Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

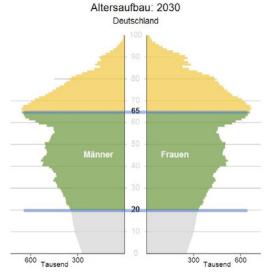
LUWOGE consult: Ambient Assisted Living — Zukunftsmusik oder heute schon Realität?

Ambient Assisted Living beschreibt europaweit Systeme, welche insbesondere älteren Menschen das Alltagsleben erleichtern. Die Technologien reichen je nach den Wünschen des Nutzers von einfachen Annehmlichkeiten bis hin zur ständigen Kontrolle und Hilfestellung, besonders in Gefahrensituationen. Dadurch ist es älteren Menschen möglich, länger selbstständig und in einer gewohnten Umgebung bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität wohnen zu bleiben.

Sicherheit und Komfort

Technologische Mittel, welche Personen "überwachen", werden im ersten Moment meist abgelehnt. Was aber, wenn sie gleichzeitig eine Steigerung der Sicherheit herbeiführen? Kommt eine alleinstehende Person im Wohnzimmer zu Fall und kann sich danach nicht mehr aufrichten, dauert es unter Umständen eine ganze Weile bis Hilfe zur Stelle ist. Würde aber sofort jemand merken, dass die Person gestürzt ist, wären Helfer sehr schnell vor Ort. Sturzsensoren in einer Wohnung registrieren dies. Auch körperlich und geistig fitte Menschen grübeln manchmal über das abgeschaltete Bügeleisen. Oder das nicht Abgeschaltete... Wie einfach wäre es, wenn die Haustür das Verlassen des Bewohners registriert und alle in Abwesenheit nicht notwendigen Geräte abschaltet?! Wie weit entfernt kann auch nachbarschaftliche Hilfe bei einem Schwächeanfall in der Badewanne sein. Ein einfacher Notrufknopf hilft Leben zu retten. Videotelefonie ist so einfach und angenehm, dass die Großmutter vom Sofa aus mit ihrem Enkel telefonieren kann. Vieles davon ist jedenfalls keine Zukunftsmusik mehr.

Sturzsensoren in einer Wohnung



Quelle: Statistisches Bundesamt (Variante 6-

Bedarf und Notwendigkeit durch demographische Entwicklung

Der demografische Wandel in Deutschland schreitet fort und ein Ende ist derzeit nicht abzusehen. Berechnungen des statistischen Bundesamtes zufolge werden im Jahr 2030 30% der Bevölkerung Deutschlands 65 Jahre und älter sein. Eine wachsende Bevölkerungsgruppe, welche heute und auch in Zukunft nicht auf technische und elektronische Annehmlichkeiten verzichten will. Zudem steigt die Anzahl von Einpersonenhaushal-

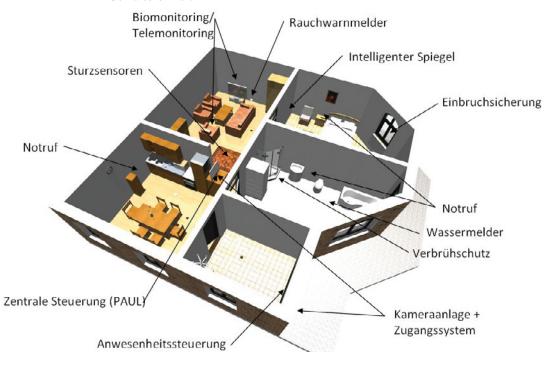
ten immer weiter. Der verständliche Wunsch nach einem selbstbestimmten Leben in gewohnter Umgebung eröffnet neue Marktpotentiale. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung hat den Bedarf erkannt und fördert derzeit 18 Projekte mit insgesamt 30 Mio. Euro. In Deutschland liegt der Fokus stärker als im europäischen Ausland auf der Kombination von technischen sowie elektronischen Systemen und ergänzenden Dienstleistungen. Aber wohin geht die Reise?

Elektronische Systemen und ergänzende Dienst¬leistungen

Technische Möglichkeiten und Entwicklungen

In vier verschiedenen Bereichen werden Projekte und Entwicklungen vorangetrieben bzw. sind Projekte in naher Zukunft zu erwarten:

Gesundheit und HomeCare Sicherheit und Privatsphäre Versorgung und Haushalt Soziales Umfeld



Grafik; Luwoge Consult GmbH

Im Bereich der Gesundheit und HomeCare werden Entwicklungen neuer Textilien oder Monitoringsysteme zur Erkennung und Überwachung von (Herz-Kreislauf-) Erkrankungen vorangetrieben. Ziel vieler Projekte ist es, durch Systeme zur Prävention und zur Rehabilitation dem erkrankten Patienten den Aufenthalt in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Gleichzeitig kann der Gesundheitszustand mittels Teleüberwachungssystemen kontrolliert und Kosten für Klinikaufenthalte eingespart werden. Monitoringsysteme sind bereits verfügbar, der finanzielle Aufwand ist derzeit jedoch noch relativ hoch. Auch Roboter zur Unterstützung der Pflege sowie die angesprochenen Textilien sind aktuell noch nicht marktreif.

Zur Erhöhung der Sicherheit und Gewährleistung der Privatsphäre ist ebenfalls eine Vielzahl von Projekten zu verzeichnen. Hier sind auch schon marktreife Systeme vorhanden. Ziel ist es, eine größtmögliche Sicherheit bei gleichzeitiger Wahrung der individuellen Freiheit zu erreichen. Bewährte Systeme sind beispielsweise Rauchwarnmelder oder Ein-

Größtmögliche Sicherheit bei gleichzeitiger Wahrung der individuellen Freiheit bruchsicherungen mit Alarmanlagen. Eine weitere Steigerung der Sicherheit durch verschiedene Alarmfunktionen von einfachen Notrufknöpfen über Wasserwarnmelder im Badezimmer bis hin zur automatischen Notfallmeldung durch Sturzsensoren ist außerdem denkbar. Zugangsberechtigungen mittels Fingerabdruckscannern beispielsweise sind heute schon vielseitig im Einsatz. Die Weiterentwicklung davon könnte zum Beispiel eine Gesichtserkennung als Türöffner einbeziehen. Alle diese Systeme müssen aber, um die Ablehnung der Bewohner zu vermeiden, unauffällig und "zurückhaltend" agieren. Außerdem müssen sie stets an die Wünsche und Bedürfnisse des Nutzers angepasst werden.



Unterstützende Systeme in der Versorgung und im Haushalt sind heute schon vielfältig vorhanden. Exemplarisch sind hier Licht-, Klima und Alarmautomation zu nennen. Aber auch die intelligente Koordination von Terminen oder der selbst Lebensmittel bestellende Kühlschrank sind in Zukunft vorstellbar. Ein Hauptaugenmerk liegt in diesem Bereich jedoch auf der Verknüpfung der vielfältigen, vor-

CIBEK Seniorendisplay; Foto Paul

handenen Systeme zu einem einzigen, mitdenkenden System. Diese Entwicklung schreitet aktuell weiter voran. Die Steuerung dieser verschiedenen Systeme wird dann mit Hilfe eines einfach handhabbaren, zentralen Bedienelements erfolgen, wie zum Beispiel dem Persönlichen Assistenten für Unterstützes Leben (kurz: PAUL) der von der Firma CIBEK in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Kaiserslautern entwickelt wurde. PAUL bietet neben der Steuerung der genannten Systeme auch eine Reihe von Unterhaltungsfeatures wie einen einfach bedienbaren Internetzugang oder die Steuerung der Musik sowie die Kontrolle der gesamten Wohnung (z.B. Licht oder geöffnete Fenster).

Der Kontakt zum sozialen Umfeld alleinstehender Menschen ist sehr wichtig für eine aktive Beteiligung am Sozialwesen und der Erhaltung geistiger und körperlicher Fitness. Assistenzsysteme können dabei unterstützen, zum Beispiel mit Hilfe von Telekommunikationsanlagen, welche einfach zu bedienen sind und dazu auch Videotelefonie bieten. Außerdem sollte die selbstständige Mobilität der Bewohner durch alle möglichen technischen und architektonischen Maßnahmen erleichtert werden.

Im Ganzen sind heute schon sehr viele Technologien und Systeme vorhanden. Einige sind noch weiterzuentwickeln, andere müssen kostengünstig hergestellt und betrieben werden können. Wichtiger dabei ist jedoch, dass alle Systeme, die Verwendung finden, in einer Einheit zusammengeführt und mit einer benutzerfreundlichen, gemeinsamen Bedieneinheit ausgestattet werden. Nur so kann der Nutzer am Ende alle Funktionen effektiv und vor allem komfortabel anwenden.

Die Ergänzung der elektronischen und technischen Systeme durch auf die Anforderungen und Wünsche der Bewohner abgestimmte Dienstleistungen wird in den kommenden Jahren weiter ausgebaut und dann auch außerhalb von Wohnprojekten (betreutes Wohnen, etc.) regelmäßig angeboten werden können.

Alle Systeme in eine Einheit zusammenführen

Best Practice Beispiele

In Rheinland-Pfalz wurden bisher vier Projekte von Wohnungsbauunternehmen und dem Finanzministerium des Landes, mit dem Ziel praktische Erfahrungen zu sammeln, ins Leben gerufen. In Kaiserslautern, Mainz, Neuwied und Speyer sind Gebäude teilweise neu entstanden und mit umfangreichen Systemen ausgestattet bzw. nachgerüstet worden. Die

Projekte werden von der Technischen Universität Kaiserslautern sowohl in technischen, als auch in sozialwissenschaftlichen Belangen begleitet. Das Projekt in Kaiserslautern umfasst 20 Wohnungen in einer neu errichteten Anlage, welche generationenübergreifend bewohnt wird und jeweils mit den individuell gewünschten und benötigten Systemen ausgestattet ist. Bei Bedarf werden auch verschiedene Dienstleistungen angeboten. Das Nachrüsten von unterschiedlichen technischen Einrichtungen in Bestandsimmobilien nach den Wünschen des Bewohners ist Kern des Projektes in Mainz. In Neuwied stehen Wohnungen mit unterschiedlichen Ausstattungsniveaus zur Verfügung. Hier können Bewohner zwischen Wohnungen ohne besondere technische Einrichtungen bis hin zu umfassend automatisierten Wohnungen wählen. Das Ziel in Speyer ist, dass Bewohner zunächst in eine Wohnung in der Anlage ziehen, welche ebenfalls umfassend mit technischen Assistenzsystemen ausgestattet ist und im Bedarfsfall zusätzlich zu einem Pflegeplatz erweitert werden kann. Alle Projekte sind mit dem zentralen Steuersystem PAUL ausgestattet, welches die Schnittstelle zwischen Technik und Bewohner bildet. Durch die differenzierte Ausrichtung der einzelnen Projekte und die wissenschaftliche Begleitung kann nach einer gewissen Betriebsphase sehr genau ermittelt werden, welche Systeme und Dienstleistungen von den Bewohnern genutzt, gewünscht und benötigt werden. Daraus können für zukünftige Projekte und die Marktentwicklung notwendige Rückschlüsse gezogen werden. Die Richtung der Entwicklung ist aber jetzt schon abzusehen: Sicherheit und Komfort in möglichst allen Lebenslagen durch technische Innovationen und serviceorientierte Dienstleistungen. Diese Entwicklung gilt es für beteiligte Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft voranzutreiben, so auch für die LUWOGE consult GmbH.

Sicherheit und Komfort in möglichst allen Lebenslagen

Patrick Fraß

Studium Immobilienwirtschaft



Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

www.studium-immobilien.de

Studiengang Immobilienwirtschaft Parkstraße 4 73312 Geislingen an der Steige Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520 Fax 0 73 31 / 22-560