

Schwerpunkt IT und Telekommunikation

Technikunterstütztes Wohnen – noch keine Lösung für die Immobilienwirtschaft

Seit vielen Jahren sind technische Innovationen im Gespräch, die das Wohnen im Alter oder bei Handicaps erleichtern sollen. Vieles ist heutzutage technisch schon machbar. Doch wie Überprüfungen zeigen, sind die Computer- oder teils Tablet-basierten Anwendungen für den Hausgebrauch meist viel zu kompliziert. Einzelne Steuerungssysteme sind unausgereift und selten aufeinander abgestimmt. Der Autor spricht sich generell für höhere technische Standards in der Grundausstattung altersgerechter Wohnungen aus und empfiehlt eine Überarbeitung entsprechender Ausstattungselemente. Zudem regt er zu Kooperationen unter anderem mit Behinderten- und Seniorenvertretungen sowie Dienstleistungs- und Unterstützungsangeboten vor Ort an. (Red.)

Der demografische Wandel der Gesellschaft stellt auch die Immobilienwirtschaft vor neue Herausforderungen. Es stellt sich immer wieder die Frage: Wie müssen neben den Gebäuden im Bestand oder auch beim Neubau die Wohnungen ausgestattet werden, um für den demografischen Wandel gerüstet zu sein? Dass man heute Häuser nur noch barrierefrei auf alle Ebenen baut, ist nahezu schon selbstverständlich. Der Verzicht auf Türschwellen, die Erreichbarkeit der Wohnungen über Aufzüge und viele Kleinigkeiten mehr, gehören heute zum Alltag der Planer.

Im Wettbewerb

Über welche Ausstattung sollen die barrierefreien Wohnungen noch verfügen? Dies wollte der Bundesverband Freier Immobilienunternehmen e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Rahmen des Wettbewerbs „Technikgestütztes Wohnen – selbstbestimmt leben zu Hause“ herausfinden.

Der Autor



Frank Thyroff

Geschäftsführer, wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg

Beispielsweise wurden fünf Wohnungen mit technischen Systemen von drei verschiedenen Anbietern ausgestattet.

Dazu zählten unter anderem: die Überwachung wichtiger Vitaldaten, die Steuerung technischer Geräte, barrierefreie Bäder, drehbare Betten, ein WC mit Intimreinigung, ein höhenverstellbarer Waschtisch und die Steuerung der Einbauten über das Fernsehgerät oder i-Pad. Auch der Einlass in die Wohnung durch Codekarte beziehungsweise Fingerabdruck und die Fernbedienung der Rollläden waren enthalten.

Prüfung durch Fraunhofer Institut

In drei Phasen wurden diese Systeme durch das Fraunhofer Institute for Integrated Circuits IIS getestet. In Phase A wurde geprüft, ob der vom Unternehmen erstellte Anforderungskatalog von den Systemen erfüllt werden konnte. Hier konnten die Anbieter zwischen 58 und 66 Prozent der gestellten Anforderungen erfüllen. In Phase B wurden die Systeme Funktionsprüfungen unterzogen, um festzustellen, ob die einzelnen Systemkomponenten die zugesagten Leistungen erfüllen.

Dabei ging es neben den einfachen Bedienungsfunktionen, wie Aus- und Einschalten, auch um die Zuverlässigkeit von Gesundheitschecks, hier zum Beispiel um das Messen des Blutdrucks oder der Körpertemperatur. Der Anteil der bestandenen Testkriterien belief

sich dabei zwischen 72 Prozent und 92 Prozent. In Phase C wurden die Systeme auf der Basis von System-szenarien getestet. Gemeint ist hier beispielsweise „ich muss nachts auf die Toilette“ oder „ich stürze in der Wohnung“. Besonderes Augenmerk lag hier auf der Handhabung aus der Sicht der Anwender und insbesondere auf den Kriterien Leistungsfähigkeit und Sicherheit. Im Schnitt erreichten die Anbieter 63 Prozent. Um alle angebotenen und im System vorhandenen Anwendungen nutzen zu können, lag die Anzahl der benötigten Klicks auf der Hardware zwischen 32 und 105. Das kann selbst für einen digitalen Freak zur Anstrengung werden.

Unerfüllte Anforderungen

Zusätzlich zu den beschriebenen Untersuchungen wurde eine Vielzahl an Besichtigungsterminen mit Behinderten und Seniorenvertretungen, mit Vertretern der Kostenträger und Wohlfahrtsverbänden durchgeführt. Neben der gebündelten Übersicht der heute vorhandenen Möglichkeiten und der nur zum Teil ausgereiften Technik ergaben sich auch immer wieder Fragen hinsichtlich der Finanzierung.

In der Zusammenfassung musste festgestellt werden, dass jeder Hersteller über einen eigenen Fokus verfügt und sein System entsprechend ausgerichtet hat. Keiner der Hersteller hat ein System, in dem alle Teilanwendungen miteinander verknüpft sind. Keines der Systeme konnte alle definierten Anforderungen in einer Anwendung erfüllen. Eine übergreifende Intelligenz ist somit nicht umsetzbar beziehungsweise vorhanden.

Unausgereifte Technik

Es bleibt die Feststellung, dass viele gute technische Bausteine heute schon verfügbar sind, aber ein ausgereiftes Gesamtsystem, das alle Situationen in

einer Wohnung beherrscht und den Menschen dadurch eine Rundumsicherheit garantiert, noch nicht auf dem Markt vorhanden ist. Dazu kommt noch die wirtschaftliche Betrachtung. Denn nicht nur die Investitionen müssen von den Immobilienunternehmen beziehungsweise Investoren gestemmt werden, auch der Endverbraucher, in unserem Fall also die Mieter der Wohnungen, muss diese Technik bezahlen können.

Die Technik muss so weiterentwickelt werden, dass sie nicht nur von der computergeübten Generation, sondern auch von den schon heute älteren Menschen beherrscht werden kann. Die vorhandenen Systemansätze bedürfen zudem der Kompatibilität im System selbst, aber auch darüber hinaus. Aus der Sicht der Unternehmen gilt es aus heutiger Sicht also noch abzuwarten, für welche Teilssegmente man sich nach einer weiteren Entwicklungsphase entscheiden kann. Technikanbieter sind nun gefordert, vorhandene Innovationen weiterzuentwickeln, um dann eine wirklich umfassende Hilfestellung für die Menschen und die Vermieter anbieten zu können.

Höhere Technikstandards als Grundausrüstung

So sind neue Wohnstandards im Neubau und in der Bestandsmodernisierung möglich. Schwerpunkt bildet dabei die Bestandsmodernisierung. Im Rahmen von Modulen könnten einzelne technische Lösungen nach dem Bedarf des Nutzers (Sicherheit, Service, Energie und Komfort) angeboten werden. Eine Grundlage dafür muss aber die bautechnisch erachtete und mit ausreichend Anschlussmöglichkeiten ausgestattete Wohnung bilden, zum Beispiel in einer Grundausrüstung.

So könnte zukünftig im Rahmen eines Basismoduls eine entsprechende Sensorik, Aktorik und eine wohnungsinterne Steuerungseinheit verbaut werden. Darüber hinaus könnten den Nutzern verschiedene Komfortmöglichkeiten für die Gesundheit (Vitaldaten, Medikamentenerinnerung et cetera) und für die Sicherheit (Alarmanlage, optisches Klingelsignal) angeboten werden. Wichtige Voraussetzung wäre jedoch auch, diese technischen Unterstützungen mit Dienstleistungs- und Unterstützungsangeboten vor Ort zu verbinden.

Leasing – das Instrument moderner Unternehmensführung

Leasing-Handbuch für die betriebliche Praxis

Herausgegeben von Horst Fittler und Martin Mudersbach.
8., völlig neu bearbeitete Auflage 2012. 592 Seiten, gebunden, 86,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-0845-0.



Durch Leasing erhalten Unternehmen die erforderliche Flexibilität, mit der Marktentwicklung Schritt zu halten und die eigene Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig zu sichern. Vielfältige Dienstleistungen ergänzen mittlerweile die ursprüngliche Finanzierungsfunktion und machen Leasing so zu einem umfassenden Instrument moderner Unternehmensführung. Das betrifft nicht nur das klassische Mobilien- oder Ausrüstungs-Leasing, sondern auch das Immobilien-Leasing sowie spezielle Angebote für immaterielle Güter wie Software, Marken- und Patentrechte bis hin zur Vorfinanzierung von Forschungs- und Entwicklungsprojekten.

Das Leasing-Handbuch bietet in seiner 8. Auflage einen umfassenden Überblick über die aktuellen Herausforderungen und Perspektiven der Branche – über die Märkte in Deutschland und im Ausland, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen sowie betriebswirtschaftliche Aspekte. Ein Standardwerk nicht nur für Leasinggesellschaften, sondern für jedes Unternehmen, das deren Leistungen nutzt, für Steuerberater und für Wirtschaftsprüfer.

Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt am Main

Postfach 11 11 51 | Tel. (069) 97 08 33-21 | Fax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de | www.kreditwesen.de

