Gebäude / Umfeld

Warum profitieren Wohnungsbaugesellschaften von intelligenten Rauchmeldern, Herr Dieter?

Nach und nach müssen alle Wohnungen mit Rauchmeldern ausgerüstet werden. Drahtlos vernetzte Geräte mit Anbindung ans Internet der Dinge verschaffen Immobilienunternehmen dabei einen Vorteil bei der Sicherstellung der Betriebsbereitschaft und bei der Wartung. Zudem können sie zum digitalen Hub für Sicherheitslösungen werden.

Michael Dieter Foto: Q-loud

Allmählich wird es ernst: die Rauchmelder-Pflicht kommt. Nicht nur neue Wohnungen, auch bestehende müssen nachgerüstet werden, weil nun sukzessive die Übergangsfristen ablaufen. Dabei gelten in den einzelnen Bundesländern aufgrund der individuellen Landesbauordnungen unterschiedliche Termine: So endete in Mecklenburg-Vorpommern die Frist für die Nachrüstung bereits 2009, in Berlin und Brandenburg läuft sie dagegen erst 2020 ab. Und nicht nur die Fristen unterscheiden sich, sondern auch in welchen Räumen die Geräte installiert werden müssen.

Grundsätzlich muss der jeweilige Eigentümer die Anschaffung übernehmen, während der Mieter für Wartung und Betrieb zuständig ist. Allerdings werden gerade größere Wohnungsbaugesellschaften und Liegenschaftsverwaltungen einen zuverlässigen Betrieb dadurch sicherstellen, dass sie auch diese Aufgabe selbst übernehmen, wobei sie die – für die einzelne Wohnung geringen – Kosten auf die Miete umlegen können.

Das eröffnet die Möglichkeit für eine technische Innovation: Werden die Rauchmelder vernetzt und in eine von überall erreichbare Cloud-Infrastruktur eingebunden, so lässt sich ihr Betrieb sicherer gestalten und der Wartungsaufwand deutlich reduzieren – ein ganz konkreter Anwendungsfall für das Internet of Things

Rauchmelder können auch

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Aus einem einfachen Rauchmelder kann so ein intelligentes Sicherheitssystem werden. Foto: Q-loud

(IoT) und für die Digitalisierung generell. Dass die Vernetzung heute kabellos erfolgt, ist gemäß dem Stand der Technik selbstverständlich; niemand muss befürchten, dass nun seine Wände und Decken aufgemeißelt werden. Mit intelligenten Rauchmeldern kann ein Verwalter den Betriebszustand aller Geräte kontrollieren, also beispielsweise prüfen, ob die Batterie noch funktioniert, die Rauchkammer verschmutzt ist oder anderweitige Störungen aufgetreten sind. Diese Informationen lassen sich in regelmäßigen Intervallen, zum Beispiel im Viertelstundentakt, automatisiert abrufen. Eine manuelle Prüfung erfolgt dagegen bestenfalls einmal im Monat. Intelligente Rauchmelder kann man im weiteren auch so ausbauen, dass gleich noch eine zentrale Alarmierung mit genauer Lokalisierung von Brandherden angeschlossen ist. Und es lassen sich weitere Systeme integrieren, beispielsweise für Gas- und Wassereinbruchsmelder. Aus einem einfachen Rauchmelder kann so ein intelligentes Sicherheitssystem werden. Wird das Ganze als Cloud-Lösung realisiert, so muss die betreffende Wohnungsbaugesellschaft für die zugrundeliegende IT-Infrastruktur auch keine Investitionen in zusätzliche Systeme tätigen.

Ganz wichtig ist dabei die Datensicherheit: Zum einen müssen die Daten natürlich verschlüsselt übertragen werden, wie das etwa in der Lösung von Q-loud realisiert ist. Es muss ausgeschlossen sein, Daten aus Rauchmeldern unterwegs abzufangen. Zum anderen müssen die Bewohner die Gewähr haben, dass ihr Rauchmelder keine weiteren Daten erfasst, also beispielsweise Daten, aus denen sich Rückschlüsse auf individuelle Lebensgewohnheiten ziehen lassen. Ohne kompromisslosen Datenschutz wird man als Verwalter ein massives Akzeptanzproblem bekommen. Damit würde man die Vorteile einer an sich sinnvollen Innovation wieder verspielen.

Michael Dieter

Michael Dieter ist Business Development Manager bei der Q-loud GmbH, einem Unter-nehmen der QSC AG. Q-loud bringt die Produkte und Geschäftsmodelle ihrer Kunden ins In-ternet of Things (IoT).