

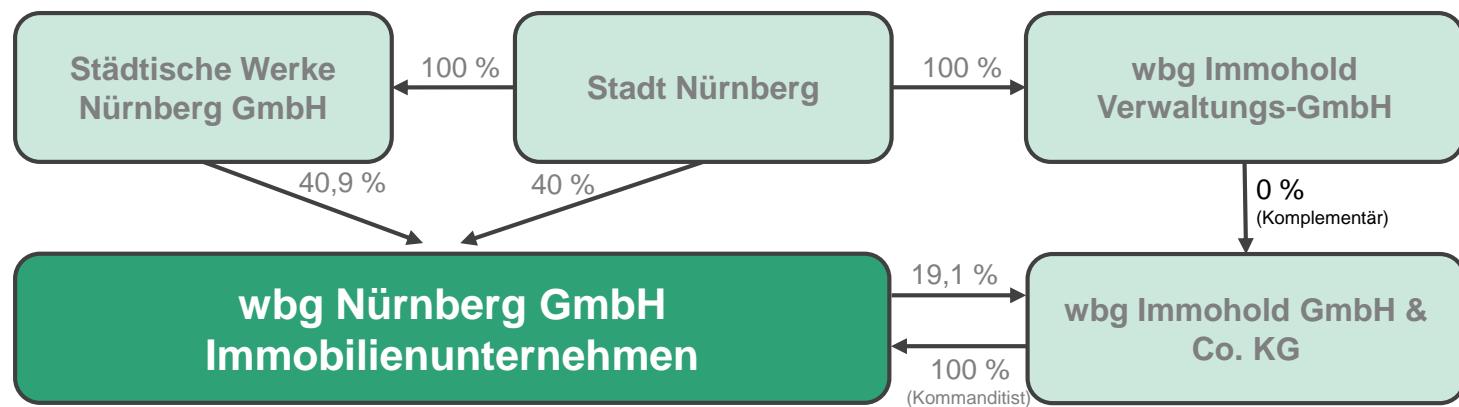
Wohnen im Wandel

Praxisbericht aus der Wohnungswirtschaft

Frank Stücker, Bereichsleiter Bestandsmanagement



WBG Nürnberg Unternehmensgruppe

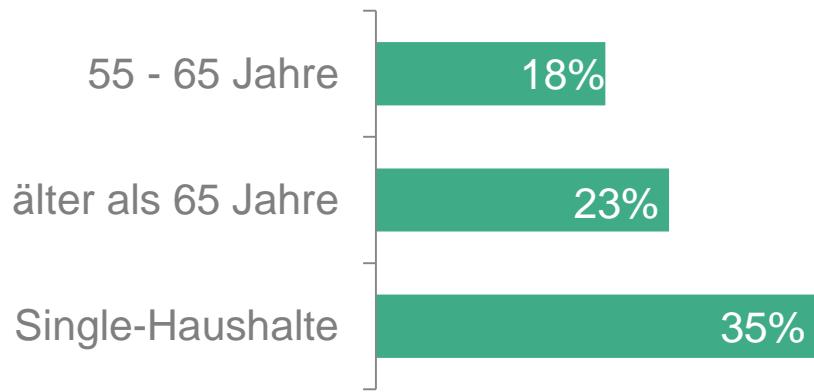


WBG Nürnberg Unternehmensgruppe

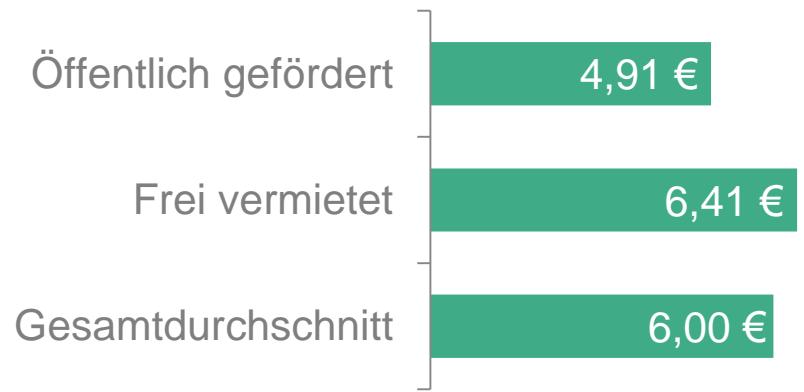
Kennzahlen

- ca. 18.000 Wohneinheiten
- ca. 12.900 davon frei vermietbar
- Fluktuation 8,2 %
- □ Mietdauer 13 Jahre

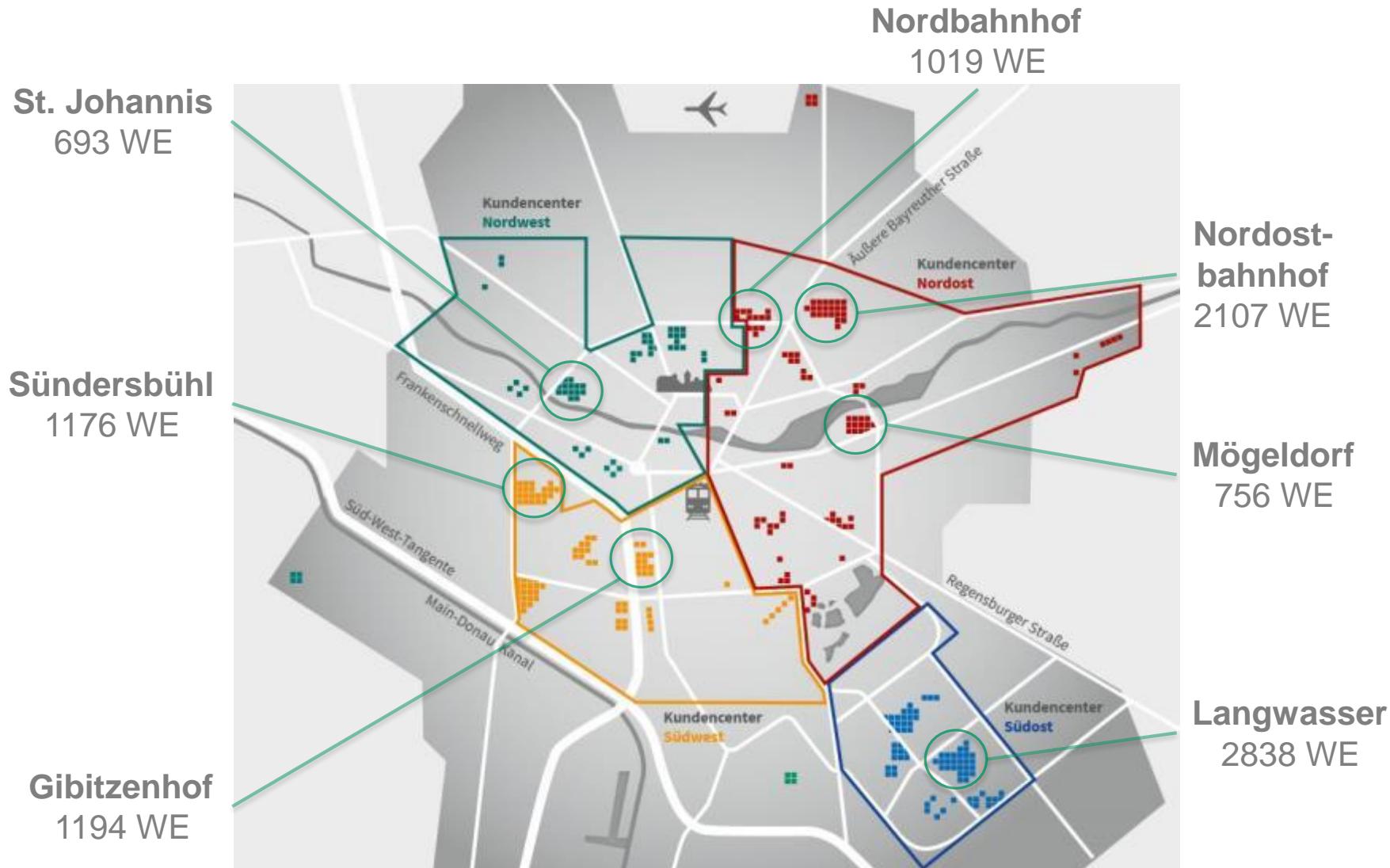
Mieterstruktur



□ Grundmieten (Stand 31.12.2015)



Kernwohnanlagen der wbg



Herausforderungen & Chancen der Zukunft

Gesellschaft

- Demographischer und sozialer Wandel
- Technischer und medizinischer Fortschritt



Wohnungswirtschaft

- Barrierefreiheit
- Digitalisierung 4.0
- technikunterstütztes Wohnen, SmartHome
- Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen



Soziales Engagement der wbg

Innovative Wohnformen

- Frauenfreundliches Wohnen
- „WAL“ – Wohnen in allen Lebensphasen
- „Olga“ – Oldies leben gemeinsam aktiv
- „Frida“ – Freie Initiative der Alleinerziehenden
- „WIP“ – WohnInitiative Plauener Straße
- „Maria“ – Wohngruppe Alleinerziehender



Soziales Engagement der wbg

„Move in“

- Projekt zur Hilfe auszugsberechtigter Flüchtlinge
- Unterstützung bei Suche nach privatem Wohnraum
- Förderung durch:
 - das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung
 - den AWO Kreisverband Nürnberg e.V.



Soziales Engagement der wbg

Weitere Angebote

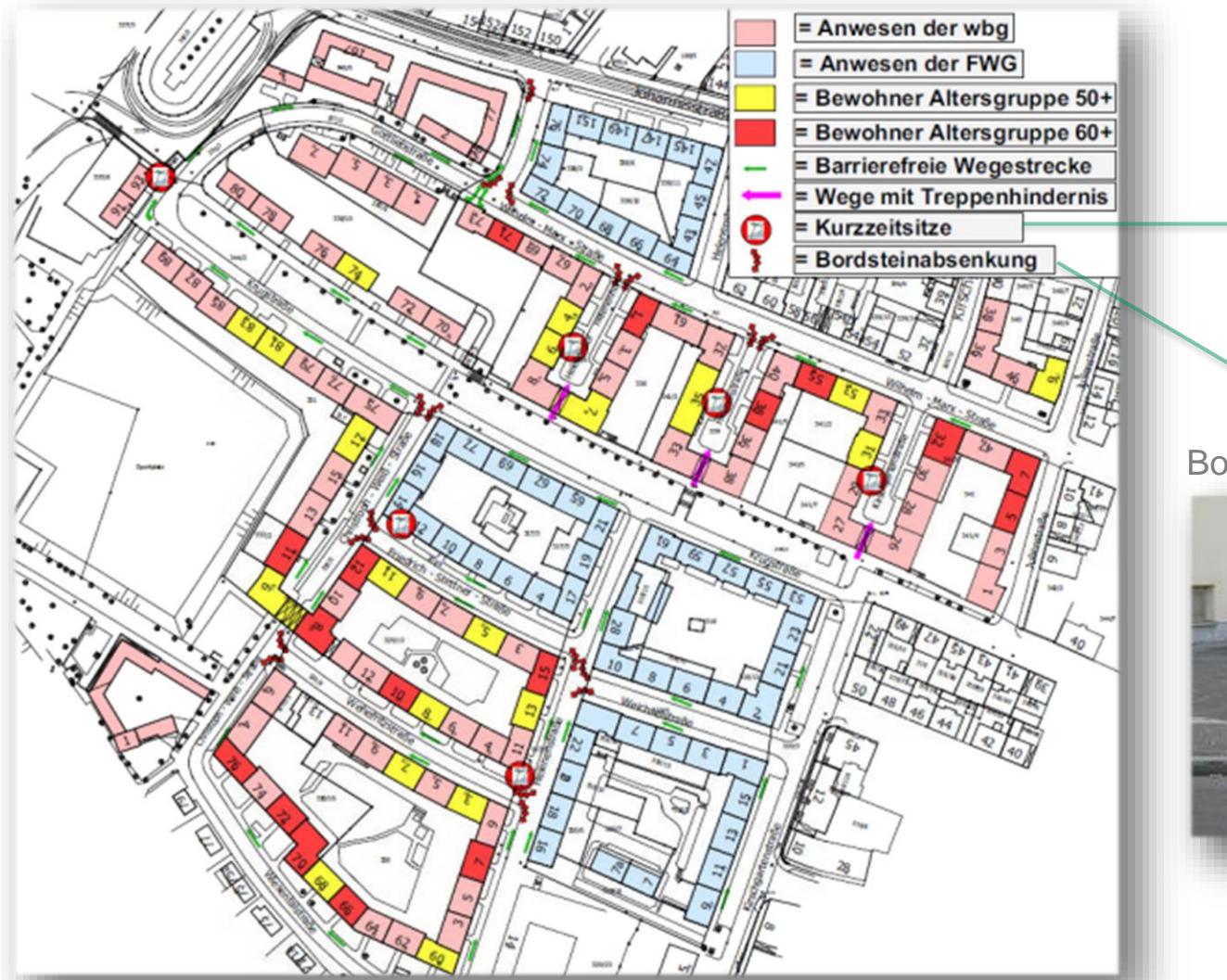
- Wohnungsanpassungsberatung
- Beratung bei Mietrückständen
- Konfliktmanagement
- Aufsuchende Hilfe vor Zwangsräumung
- wbg 2000-Stiftung



Bad vor und nach Wohnungsanpassung



Quartiersentwicklung - wbg macht mobil



Kurzzeitsitze



Bordsteinabsenkung



Soziale Quartiersentwicklung

SIGENA: sicher - gewohnt – nachbarschaftlich

- Ambulante Pflegedienste, technische Unterstützung und Anlaufstelle in unmittelbarer Nachbarschaft
- verschiedene Sozialverbände als Förderpartner
- Festigung des sozialen Netzwerkes und Aktivierung sowie Förderung der nachbarschaftlichen Strukturen
- Start 2014 als Pilotprojekt in der Wohnanlage Nordostbahnhof



SICHER – GEWOHNT – NACHBARSCHAFTLICH



Quartiersentwicklung

Fünf-Stufen-Modell



**Basis-
Modernisierung**

Modernisierung

Günstige Mieten &
Werterhalt

Energetische
Optimierung

Umbau

Energetische
Vollsanierung und
Aufzugsanbau



Aufstockung

Zusätzlicher,
angepasster
Wohnraum



Neubau

Zukunftsorientierter
Wohnraum



Neubau von Mietwohnungen

Wohnprojekt IQ „Innerstädtische Quartiere“

- Barrierefreie Zugänge
- Barrierefreie Wohnungen
 - keine Türschwellen
 - Türrahmen breit genug für Rollstuhl
 - Bäder häufig mit ebenerdiger Dusche
- z.T. pflegegerechte Wohnungen
- z.T. barrierefreie Zugänge zum Balkon
- Visuell kontrastierende Gestaltung der Treppen
- Zielgruppengerechte Grundrissgestaltung
- Private und Gemeinschaftsterrassen



Fertigstellung 2015



Neubauprojekte Baubeginn 2015 / 2016

Wir bauen in den Jahren 2013 - 2020 rund 800 WE im Bestand neu, davon ca. 200 WE nach EOF-Kriterien.

2016



St. Johannis (18 WE EOF)

2016



Bertha-von-Suttner-Straße (24 WE EOF)

2015



Ostendstraße (16 WE EOF)

2015



Am Nordostbahnhof (40 WE EOF)

Technikunterstütztes Wohnen - AAL

Ambient Assisted Living (AAL)

Leben in einer durch intelligente Technik unterstützten Umgebung

Ziel

Erhalt der persönlichen Freiheit durch Förderung und Unterstützung der Selbstständigkeit

Projektbeteiligte

- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)



Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend



Technikunterstütztes Wohnen - AAL

Anwendungsfelder



Kommunikation

Servicevermittlung, Vernetzung



Sicherheit

zentrale/automatisierte Steuerung für Licht, Heizung



Komfort

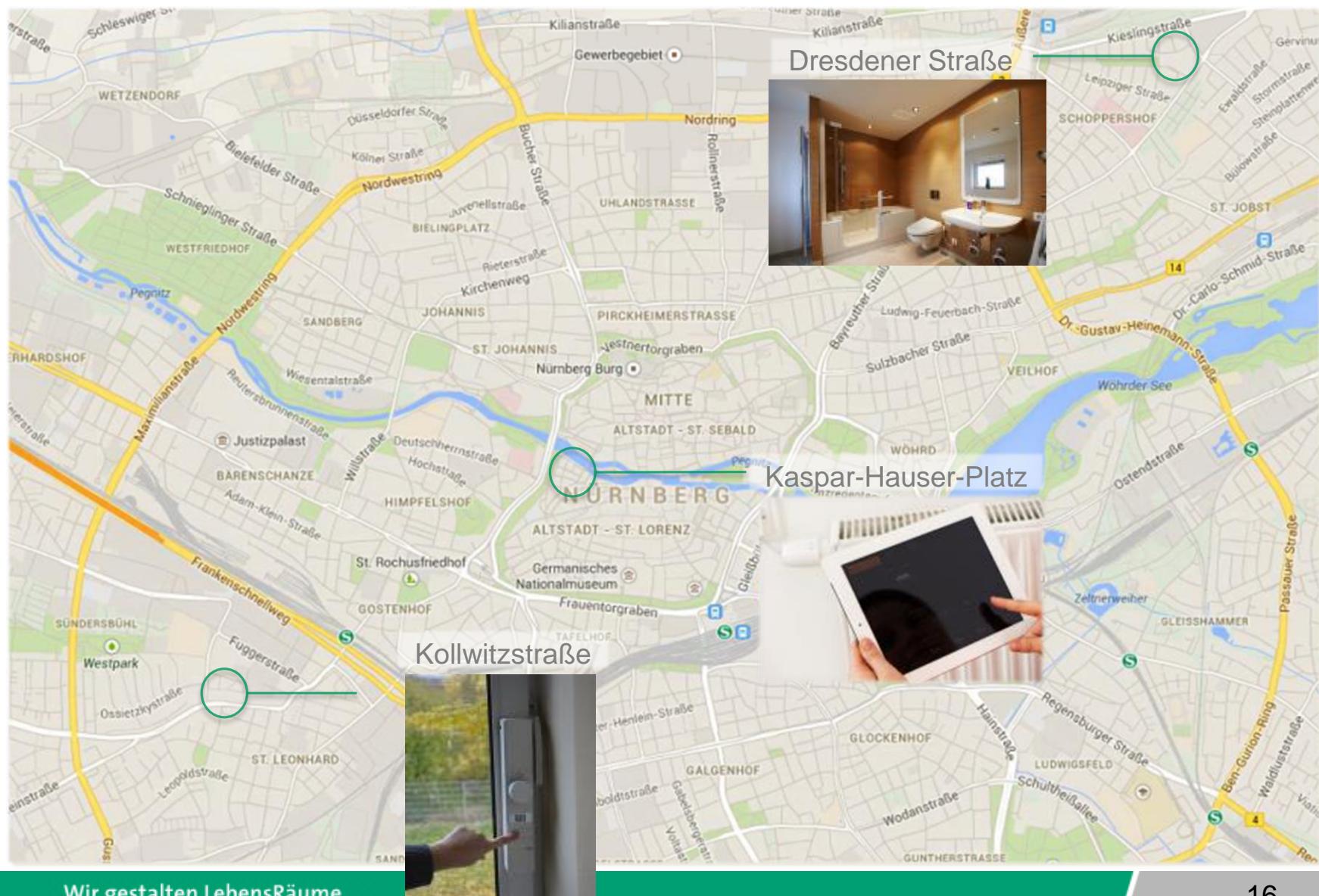
videogestützte Kontrollsysteme



Telemedizin

Homecare, Gesundheitsdienstleistungen

AAL Pilotphase



AAL Pilotphase

5 Musterwohnungen wurden von der WBG mit zahlreichen technischen Hilfsmitteln ausgestattet



Rollstuhlgerechtes Badezimmer mit Notruftaster,
höhenverstellbarem WC und Sitzmöglichkeit in der Dusche



Mit Tablet-PC vernetztes
Blutdruckmessgerät

Innovationsnetzwerk mit aktuell **17 Partnern** aus Forschung und Wirtschaft, wie z.B. Anwender, Geräte-Hersteller, Service-Anbieter, Entwickler, ...

www.smash-netzwerk.de

- **Netzwerkleiter:** NIK e.V.



- **Netzwerkpartner**

- Wohnungswirtschaft



Nürnberg
Immobilien



- Energiemanagement



- Gesundheitsdienstleister



Verknüpfung von

- Gebäudeautomation,
- Energie- und Facility Management,
- IT-gestützten Gesundheitsdienstleistungen,
- Freizeit & Soziales



Ziel

Rundum-Lösung für die Wohnungswirtschaft inklusive neuer, tragfähiger Geschäftsmodelle

Bisherige Ergebnisse

- Notruflösung für Indoor- & Outdoor
- Pilotwohnungen für technikunterstütztes Wohnen
- Einführungskonzept für technikunterstütztes Wohnen



gefördert durch:
ZIM
Zentrales
Innovationsprogramm
Mittelstand
Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energy
aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

AAL - Musterwohnung

Funktionen



Sicherheit

- ✓ Zentral-Aus
- ✓ Notruf
- ✓ Alarm
- ✓ Elektr. Rollos

Stromabschaltung
BRK – Hausnotruf
Einbruchschutz
Erleichterte Bedienung



Energie & Komfort

- ✓ Beleuchtung
- ✓ Temperatur
- ✓ Sensoren
- ✓ Raumsteuerung

Bewegungsmelder
Automatisierte Heizungsregulierung
Temperatur, Luftfeuchte
Sensordaten, Licht, Temperatur



Service

- ✓ Mobilität
- ✓ SIGENA
- ✓ Dienstleistungen

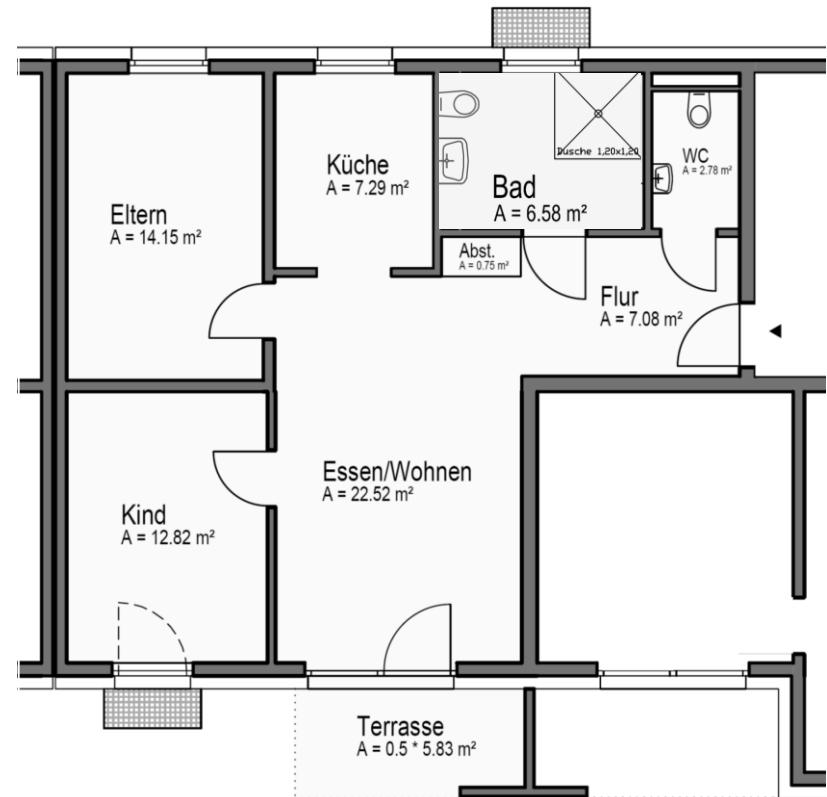
Carsharing, Noris Bike, VAG
Informationen zum Stützpunkt
Vermittlung von Servicedienstleistern



Vitalität

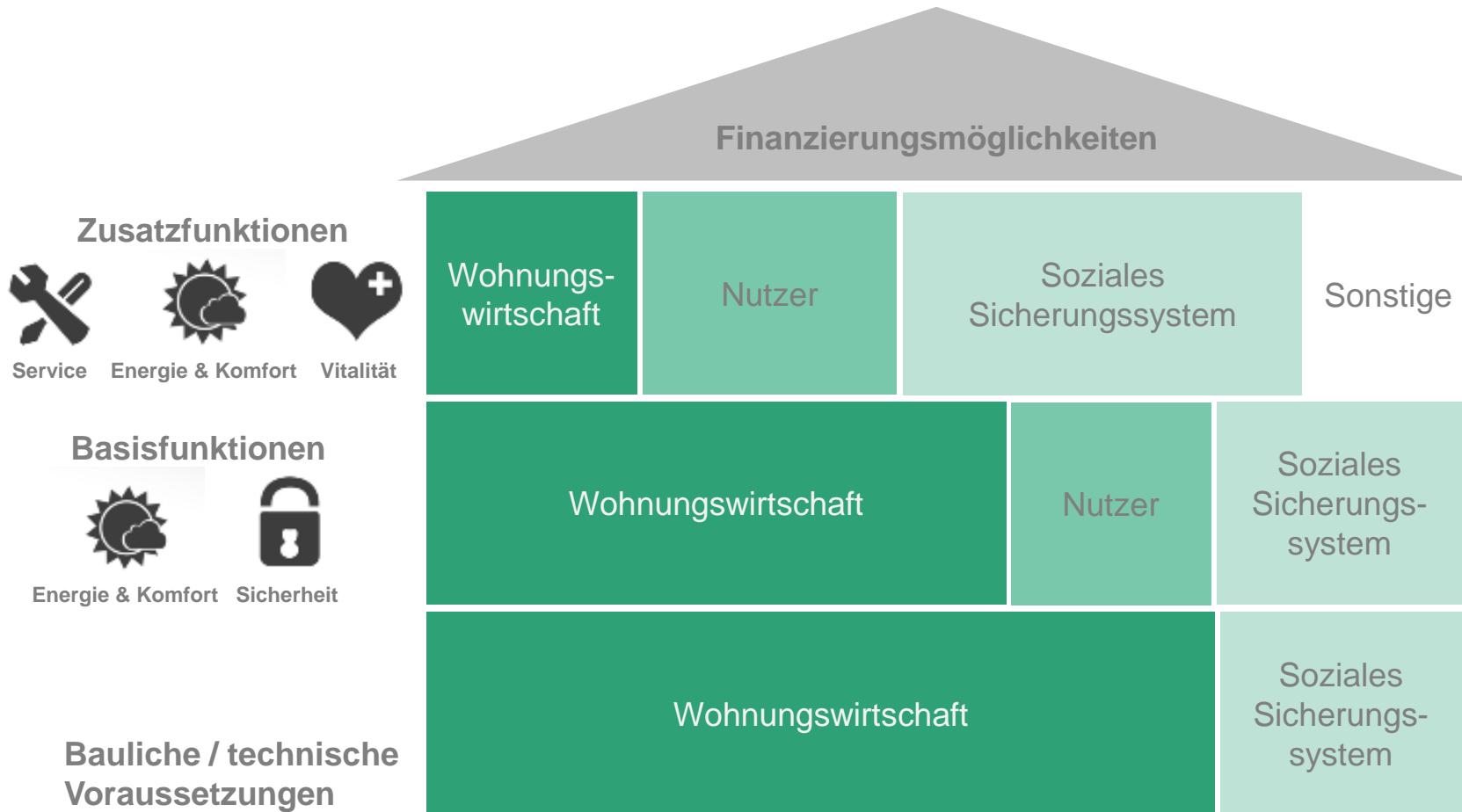
- ✓ Medikamente
- ✓ Vitaldaten
- ✓ Optische Klingel
- ✓ Hausarzt

Erinnerungsfunktion
Blutzucker, Gewicht, Blutdruck
Unterstützung für Gehörgeschädigte
Kontaktdaten



Bauliche Ausstattung

- ✓ breite, schwellenlose Türen
- ✓ Schwellenlos erreichbare Terrasse / Balkon
- ✓ elektrische Rollläden
- ✓ Bodengleiche Dusche
- ✓ Fensterkontakte (Einbruchschutz, Heizungssteuerung)
- ✓ Unterfahrbares Waschbecken



Ausblick



Positionierung und Anspruch der wbg

- Geschäftsmodell der Zukunft
- Schaffung eines neuen Wohnstandards, der nachhaltig selbstbestimmtes, sicheres und bezahlbares Wohnen ermöglichen soll
- Einbindung innovativer Anwendungen (Online-Einkauf, Nachbarschaftsportale, ...)

Voraussetzung für Realisierung

- Einbindung der medizinischen Versorgung
- Unterstützung bei der Umsetzung und Finanzierung
- Schaffung von Akzeptanz