

albis.ag | Beratungsgesellschaft und
Managementgesellschaft

Albis AG
Im Schaber 3 – 8047 Zürich – Schweiz
Fon: +41.44.4013605 – Fax: +41.44.4013556
Mail: guenter.reichelt@albis.ag – Web: www.albis.ag

W h i t e p a p e r

Wohnen ändert sich – Intelligent Living

**Die Wohnungswirtschaft muss heute Wohnen neu definieren
und strategische Konsequenzen daraus ziehen!**

Zürich, Juli 2013

Autor: Günter W. Reichelt

Wohnen ändert sich – Intelligent Living

Die Wohnungswirtschaft muss heute Wohnen neu definieren
und strategische Konsequenzen daraus ziehen!

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Wohnen in der Vergangenheit	Seite 3
Die Zeiten ändern sich!	Seite 3
Intelligent Living	Seite 4
Energieeffizienz und Ökologie	Seite 4
Sicherheit	Seite 5
Komfort und Multimedia	Seite 5
HomeCare	Seite 6
Entwicklung	Seite 6
Strategische Konsequenzen für die Bauwirtschaft	Seite 7
Schlussbemerkung	Seite 7
albis.standard	Seite 8
In eigener Sache	Seite 8

Wohnen ändert sich – Intelligent Living

Die Wohnungswirtschaft muss heute Wohnen neu definieren und strategische Konsequenzen daraus ziehen!

Wohnen in der Vergangenheit

Wohnen in den letzten 68 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.

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 üblich war. Kohleöfen und -herde waren immer noch Standard. Balkone spielten für das Wohngefühl noch keine Rolle. Zeit für gemütliches Grillen usw. war nicht da, bei einer 46-Stunden-Woche und Schwarzarbeit.

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 wurde nun nicht mehr mit Kohle beheizt. Einbruchstatistiken spielten keine Rolle, und Antennen- und Telefonanschluss hielten Einzug in Wohnzimmer und Flur. Das galt bis Ende der 90er-Jahre nahezu unverändert.

Welche Ansprüche an Wohnen hatten die Menschen zu dieser Zeit: **„Die Menschen wollten es überall warm haben und Fernsehen können.“**

Die Bau- und Wohnungswirtschaft lieferte all diesen „Luxus“ im Preis inbegriffen – selbstverständlich.

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.

- Hinzu 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.

Wohnen ändert sich – Intelligent Living

Die Wohnungswirtschaft muss heute Wohnen neu definieren und strategische Konsequenzen daraus ziehen!

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. Neue Fragen spielen eine Rolle: „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.

Die Ansprüche an Repräsentanz, Lifestyle und Komfort haben alle Lebensbereiche erfasst.

Komfort und Barrierefreiheit sind für die Zukunft Voraussetzung für ein längeres und vor allen Dingen sicheres Leben in den eigenen vier Wänden. Nicht nur eine gesellschaftliche Herausforderung sondern auch Anforderungen an die Bauwirtschaft im Sinne ihrer Mieter und Käufer.

Die Menschen möchten heute sicher, komfortabel, bewusster und intelligenter wohnen!

Intelligent Living

Intelligentes Wohnen heisst für die Menschen: „**Die heutigen und künftigen Anforderungen an wohnen durch flexible Assistentensysteme komfortable zu beeinflussen.**“

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

Mit modernen BUS-Systemen sowie alternativen Netzwerktechniken und deren systemübergreifenden und über SmartPhone bzw. Tablett-PC intuitiv zu bedienenden Nutzungsmöglichkeiten, können bereits heute die neuen Marktanforderungen Realität werden. Vielseitige und technische Kompatibilität gewährleisten auch für die Zukunft flexible Anpassungen. Die heute gesicherten Techniken und verbreiteteren Anwendungen ermöglichen wirtschaftliche Lösungen.

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 tagszeitabhängige Preisunterschiede bei den Stromtarifen geben. Zwingend wird es

Wohnen ändert sich – Intelligent Living

Die Wohnungswirtschaft muss heute Wohnen neu definieren und strategische Konsequenzen daraus ziehen!

notwendig werden, den Strom intelligent und zur richtigen Zeit zu nutzen: nachts beispielsweise die Batterie von Elektroauto und anderen Elektrofahrzeugen aufladen, wenn der Strom günstig 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 Kfzes kann ohne weiteres einen Kühlschrank bis zu zwei Tage mit Energie versorgen.

So lässt sich beispielsweise mittels der integrierten Steuerungstechnik beim Verlassen des Hauses alles abschalten, was nicht zwingend Strom benötigt. So wird auch die ewige Frage beantwortet: „Ist nun das Bügeleisen oder der Herd wirklich ausgeschaltet?“ Bei Bedarf lassen sich auch raumweise die stromführenden Leitungen abschalten, was u. a. Elektrosmog (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

Käufer und Mieter erhalten mit Hilfe ihres Smartphones oder Tablet-PC die Möglichkeit die bequeme Nutzung eines Web-Concierge-Dienstes via Internet. Auf Wunsch wird die Wohnung durch zuverlässiges Hauspersonal gereinigt, der Einkauf erledigt werden oder in Abwesenheit kümmert sich der Web-Concierge um die Wohnung, den Briefkasten und die Blumen. Der Concierge als Person des Vertrauens ist immer erreichbar. Der Service kann problemlos auf Dienste erweitert werden, die das Leben im Alter ebenso komfortabel und sicher unterstützen.

Selbstverständlich lassen sich über die lifestylichen Mobilgeräte auch jedwede multimedialen Wünsche steuern oder Standortunabhängig die Eingangstüre einsehen und den Türöffner betätigen. Ebenfalls in Situationen der eingeschränkten Mobilität von wesentlichem Vorteil.

Wohnen ändert sich – Intelligent Living

**Die Wohnungswirtschaft muss heute Wohnen neu definieren
und strategische Konsequenzen daraus ziehen!**

HomeCare

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.

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 lifestyle, sondern übergreifend nutzbar und schnell akzeptiert. Das wird eine große Beschleunigung in der Akzeptanz der Nutzer erfahren.

In fünf bis sieben Jahren darf es keinen Neubau ohne entsprechende BUS-Systeme und Anwendungen geben. Es darf keine Renovierung und Sanierung geben, ohne entsprechende Unterstützungssysteme. Die bis dahin klassisch gebauten Gebäude sind nicht auf dem Stand der Technik. Der Zweitmarkt für Wohnungen wird preislich genau daran gemessen werden. Heute in Techniken des Intelligent Livings zu investieren heißt auch Werterhaltung für Käufer oder Bauherrn.

**„Ein Neubau ohne Vernetzung und entsprechende Anwendungen
für Intelligent Living, ist ein Altbau.“
Günter W. Reichelt**

Wohnen ändert sich – Intelligent Living

Die Wohnungswirtschaft muss heute Wohnen neu definieren und strategische Konsequenzen daraus ziehen!

Strategische Konsequenzen für die Bauwirtschaft

Mit diesen neuen Anforderungen an Wohnen gehen umfangreiche bauliche Voraussetzungen einher. Das war seinerzeit mit den Zentralheizungen ebenfalls schon so. Allerdings wird heute vieles davon von der Bauwirtschaft den Kunden als Aufpreis offeriert. Viele Käufer sehen sich mehr und mehr erheblichen Zusatzkosten gegenüber, die zu wesentlichen Engpässen bei Finanzierung und Kapitaldienst führen.

Die Bauwirtschaft muss sich die Fragen stellen:

Muss es nicht Standard sein, z. B. hohe Einbruchssicherheit und die hierfür erforderlichen neuen technisch Maßnahmen zu garantieren?

Wie will der Bewohner sich energieeffizient verhalten, wenn er die erforderlichen Voraussetzungen in der Gebäudetechnik nicht vorfindet?

Wie sollen die heutigen Bewohner sich vorstellen können, im Alter möglichst lange in ihren gewohnten vier Wänden wohnen zu können, wenn die erforderliche Infrastruktur nicht vorhanden ist?

Antworten:

In der Vergangenheit waren Zentralheizungen sowie ein Antennen- und Telefonanschlüsse im Quadratmeterpreis bzw. der Miete enthalten. Niemand stellte die Frage, ob der Heizkörper im Schlafzimmer erforderlich oder genutzt wird.

Es ist anachronistisch wenn wir heute Lösungen zur Sicherheit, Energieeffizienz, Komfort und das Leben im Alter mit Aufpreisen oder Zusatzangeboten versehen.

Die Wohnungswirtschaft muss ihre Aufpreispolitik in wesentlichen Teilen schnellsten abschaffen.

Was heute zum Wohnen dazugehört muss auch im Preis inbegriffen geliefert werden. Wie eh und je!

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.“ Die Immobilienwirtschaft muss jetzt handeln.

Wohnen ändert sich – Intelligent Living

Die Wohnungswirtschaft muss heute Wohnen neu definieren und strategische Konsequenzen daraus ziehen!

albis.standard

Weder in der Immobilienwirtschaft noch bei Dienstleistern oder Systemanbietern gibt eine verbindliche Begrifflichkeit zu den oben beschriebenen Anforderungen. Das hat zur Folge, dass alle Beteiligten etwas anderes verstehen und kommunizieren.

Der Autor hat mit dem **albis.standard** eine Leistungsbeschreibung zu Intelligent Living festgelegt.

Der albis.standard muss bei Neubauobjekten, bei Sanierungen und Renovierungen wie auch bei Dienstleistern und Komponentenlieferanten als einheitliche Begrifflichkeit anerkannt und eingeführt sowie umgesetzt werden. Nur so können wohnungsbaulichen und gesellschaftlichen Herausforderungen in wenigen Jahren bewältigt werden. Andernfalls wird das Thema noch lange in der Bastelecke bleiben.

In eigener Sache

Die **albis.ag** entwickelt Unternehmens- und Marketingkonzepte für mittelständische Unternehmen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Die besondere Stärke liegt in der branchenunabhängigen Ausrichtung der Unternehmensberatung. Erfahrungen und Erfolge können wir in den Branchen Web, Softwareentwicklung, Wohnungswirtschaft, Kosmetik, Maschinenbau und Mode nachweisen. Die Fähigkeit, komplexe Zusammenhänge schnell erfassen und zielorientiert umsetzen zu können, hilft hier ebenso, wie der Umstand, ohne entsprechende „Scheuklappen“ den offenen Blick für Entwicklungspotenziale zu haben.

Die **albis.ag** bietet darüber hinaus auf Wunsch die verantwortliche Umsetzung oder Begleitung der entwickelten Konzepte an. Ein weitreichendes Netzwerk an führenden Experten verschiedener Kompetenzen steht dem Auftraggeber auf Wunsch zur Verfügung.

Umfangreiche Expertisen in der Wohnungswirtschaft, insbesondere bei der Umsetzung von Intelligent-Living-Konzepten (SmartHome), ermöglichen hochqualifizierte Beratungsleistungen für die Wohnungswirtschaft. Hierbei sollte der Blick nicht auf die technischen Komponenten gelenkt werden, sondern vor allen Dingen sollten die herausragenden Marketingchancen für die Wohnungswirtschaft gesehen werden. Nur wenn die wirtschaftlichen und zukunftsweisenden Marketinggesichtspunkte ins Auge gefasst werden, ist SmartHome – Intelligent Living erfolgreich umzusetzen.