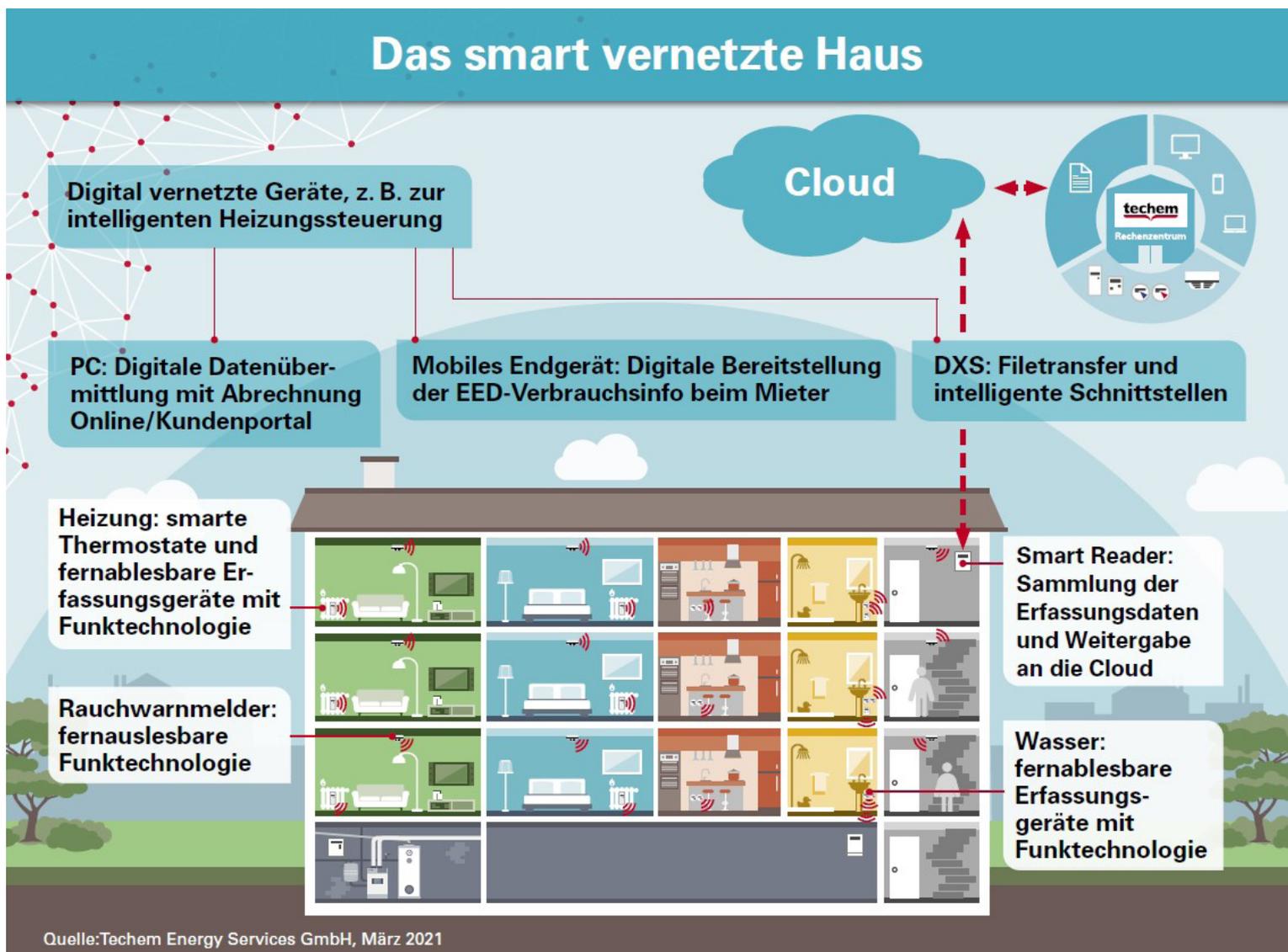


## Techem Studie

# Umsetzung von EU-Richtlinien, Klimaschutz, Mieteransprüche zeigt Defizite in der Verwaltung von Immobilien. Digitalisierung hat Lösungen

Neue gesetzliche Vorgaben, steigende Energiepreise, Rufe nach dem klimaneutralen Gebäude und gleichzeitig die Zufriedenheit der Mieter sicherstellen - steigende Anforderungen von vielen Seiten machen die Arbeit von Immobilienverantwortlichen komplexer.



Der **Großteil der Immobilienverantwortlichen** in Deutschland sieht aktuell **deutliche Defizite bei der Effizienz ihrer Verwaltungsprozesse** (große gewerbliche Vermieter: 80 Prozent; kleine gewerbliche Vermieter: 80 Prozent; Verwalter: 80 Prozent; private Vermieter: 73 Prozent). Das ist das Ergebnis einer aktuellen Umfrage von Techem, einem der führenden Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude unter mehr als 1.400 Immobilienverantwortlichen in Deutschland.

Als eine der größten Herausforderungen geben die Befragten dabei die Einhaltung der neuen und vielen gesetzlichen Vorgaben an, mit denen auch der Verwaltungsaufwand steigen wird (große gewerbliche Vermieter: 63 Prozent; kleine gewerbliche Vermieter: 47 Prozent; Verwalter: 50 Prozent; private Vermieter: 34 Prozent). **So sieht beispielsweise die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) vor, dass neu installierte Erfassungsgeräte bald fernauslesbar sein müssen und Bewohner künftig unterjährig eine Auskunft über ihren Energieverbrauch erhalten sollen.** Die bundesweite Rauchwarnmelderpflicht und laufende Instandhaltung der Melder beinhalten weitere Verwaltungsaufgaben, die Zeit und Ressourcen beanspruchen.

## Digitalisierungsgrad deutscher Immobilienverwaltungen



### Mit digitalen Lösungen Aufwand reduzieren

Um Abläufe für Eigentümer, Bewohner und Dienstleister schneller und bequemer zu gestalten, ist die **Digitalisierung in und von Gebäuden ein entscheidender Hebel**. Sie ermöglicht die effiziente Verwaltung von Gebäuden und die übersichtlichere und einfachere Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben. Während sich Immobilienverantwortliche in Deutschland insgesamt offen gegenüber neuen, digitalen Lösungen zeigen (große gewerbliche Vermieter: 88 Prozent; kleine gewerbliche Vermieter: 76 Prozent; Verwalter: 73 Prozent; private Vermieter: 71 Prozent), ist der Digitalisierungsgrad noch nicht in allen Gruppen gleich weit fortgeschritten. **Bei immerhin 21 Prozent der privaten Vermieter liegt der Anteil von digital erledigten Verwaltungsaufgaben noch bei unter einem Drittel. Auch der Großteil kleinerer gewerblicher Vermieter und Verwalter hat bislang nur 31 bis 70 Prozent der Verwaltungsaufgaben digitalisiert.** Den höchsten Digitalisierungsgrad weisen große gewerbliche Vermieter auf, bei denen die Hälfte der Befragten die Immobilienverwaltung bereits zu mehr als 70 Prozent digitalisiert hat.

„Digitale Service-Lösungen sind für die Mehrheit der Vermieter und Verwalter inzwischen eine entscheidende Voraussetzung bei der Wahl eines Dienstleisters. Wir wissen: Die Digitalisierung von Gebäuden macht ihre Bewirtschaftung rechtsicher, wirtschaftlicher und komfortabler. Dafür braucht es insbesondere regelmäßiges Messen und eine vernetzte Infrastruktur. Mit unserem digitalen Service-Angebot begegnen wir dem unterschiedlichen Bedarf von Immobilienverantwortlichen“, kommentiert **Nicolai Kuß** aus der Geschäftsführung von Techem. Zum Angebot des Servicedienstleisters gehören unter anderem die Online-Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten, die Bereitstellung von Verbrauchsinformationen gemäß EED, Rauchwarnmelder sowie Verbrauchserfassungsgeräte mit fernauslesbarer Funk-Technologie und der Möglichkeit der 14-tägigen Funktionsprüfung oder die vernetzte Verwaltung mit Datenaustausch über intelligente Schnittstellen.

Für die vorliegende Umfrage hat Techem 1.428 Personen aus den Gruppen „große gewerbliche Vermieter“ mit Verantwortung für mehr als 5.000 Nutzeinheiten, „kleine gewerbliche Vermieter“ mit Verantwortung für bis zu 5.000 Nutzeinheiten, „Verwalter“ und „private Vermieter“ mit Verantwortung für 2-10 Nutzeinheiten befragt. Die Erhebung fand von Oktober bis Dezember 2020 statt und erfolgte online sowie telefonisch.

## Verbessertes Energiemonitoring durch smarte Verwaltung

Größer als bei der Verwaltungseffizienz ist der Optimierungsbedarf nach Angaben der Befragten nur bei der Klimafreundlichkeit der Gebäude (große gewerbliche Vermieter: 92 Prozent; kleine gewerbliche Vermieter: 90 Prozent; Verwalter: 88 Prozent; private Vermieter: 81 Prozent).

**Tatsächlich schneidet der Gebäudesektor in der kürzlich veröffentlichten Klimabilanz der Bundesregierung eher schlecht ab.** „Ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand ist nur mit Hilfe der Digitalisierung machbar und finanzierbar. Durch die Bereitstellung von Daten kann der Energieverbrauch verringert und die Effizienz gesteigert werden. Hier sehen wir teils noch deutlichen Nachholbedarf in der Branche“, erklärt Nicolai Kuß.

Bislang können sich vor allem große gewerbliche Vermieter (74 Prozent) für Produkte begeistern, die beispielsweise durch CO<sub>2</sub>-Reduktion einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten (zum Vergleich: kleine gewerbliche Vermieter: 45 Prozent; Verwalter: 43 Prozent; private Vermieter: 31 Prozent) oder durch digitale Vernetzung eine intelligente Heizungssteuerung ermöglichen (große gewerbliche Vermieter: 51 Prozent; kleine gewerbliche Vermieter: 35 Prozent; Verwalter: 40 Prozent; private Vermieter: 33 Prozent). Digitale Services tragen nicht nur durch ein reduziertes Papieraufkommen zum Schutz der Umwelt bei. Mit der vierteljährlichen und ab 2022 monatlichen EED-Verbrauchsinformation erhalten Mieter regelmäßigeren Einblick in ihren Verbrauch und können auf dieser Basis ihr Verhalten anpassen. Damit trägt der intelligente Datenaustausch letztlich auch zu mehr Energieeffizienz in Gebäuden bei.

**Silke Rehlaender**  
**Katharina Bathe-Metzler**



## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region