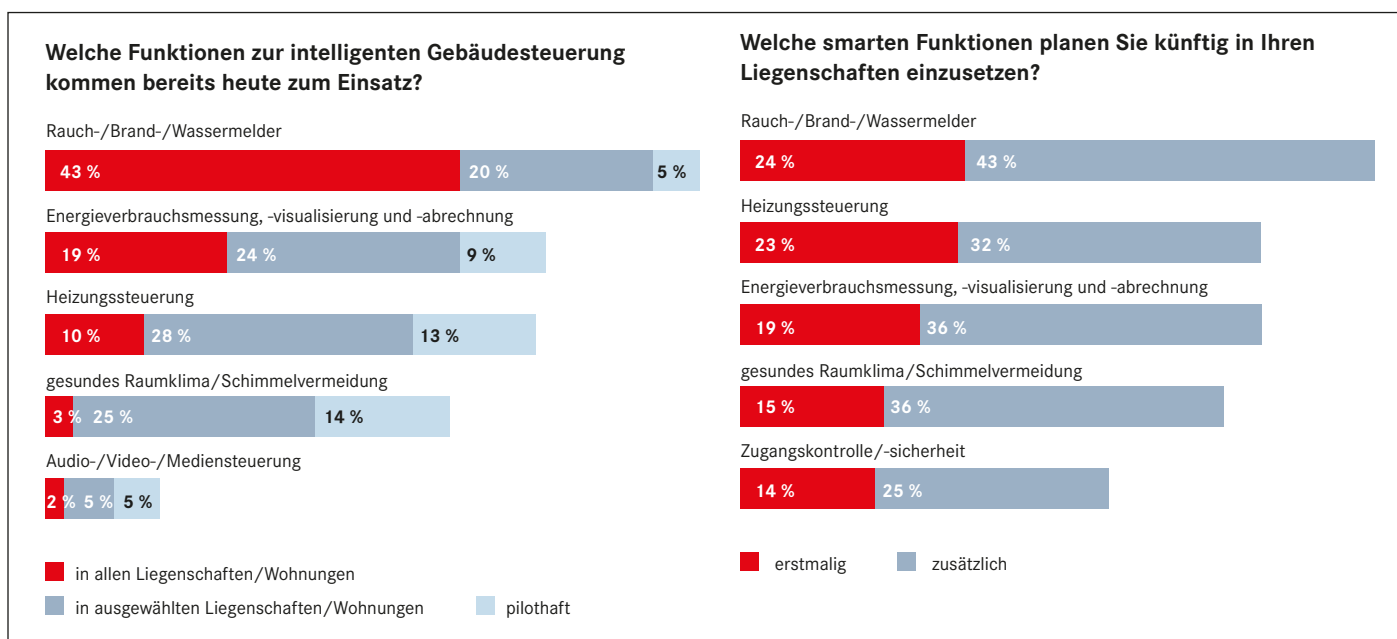


Smart Home- und AAL-Technologien

Studie unterstreicht Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft

40 % der Wohnungs- und Immobilienunternehmen wollen bis 2017 Smart Home- oder AAL¹⁾-Technologien in ihren Liegenschaften einsetzen. Das geht aus einer Studie hervor, die die SmartHome Initiative Deutschland e. V. in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen mm1 und dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. durchführte.



Quelle: Gemeinsame Studie der SmartHome Initiative Deutschland, mm1, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Status Quo und Planung von Anwendungen

An der Studie nahmen bundesweit rund 500 Akteure der deutschen Wohnungswirtschaft teil. Über 80 % der Umfrageteilnehmer verwalten einen Bestand von mehr als 500 Wohneinheiten, etwa zwei Drittel aller Befragten mehr als 1.000 Wohneinheiten.

Die Studie zeigt, dass die deutsche Wohnungswirtschaft das Potenzial vernetzter, intelligenter Technologien für sich erkannt hat. Gleichzeitig gibt es noch einen hohen Informationsbedarf hinsichtlich des Marktangebots.

Marktumfeld

Die intelligente Vernetzung von Geräten gilt als eine der größten Technologie-Wachstumsfelder der kommenden Jahre. Smart Home wird künftig die Lebens-

qualität verbessern und den effektiven Umgang mit Ressourcen erleichtern. Senioren und pflegebedürftige Menschen werden mittels AAL-Technologien mehr Unterstützung für ein selbstbestimmtes Leben in gewohnter Umgebung erfahren. Stand heute liegt die Verbreitung von Smart Home-Technologien jedoch noch hinter den Erwartungen zurück. Der Wohnungswirtschaft könnte eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des Smart Home-Markts in Deutschland zukommen. Keine andere Branche verfügt über so direkten Zugang und Einfluss auf die technische Ausstattung von Immobilien. Professionell gewerbliche Vermieter verwalten mit rund 8,3 Mio. Wohnungen heute gut 20 % des Wohnungsmarkts mit seinen etwa 40 Mio. Bestandswohnungen. Wie offen stehen die Wohnungs- und Immobilienunternehmen den Themen Smart Home und AAL gegenüber? Welchen Stellenwert haben Smart Home und AAL auf

ihrer Agenda? Welche Erwartungen hat die Wohnungswirtschaft an Angebote und deren Anbieter? Wie viel ist die Wohnungswirtschaft bereit in Smart Home zu investieren, welche Geschäftsmodelle für den Einsatz von Smart Home- und AAL-Lösungen gibt es für die Wohnungswirtschaft? Diesen Fragen wurde in der Studie nachgegangen.

Die Studienergebnisse im Überblick

- 40 % der Befragten wollen bis 2017 Smart Home- oder AAL-Technologien in ihren Liegenschaften einsetzen.
- Als wichtigstes künftiges Einsatzfeld für Smart Home- und AAL-Lösungen bewerten Umfrageteilnehmer, neben gesetzlich vorgeschriebenem Rauchmelder, den Bereich Energiemanagement. Hierzu zählen Energieverbrauchsmessung, -visualisierung und -abrechnung sowie Heizungssteuerung. Bedeutend

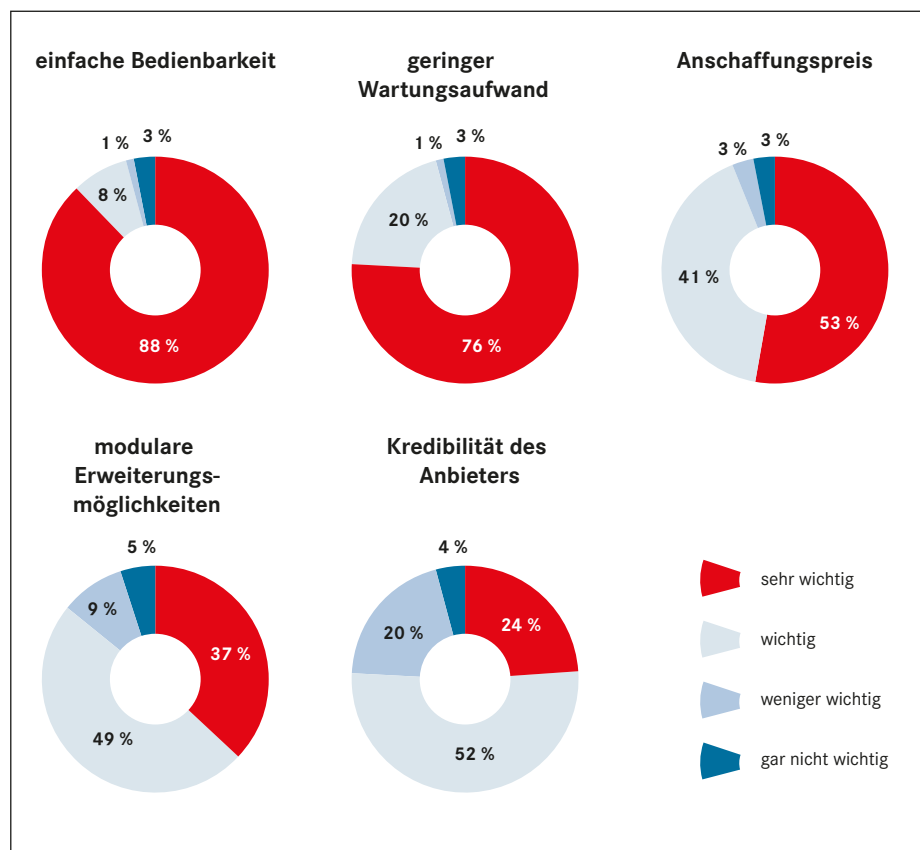
¹⁾AAL: Ambient Assisted Living

ist auch die Überwachung und Steuerung des Raumklimas zur Schimmelvermeidung.

- Wohnungs- und Immobiliengesellschaften sehen die Investition in Smart Home- und AAL-Lösungen als Instrument der Mieter- und Kundenbindung. 85 % nennen dies als Hauptmotiv möglicher Investitionen.
- Knapp 60 % der Umfrageteilnehmer fühlen sich über die Angebote am Markt nicht ausreichend informiert.
- 80 % planen nicht, Smart Home- und AAL-Kompetenz im eigenen Unternehmen aufzubauen, sondern bevorzugen die Zusammenarbeit mit externen Partnern.
- Fast 60 % sehen in Architekten und Planern sowie spezialisierten Beratungsunternehmen die präferierten Partner ihrer Wahl und verorten hier die entsprechende Fachkompetenz.
- Die Investitionsbereitschaft der Branche liegt im gering-investiven Bereich. Drei Viertel der Befragten sind bereit, bis zu 20 €/m² für eine Smart Home- oder AAL-Lösung zu investieren.
- Lediglich 20 % sehen in Smart Home- und AAL-Lösungen ein Instrument für Kostensenkungen, nur 8 % ein Instrument für Umsatzsteigerungen.
- Die befragten Immobilien- und Wohnungsgesellschaften erwarten, dass in den kommenden Jahren bis zu 20 % der Mieter smarte und bis zu 30 % altersgerechte Wohnungen nachfragen werden.

Überraschende Ergebnisse

Das Wohnen effizienter und sicherer zu machen, hat sich bereits eine Reihe von Wohnungsunternehmen auf die Fahne geschrieben. Die hohe Nennung von Rauchwarnmeldern liegt an der gesetzlichen Vorgabe, diese verpflichtend in die Liegenschaften einzubringen. Lässt man diese außer Acht, liegt der Schwerpunkt der Anwendungen auf dem Energiemanagement. 43 % der Befragten setzen Lösungen zur Energieverbrauchsmessung, -visualisierung und -abrechnung zumindest in ausgewählten Liegenschaften ein, 38 % auch eine Heizungssteuerung. Wichtig ist auch das Thema des gesunden Raumklimas, das in der Regel zur Vermeidung von Schimmelbildung beitragen soll. 28 % setzen hierfür bereits Lösungen zumindest selektiv ein. Mit 17 % folgt der Einsatz von Jalousiesteuerungen, die sowohl zum Komfortgewinn als auch zur Sicherheit und Energieeffizienz der Woh-



Anforderungen an Smart Home- und AAL-Lösungen: Einfache Bedienbarkeit und geringer Wartungsaufwand sind entscheidend für den Einsatz in der Wohnungswirtschaft.

nung beitragen. 14 % der Befragten setzen auch bereits Lösungen zur Zutrittskontrolle und -sicherheit ein.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich auch bei der Frage nach dem heutigen Einsatz von Systemen im Kontext AAL ab. Effizientes Energiemanagement ist für die befragten Wohnungs- und Immobilienunternehmen auch zentrales Thema bei der Umsetzung von Lösungen für das altersgerechte Wohnen. Darüber hinaus identifizieren die Umfrageteilnehmer zusätzlich AAL-spezifische Anwendungen wie etwa die Einbindung externer Dienstleister, beispielsweise einen Einkaufsservice (31 %), Nachbarschaftshilfen (32 %) sowie Notrufsysteme (34 %).

Die recht hohe Nennung von bereits installierten und genutzten Lösungen lässt darauf schließen, dass hier die Grenzen zwischen klassischer Technischer Gebäudeausrüstung (TGA) und Smart Home-Lösungen, also auf Ebene der Wohnung und eben nicht des Gebäudes, verschwimmen. Im Kontext AAL ist hier vermutlich eine Reihe von Dienstleistungen aufgeführt, die klassisch durch Partnerfirmen erbracht werden und nicht unbedingt digital sind. Das Bild zeigt aber, dass diese Dienstleistungen durch die Wohnungs-

unternehmen und deren Bewohner nachgefragt werden und somit Potenzial für eine Digitalisierung aufweisen.

Ausblick

Die befragten Wohnungs- und Immobiliengesellschaften wollen die sich mittelfristig abzeichnende verstärkte Nachfrage nach Smart Home- und AAL-Wohnangeboten offenbar proaktiv angehen: Während zum Zeitpunkt der Umfrage 12 % Smart Home- oder AAL-Technologien in ihren Liegenschaften bereits im Einsatz hatten, planen weitere 28 % deren Einführung in den nächsten 24 Monaten. Bis 2017 könnten somit bereits 40 % der Befragten Smart Home- oder AAL-Angebote in ihren Liegenschaften vorweisen. Lediglich 21 % der Befragten geben an, sich mit Smart Home-Technologien thematisch noch gar nicht auseinandergesetzt zu haben, weitere 13 % wollen abwarten, bis sie entsprechende Mieternachfrage in ihren Liegenschaften verzeichnen. 

Eine Information der SmartHome Initiative Deutschland e. V., Berlin
www.smarthome-deutschland.de