

WIRTSCHAFTSINITIATIVE  
**SMART LIVING**



**MACHEN SIE MIT!**  
Mit smarterer Basisausstattung das  
Wohnen der Zukunft gestalten



# MIT SMARTER BASISAUSSTATTUNG DAS WOHNEN DER ZUKUNFT GESTALTEN

## Herausforderungen und Chancen für die Wohnungswirtschaft

Die Wirtschaftsinitiative Smart Living e.V. (WISL) ist eine neutrale, branchen- und herstellerübergreifende Plattform zur vorwettbewerblichen Kooperation im Smart-Living-Markt.

2023 hat die WISL einen Austausch zwischen der Wohnungswirtschaft und WISL-Mitgliedern initiiert, um tragfähige Ideen für smarte Basisausstattungsvarianten in Wohnungen und Wohngebäuden zu entwickeln. Das Ziel bestand darin, Best-Smart-Living-Anwendungen zu definieren.

Als Leitidee dient die Optimierung des Planungsprozesses für Smart-Living-Anwendungen in Wohngebäuden mit Hilfe eines Konfigurators. Erstmals ist es dabei gelungen, unter allen Gewerke einen Konsens für das Konzept herbeizuführen. Die Ergebnisse sind so ermutigend, dass wir die Wohnungswirtschaft nun zu einem direkten und kooperativen Dialog einladen, um weitere Ideen auszutauschen und zu konkretisieren:

**Machen Sie mit! Erarbeiten Sie mit uns eine für alle Gewerke tragfähige Grundlage für Best-Smart-Living-Anwendungen. Lassen Sie uns gemeinsam das Wohnen der Zukunft mit einer smarten Basisausstattung gestalten. Machen Sie Ihre Gebäude zukunftsfähig!**

## Herausforderungen bei der Implementierung von Smart-Living-Anwendungen

- Die Anforderungen an heutige und vor allem zukünftige Wohngebäude verändern sich rasant. Soziodemografische Veränderungen, Klimawandel, Digitalisierung, steigende Preise für Wohnraum und die sich wandelnde Mobilität beeinflussen die Art und Weise, wie unsere Wohnungen in Zukunft aussehen müssen.
- Gebäude müssen digitaler, nachhaltiger und im Betrieb effizienter werden. Dies trägt entscheidend zum gewünschten Komfort bei.
- Viele unterschiedliche Gewerke sind an Gebäudeplanungen beteiligt. Systemintegratoren werden zu spät involviert, wenn es darum geht, smarte Lösungen in komplexe Gebäude zu integrieren.
- Der Umbau von Wohnungen aus den 60er- und 80er-Jahren stellt gegenüber den aus den 2000er-Jahren ganz andere Anforderungen dar. Der Neubau muss sich dabei an permanent verändernde technologische Anforderungen anpassen.
- Das Grundverständnis unter den Baubeteiligten für „Smartness von Wohngebäuden“ ist sehr unterschiedlich, die Zusammenarbeit bei der Entwicklung nicht effizient.

- Die Nutzenden (Wohnende und Betreibende) finden bei der Definition von Zielen und Ideen zu wenig Beachtung.
- Der Ausbau von Gebäuden ist vordergründig kostengetrieben, wenig bedarfs-/nutzenorientiert.

## Handlungsempfehlungen zur Implementierung von Smart-Living-Anwendungen

- Die bisherigen Erkenntnisse aus dem Ideenaustausch, der von der WISL initiiert und zwischen der Wohnungswirtschaft und den WISL-Mitgliedern moderiert wurde, haben gezeigt, dass die Ideen gewerkeübergreifend konsensfähig sind. Den begonnenen Prozess gilt es zu einem direkten und kooperativen Dialog mit weiteren Wohnungsunternehmen auszubauen, um die gewonnenen Erkenntnisse und Ideen transparent zu machen, zu erweitern und zu konkretisieren.
- Um vielfältige Smart-Living-Anwendungen im Bestand und im Neubau zu fördern, ist es notwendig, dass alle an der Planung und am Bau Beteiligten ein Grundkonzept entwickeln, das sowohl tragfähige Lösungen für zukünftiges Wohnen enthält als auch den Anforderungen der Wohnenden und Betreibenden gerecht wird. Die Leitidee eines Configurators – als Synonym für einen schlanken Planungsprozess – soll dabei als Auftakt für die Weiterentwicklung dieses Grundkonzeptes dienen.
- Die WISL übernimmt die Federführung zur Entwicklung dieses Grundkonzeptes. Wir wollen dazu weitere Wohnungsunternehmen mit in den Prozess einbeziehen. Ziel ist die gemeinsame Erarbeitung eines Grundkonzeptes und Abstimmung mit den beteiligten Vertretern der unterschiedlichen Gewerke. Machen Sie mit!

## Argumente

Die Bedeutung von Smart-Living-Anwendungen im Kontext der Energiewende, der Digitalisierung und des demografischen Wandels ist so immens, dass sie noch zügiger und umfassender in die Praxis umgesetzt werden müssen.

- Smart-Living-Anwendungen entfalten ihr volles Potenzial, wenn sie in die ganzheitliche Gebäudeautomation integriert sind. Dies trägt entscheidend zur Zukunftsfähigkeit von Wohngebäuden bei. Dieses Zusammenspiel sorgt für mehr Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor: Ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Klimaziele.
- Um diese Potenziale zu entfalten, müssen Gebäude bedarfs-/nutzenorientiert gebaut bzw. modernisiert werden, auch wenn sie aus kurzfristiger Sicht einen Kostenaufschlag erfordern. Langfristig sind es kostensenkende Investitionen.
- Baubeteiligte müssen nach einem definierten Prozess in die Gebäudeplanung involviert werden, um optimale Voraussetzungen für effiziente Smart-Living-Anwendungen zu schaffen. Dieser Prozess kann aus dem Konzept des Configurators abgeleitet werden.
- Smart-Living-Lösungen lassen sich gegenüber Wohnenden und Betreibenden (Investoren) am besten mit nutzenstiftenden Anwendungsbeispielen kommunizieren. Dabei ist

es wichtig, den Komfortgewinn mit Energiemanagement zu verknüpfen und als ganzheitlichen Mehrwert abzubilden.

- In einem interdisziplinären Kreativ-Prozess sind unter der Moderation von Wirtschaftsinitiative Smart Living e.V. gemeinsame Ideen für eine smarte Basisausstattung von Wohnungen und Gebäuden entwickelt worden. Als Quintessenz ist von allen Beteiligten postuliert worden, dass im Neubau, aber auch bei Komplettsanierung, eine flexibel ausbaufähige smarte Basisausstattung berücksichtigt werden soll. Als Leitidee dient ein Konfigurator für die Planung von Smart-Living-Anwendungen in Wohngebäuden.
- Die gewonnenen Erkenntnisse zeigen, dass wir als interdisziplinäre Initiative für Smart-Living-Anwendungen in der Lage sind, gewerkeübergreifend mit Fachleuten an praxistauglichen und konsensfähigen Lösungen für Neubau und Bestand zu arbeiten. Die WISL ist auch die einzige interdisziplinäre Initiative, die technische und schnittstellen-taugliche Lösungen für die drängenden Herausforderungen der Wohnungswirtschaft entwickeln kann.

## Hintergrund

### Zu Smart Living

Die Anforderungen an heutige und vor allem zukünftige Wohngebäude wandeln sich rasant. Soziodemografische Veränderungen, Klimawandel, Digitalisierung, bezahlbarer Wohnraum und die sich wandelnde Mobilität beeinflussen die Art und Weise, wie unsere Wohnungen in Zukunft aussehen müssen. Gebäude müssen digitaler und damit komfortabler, nachhaltiger und im Betrieb effizienter werden. Smart-Living-Anwendungen können helfen, diesen Herausforderungen zu begegnen.

Anwendungen und Dienste von Smart Living adressieren immer die nachhaltigen Interessen der Gemeinschaft, berücksichtigen aber zugleich die individuellen Bedürfnisse der Nutzenden:

- Sie unterstützen die Energiewende, indem sie die notwendigen Infrastrukturen auf Gebäude- und Quartiersebene schaffen, sodass Energie effizienter genutzt werden kann.
- Sie stellen Lösungen für die demographische Entwicklung einer immer älter werdenden Bevölkerung bereit.
- Sie fördern die Verkehrswende, sei es durch Mobility-Sharing, smarte Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge oder smarte Angebote zur Stärkung des ÖPNV.
- Sie erhöhen die Sicherheit von Gebäuden etwa durch Brandmelde- oder Einbruchschutztechnik.
- Und sie erweitern den Komfort in Wohn- und Nutzgebäuden, vor allem durch die Möglichkeit, smarte Geräte, Komponenten und Systeme remote und zentral nach individuellen Kriterien automatisiert zu steuern.

Digital gesteuert werden vernetzte Smart-Living-Anwendungen über Gebäudeautomationssysteme. Gebäudeautomation benötigt eine leistungsfähige Breitbandinfrastruktur.

Sie ist die Basis der Digitalisierung in Gebäuden und sichert deren Zukunftsfähigkeit. Über Schnittstellen verbindet die Gebäudeautomation aber nicht nur smarte Geräte, Komponenten und Systeme in Wohnungen und Gebäuden, sondern auch mit anderen digitalen Ökosystemen wie Smart Quartier, Smart Mobility oder Smart Energy. GA-Systeme lassen sich beispielsweise über Smart Meter auch mit Energiedienstleistern und Betreibern von Energiehandelsplattformen koppeln, sodass (grüne) Energie effizient genutzt werden kann (sogenannte „Sektorenkopplung“).

In der Wohnungswirtschaft tragen GA-Systeme zu einem digitalisierten Management von Gebäuden bei. Verbräuche werden automatisiert erfasst und deren Abrechnung kann ebenso wie etwa die Meldung und Abwicklung von Schadensfällen transparent über digitale Kommunikationswege einfach, kostengünstig und bedarfsgerecht erfolgen. Davon profitieren Hausbesitzende ebenso wie Vermietende und Mietende.

Doch wie müssen solche Smart-Living-Systeme geplant und ausgelegt werden? Welche Voraussetzungen müssen sie erfüllen, um nicht nur den derzeitigen Herausforderungen, sondern auch den zukünftigen standzuhalten? Gilt es für Bauten der 60er-, 80er- oder 2000er-Jahre andere Herausforderungen zu beachten als für die heutigen und die der Zukunft? Lohnt sich eine Smart-Living-Ausstattung überhaupt für alte Gebäude? Und wie müsste überhaupt eine Basisausstattung aussehen, um das smarte Wohnen zu ermöglichen?

Das Grundverständnis unter den Baubeteiligten für „Smartness von Wohngebäuden“ ist sehr unterschiedlich. Alle an der Gebäudeplanung beteiligten Gewerke haben unterschiedliche Antworten auf diese Fragen. Die Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Wohngebäuden ist beim Punkt Smart Living bisher gering. Systemintegratoren werden zu spät involviert, wenn es darum geht, smarte Lösungen in komplexe Gebäude zu bringen. Darüber hinaus finden Wohnende und Betreibende bei Ideen und Zielen zu wenig Beachtung. Ebenso ist der Ausbau von Gebäuden häufig kostengesteuert, wenig bedarfs-/nutzen- oder auch nutzenorientiert.

#### **Zur WISL**

Die seit 2017 agierende und seit 2021 als Verein etablierte Wirtschaftsinitiative Smart Living e.V. ist DIE bundesweite, neutrale, branchen- und herstellerübergreifende Plattform zur vorwettbewerblichen Kooperation im Smart-Living-Markt. Sie arbeitet komplementär zu bereits bestehenden Verbänden und Initiativen und hat das übergreifende Ziel, die Digitalisierung der Heim- und Lebensumgebung voranzutreiben und Deutschland zum internationalen Leitmarkt für Smart-Living-Anwendungen auszubauen.

Als einzige interdisziplinäre Initiative im Smart-Living-Umfeld haben wir die Möglichkeit, gewerkeübergreifend mit Fachleuten an praxisorientierten Lösungen für Neubau und Bestand zu arbeiten und dafür unter den Beteiligten einen Konsens herbeizuführen. Ausgehend von der gegenwärtigen Problemstellung in der Branche haben wir deshalb eine

Workshopreihe mit Wohnungsunternehmen und WISL-Mitgliedern ins Leben gerufen. Ziel war die Beantwortung der Frage, wie eine smarte Basisausstattung von Wohnungen und Gebäuden, Neubau und Bestand, aussehen kann, um Best-Smart-Living-Anwendungen umzusetzen.

### Zu den Workshops

In insgesamt vier Kreativ-Workshops ohne fachliche Einschränkung haben wir unterschiedliche Fachexperten zusammengebracht. Wir haben dabei die Anforderungen der Mietenden ebenso berücksichtigt wie die der Wohnungswirtschaft. Wie sieht ein effizienter Betrieb von Wohngebäuden aus, auch unter Berücksichtigung der Anforderungen der Mietenden? Wie mit welcher Technik eine vorausschauende Wartung betrieben werden kann, war ebenso ein Thema wie der Einsatz von regenerativer Energie, Nachhaltigkeit und Autarkie. Wie können Wohnungsunternehmen smartes Gebäudemanagement besser koordinieren und umsetzen? Wie können Investitionen in das Gebäude in Bezug auf das Material wieder in den Ressourcenkreis zurückgebracht werden?

All diese Themen haben wir mit Architekt\*innen und Planer\*innen diskutiert und ihre Ideen in einem weiteren Workshop mit Systemintegratoren geteilt. Als gemeinsamer Nenner tragfähiger Lösungen für zukünftiges Wohnen, das sowohl den Anforderungen der Wohnenden als auch der Betreibenden genügt, ist die Idee zur Entwicklung eines Basis-Konzepts entstanden, das vielfältige Smart-Living-Anwendungen im Bestand und im Neubau fördert. Dabei könnte es sich zum Beispiel um einen Konfigurator für die Planung von Smart-Living-Anwendungen in Wohngebäuden handeln.

Alle in den Workshops erzielten Erkenntnisse haben gezeigt, dass alle eingebrachten Ideen gewerkeübergreifend konsensfähig sind. Die Wirtschaftsinitiative Smart Living e.V. ist damit die einzige interdisziplinäre Initiative, die für die drängenden Herausforderungen der Wohnungswirtschaft technische und schnittstellentaugliche Lösungen aus Sicht der beteiligten Gewerke entwickeln kann. Den eingeschlagenen Weg wollen wir fortsetzen und zu einem direkten und ausgedehnten Dialog mit weiteren Wohnungsunternehmen erweitern, um die gewonnenen Erkenntnisse zu manifestieren. Wir laden Sie ein, sich an diesem Dialog zu beteiligen.

### Kontakt

Wirtschaftsinitiative Smart Living e. V.  
Geschäftsstelle  
c/o technopolis |group| Deutschland  
Scharnweberstr. 30  
10247 Berlin

<https://www.smartliving-germany.de>  
[smartliving@technopolis-group.com](mailto:smartliving@technopolis-group.com)

März 2024