

Cord Ernst

High-Tech im US-Mietwohnungsmarkt

Neue Technologien verbessern Betrieb und Entwicklung von US-Mietwohnanlagen

Das digitale Zeitalter hat die US-Immobilienbranche vor große Herausforderungen gestellt. Unternehmen wie Amazon, WeWork und Airbnb erzwingen insbesondere in den Asset-Klassen Einzelhandel, Büro und Hotel weitreichende Veränderungen. Im US-Apartmentsektor sind bislang noch keine derartigen strukturellen Auswirkungen zu spüren. Die neuen Technologien führen im Apartmentbereich nicht zur Obsoleszenz bestehender Geschäftsmodelle, sie ermöglichen stattdessen eine optimierte Nutzung durch zielgerichtetere Entwicklung, bessere Mieterbindung und effizientere Gebäudeverwaltung.

Das Internet of Things in Apartmentanlagen

Der Begriff „Internet of Things“ (IoT) beschreibt Technologien und Anwendungen, die es gestatten, Daten über die Nutzung von Dingen und Orten zu generieren und diese für Analyse- und Steuerungszwecke zu nutzen.

Als Beispiele können hier genannt werden:

- Digitale Stromzähler
- Digitale Thermostate
- Sensoren
- Steuerungssysteme (HLK, Beleuchtung)

Die generierten Daten geben Informationen in Bezug auf den Zustand, den derzeitigen Ort oder andere Eigenschaften von Objekten und Personen. Durch eine Online-Verbindung können diese Daten auf einer integrierten Plattform aggregiert und ausgewertet werden und in der

Konsequenz zu besseren Entscheidungen führen. Das Ziel der Verwendung von IoT in Apartmentanlagen ist die Gewinnsteigerung durch eine effizientere Objektbewirtschaftung, verbesserte Mieter-Vermieter-Beziehungen und die Erschließung neuer Einkommensquellen durch das Angebot neuer Services. In einem weiteren Schritt können die ausgewerteten Daten bei der Planung neuer Apartmentanlagen helfen. Einen beispielhaften Überblick über die Implementierung von IoT in einer Apartmentanlage zeigt Abbildung 1.

Smart Home Technologien

In einer Umfrage des National Multi Housing Councils haben ca. 30% der 250,000 befragten Mieter angegeben, dass sie zwischen fünf und neun Geräte mit Internetverbindung in ihrer Wohnung haben. Die Studie geht auch davon aus, dass diese Zahl schnell wachsen wird. Beispiele dieser sogenannten Smart Home Technologien sind:

- Nest Thermostat
- Nest Sicherheitssysteme
- Amazon Echo

Eine Smart-Home-Ausstattung von Apartments kann die Chancen auf einen Mietvertragsabschluss bzw. die Mieterzufriedenheit erhöhen. Gleichzeitig können Geräte wie der Nest Thermostat den Stromverbrauch der Mieter senken. Derzeit sind Mieter bereit, bis zu 50 USD pro Monat mehr zu bezahlen, wenn ein Apartment über eine Smart-Home-Ausstattung verfügt (siehe Abb. 2). Angesichts der fallenden Preise für IoT-Geräte und ihrer zunehmenden Adaption im US-Apartmentmarkt wird diese Mietprämie aber nur für einen begrenzten Zeitraum realisierbar sein.

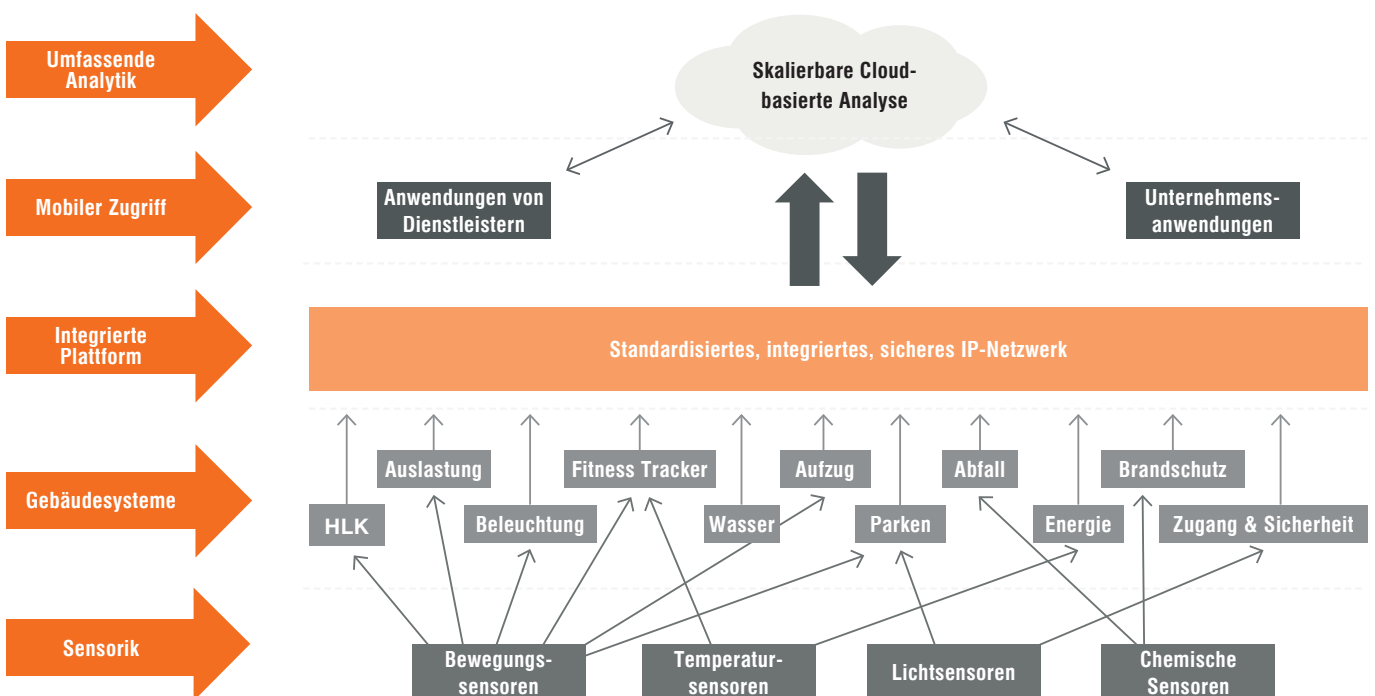


Abbildung 1: Schematischer Aufbau eines IoT-Gebäudesystems (Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Deloitte University Press)

BASIC Package	Kosten pro WE
Nest Thermostat	125 USD
Schlüsselloses Türschloss	100 USD
Smarte Steckdosen	100 USD
Gesamtkosten	325 USD
Geschätzte monatl. Mehreinnahmen	30 USD

Premium Package	Kosten pro WE
Nest Thermostat	125 USD
Schlüsselloses Türschloss	100 USD
Smarte Steckdosen	100 USD
WiFi-Lautsprecher	200 USD
Smarte Beleuchtung	150 USD
Gesamtkosten	675 USD
Geschätzte monatl. Mehreinnahmen	50 USD

Abbildung 2: Kosten-Nutzen-Analyse der Integration einer Smart-Home-Ausstattung (Quelle: Eigene Darstellung)



Effizienzsteigerungen in der Bewirtschaftung von Apartmentanlagen

Im Rahmen der Objektverwaltung ermöglicht eine „Facility-IoT-Ausstattung“ die Echtzeit-Überwachung der Gebäudetechnik. Sie kann Mitarbeiter auf Fehlfunktionen hinweisen, um eine kurze Reaktionszeit zu gewährleisten und die Mieterzufriedenheit zu steigern. Außerdem können Gebäudefunktionen automatisiert werden, um z. B. den Stromverbrauch zu senken. Beispiele einer solchen „Facility-IoT-Ausstattung“ sind:

- Leckortungssensoren
- Lichtsensoren
- Feuchtigkeitssensoren

Entscheidungsoptimierung durch Datenauswertung

Effizienzgewinne sind nicht der einzige Beitrag, den das IoT leisten kann. Die generierten Daten können auch dazu genutzt werden, künftige Entscheidungen auf eine fundiertere Grundlage zu stellen. IoT-Daten können Einsicht darüber geben, wann und wie oft bestimmte

Fazit

Der Einsatz neuer Technologien im US-Apartmentsektor bietet enorme Möglichkeiten wie Abbildung 3 zeigt. Zum einen können durch eine effizientere Objektverwaltung Kosteneinsparungen realisiert und Wartungs- bzw. Reparaturmaßnahmen besser antizipiert und gezielter ausgeführt werden. Mietern wird gleichzeitig die Möglichkeit geboten, durch eine Smart-Home-Ausstattung ihre eigenen Kosten zu reduzieren und ihren Wohnkomfort zu erhöhen. Zum anderen bietet IoT den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, durch die erfassten Daten die Gewohnheiten der Mieter und die Nutzung der Angebote besser zu verstehen und mit Blick auf zukünftige Objektentwicklungen das Raumdesign zu optimieren und Mieterbelange besser zu berücksichtigen. Trotzdem sollte jeder Wohnungseigentümer zunächst eine genaue Kosten-Nutzen-Analyse durchführen, um potenzielle Einsparungen und mögliche Zusatzeinnahmen zu evaluieren. Außerdem stellen die Themen Cybersicherheit und die Wahrung der Privatsphäre der Mieter Risiken dar, die nicht außer Acht gelassen werden dürfen.



Abbildung 3: Beispielhafte Nutzenübersicht (Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Deloitte University Press)

Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Business Centers, Poolbereiche oder Partyräume genutzt und gebucht werden und ob sich deren Berücksichtigung bei einer neuen Projektentwicklung lohnt. Auch die personelle Ausstattung eines Objekts lässt sich mit Hilfe der Nutzungsdaten besser abstimmen.

Cord Ernst
Managing Director
Wafra Residential Value Invest Plattform
Wafra Inc.
Weitere Angaben zum Autor S.79
Weitere Angaben zum Unternehmen S.184