

Führung / Kommunikation

# Disruption in der Wohnungswirtschaft: Wie kann sich die Branche erfolgreich digitalisieren? Im Heizungskeller! Das schreibt Lemonbeat-Chef Oliver van der Mond

In der Wohnungswirtschaft ticken die Uhren anders. Werden im produzierenden Gewerbe oder der Telekommunikation Produkte und Services im Jahresrhythmus oder schneller erneuert, plant die Wohnungswirtschaft mit ihren Gebäuden in Jahrzehnten. Kann sich die Branche erfolgreich digitalisieren? Möglich wäre das schon heute. Ausgangspunkt: Der Heizungskeller.



Oliver van der Mond ist Geschäftsführer / CFO der Lemonbeat GmbH mit Sitz in Dortmund.  
Foto: Lemonbeat

In der Wohnungswirtschaft gelten andere Maßstäbe für Haltbarkeit und Return-on-Investment. Deutlich länger sind die Investitionszyklen. Eine rasche Umstellung auf neue Prozesse ist schwierig. Bedeutet das aber im Umkehrschluss, dass sich die Wohnungsunternehmen mit so schnelllebigem Themen wie der Digitalisierung besser erst gar nicht befassen sollten? Natürlich nicht. Und es wäre auch unwahr zu behaupten, dass sich bislang noch niemand dort mit dem Thema beschäftigt hat. Natürlich macht die Digitalisierung auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Das fängt bei den internen Prozessen zu täglichen Arbeitsabläufen an und erstreckt sich bis zu den Wohngebäuden selbst.

In der Branche weiß das auch jeder. Nur, eine Umfrage des BFW im Herbst letzten Jahres ließ aufhorchen: Das Ergebnis der Umfrage zeigte, dass den meisten Mitgliedern das Thema Digitalisierung zwar bewusst ist, viele dieses aber dennoch auf die lange Bank schieben. Die Gründe? Kosten, Zeitmangel und vor allem: fehlendes Personal. Eindringlich warnte der Verband seine Mitglieder davor, nicht den Anschluss bei der Digitalisierung zu verlieren.

Wo es erste zarte Anfänge gibt, da betrifft die Digitalisierung die Optimierung der internen Arbeitsprozesse. Dokumentenverwaltung, Exposé-Erstellung, Abrechnungen. Im Grunde alles, was eine moderne Büroorganisation betrifft. Mit einer echten Digitalisierung hat das natürlich noch wenig zu tun.



Ein erstes Projekt im EBZ-Neubau befasst sich mit der Digitalisierung des Heizungskellers: Im Fokus stehen dabei die effiziente Wärmeerzeugung und -verteilung im Gebäude. Technologiepartner sind hier unter anderen neben Herstellern wie Buderus und Wilo auch innogy als Betreiber und Wärmelieferant, Phoenix Contact für das Gebäudemanagementsystem sowie die Lemonbeat GmbH als Lieferant der Kommunikationstechnologie aus dem Internet der Dinge. Und denken Sie daran: Das Energieforum West findet am 21. und 22. Januar 2019 im EBZ-Neubau am Bochumer Campus statt. Foto: EBZ <https://www.energieforum-west.de>

## Digitalisieren: Schritt für Schritt

Die Branche läuft Gefahr, sich neue Geschäftsmodelle entgehen zu lassen. Machen am Ende also wieder einmal Drittanbieter, wie etwa beim Submetering, also dem Ablesen von Verbrauchsdaten auf Wohnungsebene, das Rennen? Das muss nicht sein. Die Digitalisierung ist im Grunde gar nicht so schwer, wie manche es sich vorstellen. Wichtig ist, sich realistische Ziele zu setzen. Ziele, die nicht gleich alle Probleme der Welt auf einmal lösen wollen, aber zumindest ambitioniert genug sind, sich aus der eigenen Komfortzone heraus wagen zu müssen. Denn all die Geschäftsfelder, die man jetzt nicht selbst anpackt, wird sich früher oder später ein anderer holen.

Im Bereich der Wohnungswirtschaft ist das besonders gut umsetzbar. Hier kann mit der Digitalisierung im Heizungskeller schon in sehr kleinem Umfang begonnen werden. Sind die Grundlagen geschaffen und erste Erfahrungen gesammelt, sind dem Ausbau auf Wohnungs- oder Quartierebene kaum Grenzen gesetzt.

## Energiewende bringt neue Herausforderungen

Die Herausforderungen der Energiewende lassen sich ohne den Einsatz digitaler Technologien kaum bewältigen. Es ist nicht damit getan, Häuser energieeffizient zu dämmen und in Heizungsanlagen von der Stange zu investieren. Das Thema Sanierung sorgt immer wieder für Konflikte zwischen Vermieter und Mieter. Sie sind teuer und gehen anschließend mit Preiserhöhungen einher. Eine vorherige Digitalisierung der Immobilie zu geringeren Kosten und ohne großen physischen Eingriff deckt schnell Schwachstellen auf und lässt eine viel zielgerichtete und damit effizientere Sanierung zu.

Wohnungen, die sich selbst an das Verhalten ihrer Bewohner intelligent anpassen sind längst keine Science-Fiction mehr. Eine Immobilie, die weiß, wann und wieviel Wärme oder Wasser ihre Bewohner wann einfordern, kann viel effizienter gemanagt und letztendlich auch wirtschaftlicher betrieben werden. Das fängt bei der Dimensionierung der Anlagen im Keller an und reicht bis hin zur Bereitstellung der genau richtigen Wohnraumtemperatur. Mehr noch: Ausfälle oder Funktionsstörungen sollten bestenfalls präventiv verhindert, mindestens aber frühzeitig erkannt und behoben werden und nicht erst, wenn sich die ersten Mieter beschweren.

## Digitale Basis im Keller

Wichtig bei der Digitalisierung ist es also, sich für ein System zu entscheiden, mit dem man klein anfangen, aber flexibel weiter ausbauen kann. Wer sofort die „Eierlegende Wollmilchsau“ sucht, läuft Gefahr zu scheitern. Besonders dann, wenn noch wenig eigene Erfahrung im Bereich der Digitalisierung besteht.

Ein sinnvoller Startpunkt für die Digitalisierung ist in der Regel der Heizungskeller. In Heizungsanlagen, Pumpen und Zählern schlummern die wichtigsten Daten. Diese präzise und effizient zentral zu erfassen und verschiedenen Funktionen in der Organisation bereitzustellen ermöglicht dem Betreiber einen detaillierten Überblick über Verbräuche und Störungen in seinen Liegenschaften. Daten, die frühzeitig vor Problemen warnen, Energieverschwendung aufdecken, die Abrechnung automatisieren und eine viel genauere Abschätzung bei künftigen Investitionsentscheidungen ermöglichen.

Ist der Heizungskeller erst einmal digitalisiert, ist die individuelle Verbrauchsdatenerfassung in den einzelnen Wohnungen der nächste sinnvolle Ausbauschritt.

## Wer macht das Rennen, die Wohnungswirtschaft oder Dritte?

Wenn ich es nicht selbst angehe, macht es bald ein anderer. „Disruption“ ist das Schlagwort und es zieht sich durch alle Branchen: Die Erfassung und Nutzung von Daten zur Prozessoptimierung sind eine Sache. Doch mit der umfangreichen Datenbasis aus dem Keller lassen sich zusätzlich zahlreiche neue Geschäftsmodelle entwickeln. Wie wir anhand vieler Beispiele aus der Vergangenheit wissen, ist nicht immer derjenige, der ein Produkt oder eine Dienstleistung zur Verfügung stellt, am Ende auch derjenige, der daraus ein gutes Geschäft macht. Bestes Beispiel sind die Internetgiganten Google, Facebook oder Amazon, die es verstanden haben, Nutzungsdaten aus allen Lebensbereichen einzusammeln und gewinnbringend für sich zu verwenden. Auch haben Immobilienportale im World Wide Web längst das klassische Geschäftsmodell des Maklers auf den Kopf gestellt.

## Submetering wieder zum Kerngeschäft machen

Wer macht also diesmal das Rennen in der Wohnungsbranche? Derjenige, der die Immobilien seinen Mietern zur Verfügung stellt, oder ein Dritter, der die anfallenden Verbrauchsdaten am besten zu nutzen vermag? Schon heute ist die Ablesung individueller Heizkosten in Deutschland in den Händen dreier großer Unternehmen. Für die Anbieter ein lukratives Geschäft, das die Liegenschaftsbetreiber gerne in fremde Hände gegeben haben. Ein Preisdruck existiert praktisch nicht, denn die Kosten für die Ablesung tragen ohnehin die Mieter. Doch die Zeiten, in denen nur die Netto-Kaltniete von Relevanz war, sind vorbei. Längst sind die sogenannten Nebenkosten zum wichtigen Entscheidungskriterium für Mieter geworden. Im Hinblick auf steigende Kosten, steigende Mieten und den stärker werdenden Druck seitens Verbraucherschützern, die Vermieter künftig an den Ablesegebühren zu beteiligen, könnte es wieder interessant werden, die Verbrauchsdatenerfassung in die eigene Hand zu nehmen. Moderne Technologien ermöglichen dies zudem so genau und so einfach wie nie zuvor.

Steht erst einmal die digitale Infrastruktur im Haus, dann ist die Ablesung von Daten – egal welcher – kein Hexenwerk mehr. Man muss es nur anpacken. Ein Schritt nach dem anderen.

**Oliver van der Mond**