

16.11.2021 | online

ESG IN DER NEUWOGES

Referent: Thomas Gesswein



NEUWOGES

Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH
Heidenstraße 6
17034 Neubrandenburg

Tel. 0395 450 1 450
Fax: 0395 450 1 192

kundenzentrum@neuwoges.de
www.neuwoges.de

[e]gain

Energieeffizienz messbar machen und verbessern

ESG für Immobilien



Egain

Digitalisierung

Einfache und geringinvestive Maßnahme um alle relevanten Geräte und Daten eines Gebäudeportfolios online zu visualisieren und Prozesse des Unternehmens zu digitalisieren.

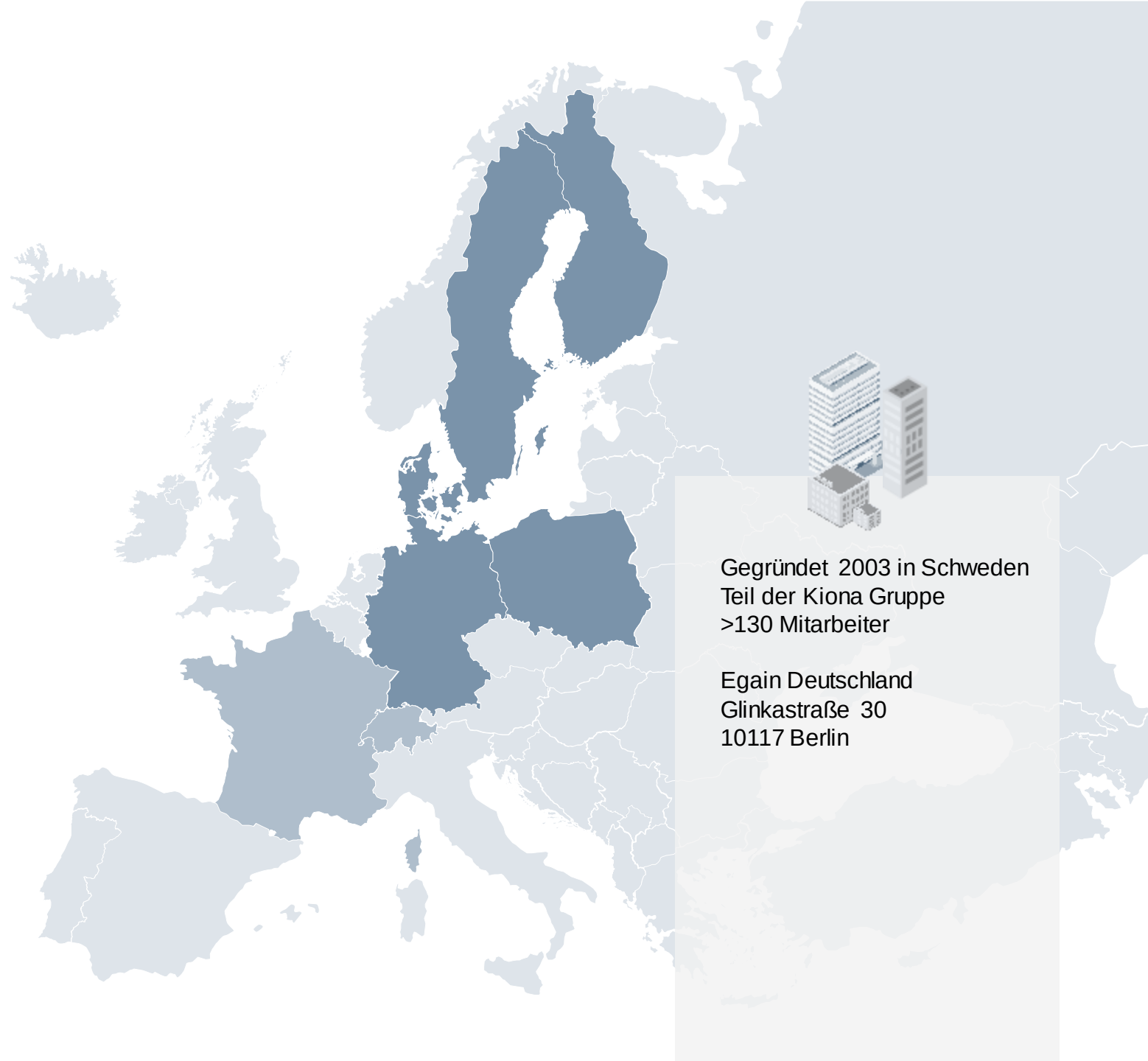
Monitoring & Optimierung

Wichtige Betriebsdaten werden 24/7 überwacht. Die Transparenz der Anlage hilft beim täglichen Betrieb und setzt den richtigen Fokus. Automatische Energieeinsparung von 10-15%.

Risiko Minimierung

Durch unsere intelligente Heizungsoptimierung können wir in über 5.500 Gebäuden jährlich mehr als 22.000 Tonnen CO₂ einsparen. Gleichzeitig wird der Erfolg von weiteren Maßnahmen durch ein kontinuierliches Qualitätsmanagement gefördert.

[e]gain



Gegründet 2003 in Schweden
Teil der Kiona Gruppe
>130 Mitarbeiter

Egain Deutschland
Glinkastraße 30
10117 Berlin



Umwelt

- CO₂-Emissionen
- Energieeffizienz
- Umweltauswirkungen



ESG-Kriterien

Soziales

- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
- Diversität und Chancengleichheit
- Datenschutz

[e]gain



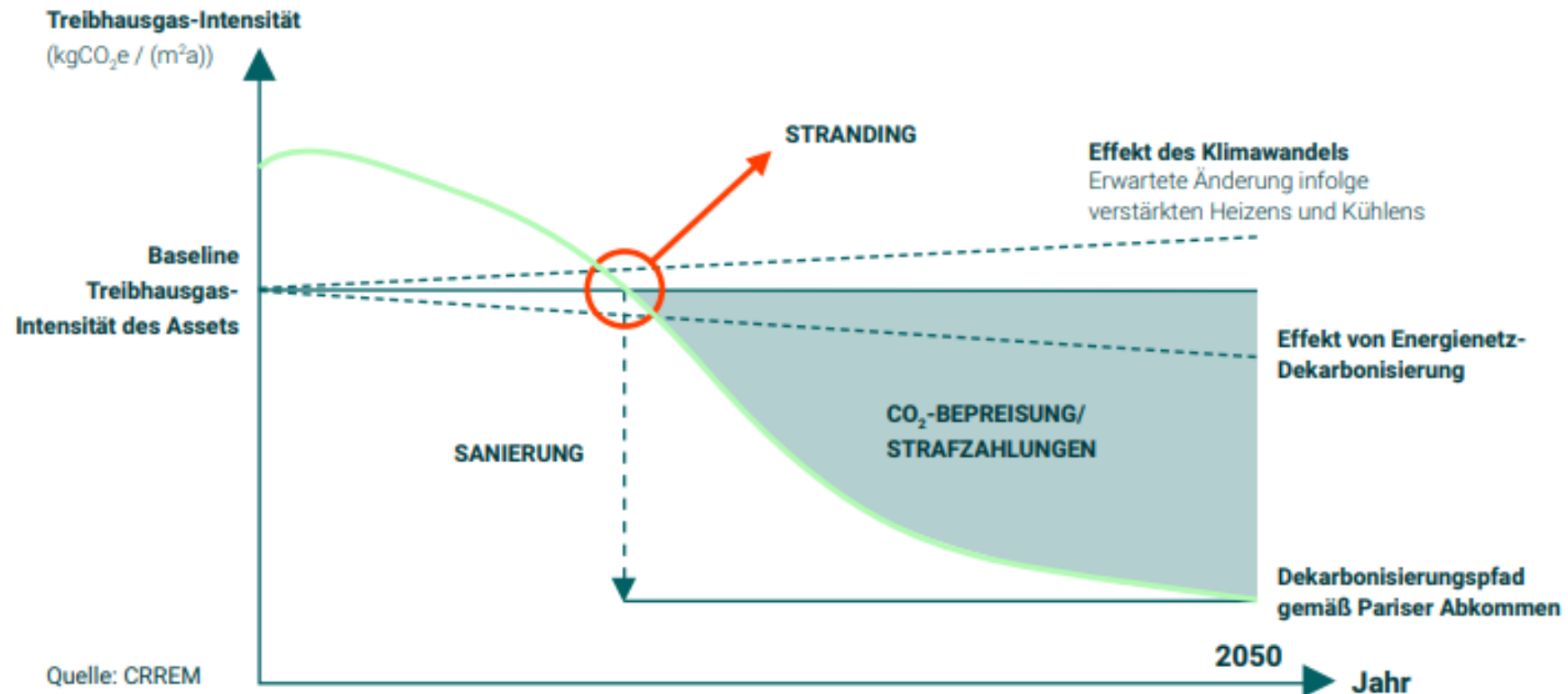
Unternehmensführung

- Compliance
- Anti-Korruption
- Risiko- und Reputationsmanagement

Stranded Assets



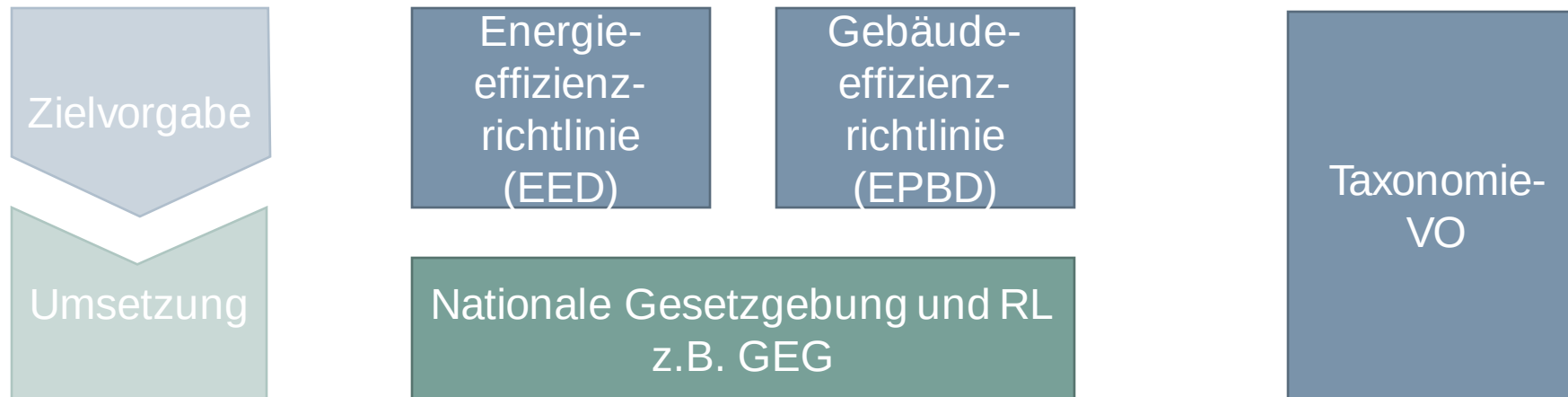
Wann wird eine Immobilie zum „stranded asset“?



75% aller
Gebäude in der
EU sind nicht
energieeffizient.

95 % dieser
Gebäude werden
auch 2050 noch
in Betrieb sein.

EU-Vorgaben und deren Wirkung





Energy Performance of Buildings Directive – Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

EPBD

Systeme für
Gebäudeautomatisierung und
-steuerung



Elektromobilität am
Gebäude

Systeme für Gebäudeautomatisierung und -steuerung

- Ab 2025
- Für Nichtwohngebäude mit Nennleistung der Anlagentechnik größer 290 kW
- Systeme zur Überwachung des Energieverbrauchs, Benchmarking und herstellerunabhängigen Kommunikation
- Wohngebäude: „Kann“-Anforderung
- Außerdem: Verankerung in der EU-Taxonomie; Smart Readiness Indicator





Wesentlicher Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele

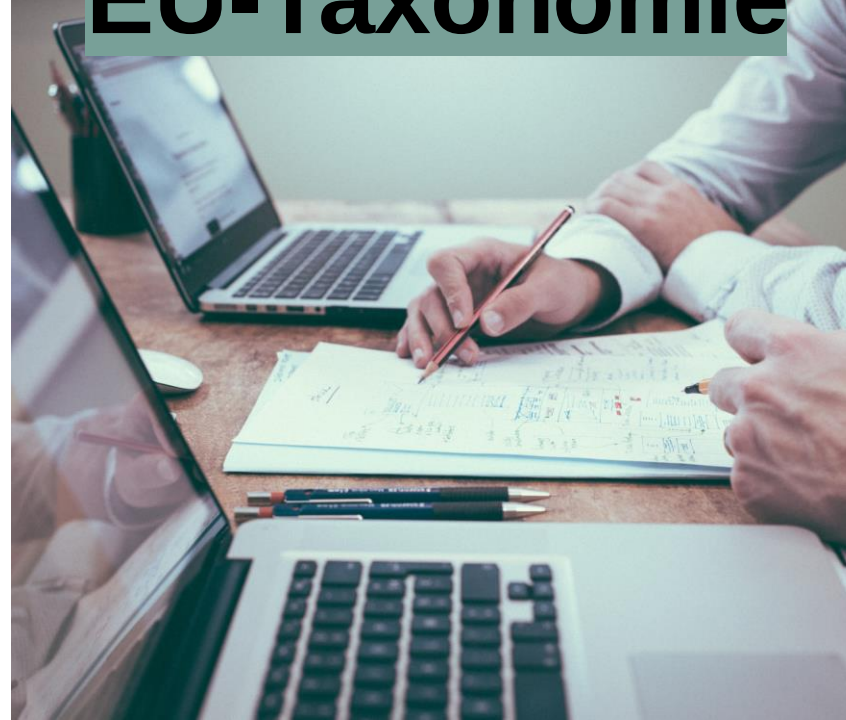
- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- Kreislaufwirtschaft
- Verminderung der Umweltverschmutzung
- Wiederherstellung der Biodiversität

EU-Taxonomie



Keine erhebliche Beeinträchtigung eines anderen Umweltzieles

(Do no significant harm – DNSH)



Einhaltung sozialer Mindeststandards

Funktionsweise der Taxonomie



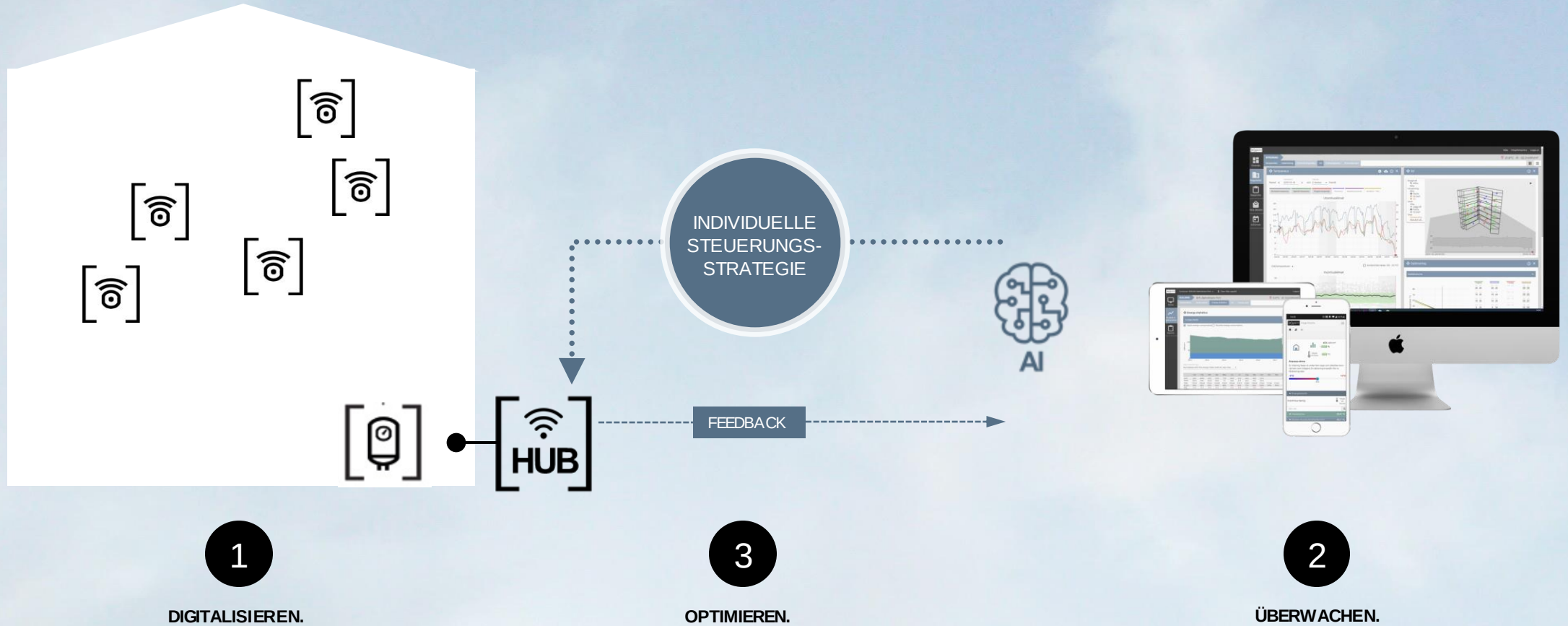
- Bestand (vor 31.12.2020 gebaut): EPC Klasse A oder Top 15 %
- Neubau: Kriterien für Neubau gemäß Abschnitt 7.1, u.a. Unterschreitung NZEB-Standard um 10 %
- NWG: Installation von Gebäudeautomation gemäß EPBD
- DNSH: Ermittlung der physischen Klimarisiken gemäß Anlage A

Quelle: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=PI_COM:C\(2021\)2800&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=PI_COM:C(2021)2800&from=EN)



Der Schlüssel: Daten

...und der Umgang damit.





[e]gain

Ich freue mich auf Ihre Fragen!

Eva-Maria Metz
Key Account Managerin, Egain
+49 151 25557652
eva-maria.metz@egain.io

- 1. Der Konzern NEUWOGES**
- 2. Tätigkeitsfelder**
- 3. Projektvorstellung**

1. DER KONZERN NEUWOGES

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) ist...

- eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Neubrandenburg
- und größter Vermieter in der Vier-Tore-Stadt mit einem Anteil am Gesamtwohnungsbestand von rund 31,9 Prozent.

Zum Konzern gehören 6 Geschäftsfelder in denen die NEUWOGES und ihre fünf Tochterunternehmen mit derzeit insgesamt 478 Konzernmitarbeitenden arbeiten.



Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft
mbH (NEUWOGES)



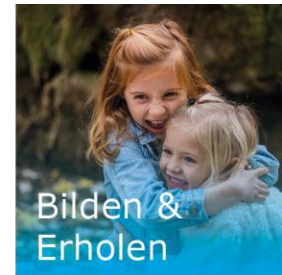
Haveg Immobilien GmbH
(HAV)



Immobilien Reparatur-
und Servicegesellschaft
mbH Neubrandenburg
(RSG)



Pflegeheim
Neubrandenburg gGmbH
(PFH)



Sozial- und
Jugendzentrum
Hinterste Mühle gGmbH
(SJZ)



NEUWOGES und RSG



Kerngeschäft:

Hausbewirtschaftung, Vermietung, Verkauf



Bilanz/GuV 2019:

Bilanzsumme: 416,7 Mio. €

Umsatzerlöse: 84,4 Mio. €

Ergebnis: 6,4 Mio. €



Verwaltungsbestand:

12.423 bewirtschaftete Wohnungs- und Gewerbeeinheiten

6.381 Einheiten Fremdverwaltung

11.376 Garagen/Stellplätze

141 Internatsplätze

175 Pflegeheimplätze

2. TÄTIGKEITSFELDER

- Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes
- Bewirtschaftung des eigenen Gewerbebestandes
- Sondernutzungen im eigenen Bestand
 - Internate/Wohnheime/Schullandheim
 - Pflegeheim
 - Gemeinschaftsunterkünfte
 - Garagen/Stellplätze
- Verwaltung für Dritte
 - Öffentliche Auftraggeber
 - Wohnungseigentümergeinschaften
 - Hausverwaltung
- Hausmeisterdienste/Management Immobilienservices
- Technische Planung/Projektsteuerung/Bauleitung
- Wohnbaulanderschließung
- Handwerkerleistungen im eigenen Bestand
- E-Mobilitätsprojekte
- Öffentliche und private Ladeinfrastruktur



PROJEKTVORSTELLUNG

- Projekt - Verlauf
- August 2017, Produktpräsentation durch Egain
- Aug-Sep 2017, Angebotserstellung durch Egain
- Oktober 2017, Projektbestätigung durch GF NEUWOGES
- Nov 2017 – Januar 2018, Mieterinformation und Geräteinstallation
- Jan-Feb 2018, Datensammlung und Konfiguration

- Projekt - Motivation:
- Investition ca. 75 T€ für 20 Objekte & Garantierte Einsparung
- Investitionskosten für Ertüchtigung Einrohrheizungsanlage durch indicontrol ca. 65.000 € für 1 Objekt bei Einsparung von 15 %
- Umbau von Einrohr- auf Zweirohrheizung ca. 250.000 € bei Einsparung von 20 %
- Einsatz in bereits modernisierten Gebäuden

- Projekt - Umfang:
- Umstellung der außentemperaturabhängigen Regelung auf wettervorhersageabhängige Regelung von 23 Heizstationen für 28 Gebäude
- Montage von 23 neuen Außenfühlern und 90 Vor- und Rücklauffühlern für 45 Heizkreise
- Montage von 77 Repeatern und Gateways in den Gebäuden
- Montage von 620 Wohnungssensoren (1569 Wohnungen betroffen)

TESTPHASE UND EINSTELLUNG

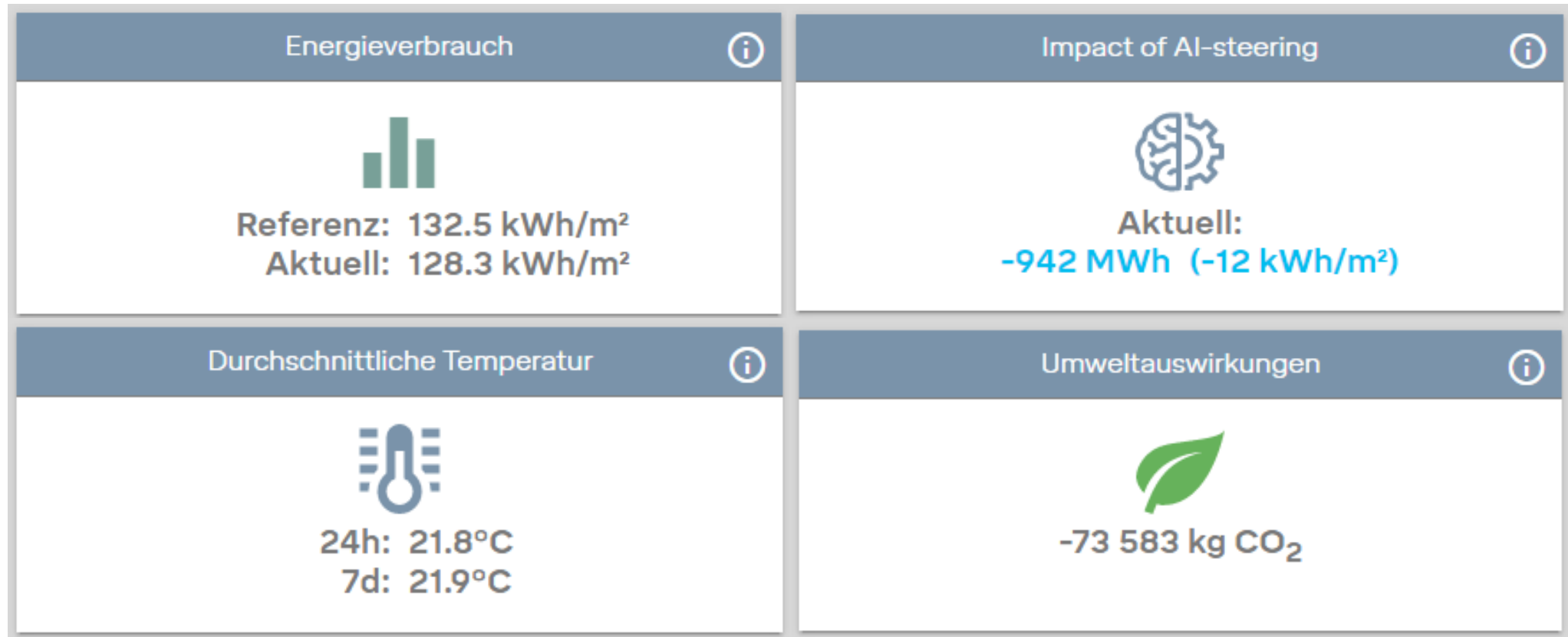
- 07.03.-12.04.2018,
- Anpassung der Heizkurven entsprechend der Erfahrungen aus der Testphase Januar – Februar 2018

Station		Heizkurve							Gebäudezeitkonstante	Sommer/ Winter Umschaltung		MIN-VI	MAX-VI
		-13,0°C	-7,0°C	-3,0°C	,0°C	5,0°C	12,0°C	18,0°C		Wert	Hysterese		
Neustrelitzer Str. 109	ALT	75	70	66	60	55	45	35	16	15	2		
	NEU	75	67	62	58	50	38	23	so gering wie möglich	20	1K	20	75
Uns Huesung 31	ALT	85,0°C	80,0°C	75,0°C	70,0°C	65,0°C	60,0°C	25,0°C	16h	16,0°C	2K		
	NEU	70	65	60	56	50	40	30	so gering wie möglich	20,0°C	1K	20	75
Ziolkowski-Str. 3 (1-3)	ALT	80,0°C	75,0°C	70,0°C	66,0°C	62,0°C	52,0°C	30,0°C	24h	16,0°C	2K		
	NEU	70	65	60	56	50	40	30	so gering wie möglich	20,0°C	1K	20	75
Humboldtstr. 13 (13-17)	ALT	75,0°C	70,0°C	66,0°C	62,0°C	58,0°C	48,0°C	33,0°C	32h	14,0°C	2K	???	???
	NEU	70,0°C	58,0°C	50,0°C	50,0°C	36,0°C	28,0°C	20,0°C	so gering wie möglich	20,0°C	1K	20	75
Unkel-Bräsing-Straße 14	ALT	90	90	85	74	62	50	38		20	10	30	90
	NEU	87	68	60	52	43	34	25	so gering wie möglich	19	20	20	75
Dümperstraße 20	ALT	85	85	75	66	55	45	35		16	18	35	85
	NEU	87	68	60	52	43	34	25	so gering wie möglich	19	20	20	75
Reitbahnweg 103-109	ALT	90	86	75	66	55	45	35		16	21	30	90
	NEU	87	68	60	52	43	34	25	so gering wie möglich	19	20	20	75
Schwedenstraße 25	ALT	51	67	75					mittel	16		35	75
	NEU	35	50	65					leicht	20		20	75

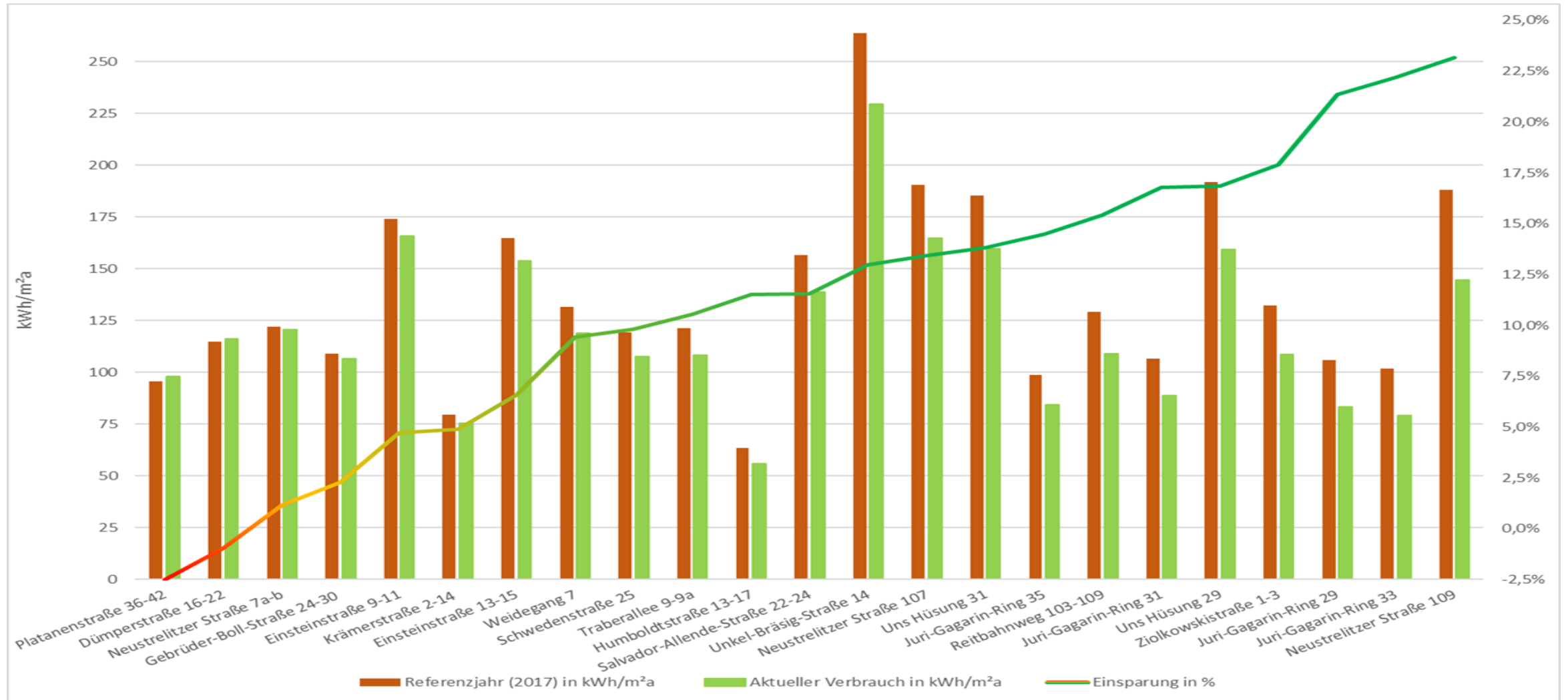
Nr.	VE	Adresse	Heizfläche	Nutzfläche	Aufgänge	Stockwerke	WE	Kennwert Energieausweis kWh/m²a	Einsparung kWh/m²a	Betr.-kosten	Einsparung Wärme- energie	Gewinn pro Jahr (CF)	Inst Summe	Einsparung Wärmeenergie - 11% Inst Summe - Betr.- Kosten	in €/m²hfl*a
1	22179	Schwedenstraße 25	3134,34	3.921,01 m²	1	4	80	71	8,9	1.401 €	1.670 €	269 €	3.170 €	- 79 €	- 0,03 €
2	14111	Ziolkowskistraße 1-3	5158,70	7.090,38 m²	2	11	110	103	12,0	2.265 €	4.952 €	2.688 €	4.695 €	2.171 €	0,42 €
9	21144	Neustrelitzer Straße 109	2790,75	3.297,23 m²	1	11	52	186	12,0	1.270 €	2.679 €	1.409 €	3.180 €	1.060 €	0,38 €
16	45180	Uns Hüsung 31	2689,96	3.703,04 m²	1	14	53	137	12,0	1.229 €	2.582 €	1.353 €	3.101 €	1.012 €	0,38 €
17	45185	Unkel-Bräsig-Straße 14	2283,21	3.249,48 m²	1	5	65	144	12,0	1.071 €	2.192 €	1.121 €	3.049 €	786 €	0,34 €
18	12030	Humboldtstraße 13-17	2039,65	2.319,60 m²	3	5	45	68	7,7	975 €	1.256 €	281 €	3.170 €	- 67 €	- 0,03 €
19	32052	Dümperstraße 16-18	2001,67	2.487,26 m²	2	5	17	86	10,7	889 €	1.713 €	825 €	2.077 €	596 €	0,30 €
19	32053	Dümperstraße 20-22			2	4	12	86							
20	41125	Reitbahnweg 103-109	2222,25	2.666,70 m²	4	5	44	89	10,7	1.047 €	1.899 €	852 €	3.223 €	498 €	0,22 €

- Für 2018 & 2019 die besten Fernwärmekonditionen seit 15 Jahren verhandelt.

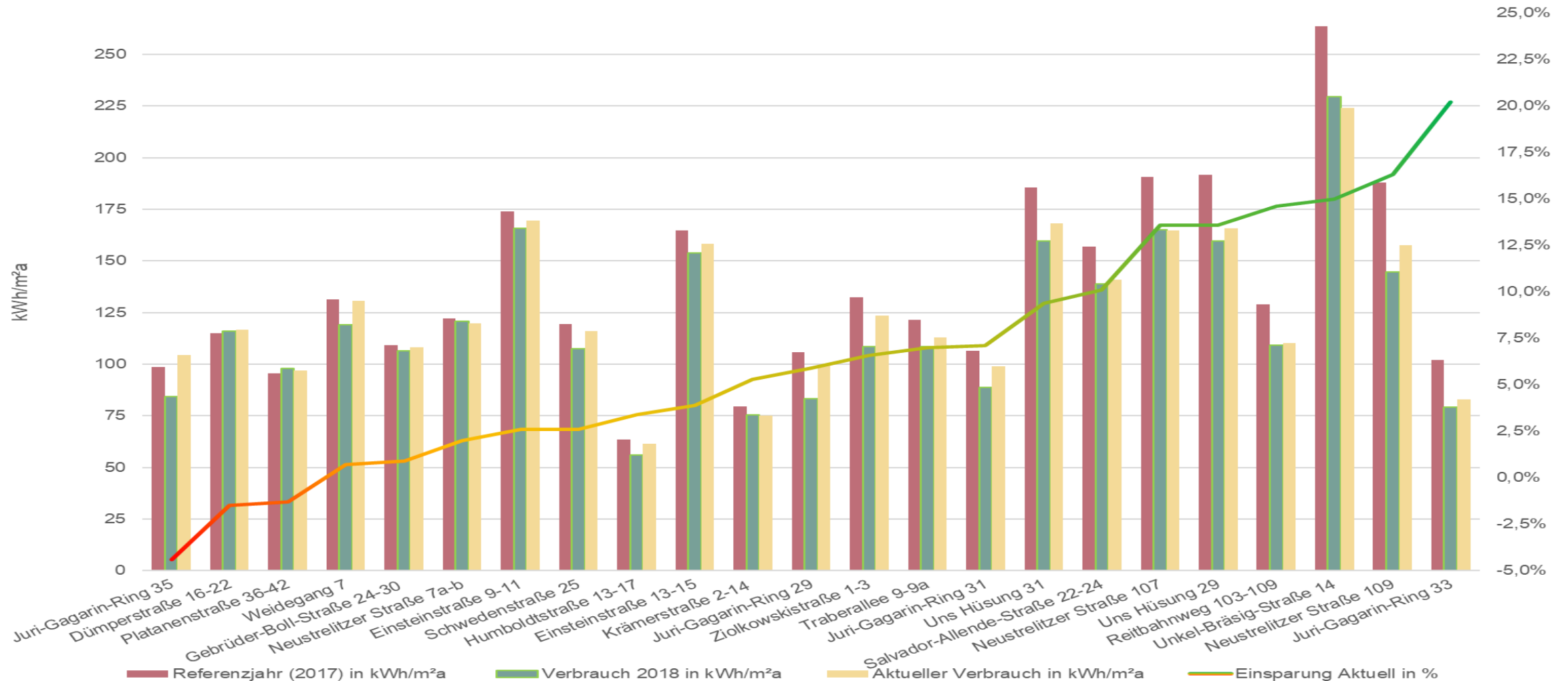
Einsparungen der letzten 12 Monate



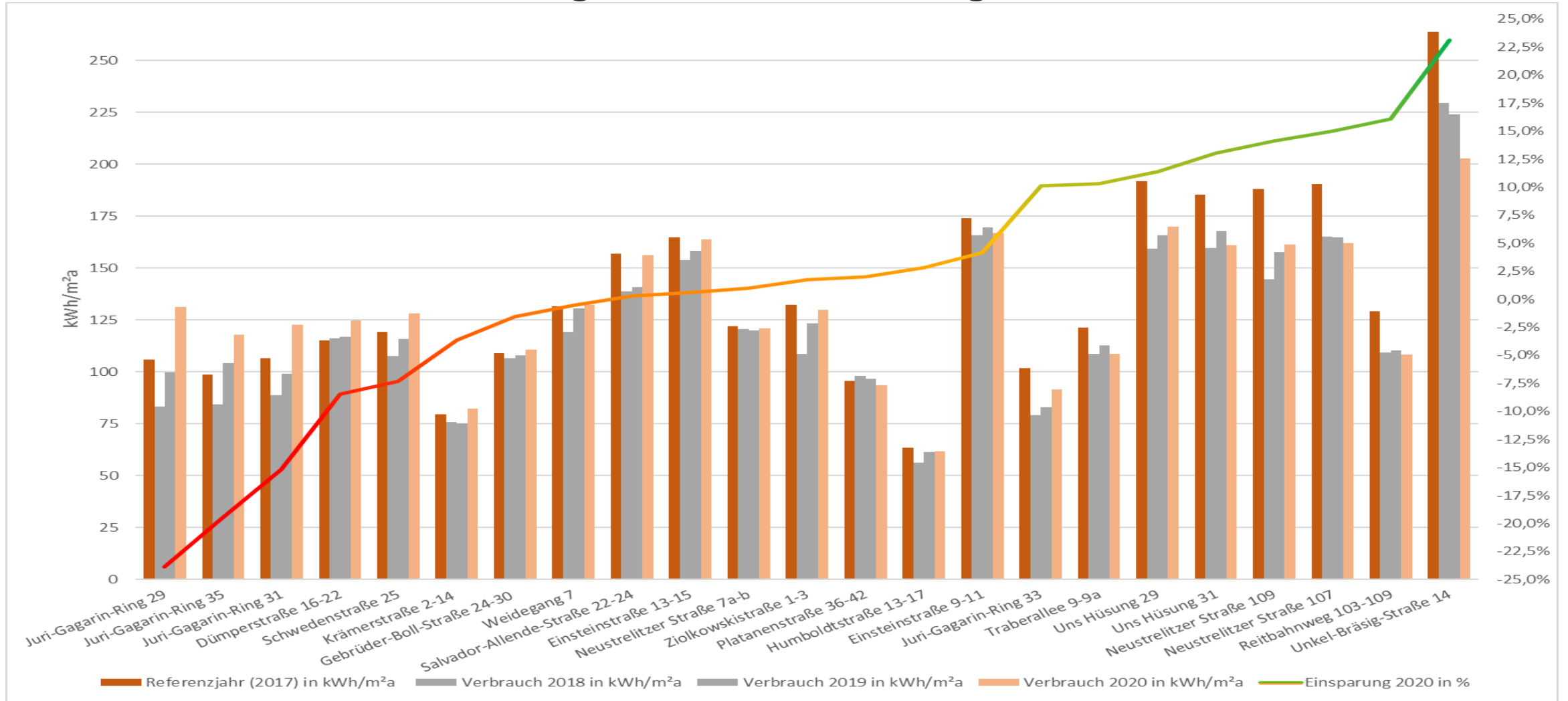
2018 Gesamtergebnis – Entwicklung auf einen Blick



2019 Gesamtergebnis – Entwicklung auf einen Blick



2020 Gesamtergebnis – Entwicklung auf einen Blick



	Einsparung 2018 in %	Einsparung 2019 in %	Einsparung 2020 in %	Energievers änder
Juri-Gagarin-Ring 29	21,3%	5,9%	-23,9%	
Juri-Gagarin-Ring 35	14,5%	-4,4%	-19,5%	
Juri-Gagarin-Ring 31	16,8%	7,1%	-15,2%	
Juri-Gagarin-Ring 33	22,2%	20,2%	10,1%	

- Verständnis zur Funktionsweise eines Thermostatventils?
- Änderungen der Gewohnheiten?
„Das haben wir immer schon so gemacht.“
- Andere Komforttemperaturen für Bewohner mit Bewegungseinschränkungen?
- Schwedenstraße 25, Defekter Gasdruckregler, Anlagenbetrieb mehrere Tage in Vollast.
- Dümperstraße 20, langwierige Regelungsanpassung.
- Einstellungsprobleme bei älteren DDC-Regelungen.

- Voraussichtliche Zielerreichung bei 90 % der Objekte im ersten Betriebsjahr.
- Sehr gute geringinvestive Maßnahme zur Senkung der Heizkosten und zur Verringerung der CO2-Emissionen
- Betriebsführung durch Egain Energiedienstleistungen GmbH, dadurch wenig eigenes know how notwendig
- [Identity \(egain.io\)](https://egain.io)



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!



NEUWOGES

Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH
Heidenstraße 6
17034 Neubrandenburg

Tel. 0395 450 1 450
Fax: 0395 450 1 192

kundenzentrum@neuwoes.de
www.neuwoes.de