

Smart auf Schweizerdeutsch

In Oensingen, eine knappe Fahrtstunde südlich von Basel, hat der Schweizer Immobilienkonzern Bonainvest ein „Smart Living Loft“ eingerichtet. Bei einem Besuch vor Ort wird schnell klar: Damit Gebäude intelligenter werden, müssen sich Immobilienwirtschaft und Elektroindustrie stärker vernetzen.

Text: Johannes Winterhagen



Steuerung per App
Technisch erfolgt die Kommunikation im Smart Living Loft über ein zentrales Funkmodul.



Energiemanagement
Nicht nur sparen, etwa durch LED-Beleuchtung, sondern sogar zurückgewinnen, etwa aus dem Duschwasser.

Alain Benz nimmt seinen Schlüsselbund aus der Akten tasche und hält einen kleinen Schlüsselanhänger vor ein Feld neben der Eingangstür. Die Schiebetür öffnet sich, er betritt das Foyer und wendet sich einem Aluminiumkasten zu. An dessen Vorderseite befinden sich Türen in verschiedenen Größen. Wieder greift Benz zum Schlüsselanhänger, hält ihn an den Kasten, und eine der Türen öffnet sich wie von Geisterhand. Benz entnimmt ein Paket und sagt: „So einfach kann es sein, ein Paket zu bekommen.“ Die Paketstation im Eingangsbereich ist Teil des Smart Living Lofts, das Benz für seinen Arbeitgeber, den Schweizer Immobilienkonzern Bonainvest, eingerichtet hat. Die Station dient als Beispiel für smarte Technologien, die sowohl jungen Berufstätigen als auch gehbehinderten älteren Menschen dienen sollen.

Nichts ist in der Musterwohnung dem Zufall überlassen. Die überall eingebauten elektrisch bewegten Schiebetüren zum Beispiel machen es Rollstuhlfahrern einfach, sich ohne Hilfe zu bewegen. „Smart ist für uns alles, was ein gutes Leben ermöglicht“, sagt Benz. „Und zwar nicht nur hier und heute, sondern auch im Alter, wenn die körperlichen oder gar die geistigen Kräfte nachlassen.“ Der Gründer und Verwaltungsratsvorsitzende von Bonainvest, Ivo Bracher, begann vor 35 Jahren, über altersgerechtes Wohnen nachzudenken, als seine an den Rollstuhl gefesselte Großmutter umziehen musste. Dennoch will er sein Geschäftsmodell nicht auf Altenwohnanlagen reduziert sehen. „Was die Lebensqualität junger Menschen erhöht, dient auch älteren“, sagt Bracher. Das gilt nicht nur für smarte Technologien, sondern auch für die Dienstleistungen, die er über die Tochterfirma Bonacasa anbietet: einen zuverlässigen Reinigungsservice oder einen zeitweise persönlich anwesenden Concierge zum Beispiel.

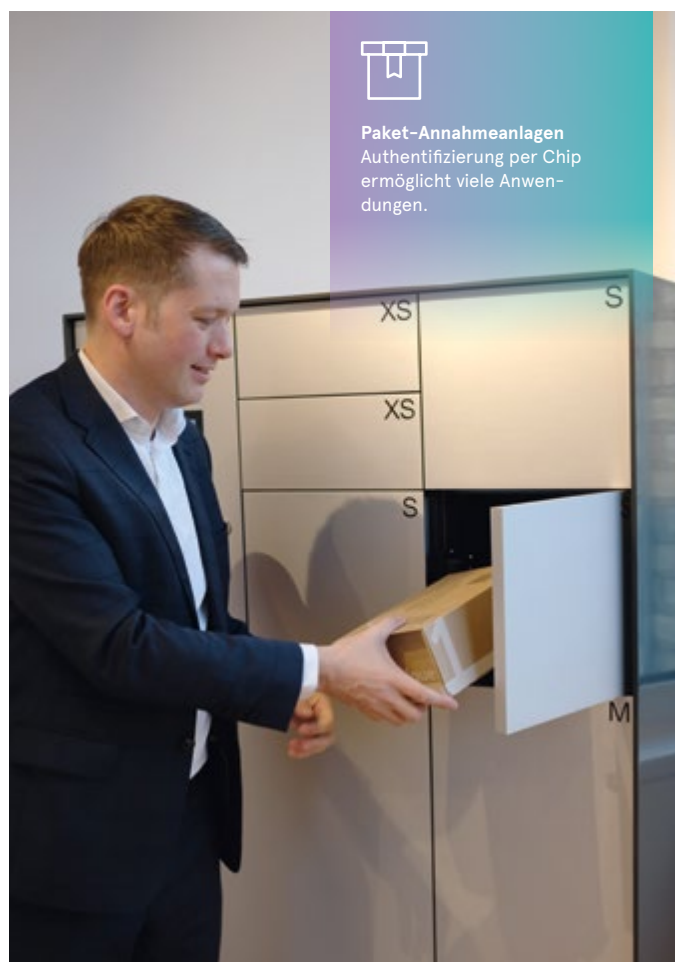
In dem smarten Loft sind Küchengeräte, Leuchten, schlicht alle elektrischen Verbraucher vernetzt und über ein zentrales Display zu steuern. Über einen analogen Kippschalter lassen sich, ähnlich wie in einem Hotelzimmer, aber auch alle Verbraucher mit einem Handgriff ausschalten. Insgesamt 19 Industriepartner steuern die Technik bei. Darunter ABB – der Schweizer Konzern sorgt für die digitale Vernetzung. Allzu viel will Alain Benz, bei Bonainvest für die Unternehmensentwicklung verantwortlich, allerdings gar nicht über Technik sprechen. Denn dass es die gibt und dass sie funktioniert, ist bekannt. Am Herzen liegt Alain Benz vielmehr, wie die „Tekkies“, so nennt er die Ingenieure seiner Industriepartner, und die Immobilienwirtschaft zusammenfinden. Denn in der Praxis warten einige Hürden. Die erste liegt im Immobilienboom, der in der Schweiz wie auch in Deutschland längst nicht nur auf urbane Ballungszentren beschränkt ist. Auch in der Peripherie wird das Bauen immer teuer, vor allem weil das Bauland selbst knapp und damit teuer ist. Eine Weitergabe der Mehrkosten für eine smarte Wohnung an den ohnehin belasteten Käufer ist oft nicht möglich, obwohl sie fast immer weniger als fünf Prozent des Immobilienpreises ausmachen. „Dass bestimmte Ausstattungsmerkmale wie vollkommene Barrierefreiheit in einer alternden Gesellschaft auch der Wertbeständigkeit dienen können, daran denken viele Immobilienkäufer schlichtweg nicht“, erläutert Benz.

Eine womöglich noch größere Barriere für die smarte Technik stellt die Organisation in der Wohnungswirtschaft dar. Denn die großen Immobilienkonzerne verwalten ihre Liegenschaften in der Regel nicht selbst, sondern geben alle laufenden Aufgaben von der Erstellung der Mietverträge bis zur Steuerung der Handwerker an Hausverwaltungen ab. Dabei handelt es sich in der Regel um kleine, lokal agierende Betriebe, die pauschal

vergütet werden. „Für eine ausführliche Beratung zur Konfiguration der Hauselektronik fehlt oft nicht nur die Zeit, sondern auch das Know-how“, diagnostiziert Benz. Doch nicht nur die Hausverwaltungen müssten sich bewegen, sondern auch die Elektroindustrie – so seien die Bedienungsanleitungen oft viel zu lang und mehr für den Installateur geschrieben als für den Nutzer.

Wegen der Schwierigkeiten in der praktischen Umsetzung ist Benz davon überzeugt, dass ein „Weiter so“ in der Wohnungswirtschaft nicht reicht. Deshalb forscht Bonainvest bereits an noch smarteren Lösungen. Gemeinsam mit der Hochschule Luzern und ABB entstand der Avatar „Anne“, eine digitale Assistentin, die auch Schweizerdeutsch versteht. Einmal auf das Tablet geladen, hilft Anne nicht nur bei der Haussteuerung, sondern erinnert auf Wunsch auch an die Medikamenteneinnahme. Mit der ETH Zürich arbeitet Bonainvest an einem neuen Notrufgerät, das auf Verhaltensmuster und nicht mehr auf feste Schwellenwerte reagiert. Immer im Fokus steht dabei: „Die Technik muss sich an den Menschen anpassen, nicht umgekehrt“, so Benz.

Dass Technik nicht alles ist, sagt auch sein Chef Ivo Bracher unentwegt. So lässt er über die Concierges gemeinsame Feste und Ausflüge in den von seiner Tochterfirma betreuten Wohnanlagen organisieren. Das Geschäftsmodell mit dem Rundum-Service hat sich mittlerweile zum zweiten Standbein entwickelt: Neben den mehr als 1.000 eigenen Wohneinheiten betreut der Konzern mittlerweile 7.500 weitere in der gesamten Schweiz. Die Zeit für einen Paradigmenwechsel in der Wohnungswirtschaft scheint in der Eidgenossenschaft angebrochen. □



Paket-Annahmeanlagen
Authentifizierung per Chip
ermöglicht viele Anwendungen.