

# Positionspapier wohnungswirtschaftlicher Akteure in Deutschland –

## Etablierung eines neuen Standards für lebenswertes Altern in eigener Häuslichkeit



Wohnungswirtschaftliche Akteure und deren Kooperationspartner beschäftigen sich seit langem mit neuen Wohn- und Versorgungsformen, um den Herausforderungen des demografischen und sozialen Wandels, wie Altersarmut, Pflegepersonalverknappung, Infrastrukturdefizite in ländlichen Regionen sowie Erodierung familialer und informeller Hilfestrukturen, mit entsprechenden Angeboten bewältigen zu können. Schwerpunkt bildet dabei die Unterstützung des selbstbestimmten Wohnens und Lebens in den städtischen und ländlichen Regionen durch bedarfsgerechte bauliche, soziale und unterstützende technische Dienstleistungen. **Ziel ist die Schaffung von mehr Lebensqualität und Gesundheit durch eine gesicherte Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden baulichen und technischen Gestaltungsmöglichkeiten sowie begleitenden medizinischen, pflegerischen, präventiven und sozialen Dienstleistungen.** Durch die Erreichung dieses Ziels kann eine längere Verweildauer in den Wohnungen sowie damit einhergehend eine Entlastung der Sozialsysteme erfolgen, was wiederum positive volkswirtschaftliche Aspekte mit sich bringt. So können die Sozialsysteme um ca. 3 Mrd. Euro pro Jahr entlastet werden, wenn aufgrund des Wohnungsumbaus bei 15 % der Menschen, die pflegebedürftig werden, eine Aufnahme in ein Heim vermieden werden bzw. die Verweildauer in der eigenen Wohnung verlängert werden kann.<sup>1</sup>

Im Rahmen der Forschungsaktivitäten zu diesen Fragen wurden technische Assistenzsysteme entwickelt und erprobt, die inzwischen praxistauglich und am Markt verfügbar sind und von Wohnungsunternehmen erfolgreich eingesetzt werden. Die in die Wohnung zu integrierenden technischen Systeme schlagen Brücken in das soziale Umfeld der Nutzer, die bei Bedarf somit schnelle und unkomplizierte Hilfe von außen ermöglichen. Das reicht vom einfachen Informationsaustausch über die Anbindung von Hilfen für den Wohnalltag bis hin zur Bewältigung von Notfällen.

Ausgehend von der gesellschaftlichen Digitalisierung, der Problematik des ländlichen Raumes und der politischen Ambition „Ambulant vor Stationär – Wohnung als Gesundheitsstandort“ – ergibt sich der Anspruch, neue Wohnstandards zu etablieren, die nachhaltig selbstbestimmtes, sicheres und bezahlbares Wohnen ermöglichen sollen.

**Neue Wohnstandards sind im Neubau, in der Bestandsmodernisierung sowie durch Nachrüstung mit AAL-Systemen in Bestandswohnungen möglich. Schwerpunkt bildet dabei jedoch die Bestandsmodernisierung.**

Der nachfolgende Vorschlag (in Anlehnung an das Konzept der „Mitalternden Wohnung“) zur Modularität und Einordnung technischer Assistenzlösungen im Rahmen neuer Wohnstandards ermöglicht die Einordnung verschiedener marktfähiger Lösungen (kabelgebunden oder funkbasiert) in eine ganzheitliche Betrachtung aus Sicht der Wohnungswirtschaft und daraus möglicher resultierender Finanzierungsträger.

#### **Grundausrüstung (Unterputz):**

Grundlage bildet eine bautechnisch ertüchtigte und mit ausreichend Anschlussmöglichkeiten ausgestattete Wohnung. In diese fließen Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren wie

- Grundrissveränderungen
- Türverbreiterungen
- Schwellenlosigkeit etc.

sowie notwendige baulich/technische Aktivitäten:

- Verlegung von Kabeln und Anschlüssen (z. B. Internet, Steckdosen, Busklemmen)
- zur Schaffung technischer Voraussetzungen für weitere Ausbaustufen ein.

Die Grundausrüstung ist auf das Sachgut „Wohnung“ bezogen und wenig variabel (immobil) und bedarf adäquater struktureller Rahmenbedingungen. Hierbei wird der Umbau bereits seit einigen Jahren durch die Wohnungswirtschaft getragen. Jedoch ist die richtige Ausführung der Verkabelung entscheidend für eine langfristige Investition. Daher ist die Verkabelung so auszuführen, dass sie zukunftssicher ist und spätere, weiterentwickelte Systeme diese nutzen können.

Hierbei entsteht ein zusätzliches Investitionsvolumen von durchschnittlich 2.500 Euro pro Wohneinheit in Abhängigkeit der Baustruktur und Größe der Wohnung.



<sup>1</sup> Quelle: „Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung“ der Prognos AG im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), bzw. des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Im Rahmen der nachfolgenden Module können einzelne technische Lösungen (funk- als auch kabelgebundene Hausautomatisierungslösungen), die jeweils ihre modularen Servicepakete nach dem Bedarf des Nutzers (Bsp. Sicherheit, Komfort, etc.) anbieten, eingeordnet werden – dies ist aber rein produktspezifisch. Nachfolgend werden deshalb Funktionalitäten zugeordnet, die aus bauphysikalischer, technischer und finanzierbarer Sicht produktunabhängig wirtschaftlich und sinnfälliger sind für ein bedarfsgerechtes generationsübergreifendes Modell des selbstbestimmten Wohnens im Mietwohnungsbau oder privaten Wohnungsbau.

### Individuelle modulare Ausstattung (Oberputz) Basismodul:

Im Rahmen dieses Moduls wird entsprechende Sensorik (z. B. ein Multisensor pro Raum), Aktorik und eine wohnungsinterne Steuerungseinheit (z. B. Gateway, Miniserver) verbaut. Die Steuerung der Funktionalitäten erfolgt nur automatisch über das System oder über Schalterbetätigung des Nutzers. (Ein Endgerät zur Bedienung ist hier noch nicht inbegriffen.)

Folgende Basis-Funktionalitäten sind relevant:

1. Alles-aus-Funktion (Zentral Aus/Ein-Stromabschaltung)
2. Herdabschaltung
3. Wassermeldung/Wasserabschaltung
4. Rauchmeldung
5. Einbruchsmeldung
6. Hilferuffunktion

Die Installationskosten für das Basismodul belaufen sich auf durchschnittlich 1.500 – 2.500 Euro je nach Anbieter und Erweiterungsmöglichkeiten des eingesetzten Systems.

Die Funktionalitäten sind in unterschiedlicher Ausprägung zu betrachten: zum einen zielgruppenspezifisch (z. B. auch Gehörlose) und zum anderen hinsichtlich der Wohnsituation und Möglichkeiten (Mietwohnungsbau, Eigentum).

### 1. und 2. Ausbaustufe:

Im Rahmen der „1. Ausbaustufe“ und „2. Ausbaustufe“ wird zur Visualisierung von Systemzuständen innerhalb der Wohnung ein **Endgerät** eingebunden (z. B. Tablet, Smartphone, PC, Fernseher etc.). Die grafische Nutzerschnittstelle eröffnet den Nutzern erweiterte Kontroll- und Einstellmöglichkeiten für die wohnungsinterne Steuerung.

Folgende Funktionalitäten lassen sich einer „1. Ausbaustufe“ zuordnen:

- Türöffnung (mit oder ohne Videosprechanlage)
- Heizungssteuerung
- Rolllosteuerung
- Lichtsteuerung
- Klimasteuerung und -überwachung
- Lüftungssteuerung

Im Rahmen der „2. Ausbaustufe“ werden die Voraussetzungen für eine Integration externer Leistungsangebote durch das Endgerät geschaffen. Im Rahmen dieser Ausbaustufe ist die technische Anbindung nahezu aller vor Ort verfügbaren Dienstleistungs- und Unterstützungsangebote möglich. Hierbei müssen auch technische und personelle Infrastrukturen bei den Dienstleistungsanbietern aufgebaut werden, um reibungslose technisch unterstützte Dienstleistungsketten zu gewährleisten.

Die Kosten für die 1. und 2. Ausbaustufe sind variabel je nach Endgerät, welches noch erworben werden muss bzw. den regionalen Bedingungen der Dienstleistungsangebote vor Ort. Schätzungsweise entstehen durchschnittlich Installationskosten von 900 – 1.500 Euro.

Für den Betrieb und Servicepauschalen (z. B. Wartung) muss eine Einzelfallbetrachtung erfolgen.

Bei der individuellen modularen Ausstattung entsteht somit ein zusätzliches Investitionsvolumen, welches eine breite Lastenteilung und Verantwortungsübernahme erfordert. Das bedeutet, dass die Fi-



nanzierung nur in partnerschaftlichen Strukturen bewältigt werden kann. Die nachfolgende Abbildung stellt mögliche Kombinationen aus unterschiedlichen Finanzierungsbausteinen in Abhängigkeit der jeweiligen Funktionalitäten dar.

Matrix Mietwohnungsbau/Eigentumswohnungen/Eigenheim								
Bausteine/ Funktionen	Relevanz		Beteiligte an Finanzierung					
	Basis	Komfort	WoWi ***	Mie- ter	Sozial- kassen*	Bauträ- ger**	Eigen- tümer	öffentliche Förderung
Zentraleinheit	x		x		x	x		x
Herdabschaltung	x		x		x	x		x
alles aus Funktion	x		x		x	x		x
Wassermeldung	x		x		x	x		x
Rauchmeldung	x		x		x	x		x
Einbruchsmeldung	x		x			x		
Hilferufffunktion	x		x		x	x		x
Türöffnung		x		x			x	
Heizungssteuerung		x		x			x	
Rollosteuerung		x		x			x	
Lichtsteuerung	(x)	x	x	x			x	
Klimasteuerung		x		x			x	
Lüftungssteuerung		x	x	x		x		
Vitalmonitoring		x		x	x			
<b>Endgerät:</b>								
Tablet		x		x			x	
Smartphone		x		x			x	
PC		x		x			x	
Serviceleistungen		x		x			x	
Notrufgerät		Bedarfsabhängig			x			x

\* Förderung bei Vorliegen persönlicher Voraussetzungen z.B. Pflegestufe 0.

\*\* Eigentum und Eigenheim

\*\*\* Mietwohnungsbau

Die Einbindung modularer wohnungsinterner und wohnungsnetzender Steuerungsfunktionen in den Ausbaustufen 1 und 2 (je nach den individuellen Bedarfslagen der Nutzer) erfordern unterschiedliche Finanzierungsüberlegungen und -beteiligungen.

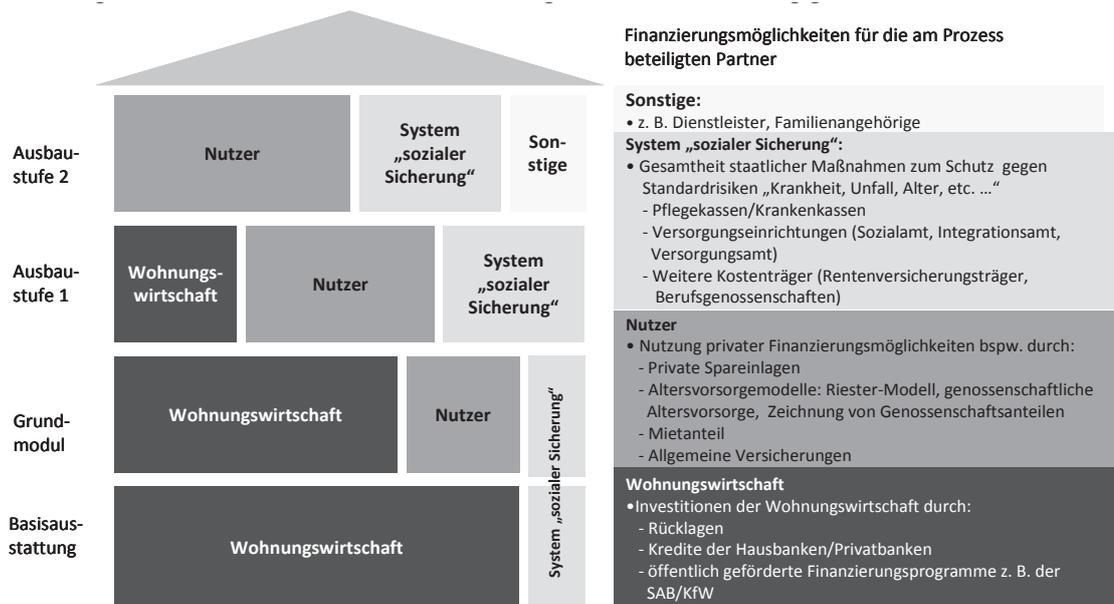
Sind Funktionalitäten angebunden, die zur Gesundheit und Sicherheit eines Nutzers beitragen (z. B. Vitalmonitoring bei hohem Infarktrisiko, Erinnerungsfunktion für Medikamenteneinnahme, technische Überwachung von Energieversorgungsanlagen bei Demenz), müssen Möglichkeiten einer Beteiligung an der Finanzierung durch das soziale Sicherungssystem geprüft werden. Dies sollte bereits auch im Grundmodul geprüft werden, beispielsweise hinsichtlich der Förderung von Rauchmeldern für Gehörlose. Werden jedoch Funktionalitäten z. B. für jüngere Nutzer aufgeschaltet, die dem Komfort dienen (z. B. eine Raumüberwachung für Kleinkinder oder automatische Schaltung für Beleuchtung), greift insbesondere die Privatfinanzierung durch den Nutzer.



Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e. V.



Nachfolgend lässt sich die Beteiligung möglicher Finanzierungsträger in Abhängigkeit der Ausbaustufen wie folgt gewichten:



Die bisherigen validen Erfahrungen der deutschen Wohnungswirtschaft werden bestätigt durch die Erfahrungen der Mitgliedsländer der europäischen Union. Hier sind technische Assistenzsysteme schon in der Regelversorgung etabliert. Eine Übersicht bildet hier die Initiative der europäischen Union: **die Europäische Innovationspartnerschaft Aktivität und Gesundheit im Alter**. Diese ist die wichtigste Initiative auf europäischer Ebene zur Bewältigung der mit der demografischen Entwicklung verbundenen Herausforderungen. Im Rahmen der Strategie Europa 2020 hatte die Europäische Kommission die Einführung dieser Pilot-Innovationspartnerschaft im Bereich Aktivität und Gesundheit im Alter vorgeschlagen (European Innovation Partnership on Active and Healthy Ageing [EIP on AHA]), die der Europäische Rat am 4. Februar 2011 in dieser Form gebilligt hat.

Ziel der Innovationspartnerschaft ist es, bis zum Jahr 2020 den Bürgern ein längeres Leben in Unabhängigkeit und in guter Gesundheit zu ermöglichen. Die gesunden Lebensjahre sollen bis dahin um zwei Jahre erhöht werden. Die Europäische Innovationspartnerschaft vereint Akteure und Interessengruppen aus dem öffentlichen und privaten Sektor, die gemeinsam an Projekten arbeiten, um innovative und erfolgreiche Ansätze zu finden und zu fördern sowie bereits andernorts bewährte Ansätze zu übernehmen und zu fördern.

**Im Rahmen der Hightech-Strategie (ab 2006), der Demografie-Strategie (2012) und der beschlossenen Digitalen Agenda (2014-2017) der Bundesregierung wurden bereits die zukünftigen Handlungsfelder definiert. Die Ergebnisse der Wohnungswirtschaft lassen sich hier einordnen und zeigen Wege zur Bewältigung des bevölkerungsstrukturellen Wandels auf, zu denen es politisch passender Rahmenbedingungen bedarf.**

Wir leiten deshalb nachfolgende Forderungen zur Anpassung politischer, rechtlicher und finanzieller Rahmenbedingungen in verschiedenen Bereichen ab:

### Investitionsunterstützung

- Schaffung eines Förderprogramms zur Unterstützung demografisch relevanter Wohnungsumbauten (ähnlich der KfW-Förderprogramme zur Unterstützung energieeffizienten Bauens), zur Finanzierung der Investition für Unternehmen und um die Nutzer der Wohnungen (meist Rentempfänger) nicht über ihre Möglichkeiten hinaus zu belasten.



Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.



- Investitionszuschüsse über öffentliche Sonderkreditprogramme
- Schaffung steuerlicher Anreize für Mieter und/oder Unternehmen, die entsprechende Systeme einbauen

### Schaffung von weiteren Finanzierungsoptionen

- Aufnahme der Wohnungswirtschaft in das Sozialgesetzbuch als Basis der Leistungsfinanzierung durch Kranken- und Pflegekassen, zeitgemäße Anpassung gesetzlicher Regelungen im Sozialgesetzbuch
- Aufnahme ambulanter telemedizinischer Leistungen in das GKV-Versorgungsstrukturgesetz SGB V
- Erweiterung und Aktualisierung des Leistungs- und Produktkatalogs für Notrufzentralen (alle Anbieter) um intelligente, IT-gestützte Monitoringsysteme (Inaktivität, Sturz, Verlassen der Wohnung, Herdüberwachung, automatischer Notruf, Krisenerkennung, Raumklima)
- Erweiterung des Leistungsangebotes der Notrufzentralen der Wohlfahrt über medizinische Notrufe hinaus ohne Zulassungseinschränkung

### Sicherheit

- Entwicklung von Standardanforderungen bzw. eines Qualitätssiegels
- Zügige Einführung von Standards und Richtlinien zur Datensicherheit bei der Speicherung und Weitergabe medizinischer Daten

### Weiterentwicklung

- Ausschreibung von F+E-Programmen nach Vorgaben der Wohnungswirtschaft und praktisch in der Wohnungswirtschaft funktionierenden Geschäftsmodellen: integrierte Lösungen, Nutzerakzeptanz, optimierte Umbaumaßnahmen
- Unterstützung von Maßnahmen zur Akzeptanzerhöhung in der Bevölkerung durch Beratungsstellen bei Wohnungsunternehmen und Musterwohnungen
- Stärkung der ambulanten Telemedizin bei der ärztlichen Aus- und Weiterbildung
- Initiierung eines runden Tisches F+E unter Führung der Wohnungswirtschaft zur Weiterentwicklung von SmartHome/AAL-Lösungen und der Erarbeitung gemeinsamer Strategien mit Herstellern, Sozialverbänden, Leistungserbringern und öffentlicher Verwaltung

