

Vernetztes Wohnen

Leitfaden für Entscheidungsträger

Herausgeber: Kanzlei Jorde

Die demografische und technische Entwicklung der kommenden Jahre erfordert bereits heute wegweisende Entscheidungen. Die Bevölkerung altert, ein großer Teil des täglichen Lebens spielt sich im Internet ab und Berufstätige arbeiten vermehrt von zu Hause aus. Vernetztes Wohnen ist eine Möglichkeit, Ihre Immobilien an diese Veränderungen anzupassen und so langfristig vermietbar zu erhalten.

Dieser Leitfaden will Sie dabei unterstützen, Maßnahmen des Vernetzten Wohnens zu finden, die für Ihr Unternehmen sinnvoll und wirtschaftlich sein könnten.

Inhalt

Möglichkeiten des Vernetzten Wohnens	1
Technische Assistenzsysteme	2
Die Rahmenbedingungen für Vernetztes Wohnen	3
Mögliche Geschäftsmodelle	3
Berechnung der Wirtschaftlichkeit	4
Risiken der Durchführung	4

Vernetztes Wohnen	
Technische Unterstützungssysteme <ul style="list-style-type: none"> • Smart Home • Smart Metering • Smart Furniture • Smart House • Connected Home • Altersgerechte Assistenzsysteme (AAL) 	Soziale Dienstleistungen <ul style="list-style-type: none"> • Haushaltsnahe Dienstleistungen • Altengerechtes Wohnen • Service Wohnen • Betreutes Wohnen • Wohnen mit Pflege

Schaubild 1: Unterteilung „Vernetztes Wohnen“ und in diesem Zusammenhang oft verwendete Begriffe

Möglichkeiten des Vernetzten Wohnens

Wie das erste Schaubild zeigt, wird Vernetztes Wohnen in Technische Unterstützungssysteme und Soziale Dienstleistungen unterteilt. Vernetztes Wohnen wird von einer Vielzahl „smarter“ und „altengerechter“ Begriffe geprägt. Diese dienen der thematischen Einordnung und Vermarktung, behalten aber oft dieselben Leistungen. Daher ist es sinnvoll, die Möglichkeiten des Vernetzten Wohnens anhand konkreter Leistungsbeschreibungen und dem Nutzen für Mieter zu betrachten. Ziel dabei ist es, Maßnahmen zu erkennen, die zu Ihren Mietern und zu Ihrem Unternehmen passen könnten.

Die IBzW

Die Info-Blätter zur Wohnungswirtschaft richten sich an Vorstände und Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen. Kompakt und praxisnah werden zu aktuellen Themen wohnungswirtschaftliche Handlungsmöglichkeiten gezeigt und auf rechtliche Risiken hingewiesen. Die IBzW erscheinen, wenn aktuelle Entwicklungen dazu Anlass geben.

Der Herausgeber

Die IBzW werden von der Düsseldorfer Anwaltskanzlei Jorde herausgegeben.

Rechtsanwalt René Jorde ist:

- Volljurist
- Dipl. Wirtschaftsjurist (FH)
- Kfm. in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Vor seiner anwaltlichen Tätigkeit war Herr Jorde mehr als zehn Jahre in der Wohnungswirtschaft beschäftigt, u.a. als Leiter der Finanzierungsabteilung und als hauptamtlicher Vorstand einer Wohnungsgenossenschaft.

Auf Grundlage dieser Erfahrungen, liegt der Interessenschwerpunkt der Kanzlei in der Beratung von Wohnungsunternehmen. Im Vordergrund steht hierbei eine projektbezogene wohnungswirtschaftliche und rechtliche Unterstützung. Zu den Leistungen gehören insbesondere:

- Vertragsgestaltung und Prüfung
- Vertragsmanagement
- Projektbegleitung
- Vorbereitung von Aufsichtsratsunterlagen

www.Rechtsanwalt-Jorde.de

Technische Unterstützungssysteme im Überblick

Die Sicherheit erhöhende Unterstützungssysteme	Konkreter Nutzen
Anwesenheitssimulation durch Vernetzung und Programmierung von Lampen, Rollläden, Radios usw.	Vermeidung von Einbrüchen
Vernetzte Kameras und andere technische Geräte senden Bilder und Inforationen an das Smartphone des Mieters	Schnelles Eingreifen bei Einbrüchen, Beweissicherung
Automatisches Abschalten von Verbrauchsquellen beim Überschreiten von Schwellenwerten (z.B. Wasserzufuhr der Badewanne, Stromzufuhr am Herd)	Schutz vor Feuer- und Wasserschäden
Video-Sprechanlage mit Aufzeichnungsfunktion (als separates Gerät oder in Verbindung mit dem Smartphone / TV)	Schutz vor Überfällen in der Wohnung, Beweissicherung
Touchscreen-PC informiert vor dem Verlassen der Wohnung über offene Fenster, laufendes Wasser usw.	Schutz vor Feuer- und Wasserschäden
Vernetzte Fenster können mit Wetterinformationen gekoppelt werden und automatisch öffnen oder schließen	Schutz vor Wasser -und Sturmschäden

Unterstützungssysteme für ältere Mieter	Konkreter Nutzen
Vernetzte Sensoren, die Bewegungen, Wasserverbrauch und Gerätebenutzung erfassen. Bei ungewöhnlichen Aktivitäten wird ein abgestuftes Hilfsszenarium ausgelöst. (Warnton, Anruf, Klingeln an der Haustüre, öffnen der Haustüre)	Schnelle Hilfe im Notfall
Sprachsteuerung von Haushaltsgeräten durch Vernetzung mit in der Wohnung installierten Mikrofonen	Unabhängigkeit trotz körperlicher Einschränkungen
Mit dem Öffnen einer vernetzten Eingangstüre kann die Beleuchtung aktiviert und andere Szenarien gestartet werden	Schutz gegen Sturzgefahren
Sensoren im Fußboden erkennen, wenn Bewohner gestürzt ist und alarmieren Hilfskräfte (Sens-Floor-System)	Schnelle Hilfe bei einem Sturz in der Wohnung
Hilferuf und Kommunikation mit Betreuungspersonal durch vernetzte Mikrofone und Lautsprecher in der Wohnung	Schnelle Hilfe im Notfall
Küchenplatte, die Nahrungsmittel mit Hilfe eines Projektors erkennt, wiegt und Rezeptvorschläge macht (Smart Kitchen)	Unterstützung beim Kochen

Unterstützungssysteme zur Energieeinsparung	Konkreter Nutzen
Vernetzte Thermostate und Raumfühler ermöglichen eine automatisierte Temperaturregelung nach Vorgaben des Mieters	Verbrauchssenkung von Heizenergie
Vernetzte Geräte werden automatisch gestartet, wenn ein Energieüberschuss aus der Solaranlage vorhanden ist oder ein günstiger Strompreis angeboten wird (z.B. zum Betrieb von Waschmaschinen oder der Ladestation für E-Autos)	Optimierung der Nutzung von Solarenergie und flexiblen Strompreismodellen
Vernetzte Pflanzenbewässerungsgeräte greifen auf Wetterdaten zu und reagieren entsprechend	Senkung des Wasserverbrauchs und der Betriebskosten
Sind vernetzte Fenster geöffnet, kann die Heizung automatisch heruntergefahren werden	Verbrauchssenkung von Heizenergie

Schaubild 2: Beispiele für Technische Unterstützungssysteme und deren Nutzen für Mieter - Eine ausführliche Auflistung finden Sie unter: www.Rechtsanwalt-Jorde.de

Auf den konkreten Nutzen abstellen

Technische Unterstützungssysteme basieren im Kern auf einem durch Software gesteuerten Informationsaustausch zwischen Sensoren und Geräten. Dieser eröffnet viele Anwendungsmöglichkeiten. Das zweite Schaubild zeigt beispielhaft bereits heute einsatzfähige Assistenzsysteme. In naher Zukunft ist auch die Installation telemedizinischer Geräte zu erwarten. Dann werden Sensoren im Badezimmerspiegel oder der Toilette medizinische Daten übermitteln, die Ferndiagnosen ermöglichen, auf negative Vitalwerte hinweisen und an die Einnahme von Tabletten erinnern. Ein Großteil der As-

sistenzsysteme richtet sich an das Sicherheitsbedürfnis und den Wunsch der Mieter, möglichst lange unabhängig wohnen zu können. Darüber hinaus wird Energieeinsparung ermöglicht.

Auch im Bereich der sozialen Dienstleistungen zielt Vernetztes Wohnen auf den Erhalt einer weitgehenden Selbstständigkeit und den Verbleib des Mieters in der vertrauten Umgebung ab. Vernetzung bedeutet hier, dass Sie für Ihre Mieter ein Netzwerk schaffen, über das bedarfsgerecht und unkompliziert Dienstleistungen bezogen werden können. Diese reichen von Einkaufshilfen

über die Organisation einer Reinigungskraft bis hin zur Kooperation mit Betreuungs- und Pflegedienstleistern.

Aus dem konkreten Nutzen, die Maßnahmen des Vernetzten Wohnens für Mieter bringen können, lassen sich Rückschlüsse auf Zielgruppen ziehen. Diese können Sie mit Hilfe Ihrer Mieterdaten konkretisieren und so das Marktpotenzial einer Maßnahme abschätzen. Bitte bedenken Sie dabei, dass gerade bei älteren Mietern oft die Angehörigen (mit)entscheiden und daher auch bei den Zielgruppen berücksichtigt werden sollten.

Die Rahmenbedingungen für Vernetztes Wohnen

Wenn Sie nun konkrete Maßnahmen und Zielgruppen im Sinn haben, können Sie festlegen, in welchem technischen Rahmen und mit welchem Geschäftsmodell das Projekt realisiert werden könnte. Ziel hierbei ist es, ein konkretes Szenario zu entwickeln, auf dessen Grundlage Entscheidungen getroffen und die Wirtschaftlichkeit berechnet werden kann.

Die Vernetzungstechnik

Vom Vernetzten Wohnen werden viele positive Effekte erwartet: für die Umwelt, Sozialkassen und die Pflege älterer Menschen. Die öffentliche Hand fördert Vernetztes Wohnen und viele Dienstleister drängen auf den Markt. Daher ist zu erwarten, dass die technische Vernetzung von Wohnungen bald so selbstverständlich sein wird, wie ein Internetanschluss.

Bleibt die Frage nach der praktischen Durchführung. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die Technische Assistenzsysteme ermöglichen, erscheint ein modulares System zweckmäßig. Dabei würde der Vermieter die zentrale Kommunikationseinheit, die Vernetzung des Hauses (kabelgebunden oder wireless) und mit dem Gebäude fest verbundene Assistenzsysteme,

wie Fenster- Heizungs- Beleuchtungs- oder Türsteuerungen installieren. So kann eine Grundausstattung gewährleistet werden. Darüber hinaus haben Mieter die Möglichkeit, eigene oder vom Vermieter als Sonderausstattung angebotene Geräte mit dem Netzwerk zu verbinden. So können Wohnungen flexibel mit Assistenzgeräten ausgestattet werden, die den Bedürfnissen der Mieter entsprechen.

Umfragen zeigen deutlich, dass viele Wohnungsunternehmen Technische Assistenzsysteme einsetzen wollen. Sie zögern jedoch, weil technische Standards fehlen. Dieser Unsicherheit kann durch geschickte Vertragsgestaltung entgegengewirkt werden. Anbieter, die von sich behaupten, „den Standard der Zukunft“ zu vertreiben, sollten auch breit sein, dafür

einzustehen. Eine diesbezügliche Vertragsklausel, die auch die Schaffung finanzieller Rücklagen vorsehen sollte, kann die Unsicherheit verringern und Ihnen Marktvorteile verschaffen.

Der bautechnische Rahmen

Um die Wirtschaftlichkeit der für Sie infrage kommenden Maßnahmen realistisch einschätzen zu können, ist es sinnvoll, auch einen bautechnischen Rahmen für die angedachten Maßnahmen festzulegen:

- bei Neubau
- bei umfassender Modernisierung
- bei Modernisierung einer Einzelwohnung
- als Standardmaßnahme bei Mieterwechsel
- als punktuelle Einzelmaßnahmen

Mögliche Geschäftsmodelle

Geschäftsmodelle bieten den organisatorischen und rechtlichen Rahmen, in dem die Maßnahmen zum Vernetzten Wohnen durchgeführt werden sollen.

Geschäftsmodelle für das Vernetzte Wohnen		
Kooperations-Modelle	Einzelfall-Modelle	Eigenleistung
<ul style="list-style-type: none"> • Kooperation mit einem Partner, der alle Leistungen abdeckt • Kooperation mit mehreren Partnern • Teilnahme an einem Kooperationsnetzwerk 	<ul style="list-style-type: none"> • Beauftragung einzelner Dienstleister durch den Vermieter je nach Bedarf des Mieters • Beauftragung einzelner Dienstleister durch den Mieter (Der Vermieter informiert und berät lediglich) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gründung einer Tochtergesellschaft • Leistungserbringung in Eigenregie

Schaubild 3: Mögliche Geschäftsmodelle zur Realisierung von Vernetztem Wohnen

Auswahlkriterien für Geschäftsmodelle

Das dritte Schaubild zeigt Geschäftsmodelle, um Vernetztes Wohnen umzusetzen. Abhängig von Ihrer Gesellschaftsstruktur, unternehmerischen Zielen und den in Erwägung gezogenen Maßnahmen, haben die Modelle Vor- und Nachteile. Folgende Kriterien können bei der Auswahl unterstützen:

- Die Wirtschaftlichkeit des Modells insgesamt (siehe dazu unten)
- Eigene personelle, organisatorische und räumliche Kapazitäten
- Die erwartete Inanspruchnahme / Auslastung
- Flexibilität, um auf Nachfrage zu reagieren
- Fachwissen und Professionalität der Partner
- Zuverlässigkeit und Image der Partner
- Finanzielle Leistungsfähigkeit der Partner
- Möglichkeit kurzfristig auf andere Partner umsteigen zu können
- Haftungsrisiken und Möglichkeiten der Haftungsbeschränkung

IMPRESSUM

**Info-Blätter zur
Wohnungswirtschaft (IBzW)**

Herausgeber:
Anwaltskanzlei Jorde

Redaktion:
Rechtsanwalt René Jorde

Anschrift:
Plochinger Straße 13
40593 Düsseldorf

Tel: 0211 / 500 870 75
Fax: 0211 / 550 279 79

Info@Rechtsanwalt-Jorde.de
www.Rechtsanwalt-Jorde.de

Berechnung der Wirtschaftlichkeit

Auf Grundlage der vorangegangenen Abschnitte haben Sie nun ein Szenario erstellt, das mit Zahlen hinterlegt werden kann. Investitionskosten und laufende Aufwendungen lassen sich durch das Einholen von Angeboten bestimmen. Auf der Ertragsseite gilt es Finanzierungsmöglichkeiten zu wählen und die Marktakzeptanz der geplanten Maßnahmen einzuschätzen.

Finanzierungsmöglichkeiten

Die Mittel zur Finanzierung von Maßnahmen und damit zur Erzielung von Erträgen hängen von sozialrechtlichen Vorgaben, Förderbedingungen und der Zahlungsbereitschaft Ihrer Mieter ab:

- Mittel aus der Kranken- und Pflegeversicherung
- Öffentliche Fördermittel
- Mieterhöhung wegen Modernisierung
- Umlage als Betriebskosten
- Miete für einzelne Assistenzsysteme
- Entgelte für soziale Betreuungsleistungen

Berechnungsmethoden

Um die Wirtschaftlichkeit der in Erwägung gezogenen Maßnahmen insgesamt beurteilen zu können, ist es zweckmäßig zumindest drei Berechnungsmethoden zu verwenden:

- Berechnung der bilanziellen Auswirkungen
- Berechnung des Geldflusses (Cash Flow)
- Berechnung geldwerter Nebeneffekte:
 - Vermeidung / Reduzierung von Leerstand
 - Aufwertung des Images
 - Verringerung anderer Aufwendungen

Risiken der Durchführung

Die Durchführung von Maßnahmen des Vernetzten Wohnens erhöht Ihr unternehmerisches Risiko in wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht. Ein Teil dieser Risiken lässt sich durch Vertragsgestaltung und die konsequente Erfüllung von Informationspflichten verringern.

Risiken des Vernetzten Wohnens

Art und Umfang der Risiken hängen stark von den vorgesehenen Maßnahmen und vom gewählten Geschäftsmodell ab. Grundsätzlich nehmen Verkehrssicherungs-, Aufklärungs- und Informationspflichten zu. Zu den Risiken gehören beispielsweise:

- Haftung, wenn Mieter wegen Versagen eines Assistenzsystems zu Schaden kommen
- Bußgeldverfahren wegen Verstoß gegen Datenschutzvorschriften
- Wegfall von Fördermitteln
- Nichtige Übertragung von Verkehrssicherungspflichten
- Gewählte Vernetzungstechnik setzt sich nicht durch
- Wegfall von Leistungen aus Sozialversicherungen
- Insolvenz des Kooperationspartners

Möglichkeiten der Risikoverringern

Durch entsprechende Formulierungen in den Verträgen mit Dienstleistern und Kooperationspartnern lassen sich wirtschaftliche Risiken verringern (z.B. Risiko der Marktdurchsetzung, Inkassorisiko). Auch kann der Vertragspartner in die Pflicht genommen werden, wenn Fördermittel wegen seines Verhaltens wegfallen.

Aus haftungsrechtlicher Sicht kann es ferner sinnvoll sein, dem Mieter eine „Betriebsanleitung“ für seine Wohnung zu geben. Ähnlich wie bei PKW sollten darin Funktionen erläutert und Warnhinweise gegeben werden. ■