

# 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

C 3188

ISSN 0950-0824



TDM DIGITALISIERUNG IM HEIZUNGSKELLER

# Alles im Blick

Ein Ortsbesuch bei der GBG in Mannheim: Das Unternehmen setzt als Treiber für Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Wohnungsbestand auf eine Kombination einer eigenen, digitalen Tochtergesellschaft und einem Start-up.

Von Heiko Brohm

**H**eizung und Warmwasseraufbereitung – es ist eine Menge Anlagentechnik, die in den Kellern von Wohnhäusern steckt. Was genau zu jedem Zeitpunkt in jeder Anlage vor sich geht, ist von außen allerdings nicht ersichtlich. „Wir

wissen oftmals zu wenig über den exakten Zustand der Heizanlagen. Meist erst dann, wenn eine Mieterin oder ein Mieter ein Problem mit der Heizung meldet, beginnt die Suche.“ Oft hat Matthias Henes genau das erlebt. Der technische Prokurist der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH kennt das Phänomen nur zu gut. „Die Meldungen kommen unspezifisch, dann gilt es herauszufinden, wo überhaupt ein Problem steckt, und das kann dann dauern.“ Abhilfe schafft eine einfache Idee: Sensoren überwachen die Arbeit der Heizanlagen und senden ihre Daten an die Zentrale. Dort können die Beschäftigten des Bereichs Haustechnik alles digital im Blick behalten. Wenn es eine Störung gibt, wissen sie gleich, was los ist. „Oder noch besser: Wir bemerken die Störung wegen abweichender Werte schon, bevor sie überhaupt auftritt.“

Das ist keine Zukunftsmusik, sondern in Mannheim Realität: Knapp 20.000 Wohnungen besitzt die GBG, in den Gebäuden stecken rund 650 Heiz- und Warmwasseranlagen. 250 davon wurden jetzt im ersten Rollout mit dem sogenannten Anlagenwächter



**Heiko Brohm**

Leiter Unternehmenskommunikation  
GBG – Mannheimer  
Wohnungsbaugesellschaft mbH  
MANNHEIM

ausgestattet. Die Erwartungshaltung von Matthias Henes ist deutlich: „Wir gehen von weniger und kürzeren Einsätzen der Vertragshandwerker aus – und auf Dauer von einer optimierten Einstellung der Anlagen, die hilft, Energie zu sparen. Zudem setzen wir darauf, die Emissionswerte der Gebäude zu erfassen und eine gute Datengrundlage für jedes Gebäude zu erhalten.“ Zunächst gilt es, die Anlagenwächter und die Analysesoftware richtig einzustellen. Der Ist-Soll-Abgleich muss so funktionieren, dass er weder zu früh noch zu spät eine Warnmeldung sendet.

## Tochterunternehmen als digitaler Dienstleister

Die Expertinnen und Experten lesen die Daten auf einem vom Tochterunternehmen Servicehaus GmbH bereitgestellten Dashboard ab. Dieses Vorgehen ist eine der Besonderheiten in Mannheim: Die GBG hat frühzeitig ein Tochterunternehmen zur digitalen Dienstleisterin aufgebaut: die Servicehaus wiederum hat mit dem Berliner Unternehmen Metr Building Management Systems GmbH einen Partner gefunden und sich zudem an dem Start-up beteiligt. Auf diesem Weg wurden die Gebäude in Mannheim mit Gateways von Metr ausgestattet, die die Datenübermittlung ermöglichen. Im ersten Schritt wurden über diese Gateways die Daten der digitalen Zähler übertragen, jetzt kommen die technischen Werte der Heiz- und Trinkwasseranlagenwächter dazu. Die Anlagenüberwachung ist somit Teil eines ganzheitlichen Smart-Metering-Projekts der GBG-Gruppe.



Neben ihrem Schwerpunkt Wohnungsbau setzt die GBG auch andere Projekte um, so den Bau des Technischen Rathauses für die Stadt Mannheim

Die digitale Überwachung der Anlagen soll sich auf verschiedene Weise bezahlt machen. „Wir gehen davon aus, dass wir die Anlagen genauer steuern und sowohl Verbräuche als auch Reparaturkosten senken können“, sagt Henes. „Wir erkennen Störungen früher und schneller, wir sparen Zeit bei der Fehlersuche“, ergänzt er. Zudem steige für die Mieterinnen und Mieter der Wohnkomfort, weil die ohnehin geringen Ausfallzeiten der Haustechnik weiter reduziert werden.

Und für das Unternehmen bieten die aufbereiteten Daten eine gute Basis für die Klimabilanzierung.

### Daten sind wichtigste Grundlage

Bereits im Jahr 2020 wurden die ersten Gateways installiert, die die Daten übermitteln. In einer Pilot-

phase wurden die Heiz- und Trinkwasseranlagen zusammen betrachtet. „Dadurch wurden technische Synergien ermittelt, die es ermöglicht haben, eine kostengünstige Lösung zu entwickeln“, sagt Robin Schwarz, Geschäftsführer der Servicehaus GmbH. Dabei haben die Servicehaus und die Spezialistinnen und Spezialisten von Metr, die für Softwareentwicklung und Datenarchitektur zuständig sind, sehr von der praktischen Kompetenz der GBG Haustechnik profitiert.

„Diese Bündelung der Anwendungen ist wesentlich, damit die Systeme wirtschaftlich arbeiten und einen Mehrwert bieten“, sagt Schwarz. Dafür müssten Wohnungsunternehmen frühzeitig Entscheidungen treffen und sich auf ein System und wenn möglich einen Dienstleister festlegen, aber gleichzeitig offen für weitere Nutzungen bleiben. Zudem ist aus Sicht der Digitalisierungsexperten der Servicehaus eine Datenstrategie nötig. „Die Unternehmen müssen sich intensiv damit beschäftigen, wie sie mit der riesigen Menge an Daten umgehen wollen und wer sie sammeln oder auswerten soll“, sagt Schwarz.

Doch die Datensammlung ist ja nur der erste Schritt, die darauffolgende Analyse ist mindestens genauso wichtig. Die GBG Unternehmensgruppe hat sich hier zu einer Aufgabenverteilung entschieden, in der das Wohnungsunternehmen von der Digitaltochter bereits die „fertigen“ Daten geliefert bekommt, die über sogenannte Dashboards aufbereitet abgerufen werden können.

Diese lassen sich neben Trinkwasser- und Heizanlagen auf alle möglichen Systeme erweitern, Aufzüge oder Hebeanlagen etwa, auch Feuchtigkeitssensoren zur frühzeitigen Erkennung von Schäden am Dach oder an Leitungen, sind denkbar. Die Bedeutung der ausgelesenen Daten geht über die reine Anlagen-

## Use Case: Beschleunigung der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emission durch datenbasierte Anlageneffizienz

Multifunktionale Lösung für vernetzte Gebäudeinfrastruktur

### Trichterfunktion:

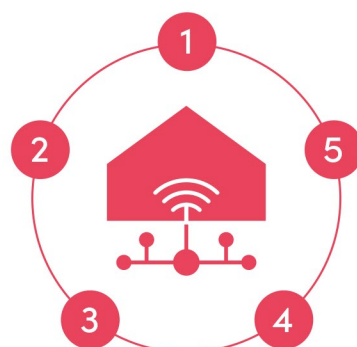
Servicehaus übernimmt Digitalisierung der Bestände und bündelt die Anforderungen

### Smarte Vernetzung der Gebäude:

Skalierbares IoT-Gateway von Metr bildet die Grundlage für herstellerübergreifende Auslesung von Gebäudetechnik

### Datenanalyse:

Intelligente und vorausschauende Speicherung und Aufbereitung schafft eine effiziente Nutzung der Daten



### Ziel:

Effiziente Allokation der wesentlichen Informationen aus den Gebäuden zur Ableitung emissionsreduzierender Maßnahmen

### Datengesteuertes Monitoring:

Das datengesteuerte Monitoring der Heizanlagen durch Metr wird von Servicehaus auf der eigenen Plattform gebündelt

INTERVIEW MIT DR. FRANKA BIRKE UND ROBIN SCHWARZ

## „Daten sind für Unternehmen ein zentrales Asset geworden.“



Um ihre Bestände zu digitalisieren, gehen Wohnungsunternehmen unterschiedliche Wege. Die Mannheimer GBG setzt auf ein eigenes Tochterunternehmen, die Servicehaus GmbH, das wiederum mit dem Start-up Metr kooperiert, an dem es inzwischen auch beteiligt ist. Metr-Geschäftsführerin Dr. Franka Birke und Servicehaus-Geschäftsführer Robin Schwarz berichten über ihre Erfahrungen in der Zusammenarbeit.

### Wohnungsunternehmen stehen vor der riesigen Herausforderung, ihre Bestände zu dekarbonisieren – welche Rolle spielt die Digitalisierung dabei?

**DR. FRANKA BIRKE:** Der Gebäudesektor zählt zu den großen Emittenten von CO<sub>2</sub>. Um hier Energie einsparen zu können, kommt Digitalisierung vor allen Dingen an zwei Punkten ins Spiel: Einmal bei der Prozesseffizienz, also konkret bei der Steuerung von Heizanlagen und damit bei der Realisierung von Einsparungen. Und zweitens natürlich beim Thema Daten. Denn viele gesetzliche Vorgaben und Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz benötigen Daten aus den Gebäuden, die jedoch oft viele Jahrzehnte alt sind und nicht auf Datenanalyse ausgelegt waren.

**ROBIN SCHWARZ:** Genau darum lautet die Frage für uns auch gar nicht mehr, ob wir Digitalisierung hierbei einsetzen sollen, sondern vielmehr darum, wie wir das möglichst schnell, wirkungsvoll und kosteneffizient tun können. Wir müssen das Thema Nachhaltigkeit völlig neu denken. Es betrifft alle Entscheidungen. Die Basis dafür können nur Daten und eine Digitalstrategie liefern.

**DR. BIRKE:** Daten sind für Unternehmen so ein zentrales Asset geworden, sie sind Bestandteil der Wertschöpfung. Die Servicehaus in Mannheim hat das aus meiner Sicht schon früh erkannt und ist darum auch schon weit. Wer heute in der Wohnungswirtschaft noch keine Digitalisierungsstrategie

hat, der sollte sich beeilen, um nicht den Anschluss zu verpassen.

### Wie genau funktioniert das Modell in Mannheim, wo die Servicehaus als Tochter der GBG arbeitet?

**SCHWARZ:** Wegen der wachsenden Anforderungen hat die GBG vor rund fünf Jahren entschieden, die Servicehaus zu ihrer Digitalisierungstochter zu entwickeln. Die Idee ist, dass ein Wohnungsbauunternehmen eine Trichterfunktion benötigt, bei der alle Anforderungen und Angebote rund um Daten und Digitalisierung eingehen und mit Expertise bearbeitet werden. Die GBG selbst benötigt dann nicht in jeder Abteilung eigene Digitalisierungsexperten, das wäre ineffizient und teuer. Diese Kompetenzen bauen wir bei der Servicehaus auf, wir bieten die fertig aufbereiteten Daten für die Fachabteilungen der GBG an. Künftig wollen wir das auch für andere Unternehmen anbieten.

### Können Sie ein Beispiel nennen?

**SCHWARZ:** Am naheliegendsten ist hier sicher die unterjährige Verbrauchsinformation, die die GBG laut Gesetz ihren Mietenden monatlich zur Verfügung stellen muss. Von der Erhebung der Daten bis zur digitalen Zurverfügungstellung in der App hat die Servicehaus das Thema übernommen.

### Welche Rolle spielt in diesem Modell das Start-up Metr?

**DR. BIRKE:** Wir sind mit unseren Produkten Teil der Basis, die die Servicehaus eingerichtet hat. Als Metr bieten wir auf unserer Plattform für die technische Gebäudeausrüstung verschiedene Lösungen an, mit denen die Verbräuche von Gebäuden erfasst, verarbeitet und optimiert werden können. Wir wissen, was in Gebäude fließt und was verbraucht wird und wir bündeln solche Daten über ein einheitliches System, unsere Gateways. Wir können also verschiedenste Daten aus einem sehr heterogenen Gebäudebestand digitalisieren und daraus dann auch Optimierungspotentiale ableiten, so

wie wir es in Mannheim bei der GBG und Servicehaus machen.

### Wie läuft die Zusammenarbeit zwischen der Wohnungswirtschaft einerseits und einem jungen Unternehmen aus der PropTech-Szene andererseits?

**DR. BIRKE:** Wir haben uns bei einem Branchentreffen kennengelernt und gemerkt, dass wir die gleichen Ziele haben. Die Servicehaus hatte Interesse an unseren Lösungen, uns gleichzeitig aber auf Augenhöhe als Entwicklungspate unterstützt und uns Freiraum gelassen. Wir entwickeln schließlich für den gesamten Markt. Daraus ist unsere gemeinsame Reise entstanden.

**SCHWARZ:** Natürlich beschäftigen uns auch Abstimmungsfragen, um die gesetzten Ziele zu erreichen – dieser konstruktive Austausch gehört dazu. Neben den technischen Lösungen, die wir jetzt einsetzen können, haben wir gemeinsam viel Wissen aufgebaut.

### Wohin führt der Weg jetzt? Ist die Digitalisierung der Gebäude abgeschlossen?

**SCHWARZ:** Das wird sie wahrscheinlich nie. Wir bauen als Servicehaus gemeinsam mit Metr weiter eine Basis bei der Vernetzung der Gebäude auf, über die verschiedenste Daten- und IoT-Themen laufen können. Denn das ist ja unser Grundsatz: Wir brauchen eine Infrastruktur, die auch für Aufgaben funktioniert, an die wir heute noch gar nicht denken. Das ist herausfordernd, weil es auch Investitionen nötig macht, die sich erst in Zukunft auszahlen werden. Es geht also weiter.

**DR. BIRKE:** Auf die Wohnungswirtschaft kommen aktuell sehr viele Anforderungen zu – insbesondere um dem Thema Nachhaltigkeit dauerhaft gerecht werden zu können. Da geht es um Energieerzeugung und -verteilung, aber auch um Mobilität und weitere Quartiersangebote. Das Fundament dafür muss jetzt gelegt werden.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Heiko Brohm.

überwachung hinaus, sind sich Matthias Henes und Robin Schwarz einig. „Im Zuge unserer Klimastrategie ist es wichtig, Daten zu sammeln und zusammenzuführen, um Funktionsweisen und Verbräuche verstehen und verändern zu können“, so Henes. Nur so könne langfristig ein Verbrauchs- und Emissions-Monitoring erfolgen.

Wichtig ist Matthias Henes dabei ein überlegtes Vorgehen – passend zum Grundgedanken der Wohnungswirtschaft, wonach sich für alle auszahlt, was langfristig funktioniert. Gerade weil durch neue Technologien schnellere Entscheidungen gefragt sind, lohnt sich das Monitoring der Anlagen. „Die Digitalisierung bietet uns un-

### **Die Anlagenüberwachung ist Teil eines ganzheitlichen Smart-Metering-Projekts der GBG-Gruppe.**

zählige Möglichkeiten, jedes Unternehmen muss für sich entscheiden, welche davon es für sinnvoll hält.“ Bei der Digitalisierung kommt laut Robin Schwarz als Hürde hinzu, dass sich der wirtschaftliche Nutzen nicht immer kurzfristig einstellen, was Investitionsentscheidungen natürlich erschwere. „Klar ist aber: Sowohl für die Wohnqualität der Mieterinnen und Mieter als auch zur Erfüllung der Klimaschutzziele ist eine smarte Haustechnik unverzichtbar“, sagt Schwarz.

Die GBG Mannheim wird in den kommenden Jahren die mit den ersten 250 digital ausgestatteten Heiz- und Trinkwasseranlagen gewonnenen Ergebnisse auswerten. „Auf die Erfahrungen sind wir gespannt“, sagt Henes. Bereits heute ist geplant, die weiteren Anlagen schrittweise bis etwa 2030 ebenfalls mit dem Anlagenwächter zu versehen. „Wir werden dabei genau beobachten, wo wir als Unternehmen und wo unsere Mieterinnen und Mieter beziehungsweise die Gesellschaft als Ganzes weiter profitieren können. Das bleibt unser Maßstab“, sagt Matthias Henes. —



Das Wohnhaus Am Aubuckel hat die GBG im Jahr 2022 saniert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Es bietet 60 geförderte Wohnungen



### **Die neue Heizkostenverordnung.**

Minol hat die passenden Lösungen für fernauslesbare Messgeräte, unterjährigere Verbrauchsinformationen und erweiterte Abrechnungsdetails.

Schaffen Sie hierfür die Basis mit dem **Funksystem Minol Connect** und dem **Minol eMonitoring**.