



DAS WOHN- UND QUARTIERZENTRUM

NEUES WOHNEN IM ALTER MIT DIGITALER ASSISTENZ

Immobilien für sozialraumorientierte Quartiere

Für eine würdevolle, vernetzte und wirtschaftliche Wohnzukunft.

Eine Innovation der WoQuaZ GmbH
mit Terralibere Projektentwicklung und Assisted Home Solutions GmbH

 **Terralibere**


ASSISTED HOME SOLUTIONS



DAS WOHN- UND QUARTIERZENTRUM

Das Wohn- und Quartierzentrums ist ein skalierbares Immobilienmodell für das Quartier, in dem Wohnen, Betreuung und Technik neu verknüpft werden.

Diese Immobilie ist eine barrierefreie Infrastruktur für ältere Menschen, die verschiedene Dienstleister, wie z.B. Physiotherapie, Pflegedienst und Raumangebote wie Begegnungsstätten wie Café oder Tagespflege, miteinander verknüpft.

Die Hausverwaltung mit technischem Gebäudemanagement organisiert die Betreuung der Bewohner und Nachbarn im Quartier gemeinsam mit den Räumen der Immobilie.

- Digital vernetzt
- Mit minimalem Personalbedarf
- Mit maximaler Wirkung
- Mit optimierter Raumnutzung

Der Nutzen auf einen Blick:

- Barrierefreier Lebensraum
- Entlastung der Kommunen
- Effiziente Versorgung von hilfebedürftigen Menschen bei höchster Lebensqualität und Selbstbestimmung – bis zum Lebensende
- Resilient gegenüber Fachkräftemangel durch Freiheit bei der Auswahl von Pflege- und Betreuungsdiensten
- Assistenztechnologien mit Notfallerkennung machen die Wohnung zum sicheren Lebensraum
- Eine Immobilie, die betreiberunabhängig sichere Renditen für Investoren ermöglicht oder eine nachhaltige Altersversorgung im WEG verspricht

Die Keimzelle der Wohn- und Quartierzentrums ist 2012 in Weiterstadt mit dem WOQUAZ entstanden.

Die Konzeptentwicklung bis zur Dienstleisterauswahl erfolgt standortbezogen durch **Terralibere**.

Den Betrieb - auch als Generalmieter- übernimmt auf Wunsch die **WoQuaZ GmbH**.

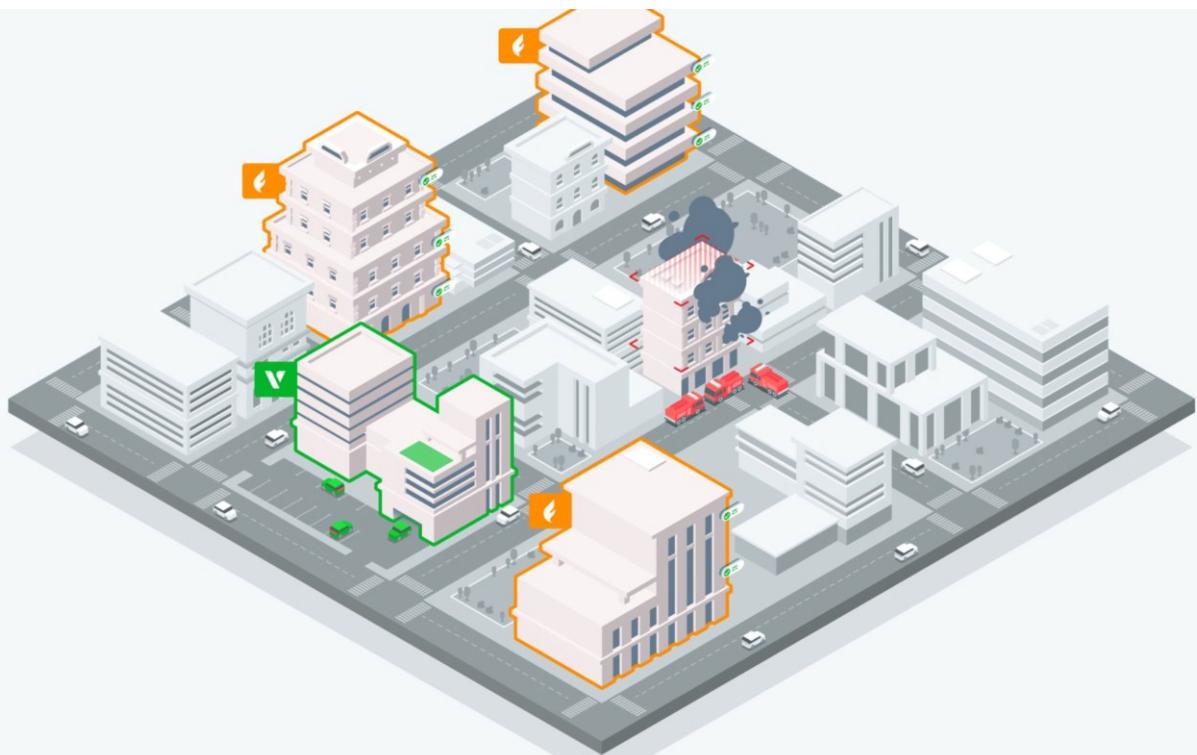
Die notwendige digitale Infrastruktur - wie **ALPHA**, **LISA** und **UCORE ACCESS** - kommt von der **Assisted Home Solutions GmbH**.

Lassen Sie uns gemeinsam neu denken – wirtschaftlich
profitabel, sozial wirksam und zukunftsfähig sein.



BAUSTEINE DES WOHN- UND QUARTIERZENTRUMS

Das Wohn- und Quartierzentrums ist ein Bausteinsystem, dessen Module sich bedarfsgerecht kombinieren lassen



DIE CONCIERGE-HAUSVERWALTUNG ALS FUNDAMENT VON WOHN- UND QUARTIERZENTREN

Dienstleistungen & Services:

Die Concierge-Hausverwaltung als Organisator verschiedener Betreiber ist das neue Center-Management im Wohnbau für Senioren und Hilfebedürftige Menschen.

- **Niedrigschwellige Beratung** durch die Präsenzkraft der Verwaltung (anerkannt nach §45 SGB XI)
- **24/7-Notfallbetreuung** durch anerkannte Hausnotrufanbieter mit Bereitschaftsdienst
- Vermittlungsangebote bei **Pflege- und Betreuungsbedarf**
- Kein Nutzungzwang – alles kann, nichts muss
- Verzicht auf die zusätzliche pauschale monatliche Belastung für „Betreuung“
- Pauschalierte Nebenkosten: Services inkl. Energie und Medien
- Nachbarschaftliches Wohngefühl durch regionale Vermietung – keine Ghettoisierung
- Direkte Ansprechbarkeit und Präsenz durch **Verwaltung, soziale Betreuung** und **Hausmeister** vor Ort (**single Point of Contact**)

- **Digitale Plattform für die Bewohnerkommunikation** inkl. Hausverwaltung, Hausmeister und externer Dienstleister, auf Basis der digitalen Vernetzung der Wohnungen
- **Mittagstisch** in Verbindung mit Café oder Träger vor Ort

Angebote durch etablierte Betreiber und Träger:

- **Tagespflege** (Einrichtung mit Versorgungsvertrag nach §41 SGB XI)
- Ambulant betreute **Wohngemeinschaft** (angehörigen- oder trägerverantwortet)
- Ambulanter **Pflegedienst** im Haus (freie Wahl bleibt für die Bewohner bestehen)
- Weitere Angebote z.B. Therapeuten nach Bedarf



FAZIT

Wohnen wird zur Infrastruktur – und zur tragenden Säule einer sorgenden Gesellschaft

ALPHA „DIE BETREUENDE WOHNUNG“ DIGITALISIERUNG ALS FUNDAMENT VON WOHN- UND QUARTIERZENTREN

1. In der Wohnung:

- Sensorik für Bewegung, Präsenz, Tagesstruktur
- KI-gestützte Situationserkennung (semantisch, nicht rein statistisch!)
- Ohne Kamera. Ohne Mikrofon. Ohne Cloud.
- Wartungsarm, lokal lernfähig, interoperabel
- Intelligente Gebäudeautomation

2. Im Hintergrund:

- Plattform CORE ACCESS verbindet Wohnung, Angehörige, Dienstleister im Gebäude und Quartier
- Integrierte Rufsysteme, die zwischen Notfall, Hilferuf und Assistenzruf differenzieren können
- Digitale Verwaltung & Kommunikation mit Nachbarschaft, Helfernetzwerk und Quartier

3. Besonderheiten:

- Herstellerunabhängig bei Geräten, Sensoren und Protokollen
- Kein Batteriebetrieb
- Updatefähig und langfristig wartbar
- Edge-Computing – keine Cloud – dadurch 20mal schnellere Auswertung von lokalen Daten
- Funktioniert auch, wenn das Internet ausfällt

Mit ALPHA wird die Wohnung zum Mitstreiter, wenn das zu Hause zum zentralen Lebensraum wird.

ALPHA ist das Betriebssystem für Wohn- und Quartierzentrten. Es ist die Grundlage für betreute Wohnformen als wirksame Alternative zu institutionellen Pflegestrukturen.

24/7-Sicherheit :

- Vollautomatische Notfallerkennung ohne manuelles Auslösen
- Sturzerkennung bis zu Vitaldatenabschätzung
- Privatsphäre bleibt jederzeit gewahrt:
 - Ohne Kameras, Mikrofone oder Zwang zur Cloudnutzung
 - Kein Elektroschrott bei Ausfall von Cloud-Dienstleistern

Weitere Lösungen von Assisted Home Solutions:

LISA home

Zur Nachrüstung in Bestandsgebäuden und zur Ausrüstung weiterer Wohnungen im Quartier

LISA

LISA care

Für die speziellen Anforderungen von Pflegeheimen und Spezialeinrichtungen

CORE ACCESS und HUB4HELP

Die Plattformen für funktionierende Caring Communities

ALPHA „DIE BETREUENDE WOHNUNG“: DAS GESCHÄFTSMODELL SOZIAL - ÖKOLOGISCH - ÖKONOMISCH

Systementlastung mit großer Wirkung:

Die Organisation im Quartier ist effizient:

- Jede vermiedene Heimaufnahme spart >40.000€ privater bzw. öffentlicher Ausgaben pro Jahr. Daraus könnte z.B. sehr gut ein wirksames Quartiersmanagement öffentlich finanziert werden.
- Komplexe Versorgungssettings mit unterschiedlichen Akteuren sind einfach und transparent zu organisieren.
- Optimierter Einsatz von Pflegepersonal, Helfern, Notfallstrukturen und Kliniken.
- Der Einsatz von ambulanten Pflegediensten im Quartier spart wertvolle Pflegezeit.

Nachhaltig für Umwelt & Infrastruktur:

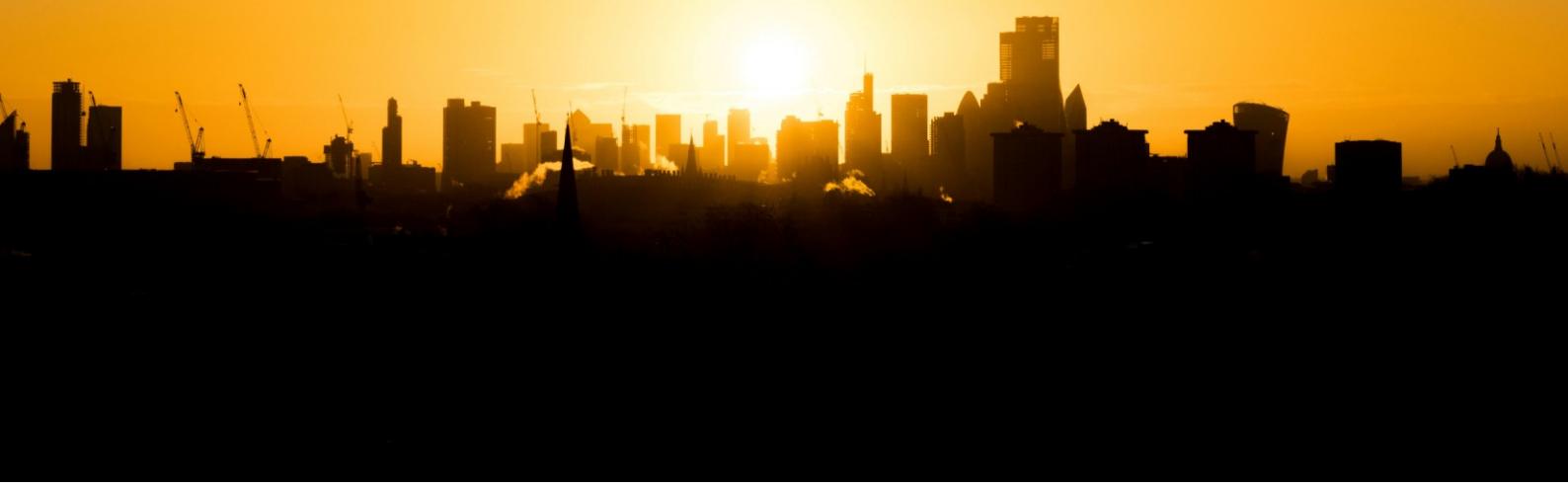
- Räumliche Nähe führt zu kurzen Wegen und zum Entfall von Einsatzfahrten für Pflege und Betreuung.
- Energieeffizienz durch intelligente Verhaltensbasierte Steuerung (Lüften, Strom, Heizung).
- Quartierstrukturen lassen sich nachrüsten – z.B. bei der Umnutzung von barrierefreien Gebäudestrukturen wie Büro- und Pflegeheimen, die unwirtschaftlich geworden sind.
- Der Flächenverbrauch pro Person kann durch Synergien optimiert werden.

Wirtschaftlich tragfähig:

- Kosten für Neubau können mit attraktiven Renditen ohne Betreiberrisiken refinanziert werden.
- WEG-Modelle lassen sich mit einer organisierenden Hausverwaltung als Generalmieter sicher gestalten.
- Vermögenserhaltend im Alter durch optimierte Versorgung und besserer Versorgung.
- Entlastung der kommunalen Hilfe zur Pflege.
- Keine Betreiberpflicht und keine institutionelle Infrastruktur notwendig.
- Neue Geschäftsmodelle im Quartier durch neue Servicedienstleistungen mit Digitalisierung



DIE ZUKUNFT IST BEZUGSFERTIG



JETZT SIND SIE AM ZUG - UNSER ANGEBOT:

- Standortsuche und -analyse
- Erarbeiten der fachlichen Konzeption
- Koordination ordnungs-, leistungs- und baurechtlicher Belange
- Definition und Auswahl der Angebotsstruktur
- Auswahl der Dienstleister

Rudolf Lang

+49 176 9319 1359
rudolf.lang@terralibere.de

Terralibere
Projekt- & Organisationsentwicklung
Franziskusweg 7
D-82362 Weilheim in OB
www.terralibere.de

 **TerraLibere**

- Planung, Projektierung und Lieferung d. Assistenzsysteme
- Abstimmung mit Fachplanern
- Wartung, Instandhaltung
- Betrieb der Web-Portale

Axel Albrecht

GF
+49 176 2161 3758
a.albrecht@assistedhome.de

Assisted Home Solutions GmbH
Freiherr-vom-Stein-Str. 10
D-64331 Weiterstadt
www.assistedhome.de



Betrieb der Immobilie
mit Übernahme von

- Bewohnerbetreuung
- Hausverwaltung
- Technisches Gebäudemanagement
- Wartungsmanagement
- Mieter- und Mietvertragsverwaltung

Auch als Generalmieter

Axel Albrecht

GF
+49 176 2161 3758
axel.albrecht@woquaz.de

WOQUAZ GmbH
Freiherr-vom-Stein-Str. 10
D-64331 Weiterstadt
www.woquaz.com

