

DIGITALES GEBÄUDEMANAGEMENT

Im Gespräch mit Dr. Franka Birke, Mitgründerin und CEO von metr und PropTech-Beauftragte des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) wird deutlich, was eine digitale und intelligente Energieoptimierung leisten kann. Das Berliner Start-up hat es sich zum Ziel gesetzt, Gebäude um 50 Prozent energieeffizienter und damit nachhaltiger zu gestalten. Dafür entwickelt man datengesteuerte IoT-Lösungen für die Immobilienwirtschaft und vernetzt diese auf einer digitalen Plattform für energieeffiziente Gebäude.

Nicht nur bei Neubauten haben Energieeffizienz und Klimaschutz höchste Priorität und sind bereits gesetzlich verpflichtend. Angesichts der geringen Neubauquote spielen auch Bestandsgebäude eine entscheidende Rolle beim Erreichen der Klimaziele. Neben baulichen Maßnahmen haben Immobilienbesitzer, beispielsweise Wohnungsbaugesellschaften, viele weitere Möglichkeiten, CO₂-Emissionen zu reduzieren. So können digitale Lösungen den Energieverbrauch technischer Anlagen in Bestandsgebäuden deutlich senken. Und da diese überwiegend fossile Energien nutzen, auch die CO₂-Emissionen.

Bauen aktuell: Warum ist digitales Gebäudemanagement so wesentlich im Kampf gegen den Klimawandel?

Franka Birke: Die deutsche Immobilienwirtschaft zählt zu den Branchen

mit dem höchsten Energieverbrauch. Fast 28 Prozent des gesamten deutschen Energiebedarfs entfallen laut Umweltbundesamt auf diesen Sektor, der größte Anteil betrifft Heizung und Warmwasser. Die Branche muss jetzt handeln – für die Umwelt, für den Werterhalt der Immobilien und um gesetzliche Verpflichtungen wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erfüllen. Damit 2024 ein Jahr der Umsetzung wird, sollten Immobilieneigentümer im Heizungskeller ansetzen und die Anlagen optimieren. Die Installation solcher Lösungen ist schnell, minimalinvasiv und pro investiertem Euro sind hohe Energieeinsparungen realisierbar.

Wie lässt sich eine ressourcenschonende Energiewirtschaft bei Neubauten mitdenken und bei Bestandsgebäuden etablieren?



Installation des multifunktionalen IoT-Gateways (m-gate) von metr.

Bild: BILDSCHOEN, Trenkel

Franka Birke: In Neubauten findet man typischerweise eine höhere Dämmung sowie vorwiegend erneuerbare Energiequellen, etwa Photovoltaik, Wärmepumpen sowie Pellet- oder Hybridheizungen und teure Gebäudeleitsysteme, die die gesamte Technik überwachen und steuern. Im Bestand sind ein herstellerübergreifendes digitales Monitoring und die Optimierung bestehender Heizungssysteme ein kostengünstiger Schritt zur Energieeinsparung, da vorhandene technische Systeme optimiert werden und keine großen Umbaumaßnahmen erfolgen müssen. Durch die kontinuierliche Fernüberwachung der Anlagen lassen sich relevante Betriebsdaten kontinuierlich erheben und analysieren, um Fehleinstellungen zu identifizieren und Energieverschwendung zu verhindern. Das ist viel schneller und kostengünstiger umsetzbar als die Optimierung der Dämmung oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen.

Wieviel Energie ließe sich denn nur durch Optimierung bestehender Gebäudetechnik einsparen?

Franka Birke: Die Digitalisierung der technischen Anlagen in einem Gebäude schafft hohe Transparenz über alle



PropTech-Start-ups bieten Lösungen, um Daten zugänglich zu machen und zu analysieren.

Bild: BILDSCHOEN, Trenkel

„Meine Ziele als PropTech-Beauftragte sind zukunftssträngige Digitalthemen früh zu identifizieren, die Immobilienwirtschaft als Innovationstreiber zu positionieren und die Rahmenbedingungen für Startups in Deutschland zu verbessern.“

Dr. Franka Birke: Mitgründerin und CEO von metr und PropTech-Beauftragte des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA).



Bild: Katja Hentschel

Verbrauchs- und Betriebsdaten. Daraus lassen sich ressourcenschonende Maßnahmen ableiten. So sind durch die Fernüberwachung und Optimierung der Heizungsanlagen Energieeinsparungen von bis zu 25 Prozent möglich.

Für wen eignete sich ein Gebäudemanagementsystem, wie zum Beispiel das von metr, und wie funktioniert es?

Franka Birke: Digitales Gebäudemanagement unterstützt Besitzer und Verwalter großer Portfolios an Mehrfamilienhäusern und Mietwohnungen, Wohnungsbaugesellschaften und alle anderen, die Wohnraum effizienter und nachhaltiger bewirtschaften möchten. Ein digitales Gebäudemanagement verknüpft Daten und schafft Transparenz.

Unsere intelligente Plattform vernetzt alle Anwendungen zur Bewirtschaftung der Immobilien und integriert unsere Lösungen zur Fernüberwachung der technischen Gebäudeausrüstung mit dem Messstellenbetrieb. Die Daten verschiedenster Anlagen, Zähler oder Drittanbieterlösungen werden herstellerübergreifend über ein IoT-basiertes Gateway empfangen und an die Plattform übermittelt. Dort werden sie verarbeitet, visualisiert und anschließend im gewünschten Format zur Verfügung gestellt.

Welche Hürden gibt es bei der Umsetzung digitalen Gebäudemanagements?

Franka Birke: Wir haben die Erfahrung gemacht, dass häufig Informationen über die in den Heizungskellern verbauten Anlagen fehlen. Ein oft sehr heterogener Immobilien- und Anlagenbestand ist eine weitere Herausforderung

für die Branche. Hinzu kommt der Fachkräftemangel, der vor allem Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zusätzlich erschwert. Mit den digitalen Lösungen unterstützen wir unsere Kunden dabei, ihr Fachpersonal effizient einzusetzen. Durch die kontinuierliche Überwachung der Anlagen lassen sich Störungen oder Ausfälle aus der Ferne detektieren und der Mitarbeiter fährt dann mit allen relevanten Informationen zur Liegenschaft, um das Problem gezielt zu beheben.

Warum ist die Mitgliedschaft in einem Verband wie etwa dem ZIA wichtig, um Nachhaltigkeit im Gebäudesektor besser voranzutreiben?

Franka Birke: Die Themen Energie und Gebäudetechnik sind für die Immobilienwirtschaft von großer Bedeutung. Der ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) steht für eine am einzelnen Gebäude orientierte und zugleich technologieoffene Energieversorgung und Effizienz. Mit digitalen Lösungen können alle Gebäude über den gesamten Lebenszyklus hinweg energie- und damit kosteneffizient betrieben werden. Property Technology (PropTech)-Startups sind dafür der richtige Partner. Zukunftssträngige Digitalthemen früh zu identifizieren, die Immobili-

enwirtschaft als Innovationstreiber zu positionieren und die Rahmenbedingungen für Startups in Deutschland zu verbessern – das sind meine Ziele als PropTech-Beauftragte. Der ZIA ermöglicht den fachlichen Austausch über Energieeffizienz- und Klimaschutz und trägt dazu bei, dass PropTechs von der Branche zunehmend als gleichwertiger & kompetenter Partner begriffen werden. Hier entstehen Netzwerke, die Maßnahmen umsetzen. | RA



MIT DEM
BIM-CONNECTOR®
VON FRILO

FRILO
A NEMETSCHKE COMPANY

MEHR ZEIT FÜRS WESENTLICHE

Im Zeichen der interdisziplinären Gebäudeplanung setzt der FRILO BIM-Connector® neue Maßstäbe, weil er Tragwerksplanern eine effiziente und sinnvolle Teilhabe am OpenBIM-Prozess ermöglicht.

- ✓ Schnittstelle zu CAD-Softwares
- ✓ IFC- und SAF-Dateien einlesen
- ✓ keine Informations-/Datenverluste
- ✓ mühsame Neumodellierung entfällt
- ✓ spürbare Zeitersparnis
- ✓ reduzierte Fehleranfälligkeit

Klingt zu gut, um wahr zu sein?
Überzeugen Sie sich selbst!



JETZT INFORMIEREN & TESTEN
frilo.eu