

GdW Arbeitshilfe 54

Vernetztes Wohnen

Dienstleistungen, Technische Infrastruktur
und Geschäftsmodelle

Mai 2007

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Redaktion:
Dr. Claus Wedemeier

© GdW 2007
Auflage (500)

Diese Broschüre ist zum Preis von
25,00 EUR zu beziehen beim
Hammonia-Verlag
Fachverlag für die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon: +49 (0)800-2 02 08 01
Telefax: +49 (0)531-70 86 19
E-Mail: bestellung@hammonia.de

ISBN 978-3-87292-251-9

Vernetztes Wohnen

Dienstleistungen, Technische Infrastruktur und Geschäftsmodelle

Vorwort

Die zunehmende Nachfrage nach sogenannten Triple Play-Angeboten, den strukturierten Produkten aus Hörfunk und TV-Versorgung, Internet und Telefonie über das TV-Kabel, verläuft parallel mit einer anhaltenden Konzentrationswelle auf der Anbieterseite auf den Kabelmärkten. Diskussionen um neue Strategien der „Medienversorgung“ oder zum Thema „Multimedia“ sind aktuell häufig auch beeinflusst von der Befürchtung, dass künftig kaum noch ein echter Preis- und Qualitätswettbewerb zwischen unabhängigen Kabelnetzbetreibern stattfindet. In einigen Regionen ist dieser Wettbewerb schon jetzt stark eingeschränkt. Ob die neuen Triple Play-Angebote über das Telefonnetz zu mehr Wettbewerb zugunsten der Wohnungsunternehmen und ihrer Mieter führen, bleibt abzuwarten.

Die aktuellen Entwicklungen dürfen jedoch nicht den Blick dafür trüben, dass – jenseits der Versorgung mit Triple Play-Angeboten – die Netzinfrastruktur in den Gebäuden für die Wohnungsunternehmen strategische Bedeutung hat. Wachsende Ausdifferenzierung der Präferenzen und der in vielen Regionen ausgeglichene Wohnungsmarkt machen spezifische Serviceangebote für unterschiedliche Zielgruppen notwendig und attraktiv. So gelingt es, Mieter als Kunden zu binden und neue Kundengruppen für die eigenen Bestände zu gewinnen. Auch für die Kommunikation zwischen den Wohnungsunternehmen und den Mietern, Genossenschaftsmitgliedern oder Wohnungseigentümern, die in den Gebäuden leben, können technologiegestützte Dienstleistungen zu einer wesentlich besseren Angebotsqualität und zu neuen Angebotsformen führen. Hier setzen Technologien und Dienstleistungen des vernetzten Wohnens an, deren wesentliche Anwendungen in den Bereichen Gesundheit, Sicherheit, Unterhaltung und Kommunikation sowie Komfort und Technik angesiedelt sind.

Die vorliegende Arbeitshilfe will mit der Dokumentation konkret umgesetzter Ideen, Geschäftsmodellen und Technologien des vernetzten Wohnens Wohnungsunternehmen ermutigen, eigene Projekte zu starten. Voraussetzung ist jedoch, dass diese Projekte einer strikten Wirtschaftlichkeitsanalyse standhalten. Eine Refinanzierung von Technik und Diensten muss über individuelle oder kollektive Beiträge der Nutzer sichergestellt sein. Die in der Arbeitshilfe getroffene Projektauswahl und die Sachdarstellungen können keine Vollständigkeit gewährleisten, geben jedoch einen aktuellen Einblick Theorie und Praxis der Anwendungen des vernetzten Wohnens.

Die Arbeitshilfe spiegelt nicht nur die wesentlichen Ergebnisse der Beratungen des im Jahr 2005 gegründeten gemeinsamen Arbeitskreises „Die vernetzte Wohnung“ der GdW-Fachausschüsse Multimedia, Technik und Betriebswirtschaft wider, die erstmals ausführlicher im Rahmen des GdW-Branchenberichts 2 „Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland - wirtschaftlicher Erfolg durch Innovationen“ (erschieden im Juni 2006 im Hammonia Verlag) dargestellt wurden. Die Arbeitshilfe berücksichtigt auch die Erkenntnisse aus den zahlreichen Aktivitäten der GdW-Mitgliedsverbände und der zur Verbandsorganisation gehörenden Bildungsträger. Beispiele sind das 4. Forum Wohnungswirtschaft „Intelligent Wohnen – Zukunftssicheres Wohnleben im vernetzten Heim“ des VdW Rheinland-

Westfalen im Mai 2005 sowie die im Jahr 2006 gestartete Tagungs- und Workshop-Reihe zum vernetzten Wohnen des EBZ. Im Auftrag des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) hat Herr Jörg Lorenz, Vorstand Frequenz e. G., Berlin, die Aufgabe übernommen, mehrere Unternehmensdarstellungen organisatorisch und redaktionell zu betreuen sowie die Ergebnisse und Konsequenzen aus den EBZ-Veranstaltungen als selbstständige Textbeiträge zu formulieren.

Neue Erkenntnisse und einen sehr informativen Meinungs- und Erfahrungsaustausch hat die gemeinsame Tagung „Vernetztes Wohnen“ von EBZ, VNW und GdW am 17.04.2007 in Hamburg erbracht. Diese Veranstaltung ist im Extranet des GdW dokumentiert und die Vorträge können über den passwortgeschützten Bereich heruntergeladen werden.

Im Themenfeld der technischen Infrastruktur sind zahlreiche Inhalte dem Leitfaden „Infrastrukturelle Voraussetzungen für die Telekommunikation in Mietwohnungen – Empfehlung der Arbeitsgruppe der Deutschen Telekom und der Wohnungswirtschaft“ entnommen, der gemeinsam vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und der Deutschen Telekom, Niederlassung Berlin, herausgegeben wurde. Die Empfehlungen des Leitfadens sind, obwohl schon Ende 1999 formuliert, nach wie vor aktuell. Herr Professor Olaf Ziemann, POF Application Center, Fachhochschule Nürnberg, ist dafür zu danken, dass er diesen Beitrag für die vorliegende Arbeitshilfe an einigen Stellen aktualisiert hat.

Die Erstellung dieser Arbeitshilfe wäre ohne die aktive Unterstützung der projektdurchführenden Unternehmen – von der Übermittlung von Text- und Bildinformationen bis hin zu komplett formulierten Beiträgen – nicht möglich gewesen. In diesem Zusammenhang danken wir den Geschäftsführern, Vorständen und Projektleitern der folgenden Unternehmen ganz herzlich:

Aareal First Financial solutions AG, Mainz-Kastel
Frankfurter Wohnheim GmbH, Frankfurt am Main
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Marzahner Tor“ e. G., Berlin
GEWOBAG, Berlin
HWG eG, Hattingen
Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig
POF Application Center, FH Nürnberg
SOPHIA GmbH & Co. KG, Gelsenkirchen/Bamberg
Spar- und Bauverein Solingen eG, Solingen
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe
WWW Wohnungsbau-Wohnungsverwaltung GmbH, Weißenfels

Für die inhaltliche Vorbereitung und Begleitung dieser Arbeitshilfe gebührt unser herzlicher Dank den Mitgliedern des GdW Fachausschusses Multimedia, den als Vorsitzender Herr Rudolf Kujath, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, leitet. Der Dank gilt insbesondere auch den derzeitigen und früheren Mitgliedern des gemeinsamen Arbeitskreises „Vernetztes Wohnen“: Herrn

Uwe Bittner, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Herrn Andreas Coupetté, THS TreuHandStelle für Bergmannswohnstätten GmbH, Herrn Dr. Armin Hartmann, HWG e. G., Hattingen, Herrn Karl Nagel, Karlsruhe, Herrn Dr. Wolfgang Pfeuffer, Joseph-Stiftung Kirchliches Wohnungsunternehmen, Bamberg, Herrn Holger Schaffranke, Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH sowie innerhalb des GdW dem verantwortlichen Referenten, Herrn Dr. Claus Wedemeier.

Berlin, im Mai 2007

Ruth Hering

Inhalt

1	Multimedia in der Wohnungswirtschaft – vom „Triple Play“ zum „Vernetzten Wohnen“	1
2	Dienste und Anwendungen im vernetzten Wohnen	4
2.1	Modellhäuser	4
2.1.1	Zukunftshaus FUTURELIFE in der Schweiz	4
2.1.2	Haus der Gegenwart in München	5
2.1.3	T-Com-Haus in Berlin	6
2.1.4	InHaus in Duisburg	9
2.2	Wohnungswirtschaftliche Projekte	11
2.2.1	ALBANET-Portal	11
2.2.2	Projekt „SmarterWohnen®NRW“ in Hattingen	13
2.2.3	Soziale Personenbetreuung – Hilfen Im Alltag (SOPHIA)	16
2.2.4	Automatische Erfassung und Übernahme der Verbrauchsdaten in die Betriebskostenabrechnung in Karlsruhe	20
2.2.5	Barrierefreies und technologiegestütztes Wohnen der VBW Bochum	26
2.2.6	„Quadro Play“ bei der LWB, Leipzig: TV, Internet, Telefonie und Heizkostenablesung über eine Infrastruktur	29
2.2.7	Solares und multimediales Wohnen der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH	33
2.2.8	Symbiose Ökologie – Ökonomie bei der WWV Weißenfels	39
2.2.9	SBV Solingen - Kabelnetz als genossenschaftliches Multimediantz und „Smart Home“	49
2.2.10	Modellhaftes Wohnen in Frankfurt mit RFID-gestützter Technologie bei der Wohnheim GmbH in Frankfurt	54
3	Technische Empfehlungen für die Gebäudeverkabelung	60
3.1	Grundlagen der Empfehlungen	60
3.2	Bisherige Entwicklungen bei der Gebäudeverkabelung	60
3.3	Anforderungen an zukünftige Gebäudenetze	61

3.4	Empfehlungen zur Gestaltung der Kabelinfrastruktur in Wohngebäuden	64
3.4.1	Empfehlungen für die Auswahl und Verlegung der Kabel	65
3.4.2	Empfehlungen zur Ausführung der Gebäude- und Wohnungsverkabelung	66
3.5	Empfehlung für die Hausinstallation (vom HÜP zum WÜP)	71
3.5.1	Hauseinführung/Kabelführung	71
3.5.2	Netzstruktur	72
3.5.3	Kabelverlegung	73
3.6	Polymer-optische Fasern in der Gebäude- und Wohnungsverkabelung	73
4	Grundstrukturen ausgewählter Geschäftsmodelle	75
4.1	serwo – SmarterWohnen®NRW der HWG in Hattingen	75
4.2	Das Franchisekonzept SOPHIA	76
4.3	SWaP – Service und Betrieb von Multimediadiensten über ein eigenes Tochterunternehmen	78
4.4	Abrechnung (Processing) und Contracting mit Paco	80
5	Bewertungen und Optionen	82
5.1	Bisherige Veranstaltungen in der Wohnungswirtschaft	82
5.2	Thematische Trends und Erkenntnisse der bisherigen Veranstaltungen	83
5.2.1	Strategische Säulen	83
5.2.2	Bau	86
5.2.3	Soziales	89
5.2.4	Mehrwertdienste – Sicherheit, Komfort, Mehr-Generationen-Kommunikation, Medizin	91
5.3	Strategische Allianzen	98
6	Fazit	101
	Anhang	107
	Adressen	107
	Technik-Glossar	111

