



FOTO: FUTURE LIVING BERLIN

Projektpartner beim Spatenstich im Juli 2017: V. li. Roland Sing, Vizepräsident Sozialverband VdK Deutschland e. V.; Curt Becker, Aufsichtsratsvorsitzender GSW Sigmaringen; Roy Lillenthal, Geschäftsführer GSW; Michael Müller, Reg. Bürgermeister von Berlin; Klaus D. Krebs, Geschäftsführer Unternehmensgruppe Krebs GmbH & Co. KG; Ingeborg Esser, Geschäftsführerin GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.; Christian Sokcevic, Panasonic Deutschland; Jürgen Wenzler, Deutsche Kreditbank AG und Andreas Stellwag, Geschäftsführer Multiplan Bauplanungs GmbH.

Smart Home und AAL als Grundlage neuer Dienstleistungen

Future Living Berlin: Wohnen in der Servicewelt 4.0

Das Wohnquartier „Future Living Berlin“ ist das erste in Europa, bei dem Smart Home- und AAL-Technologien umfassend dazu eingesetzt werden, Lösungen für den demografischen Wandel und die Energie- und Verkehrswende intelligent miteinander zu verknüpfen. Das Projekt könnte die überwiegend technikzentrierte Herangehensweise an vernetztes Wohnen zugunsten eines serviceorientierten Ansatzes verändern.

Umsorgt bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden im vertrauten Umfeld wohnen zu können, ist der Wunsch vieler Menschen. Tritt jedoch Pflegebedürftigkeit ein, ist der Traum schnell ausgeträumt. Alltägliches wird zum Kraftakt, Barrieren zur Gefahr. Ehe man sich versieht, ist es vorbei mit der Eigenständigkeit und man ist auf Hilfe angewiesen. Das belastet und macht Angst. Das Horrorszenerario ist, ins Pflegeheim umziehen zu müssen. Knapp 2,9 Millionen Menschen sind in Deutschland pflegebedürftig. Bis 2030 könnten es nach Expertenschätzungen 3,5 Millionen sein. Im Zeitalter des Internets,

wo jeder mit jedem und alles mit allem vernetzt und rund um die Uhr verfügbar ist, sollte die Sorge, wer sich im Fall von Alter oder Krankheit um einen kümmert, der Vergangenheit angehören. Wie aus Wunsch mithilfe von Smart Home- und AAL-Technologien Wirklichkeit werden kann, zeigt das Bauvorhaben „Future Living Berlin“, das Wohnungsunternehmen GSW Sigmaringen gemeinsam mit der Unternehmensgruppe Krebs und dem japanischen Elektronikkonzern Panasonic seit Juli 2017 in Berlin-Adlershof unweit des Technologiezentrums auf 7.600 Quadratmetern realisiert. Interessant dabei: Die GSW Sigmaringen ist eine

100-prozentige Tochter des Sozialverbands VdK Deutschland.

Gebaut werden 69 barrierefreie und mit Smart Home- und AAL-Lösungen ausgestattete Mietwohnungen für Menschen aller Generationen, 20 Boarding Houses für temporäres Wohnen, 12 Gewerbeeinheiten und ein Dialogforum mit Cafeteria zum Austausch über Smart Home und Connected Living. Der Clou ist die Integration unterschiedlicher Systeme und Dinge in eine internetbasierte, sensorgestützte Plattform, die automatisch Zustände erkennt und auf Ereignisse reagiert und dem Nutzer entsprechende Lösungen dafür anbietet oder selbstständig für Abhilfe sorgt. Erstmals wird damit in Europa ein Projekt dieser Art und Größenordnung umgesetzt, bei dem digitale Technologien breitangelegt dazu verwendet werden, die Bewohner in den Lebensbereichen Gesundheit, Energie, Mobilität und Sicherheit sowie zur sozialen Interaktion intelligent miteinander zu vernetzen, sodass eine Rund-um-Sorglos-Servicewelt 4.0 entsteht.

Wohnquartier und soziales Labor zugleich

Dabei gehört die Waschmaschine, die startet, wenn das E-Mobil die Siedlung ansteuert, zu den eher unspektakulären Szena-

rien. Praktischer könnte für manchen Bewohner der Kühlschrank sein, der meldet, wenn Bier und Brot zur Neige gehen und beides nachbestellt. Der Bauherrin und späteren Betreiberin des Quartiers, die GSW Sigmaringen, geht es jedoch um mehr, als technische Raffinessen zu verwirklichen. Sie will mit „Future Living Berlin“ sowohl zukunftsgerichteten und bezahlbaren Wohnraum schaffen als auch ein Experimentierfeld für die konzeptionelle Entwicklung von modernen Servicewelten kreieren. Dabei sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt: Von der Nachbarschaftshilfe über die pflegerische Betreuung bis zur Kooperation mit Dienstleistern aller Art sind für das Team um Geschäftsführer Roy Lilienthal, der die Geschicke des Wohnungsunternehmens seit rund 10 Jahren lenkt, eine Vielzahl von Konstellationen denkbar. Einige Partner sind bereits an Bord: Der Daimler-

Konzern wird den Bereich Mobilität übernehmen. Für die Badgestaltung und die spätere Energieerzeugung gibt es ebenfalls Interessenten. Mit weiteren Firmen sei man im Gespräch, sagt Bereichsleiterin Birgid Eberhardt, die bei der GSW Sigmaringen eigens für die Konzeption von Kooperationsmodellen mit Drittpartnern zuständig ist. „Ein starkes Motiv, sich zu beteiligen, ist die Auswertung von Daten.“

Pendant in Fernost

Vorbild ist „Fujisawa Sustainable Smart Town“ (FSST), eine Smart City etwa 50 Kilometer von Tokio entfernt, wo auf Initiative von Panasonic seit 2012 Ähnliches erkundet wird wie jetzt in Berlin-Adlershof. Allerdings sind die Maßstäbe des fernöstlichen Pendants um einiges größer: Dort erstreckt sich das Areal auf 190.000 Quadratmeter und ist für 1.000 Haushalte ausgelegt. Die Wohnbebauung besteht – anders als in Adlershof – durchweg aus Einfamilienhäusern. Ob am Rande des Geländes Eigentumswohnungen gebaut werden, ist noch offen. Darüber hinaus gibt es diverse Restaurants, Geschäfte für den täglichen Bedarf und Fitnesszentren. Die Versorgung der schlauen Kleinstadt mit nahezu 100 Prozent regenerativer Energie gelingt durch die geschickte Kombination von Erzeugen, Speichern, Verwalten und Sparen von Energie innerhalb des Areals. Dabei kommen Lösungen und Produkte des Elektronikgiganten zum Einsatz, wie Solarzellen, Wärmepumpen, Lithium-Ionen-Akkus, LEDs und energieeffiziente Haushaltsgeräte. Elektroautos und Car-Sharing-Modelle sorgen dafür, dass FSST weitestgehend autofrei bleibt.

Thematisch konzentriert sich die Smart City in Japan auf die Handlungsfelder Gesundheit und Alter. Nach Baufertigstellung, die für das Jahr 2020 geplant ist, soll es eine Klinik, diverse Arztpraxen, ambulante Pflegedienste und Pflegeeinrichtungen sowie zahlreiche Fitnessangebote geben. Die Idee ist, das gesundheitliche Wohlergehen der Einwohner mittels moderner IT- und Kommunikationstechnologie präventiv zu steuern. Von Bedeutung ist dabei eine elektronische Patientenakte, in der alle Gesundheitsdaten zentral verwaltet und analysiert werden. Bei Bedarf sprechen Mediziner Empfehlungen aus und offerieren Angebote. Was nach Technik-Utopie klingt, hat einen realistischen Hintergrund: Nach jüngsten Erhebungen des japanischen Sozialministeriums warten allein in der Metropole Tokio rund 3,7 Millionen Senioren auf einen Heimpflegeplatz. (Zum Vergleich: Das entspricht in etwa der Einwohnerzahl Berlins!) Offen gibt die Behörde zu, dass Zehntausende altersgerechte Wohnungen sowie Pflegeeinrichtungen und Betreuungsmöglichkeiten fehlen. Ganz zu schweigen vom Mangel an Pflegekräften, der sich bis 2025 auf 380.000 summieren dürfte. Dabei kommen die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer-Generation erst noch ins Rentenalter.

Demografie zwingt auch Deutschland zum Handeln

In Deutschland ist die Lage zwar noch nicht ganz so angespannt, aber auch hierzulande wird die Betreuung pflegebedürftiger Menschen zunehmend prekär. Etwa 100.000 Vollzeit-Pflegestellen seien in Krankenhäusern bundesweit unbesetzt, rechnete Michael Simon, Professor für Gesundheitspolitik an der Hochschule Hannover, unlängst der Politik in einer Analyse vor. Und wenn die Prognose von Experten aus dem Gesundheitswesen zutrifft und in 2030 tatsächlich rund 3,5 Millionen Menschen gepflegt werden müssen, dann ist es höchste Zeit zu handeln.

Aktuell gibt es 13.600 Heime, deren Kapazitäten allerdings bereits jetzt ausgeschöpft sind. Nicht zu reden von den pflegenden Angehörigen, die ebenfalls oftmals am Limit sind. Was also tun? Abwarten und weiterhin über den Einsatz digitaler Techniken im Wohn- und Gesundheitsbereich debattieren? Im Klein Klein verharren und noch irgendwo eine AAL-Musterwohnung konzipieren? Für die GSW Sigmaringen sind dies keine Optionen. Sie will mithilfe digitaler Technologien skalierbare Lösungen für das Wohnen der Zukunft finden, weshalb sich die Schwaben seit Jahren in-



Lenkt das Unternehmen seit zehn Jahren: GSW Sigmaringen Geschäftsführer Roy Lilienthal beim Spatenstich im Juli 2017.



Architekturmodell von Future Living Berlin: Es entstehen 69 Mietwohnungen, 20 sogenannte Boarding Houses für temporäres Wohnen, 12 Gewerbeeinheiten und ein Dialogforum.

tensiv mit Smart Home und AAL auseinandersetzen.

Immobilieninvestor mit sozialem Auftrag

Unter dem Motto „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“ bewirtschaftet die sozial orientierte Wohnraumanbieterin rund 4.100 Miet- und Pflegewohnungen sowie 1.600 Eigentumswohnungen in Bayern, Baden-Württemberg und Sachsen-Anhalt. Nach Fertigstellung der 69 sogenannten „Future Living Homes“ im Frühjahr 2019 kommt Berlin als weiterer Standort hinzu. Knapp 38 Prozent des Wohnungsbestandes sind Sozialwohnungen, 7,5 Prozent sind behindertengerecht ausgestattet. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag in 2016 bei 6,31 Euro pro Quadratmeter. Zwischen 2012 und 2016 wurden etwa 17 Millionen Euro in Instandhaltungs- und rund 10 Millionen Euro in Modernisierungsmaßnahmen investiert. Das aktuelle Neubauprogramm umfasst Maßnahmen in Höhe von 100 Millionen Euro. Klare Prinzipien verfolgt sie auch, wenn es um vernetztes Wohnen geht. Technisch hochgerüstete Smart Homes für einige wenige Zahlungskräftige zu bauen, wie es im Bereich von Einfamilienhäusern und im Luxussegment seit Jahren geschieht, ist nicht ihre Sache. Ihr Anspruch ist, vernetztes Wohnen standardmäßig im Mietwohnungsbau einzusetzen und das zu leistbaren Preisen.

Mit AAL-Musterwohnung fing alles an

Wie viele Wohnungsunternehmen, so hat auch die GSW Sigmaringen ihre ersten Erfahrungen mit Smart Home-Technologien und telemedizinischen Assistenzsystemen durch die Realisierung einer AAL-Musterwohnung gemacht. 2015 wurde dazu in Waiblingen unweit von Stuttgart eine 85 Quadratmeter große Seniorenwohnung mit entsprechender Gebäudetechnik inklusive altersgerechten Assistenzsystemen ausgestattet. Zum Einsatz kamen die Automationssysteme KNX, digitalSTROM und EnOcean, die zu einer Onlineplattform zusammengeführt und in die von der Türtrittskontrolle über ein Notrufsystem bis zur Schwellenbeleuchtung etliche smarter Helferlein integriert wurden. Allerdings hat sich das Team nicht von dem anspruchsvollen Planungsprozess entmutigen lassen, mit dem die Konzeption der AAL-Wohnung verbunden war. Im Gegenteil. Nie gab es Zweifel darüber, dass mit AAL ausgestattete, vernetzte Wohnungen ältere Menschen zukünftig bei der Erledigung alltäglicher Dinge unterstützt werden. Die eigentliche Herausforderung sah man darin, derartige Woh-

Mehr Sicherheit in „Zukunftswohnungen“

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG und die Nibelungen-Wohnbau-GmbH experimentieren mit AAL-Wohnungen in Braunschweig, Seesen und Goslar.

Die Wohnungen sind ausgestattet mit technischen Assistenzsystemen, die insbesondere alten Menschen Sicherheit und gesundheitliche Unterstützung im Alltag bieten. Dazu gehören neben intelligenter Licht-, Strom- oder Heizungssteuerung vor allem Meldesysteme und Sensorik, die die privaten vier Wände zum diagnostisch-therapeutischen Raum werden lassen. Nachdem 2017 bereits die eher forschungszentrierten Projektwohnungen der Nibelungen-Wohnbau in Braunschweig vorgestellt wurden, folgt in Goslar und Seesen die praktische Anwendung. In den umgerüsteten Wohnungen der Wiederaufbau eG leben ältere Mieter, die die Alltagstauglichkeit der Technologien testen. Die Auswahl der Standorte erfolgte nicht zufällig, denn außerhalb der Ballungsräume können durch Abwanderung und die steigende Lebenserwartung zukünftig Lücken in der medizinischen Versorgung entstehen.

nungen in größerem Maßstab umzusetzen, etwa auf Quartiersebene, um mehr Potenzial für die Verknüpfung von unterschiedlichen Lebensbereichen und Services zu generieren.

Betreibermodelle gehören in den Vordergrund

Zur Vorgeschichte von „Future Living Berlin“ gehört ebenfalls, dass die studierte Gerontologin und Medizininformatikerin Birgid Eberhardt im September 2016 zum Team der GSW hinzukam und seitdem das neu geschaffene Ressort Smart Home/AAL verantwortet. Durch ihre langjährige Beratungstätigkeit für alltagsunterstützende Assistenzlösungen und als ehemalige Leiterin des Produktmanagements der Tellur GmbH, einem Unternehmens für Medizininformatik, ist sie bestens mit allen Ecken und Kanten der Thematik vertraut. „Zu häufig steht die technische Interoperabilität bei vernetztem Wohnen im Vordergrund, während die

eigentliche Aufgabe, dafür dauerhaft funktionierende Betreibermodelle zu entwickeln, vernachlässigt wird“, ist die Fachfrau überzeugt. Deshalb hätten Wohnungsunternehmen bislang auch keine dauerhaft funktionierenden Partnerkonzepte aufgebaut. Diese seien jedoch essenziell, damit der größtmögliche Mehrwert entstünde.

Experten für Gebäudetechnologien mit an Bord

Mit der Unternehmensgruppe Krebs hat die GSW Sigmaringen einen versierten Partner für die Planung und Umsetzung des komplexen Bauvorhabens an ihrer Seite. Seit 20 Jahren sind die Berliner als Immobilienentwickler bundesweit und international tätig. Zur ihren Projekten gehört etwa die Revitalisierung des früheren Brauereigeländes Pfefferberg in Prenzlauer Berg und der Bau des Berlin-Hauses in Moskau. Außerdem haben sie sich auf Mehrgenerationen-Wohnen spezialisiert und verfügen über profunde Expertisen in Gebäudetechnologien. Von den beiden Firmenchefs und Architekten Klaus D. Krebs und Andreas Stellweg stammen denn auch die Architektorentwürfe für „Future Living Berlin“. Bei Junior-Projektleiter Sven Schmittbüttner und seinem Kollegen Julius Steffen, der die IoT-Integration verantwortet, laufen alle Fäden zusammen. Sie stehen in ständigem Austausch mit dem Team der GSW, den Zuständigen bei Panasonic und natürlich den Fachplanern, allen voran den technischen Gebäudeausrüstern.

Komplex, aber nicht kompliziert

„Zu Beginn haben wir gemeinsam mit der GSW Sigmaringen und Panasonic ein Systemdesign für die Wohnungen und das gesamte Quartier festgelegt, das später die bestmögliche User Experience bietet“, berichtet Schmittbüttner. Dabei standen konkrete Anwendungsfälle im Fokus, die nach dem Prinzip der Techniksuffizienz durchdekliniert wurden, wonach nur so viel Digitalisierung wie nötig und so wenig wie möglich eingesetzt wurde. Welchen technischen Standard die ausgewählten Systeme, Geräte und Produkte nutzen, sei zunächst zweitrangig gewesen. Zudem gebe es mit den Panasonic-Lösungen bereits ein digitales Ökosystem, auf das sich aufbauen ließe. „Wichtig ist, das Design auf seine Funktionalität und den Komfort für den Nutzer zu hinterfragen.“ Alles andere könne programmiert und integriert werden. Um die Komplexität zu bewältigen, kommt dem diplomierten Wirtschaftsingenieur sein Wissen zugute, das er während seines Stu-

diums bei Prof. Norbert Fisch an der TU Braunschweig im Bereich der Gebäude- und Solartechnik erworben hat. Der Wissenschaftler war maßgeblich am Entwurf des Energiekonzeptes für das mehrfach prämierte Aktiv-Stadthaus in Frankfurt am Main beteiligt. Damit alle Gewerke nahtlos ineinandergreifen und der Projektablauf möglichst reibungsfrei abläuft, wird mit BIM gearbeitet.

Leuchtturm in Europa schaffen

Rund 35 Millionen Euro investiert die GSW Sigmaringen in das „Future Living Berlin“. Damit ist das Bauvorhaben das bisher größte, das sie in ihrer fast 70-jährigen Firmengeschichte bisher gestemmt hat. Die Mietpreise orientieren sich an den allgemein üblichen in Adlershof und sollen zwi-

schen 10,50 und 13 Euro/m² liegen. Als Mieter werden sowohl Senioren als auch Familien, Singles und Studenten adressiert, von denen jedoch keiner ausgesprochen technikaffin sein muss, wie häufig angenommen, damit man im Smart Home zu recht kommt.

Nach Fertigstellung im Frühjahr 2019 geht das Quartier in eine dreijährige Evaluationsphase. Aus den Ergebnissen wollen die Beteiligten Ableitungen für das weitere Vorgehen treffen. Für Birgid Eberhardt kann von „Future Living Berlin“ gerne eine ebensolche Strahlkraft ausgehen wie von der Elbphilharmonie in Hamburg. Aufsehen dürfte das Projekt in jedem Fall erregen. Spätestens ab 2021, wenn die EU-Gebäuderichtlinie verbindlich regelt, wie Niedrigenergiegebäude zu errichten sind, werden Smart City-Projekte wie „Future Living Ber-

lin“ interessant. Denn die dort vorgesehene Sektorkopplung ist ohne digitale Vernetzung nicht zu erzielen. Wer zudem versteht, Smart Home-Wohnungen inklusive einer smarten Servicewelt für den demografischen Wandel zu konzipieren, wird ein gefragter Ansprechpartner sein.

Autorin



Dagmar Hotze
freie Journalistin

Verbraucherstudie

Jeder 5. Deutsche nutzt Smart-Home-Technik

Laut einer repräsentativen Verbraucherumfrage nutzt bereits jeder fünfte Deutsche zu Hause vernetzte Funktionen. Gut 40 Prozent steuern Außen- und Innenbeleuchtung – das macht das Licht zum Spitzenreiter, gefolgt von der Heizungssteuerung.

Die Umfrage unter 2005 Verbrauchern wurde vom ZVEI Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie in Auftrag gegeben. Sie zeige, dass das Interesse an Smart-Home-Anwendungen von Jahr zu Jahr wächst. Im Vergleich zum Vorjahr stieg 2017 die Zahl der Nutzer um fünf Prozent. Bei der jungen Zielgruppe der 14- bis 35-Jährigen („Millennials“) waren es neun Prozent Zuwachs. Gut ein Drittel der Befragten, die bisher keine Smart-Home-Anwendung nutzen, hält eine künftige Nutzung für wahrscheinlich bis äußerst wahrscheinlich. Positive Impulse seien vor allem auch durch Sprachsteuerung zu erwarten, eine Funktion, die schnell Anklang gefunden habe: 20 Prozent der befragten Verbraucher nutzen bereits heute Sprachsteuerung. Praktisch steuert jeder Fünfte seine Smart-Home-Anwendungen per Sprachbefehl. Spitzenreiter beim Einsatz von Sprachsteuerung sind mobile Endgeräte wie Smartphones und Fernseher.

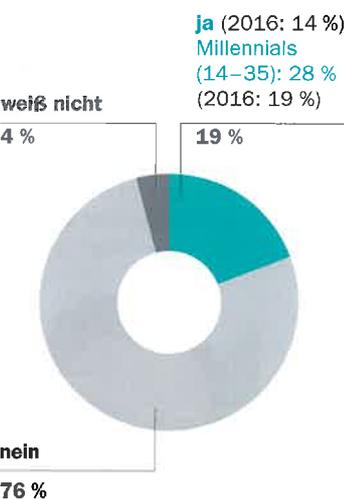
Unterdessen kooperiert die Deutsche Wohnen mit dem Institute of Electronic Business und den Spezialisten für Gebäu-

deautomation iHaus im Projekt „B-Colab“. Es geht in dem Projekt darum, junge Menschen, die mit Apps und Internet aufgewachsen sind, mit den Unternehmen zusammenzubringen und die Vorteile der neuen Techniken für ein intelligentes Zuhause in der Wohnpraxis zu erforschen. B-Colab – das steht für Berlin, Co-Working und Laboratory. Co-Living kann man hinzufügen, denn das Projekt sieht vor, dass die

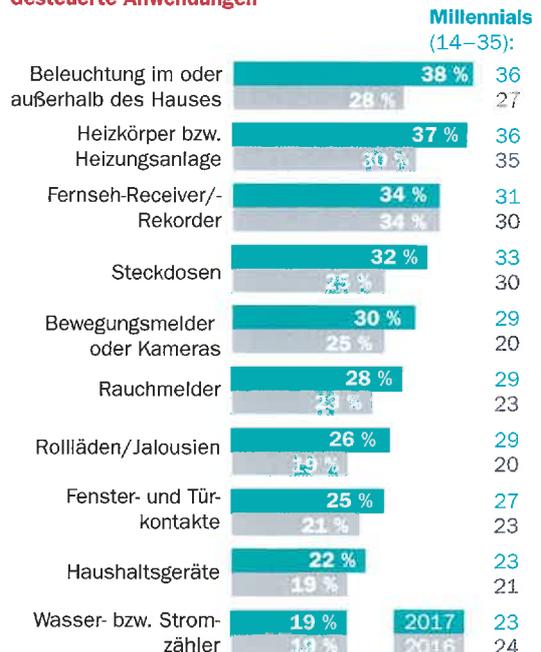
Teilnehmer auch zusammenwohnen. Konkret heißt dies, dass Studentinnen des Masterstudiengangs Online-Kommunikation der Hochschule Anhalt für ihr Praxissemester in einer Wohnung der Deutsche Wohnen leben und Begleitforschungen für das Immobilienunternehmen durchführen. Während die Studentinnen zusammenwohnen, werden sie in ihrem WG-Alltag von Smart-Home-Technologie unterstützt.

Die Nutzung von Smart-Home-Anwendungen nimmt zu.

Nutzung von Smart-Home-Anwendungen



Gesteuerte Anwendungen



Frage: Können Sie eines oder mehrere der folgenden Einrichtungen von zu Hause oder unterwegs über Laptop, Tablet, Smartphone oder TV steuern? (Mehrfachnennung)

GRAFIK: ZVEI

Kritik des GdW: „Vorschlag aus der Mottenkiste“

Professor rät Kommunen zum Verkauf ihrer Wohnungen

Das IW Institut der deutschen Wirtschaft in Köln rät Kommunen zum Verkauf ihrer Wohnungsbestände. Jetzt sei die Gelegenheit günstig, mit einem Schlag alle Schulden loszuwerden. Umgehend warnte der GdW vor einem solchen Schritt, der die Wohnungsmärkte aus dem sozialen Gleichgewicht bringen würde.

Prof. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte beim IW, stellt fest, dass die deutschen Kommunen noch 2,3 Millionen Wohnungen besitzen. Im Jahr 2015 habe ihr bilanzieller Wert fast 138 Milliarden Euro betragen. Der Moment für einen Verkauf sei besonders günstig, denn der Wert der Wohnungsbestände strebe seinem Höchststand entgegen. Die günstige Kombination aus niedrigen Zinsen, starker Zuwanderung und robuster Konjunktur werde nicht von Dauer sein, schreibt IW-Immobilienökonom Michael Voigtländer.

Frankfurt am Main wäre mit einem Schlag alle Schulden los

Durch einen Verkauf der Wohnungen könnte beispielsweise Frankfurt am Main rechnerisch 11 Milliarden Euro Erlösen und sich komplett entschulden. Sozialpolitische Bedenken gegen den Verkauf griffen dabei kaum, so die IW-Studie. Oft vermieteten kommunale Gesellschaften zu ähnlichen Preisen wie private Anbieter. Und falls sie günstiger sind, profitierten davon nur bedingt einkommensschwache Mieter. Beispielsweise gelten nur 17 Prozent der Mieter kommunaler Wohnungsunternehmen in Berlin als armutsgefährdet; bei privaten Wohnungsunternehmen sei es dagegen jeder Fünfte.

Auch die unter dem Begriff der Stadttrendite subsumierten Leistungen der Wohnungsgesellschaften für die Stadt sind nach Überzeugung von Prof. Voigtländer nicht überzeugend. Schließlich engagierten sich auch private Wohnungsunternehmen aus Eigeninteresse für die soziale Stabilität und Attraktivität ihrer Stadtviertel, da hiervon auch ihre Rendite abhängt. Angesichts gleichgerichteter Interessen bestünden somit genügend Ansätze für Kooperationen von Kommunen und privaten Wohnungsunternehmen. Ein Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen oder zumindest einzelner Bestände sollte daher geprüft werden,

Prof. Michael Voigtländer:
„Viele Kommunen könnten sich jetzt entschulden.“



FOTO: PRIVAT

um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Städte und damit die Lebensbedingungen ihrer Bewohner zu verbessern.

„Kurzfristige Rendite verfestigt strukturelle Haushaltsdefizite“

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist Interessenverband kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen und reagierte sofort kritisch auf diesen „alle Jahre wieder vom IW Köln formulierten Vorschlag“ zur Privatisierung öffentlicher Unternehmen. „Das ist ein Vorschlag aus der Mottenkiste“, kontert GdW-Präsident Axel Gedaschko. Kurzfristige Renditeerwartungen seien kein guter Ratgeber. Solche Verkäufe hätten in der Vergangenheit nur selten zu einer dauerhaften Konsolidierung kommunaler Haushalte geführt, weil dadurch die strukturellen Defizite eher konserviert würden. Die Kommunen hätten weiter-

GdW-Präsident Axel Gedaschko:
„Ein Vorschlag aus der Mottenkiste.“



FOTO: GdW

hin höhere Ausgaben als Einnahmen, geben aber ein wichtiges strategisches Instrument zur Gestaltung des Wohnungsmarktes aus der Hand.

Der Trend gehe daher in vielen Regionen und Städten weg vom Verkauf und hin zur Neugründung von kommunalen Wohnungsunternehmen. Für viele Städte seien die eigenen Wohnungsunternehmen die letzte Möglichkeit, gefährdete Quartiere zu stabilisieren oder Maßnahmen der Stadtentwicklung aktiv anzupacken.

Öffentliche Wohnungsunternehmen sind wichtiges Gestaltungsinstrument

Unterdessen hat das Bundesinstitut für Städtebau und Raumordnung (BBSR) 1.400 Kommunen nach der Bedeutung eigener Wohnungsbestände befragt. Insgesamt erfasste das BBSR in der Umfrage 1,6 Millionen Wohnungen, die sich zum größten Teil in der Hand von kommunalen Wohnungsunternehmen befinden. 78 Prozent der kommunalen Wohnungsanbieter gaben an, zwischen 2012 und 2014 in ihre Bestände investiert zu haben. Insgesamt führten 621 Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen in diesem Zeitraum knapp 616.000 Maßnahmen in 240.000 Wohnungen durch. Sie investierten durchschnittlich 401 Euro pro Quadratmeter, was einem Jahreswert von 134 Euro pro Quadratmeter entspricht.

Die kommunalen Anbieter engagierten sich auch bei neuen Bauvorhaben: 16,5 Prozent gaben an, im Zeitraum von Anfang 2012 bis Ende 2014 Wohnungen neu errichtet zu haben. 125 Anbieter machten hierzu nähere Angaben. Sie errichteten 8.100 Mietwohnungen, davon die Hälfte als mietpreisgebundene Wohnungen.

Wohnen ist ein emotionales Thema. Dies gilt umso mehr, wenn es um öffentliche Wohnungen geht. Kaum ein Thema der Wohnungspolitik wurde so hitzig diskutiert wie der Verkauf öffentlicher Wohnungen in den 2000er Jahren. Neben zahlreichen Unternehmen, die Werkwohnungen veräußerten, verkaufte unter anderem die Stadt Dresden seine Wohnungsgesellschaft, das Land Nordrhein-Westfalen (NRW) verkaufte seine Wohnungsgesellschaft LEG und in Berlin wurde zum Beispiel die GSW verkauft. Viele weitere Verkäufe konnten aufgrund von Bürgerprotesten und politischem Widerstand nicht durchgeführt werden, wie beispielsweise in Freiburg.

Die umfassenden Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015 sind als Sonderpublikation veröffentlicht. Interessierte können ihn jetzt anfordern: forschung.wohnen@bbr.bund.de.

Thomas Engelbrecht