

Projektentwicklungen größer denken

Auf dem Weg zur „Smart City“

Im Zuge des wirtschaftlichen Lockdowns in der Corona-Krise ist der Begriff der Digitalisierung von einem inflationär benutzten Schlagwort zu einer echten ökonomischen Notwendigkeit für viele Unternehmensbereiche geworden.

Die Bereitstellung einer guten, breitbandigen und stabilen Internetverbindung ist hierfür sicherlich ein wichtiger Baustein, aber nicht ausreichend, um alle zukünftigen Aufgabenstellungen abdecken zu können. Die zukünftige Entwicklung im Bereich der Infrastrukturen wird von zwei grundsätzlichen Megatrends bestimmt: Da ist zum einen der weitere Ausbau mit Glasfasernetzen und zum anderen der Aufbau einer 5G-Funk-Infrastruktur. Nur in Kombination dieser Infrastrukturen werden in Zukunft Angebote realisiert werden können, die ein umfangreiches digitales Quartiersmanagement ermöglichen. Es geht zwar in der Regel nur um schmalbandige Anwendungen, wenn smarte Applikationen im Spiel sind, aber die Masse von Sensoren, die Verknüpfung vieler smarter Endgeräte und die daraus entstehenden Datenvolumina und Echtzeitanwendungen machen eine ganzheitliche Überlegung über die Gestaltung der Datenkommunikation notwendig.

Erst „Smart Home“ dann „Digitales Quartier“

Wenn also zukünftig von intelligentem Wohnen („Smart Home“) gesprochen wird und die Steuerung des Wohnumfelds mit Senso-

”

Handy-Funkmasten schädlich für die Gesundheit? Hier muss die Immobilienwirtschaft aufklären.

rik genutzt werden soll, um eine bessere Lebensqualität, reduzierte Kosten beim Energieverbrauch und erhöhte Sicherheit zu genießen, wäre der nächste Schritt das „Smart Building“, also ein Gebäude, in dem ebensolche intelligente Technologien zur Anwendung kommen. Sind mehrere solcher Gebäude vernetzt und es werden überall entsprechende digitale Infrastrukturen vorgehalten, dann kann man von einer „Smart City“ sprechen. Zwischen „Smart Building“ und „Smart City“ wird es allerdings noch „Digitale Quartiere“ geben, wo beispielsweise in einem Campus oder sogar in ganzen Stadtteilen die digitale Entwicklung vorangetrieben und den Einwohnern innovative, digitale Lösungen bereitgestellt wer-

den. Die Organisation und Betreuung eines solchen Quartier wäre das „Digitale Quartiersmanagement“.

Beratung für Immobilienunternehmen

Mit solchen Aufgabenstellungen beschäftigt sich unter anderem das in Berlin ansässige Beratungsunternehmen DSC Dietmar Schickel Consulting (www.schickel.de) mit einem Schwerpunkt auf Themen wie Medienversorgung, Mess- und Energiedienstleistungen. Dort werden Ideen entwickelt und begleitet, wie Immobilienunternehmen solche Herausforderungen meistern können. Zum Beispiel in Hinblick auf die Umsetzung der europäischen Effizienzrichtlinie (EED) und der Entscheidung, ob man in die Selbstabrechnung einsteigt, sind viele Immobilienunternehmen überfordert. Bedeutet doch der Einsatz und die Anwendung dieser digitalen Angebote der Fernauslesung und der Erstellung der Heizkostenabrechnung die Anpassung von operativen Prozessen und die Übernahme von neuen Aufgaben in das operative Tagesgeschäft der Unternehmen. Nicht immer ist es sinnvoll, hier selbst aktiv zu sein und Investitionen einzugehen.

Digitale Lösungen sind attraktiv, wenn sie nicht nur flexibel und effizient genutzt wer-



den können, sondern wenn sie auch tatsächliche Einsparpotenziale bewirken oder Ertrag generieren.

Zukunftsfähige Quartiersversorgung

Beeindruckend sind erste Lösungsansätze verschiedener Versorger, die neue Quartiere mit Strom, Wärme, Glasfaser und Mobilitätslösungen versorgen. Hier werden Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (BHKW) und ein niedriger Primärenergiefaktor von Anfang an mit eingeplant. Diese neuen Konzepte für Wohn- und Arbeitsquartiere bauen natürlich auch auf eine exzellente Versorgung mit neuen Medien. Glasfasernetze bis in die Wohnungen (Fiber to the Home/FTTH), sind genauso vorhanden wie die E-Ladesäule vor der Haustür.

Erst durch die weltweite Pandemie wurde vielen Menschen klar, dass eine optimale Medienversorgung kein Luxus ist. Sie kann in Ausnahmesituationen vielmehr in zahlreichen Branchen dazu beitragen, dass Unternehmen auch weiterhin konkurrenz- und handlungsfähig bleiben.

Zur Bewältigung des Arbeitsalltags ist für viele Arbeitnehmer im Homeoffice auch die eigene Netzanbindung maßgeblich. Tatsächlich ist der Anstieg des Datenverkehrs während der Krise deutlich messbar. Binnen einer Woche stieg das Gesamtaufkommen im weltweit größten Internetknoten in Frankfurt um 10 Prozent. Mit 50 Prozent Zuwachs ist die Steigerung bei Videokonferenzen besonders signifikant. Und auch auf den zukünftigen Datenverkehr dürfte sich die Krise nachhaltig auswirken: So ist zum Beispiel davon auszugehen, dass die eine oder andere Präsenz-Konferenz künftig durch die vielfach erfolgreich eingesetzte Video-Konferenz ersetzt wird.

Akzeptanz für 5G durch Aufklärung schaffen

Neben den Glasfasernetzen muss aber auch 5G als neuer zukünftiger Funkstandard bei Immobilienunternehmen etabliert werden. Da die Anzahl der notwendigen Sendemasten gesteigert werden muss, bedarf es weiterer Dach- und Gebäudeflächen, damit diese Infrastruktur errichtet werden kann. Laut einer Umfrage des Bundesverbands Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien (Bitkom) sprechen sich

48 Prozent der Bürger gegen weitere Sendemasten aus. Immobilienunternehmen spielen daher eine wichtige Rolle bei der Aufklärung. Kein Immobilienunternehmen wird sich den Unmut seiner Mieter zuziehen wollen, wenn plötzlich 5G-Funkmasten auf den Dächern installiert werden. Natürlich flammt diese Diskussion um mögliche gesundheitliche Folgen des Mobilfunks immer wieder auf. Und das, obwohl es Tausende Studien über biologische Wirkungen elektromagnetischer Felder gibt, die zu keinen negativen Einschätzungen bezüglich gesundheitlicher Folgen kommen. Fachliche Unterstützung

gibt es hier unter anderem von der glaas5 Gesellschaft für Glasfasernetze und 5G (www.glaas5.de), die Immobilienunternehmen sachkundig zu diesem Thema informiert.



Autor
Dietmar Schickel,
DSC Consulting

Feine Sache!

Die vielfältigen Energiedienstleistungen von ista

Energieabrechnung und Mietersicherheit sind unsere Spezialität. Wir bieten Ihnen Dienstleistungen rund um die Immobilie – ganz nach Ihrem Geschmack.

Heizkostenabrechnung

Hausnebenkostenabrechnung

Trinkwasseranalyse

Energieausweis

Rauchwarnmelderservice

