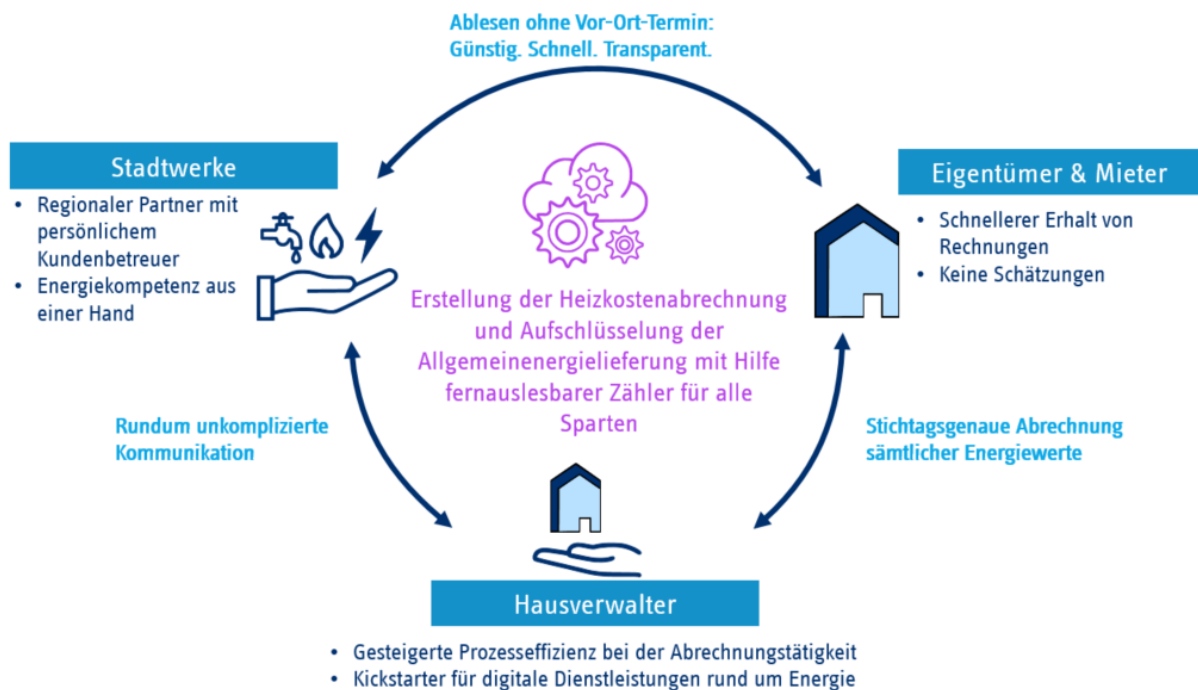


Produktbeschreibung „Walter“

Kurze Beschreibung des Produkts „energiebezogene Betriebskostenabrechnung“*

Das Angebot der Stadtwerke Troisdorf zur Vereinfachung der Betriebskostenabrechnung durch die Bereitstellung energiebezogener Teilabrechnungen richtet sich an die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen. Im Fokus stehen Hausverwaltungen. Privatpersonen und großen Hausverwaltungen kann das Produkt auch angeboten werden. Die zentralen Aspekte des Angebots an Hausverwalter sind in vereinfachter Weise wie folgt dargestellt.



Das Produkt vernetzt Stadtwerk, Hausverwalter und Eigentümer und Mieter. Sowohl der Hausverwalter als auch die Eigentümer und Mieter profitieren von der Inanspruchnahme des Angebots der Stadtwerke Troisdorf. Da Hausverwalter die Messdienstleistung im Auftrag der Eigentümer vergeben so wie Hausverwalter auch in Ihrem Auftrag den Energielieferanten auswählen, sind nicht nur die Vorteile für Hausverwalter ausschlaggebend. Das Produkt energiebezogene Betriebskostenabrechnung berücksichtigt diese Situation mit folgenden wesentlichen Angebotsbestandteilen:

- Stichtagsscharfe Messdienstleistung und Messstellenbetrieb
- Montage und Miete fernauslesbarer Messtechnik für alle Sparten (d.h. auch alle Allgemeinzähler)
- Vollständige Erstellung der Heizkostenabrechnung

- Aufschlüsselung der Energie- und Wasserlieferung auf Wohneinheiten ¹
- Leicht bedienbare Plattform, die Übersicht über Liegenschaften und Mieter bietet

Das Wertversprechen an die Hausverwalter

Beim Erstellen der Allgemeinenergieabrechnung sowie der Heizkosten- und Wasserabrechnung ergeben sich aktuell für den Hausverwalter einige Unannehmlichkeiten insbesondere durch die Zusammenarbeit mit Messdienstleistern. Diese bestehen z.B. in fehlerhaften Abrechnungen, hohem Zeitverzug bei der Abrechnungserstellung, der Terminkoordination, dem wenig digitalisierten Prozess und der unklaren Ansprechperson bei der Ablesung von Zählern und der Übermittlung der Werte aber auch in der Zusammenarbeit von Messdienstleistern mit Subunternehmen, die teilweise keine qualitativ hochwertige Arbeit verrichten. Der Hausverwalter muss mehrere Parteien koordinieren, Daten manuell erfassen und übermitteln und sich um die Zuordnung von Ablesungen und Rechnungen zu Mietern und Wohneinheiten kümmern. Häufig muss er lange auf Ablesewerte und die Erstellung der Heizkostenabrechnung vom Messdienstleister warten und kann deswegen erst im späten Frühjahr oder Sommer die Jahresendabrechnung für das vergangene Jahr fertigstellen. Darüber hinaus bemängeln viele Hausverwalter aber auch teilweise den erheblichen Zeitverzug von Stadtwerken für die Erstellung von korrekten Strom-, Gas- und Wasserabrechnungen.

Durch das Produkt energiebezogene Betriebskostenabrechnung* der Stadtwerke Troisdorf müssen sich Verwalter nicht mehr um die Koordination von Vor-Ort-Ablesungen und Zwischenablesungen kümmern, weil **fernauslesbare Zähler** verbaut werden. Die Fernauslesbarkeit bietet weitere Verbesserungen und Chancen:

- **Exakte Ermittlung von allen Messwerten und Kosten:** Durch tägliche Messwerte können Verbräuche garantiert den Verursachern berechnet und den relevanten Zeiträumen zugeordnet werden. Dadurch stellen Mieterwechsel und Leerstände keine Herausforderung für die Abrechnung dar.
- **Früherkennung defekter Zähler:** keine Schätzwerte
- **Messreihen statt wenigen Ablesewerten:** Tägliche Messwerte erlauben die Identifikation von Ausreißern, einen sehr zeitnahen Ersatz defekter Mietgeräte und sind Grundlage für spezifische Verbrauchsanalysen

Die Messwerte werden automatisch und verschlüsselt an einen Server der Stadtwerke Troisdorf übermittelt. Das Stadtwerk kümmert sich um die Umstellung auf fernauslesbare Geräte.

¹ Die Abrechnung des Stroms einzelner Mieter ist nicht Bestandteil des Produkts

Durch die fernauslesbaren Geräte wird dem Hausverwalter Arbeit abgenommen und der Prozess beschleunigt. Gleichzeitig behält der Hausverwalter Kontrolle über die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen und erstellt diese komplett selbst. Lediglich die Erstellung der Heizkostenabrechnung als ein Bestandteil der Betriebskostenabrechnung wird über die neue Plattform automatisch erstellt. Insgesamt wird der Hausverwalter in seinen Tätigkeiten rund um die Jahresendabrechnung unterstützt, aber weder er noch sein existierendes Hausverwaltungsprogramm werden ersetzt.

Details zum Produkt

Für die Umsetzung des Produkts nutzen Hausverwalter und Stadtwerke-Mitarbeiter eine Plattform. Diese vereinfacht den Datenaustausch zwischen Stadtwerke-Mitarbeiter und Hausverwalter. Im Hintergrund sind branchenspezifische Cloudlösungen für Heizkostenabrechnungen und Gateway- sowie Zählermanagement integriert.

Die Aufgaben des **Stadtwerke-Mitarbeiters** auf der Plattform fokussieren sich auf folgende Aktionen:

- Verwaltung von Zählern und Gateways
- Monitoring der Geräte und Eichfristenmanagement
- Import der Messreihen für gelieferte Energien für eigene energiewirtschaftliche Abrechnungen bzw. Marktkommunikation
- Anlegen der Liegenschaften mit Messkonzept für alle Sparten

Mit folgenden Aktivitäten auf der Plattform kommt der **Hausverwalter** seinen Verpflichtungen für das Erstellen der Betriebskostenabrechnung nach:

- Vereinfachte Übermittlung von Mieterdaten zum Ende des Abrechnungszeitraums (Mieterwechsel und Leerstände)
- Erfassung von sämtlichen Rechnungsposten mit Bezug zur Allgemeinenergie und zur Heizung
- Erstellung der Heizkostenabrechnung sowie aufgeschlüsselte Teile der Nebenkostenabrechnung, vorerst nur die Allgemeinenergierechnung
- Download der energiebezogenen Betriebskostenabrechnungen für Mieter und Eigentümer

Darüber hinaus bietet die Plattform dem Hausverwalter weitere Komfortfunktionen wie die Archivierung von Rechnungen und Rechnungsposten, vereinfachter Support, auf Wunsch automatischer Versand der Rechnungen an Mieter und Eigentümer und Statusmeldung zu Abrechnung, Installation, etc.

Im Gegensatz zu anderen Messdienstleistern bekommt der Hausverwalter alle Rechnungen mit Bezug zu Energie aus einer Hand. Dabei hängt die Effizienz der Hausverwalter nicht vom Zeitpunkt der Ablesungen des Messdienstleisters ab, sondern er

selbst kann die Abrechnung starten sobald er alle zu berücksichtigenden Rechnungen vorliegen hat.

Ein großer Mehrwert für den Hausverwalter ist die individuelle Kundenbetreuung durch einen Stadtwerke-Mitarbeiter. Der Kundenbetreuer ist für alle Anfragen die erste Kontaktperson (Key Accounter) und gibt fachspezifische Fragen weiter in die entsprechenden Abteilungen.

Der Einbau und die Montage fernauslesbarer Zähler werden vom Stadtwerke-Mitarbeiter koordiniert bzw. übernommen. Für den Einbau und die Verwaltung der Zähler für Allgemeinenergie nutzen die Stadtwerke Troisdorf Ihre bereits existierenden Systeme und Softwarelösungen (Applikations). Zusätzlich bauen die Stadtwerke Troisdorf Gateways in der Liegenschaft ein und konfigurieren diese. Für den Einbau von Zählern zur Unterverteilung in den Wohneinheiten kann das Stadtwerk auf das Know-How von Montageunternehmen zurückgreifen oder den Einbau selbst übernehmen. Für den Einbau von Heizkostenverteilern ist ein Aufmaß des Heizkörpers und eine Charakterisierung mittels spezieller Datenbanken notwendig.

Die Motivation der Stadtwerke Troisdorf für das Anbieten dieser Dienstleistung

Als Messstellenbetreiber sind die Stadtwerke Troisdorf verpflichtet eine gesicherte Kommunikationsinfrastruktur für die Übermittlung von Messwerten der Sparte Strom aufzubauen (MessstellenBetriebsGesetz). Die bereits existierende Infrastruktur kann auch dafür verwendet werden andere Sparten auszulesen und ebenfalls verschlüsselt zu übertragen – denn warum sollten Messwerte aus dem Bereich Wärme weniger schützenswert sein. Somit entspricht das Fernauslesen von Zählern einer zukünftigen Kernkompetenz der Stadtwerke Troisdorf.

Mit der Dienstleistung binden die Stadtwerke Troisdorf Kunden der Wohnungswirtschaft mit anderen Produkten als der klassischen Energielieferung. Rahmenverträge können durch den bestehenden engen Kontakt leichter vermittelt werden.

*der Begriff „energiebezogene Betriebskostenabrechnung“ ist nur für die Bezeichnung des Produkts während der Entwicklung eingeführt worden und existiert nicht in der gängigen Sprache in der Branche der Wohnungswirtschaft