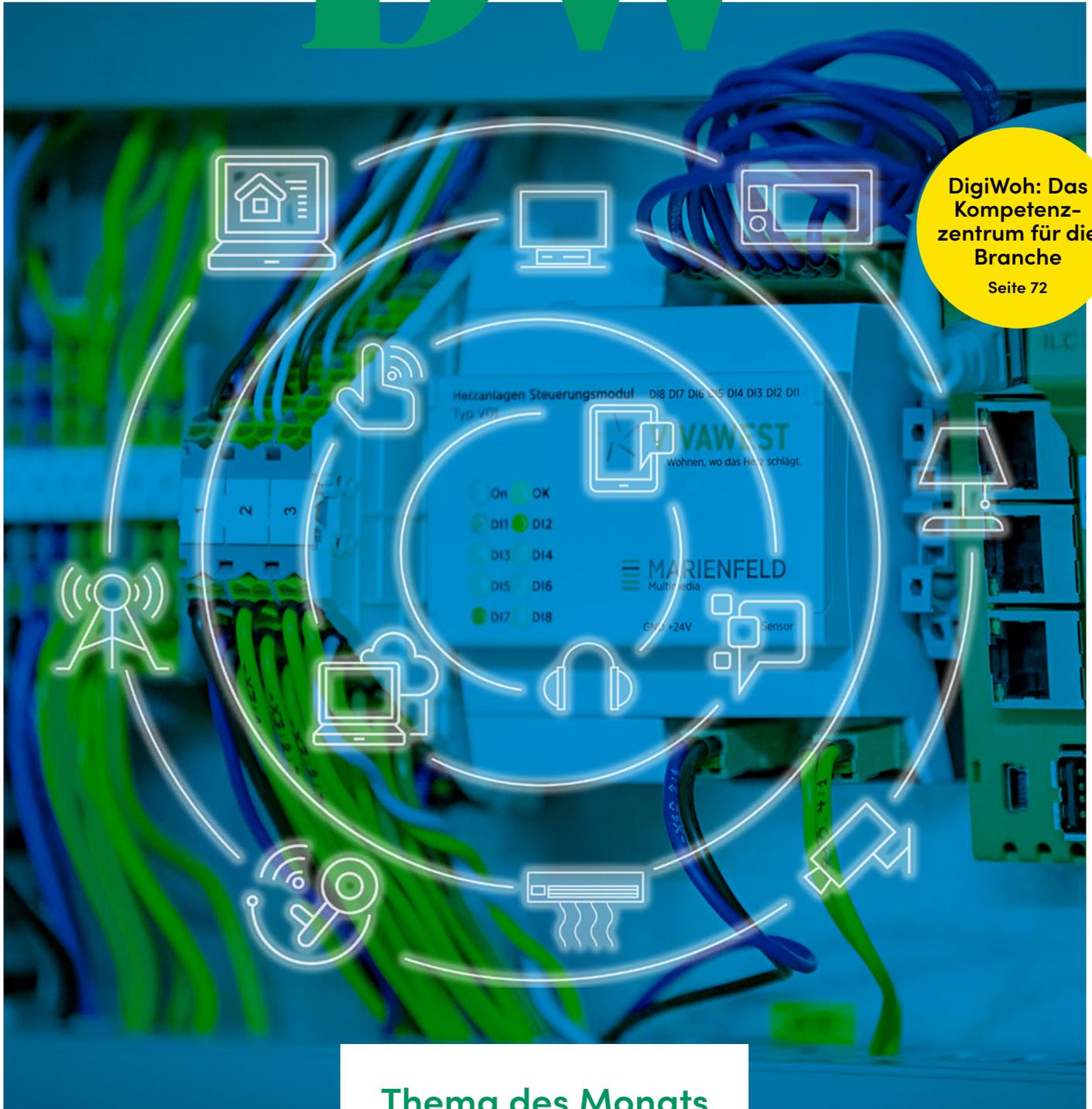


# Die Wohnungswirtschaft

# DW

75. Jahrgang

05 / 2022



**DigiWoh: Das  
Kompetenz-  
zentrum für die  
Branche**

Seite 72

## Thema des Monats

**08**

Vom innerstädtischen Gewerbe-  
gebiet zum gemischten Quartier

**18**

Smart Building:  
Haus- & Gebäudetechnik 4.0

**76**

Digitales Mindset: Das Umdenken  
im Unternehmen etablieren





**TDM** SMART BUILDING – HAUS- & GEBÄUDETECHNIK 4.0

# Digitalisieren wir endlich die Gebäude!

Viele smarte Lösungen für Energieeffizienz, Konnektivität, Komfort und lebenslanges Wohnen sind bereits einsetzbar. Doch warum werden sie nicht realisiert? Gibt es ein Einsichtsproblem?

Von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

**D**ie Digitalisierung hat viele Produkte des täglichen Lebens vom Telefon bis hin zum Auto grundlegend verändert. Die neuen technischen Möglichkeiten führten zu völlig neuen Produkteigenschaften, Dienstleistungen und Geschäftsmodellen. Das Produkt Mietwohnung hat sich, was die digitalen Möglichkeiten betrifft, aber kaum verändert. Gibt es etwa gute Gründe, auf die Vorteile der Digitalisierung zu verzichten?

Versäumnisse bei der Digitalisierung erwischen uns immer eiskalt. Was die Kommunikation per Fax zur Bekämpfung der Ausbreitung des Coronavirus für die Gesundheitsämter ist, ist für Wohnungsunternehmen der Brief an die Mieterinnen und Mieter zur Information über unterjährige Verbräuche gemäß novellierter Heizkostenverordnung. Beides erfüllt pro forma die gestellten Minimalanforderungen, ist in der Praxis aber völlig ungeeignet, die Aufgabe wirklich gut zu lösen. Dabei ist die Umsetzung der Novelle der HeizkostenV, deren Kern ja seit 2018 bekannt ist, nur die Spitze des „digitalen Eisbergs“, der auf die Unternehmen zukommt.

### Digitalisierung des Heizungskellers

So hat uns spätestens der Ukrainekrieg die Abhängigkeit von fossilen Energielieferungen schonungslos vor Augen geführt. Was ist, wenn kein Gas mehr aus Russland fließt, weil Russland nicht mehr liefert oder wir aus Sanktions- oder Klimaschutzgründen keinen Gebrauch mehr von russischem Gas machen wollen? Dann müssen alle Hebel zur kurzfristigen Senkung der Gasverbräuche in Bewegung gesetzt werden. Sind Wohnungsunternehmen darauf vorbereitet? Aus dem Forschungsprojekt „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“ (Balt-Best) wissen wir, dass eine effiziente Betriebsführung den Verbrauch im Mittel um mehr als 10 % senken kann – ein Potenzial, das bisher im Wesentlichen brachliegt. Das Heben dieses Potenzials setzt aber voraus, dass die Betriebsführung kontinuierlich überwacht und optimiert wird. Ohne die Digitalisierung des Heizungskellers ist das kaum erreichbar.

Ein weiteres, möglicherweise sogar das größere, Potenzial besteht darin, den Mietern beim Energiesparen zu assistieren. Es geht darum, dass sie die Raumtemperaturen möglichst exakt an ihren persönlichen Bedarf anpassen können. Ohne programmierbare Thermostatventile ist das kaum zu erreichen. Derartige elektronische Ventile können – anders als manuelle Thermostate – bei „dauergekippten“ Fenstern den Heizkörper abstellen. Die steigenden Heizkosten werden ohnehin dazu führen, dass Mieter sich selbst mit entsprechenden Geräten ausstatten. Was zunächst wie ein (Kosten-) Vorteil für Vermieter aussieht, wird sich mittelfristig als Nachteil erweisen. Denn mit Informationen über den konkreten Wärmebedarf ließe sich die produzierte Wärme-

menge durch die Heizung exakt auf den jeweiligen Bedarf anpassen. Die zentrale Heizungsanlage würde das mit hoher Effizienz belohnen. Doch lässt sich das in einem Zehnfamilienhaus mit fünf unterschiedlichen Varianten smarterer Thermostate erreichen?

Der „digitale Eisberg“ hält weitere Herausforderungen bereit. Zwar ist es möglich, auch Bestandsgebäude auf Wärmepumpenbetrieb umzurüsten. Doch gilt das nur für Gebäude, die mit niedrigen Vorlauftemperaturen auskommen, da andernfalls ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich ist. Aber sind die Betriebsparameter der Bestandsgebäude bekannt? Umrüstmöglichkeiten können erst geprüft werden, wenn Aufzeichnungen der Temperatur- und Leistungsverläufe der ganzen Heizperiode vorliegen.

### Mehrwerte

Die Dekarbonisierung der Energieversorgung macht es notwendig, endlich das Potenzial der Dachflächen auf Mehrfamilienhäusern zu erschließen. Einerseits sind die Einspeisevergütungen in das Verteilnetz so gering, dass darüber eine Refinanzierung der Anlagen kaum darstellbar ist, andererseits unterliegen die Stromkosten aktuell ähnlichen Preissteigerungen wie die Kosten für Erdgas. Daher sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Mieterstromprojekte nie so gut gewesen wie aktuell. Eine digitale Infrastruktur für Abrechnung und Management des Mieterstroms würde vieles vereinfachen, zumal Vermieter beim Mieterstrom auch Informationspflichten gegenüber den Mietern haben – zum Beispiel die Aufbereitung der Vorjahres- oder Vormonatsverbräuche.

Abrunden lässt sich die Diskussion über die Digitalisierung von Wohngebäuden mit dem Anwendungsfeld „Wohnen im Alter“. Zwar liegt der Fokus

auf dem barrierefreien Umbau von Badezimmern oder Wohnungszugängen. Mieter wünschen sich aber oftmals weitere Funktionen wie Einbruchschutz, automatische Notfallerkennung bis hin zu einer Infrastruktur, die einen vergessenen Herd automatisch abschaltet und Sorgen vor Wohnungsbränden minimiert. Ohne eine digitale Infrastruktur in der Wohnung ist das nur schwer realisierbar.

Diese Beispiele erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern zeigen, was in Gebäuden möglich und notwendig ist. Die Technik ist vorhanden,

vielen ist preiswerter als vielleicht vermutet. Wie so oft bei der Digitalisierung besteht in vielen Fällen ein Kompetenzproblem, dem ein „Einsichtsproblem“ bei den Akteuren vorausgeht. Ein proaktives Verhalten setzt voraus, sich neugierig mit den technischen Möglichkeiten auseinanderzusetzen. Das bedeutet, sich die Frage zu stellen: „Was kann man damit alles machen?“ Und wenn noch alles wie bisher funktioniert, gilt es, sich Handlungsoptionen für die zukünftigen Herausforderungen zu schaffen.

**Prof. Dr. Viktor Grinewitschus**

Professur für  
Energiefragen der  
Immobilienwirtschaft  
EBZ Business School  
BOCHUM

**Durch eine Digitalisierung von Haus und Wohnung können Vermieter und Mieter letztlich nur gewinnen.**