

# Wird Software wichtiger als Hardware?

Wer möchte das nicht: selbstbestimmt alt werden zuhause? Doch was braucht es dazu? Welche Räume und Nachbarschaften, welche Dienste und Techniken? Beim diesjährigen ETH Forum Wohnungsbau in Zürich stand das immer aktueller werdende Thema unter dem Schlagwort „Ageing in place“ am Prüfstand neuer Ansätze.

RAIMUND GUTMANN



In der Auseinandersetzung mit dem Thema „Wohnen im Alter“ ist es grundsätzlich nicht neu, dass sich Alltagsgestaltung und Unterstützungsbedarf mit zunehmendem Alter in dynamischer und oft unerwarteter Weise verändern. Dabei werden Sicherheit, nachbarschaftliche Beziehungen, die Qualität des Quartiers und ein verlässliches Unterstützungsnetz immer wichtiger. Auf dem Hintergrund der Digitalisierung werden darin verstärkt Märkte für neue Kommunikationstechnologien, Alltagsdesign und Dienstleistungen gesehen.

Bei der vom Zürcher ETH Forum Wohnungsbau im Audimax der Eidgenössischen Technischen Hochschule veranstalteten Tagung widmeten sich 14 Referenten den vielfältigen Bedürfnissen einer älter werdenden Bewohnerschaft und dem weitverbreiteten Wunsch, möglichst lange zuhause wohnen zu können.

## Trend „Ageing in place“

Nach einer Auseinandersetzung mit der sich ändernden Rolle von Altersbildern und Stereotypen am Beginn der sehr kompakten Konferenz referierte die Geschäfts-

führerin der Zürcher Raumdaten GmbH die empirischen Zahlen für die Schweiz, die den immobilienwirtschaftlichen Rahmen für den aktuellen Wohnmarkt mit Blick auf die Alten abgeben: Der Wunsch, in der angestammten Wohnung möglichst lange zu bleiben, schlägt sich vor allem darin nieder, dass Ältere deutlich häufiger im alten Wohnungsbestand wohnen. Die Hälfte der 65- bis 79-Jährigen und zwei Drittel der über 80-Jährigen wohnt in Gebäuden aus Bauperioden vor 1971. Letzterer ist aber in der Regel nicht barrierefrei und altersgerecht ausgebaut. In den Neubauten gibt es deutlich weniger Altenhaushalte. Mit zunehmendem Alter schrumpft die Haushaltsgröße und steigt folglich der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch stark. Ein Umzug in Kollektivhaushalte – Alters-WG oder Altenwohnheime – wird so lange wie möglich aufgeschoben.

Mit dem verständlichen Wunsch der meisten Alten, möglichst lange im gewohnten Zuhause zu bleiben, steigen die Herausforderungen an den Wohnungsbestand, zumal die vertrauten Wohnungen häufig aus einem Lebensabschnitt stammen, in dem sich die zunehmende Altersmühsal noch nicht zeigte. Aus dieser Situation ist inzwischen ein breites Feld an Angeboten entstanden: sei es die Unterstützung durch Haushaltshilfen, ambulante Altenpflege und auch technologische Entwicklungen wie Geräte, die im Alltag und in Notfällen den Menschen zur Seite stehen, aber auch moderne Software, Apps u.a.m.

## Keine Anreize für Wohnungswechsel

Nicht nur die Macht der Gewohnheit allein ist für das „Ageing in place“ verantwortlich und verhindert späten Wohnungswechsel, sondern auch der Faktor Wohnkosten. Je länger man in einer Wohnung wohnt, desto preisgünstiger wird diese im Vergleich zum Immobilienmarkt. Wer sein Zuhause gefunden hat, bleibt meist dort, so lange es nur geht, auch wenn die Wohnung mit der Zeit zu groß wird.

1 / Das diesjährige ETH Forum Wohnungsbau in der renomierten Eidgenössischen Hochschule in Zürich.  
2 / Consultant Martin Diem sieht im Digital Real Estate die Zukunft: BIM und Service Management Plattform.  
3 / Folie aus dem Vortrag von Karin Frick vom GDI (Gottlieb Duttweiler Institute)

## ETH Forum Wohnungsbau 2018

Menschen und ihr Zuhause: Demografische Veränderungen, technologische Innovationen & neue Märkte. Alle Tagungspräsentationen auf der Website: <http://www.wohnforum.arch.ethz.ch/de/eth-forum-wohnungsbau/eth-forum-wohnungsbau-2018>

Anreize für Wohnungswechsel fehlen also, eher birgt ein Umzug in der subjektiven Wahrnehmung viele Nachteile in sich. Hier könnten insbesondere die Wohnbaugenossenschaften durch kostengünstige Tauschangebote oder neue gemeinschaftliche Wohnformen positive Beispiele generieren.

Einen weiteren Faktor für das „Wohnen bleiben“ stellt die gewohnte Umgebung dar. Inklusive Quartiere haben auf Grund ihrer sozialen und freiraumbezogenen Qualitäten ein gutes Älterwerden inbegriffen, wie die ehemalige Bürgermeisterin von Tübingen aus ihrer Planungspraxis z. B. im Französischen Viertel berichtete.

### Ein wachsender Markt

Allein schon wegen der sozio-demografischen Entwicklung sind die Alten ein dynamisch wachsender Markt. Dazu kommt eine Fülle von sich rasant entwickelnden technischen Innovationen. Diesem Thema widmete sich der zweite große Schwerpunkt der Zürcher Tagung: Neue Märkte und digitale Vernetzungen – womit man sich postwendend in der New Economy befand.

Ein Vertreter der Firma Allthings AG präsentierte digitale Service-Plattformen für das Wohnen im Alter, also für Mieter mit spezifischen Bedürfnissen. Diese Plattform nutzt zahllose Apps für „Smart Living“: einen virtuellen Marktplatz, einen E-Concierge und Verabredungen mit Nachbarn, Familie und Freunden. In der Konsequenz ist es eine komplett digital induzierte Nachbarschaft und Kommunikation. Dazu wurde aus dem Publikum natürlich die Frage nach den ethischen Perspektiven des Einsatzes neuer Technologien für (Hoch-)Betagte gestellt.

Den Trend zu „Ageing in place“ unterstrich auch ein sehr technikaffiner Immobilienberater, er stellte fest, dass es aus Investorensicht eigentlich keinen Sinn mache, Immobilien für ältere Menschen zu bauen. Wenn alle so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben wollen, würde es wohl nur mehr spezialisierte Pflegeeinrichtungen und Hospize brauchen. Generell sollte man daher das Augenmerk auf die „Immobilie als eine Serviceplattform“ legen und diese Dienste entsprechend vermarkten.

### „General-Abonnement“ für Wohnen

Karin Frick vom Gottlieb-Duttweiler-Institut bildete den Abschluss des Technologie-Schwerpunkts. Sie forscht zu technischen Innovationen und Veränderungen



Fotos: ETH CASE/Johannes Dietschi

2

## Software wird wichtiger als Hardware



Folie Frick, GDI

3

von Menschen und Märkten. Ihre radikale, aber interessante These: Im Alter würden Dienstleistungen wichtiger als Wohnraum. Statt altersgerechten Einrichtungen würden in Zukunft mehr Catering-, Wäsche und Pflegedienste, d. h. „Service-Packages“ nachgefragt werden. Konsequenz: „Wer ein General-Abonnement für Wohnen kauft, bekommt vom Anbieter den passenden Wohnraum dazu, auf Wunsch an verschiedenen Standorten“, so Frick. Altersgerechtes Smartphone, ein eBook, die Musik in der Cloud lösen dabei Hardware wie Bücherregal und Plattensammlung ab. Viele Teilnehmer aus dem Publikum bezweifelten den Mehrwert dieser totalen Digitalisierung der Lebenswelten – trotz einer Vollkasko-Fürsorge durch „On-Demand: alles, jederzeit, überall“.

Der Trend „Zuhause alt werden“ stellt große Herausforderungen an Wohnungswirtschaft und Gesellschaft. Neben dem passenden barrierefreien Wohnraum braucht „Ageing in place“ vielfältige bedarfsgerechte Dienstleistungen mit gut abgestimmten Schnittstellen. Dabei scheinen Software-Aspekte auf dem Hintergrund technologischer Innovationen wichtiger zu werden als die Hardware. Für Bauträger, Wohnungsbe-wirtschaftung und soziale Träger bedeutet dies eine umfassende Überprüfung und Weiterentwicklung ihrer Dienstleistungsangebote für alte und hochbetagte Menschen. Neue Wohn- und vor allem Dienstleistungsprodukte müssen mit innovativen Partnern entwickelt und im Rahmen von Modellprojekten erprobt werden.