



wohnio



Intelligente Heizungsoptimierung mittels IoT und KI

Praxisbeispiele vom ÖSW und weiteren
gemeinnützigen Bauträgern

Gefördert und unterstützt durch

FORSCHUNG
Burgenland
RESEARCH & INNOVATION



austria
wirtschafts
service





Portfoliostrategie im
Wandel – des
ÖSW-Konzerns als
zentraler Treiber
nachhaltiger
Bestandsentwicklung

Anforderungen der ÖSW an die Co-Entwicklung der Wohnio-Lösung



Technisch

Entwicklung einer **einfachen, minimalinvasiven Lösung** mit **intelligentem Monitoring, Alarmierung & Steuerung** speziell für den mehrgeschossigen Wohnbau.



Wirtschaftlich

Entwicklung einer **kosteneffizienten Lösung** mit **niedrigen Installationskosten**, die **messbare Heizkosten-Einsparungen** und eine **rasche Amortisation** ermöglicht.



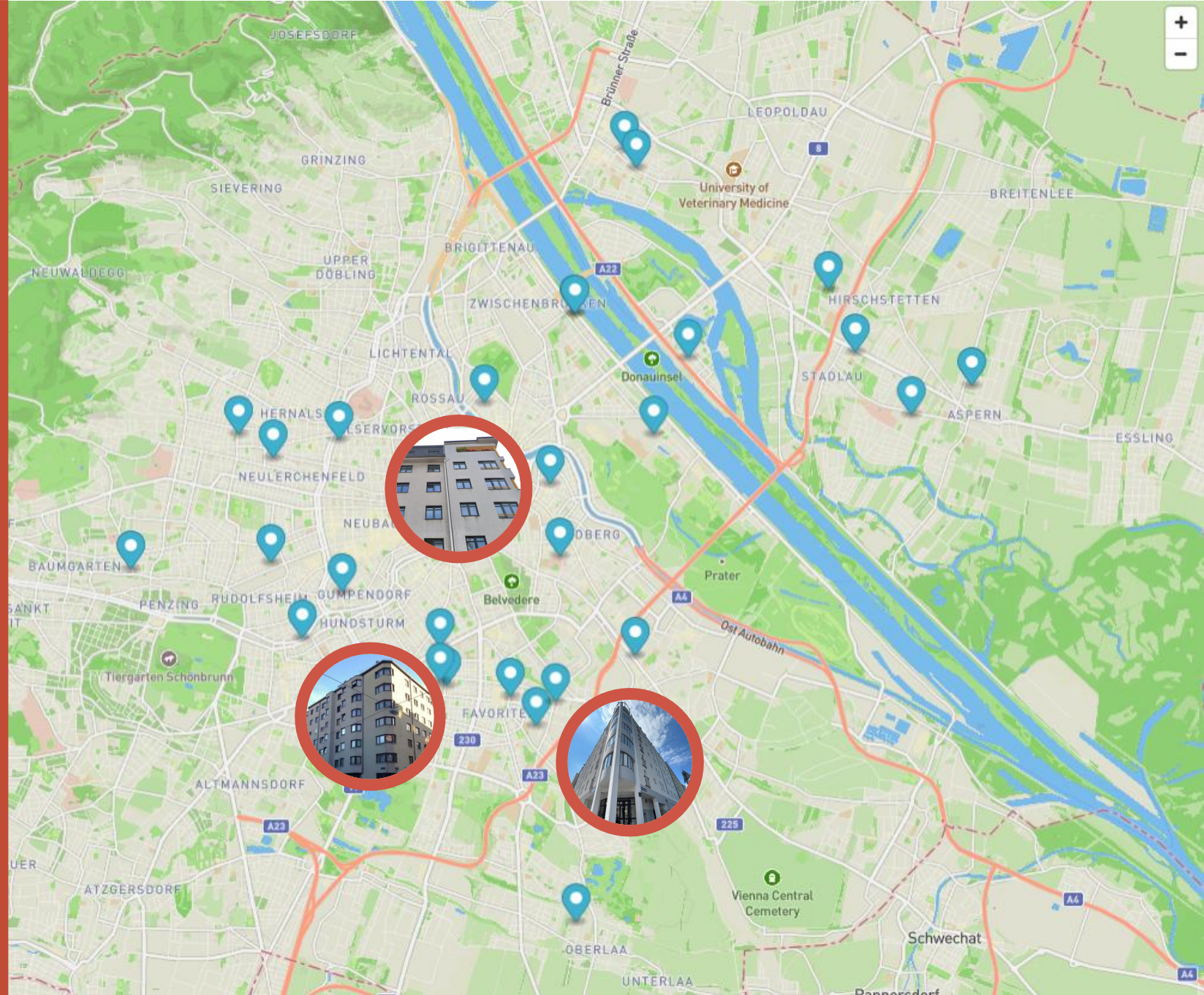
Rechtlich

Umlegbarkeit der laufenden Kosten entweder in den **Betriebskosten** oder dem **Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag** nach WGG.

ÖSW & Wohnio haben
2025 bereits +20
Projekte umgesetzt.

Erwartete Einsparungen/Jahr

- Heizkosten: ~ 130 K€
- Energie: ~ 970 MWh
- CO2-Emissionen: ~ 170 t
- „Gepflanzte Bäume“: ~ 10K



Referenzprojekte erzielen 17% - 32% Heizenergieeinsparung



Neilreichgasse

- 1984
- 2.335m²
- Gas Zentral
- 1-Rohr

-32.3%



Bechardgasse

- 1986
- 3.240m²
- Fernwärme
- 1-Rohr

-30.2%



Puchsbaumplatz

- 1987
- 2.011m²
- Fernwärme
- 2-Rohr

-17.6%

Baujahr
Bruttogeschossfläche
Versorgungsart
Heizkreis-System

Heizenergieeinsparung¹

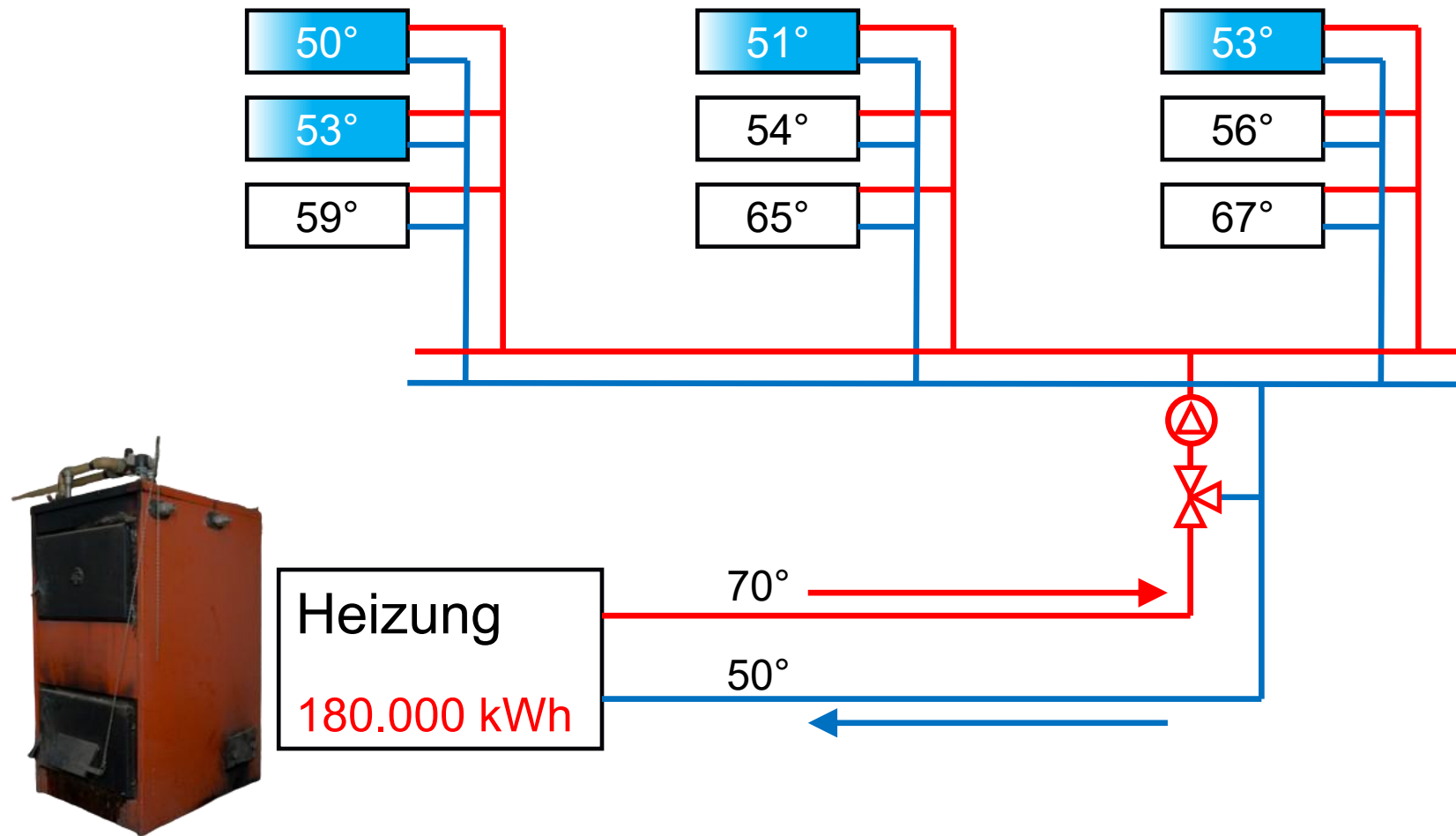
Amortisation: <3 Jahre (Fernwärme) bzw. <5 Jahre (Gas Zentrale)

1. Einsparung im Heizungssystem HGT bereinigt (exkl. Warmwasser)

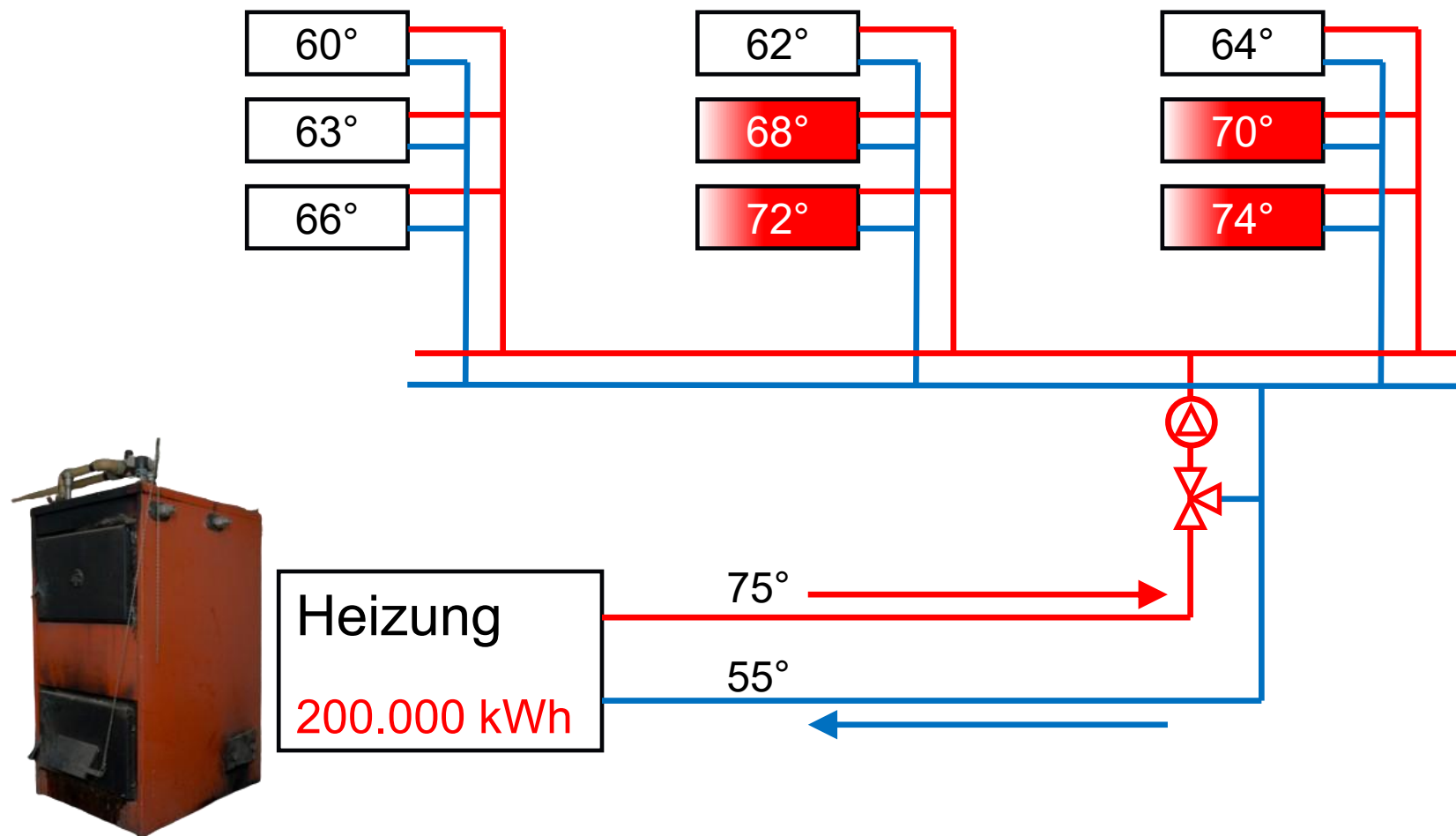


80% der
Zentralheizungen
sind ineffizient

Wohnungen sind hydraulisch nicht abgeglichen...



...und somit in der Regel überversorgt



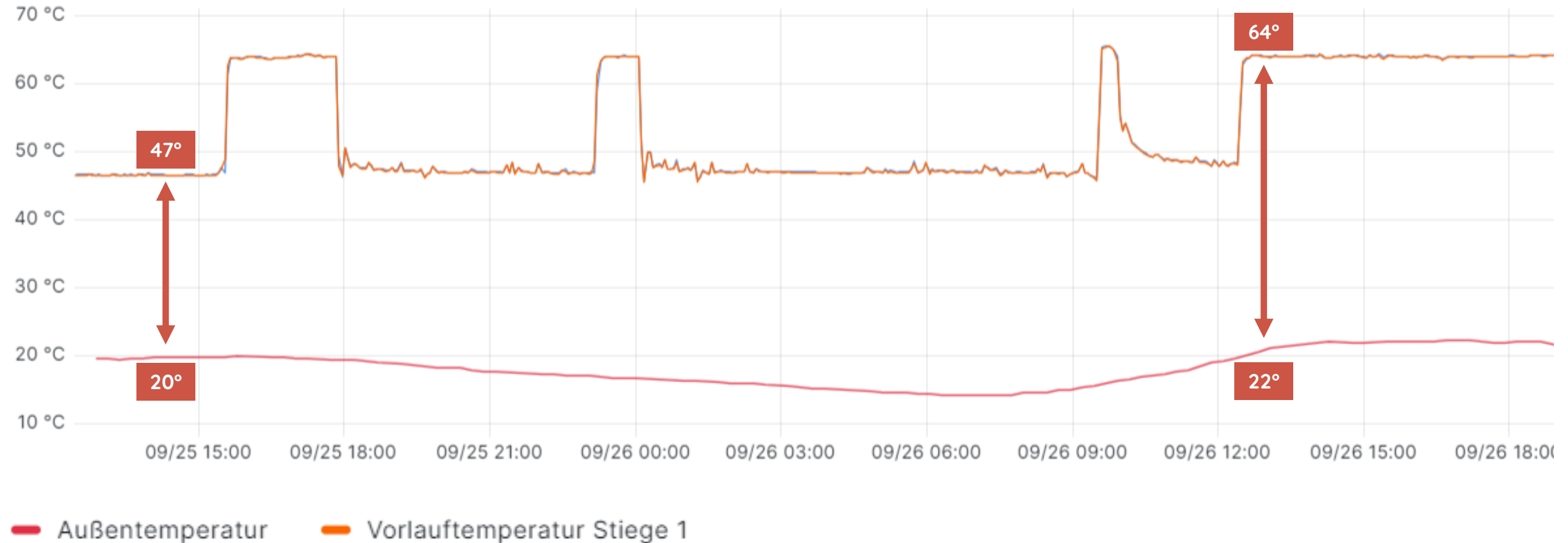
In Folge sind die Heizkurven zu hoch eingestellt

19.2.24
REGELUNG NEUE WERTE
Max VL 80 auf 70° gestellt
- 15° von 80° auf 70° gestellt
- 5 von 72° auf 67° gestellt
5 von 61° auf 56° gestellt
20 von 40° bleibt 40°
mit HV abgesprochen

Es fehlt Transparenz über die Effizienz der Anlage und potenzielle Gebrechen



Systemtemperaturen





Mieter

30% zu hohe Heizkosten



Umwelt

30% zu hoher CO₂-Ausstoß



Eigentümer

0% Transparenz über Verbräuche

100% manuelle ESG-Datenerfassung

30% zu hohe Wartungskosten

Wir schaffen eine Win-Win-Win Situation

Mieter

-300€/Jahr
Heizkosten

Eigentümer

100%
Transparenz

Umwelt

-16tCO₂/Jahr
Emissionen

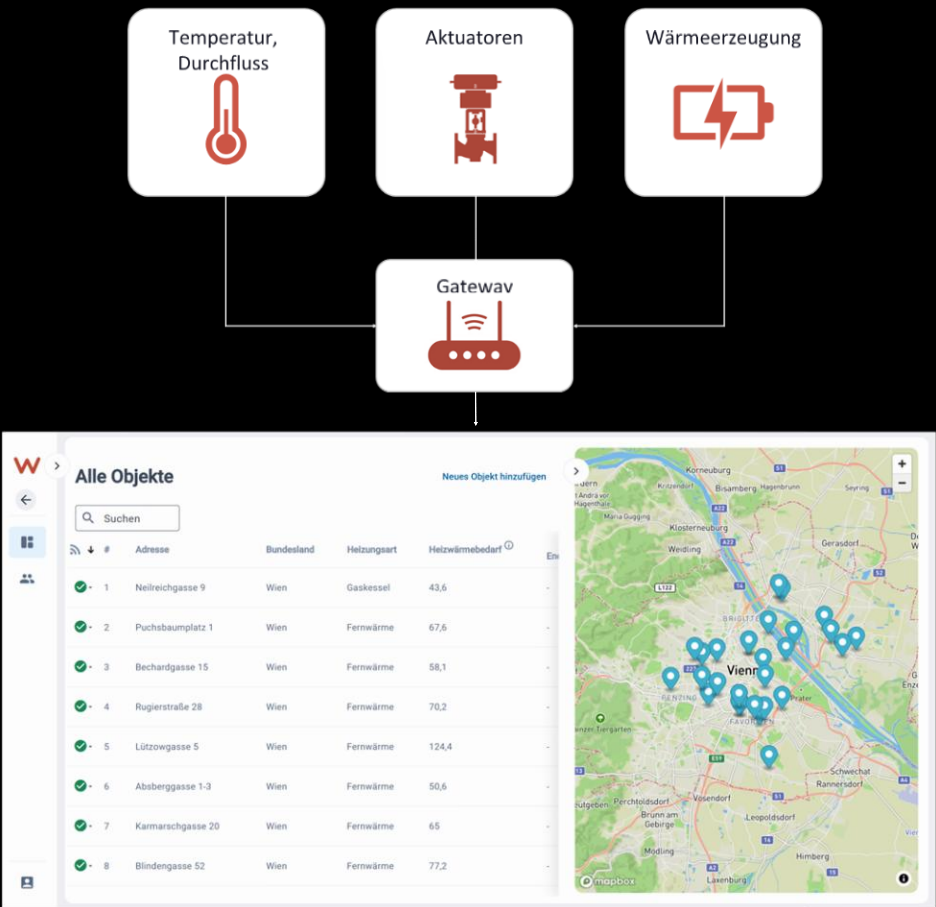


Die Lösung: **wohnio** Intelligente Regelung des Heizsystems & Monitoring mittels KI + IoT

Wohnio Hardware

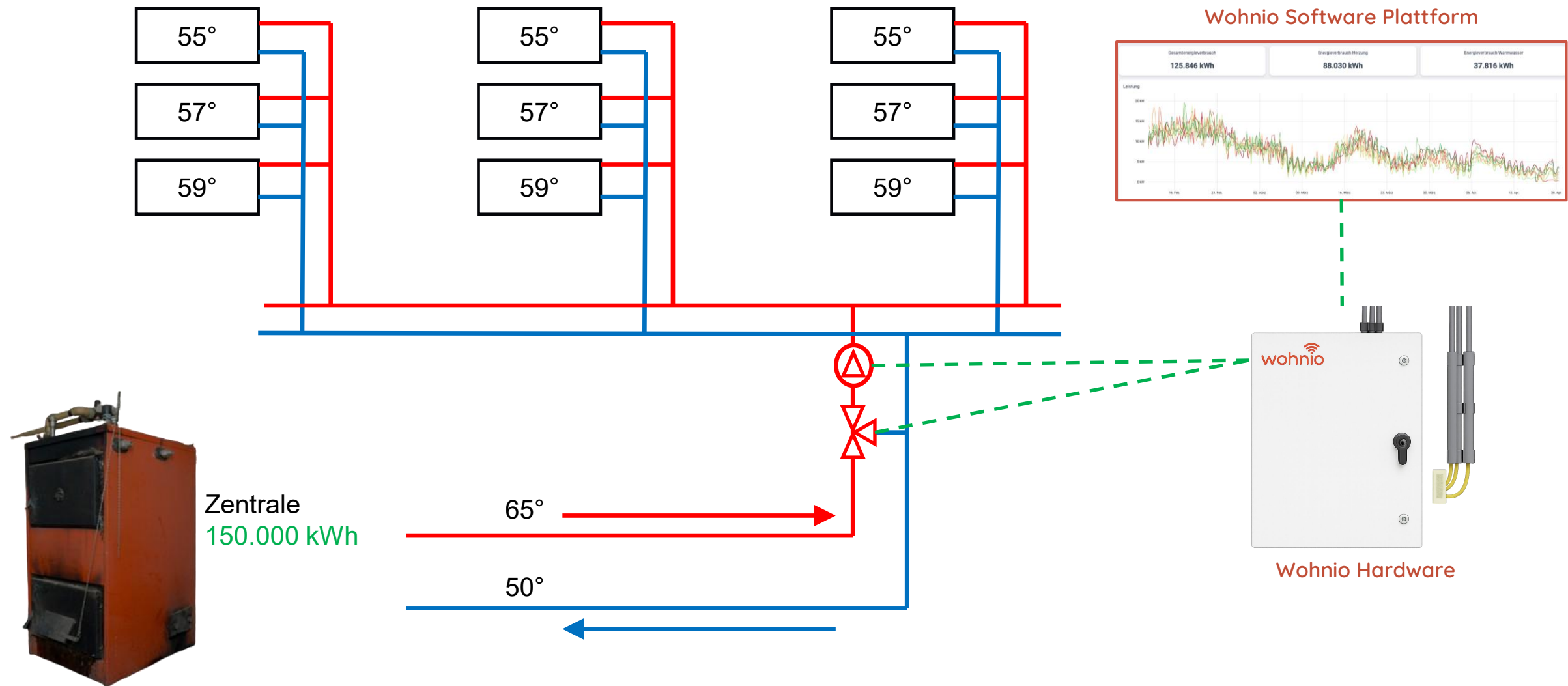


Wohnio Software Plattform



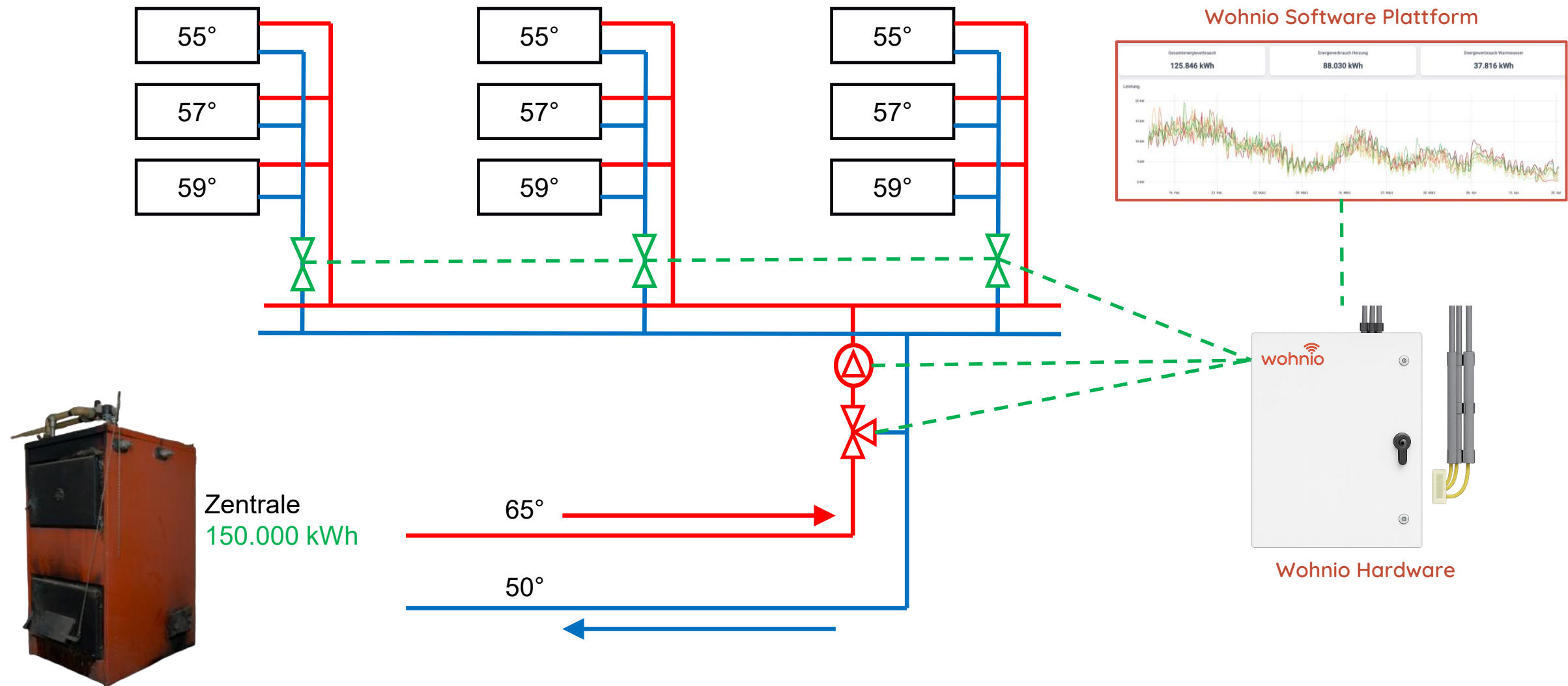
Intelligente Regelung der Heizzentrale

Amortisationszeit ~1 Jahr bei ~10% Einsparung

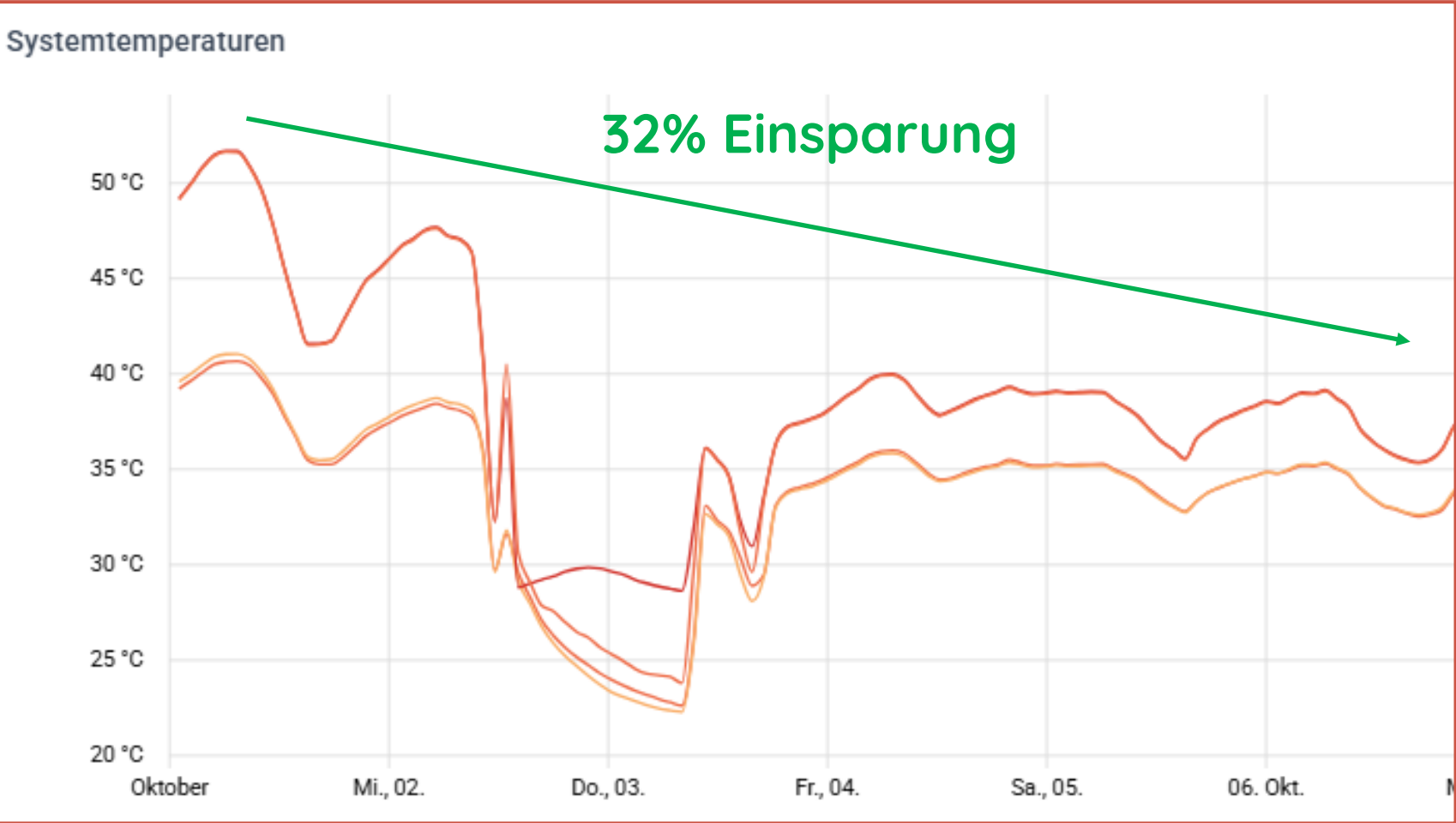


Hydraulischer Abgleich & Intelligente Regelung

Amortisationszeit ~3 Jahre bei ~20% Einsparung



Die Optimierung machte das Gebäude Wärmepumpenready und brachte 32% Einsparung



-300€/Jahr
Heizkosten



-16tCO₂/Jahr
Emissionen

Eigentümer bekommen Portfolio-Übersicht mit relevanten Kennzahlen auf einen Blick

Übersicht Portfolio

Erwartete Kosteneinsparung

130.497 €/Jahr

Erwartete Energieersparnis

968,9 MWh/Jahr

Erwartete CO2-Ersparnis

167,7 t/Jahr

*basierend auf allen verbundenen Gebäuden

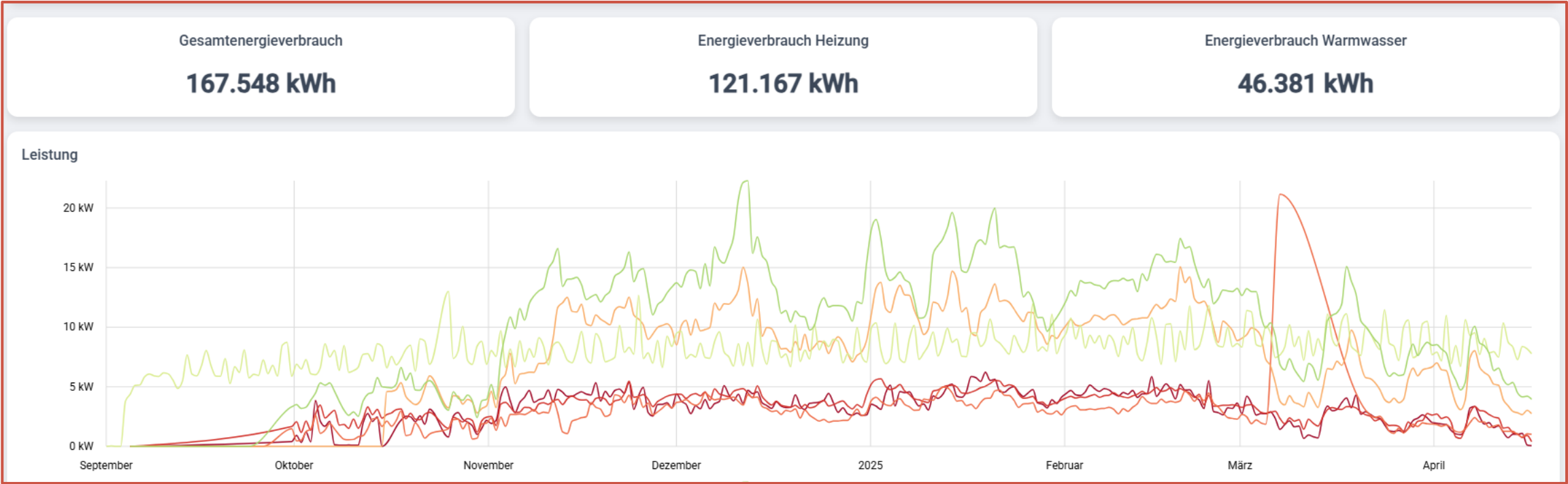
Alle Objekte

+ Neues Objekt hinzufügen

	#	Adresse	Bundesland	Heizungsart	Heizwärmebedarf ^①	Erwartete Energieeinsparung
	1	Neulreichgasse 9	Wien	Gaskessel	43,6	40 - 60
	2	Puchsbaumplatz 1	Wien	Fernwärme	67,6	11 - 22
	3	Bechardgasse 15	Wien	Fernwärme	58,1	42 - 64
	4	Rugierstraße 28	Wien	Fernwärme	70,2	23 - 46
	5	Handelskai 130 - Wohngebäude	Wien	Fernwärme	45,5	48 - 97

A map of Vienna, Austria, showing the city's layout with the Danube River (Donau) flowing through it. Numerous blue location pins are placed across the city, indicating the locations of the properties listed in the table. Key landmarks like the University of Veterinary Medicine, the Prater, and the Vienna Central Cemetery are visible. Major roads like the A22 and A23 are also shown.

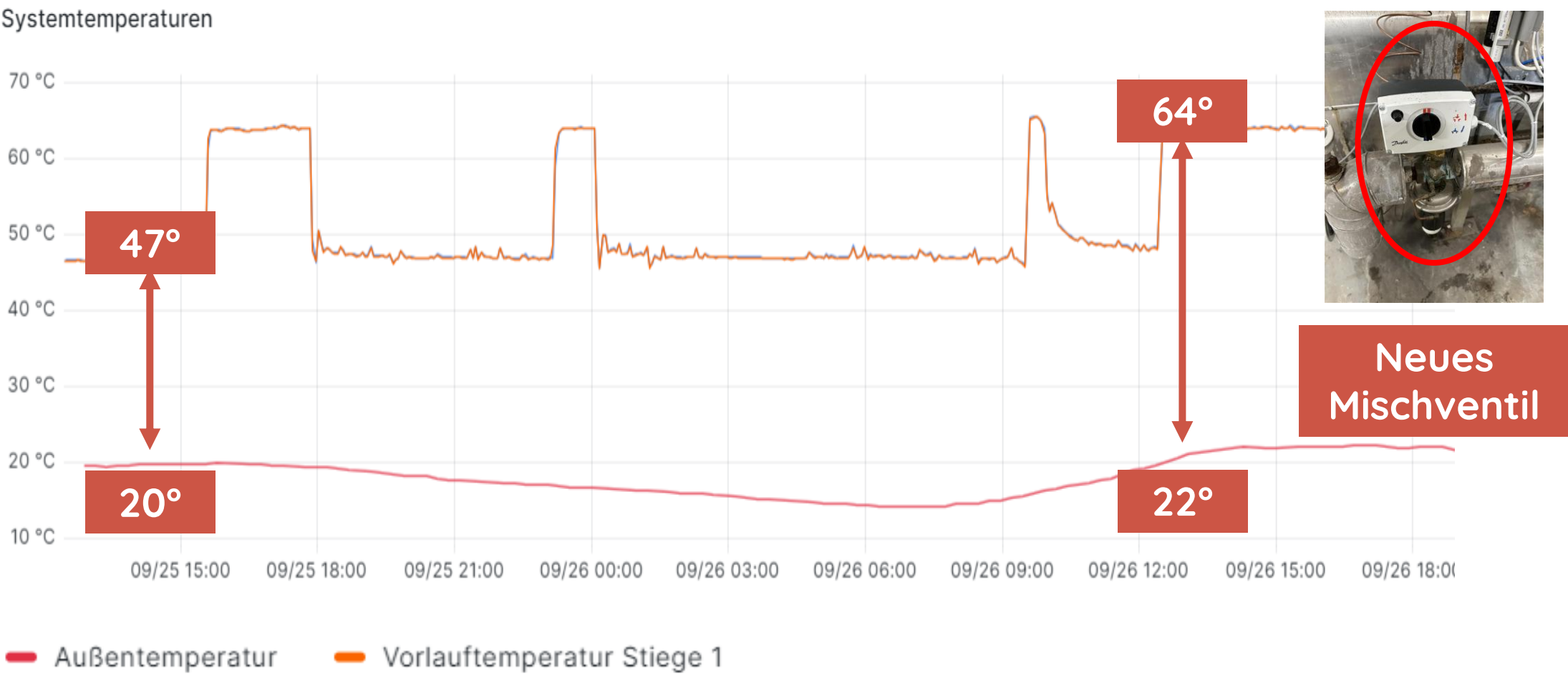
Wohnio Plattform erfasst relevante Verbrauchs- & Leistungsdaten



Eigentümer:

- 100% automatisierte Datenerfassung
- 100% Transparenz inkl. aller ESG-relevanter Daten
- Enorme Investitionseinsparungen bei Umstieg auf zB Wärmepumpen

Gebrechen werden sofort identifiziert...



...der digitale Zwilling des Heizkellers reduziert Anfahrtswege und Kosten...

Verbrauch

Details

Geräte

Gebäude Information

Gebäudenname:

Rugierstraße 28

Adresse:

Rugierstraße 28, 1220 Vienna

Gesamtfläche:

9.761m²

Anzahl Wohnungen:

90

Heizungssystem

Heizungsart:

Fernwärme

Versorgung:

zentral

Art der Wärmeabgabe:

Heizkörper

Anzahl Vertikalstränge:

8

Rohrsystem:

Zweirohrsystem

Modell der Pumpe:

Grundfos Magna 65-120 /F

Art der Schaltung:

Drosselschaltung

Thermostatregelventile vorhanden:

teilweise

Versorgungsschacht vorhanden:

ja

Zonenventile vorhanden:

-

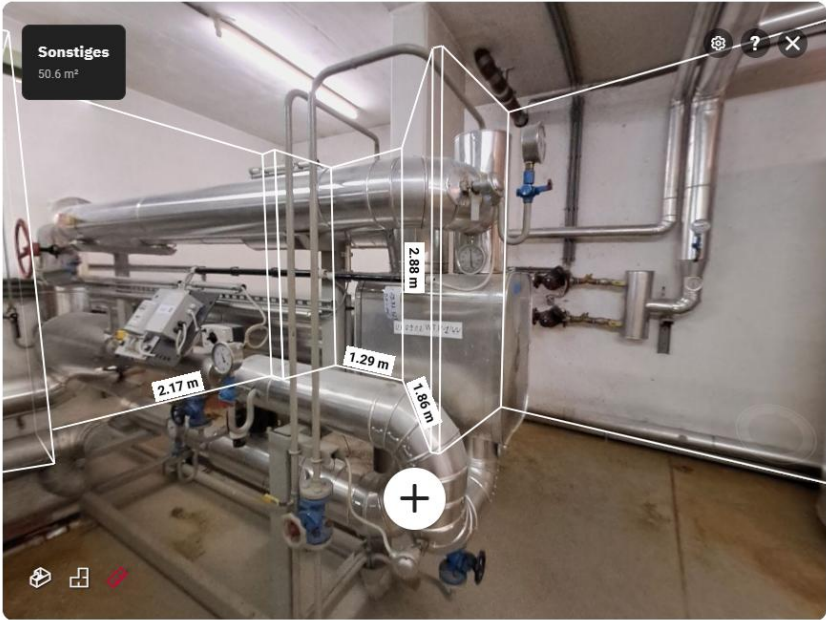
Zonenventile eingestellt:

-

Heizungsraum und Schemata

Sonstiges

50.6 m²





-2000€/Jahr
Betriebs- und
Wartungskosten

Metadaten Heizzentrale & 3D Scan der Heizzentrale

...durch digitales Mieterfeedback können weitere Probleme rasch identifiziert und behoben werden



Wir dekarbonisieren den mehrgeschossigen Wohnbau!

Schadensmeldung: Problem mit der Heizung | Wohnio

 Haben Sie ein Problem mit der Heizung? Teilen Sie uns hier die Details mit, damit wir schnellstmöglich helfen können. Bitte füllen Sie das folgende Formular aus.

Welches Problem haben Sie?

Thema *

Heizkörper nicht warm genug

▼

Weiter →

Steckende Stifte



Kaputte Ventile



Falsche Ventile





SOZIALBAU AG



2025 haben wir
bereits > 10.000
Wohnungen
optimiert





wohnio



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Ulrich Hartbauer, ÖSW
immo 360 grad, Geschäftsführer

 ulrich.hartbauer@immo-360.at



Kevin Bauer
Wohnio, Gründer & GF

 kevin.bauer@wohnio.com



Wir sind ein interdisziplinäres Team mit erfahrenen Partnern



Kevin Bauer  
GF – Vertrieb & Produkt



Gabriel Brandstetter  
GF – Operations & Finance



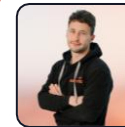
Radu Donoaga
Lead Engineer



Sergii Pogorielov
Senior Engineer



Douglas Molinski Diaz
Full-Stack Software Engineer



Alexander Polyakov
Energy & ML Engineer



Samuel Sillaber
IoT Solution Engineer



Valentin Kapferer
Projektmanager



...

Kunden & Entwicklungspartner



Marlene Schuster 



Daniela Huber




Christian Heschl 
RESEARCH & INNOVATION

Ausgewählte Investoren



Domagoj Dolinsek 



Heinrich Prokop 

austria
wirtschafts
service 