

# **1. Kongress Ambient Assisted Living 30.01.2008 Berlin**

---



## **Vernetzte Wohnungen – eine Herausforderung für die Wohnungswirtschaft**

**Lutz Freitag**

**Präsident des GdW**

**Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen**

**GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen**

# Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt

## Wohnungsbestand in Deutschland

39.617 Tsd. Wohnungen

### Professionell-gewerbliche Anbieter

9.217 Tsd. Wohnungen

#### Genossenschaften

2.217 Tsd. Wohnungen

#### Kommunale Wohnungsunternehmen

2.434 Tsd. Wohnungen

#### Öffentliche Wohnungsunternehmen

206 Tsd. Wohnungen

#### Privatwirtschaftliche professionell-gewerbliche Eigentümer \*

4.059 Tsd. Wohnungen

#### Kirchen und sonstige WU

301 Tsd. Wohnungen

### Private Kleinanbieter/ Amateurvermieter

14.507 Tsd. Wohnungen

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

5.421 Tsd. Wohnungen

#### Geschosswohnungen

9.089 Tsd. Wohnungen

\*privatwirtschaftliche  
Wohnungsunternehmen, Kreditinstitute,  
Versicherungsunternehmen,  
Immobilienfonds, sonstige Unternehmen  
sowie Organisationen ohne Erwerbszweck

### Selbstnutzer

15.893 Tsd. Wohnungen

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

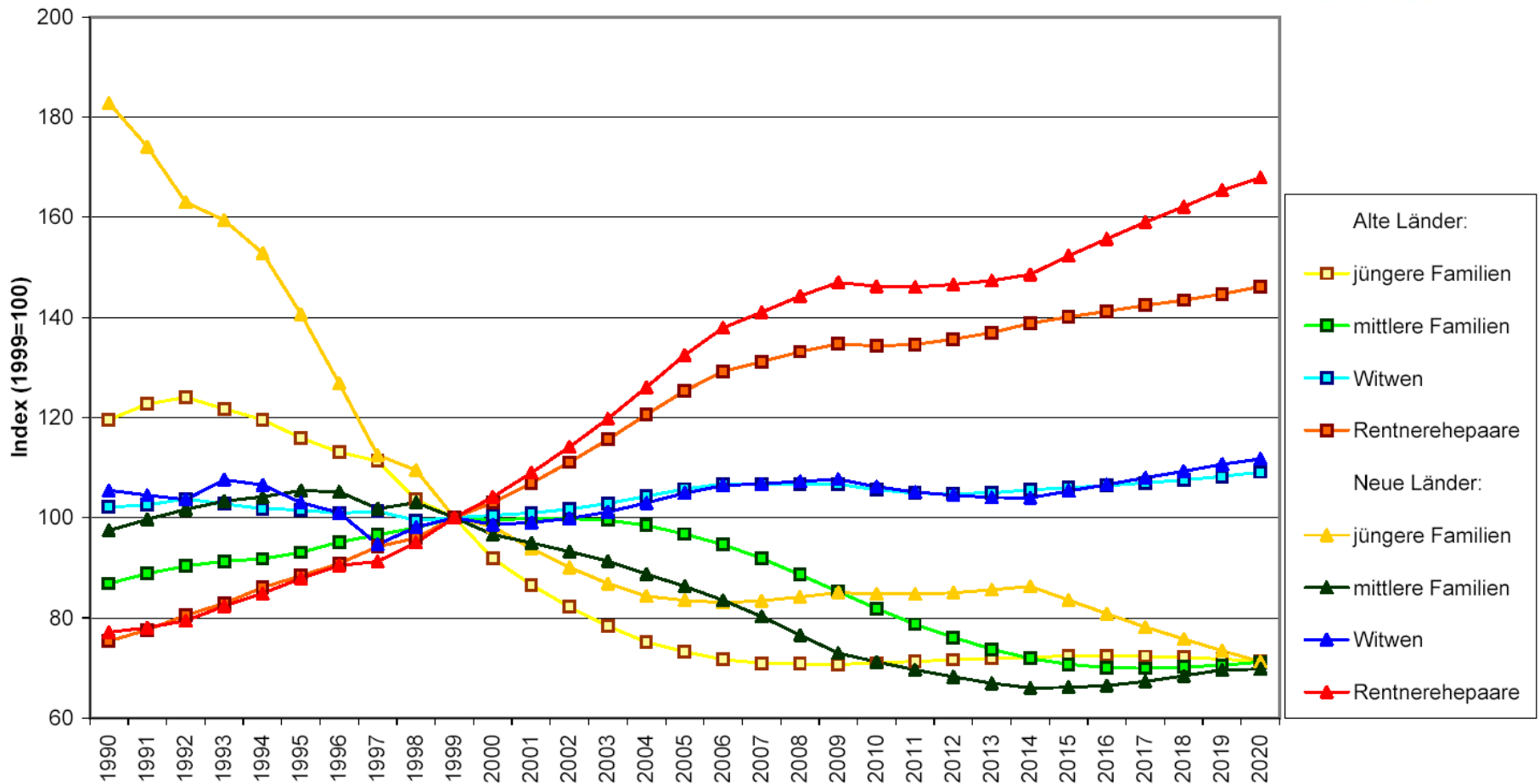
12.812 Tsd. Wohnungen

#### Geschosswohnungen

3.081 Tsd. Wohnungen

- **Status:** demografischer und gesellschaftlicher Wandel; zunehmende Differenzierung und Regionalisierung von Teilmärkten; zunehmende Heterogenisierung der Wohnbedarfe
- **Folge:** Zielgruppenorientierung des Angebots und des Marketings
  - „Junges Wohnen“ (Junge Starterhaushalte)
  - „Szene-Wohnen“ (Studierende und junge Akademiker)
  - „Familien-Wohnen“ (Familien mit Kindern)
  - „Lifestyle-Wohnen“ (Kinderlose Haushalte)
  - „Komfort-Wohnen“ (Haushalte in der nachfamiliären Phase)
  - „Service-Wohnen“ (Senioren)
  - „Soziales Wohnen“ (Sozial schwache Mieter)
  - „Natürlich Wohnen“ (Ökologisch orientierte Mieter)
  - „Feng-Shui-Wohnen“ (Experimentalisten)

# Zeitliche Dynamik ausgewählter Haushaltsgruppen bis 2020

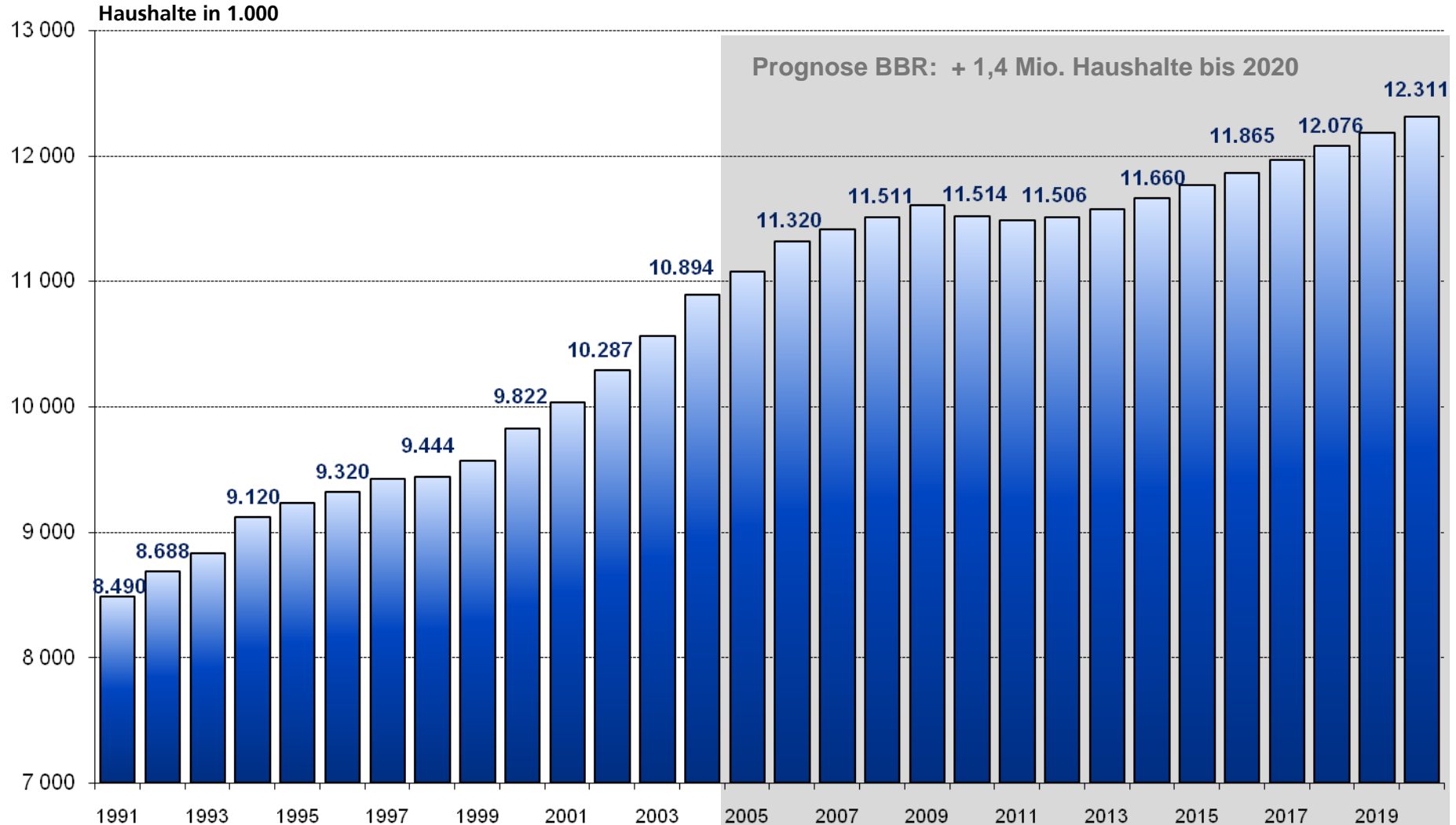


Quelle: BBR-Haushaltsprognose 1999-2020/Kreise

Anmerkung:  
 jüngere Familien: Haushalte mit 3 und mehr Mitgliedern, Vorstand 25 bis 34 Jahre; mittlere Familien: Haushalte mit 3 und mehr Mitgliedern, Vorstand 35 bis 44 Jahre;  
 Witwen: Einpersonenhaushalte mit weiblichem Vorstand über 65 Jahren; Rentnerhepaare: Zweipersonenhaushalte mit männlichem Vorstand über 65 Jahren

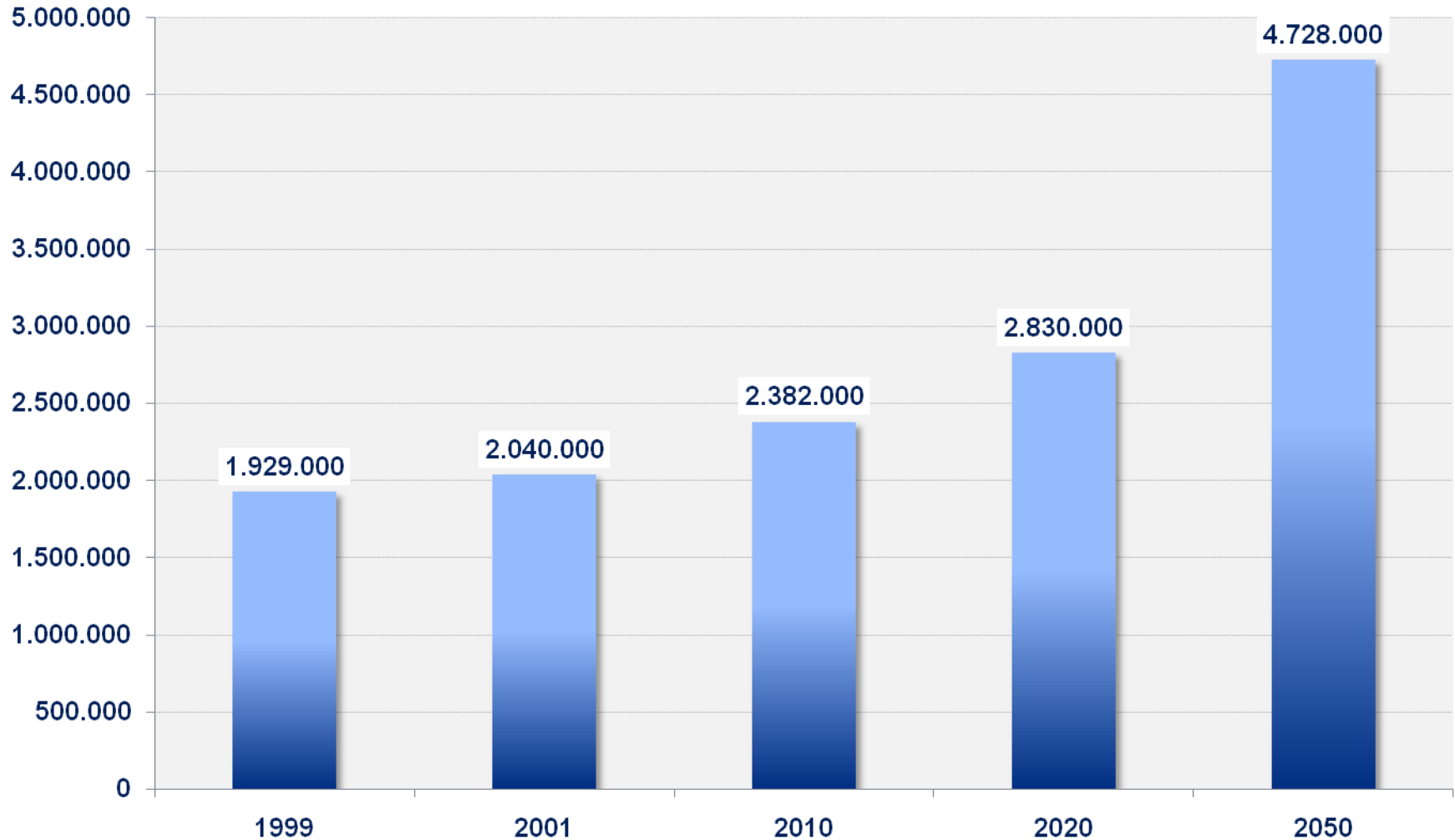
# Wachstumsmarkt seniorenrechtliches Wohnen

Entwicklung der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 65 oder mehr Jahren in Deutschland 1991 bis 2020



# Anstieg der Zahl pflegebedürftiger Senioren in Deutschland bis 2050

Zahl der pflegebedürftigen Senioren



- **Definition:** Anwendungen und Dienste auf der Basis moderner Infrastrukturen, die Wohnwert und Wohnnutzen erheblich steigern
- **Zielgruppen:** Mietergruppen in definierten Lebenssituationen und Wohnungsunternehmen als Organisationseinheit
- **Ziele:**
  - Erhöhung der Marktfähigkeit der Wohnungen
  - Verbesserung der Kundenbindung
  - Senkung von unternehmerischen Prozesskosten (z. B. effizientere Abläufe für Verbrauchserfassung und –abrechnung)
- **Ausgewählte Zwischenziele**
  - Kostenspareffekte für Mieter (z. B. Energiekosten)
  - Erhöhung des Bedienkomforts für Mieter
  - Verbesserung des individuellen Serviceangebots

- **Technisch:**
  - Moderne Infrastrukturen
- **Strategisch:**
  - Aufbau neuer unternehmerischer Allianzen
- **Wirtschaftlich:**
  - Geschäftsmodelle, die jeweilige win-win-Positionen sichern
  - Für Mieter nützliche, im Mehrfamilienhaus umsetzbare Dienste zur Sicherung der Zahlungsbereitschaft
  - Bezahlbar kalkuliert zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit
  - weitere Refinanzierungsmöglichkeiten über Dritte (z. B. Kranken- und Pflegekassen)

# Vernetztes Wohnen – Vier Hauptanwendungsbereiche



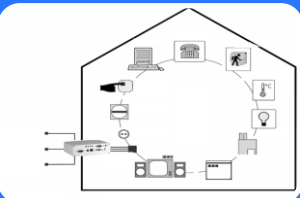
Gesundheit



Sicherheit



Dienstleistung und  
Kommunikation



Komfort / Technik

## Umgesetzte Anwendungen

- Zentrale Licht-, Jalousie- und Schließsteuerung (Tür, Fenster)
- Telefonie und Internet in jedem Raum, Videosicherung, Notruf
- Steuerung (Solar)Heizung, Temperatur, Lüftung; Anzeige Verbrauch über PC oder TV-Gerät beim Mieter
- Zutrittssteuerung, Bewegungs- und Präsenzmelder, Notruf

## Nicht oder nur ansatzweise umgesetzt (Beispiele):

- Zentraler Medienserver für Audio / Video in jedem Raum,
- Internet-Steuerung von Waschmaschine, Herd, Stereoanlage, etc.

## Fazit

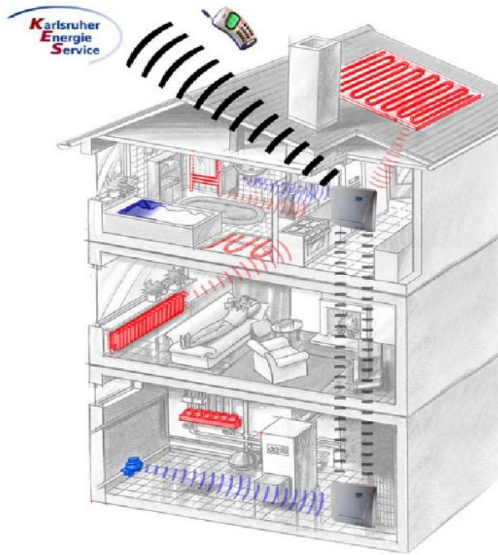
Wohnungswirtschaftlicher Nutzen entscheidet über die Umsetzung.

\***Betrachtete Modellhäuser:** Haus der Gegenwart, München / inHaus, Duisburg / ehemaliges T-Com-Haus, Berlin / Futurelife, Schweiz

# Beispiele wohnungswirtschaftlicher Projekte



GdW

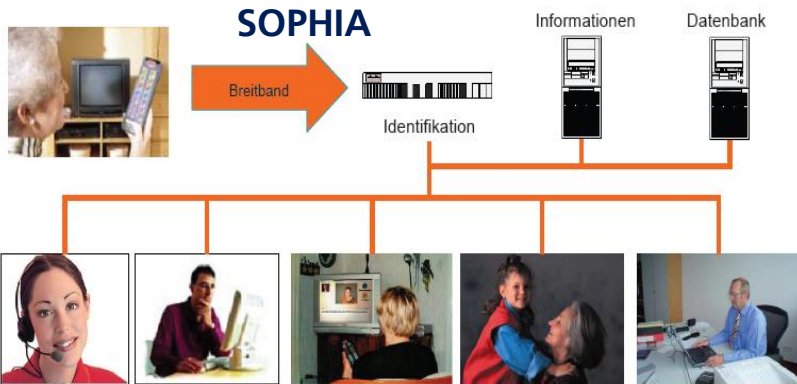
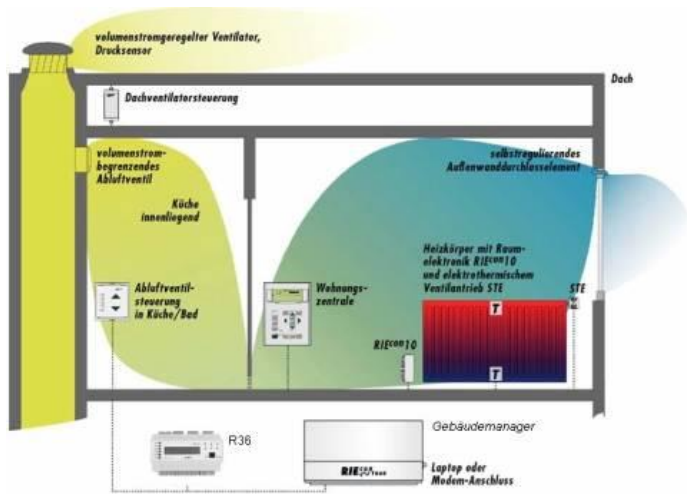
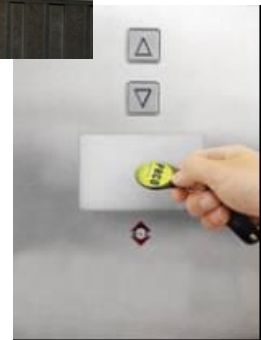


- Fenster geschlossen?
- Heizung reguliert?
- Herd ausgeschaltet?
- Rauchmelder aktiv?
- Einbruchsicherung ein?
- Vitalcheck aktiviert?

- ▶ Einzelraumregelung
- ▶ Rollladensteuerung
- ▶ Anwesenheitssimulation
- ▶ Lichtszenarien
- ▶ Brandmeldung



Smarter Wohnen.  
Mehr Zeit für's Wesentliche.

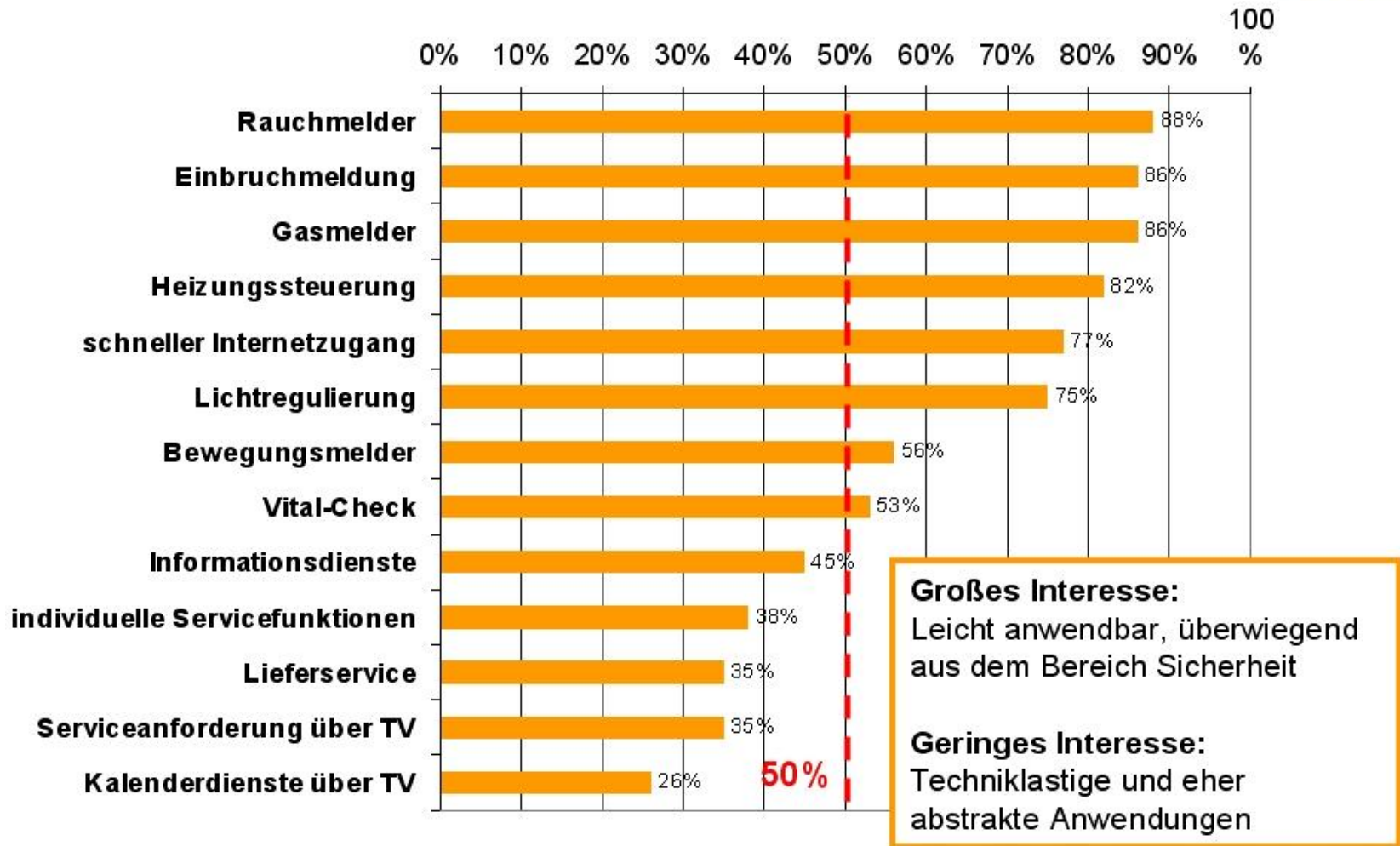


Servicezentrale -Tag und Nacht- Partnerdienste aus Pflege, Krankenhaus, Seelesorge, Wohnungswirtschaft SOPHIA hilft, Kontakt zu Freunden und Familienangehörigen zu halten Das Netzwerk ist beliebig ausbaubar: Enkel, die entfernt wohnen; Söhne, die die Oma vom Arbeitsplatz aus besuchen; ...

Gesprächspartner und Informationen stehen rund um die Uhr zur Verfügung

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

# Zahlungsbereitschaft – für welche Dienste?



Ergebnisse einer Mieterbefragung, Quelle: HWG

## Zahlungsbereitschaft (pro Monat)

- **ALBANet:** 4 bis 6 € für „Schwarzes Brett“, VoD, Spiele, Internet
- **SOPHIA:** 20 bis 50 € für 24 Std.-Service, Videokontakt, Notruf
- **VBW Bochum:** < 50 € für technische Komfortfunktionen, 24h-Rufbereitschaft, Abwesenheitskontrolle
- **HWG, Hattingen:** 30 € für Technik **und** Service lt. Mieterbefragung

## Wirtschaftlichkeitsaspekte

- Ausgangspunkt: „Das strategische Interesse liegen nur auf betriebswirtschaftlich sinnvollen, bezahlbaren Diensten“.
- Generelle Erfolgskriterien
  - Höhere Wohnzufriedenheit (verringerte Fluktuation)
  - Schnellere Wiedervermietung (verminderte Leerstandszeiten)

2005

- Gemeinsamer Arbeitskreis“ von drei GdW-Fachausschüssen
- Forum „Intelligent Wohnen“, VdW Rhld-Westf., Bad Neuenahr

2006

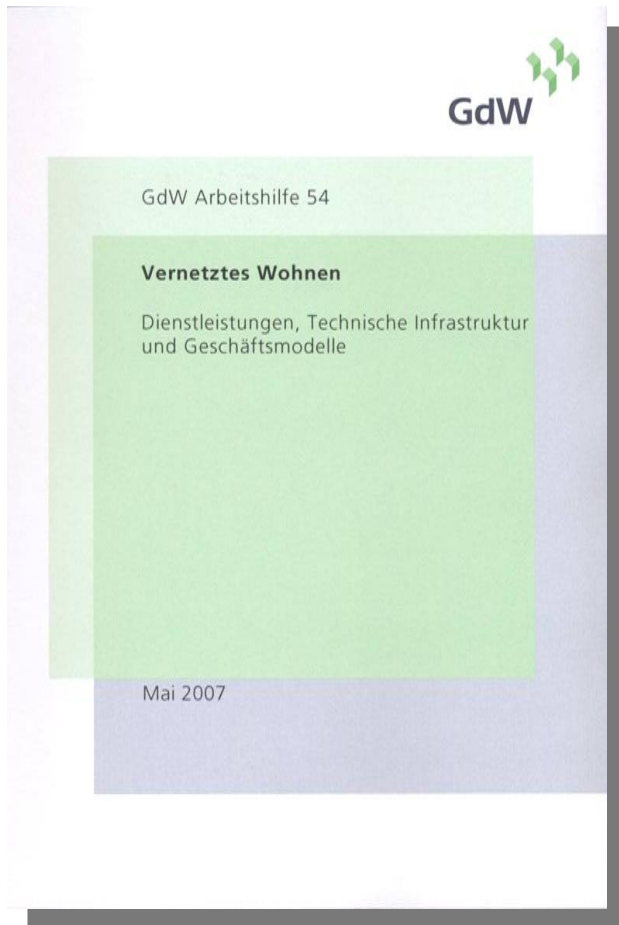
- Gemeinsame GdW / EBZ-Fachtagung in Bochum
- Beteiligung an Messe und Kongress e/home in Berlin

2007

- GdW Arbeitshilfe 54 „Vernetztes Wohnen - Dienstleistungen, Technische Infrastruktur und Geschäftsmodelle“
- Gemeinsame Tagung EBZ / VNW / GdW in Hamburg

2008

- 1. BMBF-Kongress „Ambient Assisted Living“ in Berlin
- 17.06./18.06.08: GdW-Multimediakongress, Berlin



## Inhalt

- Konzeptbeschreibung und Dokumentation
- 4 Modellhäuser
- 10 wohnungswirtschaftliche Projekte
- 4 ausgewählte Geschäftsmodelle
- Empfehlungen Gebäudeverkabelung
- Ausgewählte Handlungsoptionen

- **AAL-Ansatz korrespondiert mit Konzept Vernetztem Wohnen**
- **Gesellschaftspolitische Relevanz**
  - Integrationsförderung in einer individualisierten Gesellschaft – Impulse durch Wohn-Riester
  - Senkung von Sozialkosten (z. B. Gesundheit)
  - Energie sparen
- **AAL-Kongress:  
Wohnungsunternehmen berichten über realisierte  
Praxisanwendungen**

- Dienste und Technologien im „Vernetzten Wohnen“
  - haben, obwohl am Anfang der Entwicklung, die Pilotphase längst überschritten,
  - sind für Wohnungsunternehmen und Mieter nützlich, praktisch umsetzbar und längst punktuell umgesetzt.
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen verbessern sich in den nächsten Jahren durch technologische Fortschritte (z. B. „RFID“) und demografische Entwicklung.
- Trotz „Wachstumsmarkt Senioren“ profitieren alle Generationen und Wohnformen von Anwendungen im „Vernetzten Wohnen“.
- Weitgehende Übereinstimmung mit Ambient Assisted Living (AAL).
- Gezielte Fördermaßnahmen zur Forcierung wirtschaftlich selbst tragender Geschäftsmodelle werden begrüßt.
- 17./18.06.2008: GdW-Multimediakongress

**Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit !**