

## ABRECHNUNG

Wenn Papierberge schrumpfen

SEITE 8

## ZUKUNFTSPROGRAMM

Techem setzt auf Kundenservice

SEITE 12

## FINANZKRISE

Investieren bei solider Finanzierung

SEITE 24



VERNETZTES WOHNEN

# Sicherheit und Service auf Tastendruck

## Abrechnung leicht gemacht

Für viele Wohnungsunternehmer oder Verwalter ist sie immer noch ein hartes Stück Arbeit: Die Mietnebenkostenabrechnung. Denn bis den Bewohnern eine perfekte Abrechnung vorliegt, müssen Formulare handschriftlich ergänzt, Kostenübersichten erstellt und Unterlagen sortiert werden. Lästiger Papierkram, der nicht sein muss. Denn Abrechnungsservices vereinfachen die Abläufe deutlich.

Von Sabine Grözinger

WENN PAPIERBERGE  
SCHRUMPFEN  
UND PROZESSE SICH  
BESCHLEUNIGEN

→ **VIELE WOHNUNGSUNTERNEHMEN** und Verwalter haben es gerade erst wieder hinter sich: Die Erstellung der Betriebskostenabrechnung. Je nachdem wie die firmeninternen Prozesse laufen und die Zusammenarbeit mit dem Abrechnungsdienstleister organisiert ist, bedeutet das viel oder eher wenig Arbeit. Die Hausverwaltung Walde aus Neustrelitz in Mecklenburg-Vorpommern hat sich für weniger Arbeit entschieden. 60 Prozent Zeitersparnis bei der Abrechnungserstellung und einen damit verbundenen deutlich reduzierten Verwaltungsaufwand hat das Unternehmen erreicht, seit es bei der Abrechnungserstellung auf bautec-Dienstleistungen von Techem umgestiegen ist. 800 Wohnungen betreut Geschäftsführer Dirk Walde mit seinen fünf Mitarbeitern und kann heute stolz von sich sagen: „Das Besondere an meinen Unternehmen sind die fixe Abrechnung und die rationellen Abrechnungsstrukturen.“

### DATEN ELEKTRONISCH AUSTAUSCHEN

Die Hausverwaltung Walde ist ein Beispiel von immer mehr Unternehmen, die ihre Arbeitsabläufe rund um die Erstellung der Betriebskostenabrechnung kritisch überprüfen



### 3 FRAGEN AN...

...MICHAEL RÜHLMANN, als Geschäftsführer verantwortlich für die bautec-Dienstleistungen von Techem

**1** Wie bewerten Sie den aktuellen Trend in der Wohnungswirtschaft: Haben elektronische Verfahren zur Vereinfachung der Abrechnungsprozesse den Durchbruch geschafft? Ja, denn es gibt immer weniger gewerbliche Wohnungsunternehmen, die vollständig mit Papier arbeiten. Mittlerweile werden ca. 2,5 Mio. Wohnungen von Techem in einem elektronischen Verfahren abgerechnet. Auch die Anbieter von Wohnungswirtschaftlicher Software haben fast alle eine Schnittstelle zu Techem. Ich gehe davon aus, dass auch die Unternehmen, die noch über Papier abrechnen, auf elektronischen Datenaustausch umstellen. Es gibt keinen Grund mehr, an der Papier-Abwicklung festzuhalten.

und anschließend deutlich vereinfacht haben. Doch trotz der vielen Vorteile halten sich viele Wohnungsunternehmen und Verwalter noch immer an das klassische Papierverfahren bei der Erstellung der Gesamtabrechnung. Handschriftliches Ausfüllen von Formularen wird da ebenso akzeptiert wie das händische Zusammensortieren von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. „Diese manuellen Arbeitsschritte sind zwar seit Jahren eingespielt, aber im Vergleich zu elektronischen Verfahren wesentlich zeitintensiver, anfälliger für Fehler und damit teurer“, sagt Angelika Scheiffele, Marketing-Leiterin bei Techem.

Die Hausverwaltung Walde verabschiedete sich bereits früh vom klassischen Papierweg und stieg zunächst auf das so genannte Datenaustauschverfahren um. Die technischen Voraussetzungen dafür sind heute in den meisten Fällen gegeben. Denn nahezu jede Wohnungswirtschaftliche Verwaltungssoftware ist inzwischen in der Lage, die Kosten- und Nutzerdaten auf elektronischem Weg an den Abrechnungsdienstleister zu versenden. Dort werden diese Daten mit den Ablesewerten zusammengeführt, die Abrechnung erstellt und anschließend als Kostenergebnisdaten auf elektronischem Weg an das Wohnungsunternehmen zurück gesendet >

– einschließlich der Einzelkostenaufstellung pro Wohnung. Der entscheidende Vorteil: Im Gegensatz zum Papierverfahren werden hier Fehler beim handschriftlichen Ausfüllen von Formularen sprichwörtlich „automatisch“ vermieden. Auch der Arbeitsaufwand reduziert sich, weil Mieter-, Liegenschafts-, Kosten- und Brennstoffdaten automatisch aus dem eigenen System gezogen und an Techem übermittelt werden. Und weil die Kostenübersicht pro Wohnung bereits im System des Wohnungsunternehmens oder Verwalters bereit gestellt wird, entfällt zudem ein weiterer zeitaufwändiger Arbeitsschritt.

### SORTIERARBEITEN ÜBERNIMMT DAS SYSTEM

Noch geringer wird der Verwaltungsaufwand wenn die betriebswirtschaftliche Verwaltungssoftware wodis oder SAP heißt. In beiden Fällen ist eine Integration der kompletten Heizkostenabrechnung in die Betriebskostenabrechnung möglich. Somit steht dem Wohnungsunternehmen die vollständige Heiz- und Betriebskostenabrechnung in seinem System zur Verfügung und kann von ihm selbst ausgedruckt werden. Das händische Zusammensortieren der Heizkosten mit den Betriebskostenabrechnungen entfällt. Und das ist nicht der einzige Vorteil gegenüber dem Datenaustauschverfahren. Im Zusammenspiel mit dem SAP-System geht die Arbeitserleichterung noch weiter: „Da Techem die Rechte und den Auftrag erhält, Daten aus dem SAP-System abzuholen, muss das Wohnungsunternehmen oder der Verwalter nicht mehr selbst an einen bestimmten Abrechnungsstichtag denken, sondern Techem erledigt alles automatisch für ihn“, erklärt Marketingleiterin Scheiffele. Ein weiterer Vorteil: Beim „Abholen“ der Daten aus dem SAP-System werden diese gleichzeitig überprüft. Werden Unplausibilitäten entdeckt, erfolgt automatisch ein Fehlerhinweis. Das integrierte Verfahren ermöglicht jederzeit eine Übersicht über den Erstellungsstand der Abrechnung. Die Bewohner können damit einfach und schnell über den Status ihrer Abrechnung informiert werden.

Größtmögliche Arbeitserleichterung rund um den Abrechnungsprozess liefern die bautec-Dienstleistungen von Techem. Die Hausverwaltung Walde weiß den Unter-

**2** Für die Nutzung der bautec-Dienstleistung erteilt das Wohnungsunternehmen Zugriffsrechte auf bestimmte Bereiche seiner Verwaltungssoftware. Besteht hier nicht ein Risiko für Datenmissbrauch? Nein, absolut nicht. Bei der integrierten Abrechnung mit bautec arbeiten wir zwar direkt im Kundensystem und erstellen die integrierte Heiz- und Betriebskostenabrechnung, die aber durch eine klare Berechtigungsstruktur geregelt ist. bautec selbst hat nur direkte Bearbeitungsmöglichkeiten, was die Verbrauchswerte betrifft. Bei allen anderen abrechnungsrelevanten Daten, also Kosten- und Stammdaten, für die das Unternehmen die Verantwortung trägt, haben wir nur eine Leseberechtigung. Wir können auch erst darauf zugreifen, wenn der Kunde uns eine Freigabe dazu erteilt hat.

**3** Bestehende Arbeitsprozesse zu verändern, stellt ja häufig ein Hindernis dar. Welchen technischen Support leistet Techem für seine Kunden, um die Umstellung von einem Papierverfahren z.B. auf Datenaustausch oder bautec zu erleichtern? Wir begleiten den Kunden sehr intensiv bei der Umstellung. Wobei ich schon darauf hinweisen möchte, dass das kein „Hexenwerk“ ist. Denn sowohl die Umstellung auf den klassischen Datenaustausch, als auf die integrierte Betriebskostenabrechnung mit bautec ist mittlerweile ein Massengeschäft und die Systeme sind sowohl beim Kunden als auch bei Techem standardmäßig darauf eingestellt. Selbstverständlich werden die Umstellungsprojekte durch unsere Spezialisten für bautec und das jeweilige Datenaustauschverfahren professionell betreut.

schied zu schätzen, nachdem sie zunächst vom Papier- auf das Datenaustauschverfahren umgestiegen war und heute die noch größeren Vorteile von bautec nutzt. Notwendige technische Voraussetzung hierfür ist die Software GES oder Blue Eagle von Aareon. Bei der integrierten Betriebskostenabrechnung mit bautec werden die Heizungs- und Warmwasserverbrauchsdaten der einzelnen Wohnungen direkt in das GES- oder Blue Eagle-System übernommen.

### DEN ZEITPUNKT DER ABRECHNUNG SELBST BESTIMMEN

Damit sind Wohnungsunternehmen oder Verwalter in der Lage, die kompletten Betriebskostenabrechnungen direkt in ihrem System zu erstellen. Dass der Arbeitsaufwand dadurch – wie bei der Hausverwaltung Walde – mehr als halbiert werden kann, liegt unter anderem daran, dass die Abrechnungen einfach und schnell aktualisiert oder ergänzt werden können. Auch der Zeitpunkt der Abrechnungserstellung kann selbst festgelegt werden, weil die Abrechnung im Kundensystem vorliegt. Eine weitere Zeitersparnis entsteht durch die Beratung, die bei allen bautec-Dienstleistungen von Anfang an dazu gehört. So bereiten die bautec-MitarbeiterInnen von Techem die Abrechnung vor, prüfen ob alle Daten komplett vorliegen, stellen sicher, dass die Ablesewerte plausibel sind und speisen die Daten in das GES- oder Blue Eagle-System ein. Vorteile, die auch Dirk Walde nicht mehr missen möchte: Die Umstellung erfordert zwar anfangs etwas Aufwand, doch „die bautec-Mitarbeiter haben uns von Anfang an gut und unkompliziert unterstützt“, lobt er.

### DIALOG MIT TECHEM

Sie haben Fragen zu diesem Beitrag? Ben Baack, Produktmanager der Techem Energy Services GmbH, freut sich auf Ihren Anruf unter: **06196/522-2746**

### DIALOG IM INTERNET

Wie hat Ihnen der Beitrag gefallen? Wir freuen uns über Ihre Bewertung im Internet unter: [http://www.techem.de/deutsch/fachwissen\\_dialog/](http://www.techem.de/deutsch/fachwissen_dialog/)

### TECHEM-KUNDEN ZU IHREN ERFAHRUNGEN MIT DEN ABRECHNUNGSSERVICES VON TECHEM:

**THOMAS DIGESER**, kaufmännischer Prokurist, FLÜWO Bauen Wohnen eG in Stuttgart, zu den bautec-Dienstleistungen von Techem:

»DIE INTEGRIERTE BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNG MIT BAUTEC ERMÖGLICHT, DASS DIE VERBRAUCHSWERTE DIREKT IN UNSER DV-SYSTEM ÜBERMITTELT WERDEN UND SOMIT DIE ABRECHNUNGEN EINFACHER UND SCHNELLER SIND. ZUDEM WERDEN DURCH NOCHMALIGE PLAUSIBILITÄTSKONTROLLEN FEHLERPOTENZIALE ERKANNT UND FRÜHZEITIG KORRIGIERT.«

**HANS-JÜRGEN KILIAN**, Geschäftsführer der Straub Hausverwaltung GmbH in Metzingen, zum Datenaustauschverfahren von Techem:



»Der Austausch funktioniert phänomenal schnell und einfach, vor allem spart er wahn-sinnig Zeit, die Abrechnung von 300 Einheiten ist in einer Stunde gemacht. Wir arbeiten seit gut drei Jahren damit und sind sehr zufrieden.«

**PETER RUPPRECHT**, Geschäftsführer von Ideal-Wohnbau in Nürnberg, zum Datenaustauschverfahren mit Techem:

»WIR HABEN DAS VERFAHREN SEIT ZWEI JAHREN IM EINSATZ UND RUNDWEG GUTE ERFAHRUNGEN GEMACHT. ES ERLEICHTERT UNSERE ARBEIT DEUTLICH, FRÜHER HABEN WIR AUFWENDIG FORMULARE AUSGEFÜLLT, HEUTE BAUEN WIR DIE DATEN ÜBER DIE SOFTWARE AUF UND HOLEN UNS AUF DER TECHEM PLATTFORM DIE DATEN HERUNTER.«

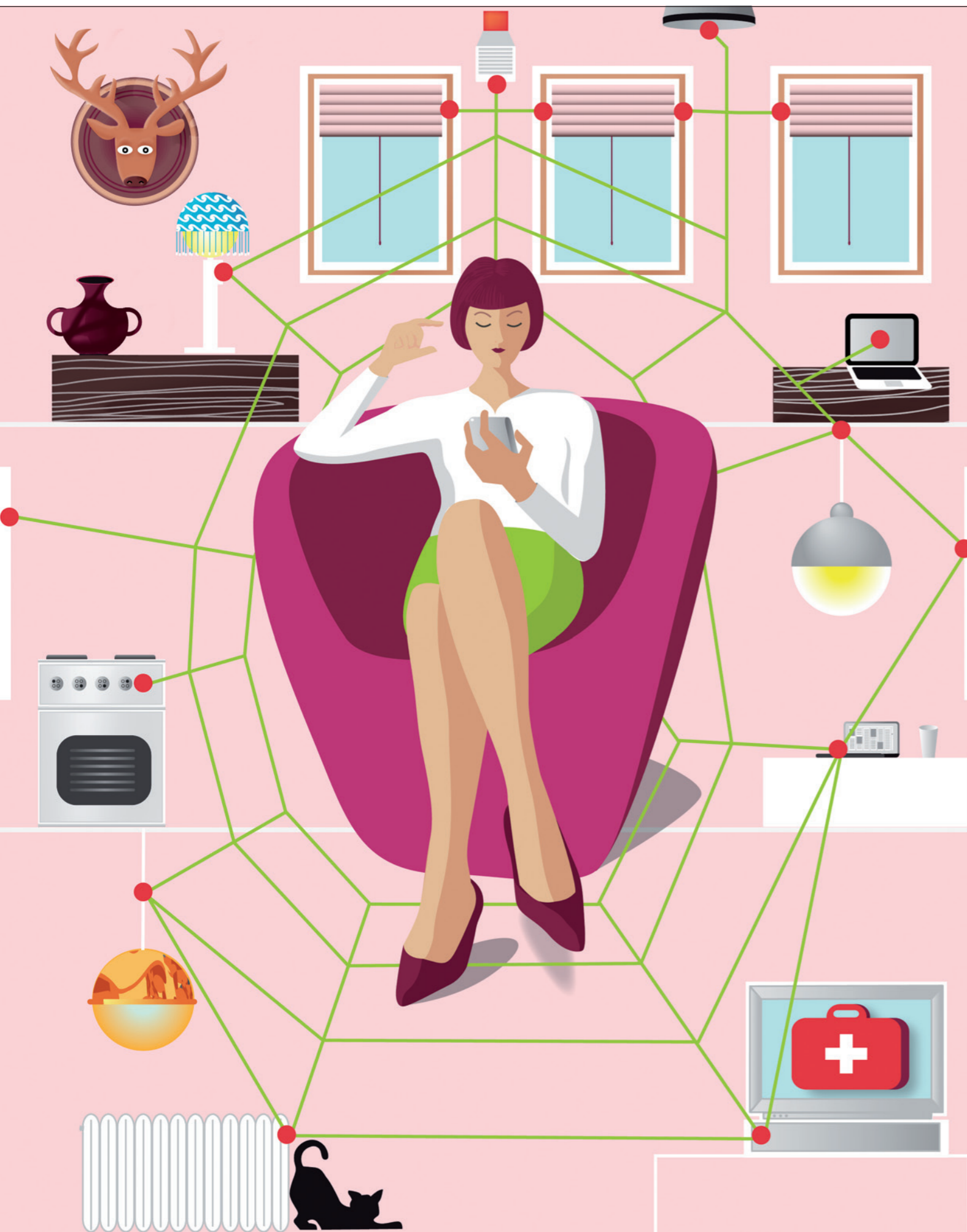
**DIRK WALDE**, Geschäftsführer der Walde-Hausverwaltung GmbH in Neustrelitz zu den bautec-Dienstleistungen von Techem:



» Dank bautec können wir schon frühzeitig mit den Betriebskosten- und WEG-Abrechnungen beginnen. Ende Januar starten wir mit dem Versand der integrierten Heizkostenabrechnungen für rund 70 Objekte mit 800 Wohnungen und sind Ostern fertig. Entsprechend dieser zügigen Abrechnungen werden die neuen Umlagevorauszahlungen und Hausgeldberechnungen für Wohnungseigentümer angepasst – das sichert deren kontinuierliche Liquidität.«

**OLIVER KNAB**, Baugenossenschaft Dingolfing zum Datenaustauschverfahren mit Techem:

»WIR RECHNEN HEIZKOSTEN SEIT DREI JAHREN MIT DEM DATENTAUSCHVERFAHREN VON TECHEM AB UND HABEN SEITHER DEN ZEITAUFWAND ERHEBLICH REDUZIERT.«



## Wenn die Wohnung mitdenkt

Längst erlauben hochkomplexe technische Lösungen die Regelung sämtlicher Funktionen eines Gebäudes auf Tastendruck. Doch die Wohnungswirtschaft reagiert bisher verhalten auf die angebotenen Systeme. Zu teuer, zu kompliziert, zu wenig nutzerfreundlich, lauten die häufigsten Bedenken. tm hat sich mit den Anforderungen von Mietern und Vermietern auseinandergesetzt.

Von Jeannette Neustadt

→ **DIE DEUTSCHEN** werden immer älter. 2050 wird die durchschnittliche Lebenserwartung für Frauen bei 88 und für Männer bei 83 Jahren liegen. Schon in 25 Jahren wird jeder dritte Mensch älter als 60 Jahre alt sein. Diese demografische Entwicklung wird auch die Ansprüche an das Wohnen grundlegend ändern. Denn das Älterwerden ist meist mit einem Mobilitätsverlust verbunden. Für viele ältere Menschen wird die Wohnung zum Lebensraum, das Wohnen zum Leben. Selbst vorsichtigen Prognosen zufolge wird es bereits in zwanzig Jahren 3,3 Millionen Pflegebedürftige geben. Die Anzahl privater und öffentlicher Pflegeeinrichtungen steigt schon jetzt stetig. 2005 wurden in Deutschland 10.424 Heime betrieben, das sind 18 Prozent mehr als 1999. Dabei wollen die meisten Menschen auch und gerade im Alter unabhängig und selbstbestimmt leben, wenn möglich, in den eigenen vier Wänden. Möglich ist dies jedoch nur, wenn die Wohnung komfortabel und bedürfnisgerecht ausgestattet ist. Wenn sich Mieter darin barrierefrei bewegen können, sicher fühlen und im Notfall unkompliziert Hilfe holen können. Und wenn sie trotz eingeschränkter Flexibilität Teil einer sozialen Gemeinschaft sind.

Für all diese Ansprüche gibt es bereits heute hochkomplexe technische Lösungen, sogenannte „Assisted Living Technologies“. Vernetzte Steuerungssysteme erlauben es, durch Tastendruck sämtliche Funktionen des Hauses zu regeln, Fenster zu öffnen, Heizungen aufzudrehen oder Lichter abzuschalten. Sie vernetzen sich mit Notrufhotlines, wenn der Bewohner fällt und nicht mehr aufstehen

kann. Sie ermöglichen eine telemedizinische Betreuung von zu Hause aus. Sie bringen ihm den Friseur genauso wie die frischen Brötchen ins Haus, überwachen den Herd und schlagen Alarm, wenn er nicht ausgeschaltet ist. Sie sorgen dafür, dass sich ein Orientierungslicht einschaltet, wenn bei Nacht jemand aus dem Bett aufsteht und schließen die Fenster, wenn es regnet – sie denken mit.

### DEFIZITE IN DER ANWENDUNG

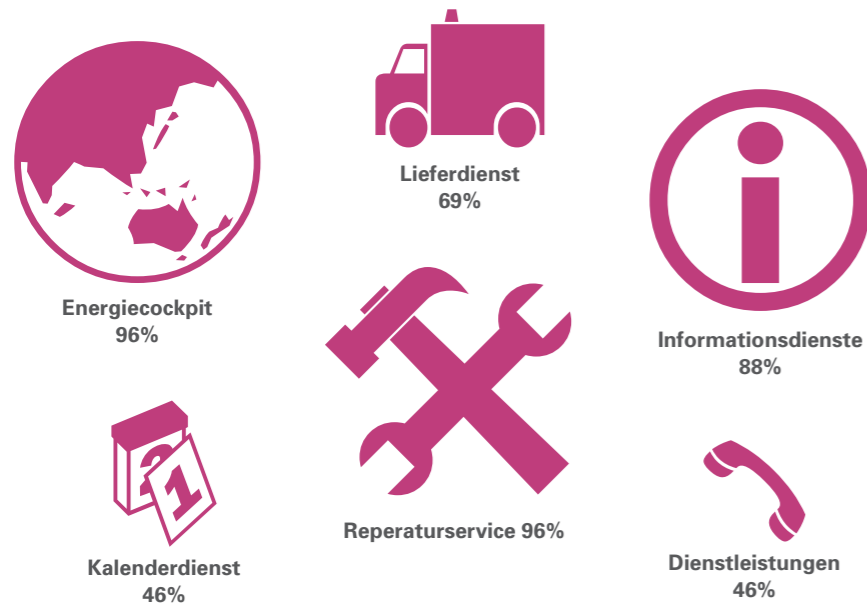
In der Forschung gilt Deutschland auf diesem Gebiet als einer der Marktführer. Aber in der Anwendung der Systeme gibt es große Defizite. Nur wenige Wohnungsunternehmen greifen auf die Möglichkeiten vernetzter Steuerungssysteme zurück. Dabei böten sie die Chance, auf einem Nachfragemarkt die Vermietbarkeit von Wohnungen zu steigern, Leerstände zu vermeiden, gezielter auf individuelle Ansprüche zu reagieren und Mieter länger an eine Wohnung zu binden, lebenslang vielleicht. „Doch damit die Systeme in der Wohnungswirtschaft angenommen werden, müssen sie bestimmten Anforderungen genügen. Bisher werden diese fast durchgängig nicht erfüllt“, sagt Armin Hartmann. Der promovierte Geograf und Bauingenieur weiß, wovon er spricht. Von 2004 bis 2007 leitete er das Projekt SmarterWohnenNRW des Hattinger Wohnungsunternehmens HWG. Im Rahmen des Förderprojekts wurden damals 40 normale Mietwohnungen für jeweils 5.000 Euro umgerüstet. Zum Ausstattungspaket gehörten: Highspeed Internet, Heizungssteuerung, Lichtszenen-Steuerung, Einbruchmel-

deanlage, Notrufsysteme, Zentralschalter für den Herd und für ausgewählte Steckdosen, vernetzte Rauchmelder, Bewegungsmelder und Gasmelder.

„Im Nachhinein“, so Hartmann, „haben wir festgestellt, das ist alles ganz schön, aber an sich interessieren den Mieter die einfachen Funktionen aus dem Bereich Sicherheit und alles, was mit Dienstleistungen und Service zu tun hat.“ Technische Spielereien setzten sich in Hattingen nicht durch. Auch aus wirtschaftlicher Sicht wären sie kaum realisierbar gewesen. Denn die Investitionskosten hätten ohne eine Förderung von Seiten der Europäischen Union und des Landes Nordrhein-Westfalen zu einer Mieterhöhung von knapp 100 Euro geführt. „Das würde bei einer Durchschnittsmiete von 420 Euro eine Mietsteigerung von fast 25 Prozent bedeuten. Und das nur, damit der Mieter etwas am Licht drehen kann“, erklärt Hartmann. Gerade weil die Budgets der meisten Mieter für zusätzliche Leistungen begrenzt ist, gehört zu den wichtigsten Anforderungen an die vernetzten Steuerungssysteme deren Bezahlbarkeit. Kaum ein Mieter ist bereit, viel mehr als 30 Euro im Monat für das „Vernetzte Wohnen“ zu zahlen. Doch noch sind sowohl die Investitionskosten als auch die laufenden Kosten für innovative technische Lösungen meist höher angesiedelt. Auch der Usability-Gedanke wird in den wenigsten Systemen umgesetzt. „Vom Design für Jedermann sind wir noch weit entfernt. Die meisten Systeme sind entwickelt von Technikern für Technikverliebte und nicht für den Mieter, der das System einfach und intuitiv bedienen kön- >

## → HOHES INTERESSE AN ENERGIETRANSPARENZ

Die Henningsdorfer Wohnungsbaugesellschaft befragte die Mieter von 450 Wohnungen, welche Dienstleistungen für sie am wichtigsten sind.



Quelle: Henningsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

nen sollte“, stellt Hartmann fest und gibt selbstkritisch zu: „Bei dem SmarterWohnen-Projekt haben wir auch Displays an der Wand gehabt, Multifunktionsschalter, an denen man drehen und drücken konnte. Wir fanden das ganz toll. Aber die Mieter nicht.“

Am Ende blieb von vielen Spielereien eine sehr einfache und überzeugende Lösung, der so genannte Smart Living Manager, welchen Hartmann inzwischen über ein eigenes Unternehmen vertreibt. Dieses System nutzt das TV-Gerät im Haushalt als Bestell- und Servicezentrale. Über das Gerät erhält der Mieter auf einfachem Wege mit der gewohnten Bedienung Zugang zu lokalen und personalisierten Informationen. Das Angebot reicht von Kalenderdiensten über Bestellservices der örtlichen Dienstleister und Händler bis hin zu einem „Schwarzen Brett“ für das Quartier oder der Abbildung von Verbrauchsdaten des Mieters. Um es zur Verfügung zu stellen, muss an den Fernseher lediglich eine Set-Top-Box angeschlossen werden. Die laufenden Kosten für den Smart Living Manager liegen dann bei acht bis zehn Euro pro

Monat, die einmaligen Investitionskosten bei ca. 300 Euro. Er ist also nicht nur preiswert, sondern auch problemlos im Bestand nachrüstbar. Zudem kann das Gerät später auch im Bereich der Telemedizin eingesetzt werden. Schließlich wird es kontinuierlich in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut für Software- und Systemtechnik weiterentwickelt.

## VERBRAUCHSDATEN NUTZEN

Auch die Henningsdorfer Wohnungsgesellschaft griff deshalb für ihr Projekt „Vernetzte Nachbarschaften“ im Cohnschen Viertel auf den Smart Living Manager zurück. Im Rahmen einer Sanierung des Viertels erhielten ab dem Jahr 2000 alle 450 Wohnungen des Unternehmens einen Highspeed-Internet-Anschluss auf Kabelbasis. Ein Großteil der Wohnungen wurde zudem mit einer Elektroinstallation durch Busssystem (EIB) ausgestattet. Für die Verbrauchsabrechnungen führte die Henningsdorfer Wohnungsgesellschaft Funktechnologien von Techem ein.

Vor der anstehenden Sanierung hatte das Unternehmen seine Mieter konkret nach gewünschten Services und Dienstleistungen gefragt. „Sicherheit stand an oberster Stelle“, sagt Holger Schaffranke, Geschäftsführer der Henningsdorfer Wohnungsgesellschaft, und ergänzt: „Durch die hohen Energiepreise kommt heute direkt dahinter das Energiemonitoring. An dritter Stelle werden dann die so

## »In ein bis zwei Jahren wird das Metering über intelligente Systeme Standard sein.«

HOLGER SCHAFFRANKE, Geschäftsführer der Henningsdorfer Wohnungsgesellschaft

genannten Mehrwertfunktionen genannt, an vierter Dienstleistungen.“ Weil das Energiemonitoring immer wichtiger für den Mieter wird, lässt die Henningsdorfer Wohnungsgesellschaft die Verbrauchsdaten für Wasser und Heizung von Techem aufarbeiten und in eine im Internet verfügbare Gestaltungsform umwandeln. Über den Smart Living Manager sind sie dann jederzeit für bisher 50 Mieter einsehbar. In naher Zukunft soll auch der Stromverbrauch mittels dieses Systems abgebildet werden können. Eine Befragung der Henningsdorfer Wohnungsgesellschaft ergab, dass 48 von 50 Mietern die Daten ihrer Wasserzähler und Heizkörper kontinuierlich kontrollieren. Denn die „Smart Metering“ genannte Visualisierung des Stromverbrauchs hilft ihnen, ihr Nutzerverhalten zu optimieren und damit Kosten zu sparen. Sie hilft aber auch dem Wohnungsunternehmen, das seinem Kunden auf den individuellen Verbrauch abgestimmte Energieangebote unterbreiten und unternehmerische Abläufe wesentlich effizienter gestalten kann.

„In ein bis zwei Jahren wird das Metering über intelligente Systeme Standard sein“, ist sich Schaffranke sicher. Aber das allein wird nicht reichen. Denn erst mit dem so genannten Smart-Sub-Metering schließt sich der Kreis von der Verbrauchserfassung zur Verbrauchsregulierung. „Beim Smart-Sub-Metering besteht der Mehrwert für den Kunden nicht nur darin, seine Verbrauchsdaten sehr einfach und permanent verfügbar zu haben“,

sagt Schaffranke: „Diese Verbrauchsdaten werden vielmehr genutzt, um intelligente Steuerungen bis in die Wohnung hinein für den Verbrauch, die Überprüfung, die Fernwartung und Fernsteuerung vornehmen zu können.“ Deshalb wurde in Henningsdorf auch das Energiesparsystem adapterm der Firma Techem eingeführt. Adapterm nutzt die erfassten Verbrauchswerte der einzelnen Wohnungen, um die Vorlauftemperatur der Heizungsanlage an den tatsächlichen Bedarf anzupassen. Damit spart das System automatisch – ohne Änderung des Verbrauchsverhaltens – im Schnitt 10 Prozent Heizenergie. Doch nicht nur das Energiemonitoring nimmt einen hohen Stellenwert bei der Vernetzung im Cohnschen Viertel ein. Auch für die Sicherheit der Mieter ist mittels funkbasierter Zusatzgeräte wie netzwerkfähigen Rauchmeldern sowie Tür- und Fensterkontakten gesorgt. Die Kosten für die Hardware betragen zusammen mit der Set-Top-Box ca. 1.000 Euro pro Wohnung. Für die Betreuungskosten – den Unterhalt und die ständige Aktualisierung der internetbasierten Plattformen – zahlt der Mieter 25 bis 35 Euro pro Monat. „Das ist“ für Schaffranke „auch ohne Förderung umsetzbar. Denn wenn der Mieter bereits auf ein schnelles Internet zurückgreifen kann, würde das reichen. Und das kann ja in den meisten Gebieten vorausgesetzt werden.“ Was hingegen in den wenigsten Gebieten vorausgesetzt werden kann, ist nachbarschaftliches Engagement. Und gerade das ist für Schaffranke das wichtigste Ziel der Vernetzung. Über die moderne Technologie sollen traditionelle Rituale wieder in Gang gesetzt und Nachbarn unter- und miteinander verbunden werden. Vor allem vom virtuellen Flohmarkt und den Kalenderdiensten wird in Henningsdorf reger Gebrauch gemacht. So fühlen sich gerade ältere Mieter sicher in den eigenen vier Wänden und eingebunden in ein Quartier, dass neben vielen technischen Innovationen auch zwischenmenschliche Kontakte ermöglicht.

## DIALOG IM INTERNET

Wie hat Ihnen der Beitrag gefallen? Wir freuen uns über Ihre Bewertung im Internet unter: [http://www.techem.de/Deutsch/Fachwissen\\_Dialog/](http://www.techem.de/Deutsch/Fachwissen_Dialog/)

## → INTERVIEW

JÖRG DRAEGER, Mitarbeiter des Fraunhofer Instituts für System- und Softwaretechnik



## »Kabelbasierte Vernetzung ist ein Muss«

**tm:** Welche Anwendungen des „Vernetzten Wohnens“ werden in Zukunft für Wohnungsunternehmen unverzichtbar sein?

**JÖRG DRAEGER:** Vergleichbar zum Warmwasserangebot wird in Zukunft die Verfügbarkeit des Internets innerhalb aller Räume der Wohnung ein Entscheidungskriterium der Mieter sein. Aufbauend auf die Grundvernetzung werden Angebote nachgefragt, die vor allem den Einsatz von telemedizinischen Geräten und die Kontrolle des Energieverbrauchs umfassen.

**Welche Anwendungen können schon heute sowohl für die Wohnungsunternehmen als auch die Mieter kostengünstig umgesetzt werden?**

Wohnungsunternehmen sollten vor allem die Vernetzung der Wohnung vorbereiten, in dem sie eine zukunftsweisende Verkabelung vorsehen. Im Rahmen von Modernisierungen lässt sich die Verkabelung planen und kostengünstig einrichten, um für zukünftige Szenarien vorbereitet zu sein. Auf Basis des Wohnungsnetzwerks lassen sich anschließend unterschiedlichste Dienste realisieren. Relativ kostengünstige Lösungen konkreter Dienste existieren im Nachrüstbereich in der Erfassung von Heizungs- oder Wasserverbräuchen, bei denen funkbasiert die Verbrauchswerte erfasst und übermittelt werden.

**Sollten die Unternehmen Kabel- oder Funkvernetzungen einsetzen?**

Die kabelbasierte Vernetzung ist ein MUSS, wenn eine Wohnung modernisiert wird. Die Vorteile wie Zuverlässigkeit reduzieren die späteren Wartungskosten für den laufenden Betrieb der Vernetzung. Auch sind die Anschaffungspreise für kabelbasierte Komponenten im Durchschnitt kostengünstiger. Allerdings lässt sich die kabelbasierte Vernetzung nur schwer im Bestand umsetzen. Hier sind vor allem funkbasierte Lösungen zu präferieren. Sie ermöglichen den flexiblen Einsatz in der Wohnung und die individuelle Zusammenstellung für jeden Mieter.

**Worauf müssen Wohnungsunternehmen bei der Implementierung neuer Angebote achten?**

Bei der Implementierung neuer Angebote sollten die Mieter rechtzeitige benachrichtigt und integriert werden. Gerade bei technischen Nachrüstungen müssen die Mieter von Beginn an einbezogen werden. Sie sollten einen konkreten Ansprechpartner erhalten, der sie über die neuen Angebote informiert und ihre Bedenken, Anregungen und Anmerkungen entgegen nimmt.

**Was wird der nächste große Entwicklungsschritt sein?**

In fünf bis zehn Jahren werden im Mietwohnungsbereich vor allem kleine Zusatzangebote vorzufinden sein. Dazu zählen Dienstleistungen, die direkt an der Zielgruppe orientiert werden. Betrachtet man die Zusatzangebote aus der Perspektive des demografischen Faktors, besteht hier die Notwendigkeit zu agieren.