

# Die Wohnungswirtschaft

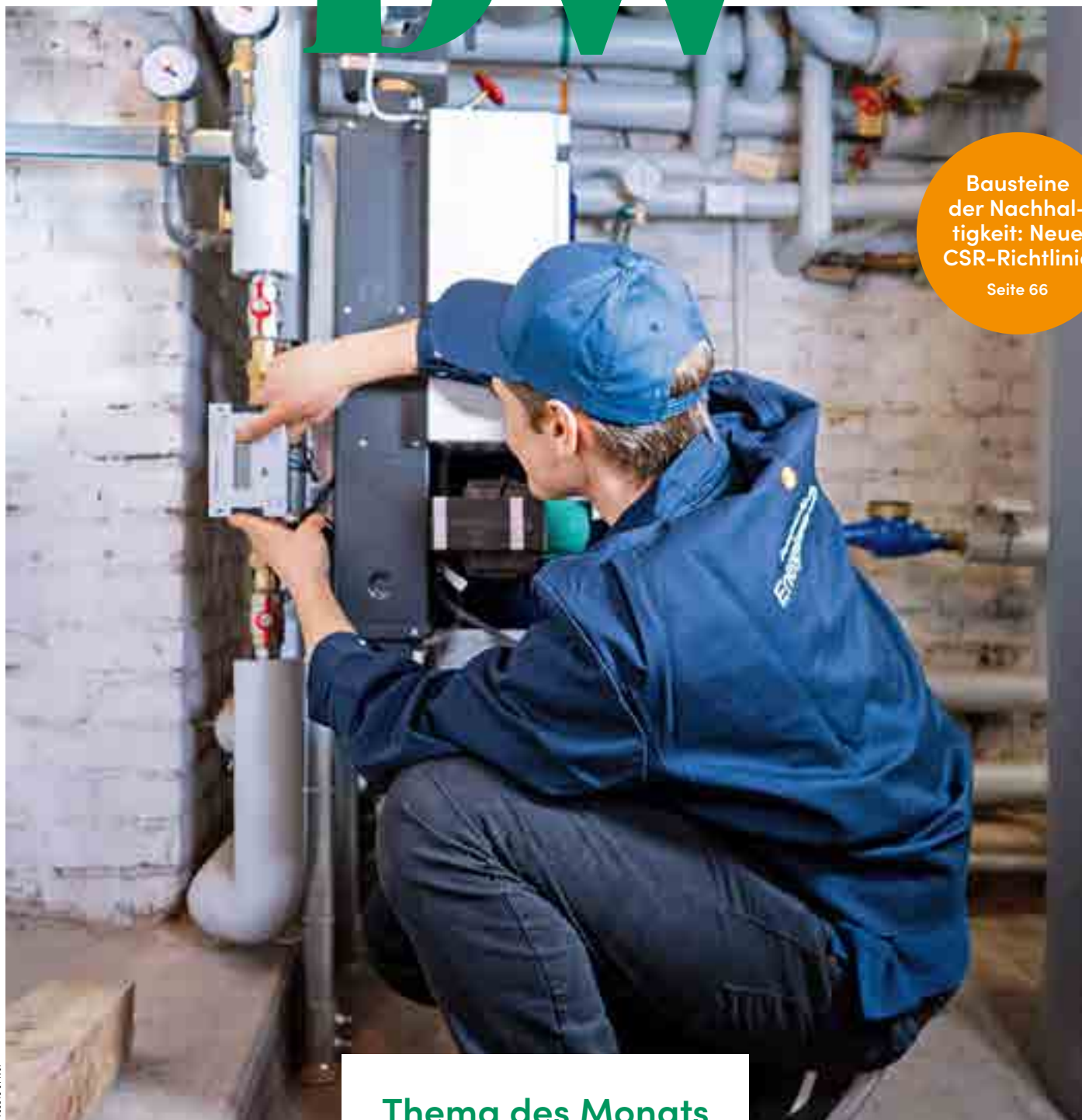
# DW

76. Jahrgang

04 / 2023

Bausteine  
der Nachhaltig-  
keit: Neue  
CSR-Richtlinie

Seite 66



## Thema des Monats

**10**

Mit Kooperationsprojekten  
Quartiere langfristig entwickeln

**20**

Mess- und Regeltechnik  
im Gebäude

**54**

Finanzierung: Wenn  
Kredite grün werden



TDM SMARTE HEIZUNGSSTEUERUNG

# So geht bezahlbarer Klimaschutz

Sanieren war gestern, smartes Heizen ist heute? Ganz so einfach ist die Situation im Gebäudebereich mit Blick auf die Klimaschutzziele nicht. Wie in den meisten Fällen bestimmt auch hier eine Kombination aus verschiedenen Komponenten den Erfolg.

Von Lena Fritschle

**D**ie Vollausrüstung von Liegenschaften mit smarten Heizkörperthermostaten kann eine entscheidende Rolle beim Energieeinsparen spielen. „Der größte Vorteil der smarten Thermostate für den Mieter liegt darin, dass diese ihm

die Möglichkeit bieten, selbst etwas zu tun. Er muss dann beim Thema Heizenergie sparen nicht darauf warten, dass vielleicht der Vermieter etwas unternimmt. Der Mieter steht dem Thema Heizkostensparen nicht hilflos gegenüber“, erklärt Dipl.-Ing. (FH) Steffen Karg seine Entscheidung, gemeinsam mit Kalo smarte Thermostate einzusetzen. Der Diplom-Ingenieur ist hauptamtliches Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Letter eG in Seelze in der Region Hannover. Karg sieht nicht nur den Gewinn auf Mieterseite, er ist zudem vom Vorteil für die Genossenschaft überzeugt: „Als Vermieter profitieren auch wir von der Nutzung der smarten Thermostate durch unsere Mieter. Wir reduzieren dadurch den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unserer Häuser.“

## CO<sub>2</sub>-Fußabdruck

Im Sommer 2022 hatte sich der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Letter eG dazu entschlossen, zwei Gebäude des genossenschaftlichen Bestandes im Zuge eines „Leuchtturmprojektes“ mit smarten



**Lena Fritschle**  
Referentin Verbände &  
Medien  
Kalorimeta GmbH  
HAMBURG

Thermostaten auszustatten. Seine Genossenschaft gehört damit zu den 14 Wohnungsunternehmen, die in der laufenden Heizperiode 2022/2023 die smarten Thermostate des Unternehmens Tado GmbH in Mehrparteienhäusern mit Zentralheizung testen. Über die vergangenen zehn Jahre haben sich diese bereits als Lösung für private Haushalte etabliert – in mehr als 400.000 Wohneinheiten wurden bisher mehr als zwei Millionen Thermostate installiert. Dadurch konnten durchschnittlich bereits 22 % Energie eingespart werden. Neu ist der Ansatz, über die Gebäudeeigentümer eine Vollausrüstung von Mehrfamilienhäusern zu erreichen und so noch einmal größere Einsparpotenziale zu erschließen.

## Ziel beim Einsatz der smarten Thermostate: keine Heizenergie verschwenden

Vorteile der smarten Thermostate gegenüber konventionellen Geräten sind beispielsweise, dass sich die gewünschte Raumtemperatur auf das Grad Celsius genau einstellen lässt und die Temperatur nach dem Öffnen eines Fensters automatisch gedrosselt wird, um keine Heizenergie zu verschwenden. Über die Steuerungs-App bekommen die Bewohnerinnen und Bewohner stetig Einblick in die eigenen Verbräuche, können die Heizungen von unterwegs steuern oder Heizpläne einspeichern. So können sie beispielsweise festlegen, dass die Heizung automatisch herunterfährt, wenn sie morgens die Wohnung verlassen, und wieder hochfährt, sobald sie nach der

Arbeit nach Hause kommen. Dass das nicht nur für die sogenannten „Digital Natives“ ziemlich attraktiv ist, berichten Amy und Frank Wattendorff. Das Rentner-Ehepaar wohnt in einer denkmalgeschützten Genossenschaftswohnung der Spar- und Bauverein eG in Hannover. Zu Beginn der Heizperiode wurden bei ihnen, wie bei allen in der Hausgemeinschaft, smarte Thermostate installiert. Frank Wattendorff ist insbesondere Fan der App: „Der größte Vorteil besteht darin, dass ich, wenn ich die Wohnung für mehrere Stunden verlassen will, sämtliche Heizkörper per App herunterregulieren kann. Das geht ganz einfach, und ich muss nicht herumlaufen und jeden Heizkörper einzeln per Hand einstellen.“ Amy Wattendorff hat sowohl das Klima als auch das eigene Portemonnaie im Blick: „Wir erhoffen uns von den smarten Thermostaten eine spürbare Entlastung bei den Heizkosten. Daneben ist uns auch wichtig, unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Wir sind ökologisch denkende Menschen“, erzählt die 68-Jährige.

Die Erfahrung der Wattendorffs kann Marcus Tenhagen bestätigen. Er ist Head of PropTech bei Tado und hat mit Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Vorständen und Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern der 14 an den Pilotprojekten zur Installation smarter Thermostate teilnehmenden Wohnungsunternehmen gesprochen und die Ergebnisse analysiert. Sein Fazit: „Kaum ein Mieter kannte vor Projektbeginn smarte Thermostate. Doch das Interesse an einfachen Lösungen und digitalen Assistenzsystemen zur kontinuierlichen Einsparung von Energie und Kosten ist überwältigend – das zeigt ein Wert, den wir so nicht erwartet hatten: Mieterinnen und Mieter nutzen die Steuerungs-App im Schnitt an jedem zweiten Tag.“

### Angepasst an die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft

Mit Blick auf die Energie- und Klimakrise ist der Bedarf an schnellwirksamen Lösungen auch und insbesondere für Mehrparteienhäuser hoch. Dr. Dirk Then, Geschäftsführer der Noventic Group und der Kalorimeta GmbH (Kalo), hat das Potenzial der smarten Thermostate für den professionellen und flächendeckenden Einsatz in der Wohnungswirtschaft erkannt: „Durch eine smarte Heizungssteuerung können die Wohnungsunternehmen ohne große Investitionen und Aufwand ihre Gebäude in bessere Energieklassen heben und den Wohnraum bezahlbar halten. Die smarten Thermostate sind ein sicherer, effektiver und kurzfristig umsetzbarer Hebel zu weniger Emissionen im Gebäudebereich und insbesondere für den Bestand eine attraktive Lösung“, betont Then.

Ausgerichtet sind die neu entwickelten, smarten Heizkörperthermostate speziell an den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft: Im Gegensatz zu herkömmlichen Geräten verfügen sie über eine längere Akkulaufzeit, die an die Eichzyklen des Submeterings angepasst ist. Die Thermostate müssen daher sel-



Über die App lassen sich die mit den smarten Thermostaten verbundenen Heizkörper herunterregulieren



Die smarten Thermostate müssen auf alle Ventilegewinde passen

tener ausgetauscht werden, was sie für Wohnungsunternehmen kosteneffizienter macht. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner die Thermostate auch ohne App und mit geringem technischen Verständnis nutzen können, was für eine breitere Nutzerakzeptanz sorgt. Die smarten Thermostate können zudem mit der Zentralheizungssteuerung gekoppelt werden, was für zusätzliche Einsparungen sorgt und die Grundlage für einen kontinuierlichen hydraulischen Abgleich schafft. Die Verwaltung von Mieterwechseln und Leerstand wird durch eine zentrale Online-Plattform erleichtert. Darüber hinaus können weitere wohnungswirtschaftliche Prozesse wie die Fernablesung der Heizkostenverteiler über die Funkinfrastruktur angebunden werden. Dies bedeutet für die Wohnungswirtschaft eine höhere Effizienz und Kostenersparnis. —