

Ummen / Johns

# IMMOBILIEN

## Jahrbuch 2012

Analysen, Trends, Perspektiven

2007 2008 2009 2010 2011 **2012** 2013

**immonet.de**  
Wir sind Immobilien



CRES – Center for **Real Estate** Studies

Steinbeis University Berlin and Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

IVD Service GmbH

## Immobilienbranche

# Intelligent Living - Wohnen ändert sich

**Wir müssen heute Wohnen neu definieren  
und die Konsequenzen daraus ziehen**



E-Mail: [guenther-reichelt@thammundpartner.de](mailto:guenther-reichelt@thammundpartner.de)

Günter W. Reichelt, Leiter Marketing und Vertrieb,  
THAMM & PARTNER GmbH, Berlin

## 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 bis Anfang der 50er wurde Wohnen mit: "Hauptsache ein Dach über den Kopf" zum Lebensinhalt der Menschen und ist heute noch ein geflügeltes Wort. Es war der sehnlichste Wunsch der Menschen, nach den Zerstörungen des Krieges endlich wieder ein Dach über dem Kopf zu haben. Kohleöfen und -herde waren immer noch Standard.

In der dann folgenden Neu- und Aufbauphase, so bis Anfang der 70er, wurden 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 qm und nun nicht mehr mit Kohle beheizt. Einbruchstatistiken spielten keine Rolle, und Antennen- und Telefonanschluss hielten Einzug in Wohnzimmer und Flur. Die Bau- und Wohnungswirtschaft lieferte all dies im Preis inbegriffen – selbstverständlich. Das galt bis Ende der 90er-Jahre nahezu unverändert.

## **Die Zeiten ändern sich!**

Die Erwartungen und Anforderungen heutiger Käufer und Mieter gehen weit darüber hinaus:

- Statt „gute Stube“ werden heute repräsentative Wohnräume mit großzügigen Balkonen oder Terrassen verlangt.
- Dazu kommt eine große, ebenfalls repräsentative und möglichst offen gestaltete Küche.
- Statt Toilette in der Wohnung werden Masterbathrooms und Wellnessbad erwartet und selbstverständlich eine zusätzliche (Gäste-)Toilette mit Dusche.
- Themen wie Sicherheit spielen bei der Lebensqualität heute eine elementare Rolle.
- Statt Zentralheizung sind Heizkosten (zweite Miete) von Bedeutung. In Zeiten von Atomausstieg und dessen Folgen wird das Thema Heizkosten ergänzt um die Anforderungen an Energieeffizienz. Wie können die künftigen zeitlich verteilten und verschiedenen Tarife zeitoptimiert für Elektroautos, -fahrräder, Waschmaschinen usw. genutzt werden?
- Multimedianoutzung in allen Räumen löst die Antennensteckdose im Wohnzimmer ab. WLAN und das überall verfügbare Internet die Telefondose im Flur.
- Komfort und Barrierefreiheit sind für die Zukunft Voraussetzung. Längeres und vor allen Dingen sicheres Leben in den eigenen vier Wänden ist eine 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 Standard 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 an Wohnen in konsequenter Weise auch in der heutigen Zeit bedienen. Nicht nur die technischen Möglichkeiten anbieten, sondern den neuen Leistungsumfang im Quadratmeterpreis einrechnen, anbieten und liefern.

## **Intelligent Living**

Intelligentes Wohnen ist heute bei THAMM Immobilien geprägt durch Stichworte wie Energieeffizienz, Sicherheit, Komfort, Multimedia und Home-Care, sicheres Wohnen im Alter.

Mit modernen BUS-Systemen und deren systemübergreifenden und über iPhone, iPad bzw. Tablett-PCs intuitiv zu bedienenden Nutzungsmöglichkeiten, können bereits heute wirtschaftlich die neuen Marktanforderungen Realität werden und sind bei THAMM Immobilien im Quadratmeterpreis enthalten.

## **Energieeffizienz und Ökologie**

In Zeiten von Atomausstieg und dessen Folgen wird das Thema hohe Heizkosten abgelöst von den übergreifenden Herausforderungen, mit Energie insgesamt effizienter umgehen zu müssen. Wenn eine hohe Grundlast nicht mehr uneingeschränkt und jederzeit zur Verfügung steht, z. B. Windkraftträder auch zu Zeiten Energie produzieren, wenn diese nur wenig Abnehmer findet, wird es künftig tageszeitabhängige, und zwar erhebliche Preisunterschiede bei den Stromtarifen geben. Zwingend wird es notwendig werden, den Strom intelligent und zur richtigen Zeit zu nutzen: nachts beispielsweise die Batterie von Elektroauto und anderen Elektrofahrzeugen aufladen, wenn der Strom am günstigsten ist, oder zu dieser Zeit die Waschmaschine automatisch starten lassen. Umgekehrt wird es notwendig werden, z. B. nicht verbrauchte Energie von Batterien für den Betrieb z. B. des Kühlschranks zu nutzen. Die Batterieladung eines Autos kann ohne weiteres einen Kühlschrank bis zu zwei Tage mit Energie versorgen.

Heute schon bietet THAMM Immobilien in ihren Objekten BUS- bzw. Datensysteme, die die intelligente Nutzung von Energie Realität werden lassen. So lässt sich auch mittels der integrierten Steuerungstechnik z. B. beim Verlassen des Hauses alles abschalten, was nicht zwingend Strom benötigt. So wird auch die Frage beantwortet: „Ist nun das Bügeleisen oder der Herd wirklich ausgeschaltet?“ Bei Bedarf lassen sich auch raumweise die stromführenden Leitungen abschalten, was u. a. Elektromog (Schlaf- und Kinderzimmer) stark reduziert. Die Heizung und die 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 (Upload von Überwachungsfilmern in die Cloud), Bewegungsmelder und lebensnahen, individuellen Anwesenheitssimulationen über Beleuchtung, Entertainment und Jalousienbewegungen. Brandschutz: Dazu dienen Rauchmelder mit akustischem Alarm, automatischer Fluchtwegbeleuchtung, Jalousienbewegung usw. Auch per elektronisches Türschloss werden Gefahren effektiv minimiert: Beim Verlassen der Wohnung werden z. B. durch Umdrehen des Türschlüssels oder mit Hilfe eines zentralen Befehls Verbraucher wie Bügeleisen und Kochplatten abgestellt und die Alarmanlage wird aktiviert.

## **Komfort und Multimedia**

Mit dem Wohnungskauf erhalten Käufer mit Hilfe eines iPads die Möglichkeit, die bequeme Nutzung eines Concierge-Dienstes via Internet zu nutzen. Dieser Web-Concierge ist erstmals in Deutschland im Kaufpreis inbegriffen. Auf Wunsch wird die Textilwäsche abgeholt, die Wohnung durch zuverlässiges Hauspersonal gereinigt, der Einkauf erledigt werden, Theaterkarten gebucht und Tischreservierungen getätigt. In Abwesenheit kümmert sich der Web-Concierge um die Wohnung, den Briefkasten und die Blumen. Der Concierge als Person des Vertrauens ist immer erreichbar. Selbstverständlich lassen sich über iPad oder ähnliche Geräte vielseitige Multimedialösungen in allen Räumen steuern.

## **Homecare**

Die Gesellschaft, die Organisationen und die Wohnungsanbieter stehen vor einer enormen Herausforderung: Immer mehr Menschen werden immer älter. Dem

gegenüber stehen immer knappere und somit teurer werdende Gebäudekapazitäten und personelle Ressourcen für die Betreuung und Lebensmöglichkeiten und -qualitäten dieser Personengruppe. Die Schere geht dramatisch auf.

Der einzige Ausweg: Erstens ein längeres Leben in den eigenen vier Wänden sicher und komfortabel ermöglichen. Zweitens hierfür die Pflege- und Servicekapazitäten durch einen höheren technischen Leistungsgrad effizient zu gestalten und gleichzeitig die Betreuungsqualität zu erhöhen.

So zählen hinsichtlich Preis- und Leistungsumfang bei THAMM Immobilien die barrierefreie Gestaltung der Wohnung und deren Ausbauelemente zum Standard. So sind z. B. bodentiefe Duschen nicht nur chic und zeitgemäß, sondern ermöglichen auch eine barrierefrei Nutzung.

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. Diese sorgt für Hilfe im Haushalt, informiert im Notfall Ärzte und Pflegekräfte, gibt Medikamentenaufträge an Apotheken oder reagiert, wenn das Aktivitätsmonitoring Alarm auslöst.

### **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. Durch neu zur Verfügung stehende und intuitiv zu bedienende Oberflächen (Smartphone, Tablet-PCs) werden die verschiedenen Techniken und Standards nicht nur livestyle, sondern übergreifend nutzbar und deutlich schnell akzeptiert. Das wird eine große Beschleunigung in der Akzeptanz der Nutzer erfahren.

In fünf bis sieben Jahren wird es keinen Neubau ohne entsprechende BUS-Systeme und Anwendungen geben. Die bis dahin klassisch gebauten Gebäude sind nicht auf dem Stand der Technik. Ein Neubau ohne diese Techniken wird ein Altbau sein. Der Zweitmarkt für Wohnungen wird preislich genau daran gemessen werden. Heute in Techniken des Intelligent Livings zu investieren heißt also auch Werterhaltung für Käufer. Objekte von THAMM Immobilien sind auf diesem neuen Stand der Technik.

### **Schlussbemerkung**

Die Immobilienwirtschaft muss diese Herausforderungen dringend aufgreifen und die heute schon vorhandenen und funktionstüchtigen technischen Lösungen zum Standard festschreiben. Nur so können wir unsere Immobilien werterhaltend gestalten. Zum Wohle der Investoren und Nutzer. Wie sagte Henry Ford: „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.