

Von (fast) allen guten Geistern verlassen

Smart Living bezieht sich in Österreich vor allem auf Flächenverzicht und seltener auf die Implementierung neuer digitaler Technologien. Doch es gibt Ausnahmen. Ein Überblick über Tablets, Smart-Locks und sympathisch dreinschauende Avatare.

WOJCIECH CZAJA



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at



Foto: GSW Sigmaringen

Projekt Future Living Berlin: Der Bauträger GSW versucht herauszufinden, welche technischen Lösungen von den Mietern akzeptiert werden, und will daraus Erkenntnisse für die gesamte Wohnungswirtschaft gewinnen.

Er ist hellblau, sein fünfeckiger Kopf hat die Form eines prototypischen Giebelhauses, und dank den großen Augen, die irgendwo auf der Fassade herumkullern, kann man gar nicht anders als den stilisierten Avatar einfach nur süß zu finden. Puck, der gute Hausgeist, ist eine Entwicklung von JP Immobilien und erblickte Anfang 2018 das Licht der digitalen Welt. „Wir haben die App entwickelt, um die Kommunikation zwischen Eigentümer, Hausverwalter und Mieter zu optimieren“, erläutert JPI-Geschäftsführer Daniel Jelitzka. „Zudem ist Puck mit seinen Sprech-Bubbles immer freundlich. Damit ist er dem klassischen Haus-

verwalter gegenüber, der in der Regel kein so gutes Image hat, klar im Vorteil.“

Puck ist nichts anderes als eine App und besteht aus vier Grundmodulen: Puck-App, Puck-Board, Puck-Box und Puck-Door. Die App ist klassisch am Smartphone installiert. Das Puck-Board ist eine Art digitales schwarzes Brett – mit Infos zum Haus, zum Grätzl, zum Wetter, aber auch mit Hinweisen zu Veranstaltungen und Shopping-Aktionen in der Gegend. Puck-Box ist eine systemoffene Storage-Anlage, in der man mittels QR-Code ein Packerl für einen Bewohner hinterlassen kann. Und mittels Puck-Door kann man die Gegensprechanlage auch von unterwegs be-

dienen und muss dazu nicht zu Hause sein. Das sei nicht nur komfortabel, sondern auch ein wertvoller psychologischer Einbruchschutz, so Puck-Papa Jelitzka.

Mittlerweile ist Puck nach Auskunft von JPI in rund 100.000 Wohnungen von insgesamt 900.000 Wiener Haushalten im Einsatz – wie man sich angesichts der extrem hohen Marktdurchdringung von rund elf Prozent unschwer vorstellen kann, nicht nur in JPI-Häusern, sondern auch als Lizenzprodukt bei anderen Bauträgern und Hausverwaltungen. Auch im Facility-Management ist Puck in Verwendung – was etwa Reinigung, Gartenbewässerung oder den Austausch schadhafter Leuchtmittel betrifft.

„Im Idealfall sind die Häuser, Gärten und technischen Einrichtungen mit Sensoren ausgestattet“, so Jelitzka. „Der Facility-Manager bekommt eine Info und braucht die Immobilie nur im Bedarfsfall anzufahren. Damit ist die Digitalisierung nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Einsparung von CO₂ - und somit zur dringenden Ökologisierung.“ Aktuell gibt es ein Kooperationsprojekt mit Magenta und Saubermacher, bei dem in ausgewählten Liegenschaften in Echtzeit Daten zur Trennqualität des Restmülls gesammelt und übermittelt werden.

Anfänglich wurde Puck ausschließlich im Neubau eingesetzt. Die Altbauten werden, wo dies technisch möglich ist, mehr und mehr nachgerüstet. In der Zwischenzeit umfasst die App viele unterschiedliche Service-Anwendungen wie etwa Öffi-Infos, Community-Management und Buchung von Waschküchen, E-Ladestationen und Gemeinschaftsräumen. In wenigen Jahren soll sich die „Investition im niedrigen einstelligen Millionenbereich“, so Jelitzka, amortisiert haben. Die Basis-kosten belaufen sich auf 50 Eurocent pro

Wohnung und Monat. Weitere Einnahmequellen sind Werbung und Provisionen, sofern Produkte und Dienstleistungen über die App verkauft werden.

Smart-Lock in der Tasche

Während in Deutschland bereits erste Wohnbaupiloten mit smarten Technologien ausgestattet werden (siehe Textkasten) und in Helsinki-Kalastama sogar ein als Baugruppe entwickeltes Seniorenwohnhaus mit Tablets ausgestattet und komplett durchdigitalisiert wurde, steckt die Entwicklung hierzulande noch in den Kinderschuhen. Denn wenn in Österreich das Wort „Smart“ in den Mund genommen wird, dann verheißt das in der Regel nichts Fortschrittliches, sondern bloß was Winziges.

Eine Ausnahme ist hier die zunehmende Ausstattung und Nachrüstung zahlreicher geförderter und freifinanzierter Wohnhausanlagen mit sogenannten Smart-Locks. Dabei entsperrt sich die Hauseingangstüre, sobald sich der

Bewohner mit dem Smartphone in der Hosentasche dem Schloss nähert. „Seit 2018 haben wir bereits etliche Liegenschaften damit ausstatten können“, sagt etwa Artur Streimelweger, Leiter Kommunikation in der Sozialbau, die das digitale Projekt in Zusammenarbeit mit dem Grazer Unternehmen Nuki betreibt. „Aber natürlich bleibt das klassische analoge Schloss als System bestehen. Wir wollen Leute glücklich machen – und nicht ausschließen.“

Eine kleine digitale Evolution im privaten Wohnen zeigt sich dann aber doch: „Sobald wir eine Wohnhausanlage in den Allgemeinbereichen mit Smart-Locks nachrüsten, informieren wir alle Bewohner“, erzählt Streimelweger, „und es passiert immer wieder, dass sich ein Mieter dem Projekt anschließt und auch seine eigene Wohnungstüre mit einem Smart-Lock ausstatten lässt.“ Mit einem Preis von 149 bis 249 Euro pro Smart-Lock, wie auf der Nuki-Website ersichtlich ist, sind die g'scheiten Schlösser mit handelsüblichen, hochwertigen Sicherheitsschlössern sogar konkurrenzfähig.

Deutsches Testlabor für Wohnen im digitalen Umfeld

Auf ein umfassendes Digitalisierungskonzept setzt die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg bei ihrem 2020 fertiggestellten Projekt Future Living Berlin.

CHRISTIAN HUNZIKER

Zu den hier angewandten Technologien zählen Energieerzeugung, Mobilität, Ambient-Assisted-Lösungen und Sharing-Angebote, wobei der Bauträger mit mehreren Technologiepartnern zusammenarbeitet. Das Ziel ist, herauszufinden, welche technischen Lösungen von den Mietern akzeptiert werden, und daraus Erkenntnisse für die gesamte Wohnungswirtschaft zu gewinnen.

Als Standort für das Modellprojekt wählte die GSW Sigmaringen den Technologie- und Wissenschaftspark Berlin-Adlershof. Entstanden ist ein aus acht Gebäuden bestehendes Quartier mit insgesamt 87 Wohneinheiten, die zwischen einem und vier Zimmern bzw. 28 und 139 m² Wohnfläche aufweisen. Hinzu kommen 19 Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage. Für die Mieter zeigt sich die umfassende Digitalisierung des Gebäudes unter anderem darin, dass sie keinen Schlüssel brauchen, um Haus- und Wohnungstür zu öffnen. Das erfolgt über Chipkarte oder Smartphone. Zur Wohnungsausstattung gehören ein in das Smart-Home-Konzept integriertes Smart-TV und ein Tablet („Wohnungsmanager“) neben der Wohnungstür, mit dem beispielsweise die Haustechnik gesteuert oder bei Verlassen der Wohnung Stand-by-Geräte ausgeschaltet werden können. Geplant ist zudem, dass die Mieter auf dem Tablet ihren Energieverbrauch verfolgen können.

Für ihr Projekt wurde die GSW Sigmaringen mit dem DW-Zukunftspreis 2021 ausgezeichnet.

www.future-living-berlin.com
www.gsw-sigmaringen.de

Eine Langversion dieses Artikels erschien ursprünglich in unserem deutschen Partnermagazin DW Die Wohnungswirtschaft.



Mit Hilfe der App „Puck“ will JPI die Kommunikation zwischen Eigentümer, Hausverwalter und Mieter optimieren.