

M Modernisierung

ModernisierungMagazin, Zeitschrift für die Entscheider im Bereich Wohnimmobilien

WAHRER WEICHTUM.

Weniger Kalk durch Enthärtungsanlagen

Jan Delay x Grünbeck



PV-Strategie setzt auf Mehrfamilienhäuser

5

Das Märchen vom Heizen mit Wasserstoff

6

Asbestsanierung

16

Deutliche Verbrauchssenkung durch Smart-Heating-Lösung



Smarte Thermostate ermöglichen deutliche CO₂- und Kostenreduktionen im Mehrparteienhaus.

Gemeinsam mit dem Münchener Prop-Tech Tado hat Kalo in den vergangenen Monaten eine wohnungswirtschaftliche Smart-Heating-Lösung basierend auf smarten Heizkörperthermostaten entwickelt. Deren Wirksamkeit im Mehrparteienhaus wurde nun durch das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) in einem wissenschaftlich begleiteten Feldversuch bestätigt. 15,5 Prozent Energieeinsparungen konnten hiernach Haushalte mit smarten Thermostaten gegenüber nicht ausgestatteten Wohnungen erreichen.

Dass der Energieverbrauch und die damit einhergehende CO₂-Emission im Gebäudesektor verringert werden und sich die Wohnungswirtschaft auf den Weg zur Klimaneutralität machen muss, ist längst kein Geheimnis mehr. Der politische Druck vonseiten der Bundesregierung sowie der Europäischen Union steigt stetig. Doch die bisher in den Fokus genommenen Maßnahmen erfordern nicht nur hohe Investitionen für Gebäudeeigentümer, die Umsetzbarkeit wird zudem durch begrenzte Materialverfügbarkeit und Fachkräftemangel sowie die Auslastung des Handwerks zunehmend beschränkt.

Es gibt allerdings Ansätze zur Verbrauchsreduktion, die mit geringeren Investitionen verbunden und zugleich verfügbarer sind: Smarte Heizkörperthermostate nutzen die Möglichkeiten intelligenter IoT-Technik, beziehen den Bewohner mit ein und erreichen eine deutliche Verbrauchssenkung, ohne den Wohnkomfort einzuschränken. Die intelligenten Helfer werden von der Wohnungswirtschaft aktuell noch wenig wahrgenommen. Die Anbieterseite konzentrierte sich bislang hauptsächlich auf den Endkundenmarkt. So kommen die Geräte im Kontext von Mehrparteienhäusern bisher nur vereinzelt in Miet- oder Eigentumswohnungen zum Einsatz, wenn sich der Wohnungsnutzer für den Kauf entscheidet – vorwiegend werden sie im Segment der Einfamilienhäuser genutzt.

Führend in diesem Endkundenmarkt ist das Unternehmen Tado, mit europaweit rund 450.000 ausgestatteten Haushalten. Gemeinsam mit dem Münchener IoT-Experten hat sich Kalo unter dem Dach der Noventic Group – Management-Holding von Kalo und seit 2021 an Tado beteiligt – zusammengesetzt, um die smarte Technik in die Wohnungswirtschaft und in die Vollausrüstung von Mehrparteienhäusern zu bringen. Eigentümer von Mehrparteienhäusern erhalten so

eine intelligente Möglichkeit, um mit überschaubaren Investitionen CO₂-Emissionen zu senken. KALO nutzt seine wohnungswirtschaftliche Expertise, um den Prozess Ende-zu-Ende zu begleiten – von der Gerätebeschaffung über die Installation bis zur Einführung der Bewohner in die Nutzung der Geräte.

In 40 Gebäuden deutschlandweit haben die Unternehmen den Prozess bereits erfolgreich einem Praxistest unterzogen. Die mit allen gängigen Ventilgewinden kompatiblen smarten Thermostate lassen sich per App mobil steuern. Sie ermöglichen eine Gradgenaue Einstellung der Raumtemperatur – im Gegensatz zu herkömmlichen Thermostaten mit den für Nutzer nur wenig aussagekräftigen Stufen 0 bis 5. Individuell durch die Bewohner einstellbare Zeitpläne sorgen dafür, dass Räume nur dann Wohlfühltemperaturen erreichen, wenn sie tatsächlich in Gebrauch sind. So muss zum Beispiel das Badezimmer außerhalb der üblichen Nutzung morgens und abends nicht durchgängig auf 21 Grad geheizt sein. Eine integrierte Fenster-offen-Erkennung bemerkt, wenn ein Fenster oder die Balkontür zum Lüften geöffnet wird und fährt die Temperatureinstellung automatisch herunter, um einen erhöhten Energieverbrauch zu vermeiden.

Im Gegensatz zur Endkunden-Variante der smarten Thermostate von Tado wurde die neue Lösung den spezifischen wohnungswirtschaftlichen Anforderungen angepasst. Die Hardware ist besonders robust designt. Überdies wurde die Batterielaufzeit deutlich verlängert und damit besser auf die Austauschzyklen der Wohnungswirtschaft abgestimmt. Die Anbindung erfolgt auch nicht, wie beim Endkundenprodukt, über das private WLAN der Bewohner, sondern über eine zentrale Long-Range-Funkinfrastruktur. Zudem ist die Verwendung der begleitenden App keine Voraussetzung für die Funktions-

fähigkeit. Auch weniger technikaffine Menschen können so einbezogen werden und Einsparungen erreichen.

Wie viel Energie durch die intelligenten Funktionen der smarten Thermostate eingespart werden kann, hat eine Vergleichsstudie des Karlsruher Institut für Technologie (KIT) jüngst wissenschaftlich bestätigt. In einem Zeitraum von drei Monaten innerhalb der letzten Heizperiode wurden zwei mit smarten Thermostaten teilausgestattete Mehrparteienhäuser mit einem nicht ausgestatteten Mehrparteienhaus – alle drei aus

der Energieeffizienzklasse D – verglichen. Die teilausgestatteten Häuser erzielten im Versuchszeitraum eine Heizenergieeinsparung von 21 Prozent gegenüber dem Referenzobjekt. Bereinigt um Wettereinflussfaktoren sowie die besonderen Umstände der Energiekrise in der Heizperiode 2022/23 und des damit einhergehenden geänderten Heizverhaltens, weist die Studie für ausgestattete Wohnungen eine Einsparung von 15,5 Prozent gegenüber nicht ausgestatteten Haushalten aus. Eine hohe Wirksamkeit auch in Mehrparteienhäusern wurde damit bestätigt. ■

Passgenaue Vertragsvorlagen für Mieterstrom

Baker Tilly und Metergrid entwickeln standardisierter Rechts- und Steuerkonzepte für die Immobilienwirtschaft. Ziel ist es, die Umsetzung von Mieterstromkonzepten für Immobilieneigentümer einfacher und kostengünstiger zu gestalten.

In Deutschland sind rund 70.000 gewerbliche Vermieter von den Herausforderungen zum Wechsel zur klimaneutralen Immobilie betroffen. Die Erfüllung der hiermit einhergehenden Pflichten, die immer stärker auch rechtlich und regulatorisch verankert sind, müssen auch für diese kleinen und mittel-

großen Immobilieneigentümer kostengünstig und verständlich umsetzbar sein. Aus der Zusammenführung der umfangreichen juristischen Erfahrung von Baker Tilly und der praktischen Expertise von Metergrid entstehen maßgeschneiderte Lösungen, die den Ausbau von erneuerbaren Energiekonzepten in Mehrparteienhäusern erleichtern.

„Mit unserem gemeinsamen Engagement können wir rechtliche und steuerliche Lösungen in unser Produktportfolio integrieren, die für viele Immobilieneigentümer leicht verständlich und damit rechtssicher umsetzbar sind“, so Julian Schulz, Co-Gründer und

Co-Geschäftsführer von Metergrid. „Unser Ziel ist es, Mieterstromkonzepte noch skalierbarer und kosteneffizienter zu machen und gleichzeitig die geltenden Gesetze und Vorschriften einzuhalten.“ Mit dem Support von Baker Tilly kann den Kunden eine passgenaue Lösung angeboten und sichergestellt werden, dass die Verträge auf die Konzepte von Metergrid abgestimmt sind. Die Standardverträge stehen ab sofort für alle Kunden zur Verfügung.

„Durch die Zusammenarbeit mit Metergrid sind wir in der Lage, unsere Expertise zu bündeln und privaten Vermietern, sowie kleinen und mittelgroßen Immobiliengesellschaften einen einzigartigen Service anzubieten, der dazu beitragen wird, die Einführung von Konzepten für erneuerbare Energien in der Immobilienbranche voranzutreiben“, so Dr. Steffen Knepper, Partner bei Baker Tilly. „Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit, mit der wir einen positiven Einfluss auf die Umwelt nehmen und nachhaltige dezentrale Energiekonzepte fördern.“

Diese Partnerschaft ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einer nachhaltigeren Zukunft für die Immobilienbranche und wird es mehr Menschen ermöglichen, die Kontrolle über ihren Energieverbrauch zu übernehmen und ihren CO₂-Fußabdruck zu verringern. ■

