

**Wir sichern  
Werte.**

Versicherungsspezialist  
der Immobilienwirtschaft

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

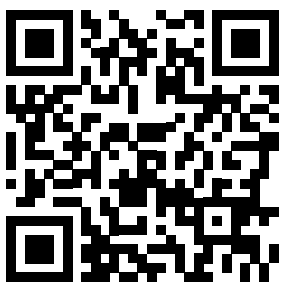
Ausgabe 6 | März 2019

## Smart-City – Gewobag und Siemens kooperieren für einen klaren Mehrwert der Gewobag MieterInnen



Die Digitalisierung erfasst alle Lebensbereiche. Städte und urbane Zentren profitieren davon – allerdings nur, wenn sie Daten intelligent verknüpfen. „Wir werden die digitalen Anwendungen in den von uns heute betreuten und zukünftigen Quartieren deutlich ausbauen.“ sagt Snezana Michaelis, Mitglied im Vorstand der Gewobag

Seite 4



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Mediadaten

Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

**Chefredakteur**  
Gerd Warda

**Digitalisierung: Da nützt die beste Software nichts – Der Mensch muss wollen und mitmachen. Die GEBAG Duisburg macht es vor**

Geht es um Digitalisierung, denken viele zuerst an innovative Softwarelösungen, automatisierte Prozesse und modernste Technik. Doch damit sie erfolgreich sein kann, müssen auch Führungspersonal und Mitarbeiter bereit sein, sich zu verändern und anzupassen, sonst werden sie an ihr scheitern ...

Seite 6

**Initiative „Berlin spart Energie“: Die Smart-WG in einer Deutsche Wohnen Wohnung als Energiewende-Vorbild ausgezeichnet**

Die „smarte“ Studierenden-WG, die im Rahmen der Initiative B-CoLab gegründet wurde, wurde als Projekt des Monats von der Initiative „Berlin spart Energie“ ausgezeichnet. Die Smart-WG wurde von Prof Dr. Dr. Thomas Schildhauer, Gründer und Direktor des IEB, und Prof. Dr. Daniel Michelis von der Hochschule Anhalt entwickelt. Gemeinsam mit dem ...

Seite 13

**Sonstige Themen:** Der Türöffner zum Internet der Dinge - LTE-NB-IoT durchdringt Betonwände mühelos, ebnet so Weg für innovative Energieeffizienzlösungen // Submetering-Lösungen von KALO — White-Label-Lösungen für EVU // Prävention gegen Schimmel in der Wohnung per App – Der digitale Gemeinschaftswaschraum ist schon ein erster Schritt // Integration von Dienstleistern in eine digitale ...

# Wohnungswirtschaft heute. digital

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 6 | März 2019



Foto: IEB

Editorial. Digitalisierung hilft beim Sparen, „liefert“ Komfort und sichert Qualität

[Seite 3](#)

Smart-City – Gewobag und Siemens kooperieren für einen klaren Mehrwert der Gewobag MieterInnen

[Seite 4](#)

Digitalisierung: Da nützt die beste Software nichts – Der Mensch muss wollen und mitmachen. Die GEBAG Duisburg macht es vor

[Seite 6](#)

Der Türöffner zum Internet der Dinge - LTE-NB-IoT durchdringt Betonwände mühelos, ebnet so Weg für innovative Energieeffizienzlösungen

[Seite 10](#)

Initiative „Berlin spart Energie“: Die Smart-WG in einer Deutsche Wohnen Wohnung als Energiewende-Vorbild ausgezeichnet

[Seite 13](#)

Submetering-Lösungen von KALO – White-Label-Lösungen für EVU

[Seite 15](#)

Integration von Dienstleistern in eine digitale Plattform: 100 Prozent Zeiterparnis

[Seite 18](#)

@lpha Tools - digitale Werkzeuge und Apps von alpha innotec unterstützt Partner im Handwerk und natürlich den Nutzer

[Seite 21](#)

Prävention gegen Schimmel in der Wohnung per App – Der digitale Gemeinschaftswaschraum ist schon ein erster Schritt

[Seite 24](#)

Wärmepumpe Digital - MELCloud Steuerung mit neuen Möglichkeiten - Adapter für universelle Anbindung

[Seite 27](#)



# Liebe Leserinnen, liebe Leser

## Digitalisierung hilft beim Sparen, „liefert“ Komfort und sichert Qualität



Gerd Warda,  
Chefredakteur Wohnungswirtschaft **heute**.  
Foto: Wohnungswirtschaft **heute**

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft spielt sich auf zwei Ebenen ab. Zum einen in der Verwaltung der Bestände, und zum anderen in Bewirtschaftung der Gebäude. Beides greift ineinander, steigert die Effizienz und sichert somit die Bezahlbarkeit des Produktes. Sind wir bei der digital unterstützten Verwaltung schon sehr gut aufgestellt, ist bei den Beständen / in den Gebäuden noch kräftig Luft nach oben. Hier sind wir von den Zulieferern abhängig. Das Heizen, Messen, Steuern, Sicherheit etc.

Ich war letzte Woche auf der ISH in Frankfurt, der Weltleitmesse für Wasser, Wärme, Klima. Effizienz, Klimawandel und das Erreichen war ein Thema, ganz oben aber stand die Digitalisierung. Die Hersteller haben ihre Produktkataloge BIM-fähig gemacht. Sie haben für die Handwerker Apps entwickelt, die beim Einbau helfen können, so wird die Einbau-Qualität besser. Sie haben ihre Geräte für die Ferndiagnose durch autorisierte Handwerker fit gemacht, damit die Wohnungswirtschaft nicht unter dem Heizungsausfall in der Weihnachtszeit leidet. Diese App verbessert den Service und hält die Kosten im Griff. Digitalisierung wird Garant für Qualität und Sicherheit. Auch beim Steuern und Messen der Geräte geht es voran. Mit den gewonnenen Daten werden Verbrauch und Kosten transparent und Mieter können reagieren. Lesen Sie hierzu ab Seite 13 wie die „Smart-WG“ in einer Wohnung der Deutsche Wohnen digitale Helfer testet.

Dies und Einiges mehr, finden Sie in Wohnungswirtschaft **heute**.digital

Klicken Sie mal rein

Ihr Gerd Warda

## Smart-City – Gewobag und Siemens kooperieren für einen klaren Mehrwert der Gewobag MieterInnen

Die Digitalisierung erfasst alle Lebensbereiche. Städte und urbane Zentren profitieren davon – allerdings nur, wenn sie Daten intelligent verknüpfen. „Wir werden die digitalen Anwendungen in den von uns heute betreuten und zukünftigen Quartieren deutlich ausbauen. So können wir den Bestand noch effizienter bewirtschaften und besser auf die Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner eingehen, für mehr Sicherheit, Komfort oder Energieeffizienz. Wir schaffen so einen klaren Mehrwert für unsere MieterInnen“, sagt Snezana Michaelis, Mitglied im Vorstand der Gewobag. „Mit Siemens haben wir dazu einen starken Partner an unserer Seite.“



Die Gewobag will die Digitalisierung ihrer Quartiere deutlich ausbauen und hat sich als Smart-City-Vordenker die Siemens AG mit ins Boot geholt. V.l.n.r.: Marek Witt (City Account Manager Berlin, Siemens AG), Snezana Michaelis (Mitglied im Vorstand der Gewobag), Uwe Großmann (Leiter Smart City Community Siemens Deutschland) und Dr. Bernd Koch (Leiter Dezentrale Energiesysteme, Siemens AG) Copyright: City-Press GmbH

Mit der Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung legen die Gewobag und die Siemens AG die Grundlage für die vereinbarte Entwicklungskooperation. „Als Vordenker und Marktführer für Smart-City-Lösungen bringen wir unser Know-how in die Partnerschaft mit der Gewobag ein. Intelligente, digital vernetzte Gebäude sind dabei ein wichtiger Baustein, um die Vorteile der Digitalisierung in Ballungsräumen zu nutzen“, so Uwe Großmann, Leiter Smart City Community Siemens Deutschland.

### Energie, Mobilität sowie virtuelle und physische Infrastruktur

Die Zusammenarbeit ist für einen Zeitraum von fünf Jahren vereinbart. Der Fokus liegt dabei auf den Bereichen Energie, Mobilität sowie virtuelle und physische Infrastruktur. Im Rahmen der Partnerschaft iden-



tifizieren und entwickeln beide Unternehmen gemeinsam Pilotprojekte sowie relevante Produktangebote, Services und Lösungen für zukunftsweisende, intelligent vernetzte Wohnquartiere.

Für die Entwicklung kommt MindSphere als IoT-Plattform („Internet of Things“) zum Einsatz. Mit MindSphere lassen sich neue Apps und digitale Services entwickeln und betreiben. Damit können die immensen Datenmengen, die in Wohn- und Betriebsgebäuden sowie bei den Blockheizkraftwerken der Gewobag durch Sensorik, Heizung-, Lüftung-, Klima- und Sicherheitstechnik anfallen, schnell gesammelt und ausgewertet werden. Die verschiedenen Datenströme werden so vernetzt und daraus Informationen und später Optimierungen abgeleitet.

Das Themenfeld „Energie“ wird zu einem der Treiber der Partnerschaft. Hier ist vor allem die Verbesserung der Klima-Bilanz ein wesentlicher Faktor der Entwicklungskooperation.

## Projektarbeit startet jetzt

Mit der vereinbarten Kooperation startet die aktive Projektarbeit. „Wir sind sehr stolz, dass wir mit der Siemens AG einen Weltmarktführer als Partner gewinnen konnten, der in Berlin fest verwurzelt ist“, sagt Markus Terboven, Vorstandsmitglied der Gewobag. „Die Kooperation wird sich positiv auf unsere Neubauquartiere Waterkant Berlin und Das Neue Gartenfeld auswirken. Hier schaffen wir mit einer Investitionssumme von knapp einer Milliarde Euro rund 3.400 neue Wohnungen. Eine nachhaltige und gesamtheitliche Energieversorgung sowie innovative Mobilitätsangebote für die Quartiere denken wir von Anfang an mit.“ Auch auf Seiten der Siemens AG ist die Vorfreude auf die partnerschaftliche Zusammenarbeit groß. „Wir freuen uns, dass wir unser Wissen zu digitalen Netzen samt Sektorkopplung einbringen und voneinander lernen können“, betont Marek Witt, City Account Manager für Berlin bei der Siemens AG.

**Anne Grubert**

## Gemeinsam Zukunft gestalten

**KALO**  
einfach persönlicher.

Innovative Smart- und Submetering-Lösungen  
für ein effizientes Immobilienmanagement.

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50

KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



MADE IN GERMANY

# Digitalisierung – Da nützt die beste Software nichts! Der Mensch muss wollen und mitmachen: Die GEBAG Duisburg macht es vor

Geht es um Digitalisierung, denken viele zuerst an innovative Softwarelösungen, automatisierte Prozesse und modernste Technik. Doch damit sie erfolgreich sein kann, müssen auch Führungspersonal und Mitarbeiter bereit sein, sich zu verändern und anzupassen, sonst werden sie an ihr scheitern.



Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH ist einer der Vorreiter bei der Digitalisierung der Wohnungswirtschaft. Quelle: GEBAG

Einer der Branchenvorreiter der digitalen Transformation ist die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH. Um diese Transformation zu steuern, wurde unter der Regie von Referatsleiter IT Kai van der Hoven eine umfassende Digitalisierungsstrategie erarbeitet. Sie setzt den Rahmen für alle Überlegungen und jede eingeführte Softwarelösung: „Unser oberstes Ziel ist es, dass der Mieter den größtmöglichen Nutzen erfährt. Wir möchten ihm alle Informationen, die er braucht, bestmöglich präsentieren und uns mit der angemessenen Aufmerksamkeit und Zeit um jeden Kunden kümmern“, fasst van der Hoven zusammen.

## Attraktivere Angebote bereitstellen

Denn während in den deutschen Metropolen weiterhin ein Vermietermarkt vorherrscht, müssen Wohnungsunternehmen abseits der Ballungszentren sich heute wieder um Mieter bemühen. Das bedeutet, at-



DAS

BLU

ME

BUCH



*Maria Sibylla Merian*



## DAS BLUMENBUCH

*von Maria Sibylla Merian*

Nachdruck des Eutiner Exemplars,  
kommentiert von Susanne Luber,  
92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton.

*Unser Frühlingsangebot:*

Bis zum 28. April zum  
Subskriptionspreis von  
**12,90 €** statt 16,90 €

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

traktivere, innovative Angebote bereitzustellen. Damit das gelingen kann, muss vielerorts ein echter Wandel in der Unternehmenskultur stattfinden. „Die Immobilienbranche ist generell eher konservativ – wir haben nicht den Ruf, der innovationsfreudigste Markt zu sein“, sagt van der Hoven. Um dennoch Bereitschaft und Begeisterung für Veränderung zu erzeugen, müssen die Gründe dafür erklärt werden: „Es ist wichtig, klar zu kommunizieren, dass wir diese Dinge unternehmen, um unsere Arbeit zu erleichtern und am Ende ein besseres Leistungsportfolio für den Kunden bereitzustellen – nicht, um einen ominösen Selbstzweck der Digitalisierung zu erfüllen.“



Kai van der Hoven, Referatsleiter IT der GEBAG, steuert die digitale Transformation des Unternehmens.  
Quelle: Kai van der Hoven

## Veränderung beginnt im Kopf

Dieser Wandel der Unternehmenskultur beginnt auf der Führungsebene: Sie muss den Bedarf für Veränderung erkennen, sich offen zeigen für digitale Themen und – auch wenn es schwerfällt – eigene Wissenslücken eingestehen. Immobilienwirtschaftliche Führungskräfte, die Lust und Begeisterung für digitale Themen haben und die Branche weiterentwickeln möchten, sind der Motor für die Digitalisierung. Damit er Fahrt aufnehmen kann, muss Vertrauen geschaffen werden, sagt van der Hoven: „Vertrauen, dass das Unternehmen von den Veränderungen profitieren wird. Dass die neue Software keine Hokuspokus-Lösung, sondern ein bewährtes und dennoch innovatives Produkt ist. Dass sie Mehrwerte für alle Beteiligten bereithält.“

## Im Kern geht es um Prozesse

Um diese – hauptsächlich kommunikativen – Herausforderungen zu meistern, greift die GEBAG unter anderem auf die Berliner Datatrain GmbH zurück. Doch auch an anderer Stelle leistet sie Unterstützung: Ganz grundlegend soll durch Digitalisierung die Effizienz gesteigert werden, erst daraus ergeben sich positive Effekte wie ein verbesserter Kundenservice. Deshalb zielen die Lösungen von Datatrain in erster Linie auf Prozessoptimierung – und die kann nur stattfinden, wenn der Arbeitsgegenstand genau bekannt ist. Vor jeder Software-Einführung steht deshalb stets die umfassende Analyse: „Zu Beginn der Zusammenarbeit haben wir mit Datatrain intensiv jeden einzelnen unserer Prozesse analysiert und – wenn nötig – weiterentwickelt. Das war natürlich aufwändig, ist jedoch eine elementare Grundlage für jeden weiteren Schritt. Ohne Prozessanalyse kann keine Prozessoptimierung und keine Digitalisierung stattfinden“, so van der Hoven.

## Die Mitarbeiter begeistern

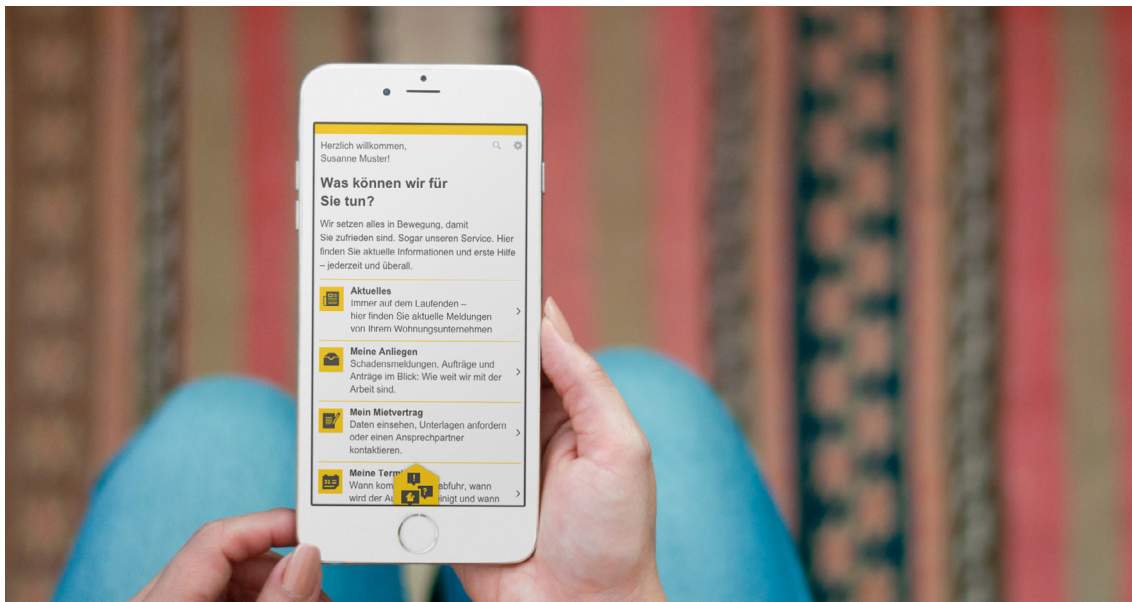
Bereits zu diesem frühen Zeitpunkt sollten die Mitarbeiter eingebunden werden. Das bedeutet nachfragen, anhören und aufnehmen. Sie wissen am besten, wie die tägliche Arbeit abläuft, sie können helfen, Ineffizienzen zu identifizieren und sie sollen die Digitalisierung letztendlich umsetzen. Das gelingt nur, wenn sie sie als persönlichen Vorteil sehen, der ihre Arbeit erleichtern wird. Die Voraussetzungen dafür sind ganz unterschiedlich: „Das Interesse der Mitarbeiter an diesen Themen ist sehr unterschiedlich“, erzählt van der



Hoven. „Es gibt ‚junge Wilde‘, die Feuer und Flamme sind und ihre Chance sehen, sich selbst die Arbeit zu erleichtern. Ich sehe aber auch Kollegen, die dem ganzen sehr skeptisch gegenüber stehen.“ Nicht jeder ruft ‚Hurra‘ wenn verkündet wird, dass sein Unternehmen nun eine umfassende Digitalisierungsstrategie verfolgt. Auch hier sind für van der Hoven ständige Kommunikation und das Schaffen von Vertrauen der Schlüssel.

## Fehler gehören dazu

Dennoch: Wo neue Wege begangen werden, werden Fehler gemacht. Auch die GEBAG machte diese Erfahrung, als sich vor einigen Jahren eine soeben eingeführte Software als nicht funktional herausstellte: „Wir mussten uns selber unangenehme Fragen stellen. Haben wir im Auswahlprozess die falschen Fragen gestellt? Haben wir uns von bunten Prospekten und Versprechen blenden lassen? Haben wir nicht genau genug geprüft, wie das Produkt in unser Portfolio und unsere Strategie passen könnte?“ Doch nicht jeder Fehler ist so offenkundig – viel häufiger hapert es im Kleinen. In diesen Situationen ist aktives Change Management ein wichtiges Werkzeug, um das Vertrauen der Kollegen nicht zu verlieren: „Wir müssen immer wieder reflektieren, wo etwas gut und wo schlecht gelaufen ist. Welche Fehler gemacht, welche Erfolge erzielt wurden. Was noch optimiert werden kann, wie wir die Mitarbeiter noch stärker einbinden können“, sagt van der Hoven.



Die Lösungen von Datatrain verbessern auf vielseitige Weise die Effizienz der Unternehmensprozesse. Beispielsweise stellt das Mietercockpit den Mietern zahlreiche relevante Informationen auf Abruf bereit und reduziert so eingehende Anfragen. Quelle: Datatrain

## Das Zwischenmenschliche steuern

Denn aller technischen Aspekte zum Trotz: Die Digitalisierung der Immobilienbranche im Allgemeinen und die Einführung einer Softwarelösung im Speziellen ist zu großen Teilen ein zwischenmenschlicher Prozess. Diesen Aspekt zu vernachlässigen, wäre fatal. Deshalb beschränkt sich Datatrain nicht auf das Bereitstellen einer Software, sondern bietet umfassende Beratungsleistungen an. Die Einführung einer Datatrain Lösung beginnt bei einer umfassenden Prozessanalyse und gegebenenfalls -Neudefinition, schließt das frühzeitige Einbeziehen der Mitarbeiter in Workshops mit ein und endet bei Schulungen und Nachschulungen, um die korrekte Nutzung der Lösung im Unternehmen zu verankern. Denn eins liegt auf der Hand: Wenn sie nicht richtig verwendet wird, nützt die beste Software nichts.

**Sabine Wiedemann**

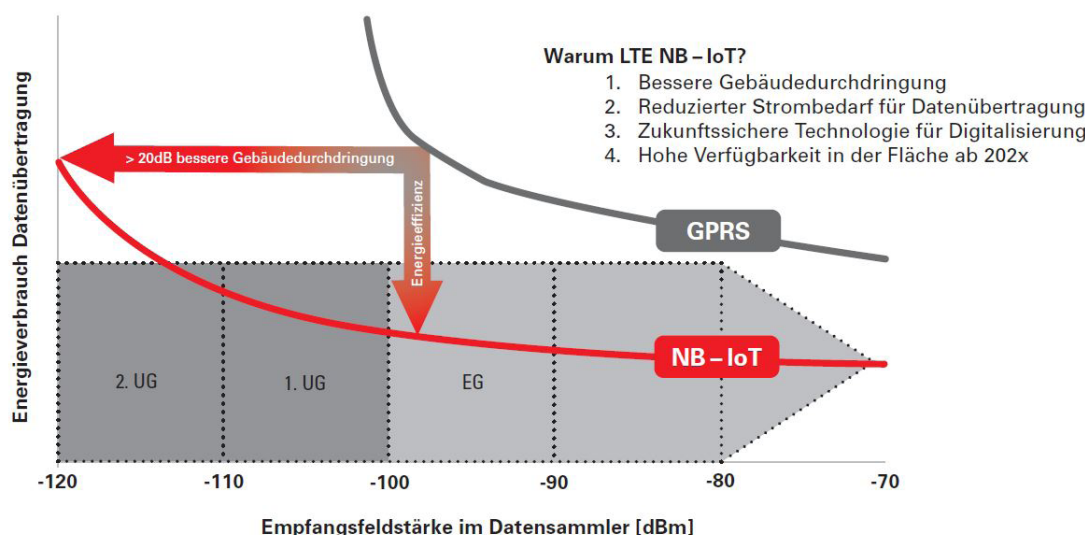


Sabine Wiedemann,  
Geschäftsbereichsleitung  
Vertrieb, Datatrain GmbH

# Der Türöffner zum Internet der Dinge – LTE-NB-IoT durchdringt Betonwände mühelos, ebnet so Weg für innovative Energieeffizienzlösungen

LTE NarrowBand-IoT (NB-IoT) gilt als Türöffner zum Internet der Dinge (IoT) und als Kommunikationsbaustein für die Digitalisierung von Prozessen. Ein gemeinsamer Feldversuch von Vodafone und Techem zeigt, dass sich dieser Schmalbandfunk-Standard auch sehr gut zur Übermittlung stationär per Nahfunk erfasster Verbrauchsdaten für Wärme, Gas und Wasser eignet.

## LTE NB-IoT ebnet den Weg für innovative Energieeffizienzlösungen



Gemeinschaftsversuch von Techem und Vodafone zeigt: LTE NB IoT erreicht eine deutlich bessere Gebäudedurchdringung als GPRS Grafik: Techem

Wenn von neuen Mobilfunkstandards die Rede ist, steht oftmals die hohe Bandbreite oder die geringe Latenzzeit im Vordergrund. Denn das ist es, was Verbraucher oder industrielle Anwender hauptsächlich interessiert. Ganz andere Ansprüche ergeben sich in Anwendungen für die Verbrauchserfassung in Gebäuden und insbesondere in Mehrfamilienhäusern. Hier geht es nicht darum, dass möglichst viele Bits und Bytes in einem Sekundenbruchteil von A nach B gelangen. Stattdessen sollen hier verschlüsselte Verbrauchswerte für Wärme, Wasser und Gas mit oft nur wenigen Kilobytes von Erfassungsgeräten über Datensammelpunkte in Gebäuden zuverlässig an eine Cloud übertragen werden. Dort können sie entschlüsselt, analysiert, verknüpft sowie verarbeitet und verwaltet werden. In Abgrenzung zum Breitbandfunk spricht man hier von Schmalbandfunk – auch Narrowband (NB) genannt. Da es hier vorrangig um die sichere Übertragung von Verbrauchswerten auch aus abgelegenen Gebäudeteilen geht, spielt die Funk-Durchdringung durch das Gebäude, auch durch dicke Wände, eine große Rolle.

## Verbrauchsdaten als Input für höhere Energieeffizienz

Als aussichtsreicher Kandidat für unterschiedliche Schmalband-Anwendungen gilt der 2016 verabschiedete 4G-Standard LTE NB-IoT, dessen Marktdurchdringung auch von großen deutschen Telekommunikations-



anbietern vorangetrieben wird. So verbessern beispielsweise die integrierten Verschlüsselungsoptionen dieses Standards die Sicherheit der Datenkommunikation. Charakteristisch ist zudem eine hohe Störfestigkeit, hohe energetische Effizienz der Datenübertragung und gute Festkörperdurchdringung: LTE NB-IoT durchdringt Betonmauern bis ins Untergeschoss. Welche Anwendungsmöglichkeiten bietet LTE NB-IoT daher speziell für die sichere und digitale Verbrauchsdatenerfassung in Immobilien? Valide Antworten auf diese Frage liefert eine Reihe von Feldversuchen, die der bundesweit präsente Energiedienstleister Techem gemeinsam mit Vodafone im Rahmen eines Pilotprojekts durchgeführt hat.

Den Hintergrund für die Versuchsreihen bildete ein Anwendungsszenario aus dem Gebäudemanagement: Ein stationäres Netzwerk verteilter Endgeräte wie etwa Zähler und Heizkostenverteiler das die im Gebäude erfassten Verbrauchswerte für Wasser, Gas und Wärme per Nahfunk (ShortRangeDevices radio) an einen oder mehrere Datensammler überträgt. Von hier aus werden die Daten - bislang via GPRS-Mobilfunk - in verschlüsselter Form an eine Cloud übermittelt. Dort werden sie zunächst entschlüsselt und anschließend in geeigneter Weise weiterverarbeitet. Eine solche zentrale Auswertung sorgt für effizientere Überwachungs-, Steuerungs- und Abrechnungsprozesse. Zudem ermöglicht sie eine intelligente Analyse und Verknüpfung von anonymisierten Verbrauchsinformationen ganzer Gebäudebestände. Daraus ergibt sich ein enormes Potenzial zur Analyse und Steuerung von Energieflüssen und damit zur Verbesserung der Energieeffizienz in Immobilien.

## Bessere Gebäudedurchdringung und längere Batterielebensdauer

In den Feldversuchen konnte nun zum einen festgestellt werden, dass bei höchstens gleichem und häufig reduziertem Energieverbrauch für die Datenübertragung durch die neue Technologie eine deutlich bessere Gebäudedurchdringung erzielt werden kann. So sind Datensammelpunkte üblicherweise im Keller oder unter dem Dach installiert. Je nach Bauart müssen die Funkwellen demnach unterschiedlich starke Außenwände oder Decken durchdringen. Mit NB-IoT lassen sich Daten mit vergleichsweise geringem Energieaufwand und mit einer hohen Eindringtiefe in Gebäude und folglich auch aus Gebäuden heraus zuverlässig übertragen: Im Vergleich zum gängigen GPRS-Mobilfunk erreicht eine NB-IoT-Funkstrecke bei gleicher Energiezufuhr ein um 20 Dezibel höheres Linkbudget infolge höherer Empfangsempfindlichkeit. Zum anderen kann bei gleichem Linkbudget die gleiche Datenmenge mit einem deutlich geringeren Energieaufwand übertragen werden. Diese beiden Aspekte sind gerade im Hinblick auf die Montageorte und auf die Batteriestandzeiten von stationären Datensammlern ein großer Vorteil. So ermöglicht eine dauerhaft geringe Energieaufnahme den wirtschaftlich vertretbaren Einsatz von batteriegestützten Datensammlern und damit den Verzicht auf Stromkabel und Steckdosen. Und auch Montageeinsätze werden deutlich seltener.

Die Kombination der Techem OMS-basierten Nahfunklösung radio4 zum Einsammeln der verschlüsselten Verbrauchs- und Sensordaten schafft in Kombination mit der neuen LTE NB-IoT-Technologie eine Viel-



## Oster-Aktion: Installation geschenkt\* und 4 Monate risikofrei testen!

Bei Bestellung bis 18.04.2019 übernimmt WeWash die Installation des bargeldlosen und wartungsfreien Abrechnungssystems für Ihre Gemeinschaftswaschküche. Sollten Sie nicht zufrieden sein, genießen Sie ein 4-monatiges Rückgaberecht.

### Mehr Informationen:

[www.we-wash.com/osteraktion](http://www.we-wash.com/osteraktion) oder 089/740 55 44 50.

\* Angebot gültig bis 18.04.2019 und nur für Objekte in Deutschland. Mindestbestellmenge sind zwei Retrofit-Kits.  
WeWash GmbH · Sendlinger-Tor-Platz 10 · 80336 München



zahl von Vorteilen für Datensicherheit, Batteriestandzeit und Flexibilität in der Montage der Datensammler. Hinzu kommt die ab 2020 geplante sehr gute Netzabdeckung für LTE NB-IoT und folglich die sehr hohe Datenverfügbarkeit in Deutschland. Dies führt in Summe zu einer hohen Attraktivität dieser Lösung. Zudem verschafft die Lösung auch Mietern und Vermietern im Alltagsbetrieb deutliche Vorteile – der erforderliche Aufwand für das Auslesen und Übertragen der Verbrauchsdaten sinkt und der hohe Automatisierungsgrad unterstützt den Einsatz weiterer Digitalisierungsmöglichkeiten der Geschäftsprozesse.

## Neue Services dank moderner Technik

Die moderne Technik schafft die Basis für weitere Verbesserungen, vor allem im Hinblick auf die Entwicklung von neuen Anwendungen und Geschäftsmodellen. So ist es mittelfristig auch denkbar, LTE NB-IoT in Verbrauchsendgeräten einzusetzen – für mehr Geräte-Vernetzung und neue Services. Durch seine Verschlüsselungsmöglichkeiten gewährleistet LTE NB-IoT eine datenschutzkonforme Datenübertragung. Die vielfältigen Optionen zur verbesserten Steuerung der Versorgung mit Wärme, Wasser oder Gas sorgen für schlankere Prozesse und mehr Energieeffizienz und senken folglich die Verbrauchskosten. Darüber hinaus ermöglicht die Funkanbindung an eine zentrale Energieeffizienzlösung zum Beispiel auch Smart-Heating-Angebote, mit denen die Bewohner aktiv in die Optimierung des eigenen Verbrauchs einbezogen werden und diesen sogar selbst steuern können. Somit liefert NB-IoT eine wichtige Basis für die hochautomatisierte Erfassung und Analyse von Verbrauchswerten sowie deren Nutzung für Überwachungs-, Steuerungs- und Regelungssysteme zur Steigerung der energetischen Effizienz der Gebäudeversorgungssysteme für Kalt- und Warmwasser sowie für Raumheizung. Dies senkt den Energie- und Ressourcenverbrauch, verringert die CO<sub>2</sub>-Emissionen und schont damit unsere Umwelt. Fazit: Geringere Kosten und weniger CO<sub>2</sub> – LTE NB-IoT verspricht eine Win-Win-Situation für Eigentümer, Mieter und die Umwelt.

**Dr. Arne Kähler** (Leiter Forschung und Entwicklung),

**Dr. Daniel Ghebru** (Leiter Vorentwicklung),

**Peter Müller** (Leiter Elektronikentwicklung)

Techem GmbH, Eschborn



Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

**DESWOS**

**Wir wollen lernen!**

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

# Initiative „Berlin spart Energie“: Die Smart-WG in einer Deutsche Wohnen-Wohnung als Energiewende-Vorbild ausgezeichnet

Die „smarte“ Studierenden-WG, die im Rahmen der Initiative B-CoLab gegründet wurde, wurde als Projekt des Monats von der Initiative „Berlin spart Energie“ ausgezeichnet



Die Smart-WG auf dem Display. Im WG-Blog <https://www.diesmartwg.com/> lesen Sie, wie es sich smart wohnt. Klicken Sie mal rein. Foto: IEB

Die Smart-WG wurde von Prof. Dr. Dr. Thomas Schildhauer, Gründer und Direktor des IEB, und Prof. Dr. Daniel Michelis von der Hochschule Anhalt entwickelt. Gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen, die den WG-Bewohnern die Kreuzberger Altbauwohnung zur Verfügung gestellt und ausgestattet hat, konnte das Projekt realisiert werden.

Seit Oktober 2017 haben so Studierende die Möglichkeit, während ihres Praktikums in der vernetzten Wohngemeinschaft zu wohnen, in der sie die Funktionsweise smarterer Technologien erforschen und darüber in ihrem WG-Blog [diesmartwg.com](https://www.diesmartwg.com/) berichten.

In der WG experimentieren die Studierenden beispielsweise, wie die Steuerung von Haushaltsgeräten per Sprachassistentin oder ein intelligentes Sicherheitssystem alltägliche Lebensabläufe im Wohnumfeld verändern. Geleitet wird die Smart-WG von Stefan Stumpp (IEB).

Die Auszeichnung als „Projekt des Monats“ bezieht sich auf die wichtige Forschungsfrage, wie der Einsatz vernetzter Technologien den Energieverbrauch in der Wohnung der Zukunft senken kann. So regulieren in der WG smarte Thermostate die Heizung, wenn das Fenster zum Lüften geöffnet wird oder die intelligente Lichtsteuerung reagiert, wenn ein Raum nicht genutzt wird.

„Berlin spart Energie“ ist eine Kampagne des Berliner ImpulsE-Programms mit Unterstützung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Sogenannte Best-Practice-Vorbilder werden regelmäßig als Impulsgeber für die Energiewende ausgezeichnet.

## Die Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt.

Der Bestand umfasste zum 30. September 2018 rund 165.700 Einheiten, davon 163.100 Wohneinheiten und 2.600 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist Eigentümerin von Wohnungen in vier Siedlungen der Berliner Moderne, welche im Juli 2008 zum UNESCO-Welt-erbe erklärt wurden: der Weißen Stadt, der Hufeisensiedlung Britz, der Wohnstadt Carl Legien sowie der Ringsiedlung Siemensstadt.





Die App ist schnell und einfach zu bedienen. Fotos:IEB

## Drei Fragen an die Smart WG:

### **Gab es bestimmte Erwartungen beim Einzug, die im Alltag ganz anders eingetroffen sind?**

„Unser erster Eindruck, als wir in die WG eingezogen sind war, dass es eine schön eingerichtete Altbauwohnung ist. Erst auf den zweiten Blick haben wir erkannt, welche smarten Geräte sich in der WG verbergen. Lediglich die Lichter im Eingang sind uns sofort aufgefallen, da sie per Bewegungssensor angingen.“

Die Erwartung alle Smart Home Geräte durch Sprachsteuerung einfach und intuitiv zu nutzen ist nicht komplett eingetroffen. Nichtsdestotrotz konnten wir die Geräte durch die Apps schnell und einfach bedienen. Zudem kann man die Sprachsteuerung individuell anlernen, wodurch sie nach einer gewissen Eingewöhnungsphase gut funktioniert.“

### **Habt ihr das Gefühl, dass die Technik euch dabei hilft, umweltfreundlicher zu leben und Energie zu sparen? Wie bewusst begleitet euch das Thema im Alltag (noch)?**

„Gerade jetzt im Winter ist das Thema energiesparendes Heizen besonders präsent und uns sehr wichtig. Mithilfe unserer smarten Thermostate wird nur geheizt, wenn wir auch zuhause sind. Sind wir abwesend, wird dies per GPS erkannt und die Heizungen gehen automatisch aus. Genauso wenn das Fenster aufgemacht wird leitet ein Sensor diese Information an die Heizung, die dann automatisch für eine bestimmte Zeit ausgeschaltet wird. Wöchentlich erhalten wir zudem einen Energiesparbericht, wie effizient wir geheizt haben und wie hoch unser Einsparpotenzial war.“

Außerdem tragen unsere smarten Lichter einen großen Teil dazu bei energiebewusst zu wirtschaften. Diese sind ausschließlich mit LED's ausgestattet und schalten sich ebenfalls automatisch aus, wenn man die Wohnung verlässt. Des Weiteren sind in vielen Räumen smarte Bewegungssensoren installiert, wodurch das Licht dort nur angeht, wenn es tatsächlich benötigt wird. Insgesamt war es erstaunlich positiv, wie viel diese smarten Geräte zur Schonung der Umwelt beitragen.“

### **Wo seht ihr Verbesserungspotenzial bei Smart Living?**

„Die vielen Geräte verschiedener Marken sind häufig nur schwer miteinander kombinierbar und einsatzfähig. Dies erfordert außerdem ein gutes Grundlagenwissen, technisches Verständnis und vor allem Einarbeitungszeit. Ähnlich verhält es sich mit den User-Interfaces dieser All-in-One Apps. Hier sollte die Usability verbessert werden, so dass eine intuitivere Bedienung ermöglicht wird.“

**Marko Rosteck**

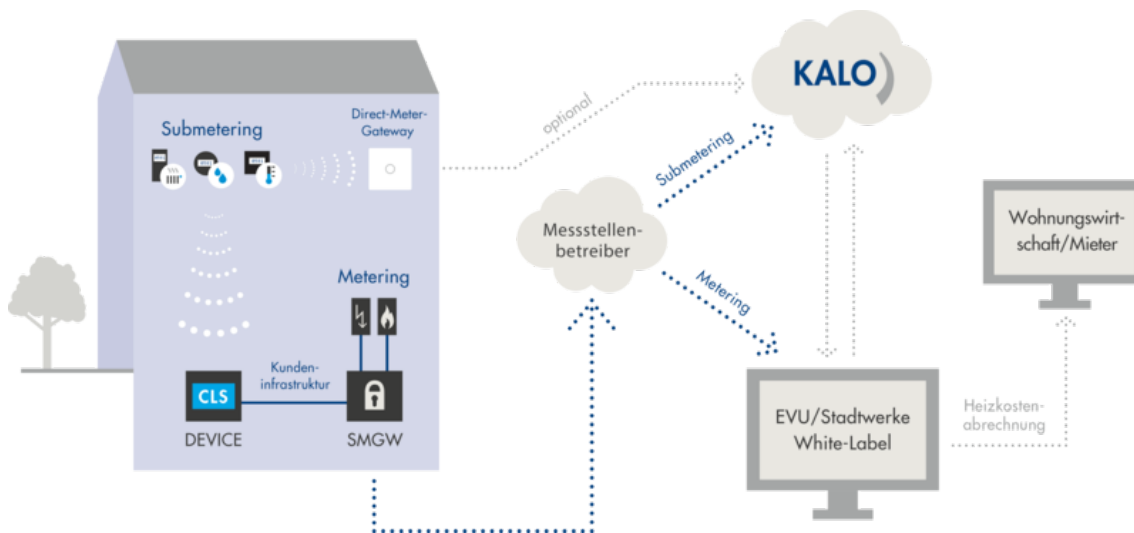
## **Institute of Electronic Business e.V.**

Das Institute of Electronic Business e.V. (IEB) ist das größte An-Institut der Universität der Künste Berlin und leistet in enger Kooperation mit der Universität St. Gallen seit 1999 den Transfer von neuesten Erkenntnissen aus der anwendungsorientierten Forschung zur Wirtschaft. Dabei versteht sich das Institut als unabhängiger Experte aus der Wissenschaft, der im Bereich der digitalen Kommunikation marktnahe Trends identifiziert, Herausforderungen für Unternehmen erkennt und diese mit innovativen Lösungen darin unterstützt, die richtigen Entscheidungen zu treffen, um in Zeiten rasanter Medienentwicklung mit Sicherheit erfolgreich zu sein. Als Non-Profit-Verein hilft das IEB so seinen Mitgliedern und Kunden, wettbewerbsfähig zu bleiben.

Vom Institute of Electronic Business e.V. (IEB) initiiert, stützt sich das B-CoLab Projekt auf die Säulen Co-Working, Co-Researching und Co-Living von Studenten, Wissenschaftlern und Unternehmen. Damit schafft das IEB bereits in der Ausbildung junger Talente den Brückenschlag zwischen Forschung und Wirtschaft. Weitere Informationen zum B-CoLab: <http://www.ieb.net/b-colab/>

# Submetering-Lösungen von KALO – White-Label-Lösungen für EVU

Energieversorgungsunternehmen (EVU) haben jetzt die Möglichkeit, Submetering als neues Geschäftsfeld zu erschließen und der Immobilien- und Wohnungswirtschaft als eigene Dienstleistung anzubieten. Dazu stellt die Hamburger KALORIMETA GmbH (KALO) ihre Submetering-Lösungen als White-Label-Angebot zur Verfügung. Als Full-Service-Dienstleister verantworten die Hamburger den Gesamtprozess der Erstellung der Heizkostenabrechnung und bieten verschiedene Lösungspakete entlang der gesamten Wertschöpfungskette.



## Über KALORIMETA

Die KALORIMETA GmbH (KALO) – ein Unternehmen der noventic group – bietet als Full-Service-Dienstleister eine vernetzte Infrastruktur für Messdienstleistungen sowie intelligente Analyse- und Abrechnungslösungen in der Immobilienwirtschaft. Das Portfolio umfasst die Verbrauchsdatenerfassung und -analyse sowie die integrierte Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten.

Zu den weiteren Leistungen gehören die Legionellenprüfung des Trinkwassers, der Rauchwarnmelderservice, die Wartung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung. Die Verfügbarkeit und Qualität werden von 1.200 Mitarbeitern im Innen- und Außendienst sowie den bundesweiten technischen Kundendiensten täglich sichergestellt.

Die elektronische Erfassung und Übermittlung von Verbrauchsdaten, basierend auf moderner AMR-fähiger Hardware (Automatic-Meter-Reading), bietet viele Vorteile. KALO setzt konsequent auf diese Technologie, die nicht nur für eine Effizienzsteigerung in der Datenerfassung, sondern auch für eine erhöhte Datenqualität sorgt.

Die Ablesung von Verbrauchswerten ist aber nur ein Part des vielschichtigen Prozesses der Heizkostenabrechnung, der von der Gerätemontage über das Gerätemanagement und der Datenplausibilisierung bis hin zur Rechnungsstellung reicht. Hier können EVU von der umfassenden Expertise der KALO profitieren: Das Hamburger Unternehmen gehört zu den schnellsten und erfahrensten Messdienstleistern in Deutschland und bietet EVU ab sofort seine Submetering-Lösungen als White-Label-Angebot an. Dies ermöglicht Stadtwerken und regionale Energieversorgern ohne großen Aufwand den eigenen Wohnungswirtschaftskunden Submetering als ergänzende Dienstleistung anzubieten und das eigene Leistungsportfolio sinnvoll zu erweitern.

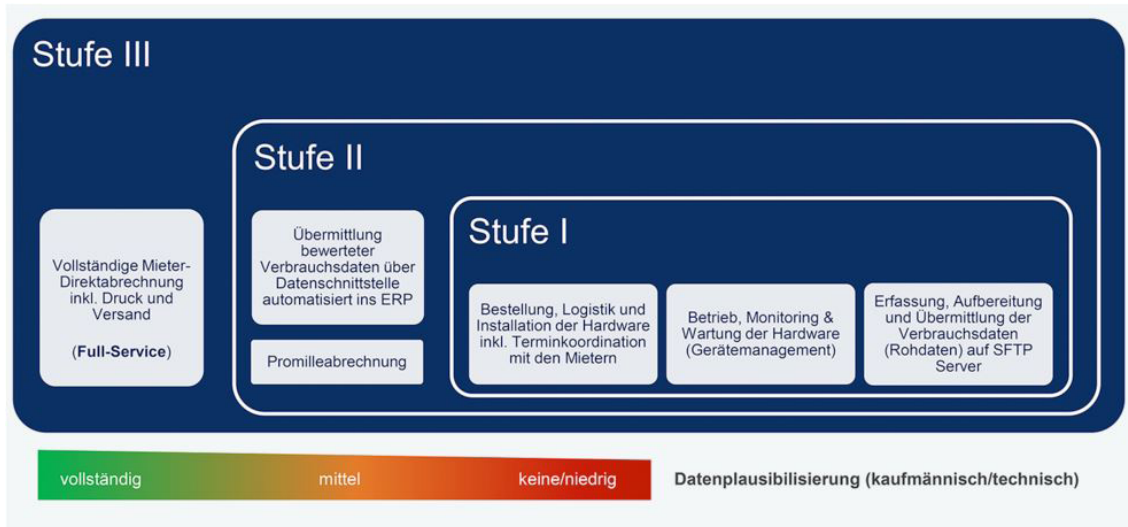
## Vorteile fürs EVU

Dabei ergeben sich für EVU zahlreiche Vorteile: Mit der Ausweitung des Leistungsspektrums können Energielieferung und Heizkostenabrechnung aus einer Hand angeboten und die Kundenbindung weiter vertieft

werden. Die Nähe zur örtlichen Wohnungswirtschaft kann genutzt und ausgebaut und die Wertschöpfung auf regionaler Ebene gehalten werden. Darüber hinaus ist eine sinnvolle Verknüpfung von Submetering und vom EVU bereitgestellter Smart-Metering-Infrastruktur möglich, indem das Smart-Meter-Gateway zur gemeinsamen, sicheren Datenübertragung genutzt wird.

## Bedarfsgerechte modulare Lösungspakete

Neben dem Full-Service-Paket, das den kompletten Prozess von der Gerätemontage über die vollständige Datenplausibilisierung bis zur Abrechnung mit dem Mieter inklusive White-Label-Rechnungsversand umfasst, bietet KALO zwei weitere Abstufungen seiner Dienstleistung an – je nachdem wie weit der Energieversorger einzelne Prozessschritte im eigenen Unternehmen selbst abbilden möchte oder kann.



Stufe eins des Angebots beinhaltet ein Grundpaket. Dazu gehören die Bereitstellung der Submetering-Hardware, bestehend aus Heizkostenverteiler, Wasser- und Wärmezählern, sowie Datensammlern und Gateways. Daneben sind die Installation der Infrastruktur sowie Betrieb und Monitoring Teil der Dienstleistung. Mit Hilfe einer reduzierten technischen Plausibilisierung des Geräte-Managements werden darüber hinaus Rohdaten aufbereitet und auf einer transparenten Plattform bereitgestellt.

In der zweiten Stufe des Angebots werden bereits bewertete Verbrauchsdaten direkt in das ERP des Energieversorgers geliefert, die zudem einer erweiterten Plausibilisierung unterzogen wurden. Weiterhin ist die Promilleabrechnung zur Weiterverwendung in seinem eigenen System enthalten.

In Stufe drei – dem Full-Service-Paket – wird das Angebot um die Abrechnung mit vollständiger technischer und kaufmännischer Plausibilisierung ergänzt. Das Ergebnis der Abrechnung wird dem Kunden als White-Label-Abrechnung zur Verfügung gestellt. In der Rolle des Druckdienstleisters übernimmt KALO sogar das Drucken, Sortieren, Kuvertieren und Versenden der Betriebs- und Heizkostenabrechnung. EVU können somit Submetering-Lösungen in ihr Angebot aufnehmen, ohne sich um etwas kümmern zu müssen.

## Pilotkunde inteligy

Mit der Kölner inteligy GmbH wurde bereits der erste Pilotkunde gefunden. Der Energieversorger ist spezialisiert auf die gewerbliche Immobilien- und Wohnungswirtschaft und beliefert bundesweit über 900.000 Wohneinheiten mit Gas, Strom, Fernwärme und Wärmecontracting.

Um ihren Kunden umfassende Dienstleistungen im Bereich Submetering zuverlässig und kompetent anbieten zu können, setzen die Kölner auf das Full-Service-Angebot der KALO. „Wir entwickeln unser Portfolio stetig weiter, um unseren Kunden einen effizienteren Einsatz ihrer Ressourcen zu ermöglichen“, sagt Konrad



Knappe, Geschäftsführer der inteligy. „Durch die Kooperation mit KALO haben wir ab sofort die Möglichkeit, unsere Kunden der Immobilien- und Wohnungswirtschaft noch ganzheitlicher betreuen zu können.“

## Zugang zu einem neuen Geschäftsfeld für Energieversorger

Mit über 60 Jahren Erfahrung in der Erfassung und Abrechnung von Heizkosten ermöglicht KALO Energieversorgern ab sofort den Zugang zum Geschäftsfeld Submetering. Dank verschiedener Ausbaustufen haben EVU die Möglichkeit, maßgeschneiderte Lösungen für ihre Kunden zu erhalten und ihr Dienstleistungsportfolio intelligent auszubauen. Der starke Unternehmensverbund der noventic group ermöglicht KALO dabei nicht nur einen direkten Zugriff auf moderne Qundis-Messtechnik „Made in Germany“, sondern auch auf digitale Lösungsmöglichkeiten zur Datenvisualisierung des dänischen Schwesterunternehmens KeepFocus.

Cornelius Napp

## Das Schönste im Norden ist die Kultur. Lesen Sie schon die Schleswig-Holstein?



[www.schleswig-holstein.sh](http://www.schleswig-holstein.sh)

# Integration von Dienstleistern in eine digitale Plattform: 100 Prozent Zeitersparnis

Kommunikation macht einen großen Teil der Arbeit von Immobilienverwaltern aus: Egal ob mit Mietern, Eigentümern oder Dienstleistern – es gibt immer etwas zu besprechen. Und stets ist der Verwalter im Mittelpunkt: Er ist dafür verantwortlich, zwischen den verschiedenen Parteien zu vermitteln, benötigte Kontakte herzustellen und alle relevanten Informationen, die teils per Telefon, per E-Mail und per Brief übermittelt werden, zu strukturieren. Die Zentralisierung der Zusammenarbeit und die Steuerung der Abläufe über eine digitale Plattform, die alle beteiligten Parteien direkt miteinander verknüpft und Prozesse (teil)automatisiert, kann diese Arbeit signifikant vereinfachen.



Die Zentralisierung der Kommunikation auf eine digitale Plattform, die alle beteiligten Parteien direkt miteinander verknüpft und Prozesse (teil)automatisiert, kann den Verwalteralltag signifikant vereinfachen. Quelle: casavi GmbH

Das Ziel der Maßnahme: die vollständige digitale Integration der internen und externen Geschäftsprozesse. Das bedeutet, alle Gruppen, mit denen Immobilienverwalter in Kontakt stehen, in die Plattform zu integrieren und ausschließlich digital mit ihnen zu interagieren. Hier erschließen sich enorme Potenziale, denn wie viele andere Dienstleistungsbranchen hat auch die Verwaltungsbranche einen hohen Anteil an manuellen Prozessen, deren Digitalisierung und Automatisierung in den kommenden Jahren deutliche Wettbewerbsvorteile bieten werden.

## Fleißaufgabe Schadensfall

Aus der Vielzahl von Kommunikationsabläufen, die zu den regelmäßigen Aufgaben von Immobilienverwaltern zählen, sticht einer besonders hervor: Die Bearbeitung von Schadensfällen ist aufgrund der hohen Anzahl der involvierten Parteien und einzelnen Teilschritte einer der aufwändigsten und komplexesten Prozesse der Immobilienverwaltung. Dabei fallen viele unterschiedliche Teilprozesse an, deren Abschluss in der Regel vollständig von der Verwaltung verantwortet wird: Sie muss den Überblick behalten, Struktur schaffen



und am Ende alle Teilprozesse zusammenführen. Wie komplex, umfassend und leider auch mühselig diese Aufgabe ist, zeigt das Beispiel eines klassischen Schadensfalls.

## Eine Reparatur benötigt enormen Vorlauf

Der Prozess beginnt mit einer Schadensmeldung. Der Eigentümer einer Wohnung in einem WEG-verwalteten Mehrfamilienhaus stellt fest, dass von der Decke im Badezimmer Wasser tropft und informiert den Hausmeister. Der nimmt den Schaden auf und stellt die naheliegende Diagnose: Rohrbruch. Jetzt ist ein schnelles Handeln der Verwaltung gefordert, um zu verhindern, dass noch weitere Schäden entstehen, denn das Wasser fließt derweil weiter. Es gilt, den Rohrbruch durch entsprechende Sofortmaßnahmen eines Dienstleisters schnellstmöglich zu beheben – gegebenenfalls unter Einbezug eines Notdienstes.

Ist der akute Primärschaden behoben, muss die Verwaltung prüfen, wie es zum Rohrbruch kam. Liegt ein Versicherungsschaden vor, wird der Versicherungsmakler eingeschaltet und auch der Beirat wird über den Fall informiert. Nun wird ein Handwerker beauftragt, einen Bericht und einen Kostenvoranschlag für die Beseitigung der Sekundärschäden zu erstellen. Die Verwaltung leitet nach eingehender Prüfung beides an den Versicherungsmakler weiter, der die Reparaturmaßnahmen schließlich bewilligt. Jetzt kann sie die Erstellung eines verbindlichen Angebots des Handwerkers anfordern, das wiederum an die Versicherung weitergeleitet wird. Diese prüft den Vorgang nun ein letztes Mal und gegebenenfalls unter Einbezug eines Sachverständigen, bevor der Reparaturauftrag freigegeben wird.

Erst nach diesem aufwändigen Abstimmungsprozess kann die Verwaltung den Handwerker mit der Beseitigung der Sekundärschäden beauftragen. Doch damit nicht genug: Im Verlauf der Maßnahmen ist sie für die Terminkoordination und Kommunikation zwischen Handwerkern, Eigentümern und Hausmeister sowie die Überwachung der Reparatur zuständig. Nach erfolgter Schadensbeseitigung stellt der Handwerker eine Rechnung für die Sofortmaßnahmen und Reparatur der Sekundärschäden, die von der Verwaltung geprüft und kontiert wird. Anschließend wird sie zur Zahlung an die Buchhaltung und zur Erstattung an den Versicherungsmakler gegeben. Ein Ende findet der langwierige Prozess, wenn die Versicherung die Kosten erstattet und diese von der Buchhaltung entsprechend verbucht werden.

## Großer Kommunikationsaufwand, großes Optimierungspotenzial

In Summe ein Prozess, an dem mit Verwaltung, Buchhaltung, Handwerker, Hausmeister, Eigentümer, Beirat und Sachverständigem sowie Versicherungsmakler oder Versicherung bis zu acht Parteien beteiligt sind, und der zahlreiche Telefon- und E-Mail-Stunden kostet, bevor er abgeschlossen ist. Laut Kay Hildebrandt, Geschäfts- und Bereichsleiter der Pantaenius Versicherungsmakler GmbH bietet sich durch eine digitale Kommunikationsplattform enormes Optimierungspotenzial: „Gerade bei solch komplexen Abläufen ist die Digitalisierung der Interaktion aller Beteiligten sehr wichtig. Sie ermöglicht es, den Informationsfluss für den Verwalter zu zentralisieren und, durch die direkte Involvierung der richtigen Gruppen und das Schaffen von Zugriffsmöglichkeiten an der richtigen Stelle, Nachfragen und Abstimmungsaufwand auf ein Minimum zu reduzieren.“ Zusätzlich ist dadurch gewährleistet, dass ausschließlich digitale Informationen produziert werden, die einfach weiterverarbeitet werden können, ein papierarmes Büro ermöglichen und die Grundlage für weitere Optimierungen legen.

## Zentralisierung schafft Transparenz und Effizienz

Zeitaufwändige Abstimmungsprozesse gehören damit in einigen deutschen Immobilienverwaltungen bereits der Vergangenheit an: „Alle Abläufe, ob intern oder extern, werden mit unserem Ticketmanagement erfasst und bearbeitet. Ohne weitere Interaktion weiß dadurch jeder Mitarbeiter, was er wann zu tun hat“, sagt beispielsweise Roland Weber, Geschäftsführer der Dipl. Ing. Schober u. Weber Immobilienverwaltung GmbH. Grundsätzlich gilt: Je stärker Dienstleister in diese Prozesse miteinbezogen werden und Kommunikation vereinfacht wird, desto transparenter und einfacher wird die Arbeit des Verwalters. Eine digitale Kommunikationsplattform ermöglicht den verschiedenen Dienstleistern einen eigenen Zugriff auf entsprechende Bereiche und ihre Aufträge. Durch diese Zentralisierung entsteht Transparenz für alle Beteiligten, die den Prozess einfacher und längerfristig voll automatisierbar macht. Prinzipiell ist so die vollautomatische Bearbeitung von Prozessen aller Art möglich, in die je nach Bedarf digitale Kommunikation zwischen den Beteiligten und manuelle Freigaben mit eingebunden werden.

## Alles über eine Plattform

Dafür finden sich zahllose Beispiele: Beim beschriebenen Rohrbruch können der im System hinterlegte Reparaturdienstleister und der Versicherungsmakler bei Eingang der Schadensmeldung automatisch ihre Aufträge erhalten. Das hat nach Ansicht von Kay Hildebrandt von Pantaenius folgende Vorteile: "Zur Organisation der Reparaturmaßnahmen können alle Beteiligten direkt auf die Plattform zugreifen. Damit entfällt ein aufwendiger Abstimmungsprozess. Auch Auftragsvergabe und Angebotseinholung erfolgen über die zentrale Plattform und sind dort für alle Beteiligten sichtbar hinterlegt. Ineffiziente und zeitaufwändige Medienbrüche zwischen Briefpost, Telefon und E-Mail werden so vermieden." Gleiches gilt auch für das Rechnungswesen: Das System bittet den Dienstleister um Upload der Rechnung, die dann automatisch an Buchhaltung weitergeleitet wird.

## Die Vision: unternehmensübergreifende Prozessketten vollautomatisieren

In naher Zukunft können auf diese Weise unternehmensübergreifende Prozessketten vollautomatisch bearbeitet werden, ohne dass die Verwaltung einen Finger rühren muss - dank künstlicher Intelligenz (AI) gilt das auch für komplexe Vorgänge. Dafür wird der idealtypische Aufbau eines Prozesses im System hinterlegt. Der Verwalter muss dann nicht überlegen und steuern, welche Schritte als nächstes zu erledigen sind: Das System weiß Bescheid und arbeitet sie selbstständig ab, stellt den Beteiligten zum richtigen Zeitpunkt relevante Informationen zur Verfügung und fordert zu Handlungen auf. Beispielsweise kann vermerkt werden, dass Bagatellschäden bis zu einer bestimmten Summe automatisch freigegeben werden, da der manuelle Verwaltungsaufwand die Reparaturkosten übersteigen würde.

## 100 Prozent Zeitersparnis

In der Praxis könnte das so aussehen: Eine kleinere Schadensmeldung geht ein und wird vom System erfasst, das automatisch einen Handwerker beauftragt. Dieser erhält einen zeitlich begrenzten Zugang zum Gebäude, das er durch Nahfeldkommunikation (NFC) per Smartphone betreten kann. Der Mieter wird dabei in Echtzeit per App über alle Schritte informiert - Nachfragen über den Stand der Maßnahmen bei der Verwaltung erübrigen sich. Nach Abschluss der Arbeit empfängt das System die Rechnung des Handwerkers und führt eine korrekte Verbuchung und automatisierte Zahlung durch - für die Verwaltung bedeutet das 100 Prozent eingesparte Arbeitszeit.

## Die Grundlage für ein digitales Geschäftsmodell

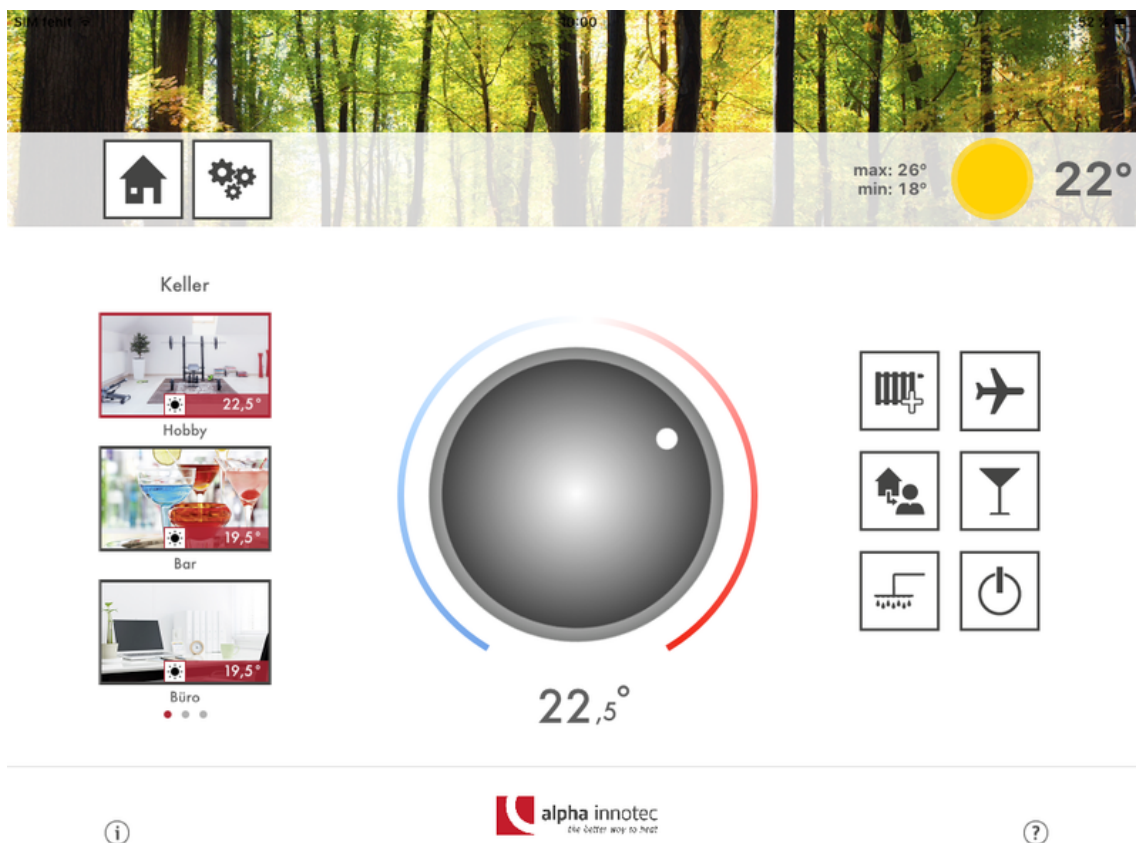
Damit sind das Potenzial und der Nutzen einer digitalen Kommunikationsplattform, die Dienstleister und andere Parteien integriert, mit denen Verwaltungen im Austausch stehen, auf den Punkt gebracht. Sie ermöglicht einen fest definierten, zentralisierten und transparenten Prozess ohne Medienbrüche und schlussendlich die (teil)automatisierte Bearbeitung ganzer Prozessketten. Und jede einzelne Aufgabe, die das System selbstständig übernimmt, bedeutet Entlastung für die Verwaltung, die ihre Aufmerksamkeit den wichtigen und herausfordernden Projekten widmen kann. Auch die Dauer von Prozessen wird stark reduziert, denn der Verwalter gibt Verantwortung an das System und die unterschiedlichen Stakeholder ab: Er ist nicht mehr das Nadelöhr, durch das jegliche Kommunikation zwischen den unterschiedlichen Parteien laufen muss, da sie direkt miteinander verknüpft werden. Ein weiter positiver Effekt: Der Ablauf von Prozessen wird automatisch transparent dokumentiert. Das ermöglicht Verwaltern erstmals, ihre Dienstleister effektiv zu benchmarken und zu überprüfen, ob sie beispielsweise ihre Service Level Agreements erfüllen, indem Bearbeitungszeiten und Qualität gemessen werden. In der Summe legt die Einführung einer digitalen Kommunikationsplattform für Immobilienverwaltungen die Grundlage für ein zukunftsfähiges digitales Geschäftsmodell, das sich in einem von Konsolidierung geprägten Marktumfeld schnell auszahlen wird.

**Peter Schindlmeier**



# @lpha Tools – digitale Werkzeuge und Apps von alpha innotec unterstützt Partner im Handwerk und natürlich den Nutzer

Seine Innovationsstärke beweist alpha innotec in der täglichen Praxis: Die Wärmepumpen des Unternehmens genießen einen exzellenten Ruf in der Branche und bei den Verbrauchern. Mit den digitalen @lpha Tools können die Partner des Herstellers Wärmepumpen- und Lüftungsanlagen schnell und sicher planen.



Zeit ist Geld. Je einfacher und schneller sich eine Wärmepumpe oder Lüftungsanlage planen und installieren lässt, desto besser für den Handwerker wie für den Endkunden. Grund genug für alpha innotec, seinen Partnern im Handwerk Geräte zu liefern, deren Installations-Konzepte bis ins kleinste Detail durchdacht sind. Und ihnen die Planung ihrer Anlagen mit einer Reihe digitaler Profiwerkzeuge und Apps, den @lpha Tools, deutlich zu erleichtern.

## alpha Klima-App: Bequem vom Sofa aus steuern

Ob beim Schlafen, Entspannen oder Arbeiten: Frische Luft ist wichtig für das Wohlbefinden. Kontrollierte Wohnraumlüftungen sind die moderne und komfortable Alternative zum manuellen Lüften. Die alpha Wärmepumpen-App, die sich großer Beliebtheit erfreut, wird jetzt zur alpha Klima-App. Denn damit lässt

sich ab sofort auch die Lüftung steuern – leicht und bequem vom Sofa aus. Einstellen lassen sich Lüftungsstufen, Intensivlüftung und Automatikbetrieb. Außerdem liefert die App ausführliche Statusinformationen zum Lüftungssystem und bietet ein Timer- und ein Wochenprogramm. Auch eine Fernwartung der Wärmepumpe ist per App möglich

## alpha Service-App: Noch nie war Service so leicht

Alle alpha innotec Wärmepumpen zeigen bei Störungen einen dreistelligen Fehlercode an. Wer die alpha Service-App mit diesem Code „füttert“, erhält die dazu passenden Lösungsvorschläge und Reparaturhinweise. In manchen Fällen liefert die App sogar kurze erklärende Videos und Bilder. Zusätzlich findet der Installationspartner die Kontaktdaten seiner persönlichen Ansprechpartner und kann direkt aus der App heraus Produkte, Komponenten und Ersatzteile bestellen.



Kommunikation und Steuerung per Funk - Herzstücke von alpha home sind die Steuereinheit (Control Box) und die zentrale Funkeinheit (Gateway). In Räumen mit Fußbodenheizung erfassen Raumsensoren die Temperaturen, bei Heizkörpern ist diese Funktion in die Radiatorantriebe integriert.

1. Control Box (Netzwerk) und Gateway | 2. Fußbodenheizungssteuerung (Funk) | 3. Raumsensor (Funk) in jedem Raum mit Fußbodenheizung | 4. Radiatorantrieb (Funk) für Heizkörper | 5. Einstellung Warmwasser-Temperatur

## alpha Konfigurator: Immer die richtige Wärmepumpe

Der alpha Konfigurator unterstützt den Installationspartner bei der Auswahl der für seine Anforderung passenden Wärmepumpen- oder Lüftungsanlage. Das Tool bietet mehrere Wege zum gewünschten Ergebnis. Gibt man zum Beispiel einige Kennzahlen zum Gebäude und den sonstigen Rahmenbedingungen ein, dann kalkuliert der Konfigurator, welche Maschinen zu den Anforderungen passen könnten. Genauere Informationen bekommt, wer über die Produktauswahl geht und die zentralen Leistungsmerkmale eingibt. Hierbei liefert der Konfigurator alle relevanten Informationen wie Stückliste, Hydraulikschema, ErP-Label und Aufstellpläne. Einfacher und schneller geht 's nicht.

## alpha check: Schnelle Auslegung und Dimensionierung

alpha check berechnet und optimiert Wärmepumpenheizungen und liefert noch genauere Informationen als der Konfigurator. Für die ungefähre Berechnung der Heizlast gibt der Installationspartner zum Beispiel die Fläche des zu beheizenden Gebäudes ein, klickt dessen energetischen Standard an und definiert die Normaußentemperatur über die Postleitzahl. Für ein Bestandsgebäude reichen Angaben wie der Jahresverbrauch an Heizöl. Auf Basis der vorgegebenen Systemdaten der Heizungsanlage berechnet alpha check wichtige Betriebsparameter wie Jahresarbeitszahl, Temperaturgang in der Wärmequelle und Betriebskosten.

## alpha JAZ-Rechner: So effizient arbeitet die Wärmepumpe

Der alpha JAZ-Rechner stellt nach Eingabe der relevanten Parameter wie Standort, Gerätetyp, Systemtemperatur und andere dar, in welchem Verhältnis die jährlich abgegebene Wärmemenge zur aufgenommenen Arbeitsenergie steht. Kurz: wie effizient die Wärmepumpenanlage arbeitet. Die Jahresarbeitszahl (JAZ) ist bekanntlich das wichtigste Maß hierfür. Sie wird für die Fachunternehmererklärung und den BAFA-Förderantrag benötigt. Über den JAZ-Rechner lässt sich auch einfach die Effizienz verschiedener Maschinen vergleichen.

## alpha Schallrechner: Gibt Sicherheit in Sachen Schall

Mit welchen Lärmemissionen ist zu rechnen? Diese Frage beantwortet der alpha Schallrechner für Luft-/Wasser-Wärmepumpen mit bis zu 35 kW Heizleistung. Dazu gibt der Installateur oder Planer die wichtigsten Fakten ein: Steht das Gerät innen oder außen, direkt am Gebäude oder davon entfernt, gibt es Schall reflektierende Flächen in der Nähe... Die Berechnung erlaubt nicht nur, die Lärmemissionen nach TA Lärm und die eventuell einzuhaltenen Mindestabstände abzuschätzen. Das Ergebnis wird auch von vielen Bauämtern für die Baufreigabe akzeptiert.

**Herbert Grab**



## Mmh, Zuckerrohr...

... das kleine süße Glück!

Für das größere Glück im Leben braucht Samir eine Schule und eine gute Grundbildung.

Sie können uns beim Schulbau helfen!

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



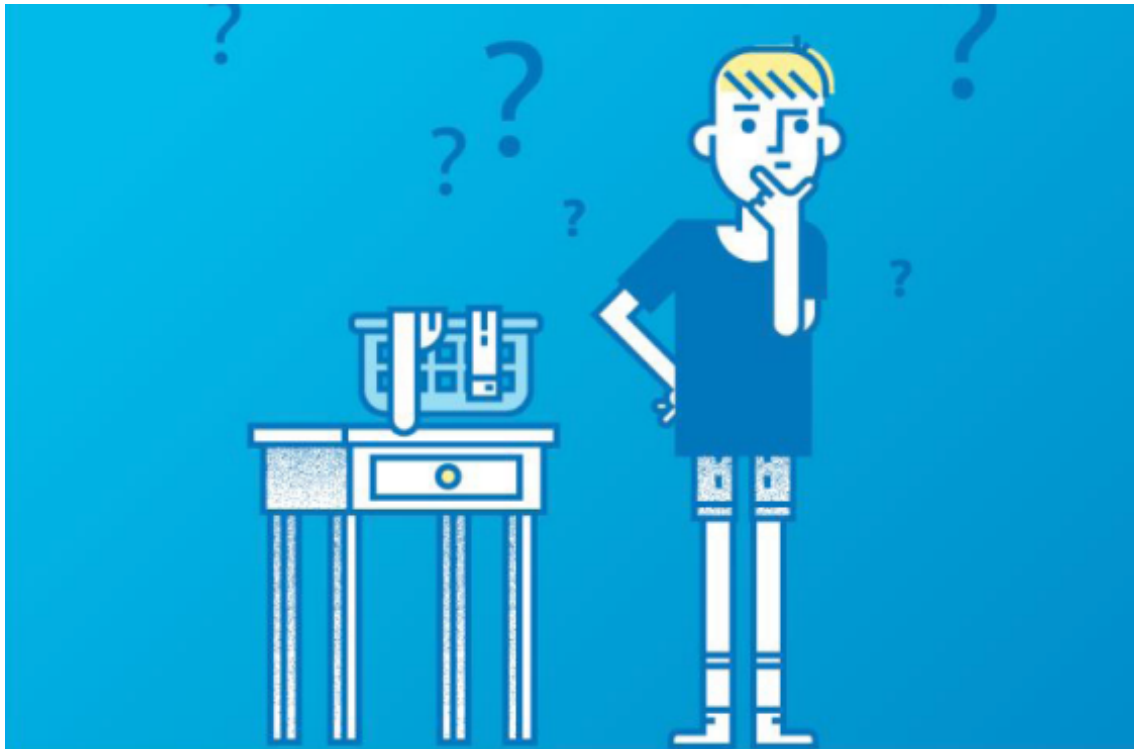
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e.V.

Spendenkonto DESWOS 660 22 21  
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98



# Prävention gegen Schimmel in der Wohnung per App – Der digitale Gemeinschaftswaschraum ist schon ein erster Schritt

In vielen Häusern und Wohnungen hat er im Winter wieder zugeschlagen – die Rede ist vom Schimmel. Laut Studie des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik (IBP) leben in der Europäischen Union rund 84 Millionen Menschen in feuchten Wohnungen und auch in Deutschland sorgen die Sporen für Ärger. In seiner Studie gibt das IBP an, dass rund zehn Prozent der Bauschadensfälle in der Bundesrepublik mit Schimmel in Zusammenhang stehen. Mit, laut Institut für Bauforschung e.V. Hannover, bis zu 4 Milliarden Euro Schadenssumme jährlich ein teures Problem.



WeWash hat einen Service entwickelt, der es Mietern erlaubt, die nächste freie Waschmaschine von der Wohnung aus zu buchen. Quelle: WeWash GmbH

Betroffen sind oft Außenwände, die in der kalten Jahreszeit auskühlen und so die Bildung von Tauwasser begünstigen. Sind die Wände über einen längeren Zeitraum zu feucht, bieten sie einen idealen Nährboden für Schimmel. Aber auch Ecken, Fenster, Silikonfugen, Möbel und sogar Heizkörper sind häufig von Schimmel betroffen. Zu den Leidtragenden von Schimmel in der Wohnung zählen besonders Kinder und Allergiker. Doch es gibt auch gute Nachrichten.

## Schnelle Hilfe

Wird der Pilzbefall frühzeitig erkannt, können die Gesundheitsbelastung für die Bewohner und die Kosten für die Sanierung geringgehalten werden. Vermieter sollten daher besonders nach dem Winter ihre Mieter

dazu anhalten, die Wohnung nach Schimmel abzusuchen. Wird der Befall in einem frühen Stadium entdeckt, kann er in den meisten Fällen schon mit geringem Aufwand beseitigt werden und bleibende Schäden für die Bausubstanz werden vermieden.

Weiter sollten Vermieter den Bewohnern einige Tipps an die Hand geben, um die Gefahr der Schimmelbildung auf ein Minimum zu reduzieren.

## Tipps weitergeben

Dazu zählt beispielsweise mehrmals tägliches quer- und stoßlüften: Das bedeutet, alle Fenster komplett öffnen, um einen vollständigen Luftaustausch zu ermöglichen. Fenster ständig im gekippten Zustand zu lassen, ist nicht zu empfehlen. Diese Methode bewirkt selten den notwendigen Luftaustausch, hat aber den negativen Effekt, dass der Fenstersturz stark auskühlt, was wiederum Schimmel begünstigt.

Auch ein falsches Heizverhalten kann zu Schimmel führen. Dann nämlich, wenn nicht auf einem durchgängigen Niveau geheizt wird, sondern die Heizkörper bei Verlassen der Wohnung ganz abgestellt und bei Rückkehr komplett aufgedreht werden. Das sorgt nicht nur für einen hohen Energieaufwand und eine teure Heizkostenabrechnung, die ganz normale Wohnfeuchte schlägt sich außerdem an den kalten Wänden nieder – dies kann zu Schimmel in der Bausubstanz führen.

Außerdem sollten Feuchtigkeitsspitzen, die durch Kochen oder Duschen entstehen, vernünftig abgeführt werden. Durch Kochen, Duschen, aber auch Atemluft, entsteht viel Feuchtigkeit in der Wohnung – eine vierköpfige Familie „produziert“ rund 10 Liter am Tag. Diese Feuchtigkeit muss nach draußen abgeführt und möglichst nicht in die Wohnräume geleitet werden. Daher sollten größere Wasserdampfmengen, die beim Kochen und Duschen entstehen, direkt abgeführt und die Türen zu den Wohnräumen geschlossen gehalten werden.



# 9. Würzburger Schimmelpilz-Forum

Moderne Schimmelerkennung, innovative Sanierungsmethoden  
und effektive Maßnahmen zur Schadensprävention

29. – 30. März 2019

Gesandtenbau der Residenz Würzburg, Deutschland

Ein besonderes Augenmerk sollte bei der Schimmelprävention auf dem Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung liegen.

## Vorteile des Gemeinschaftswaschraums nutzen

Um Mietern die Entscheidung gegen das Waschen und Trocknen in der Wohnung so leicht wie möglich zu machen, empfiehlt es sich einen Gemeinschaftswaschraum zur Verfügung zu stellen – denn ein Verbot des Trocknens der Wäsche im Wohnraum ist nur schwer durchzusetzen. Oft tun sich Vermieter allerdings schwer mit der Entscheidung für einen Gemeinschaftswaschraum. Die Angst vor Streit zwischen den Mietern und dem hohen Verwaltungsaufwand ist groß. Seit es das Münchner Unternehmen WeWash gibt, ist diese Angst allerdings unbegründet.

Die Münchner haben das Konfliktpotenzial erkannt und eine Lösung gefunden, mit dem die gemeinschaftliche Nutzung von Waschmaschinen und Trocknern für alle Beteiligten attraktiv wird. Das Unternehmen hat einen Service entwickelt, der es Mietern erlaubt, die nächste freie Waschmaschine oder den nächsten freien Trockner von der Wohnung aus via Telefon, Website oder App zu buchen; nach Beendigung des Wasch- oder Trockenvorgangs werden sie auf gleiche Art und Weise informiert. Wartezeiten oder unnötige Gänge in den Waschraum gehören so der Vergangenheit an – genauso wie das Sammeln von Kleingeld oder Waschmarken, da die Abrechnung bargeldlos erfolgt. Das spart dem Betreiber wertvolle Zeit und vermeidet Streit. Um den innovativen Service zu nutzen, müssen die Maschinen lediglich mit dem sogenannten Retrofit-Kit ausgestattet werden. Die Installation erfolgt kinderleicht und ist an jedem handelsüblichen Fabrikat möglich.

## Gefahr bannen

Schimmel ist ein teures Problem, das nicht nur die Gesundheit der Bewohner gefährdet, sondern auch der Bausubstanz schadet. Wird der Befall frühzeitig erkannt oder durch Präventionsmaßnahmen gar vermieden, werden bleibende Schäden minimiert. Schaffen Vermieter zudem die Voraussetzungen für die effektive Nutzung eines Gemeinschaftswaschraums und verbannen die Wäsche so aus dem Wohnraum, geht von den Sporen nahezu keine Gefahr mehr aus.

Philip Laukart



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN  
IN TROCKENEN TÜCHERN**

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

### SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie

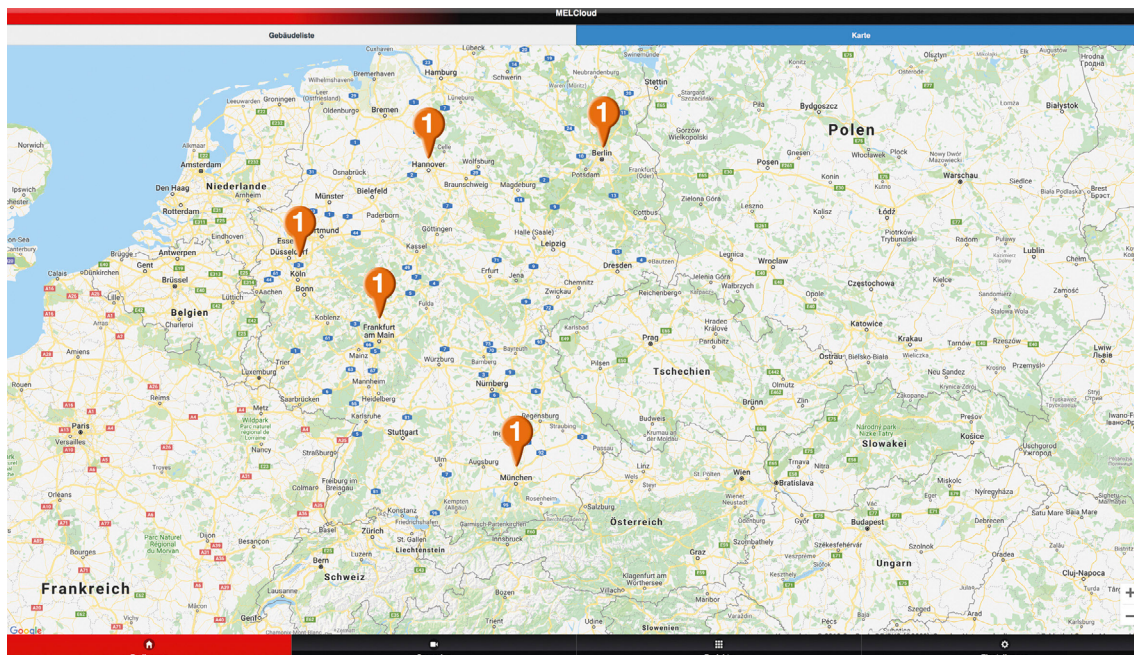
### GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für



# Wärmepumpe Digital – MELCloud Steuerung mit neuen Möglichkeiten – Adapter für universelle Anbindung

Mitsubishi Electric hat auf der ISH 2019 in Frankfurt am Main zwei Zukunftsthemen in den Mittelpunkt gestellt. Dazu zählten die Möglichkeiten des neuen, optimierten MELCloud Angebotes. Hiermit lassen sich alle Einstellungen an der Klima-, Lüftungs- und Heiztechnik des Herstellers über einen geschützten Zugang auch für mehrere Standorte gemeinsam und in einer einzigen Anwendung durchführen. Darüber hinaus stellte das Unternehmen zwei Wege vor, seine Systeme in übergeordnete Anlagentechnik einbinden zu können. Neben dem hierfür bereits bewährten Modbus-Adapter wurde mit dem Procon MelcoEcodan Smart Control ein weiterer Kommunikations-Adapter präsentiert, der ohne Festlegung auf ein bestimmtes Protokoll über konventionelle Ein- und Ausgänge universal eingesetzt werden kann.



Mit der neuen MELCloud lassen sich alle Einstellungen an der Klima-, Lüftungs- und Heiztechnik von Mitsubishi Electric über einen geschützten Zugang auch für mehrere Standorte gemeinsam und in einer einzigen Anwendung durchführen. Abbildung: Mitsubishi Electric

Mit der MELCloud lässt sich system- und standortübergreifend eine Vielzahl von Mitsubishi Electric Systemen überwachen und aus der Ferne steuern. Einer der wesentlichen Vorteile der MELCloud ist dabei ihre Skalierbarkeit von einfachsten Anwendungen im Einfamilienhaus bis hin zu umfassenden Fernüberwachungs-Konzepten für gewerbliche Nutzung an mehreren Standorten oder in unterschiedlichen Gebäuden.

Ein Datenmonitoring der Ist-Werte und Betriebszustände aller angeschlossenen Anlagen-Elemente ist nun ebenso möglich, wie berechnete Energiedatenanzeigen zur Systemanalyse und im Störfall eine Alarmweiterleitung per E-Mail an zwei Empfänger. Jederzeit lassen sich unbegrenzte, in der Bedienung limitierbare Gastzugänge einrichten. So können in privaten und gewerblichen Anwendungen beispielsweise

■■■ KUNSTWERK  
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

**01/06 — 13/10 2019**

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • [www.nordart.de](http://www.nordart.de)



freigeschaltete Familienmitglieder, Fachhandwerker oder Filialverantwortliche dem Bedarf entsprechend Ist-Werte kontrollieren und Einstellungen anpassen.

Dafür erforderlich ist lediglich die Verbindung der angeschlossenen Geräte per WiFi-Adapter mit einem Router. Die dazu gehörende MELCloud App steht in den bekannten App-Stores kostenfrei zum Download zur Verfügung. Auch die Nutzung des Dienstes ist kostenfrei. In einer Demoversion lassen sich unter <https://app.melcloud.com> bereits vorab die vielfältigen Möglichkeiten der MELCloud ansehen und bewerten.



Mit dem Procon MelcoEcodan Smart Control bietet Mitsubishi Electric erstmals eine universelle Anbindungsmöglichkeit seiner Technologie an Systeme der Gebäudeleittechnik. Foto: Mitsubishi Electric

Stand für die Einbindung der Wärmepumpen-Produkte von Mitsubishi Electric in eine Gebäudeleittechnik bislang vor allen Dingen der Modbus-Adapter im Mittelpunkt, wurde auf der ISH darüber hinaus eine weitere Alternative präsentiert. Mit dem Procon MelcoEcodan Smart Control zeigte das Unternehmen erstmals eine universelle Kommunikations-Schnittstelle zur Anbindung seiner Technologie an übergeordnete Systeme der Gebäudeleittechnik. Die Anbindung an beispielsweise universale Heizungsregler erfolgt über konventionelle Ein- und Ausgänge. Die Datenpunkte sind auf ein Minimum reduziert, was die Integration weiterhin vereinfacht.

„Die Digitalisierung und entsprechende Einbindung oder Fernüberwachung von Anlagen zur Heizung, Lüftung und Klimatisierung sowohl in privaten wie auch gewerblichen Anwendungen ist ein wichtiger Kundenwunsch“, so Dror Peled, General Manager Marketing bei Mitsubishi Electric, Living Environment Systems. „Dem tragen wir mit unseren innovativen Möglichkeiten weiter Rechnung.“

**Martin Schellhorn**