



Haus & Grund Mannheim Immobilien GmbH

# KALKULIERTER VERBRAUCH

Für die jährliche Erstellung der Betriebskostenabrechnungen musste die Verwaltungsgesellschaft Haus & Grund Mannheim die Zählerstände ihrer Wohnungen bisher manuell registrieren. Heute sind die Erfassung und Auswertung des Energieverbrauchs vollständig automatisiert. Möglich macht das die Machine-to-Machine-(M2M)-Lösung des Telekom IT-Partners ASTRA Software.

Alle Jahre wieder muss die Haus & Grund Mannheim Immobilien GmbH zur Abrechnung der Betriebskosten-, die Energie- und Wasserzählerstände ihrer Liegenschaften kontrollieren. Bis vor Kurzem gestaltete sich die Umsetzung für das Unternehmen sehr aufwendig, denn die Mitarbeiter mussten die Zähler von über 2.000 Wohnungen manuell kontrollieren und in die EDV einpflegen. „Allein die Koordination der Termine bedeutete eine immense Herausforderung“, erklärt Claudia Steiniger, Prokuristin der Haus & Grund Mannheim. „Wir haben uns deshalb häufig von Wärmemess- und Abrechnungsdienstleistern Unterstützung eingeholt.“ Aufgrund des hohen Zeit- und Kostenaufwands suchte das Unternehmen nach einer Lösung, die den Energie- und Wasserverbrauch aller Wohnungen automatisch erhebt und auswertet.

## TELEKOM DEUTSCHLAND UND HAUS & GRUND MANNHEIM

**Die Aufgabe:** Die manuelle Erfassung der Energie- und Wasserverbrauchszähler und deren Abrechnung waren zeitaufwendig und fehleranfällig. Die Haus & Grund Mannheim suchte deshalb ein System zur automatisierten Verbrauchserfassung.

**Die Lösung:** Haus & Grund Mannheim entschied sich für das webbasierte Energiemanagementsystem des Telekom IT-Partners ASTRA Software. Eine wichtige Voraussetzung dafür sind vernetzte Energie- und Wasserzähler. Diese senden ihren aktuellen Stand täglich an einen Server von ASTRA Software.

**Die Vorteile:** Haus & Grund Mannheim erhält die M2M-Lösung als Komplettpaket, bestehend aus Wärmehzählern und Wasserzählern sowie Datenloggern mit einer M2M-SIM-Karte der Telekom und einer über das mobile IP-VPN der Telekom gesicherten Verbindung.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Fündig wurde Haus & Grund Mannheim bei der Telekom und deren IT-Partner ASTRA Software. Dieser bietet mit ASTRA Cockpit eine Energiemanagementlösung auf Basis von Machine-to-Machine-(M2M)-Kommunikation an. Unter M2M verstehen Experten den automatisierten Austausch von Daten zwischen Endgeräten wie Zählern, Maschinen oder Automaten untereinander oder mit einer zentralen Leitstelle. Haus & Grund Mannheim testete den Einsatz der Lösung zunächst in der eigenen Firmenzentrale. „Die Transparenz unseres Energieverbrauchs hat uns schon nach kurzer Zeit von der Lösung überzeugt“, erinnert sich Steiniger.

## ALLE ZÄHLER IM BLICK

Seitdem lässt die Immobilienverwaltung ihre Wohnungen schrittweise mit der M2M-Lösung ausstatten. „Wir konnten die Lösung noch nicht in allen Objekten installieren, weil wir teilweise noch an Verträge mit anderen Dienstleistern gebunden sind“, erklärt Steiniger. Vor der Installation nimmt ASTRA Software zunächst den Bestand an Zählern und Heizkostenverteilern jeder Liegenschaft auf. Anschließend prüfen die Techniker, ob sie die vorhandenen Geräte in die Lösung integrieren können. Mit einer mobilfunkbasierten Übertragungseinheit verbunden, senden die Zähler ihre Stände dann täglich an einen Server. Für die sichere und zuverlässige Übertragung der Daten sorgt die Telekom mit ihrem flächendeckenden Mobilfunknetz und der Bereitstellung einer Mobile IP-VPN-Lösung.

Über ASTRA Cockpit, ein eigens entwickeltes webbasiertes Energiemanagementsystem, kann Haus & Grund Mannheim dann auf die Daten zugreifen. Eine wichtige Funktion des Systems ist das Energiemonitoring. Die Mieter können dieses selbst einsehen und damit ihr Verbrauchsverhalten optimieren. Auch die Mitarbeiter der Immobilienverwaltung können das Monitoring einsehen und behalten so den



Etage	Mieter	Nr.	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	OkT	Nov	Dez
			m³	m³	m³	m³	m³	m³	m³	m³	m³	m³	m³	m³
2.0G	Mieter 1	4	265,98	265,98	265,98	265,98	265,98	265,98	265,98	265,98	265,98	265,98	265,98	265,98
3.0G	Mieter 1	8	81,71	81,71	81,71	81,71	81,71	81,71	81,71	81,71	81,71	81,71	81,71	81,71
Zähler	Mieter 1	9	26,91	26,91	26,91	26,91	26,91	26,91	26,91	26,91	26,91	26,91	26,91	26,91
Zähler	Mieter 1	10	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50
			302,60	302,60	302,60	302,60	302,60	302,60	302,60	302,60	302,60	302,60	302,60	302,60
3.0G	Mieter 2	5	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72
			139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72	139,72
40G-Wohnung	Mieter 3	6	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34
			105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34	105,34
40G-Wohnung	Mieter 4	7	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66
			26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66	26,66
UG	Mieter 5	1	105,11	105,11	105,11	105,11	105,11	105,11	105,11	105,11	105,11	105,11	105,11	105,11
EG	Mieter 5	2	184,29	184,29	184,29	184,29	184,29	184,29	184,29	184,29	184,29	184,29	184,29	184,29
1.0G	Mieter 5	3	145,93	145,93	145,93	145,93	145,93	145,93	145,93	145,93	145,93	145,93	145,93	145,93
Zähler	Mieter 5	10	19,50	19,50	19,50	19,50	19,50	19,50	19,50	19,50	19,50	19,50	19,50	19,50

Wasser- und Energieverbrauch aller Liegenschaften im Blick. Meldet ein Mieter beispielsweise Schimmelbildung, kann die Verwaltung aufgrund der gesammelten Daten nachvollziehen, ob der betroffene Raum ausreichend beheizt wurde. „Wir haben in solchen Fällen gegenüber dem Mieter eine ganz andere Argumentationsgrundlage“, sagt Steiniger.

## ABRECHNUNG AUF KNOPFDRECK

Viel wichtiger für die Immobilienverwaltung ist aber die Möglichkeit, mit ASTRA Cockpit automatisch Heiz- oder sogar Betriebskostenabrechnungen für die Mieter zu generieren. Selbst ein Mieterwechsel lässt sich mithilfe der Software problemlos abwickeln. „Durch den Einsatz der Lösung konnten wir den Zeit- und Kostenaufwand für die Abrechnungen erheblich senken“, resümiert Steiniger. Zusammen mit ASTRA Software wird die Immobilienverwaltung die automatische Betriebskostenabrechnung künftig auch den rund 5.800 Mitgliedern des Haus & Grund-Verbands anbieten.

## TELEKOM DEUTSCHLAND UND ASTRA SOFTWARE

Die ASTRA Software GmbH sitzt in Mannheim und hat sich auf die Automatisierung von Anlagen in nahezu allen Industriebereichen spezialisiert. Zum Angebot zählt neben dem webbasierten Energiemanagementsystem ASTRA Cockpit auch die Installation von Zählern und Datenloggern. Seit 2010 ist das Unternehmen IT-Partner der Telekom. Zu den Kunden zählen etwa Betriebe aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Automobilfertigung, Chemie, Umwelt und Verkehr.



### KONTAKT:

www.telekom.de/branchen-loesungen  
Mail: it-partner@telekom.de

### HERAUSGEBER:

Telekom Deutschland GmbH  
Geschäftskunden  
Landgrabenweg 151  
53227 Bonn



ERLEBEN, WAS VERBINDET.