



Die Wohnungen von sHome in Leibnitz bieten den Nutzern Komplett-pakete, die es möglich machen, mit den Koffern in der Hand einzuziehen.

STEIRISCHE SRS IMMOBILIEN BIETET »SHOME« UND HEIZT MIT EASYTHERM-INFRAROTHEIZUNG:

All inclusive

Mieten war gestern – sHome ist heute. Die steirische SRS Immobilien mit Sitz in Graz hat Wohnen komplett neu überdacht. Das Unternehmen warf dabei sämtliche Dogmen über Bord und lässt die Bewohner ihre Appartements nun in Anlehnung an die Gewohnheiten des Internetzeitalters aus Angebots- und Service-Paketen wählen und diese nutzen. Auf Flächen bis zu 126 m² bietet Mastermind Josef Schober mit seinem Unternehmen den Kunden seiner Wohnungen einen rundherum Wohlfühleffekt – da lag es wohl auch nahe, das Heizen der hocheffizienten Infrarottechnik aus dem Hause easyTherm zu überlassen.

von Thomas Buchbauer

Die sogenannten »digital Natives« sind durch das Streben nach Anerkennung und eher selten durch materielle Reichtümer angetrieben. Dieser Entwicklung kommt nun auch sHome nach – das Konzept entspricht jener Art der sogenannten »Generation Z«, auch wohnen zu wollen, am ehesten. »sHome« – eine Idee der SRS Immobilien unter der Leitung von Josef Schober – spiegelt vor allem auch die Lebenseinstellung vieler Vertreter jener Jahrgänge wider, die den selbstverständlichen Gebrauch von digitalen Technologien seit dem Kindesalter gewohnt sind. Denn abgesehen davon, dass sHome absolut unbürokratisch sein soll, bietet SRS Immobilien eine Herangehensweise an das Thema »Mieten«, das man mittlerweile auch beim Buchen der Urlaubsziele über das Internet gewohnt ist: »Klicken Sie jene Features an, die Sie wollen! Wir bieten Ihnen im Nu eine passende Lösung für Ihre Anforderungen.«

Es liegt aber auch nahe, dass sHome nicht ausschließlich nur die Generation Z als Zielgruppe im Visier hat – vielmehr kommen auch Jungfa-

milien bis hin zu Personen jenseits der 50 als potenzielle Bewohner durchaus in Frage. Schließlich gibt es auch Serviceleistungen, die vor allem für die ältere Generation perfekt sind: Etwa die Gartenpflege durch Fachpersonal oder das Sicherheitspaket sind Zuckerl, die von 50plus gerne in Anspruch genommen werden.

»Wähle den Wohnort, die Wohnungsgröße, die Einrichtungsvarianten und die Dauer der Buchung und schon bekommst du eine All-inclusive-Wohnung, die im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnungen nicht nur günstiger ist, da auch die Maklerprovision entfällt, sondern auch Features anbietet, die am Markt selten zu finden



Komplett eingerichtete Küchen von Tischlerhand sind ebenso selbstverständlich wie die Küchengeräte dazu. Geheizt wird mit Infrarottechnik aus dem Hause easyTherm.



Die Heizpaneele von easyTherm an der Decke jedes Raumes wurden mit LED-Lichtbändern ergänzt und erfüllen somit auch die Aufgabe der Grundbeleuchtung.



In den modern eingerichteten Badezimmern darf die Infrartheizung aus dem Hause easy-Therm nicht fehlen – die Steuerung der Paneele ist Teil des KNX-Systems.

sind.« – frei nach diesem Motto garantiert sHome Nutzern flexible Bindungsfristen, monatliches Fixbudget, provisionsfreies Online-Buchungssystem, Basiseinrichtung & Vollmöblierung, modernste Haustechnik, gesundes Raumklima durch Infrartheizung und eine Wohnraumkühlung. Auf Flächen zwischen 36 bis 126 m² mit Gärten, Terrassen oder Balkonen steht Interessenten eine reichliche Auswahl an Wohnraum zur Verfügung. sHome bietet den Nutzern der Wohnungen jede Kleinigkeit an – dazu steht ein Webshop zur Verfügung, in dem die Bewohner bei Bedarf von der Couch bis zur Deko alles finden und kaufen können. Wer eine der Wohnungen nutzen will, soll die Möglichkeit bekommen, einzig mit den Koffern in der Hand, innerhalb von ein paar Minuten einziehen und sich wohlfühlen zu können. Küche, Badezimmer Einrichtung, Waschmaschine, Kleiderschränke, Klimaanlage, SAT-Anschluss, Beleuchtung und Infrartheizung gehören zum Basispaket, das jedoch nach allen nur erdenklichen Richtungen erweitert werden kann.

Josef Schober war bereits seit vielen Jahren in der Immobilienbranche tätig, bevor er die Idee zu sHome hatte. „Wir wollten unsere Herangehensweise an das Thema komplett auf den Kopf stellen“, bestätigt auch Ing. Clemens Monetti, Projektentwickler bei der SRS Immobilien GmbH, im Zuge eines Lokalausweisens beim ersten Projekt von sHome im steirischen Leibnitz. Während Schober, der in seiner Jugend eine Tischlerlehre absolviert hatte, daranging, die Rahmenbedingungen für Mieter zu revolutionieren, sollte Monetti die Bauweise der Gebäude und eingefahrene Muster überdenken: „Wir haben uns schließlich für eine Holzmassiv-Bauweise der Zimmerei Luttenberger aus Graz



Die Heizleistung ist auf jede Wohnungsgröße abgestimmt – die 85 m²-Wohnung benötigt gerade einmal 2.000 Watt Heizleistung.

entschieden, weil sie nicht nur ökologisch und nachhaltig ist, sondern auch während der Bau-phase wesentlich sauberer abläuft, als bei einer herkömmlichen Ziegel- oder Beton-Bauweise. Und nicht zu vergessen der Geruch des Holzes – man glaubt es kaum, aber ein derartiges Klima trägt auch dazu bei, dass die Bauarbeiter wesentlich motivierter zu Werke gehen.“ Die insgesamt 34 Wohnungen in den vier neu entstandenen Wohnblöcken in Leibnitz entsprechen dem Niedrigenergiehaus-Standard – dem Passivhaus-Standard kommt man bereits sehr nahe.

Die Zutrittskontrolle »blue compact« von Winkhaus ist eines der Features, das nicht nur den Komfort der Nutzer hebt, sondern es auch sHome leichter macht, die Wohnungsvergabe im Griff zu haben. „Jeder Bewohner bekommt zwei Schlüssel, die es ihm ermöglichen, sowohl die Wohnung als auch Gemeinschaftsräume bei Bedarf und während der gebuchten Nutzungsdauer zu betreten.“ Zentral vergebene Schließberechtigungen der Schlüssel machen die Sache im Alltag somit wesentlich leichter – auch für das Reinigungspersonal, das dann ausschließlich in der gebuchten Zeitspanne Zutritt zur betreffenden Wohnung hat. Aber nicht nur die Zutrittskontrolle entspricht dem letzten Stand der Technik – hochauflösende Türkameras verraten stets, wer vor der Tür steht. Hat man die Wohnung betreten, so bietet die sHome-Steuerung, hinter der sich eine ausgereifte KNX- samt HMI-Master-Technik verbirgt, Zugriff auf Beleuchtung, Heizung, Beschattung und Klimatisierung. Jede Wohnung verfügt über ein Tablet, das den Bewohnern bei Buchung eines zusätzlichen Pakets über eine webbasierte Oberfläche die Möglichkeit bietet, die

P | Cabling

Vollgeschirmter,
feldkonfektionierbarer
Kabelverbinder

► Kabelverbinder Class F_A



- feldkonfektionierbarer Kabelverbinder Klasse F_A für 8-adrige Kabel
- für die Verbindung/Verlängerung/ Reparatur/Umverlegung von Cu-Datenkabeln bis Cat.7_A
- für 10 GBit nach IEEE 802.3an, Remote Powering (PoE, PoE plus und UPoE) und HDBaseT geeignet
- kompakte Bauform: Durchmesser 16,8 mm x Länge 64 mm
- einfachste Konfektion – ohne Spezialwerkzeug



We realize ideas



Features der Wohnungen zu nutzen. Außerhalb der Wohnung ist der Zugriff auch per Smartphone möglich, womit die letzte Barriere fällt und damit auch Funktionen realisierbar sind – wie etwa den E-Herd von unterwegs vom Netz zu nehmen, sollte man vergessen haben, ihn abgeschaltet zu haben – die wirklich Sinn machen.

Bei sHome zieht die Elektrotechnik somit nicht nur in den angestammten Bereichen wie der Beleuchtung die Fäden, sondern auch in Sachen Heizen, Kühlen und der Wasserversorgung: „Das KNX-System überwacht den aktuellen Wasserverbrauch und aktiviert eine sogenannte »Aqua-Stopp-Funktion« falls Unregelmäßigkeiten auftreten“, beschreibt Monetti eines der Sicherheitsfeatures in den vier Gebäudekomplexen. Aber nicht nur das – so steckt hinter der Frost- bzw. der Komfortfunktion eine ausgeklügelte Einzelraumsteuerung. Die in Unterputzdosen auf Schalterhöhe eingebauten Raumtemperaturfühler sorgen dafür, dass die vom Nutzer eingestellte Temperatur auch tatsächlich erreicht wird bzw. beim Verreisen des Bewohners auf 14°C reduziert und vor seiner Ankunft bis maximal 24°C wieder nach oben geregelt wird.

Das installierende Elektrounternehmen Krampfl aus Leibnitz schuf bei der Programmierung der Anlage erkennbar durchdachte Lösungen – auch in Sachen Energieeffizienz. Schließlich lässt sich die Heizung nur dann einschalten, wenn alle Reed-Kontakte melden, dass keines der Fenster im Raum offen ist.

Warum Schober und sein Team auf Infrarot-Heiztechnik setzen, fasst Monetti für uns folgendermaßen zusammen: „Wir wollten auch am Heizungsbereich die ausgetretenen Pfade verlassen – allerdings nicht willkürlich. Fakt ist, dass warmwassergeführte Fußbodenheizungen extrem träge sind – wenn man die Wärme braucht, steht sie nicht zur Verfügung und um-

gekehrt. Wir haben daraufhin viele Systeme ausprobiert – unter anderem eine Carbonheizung, die in der Wand verlegt wird – und sind nach zahlreichen Experimenten bei der Infrarottechnik gelandet.“ Nachdem das sHome-Team die ersten Heizkörper eines Anbieters (wird an dieser Stelle nicht genannt) getestet hatte, war man mit der Art der Wärmeabgabe nicht restlos zufrieden: „Die Heizpaneele wiesen eine hohe Oberflächentemperatur auf, aber die abgegebene Wärme war nur sehr punktuell wahrnehmbar“, so Monetti, der darüber hinaus auch über Kopfschmerzen klagte, nachdem die



V.l.n.r.: Ing. Clemens Monetti, Projektentwicklung bei der SRS Immobilien GmbH und Dr. Oliver Karall, Geschäftsführer Marketing und Vertrieb bei der easyTherm Infrarot Wärmesysteme GmbH, sind sich einig: Die Infrarotheizung als Teil des Konzepts von sHome hat Zukunft.

Heizkörper über einen längeren Zeitraum eingeschaltet waren. Erst nachdem man die easyTherm-Heizpaneele in Augenschein genommen hatte, war klar, dass man die Infrarottechnik insgesamt nicht über den Kamm scheren darf. Der burgenländische Hersteller von Infrarotheizungen überzeugte die sHome-Verantwortlichen auf Anhieb – auch in Sachen Verträglichkeit. easyTherm-Geschäftsführer Dr. Oliver Karall führt das körperliche Unwohlsein von Clemens Monetti auf eine Tatsache zurück: „Man kann davon ausgehen, dass viele Infrarot-Paneele – meistens solche mit Metall oder Glas als Frontfläche – einen sehr hohen Anteil an Infrarot-B-Strahlung erzeugen (B wie Bestrahlung). Infrarot-B wird zu Bestrahlungszwecken ärztlich verordnet und führt – vorausgesetzt man ist ihnen über einen längeren Zeitraum ausgesetzt – bei manchen Personen zu Kopfschmerzen. Für ein effektives Heizen müssen Heizkörper die langwelligere Infrarot-C-Strahlung (»Sonnenstrahlen«) abgeben – also jene Art von Strahlungswärme, die die Körper durchdringt und nicht nur die Oberfläche aufheizt. Dies ist das Geheimnis der Behaglichkeit und dies ist nur mit Keramik erreichbar – wie beim Kachelofen.“ Abgesehen von der kopfschmerzfreien Zone sprachen aber noch weit mehr Aspekte für die Infrarotheizung von easyTherm: „Es war einfach

das perfekte Gesamtpaket – zum einen sind die Anschaffungskosten im Vergleich zu herkömmlichen Heizsystemen niedriger, die Installationskosten sind gering und es ist vollkommen wartungsfrei“, bricht Monetti eine Lanze für die Infrarottechnik. Seine Argumente dem schlechten Image einer strombetriebenen Heizung gegenüber sind jedoch für bisher alle Wohnungsnutzer nachvollziehbar gewesen: „Die Infrarottechnik ist mit den altbekannten Nachtspeicheröfen in keiner Weise vergleichbar – bei den easyTherm-Paneeelen handelt es sich um modernste Technologie, deren Heizkörper in unseren Niedrigenergiehäusern nur dann eingeschaltet werden, wenn sie tatsächlich notwendig sind. Und in diesem Fall muss die Wärme für den Nutzer rasch wahrnehmbar sein, was bei der easyTherm-Infrarotheizung tatsächlich auch der Fall ist“, unterstreicht Monetti. Seine Aussage ergänzt Karall mit einem plakativen Beispiel: „Ziehen wir die 85 m²-Wohnung als Beispiel heran, so benötigt dieses sHome-Apartment gerade einmal 2.000 Watt Heizlast. Die kleinste Gastherme, die am Markt verfügbar ist, leistet rund 13.000 Watt – sie wäre damit knapp siebenmal überdimensioniert und bei diesen Bedingungen noch dazu ineffizient. Unsere Infrarotheizung ist daher einfach die beste Lösung.“

Der Infrarotheizungshersteller empfiehlt den Kunden, die Paneele an der Decke zu installieren – von dieser Position aus erzielt man die beste Wärmeverteilung in den Räumen: „In Anbetracht dessen hatten wir ein Problem – an den Stellen, an denen im Normalfall die Beleuchtung installiert ist, waren nun die easyTherm-Heizpaneele vorgesehen. Also haben wir aus der Not eine Tugend gemacht und an den Außenseiten der Paneele ein LED-Lichtband angebracht, sodass die Heizpaneele nun gleichzeitig auch als Beleuchtungskörper fungieren“, schildert Monetti wie man in Kooperation mit easyTherm eine Kombination aus Beleuchtung und Heizung schuf. Eine Lösung, die bei den Benutzern der Wohnungen sehr gut ankommt: „Die Kombination findet bei den Bewohnern stets Beachtung.“ Apropos Beachtung – die findet auch sHome bei den Konsumenten. Schließlich ist die Nachfrage nach Wohnungen bereits so groß, dass drei weitere Projekte – zwei in Graz und eines in Unterpremstätten – kurz vor der Realisierung stehen. Natürlich mit den Erfahrungswerten von Leibnitz – jenen der Infrarotheizung inklusive.

IHR ANSPRECHPARTNER



Dr. Oliver Karall
Geschäftsführer Marketing und Vertrieb
easyTherm Infrarot Wärmesysteme GmbH

Tel.: 03352-38200 6 0
Mobil: 0676-554 41 88
E-Mail: oliver.karall@easy-therm.com

WEITERE INFORMATIONEN AUF:

- www.shome.at
- www.easy-therm.com
- www.i-magazin.at