

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Information 148

Technische Assistenzsysteme
für ältere Menschen -
eine Zukunftsstrategie
für die Bau- und Wohnungswirtschaft
Wohnen für ein langes Leben/AAL

Info

Gefordertes Forschungsprojekt durch das
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Juni 2015

Projektpartner:

InWIS GmbH, Bochum

SIBIS Institut für Sozialforschung und Projektberatung GmbH, Berlin

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5501611
Telefax: +32 2 5035607
mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2015

Diese Broschüre ist zum
Preis von 25,- EUR
zu beziehen beim GdW
Postfach 330755, 14177 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
bestellung@gdw.de

**Endbericht des Förderprojektes
"Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen –
eine Zukunftsstrategie für die Bau- und Wohnungswirtschaft
Wohnen für ein langes Leben/AAL"**

Vorwort

Die zunehmende Zahl älterer Menschen ist für alle Lebens- und Politikbereiche Chance und Herausforderung zugleich. Wohnen und ein möglichst selbstständiges Leben sind dabei zentrale Fragen.

Eine wichtige Grundvoraussetzung für kooperative Lösungsmodelle liegt vor: Das individuelle Interesse der Menschen stimmt mit dem ökonomischen Interesse der Wohnungswirtschaft und der Gesamtwirtschaft überein, Menschen einen Verbleib solange wie möglich in ihrer angestammten Häuslichkeit zu ermöglichen – auch bei einer zunehmenden Mobilitätseinschränkung bis hin zur einer Pflegebedürftigkeit.

Die vorliegende Studie "Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen – eine Zukunftsstrategie für die Bau- und Wohnungswirtschaft – Wohnen für ein langes Leben/AAL", die der GdW gemeinsam mit dem SIBIS Institut und das InWIS durchgeführt hat, will klären, ob und wie technische Assistenzsysteme dazu beitragen, die Autonomie älterer Menschen zu stärken und deren Verbleib in der angestammten Wohnung länger zu ermöglichen. Ziel des Projektes ist es, Aktivitäten von Wohnungsunternehmen im Bereich AAL zu bilanzieren und den Beitrag, den technische Assistenzsysteme und technikgestützte Dienstleistungen für die Anforderungen des demografischen Wandels leisten, zu analysieren und Empfehlungen abzuleiten.

Bereits im Jahr 2007 hat der GdW mit der Arbeitshilfe 54 "Vernetztes Wohnen – Dienstleistungen, Technische Infrastruktur und Geschäftsmodelle" eine erste Dokumentation wohnungswirtschaftlicher Projekte vorgelegt, die Services und technologiegestützte Dienstleistungen mit neuen Angebotsformen verbinden. Das damalige Fazit: Diese und künftige Projekte müssen einen hohen Kundennutzen aufweisen sowie wirtschaftlich sein.

Im Jahr 2009 wurde ein von Deutscher Telekom und GdW beim InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH beauftragter Forschungsbericht "Vernetztes Wohnen: Ausbreitung, Akzeptanz und nachhaltige Geschäftsmodelle" vorgelegt. Ergebnis: Um technische Assistenzsysteme zu befördern, sind neue Kooperationsformen zwischen Wohnungsunternehmen, sozialen und Gesundheitsdiensten, Technologieanbietern unterschiedlicher Branchen sowie Krankenkassen und Pflegekassen erforderlich.

Heute sind wir rund fünf Jahre weiter. Technische Systeme wurden weiterentwickelt, auch für viele ältere Menschen sind Internet und Smartphones alltägliche Begleiter. Wohnungsunternehmen zählen zu den Vorreitern bei der Nutzung technischer Assistenzsysteme im Mietwohnungsbau. Ein Auslöser dafür waren auch Förderprogramme des Bundes.

Auch wenn wir erst am Anfang einer Entwicklung des technikunterstützten Wohnens stehen, ist die Zeit reif, die Fragen nach Kundennutzen und Finanzierung neu zu stellen: Was sagen Mieter zu ihren Erfahrungen mit dem technikunterstützten Wohnen? Welche technischen Infrastrukturen werden benötigt? Gibt es neue Geschäftsmodelle, die eine vermehrte Nutzung technischer Assistenzsysteme nachhaltig stützen?

Anfang 2013 wurde bei den GdW-Mitgliedsunternehmen eine Vollerhebung zur Bilanzierung der AAL-Aktivitäten durchgeführt. 59 Projekte wurden identifiziert und die interessantesten 17 davon in drei Schritten analysiert:

- Eingesetzte technische Assistenzsysteme
- Erfahrungen von Mietern mit technischen Assistenzsystemen: Attraktivität, Beitrag zur Zufriedenheit und zur selbstständigen Lebensführung
- Erfahrungen der Wohnungsunternehmen: Finanzierbarkeit, Einsatz von Geschäftsmodellen.

Dazu wurden sowohl vorliegende Projektunterlagen genutzt als auch vertiefende Leitfadeninterviews mit Projektbeteiligten geführt. Die sozialwissenschaftliche Analyse stützt sich auf insgesamt 90 Fallstudien mit Mieterhaushalten. Die Datenerhebung setzte sich zusammen aus teilnehmender Beobachtung, teilstandardisierten Interviews sowie Usability-Tests. Die technikbezogenen Daten wurden kontextualisiert durch narrative Interviews zu den Technikerfahrungen der Mieter, ihrem Alltagsleben, ihrer Wohnsituation sowie zu Bedürfnissen, Wünschen und Sehnsüchten. Die erhobene Datenbasis ist aktuell die umfassendste nach dieser Methode in Deutschland.

Ich danke herzlich dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung für die Förderung des Forschungsberichts mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau. Namentlich danke ich Herrn Dr.-Ing. Michael Brüggemann für die kooperative und vertrauensvolle Begleitung des Projekts.

Ebenso danke ich herzlich den weiteren Mitgliedern der begleitenden Arbeitsgruppe für die vielfältigen Anregungen sowie die intensive und – angesichts der Komplexität der Thematik – anspruchsvolle Unterstützung:

- Frau Prof. Birgit Wilkes, Fachbereich Ingenieurwesen/Wirtschaftsingenieurwesen, Technische Hochschule Wildau, Wildau
- Frau Dr. Renate Narten, Büro für sozialräumliche Forschung und Beratung, Hannover
- Herrn Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Professur für Energiemanagement in der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School GmbH, Bochum

Mein ganz besonderer Dank gilt natürlich unseren Projektpartnern, die als Autoren mit ihren jeweiligen Teams gemeinsam alle Höhen und Tiefen eines Projekts durchlebt und erfolgreich abgeschlossen haben:

Für das SIBIS Institut für Sozialforschung und Projektberatung GmbH, Berlin:

Frau Dr. Sibylle Meyer

Für das InWIS, Bochum:

Herrn Prof. Dr. Rolf G. Heinze

Herrn Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Herrn Dipl.-Geograf Manuel Sudau

Für den GdW, Berlin:

Herrn Dr. Claus Wedemeier (Projektleiter)

Mein nicht minder herzlicher Dank gebührt allen beteiligten Geschäftsführer(inne)n, Vorständen und Projektverantwortlichen aus den Unternehmen, die ihre Daten und Erfahrungen schriftlich sowie auch persönlich in mehreren Sitzungen in das gemeinsame Projekt eingebracht und die Befragung von Mietern unterstützt haben.

Nicht zuletzt danke ich allen Wohnungsunternehmen, die uns durch ihre Teilnahme an unserer Vollerhebung erst einen Überblick über bestehende Praxisprojekte und damit eine Projektauswahl ermöglicht haben.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Axel Gedaschko', with a stylized, flowing script.

Axel Gedaschko

Berlin, im Juni 2015

Endbericht Wohnen für ein langes Leben/AAL

Autoren:

Dr. Sibylle Meyer
SIBIS Institut für Sozialforschung und Projektberatung GmbH, Berlin

Prof. Dr. Rolf G. Heinze
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Dipl.-Geograf Manuel Sudau
InWIS GmbH, Bochum

Dr. Claus Wedemeier
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
(Projektleiter)

Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen – eine Zukunftsstrategie für die Bau- und Wohnungswirtschaft Wohnen für ein langes Leben/AAL

Zuwendungsempfänger:

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Förderkennzeichen:

II 3-F20-12-1-079/SWD-10.08.18.7-12.49

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung gefördert.

Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt bei den Autoren.

Vorhabenbezeichnung:

Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen – eine Zukunftsstrategie für die Bau- und Wohnungswirtschaft
Kurzbezeichnung: Wohnen für ein langes Leben/AAL

Laufzeit des Vorhabens:

17.12.2012 bis 30.11.2014

Berichtszeitraum:

17.12.2012 bis 30.11.2014

Berlin/Bochum, im Dezember 2014

Inhalt

Seite

1		
Einleitung		1
2		
Kurzdarstellung der untersuchten Projekte		5
2.1	Methode und Durchführung der Untersuchung	5
2.2	Laufende Projekte	9
2.2.1	GEWOBAU Erlangen – Modellprojekt "Kurt-Schumacher-Straße"	9
2.2.2	Kreiswohnbau Hildesheim – "Intelligentes Wohnen – ARGENTUM am Ried" in Sarstedt	11
2.2.3	WBG Burgstädt e. G. – Die mitalternde Wohnung	14
2.2.4	Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG – Ambient Assisted Living – Wohnen mit Zukunft	18
2.2.5	Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer – Technisch-soziales Assistenzsystem im innerstädtischen Quartier	20
2.2.6	DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH – WohnFortschritt	22
2.2.7	Joseph-Stiftung Bamberg – Wohnen mit Assistenz – Wohnen mit SOPHIA und SOPHITAL	24
2.2.8	degewo Berlin – Sicherheit und Service – SOPHIA Berlin	26
2.2.9	SWB Schönebeck – Selbstbestimmt und Sicher in den eigenen vier Wänden	28
2.2.10	Wohlfahrtswerk Baden-Württemberg – easyCare	30
2.2.11	Joseph-Stiftung/Rheinwohnungsbau GmbH – I-stay@home	33
2.2.12	WEWOBAU eG Zwickau – Technische Assistenz zur Energieoptimierung	35

2.2.13		
HWB Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft GmbH – Mittendrin – ServiceWohnen		38
2.2.14		
STÄWOG Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH – "LSW – Länger selbstbestimmt Wohnen"		40
2.3		
Abgeschlossene Projekte		42
2.3.1		
GEWOBA Potsdam mbH – SmartSenior		42
2.3.2		
Spar- und Bauverein eG Hannover – STADIWAMI		44
2.3.3		
GWW Wiesbaden – WohnSelbst		46
2.4		
Musterwohnungen		48
2.4.1		
Wohnungsgenossenschaft "eG" Penig – Musterwohnung AlterLeben		48
2.4.2		
LebensRäume Hoyerswerda e. G. – Musterwohnung WALLI		50
2.4.3		
Wohnungsgenossenschaft "Fortschritt" Döbeln e. G. – VSWG-Musterwohnung		51
2.4.4		
WBG Unitas e. G. Leipzig – Musterwohnung AlterLeben		52
2.4.5		
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig – Musterwohnung Geniaal beraten		53
2.4.6		
Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG – Musterwohnung TECLA		54
2.4.7		
WG Aufbau Dresden e. G. – Musterwohnung AutAGef		55
3		
Attraktivität, Nutzung und Wirkung technischer Assistenzsysteme – Evaluation der Projekte aus Nutzersicht		57
3.1		
Analysierte Projekte: Datenbasis der Evaluation		57
3.1.1		
Eingesetzte Techniken und Faktoren		61

3.1.2		
Bauliche Faktoren		63
3.2		
Erwartungen der Nutzer		66
3.3		
Attraktivität der Anwendungen		68
3.3.1		
Sicherheit		68
3.3.2		
Komfort/Alltagsunterstützung		71
3.3.3		
Sozialkontakte und Kommunikation		74
3.3.4		
Gesundheit und Betreuung		75
3.3.5		
Technische Assistenz zur Energieoptimierung		77
3.4		
Von der Attraktivität zur regelmäßigen Nutzung		78
3.4.1		
Usability		78
3.4.2		
Technikkompetenz und Schulung		81
3.4.3		
Installation und Wartung		82
3.4.4		
Vertrauen in den Vermieter und sozialen Dienstleister		83
3.5		
Akzeptanzhemmende Faktoren		83
3.5.1		
Mangelnde Information – unbekanntes Angebot		84
3.5.2		
Mangelnde Anpassung an individuelle Anforderungen		84
3.5.3		
Abstimmung auf Lebensstil und Alltagsgewohnheiten erforderlich		85
3.5.4		
Privacy, Datenschutz und Haftungsfragen		86
3.6		
Resümee: Von der Forschungsförderung zum Regelaangebot?		87

4		
Finanzierung und Geschäftsmodelle –		
Evaluation der Projekte aus ökonomischer Sicht		91
4.1		
Finanzierungsmodelle und -struktur der betrachteten Projekte		92
4.1.1		
Vorüberlegungen zur Kosten- und Finanzierungsstruktur		92
4.1.2		
Darstellung der Kosten- und Finanzierungsstruktur der analysierten Projekte		98
4.1.3		
Zwischenfazit zur ökonomischen Evaluation der analysierten Projekte		109
4.2		
Bausteine von AAL-Geschäftsmodellen		113
4.2.1		
Kundensegmente		114
4.2.2		
Wertangebote		118
4.2.3		
Kommunikations-, Distributions- und Verkaufskanäle		119
4.2.4		
Einnahmequellen		119
4.2.5		
Schlüsselpartnerschaften		122
4.2.6		
Kostenstruktur		124
4.3		
Alternativer Grundaufbau von AAL-Geschäftsmodellen		126
4.3.1		
Klassisches wohnungswirtschaftliches Geschäftsmodell		127
4.3.2		
Klassisches wohnungswirtschaftliches Geschäftsmodell, erweitert um Dienstleistungen		131
4.3.3		
Das Wohnungsunternehmen als Full-Service-Anbieter		134
4.3.4		
Der Technikhersteller als Anbieter von Finanzierungsmodellen		136
4.3.5		
Mieterhaushalte als Eigentümer von Komponenten		137

4.4	Resümee und weiterführende Ansätze	138
5	Empfehlungen und Zusammenfassung	143
5.1	Zukunftsweisende Technikausstattung	143
5.1.1	Externe Infrastrukturanbindung der Wohngebäude	143
5.1.2	Infrastruktur in den Wohngebäuden	143
5.1.3	AAL-Infrastruktur für Gebäude und Wohnung	145
5.1.4	Umsetzungsstrategien	146
5.1.5	Aktuelle Entwicklungen bei AAL-Infrastrukturen	150
5.2	Empfehlungen aus Sicht der Mieter	155
5.2.1	Technik soll mitaltern: Modularität der Systeme	156
5.2.2	Einfache Interaktion zwischen Mensch und Technik	157
5.2.3	Gewünscht: Plug and Play	158
5.2.4	Stigmatisierung vermeiden	158
5.2.5	Kulturelle Muster und Lebensstil berücksichtigen	159
5.2.6	Transparenz, Kontrolle und Datensicherheit gewährleisten	159
5.2.7	Technische Assistenzsysteme publik machen	160
5.2.8	Kosten überschaubar halten	161
5.3	Zusammenfassung: Hoher Nutzen für Mieter, Wohnungswirtschaft und Gesamtgesellschaft	162
5.3.1	Empfehlungen an Wohnungsunternehmen	163

5.3.2	Empfehlungen an Technikhersteller/Industrie	166
5.3.3	Empfehlungen an Kranken- und Pflegekassen	167
5.3.4	Empfehlungen an Kommunen	168
5.3.5	Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Marktes für technikunterstütztes Wohnen	169
6	Anhang	173
6.1	Grundlagen zu Geschäftsmodellen und zur Geschäftsmodellentwicklung	173
6.2	Fragebogen der Initialerhebung	179
7	Literaturverzeichnis	181
8	Abbildungsverzeichnis	189
9	Tabellenverzeichnis	191



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles