



Foto: nifshasenaufografie

GdW-Präsident Axel Gedaschko.

# Wohnen wird digitaler

**Berlin** – Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW vertritt rund 3 000 Wohnungsunternehmen, die über 13 Millionen Menschen ein Zuhause bieten, das entspricht circa 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland. Vor kurzem hat der Spitzenverband zusammen mit über 30 Wohnungs- und Technologienunternehmen das Kompetenzzentrum Digitalisierung gestartet. Wir befragten GdW-Präsident Axel Gedaschko zum Stand der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft, Smart Home und Veränderungen durch die Corona-Krise.

**Dorothea Körber**

**Wie viele Menschen in Deutschland nutzen digitale oder elektronische Schlüssel, um ihre Wohnungstür zu öffnen? Wird die Zahl der elektronischen (Wohnungs-) Türschlösser in Deutschland steigen? Und wenn ja: wann und wie stark?**

Axel Gedaschko: Diese Fragen sind leider nicht verlässlich zu beantworten. Bei der Wohnungstür von Mehrfamilienhäusern gehen wir weiterhin von 99 Prozent

mechanischen Schlüsseln aus. An den Haustüren ist es schon etwas weiter, aber auch nicht wesentlich. Insgesamt erwarten wir jedoch, dass der mechanische Schlüssel mittel- bis langfristig abgelöst beziehungsweise durch digitale Lösungen ergänzt wird. Einzelne Anbieter haben zum Beispiel in Berlin bereits mehr als vier Prozent aller Mehrfamilienhäuser an den Haustüren

ausgestattet und planen bis Ende 2022 mit fast zehn Prozent. Insgesamt gehen wir von einem starken Unterschied zwischen Bestand und Neubau aus. Beim Neubau sehen wir zunehmend, dass ganze Neubauprojekte schlüsselfrei und mit digitalem Zugang geplant werden, das heißt hier geht es deutlich schneller.

### **Was sind in Deutschland generell Hemmnisse für die Digitalisierung von Wohngebäuden?**

Gedaschko: Eine im Frühsommer 2018 durchgeführte Online-Befragung zum Thema „Digitalisierung“ unter Gremienmitgliedern des GdW hat gezeigt, dass der Hauptgrund für die langsam voranschreitende Digitalisierung in vielen Unternehmen der Branche eine fehlende Strategie ist. Nicht zu vernachlässigen sind auch fehlende Ressourcen, technologische Unsicherheiten sowie rechtliche Beschränkungen und Anforderungen, gerade im Sinne des Datenschutzes und der Informationssicherheit. Doch gerade kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen mangelt es häufig nicht nur an einer digitalen Strategie, sondern auch an neutralen Informations- und Beratungsangeboten. Wie gehe ich vor? Wie kann ich ein erstes Digital-Projekt aufbauen? Was bedeuten bestimmte Technologien für mein Unternehmen – meine Prozesse? Deshalb haben der GdW und seine Regionalverbände sehr schnell festgestellt, dass es hier eines unabhängigen Beratungsangebots bedarf. So ist das Kompetenzzentrum Digitalisierung (kurz: DigiWoh) entstanden, das den digitalen Transformationsprozess der Wohnungsunternehmen begleitet, indem es praxisgerechte, anwendungsorientierte und entscheidungsrelevante Informationen zur Verfügung stellt. Ein Ziel von DigiWoh ist es, ganz bildlich formuliert, den Nebel zu lichten. Digitale Transformation als Aufgabe zu beschreiben und greifbar zu machen.

### **Wo liegen die Vorteile der Digitalisierung, für Mieter und Wohnungsbesitzer, aber auch für Vermieter?**

Gedaschko: Ein Smart-Living-Verständnis beim Wohnen und neue Technologien können dazu beitragen, nicht nur jegliche Kommunikationsprozesse zwischen Mieter und Vermieter zu verkürzen, sondern zum Beispiel bei Schadensbehebungen die Zusammenarbeit mit Handwerkern und anderen Dienstleistern so zu verbessern, dass Reparaturen schneller als bisher erfolgen. Daneben tragen Gebäudevernetzungen und Sensortechnik zu Einsparungen von Prozesskosten im Gebäudemanagement bei – zum Nutzen von Gebäudeeigentümern und Bewohnern. Auch in Sachen Energieeinsparungen kann die Digitalisierung einen großen Beitrag leisten: Wenn digitale Technik wie

Smart-Home-Systeme zur Unterstützung der Nutzer fürs richtige Heizen und Lüften vermehrt zum Einsatz kommt, kann Verschwendung durch Überversorgung vermieden werden. Das Schlüsselwort ist hier insbesondere Transparenz. Daten und Prognosen sind die Basis für Maßnahmen in der Wohnung und dem Gebäude. Letztlich werden alle direkt und indirekt Beteiligten davon profitieren: die Wohnungsunternehmen von effizienteren und sichereren Bewirtschaftungsprozessen und die Mieter von einer besseren, individuelleren Betreuung aufgrund eben dieser effizienteren Prozesse und neuer Zusatzangebote.

### **Ist die Digitalisierung ein reines Neubauthema? Oder lohnt es sich auch, aus Sicht der Wohnungswirtschaft, im Bereich der Sanierung und Nachrüstung?**

Gedaschko: Digitalisierung ist keineswegs ein reines Neubauthema. Gebäude können auch im Nachhinein zukunftsfähig gemacht werden. Digitale Zugangssysteme können beispielweise nachträglich eingebaut werden. Auch Sensorik für Heizungssysteme oder die Vernetzung aller Messeinrichtungen für Wärme, Wasser, Strom sowie Rauchmelder sind nachrüstbar. Im Rahmen des Nebenkostenrechts stoßen wir momentan allerdings an unsere Grenzen. Im Neubau kann das mit den Nutzern individuell vereinbart werden, nur leider gibt es dafür keinen rechtlichen Rahmen. Ausprobieren können wir es also leider nur im Neubau oder im vollenergetisch sanierten Bestand. Am Ende ist es aber auch für Bestandsimmobilien geeignet. Wir brauchen einfach das weitergedachte Nebenkostenrecht, um auf breiter Front tätig werden zu können.

### **In den Umfragen – vor allem zum Thema Smart Home – kommt immer wieder zur Sprache, dass die hohen Kosten von Gebäudeautomatisierung beziehungsweise Digitalisierung in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Wie sehen Sie das?**

Gedaschko: Natürlich hängt die Akzeptanz stark von den Kosten ab. Auch hier werden Geschäftsmodellvarianten entwickelt: Welche Leistung ist schon mit der Miete abgegolten und welche Kosten zusätzlich? Wichtigste Voraussetzung für eine Akzeptanz ist, dass Mieter einen individuellen Nutzen für sich entdecken.

### **Wohnen wird, gerade in den Metropolregionen, teurer. Wird es angesichts dessen nicht schwierig, auch noch die Gebäudeautomatisierung zu finanzieren? Oder platt gefragt: Ist Smart Home Luxus?**

Gedaschko: Smart Home darf kein Luxus sein. Die große Herausforderung der Zukunft wird es sein, Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft so umzusetzen, dass es für die Mieter in Deutschland bezahlbar bleibt. Es wird insbesondere darum gehen, die politisch und gesellschaftlich gewollte Klimawende zu schaffen – und zwar ohne wirtschaftliche und soziale Verwerfungen. Dafür ist die Nutzung des digitalen Fortschritts und technischer Innovationen unerlässlich. Wenn es der Politik gelingt, technologieoffene, moderne Regelungen sowie die Voraussetzungen für geringinvestive Maßnahmen zu schaffen, die in relativ kurzer Zeit und mit möglichst wenig Aufwand viel Energieeinsparung bringen, dann kann der Spagat zwischen Wohnkomfort, ambitionierten Klimazielen und der Bezahlbarkeit des Wohnens gelingen.

### **Wie kann die Gebäudeautomation beziehungsweise Digitalisierung von Wohngebäuden dazu beitragen, dass Senioren in ihrem gewohnten Umfeld bleiben?**

Die Nachfrage nach barrierearmem und somit generationengerechtem Bauen sowie Wohnungen, die mit „Smart Home“ oder sogenannten „Ambient Assisted Living“-Modellen ausgestattet sind, wird immer größer. Durch solche Konzepte und technische Assistenz- und Smart Home-Systeme können ältere oder körperlich eingeschränkte Menschen länger sicher, komfortabel und eigenständig in ihrer bekannten Umgebung und Wohnung bleiben. Die Lebensqualität im Alter hängt maßgeblich von der Infrastruktur, den sozialen Netzwerken vor Ort und der Wohnsituation ab. Alle Maßnahmen zusammen müssen jedoch bezahlbar bleiben.

### **Neben der Frage: ‚Wer soll das denn bezahlen?‘ stellt sich auch die Frage: ‚Wer soll das denn einbauen?‘. Ist der Fachkräftemangel beim Handwerk und Bau ein Thema der Wohnungswirtschaft?**

Gedaschko: Der Fachkräftemangel zeigt sich natürlich in allen Gewerken. Die Bezahlung hängt stark davon ab, was eingebaut wird. Hat zum Beispiel der Vermieter schaltbare Steckdosen, einen zentralen

Strom-Ausschalter oder digitale Türschlösser eingebaut, wird dies in der Regel von der Miete schon abgedeckt sein. Handelt es sich um größere Maßnahmen zum Beispiel im Energiebereich, die den Wohnwert steigern, kann auch eine Modernisierungsumlage und damit eine Finanzierungsbeteiligung des Mieters in Betracht kommen. Auch Individualvereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter sind denkbar. Eine wichtige Herausforderung für den Gebäudeeigentümer ist es, die smarten Einbauten warten und den Gesamtbetrieb aller Einbauten managen zu können. Leider wird das aus der „analogen“ Zeit stammende Nebenkostenrecht den Anforderungen an moderne Wohngebäude nicht gerecht. Weder bildet es derzeit einen digitalen Gebäudebetrieb ab, noch erlaubt es für den Wohnbestand beispielsweise Teilinklusionsmieten als Regelmodell, obwohl es im Energiebereich hier schon gute Beispiele gibt. Der GdW wird in nächster Zeit intensiv dafür arbeiten, das Nebenkostenrecht in das digitale Zeitalter zu überführen. So führt an Teilinklusionsmieten in einigen Bereichen künftig kein Weg vorbei – übrigens ohne, dass der Mieter hier zu viel bezahlen müsste.

#### **Welche Rolle spielt der Fachhandel und der dreistufige Vertriebsweg bei der Digitalisierung der Wohnungswirtschaft? Und was muss die Fachhändlerschaft tun, um eine größere Rolle zu spielen?**

Gedaschko: Für Einbauten durch Mieter spielt der Fachhandel, stationär oder über Portale, natürlich eine große Rolle. Sie können durch „smarte“ Werbeaktionen auch insgesamt zu einer positiven Stimmung gegenüber smarten Techniken beitragen – und erfüllen oft auch diese Funktion. Allerdings sind Einbaupotenziale durch die Bewohner in Mietwohnungen naturgemäß begrenzt. Für die von uns vertretenen Gebäudeeigentümer sind Handwerk und der damit verbundene Großhandel die entscheidenden Akteure. Leider haben Architekten, Planer und teilweise auch Elektrohandwerker das Thema Smart Home noch nicht immer ausreichend auf dem Schirm. Allerdings hat das Handwerk hier schon einen guten Aufholprozess gestartet. Auch beim gemeinsamen Ziel der notwendigen Qualifizierung ziehen Handwerk und Wohnungswirtschaft in der vor über drei Jahren mit zahlreichen anderen Branchenvertretern gegründeten

Wirtschaftsinitiative Smart Living an einem Strang. Hier haben Architekten und Planer den deutlich größeren Nachholbedarf.

#### **Sind die unterschiedlichen Standards – gerade bei Smart Home – ein Problem?**

Gedaschko: Heute treffen sowohl Verbraucher als auch Wohnungsunternehmen häufig auf eine Vielzahl von Insellösungen. Gemeinsame Standards helfen natürlich diese Silos aufzulösen. Technologisch hat sich jedoch gerade im Bereich IoT (Internet der Dinge) sehr viel getan. Es ist jetzt leicht möglich, unterschiedliche Standards gemeinsam und koordiniert zu unterstützen. Die Basis dafür ist, dass Standards und Protokolle offen sind – das heißt die Art und Weise, wie Geräte miteinander sprechen muss zugänglich sein. Das ermöglicht uns, für verschiedene Anwendungen jeweils geeignete Standards und Technologien zu nutzen und trotzdem alle später zusammenzuführen.

#### **Welchen Aspekt der Wohngebäudedigitalisierung halten Sie für am relevantesten, auf die nächsten Jahre hin betrachtet?**

Gedaschko: Klimaschutz ist die Herausforderung unserer Zeit und wird uns die nächsten Jahre auch in der Wohnungswirtschaft stark beschäftigen. Aus diesem Grund sehe ich hier großes Potenzial in der smarten Gebäudewirtschaft, die Gebäudenutzer stark unterstützen kann. Wohnung und Gebäude bewerten und steuern ihre Betriebs-, Wartungs- und Konfigurationsabläufe eigenständig. Ziel ist es, mögliche Störungen frühzeitig zu erkennen und Probleme entweder nicht auftreten zu lassen oder sie zeitnah zu beheben. Im besten Fall werden Betriebskosten gesenkt und die Zufriedenheit der Bewohner gesteigert.

#### **Spielt die Pandemie eine Rolle? Ist sie eher Bremser oder eher Beschleuniger?**

Gedaschko: In Bezug auf die Digitalisierung wirkt Corona definitiv als ein Beschleuniger der Entwicklungen, da die Relevanz stark zunimmt und die Probleme stärker zum Vorschein kommen. Wir sind in diesen Zeiten darauf angewiesen, Prozesse digital durchzuführen, da wir den persönlichen Kontakt – wo möglich – meiden sollen. Wohnungsbesichtigungsprozesse können digital durchgeführt werden, sofern Bild- und Datenmaterial zu einer Wohnung digital vorliegen

und nicht in Ordnern. Wartungen und Einstellungen von Heizungssystemen können Unternehmen über gesicherte Verbindungen remote durchführen. Mieter geben Beschreibungen von fehlerhaften oder defekten Systemen nicht nur telefonisch weiter, sondern übermitteln digital bereits Fotos und beantworten wichtige Fragen zum Zustand per App.

#### **Was wird in 20 Jahren in Wohnungen selbstverständlich sein, was heute bisher kaum eine Rolle spielt?**

Gedaschko: Schon vor gut zehn Jahren dachten wir, dass im Jahr 2020 „Smart Home“ keine Vision, sondern längst Realität wäre. Nun hat sich die Technik so rasant, zuverlässig und auch preislich entwickelt, dass wir mit dem Verzug einer Dekade spätestens im Jahr 2030 Smart Home als selbstverständlich erachten werden. Die Tatsache, dass Wohnen digital wird, ist nicht mehr aufzuhalten. Doch derzeit kennen wir noch das analoge Wohnen. Es wird sich massiv wandeln. Auch die Wohngebäude werden sich verändern: Sie werden Strom und Wärme erzeugen sowie E-Mobilität im Quartier ermöglichen. Die Mieter profitieren vom smarten Gebäude in puncto Komfort und Sicherheit und sie erhalten Unterstützung für ihr Leben. Für die Vermieter wird das Thema digitaler Betrieb von Wohngebäuden deutlich an Bedeutung gewinnen. Das betrifft nicht nur die Heizungssteuerung, den effizienten Betrieb der Gebäude oder den digitalen Zugang zum Haus, sondern beispielsweise auch die vorausschauende Wartung. Man wird künftig erkennen können, ob und wann ein Aufzug einen Defekt haben wird. Smart kann im Jahre 2030 auch andere Ausprägungen haben. Wir müssen ja nicht nur in einer Technologie-Dimension denken. Wohnen wird 2030 definitiv auch klüger sein – andere Probleme und Bedürfnisse von Mietern lösen die Wohnungsunternehmen mit anderen Wohnkonzepten. Vorstellbar sind hierbei beispielsweise die Umwandlung von Wohnraum zu Homeoffice-Büros, Sharing-Konzepte oder Mobilitäts-Hubs, um mit E-Bikes zur nächsten ÖPNV-Station zu gelangen. All diese Faktoren werden sich stark auswirken und es stellt sich nicht mehr die Frage, ob es so kommen wird, sondern nur noch, wann. Entsprechend wird sich auch für die Mieter eine Menge verändern. ■