

INTELLIGENT LIVING

MODERN WOHNEN IN ALTEN GEMÄUERN von Günter W. Reichelt

WOHNEN IN DER VERGANGENHEIT

Wohnen in den letzten 60 Jahren war anfangs geprägt durch den Zweiten Weltkrieg, seine Folgen und durch die nach wie vor kostengünstige und etablierte Kohleförderung.

In der Zeit nach 1945 war es der sehnlichste Wunsch der Menschen, nach den Zerstörungen des Krieges wieder ein solides Dach über dem Kopf zu haben. Kohleöfen und -herde waren immer noch Standard.

In der dann folgenden Neu- und Aufbauphase, bis Anfang der 1970er-Jahre, wurden in den großen Wohnbauten Bad und Toilette in den Wohnungen realisiert, was vor dem Krieg nicht unbedingt üblich war. In der Zeit danach kam Luxus auf, denn die Zentralheizung hielt Einzug im Neubau, von vielen ersehnt und geliebt. Die „gute Stube“ wurde zum Wohnzimmer mit 16 m². Antennen- und Telefonanschluss in Wohnzimmer und Flur wurden zum Standard. Bis Ende der 1990er-Jahre lieferte die Bau- und Wohnungswirtschaft „all-inclusive“.

DIE ZEITEN ÄNDERN SICH!

Die Erwartungen und Anforderungen heutiger Wohnungskäufer und Mieter gehen weit über die Standards des letzten Jahrhunderts hinaus:

- Statt „guter Stube“ oder Wohnzimmer werden heute repräsentative Wohnräume mit großzügigen Balkonen oder Terrassen verlangt.
- Dazu kommt eine geräumige und möglichst offen gestaltete Küche.
- Statt Toilette in der Wohnung werden Masterbathrooms und Wellnessbad erwartet und selbstverständlich eine zusätzliche (Gäste-)Toilette, möglichst mit Dusche.
- Das Thema Sicherheit spielt bei der Lebensqualität eine elementare Rolle.
- Den Heizkosten wird als „zweite Miete“ eine steigende Bedeutung zuteil, mit ihnen auch der Energieeffizienz.
- Multimedienutzung in allen Räumen löst die Antennensteckdose im Wohnzimmer ab. WLAN soll überall verfügbar sein.
- Komfort und Barrierefreiheit für ein längeres und vor allen Dingen sicheres Leben in den eigenen vier Wänden ist eine individuelle, aber auch gesellschaftliche Herausforderung.

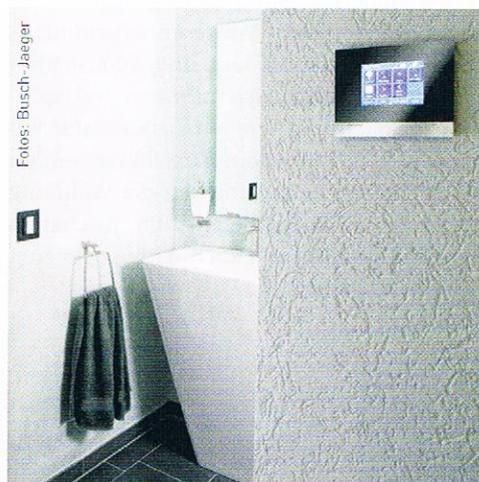
KONSEQUENZEN

Mit diesen neuen Anforderungen an das Wohnen gehen umfangreiche bauliche Voraussetzungen einher. Einiges davon wird von der Bauwirtschaft dem Kunden als Aufpreis offeriert. Aber sollte es nicht die Regel sein, z. B. hohe Einbruchssicherheit und deren technisch mögliche Maßnahmen zu garantieren? Wie will der Bewohner sich energieeffizient verhalten, wenn er die erforderlichen Voraussetzungen in der Gebäudetechnik nicht vorfindet?

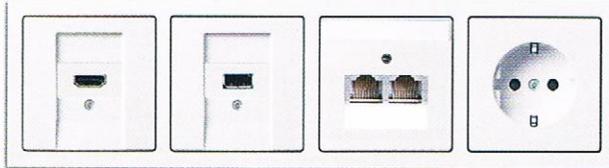
Wenn bisher die Zentralheizung sowie ein Antennen- und Telefonanschluss im Quadratmeterpreis enthalten waren, so müssen wir die vielfältigen und neuen Anforderungen auch in der heutigen Zeit bedienen.

INTELLIGENT LIVING

Intelligentes Wohnen ist geprägt durch Stichworte wie Energieeffizienz, Sicherheit, Komfort, Multimedia und Home Care, also sicheres Wohnen im Alter. Mit modernen BUS-Systemen und deren systemübergreifenden und über iPhone, iPad bzw. Tablet-PCs intuitiv zu bedienenden Nutzungsmöglichkeiten können bereits heute wirtschaftlich die neuen Marktanforderungen Realität werden. Einige Bauträger verwirklichen die Gebäudeautomation schon jetzt – nur ganz wenige allerdings auch bei Denkmalsanierungen.



Moderne Controlpanels sorgen für Sicherheit und Übersicht.



Wo früher Telefon- und Antennendosen waren, sind heute Multimediaanschlüsse keine Zukunftsmusik mehr.

ENERGIEEFFIZIENZ UND ÖKOLOGIE

Im Zuge der Energiewende wird es künftig tageszeitabhängige Stromtarife mit erheblichen Preisunterschieden geben. Eine intelligente Stromnutzung wird unumgänglich: Nachts, wenn der Strom am günstigsten ist, wird z. B. die Batterie von Elektrofahrzeugen aufgeladen oder die Waschmaschine automatisch gestartet. Umgekehrt wird es notwendig werden, nicht verbrauchte Energie von Batterien für den Betrieb z. B. des Kühlschranks zu nutzen.

Mittels der integrierten Steuerungstechnik werden beim Verlassen der Wohnung automatisch alle Verbraucher, die nicht zwingend Strom benötigen, abgeschaltet. Bei Bedarf lassen sich auch raumweise die stromführenden Leitungen abschalten, was den Elektromog reduziert. Heizung und Jalousien können den Abwesenheitszyklen entsprechend komfortabel und energieeffizient gesteuert werden.

SICHERHEIT

Für Sicherheit sorgen modernste Technologie und eine Service-Zentrale, die eventuell notwendige Maßnahmen ergreift. Im Fokus steht der Einbruchschutz mit individuell einstellbarer Videoüberwachung, Bewegungsmeldern und lebensnahen, individuellen Anwesenheitssimulationen über Beleuchtung, Entertainment und Jalousienbewegungen. Rauchmelder mit akustischem Alarm und automatischer Fluchtwegbeleuchtung bereiten das Gebäude auf den Brandfall vor. Per elektronischem Türschloss werden Gefahren effektiv minimiert: Beim Verlassen der Wohnung löst der Türschlüssel den zentralen Befehl zum Abschalten von Verbrauchern wie Bügeleisen und Kochplatten oder zum Einschalten der Alarmanlage aus.

HOME CARE

Dem geografischen Wandel stehen immer knappere und somit teurer werdende Gebäudekapazitäten und personelle Ressourcen für die Betreuung und Lebensmöglichkeiten gegenüber. Der vielleicht einzige Ausweg liegt darin, ein längeres Leben in den eigenen vier Wänden sicher und komfortabel zu gestalten. Außerdem müssen die Pflege- und Servicekapazitäten durch einen höheren technischen Leistungsgrad effizient gestaltet und gleichzeitig die Betreuungsqualität erhöht werden.

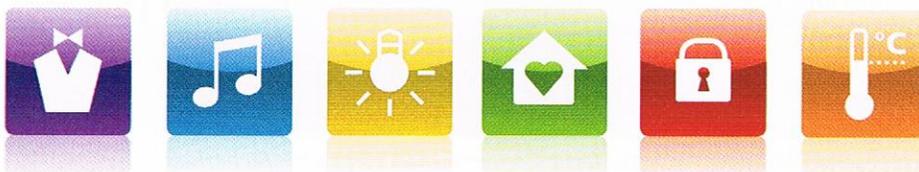
Barrierefreies Design der Wohnung und deren Ausbauelemente können heute schon auch in Denkmalimmobilien umgesetzt werden. BUS-Systeme und deren technische Nutzungskonzepte sind leicht und intuitiv über einheitliche Oberflächen auch bei alters- oder krankheitsbedingten Beschwerden nutzbar. Hilfreich sind technische Komponenten wie Erinnerungsfunktion, visuelle Klingelzeichen oder Bewegungssensoren, die über die Situation der Bewohner Auskunft geben und ggf. Notrufdienste über eine Servicezentrale aktivieren.

ENTWICKLUNG

Die oben beschriebene Entwicklung steht noch am Anfang. Große Organisationen wie die Gesundheitsorganisationen, BITKOM, Telekom, Microsoft, Fraunhofer-Institute, Universitäten usw. beschäftigen sich intensiv mit diesen Themen. In fünf bis sieben Jahren wird es keinen Neubau ohne entsprechende BUS-Systeme und Anwendungen geben. Die bis dahin klassisch gebauten Gebäude sind dann nicht mehr auf dem Stand der Technik.

FAZIT

Die Immobilienwirtschaft muss die Herausforderungen dringend aufgreifen und die heute schon vorhandenen und funktionstüchtigen technischen Lösungen als Standard festschreiben. Nur so können wir unsere Immobilien werterhaltend gestalten. Zum Wohle der Investoren und Nutzer. Henry Ford sagte treffend über den Fortschritt seiner Branche: „Würde ich meine Kunden fragen, was sie wünschen, so würden sie kräftigere Pferde wollen.“ Wir können nicht darauf warten, dass der Kunde uns irgendwann mal unter Zugzwang setzt. Wir müssen jetzt handeln.



Apps für iPhone/iPad oder Tablet-PCs steuern die wichtigsten Funktionen des intelligenten Wohnens von heute und morgen.

Grafiken: THAMM Immobilien