Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 3 Juli 2014

EDITORIAL

Andreas J. Zehnder
Vorstandsvorsitzender

Jetzt trommeln sie wieder: die Protagonisten des Hauskaufs durch jedermann. Mini-Zinsen machten das möglich. Wo Eigenkapital fehle, könne eine Hypothekenversicherung einspringen.

Keine Frage: Es gibt Menschen, die eine hohe Verschuldung verkraften. Einfach, weil deren Einkommen hoch genug und sicher sind. Wenn jedoch so getan wird, als könne sich heute jedermann ein Haus kaufen, ist das mehr als fahrlässig. „Vorsicht Zinsfalle!", möchte man hier rufen.

Sicher sind Mini-Zinsen eine gute Kaufgelegenheit. Aber eben nur für diejenigen, die auch sonst in der Lage sind, diese Investition dauerhaft zu tragen. Wenn die Rechnung nur aufgeht, weil eine jährliche Tilgung von einem Prozent unterstellt wird, muss man sich vor Augen halten, dass man dann nach 10 Jahren, nach Ablauf einer üblichen Zinsbindungsfrist, immer noch 90 Prozent an Restschuld hat und erst nach 46 Jahren schuldenfrei wäre. Viel sinnvoller ist es gerade bei Mini-Zinsen, den gewonnenen Spielraum für eine höhere Tilgung zu nutzen.

Zudem stellt sich die Frage: Was passiert eigentlich, wenn nach Ablauf der Zinsbindungsfrist die Zinsen höher sein sollten als heute – vielleicht sogar deutlich höher wie in den USA vor dem Platzen der Immobilienblase? Dann könnte ein böses Erwachen drohen, wenn man auf eine Zinsabsicherung, wie sie der Bausparvertrag bietet, verzichtet hat.

Eine Hypothekenversicherung mag im Einzelfall sinnvoll sein. Für Normalverdiener darf sie aber kein Ersatz für Eigenkapitalaufbau und Zinsabsicherung werden.

Einseitiges Wachstum im Wohnungsbau

Klassische Häuslebauer tun sich in Ballungsräumen schwerer

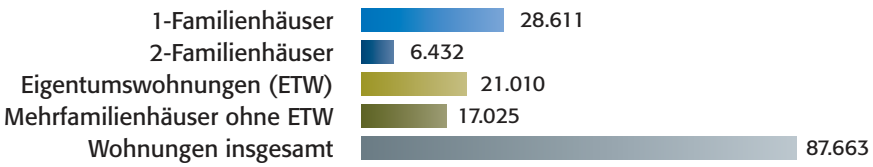
Der Aufschwung im Wohnungsbau setzt sich weiter fort. Das Wachstum konzentriert sich aber zunehmend auf Eigentums- und Mietwohnungen. Der klassische Häuslebauer tut sich in den besonders nachgefragten Ballungsräumen oft schwer, eine geeignete und bezahlbare Immobilie zu finden.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurden in den ersten vier Monaten 2014 rund 87.700 Wohnungen neu genehmigt. Das entspricht einem Anstieg um 10,4 Prozent. Getragen wird das Wachstum von den Eigentumswohnungen mit rund 21.000 Einheiten und einem Plus von 14,8 Prozent sowie von den Mehrfamilienhäusern ohne Eigentumswohnungen mit rund 17.000 Einheiten und einem Plus von 14,9 Prozent. Auf einen Zuwachs von sogar 41,6 Prozent auf rund 10.100 Einheiten kamen Wohnungen durch Ausbau. Der 1- und 2-Familienhausbereich stellt zwar nach wie vor mit rund 35.000 Einheiten die zentrale Säule des Wohnungsbaus dar. Dies entsprach allerdings einem Minus von 0,9 Prozent.

Diese Form des Auseinanderdriftens der Wachstumszahlen ist seit 2012 zu beobachten: Damals gab es im 1- und 2-Familienhausbereich sogar einen Rückgang um 4,4 Prozent – nach einem Plus von 17,5 Prozent im Jahr zuvor. Gleichzeitig zeigte sich bei den Eigentumswohnungen ein Plus von 16,9 Prozent

Fortsetzung auf Seite 2

Wohnungsbaugenehmigungen 1.–4.2014



Quelle: Statistisches Bundesamt

INHALT

Titel: Einseitiges Wachstum im Wohnungsbau

Neues EU-Parlament: Kernanliegen der europäischen Bausparkassen 2

Regulierung des EU-Mietwohnungsmarktes 4

Airbag für die eigenen vier Wände 5

Eigentumswohnungen als Stabilitätsanker 6

Neuerscheinung ifs-Schriftenreihe 8

Terminhinweis IUHF 8

Fortsetzung von Seite 1

und bei den Mietwohnungen von 8,2 Prozent. 2013 standen einem Plus von 3,2 Prozent im 1- und 2-Familiehausbereich Zuwachszahlen von 15,3 Prozent bei den Eigentumswohnungen und von 32,8 Prozent bei den Mietwohnungen gegenüber.

Verursacht wird die Entwicklung vor allem durch mangelndes Bauland bzw. hohe Grundstücks-, Kauf- und Mietpreise in den „angesagten" Regionen. Hier bietet sich im Eigentumsbereich eben oft eher die Etagenwohnung an. ▪

BERICHT AUS BRÜSSEL

Neues EU-Parlament: Kernanliegen der europäischen Bausparkassen

Die letzte Legislaturperiode des Europäischen Parlaments war vor allem durch gesetzgeberische Reaktionen auf die Finanzmarktkrise geprägt. Dabei wurden zahlreiche Maßnahmen zur Krisenbekämpfung und -prävention initiiert. Klassische Werte wie Sicherheit, Stabilität, Nachhaltigkeit und Glaubwürdigkeit haben in diesem Zusammenhang wieder deutlich an Gewicht gewonnen. Die Bausparkassen verkörpern diese seit jeher und haben in der Krise eine stabilisierende Funktion übernommen. Gleichwohl laufen sie immer wieder Gefahr, bei der Krisenbekämpfung in Mitleidenschaft gezogen zu werden. Die europäische Politik ist aber gut beraten, risikoärmere Geschäftsmodelle anders zu behandeln als risikoreichere.

1. Regulierung mit Augenmaß

Die EU-Kommission hat bisher als Reaktion auf die Finanzkrise über 40 Regulierungsvorhaben auf den Weg gebracht. Diese müssen vielfach noch auf nationaler Ebene umgesetzt werden. Für die Kreditinstitute bedeutet dies einen hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand. Dieser betrifft auch risikoarme und spezialgesetzlich geregelte Geschäftsmodelle, die in der Finanzkrise stabilisierend gewirkt haben. Sie laufen Gefahr, an ihre Belastungsgrenze zu stoßen. Bevor neue Maßnahmen ergriffen werden, sollten deshalb die bestehenden Maßnahmen nach den ersten Erfahrungen damit zunächst einer Überprüfung unterzogen werden. Dabei ist auch darauf zu achten, dass die EU den Rahmen für die Finanzmärkte möglichst im Gleichklang mit den

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

anderen Wirtschaftszentren der Welt fortentwickelt, um Wettbewerbsverzerrungen zu Lasten europäischer Kreditinstitute zu verhindern.

2. Vorrang der Subsidiarität

Grundsätzlich sollte nur das europaweit geregelt werden, was unabdingbar ist, um den Binnenmarkt und das dafür notwendige Vertrauen von Investoren und Verbrauchern zu stärken. In der Vergangenheit wurde aber eine einheitliche europäische Antwort oftmals auf das bloße Fehlverhalten einiger Akteure auf nationalen Märkten gegeben. Die Regulierung des Hypothekarkredits beispielsweise war eine Reaktion auf geplatzte Immobilienblasen in wenigen Staaten, die länderspezifische Ursachen hatten: etwa extrem hohe Beleihungsausläufe, unzureichende Bonitätsprüfungen, eine Dominanz variabler Zinsvereinbarungen und das Werben für wechselkursrisikobehaftete Fremdwährungskredite mit all den sozialen Verwerfungen, die damit verbunden waren. Die europäischen Bausparkassen würden es begrüßen, wenn solche Probleme in erster Linie dort gelöst werden, wo sie entstanden sind. Nur dies wird der europäischen Grundidee gerecht: „Einheit in Vielfalt".

3. Risikoadjustierte Maßnahmen

Dort, wo europaweite Regulierungen unvermeidlich sind, gilt es, sie verursachungsgerecht und risikoadjustiert auszugestalten. Die Mischung aus großen Universalbanken, kleinen und mittleren, oftmals regional agierenden Privat- und Genossenschaftsbanken und spezialgesetzlich geregelten, risikoarmen Geschäftsmodellen, wie das der Bausparkassen als Wohnungsbaufinanzierer in vielen EU-Mitgliedstaaten, hat sich insgesamt bewährt. Leider ist die EU-Kommission in der Vergangenheit bei ihren Regulierungsplänen allein vom Universalbankenmodell ausgegangen und hatte die Vielfalt der europäischen Institutslandschaft nur unzureichend berücksichtigt. Initiativen aus dem Europäischen Parlament ist eine Korrektur dieses Grundansatzes zu verdanken. Die europäischen Bausparkassen ermuntern die neu gewählten Europaabgeordneten, auch künftig für eine ausreichende Differenzierung zwischen risikoreichen und risikoarmen Geschäftsmodellen zu sorgen. Aktuell gilt dies insbesondere bei der Beitragskalkulation zwecks Finanzierung der Einlagensicherung und der Sanierung und Abwicklung von Kreditinstituten.

Das Europäische Parlament in Brüssel

4. Bewahrung der Vielfalt des Angebots

Als Kapitalgeber für Investitionen spielen Kreditinstitute eine wichtige Rolle. Das Bausparen als besondere Form der Wohneigentumsfinanzierung erhöht für den Kunden die Produktauswahl. Es ist ein Instrument, das mit üblichen Hypothekardarlehen gut kombiniert werden kann. Ein zweckgerichteter Eigenkapitalaufbau und Zinssicherheit bei der Kreditaufnahme sind Garant für eine solide Umsetzung des Investitionsvorhabens. Die EU-Kommission hat die hohe Bedeutung von Sparprodukten für die Finanz- und Volkswirtschaft mit ihrem Grünbuch „Langfristige Finanzierung der europäischen Wirtschaft" zu Recht unterstrichen. Allerdings darf die EU nicht selbst durch ein eigenes Sparprodukt einseitig in den Markt eingreifen und so den Wettbewerb verzerren. Sie sollte vielmehr die Grundlage dafür schaffen, dass die Vielfalt der nationalen Sparprodukte auch grenzüberschreitend angeboten und nachgefragt werden kann. Nach über 20 Jahren Binnenmarkt ist es leider immer noch unmöglich, Finanzdienstleistungen ohne Anpassung an die 28 Rechtsordnungen anzubieten. Hier bietet sich als Alternative die Wahl des Verbrauchers zwischen dem nationalen Recht und einem optionalen europäischen Recht an. Diese wählbare Rechtsordnung (quasi als „29stes Regime" neben den 28 nationalen Rechtsordnungen der EU) könnte mit hohen adäquaten Verbraucherschutzstandards ausgestattet werden.

5. Spar- und Stabilitätskultur bewahren

Als unmittelbare Reaktion auf die Finanzkrise hat die Europäische Zentralbank ihre Geldpolitik massiv gelockert und damit den Weg für extrem niedrige Zinsen frei gemacht. Die hoch defizitären europäischen Länder wurden so beim Schuldendienst wesentlich entlastet. Mittlerweile werden aber die schädlichen Nebenwirkungen der fortgesetzten Niedrigzinspolitik immer sichtbarer: Leidtragende sind vor allem die Sparer, die ihr Geld gerade auch mit Blick auf ihre Altersvorsorge sicher anlegen wollen. Sie müssen sich oft mit einer Verzinsung unterhalb der Inflationsrate zufrieden geben. Dauert diese Politik noch länger an,

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

werden die Menschen das Vertrauen in die Früchte der eigenen Sparleistung verlieren. Wenn sich die Menschen aber das Sparen sparen, wird es für die EU-Staaten richtig teuer. Das kann sich Europa nicht leisten. Die Sparkultur ist – wie bereits festgestellt – Voraussetzung für nachhaltige Finanzierungen und damit eine Stabilitätskultur. Das Europäische Parlament ist aufgerufen, seinerseits die Europäische Zentralbank immer wieder an ihren Kernauftrag und die Einhaltung des EU-Vertrags zu erinnern, damit diese jetzt zügig diesen Nebenwirkungen entgegensteuert. ▪

BERICHT AUS BRÜSSEL

Regulierung des EU-Mietwohnungsmarktes - Destabilisierender Effekt von regulierten Mieten -

Die EU-Kommission hat kürzlich eine Studie zur „Regulierung des Mietwohnungsmarktes in der Europäischen Union" veröffentlicht. In dieser wird die Bedeutung des Mietwohnungsangebots für den Immobilienmarkt hervorgehoben. Gesetzliche Preisregulierungen haben danach negative Auswirkungen auf dessen Funktionsfähigkeit.

Die Studie sieht grundsätzlich die Notwendigkeit eines stabilen Mietwohnungsmarktes. Dadurch wären junge und mit geringem Einkommen ausgestattete Haushalte nicht dem Druck ausgesetzt, Kredite für einen Eigentumserwerb aufzunehmen. Außerdem schaffe dies für die Arbeitnehmer mehr Ortsunabhängigkeit bei der Aufnahme neuer beruflicher Tätigkeiten. Die Arbeitsmärkte wären flexibler.

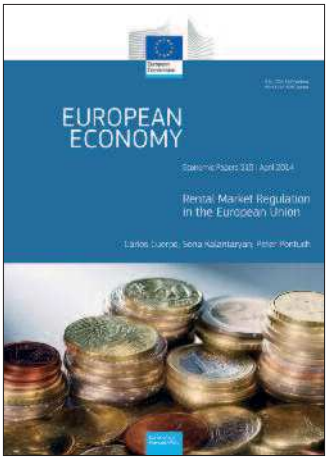
Annähernd 30 Prozent der EU-Bevölkerung leben nach Aussage der Autoren in Mietwohnungen. In einigen Mitgliedstaaten (wie Österreich, Frankreich, den Niederlanden, Schweden und Dänemark) beträgt die Rate mehr als 40 Prozent. Deutschland führe die Liste mit über 50 Prozent an. Die östlichen Mitgliedstaaten hingegen wiesen überwiegend eine hohe Wohneigentumsquote auf und folglich weniger Mietwohnungen.

Welches Angebot an Mietwohnungen bestehe, sei oft von der gesetzlichen Regulierung des Mietmarktes abhängig. Eine Analyse des Mietrechtes in den einzelnen Mitgliedstaaten habe große Unterschiede aufgezeigt, die meist nicht von Marktentwicklungen abhängen würden, sondern politisch motiviert seien. Die Studie beschäftigt sich insofern speziell mit regulierten Mietpreisen, da diese mögliche Käufer von der Investition in Miethäuser abhalten könnten. Außerdem wurden gesetzliche Regelungen zum Verhältnis Mieter-Vermieter überprüft.

Die Autoren kommen zum Ergebnis, dass die in der Höhe regulierten Mieten einen destabilisierenden Effekt auf den gesamten Wohnungsmarkt hätten. In der Konsequenz würde die Hauspreisvolatilität deutlich zunehmen, etwa bei einer Veränderung des verfügbaren Einkommens der Haushalte oder bei Zinsänderungen. Die Vorschriften zum Mietvertragsverhältnis hingegen seien ohne direkte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Um die richtige Balance zwischen sozialer Fairness einerseits und Investitionsanreizen für Vermieter andererseits zu finden, wird der Politik empfohlen, bei Mietpreisregulierungen die Folgen zu berücksichtigen. Außerdem sollte durch eine gezielte Förderpolitik Wohnen für junge und einkommensschwache Familien erschwinglich bleiben.

Die Studie liegt nur in englischer Sprache vor. Sie findet sich unter http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/economic_paper/2014/ec515_en.htm. ▪



ALTENGERECHTES WOHNEN

Airbag für die eigenen vier Wände

Schon beim Neubau ans Alter denken. Darauf fußt ein Konzept, das Forscher der Universität Stuttgart entwickelt haben. Mit einfachen Maßnahmen, die bei Bedarf eine schnelle Umrüstung der eigenen vier Wände erlauben.

Wohnen im Alter. „Der überwiegende Teil unserer Wohnungen ist darauf überhaupt nicht eingerichtet“, sagt Professor Thomas Jocher, Direktor des Instituts für Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart.

Früher habe dafür auch keine so große Notwendigkeit bestanden, weil sich der demografische Wandel nicht in dieser Dramatik vollzog. Doch jetzt – und künftig noch stärker – wächst die Zahl Älterer ab 65 Jahren. „In den 60er-Jahren war die Spitzenzeit der Babyboomer, die in den nächsten 15 bis 20 Jahren in Rente gehen.“ Sie sind im Vergleich zu früheren Rentnergenerationen fitter und gesünder.

Nur ein relativ geringer Prozentsatz ist später tatsächlich auf den Rollator oder Rollstuhl angewiesen. „Aber sofern man irgendwann doch mit eingeschränkter Mobilität leben muss, wäre es gut, man ist darauf vorbereitet“, sagt Jocher. Denn in den vertrauten vier Wänden zu bleiben, wie Betroffene das überwiegend möchten, scheitert heutzutage oft allein schon am fehlenden Lift. Oder es verlangt, „je nachdem ob es nur ein Rollator oder schon der Rollstuhl ist“, erhebliche Umbaumaßnahmen, vor denen viele in dieser Situation zurückschrecken.

Professor Dr.-Ing. Thomas Jocher leitet das Institut für Wohnen und Entwerfen an der Universität Stuttgart. Er lehrt außerdem an der Tongji Universität in Shanghai und hat eine Gastprofessur an der University Berkeley, USA. | Foto: Universität Stuttgart

Vorbereitet für altengerechtes Wohnen

Eine Alternative, die das Forscherteam um Professor Jocher mit dem Konzept „Ready, vorbereitet für altengerechtes Wohnen“ aufzeigt: „Wir müssen unsere Wohnungen so bauen, dass sie sich innerhalb weniger Tage umrüsten lassen. Das kann im Prinzip unsichtbar sein. Es wäre nur gut, man hat vorausgedacht, so dass bei Bedarf faktisch ein Airbag aufgehen könnte.“ In einem Haus mit drei Ebenen etwa sollte deshalb im Treppenhaus zumindest ausreichend Platz für die Nachrüstung mit einem Lift oder Treppenlift sein.

Die kleinen Räume sind bei körperlicher Einschränkung das große Problem. Deshalb wäre es von Vorteil, wenn das Bad mit eingebauter Wanne bereits so weit abgedichtet und gefliest ist, dass es gegebenenfalls auch als reines Duschbad funktionieren kann. „Hierfür gibt es bereits Systeme. Mit Herausnahme der Wanne hat man sofort eine ebenengleiche Dusche. Da muss nichts mehr herausgerissen werden“, erklärt Jocher, der auch als freischaffender Architekt wirkt. Herausnehmbare Trennwände erlauben, Bad, WC und Abstellraum zusammenzufassen. Oder auch Kinder- und Elternschlafzimmer. „So entstehen große Räume, in denen auch eine rollstuhlgerechte Benutzung möglich ist.“

Ein Teil dieser baulichen Vorkehrungen kostet zusätzlich, das räumt der Architekt und Ingenieur ein. „Aber manches könnte sogar billiger sein.“ Zum Beispiel, indem Bauherren darauf verzichten, jede Wand massiv auszuführen, wie es zurzeit in Deutschland üblich ist. Da müsse man „auch im Kopf ein wenig flexibel“ sein.

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

Die Latte etwas niedriger legen

Im Nachgang Türenbreiten anzupassen macht nach seinen Worten dagegen keinen Sinn – im Minimum 80 Zentimeter in der lichten Weite sollten es sein. Auch eine gewisse Schwellenfreiheit in der Wohnung hält er für sinnvoll, durchgängige Barrierefreiheit jedoch nicht für zwingend notwendig für altengerechtes Wohnen. Besser: etwas weniger fordern, dafür aber von fast allen. Die Latte etwas niedriger legen – das bringt am Ende mehr.

„Die Schweizer machen uns das sehr gut vor. Nicht die ganze Wohnung muss rollstuhlgerecht sein. Maßgebend ist hier der ‚Rollstuhlfahrer zu Besuch'. Er soll zumindest barrierefrei durch die Wohnungstür, an den Esstisch und in das Bad gelangen. Mit dieser Light-Version werden rund 90 Prozent des Wohnungsbaus erreicht." Hierzulande sei die Norm dagegen so ausgelegt, dass selbst der Abstellraum noch schwellenlos sein muss.

Etwa zehn Punkte umfasst der Katalog für altengerechtes Wohnen, den die Wissenschaftler als Drei-Stufenmodell für verschiedene Ansprüche und Geldbeutel konzipiert haben und demnächst auf ihrer Homepage „ready" allgemein zugänglich machen. Es sind einfache Maßnahmen. „Das muss man noch gar nicht ausführen – lediglich vorbereiten", betont der Universitätsprofessor. Das erleichtert im Bedarfsfall die Anpassung an die tatsächlichen persönlichen Bedürfnisse im Alter, die durch gesetzliche Baunormen nie vollständig erfasst werden können.

Selbst in einer DIN-gerechten rollstuhlgerechten Wohnung kann im Nachhinein ein Badumbau – beispielsweise nach einem Schlaganfall – erforderlich sein: weil der Duschsitz eventuell auf der „falschen Seite" eingebaut ist. Im Prinzip genügt es erst einmal, hierfür rechter wie linker Hand ausreichend Platz zu lassen.

Flexibel in jeder Richtung

Altengerechtes Wohnen hat – über Barrierefreiheit hinaus – viele Facetten. Dazu gehört auch der Wandel der Bedürfnisse von Generationen: Künftig gehen verstärkt Paar-Haushalte gemeinsam und mit ganz anderen Ansprüchen ans Wohnen in Rente. Erst dann nutzen viele ihre Wohnung eigentlich zum ersten Mal sieben Tage 24 Stunden. Sie wollen sich folglich auch anders einrichten. Zum Beispiel Essplatz und Kochstelle zusammenschließen – „damit nicht der eine auf dem Sofa abwartet, bis der andere in der abgetrennten Küche den Kaffee macht. Vielmehr möchte man das zumindest im Alter miteinander organisieren."

Es kostet immens viel, den Bestand altengerecht umzubauen. „Diesen hohen Aufwand könnten wir uns in Zukunft sparen, wenn neue Wohnungen schon entsprechend vorbereitet sind", meint Jocher.

Künftige Wohnungen sollten dabei in jeder Richtung flexibel sein. So ist das Konzept der Wissenschaftler angelegt. Ein Umbau im Alter soll dabei genauso leicht möglich sein wie ein späterer Rückbau, „wenn irgendwann wieder junge Familien einziehen, die ganz andere Wohnbedürfnisse haben". ▪

WOHNUNGSPOLITIK

Eigentumswohnungen als Stabilitätsanker - Baugruppen belebendes Element –

Eigentumswohnungen werden für die Wohneigentumsbildung und die Wohnraumversorgung gerade in den angespannten Metropolregionen immer wichtiger. Das fordert auch die Politik heraus.

Fast jede zweite 2013 in Mehrfamilienhäusern neu errichtete Wohnung war eine Eigentumswohnung. Insgesamt gibt es davon in Deutschland neun Millionen. Fünf Millionen sind vermietet und vier Millionen selbst genutzt. Wohnen in eigenen vier Wänden findet somit zu fast 25 Prozent auf der Etage statt. „Eigentumswohnungen sind auf dem Vormarsch. Und sie tragen zur sozialen Stabilität der Stadtquartiere bei." Darauf hat der Kuratoriumsvorsitzende des ifs Städtebauinstituts, Bundesbauminister a.D. Eduard Oswald, beim 49. Königsteiner Gespräch hingewiesen.

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

Bundesbauminister a.D. Eduard Oswald, Kuratoriumsvorsitzender des ifs Städtebauinstituts

Wünschenswert sei eine soziale Durchmischung der Stadtquartiere. Dazu müsse dort die Wohneigentumsquote deutlich steigen. Vermietete Eigentumswohnungen bereichern nach Oswalds Worten den örtlichen Wohnungsmarkt um ein zusätzliches Angebot und eröffnen privaten Anlegern die Möglichkeit, sich im Mietwohnungsbau finanziell zu engagieren.

Auch in Relation zum Wohnungsbestand kommt den Eigentumswohnungen eine bedeutende Rolle zu. Darauf verwies empirica-Vorstand Dr. Reiner Braun: Fast jede vierte Wohnung in einem Wohngebäude ist eine Eigentumswohnung (23 Prozent). Gemessen an den Geschosswohnungen machen Eigentumswohnungen sogar fast die Hälfte aller Einheiten aus (42 Prozent).

Vom „Exoten" zum Profi am Wohnungsmarkt

Insgesamt besitzt jeder siebte Haushalt in Deutschland eine Eigentumswohnung. Die Hälfte davon sind ausschließlich Selbstnutzer. Baugruppen sind dabei ein Faktor von zunehmendem Gewicht. Vom „Exoten" mit Nischenstatus haben sie sich in den vergangenen Jahrzehnten „zum professionellen Bestandteil des Wohnungsmarktes" entwickelt. In diesem Sinne äußerte sich Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende von empirica, die diesen Prozess analysiert hat.

Seit den Anfängen in den 70er-Jahren bis heute hat sich die Baugruppenlandschaft verändert und zugleich stärker differenziert. Namen wie Tübingen und Freiburg mit Baugruppen in Größenordnungen auf städtischen Konversionsflächen in den 90er-Jahren stehen dabei faktisch für den Durchbruch und finden bis heute internationale Beachtung.

Ging es der ersten stark ökologisch orientierten Baugruppen-Generation noch um Planen und Bauen in Eigenregie als Alternative zum Einfamilienhaus im Umland, war das Engagement der zweiten Generation auf Baulücken an zentralen innerstädtischen Standorten gerichtet. In der dritten Baugruppen-Generation schließlich standen gemeinschaftliche generationenübergreifende Wohnformen im Vordergrund.

Typisches Beispiel hierfür ist der Aegidienhof in Lübeck. „In jeder größeren Stadt fand man Gruppen mit dem Wunsch, mit anderen gemeinsam Häuser im Bestand zu erwerben, in eigener Regie umzubauen oder entsprechende Neubauten zu planen", so Krings-Heckemeier. Auch erste Ansätze für Quartiere mit Nachbarschaften für Jung und Alt zeigten sich.

Baugruppen beleben Stadtquartiere

In der nunmehr vierten Generation rücken generationenübergreifende Nachbarschaften auch in den Fokus von Kommunen. Sie initiieren und steuern unter Einbeziehung von Baugruppen solche Projekte. Dabei geht es vor allem darum, stadtentwicklungspolitischen Zielen Rechnung zu tragen. Das heißt, die „Attraktivität von Nachbarschaften zu erhalten, zu stabilisieren und einseitigen demografischen Entwicklungen in Quartieren entgegenzuwirken".

Das illustriert unter anderem der St. Leonhardsgarten in Braunschweig, wo Grundstücke vorrangig an Baugruppen vergeben werden. Auf dem Gelände des ehemaligen Stadtbahndepots entstehen Stadtreihenhäuser, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbauten für junge Familien und die Generation „50+".

Ein weiteres Beispiel, das die Wissenschaftlerin nannte, ist Berlin mit der Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen. Die Netzwerkagentur unterstützt seit 2008 entsprechende Wohnprojekte. Sie berät interessierte Privatleute und ist Vermittler zu Wohnungswirtschaft, Wohnungsgenossenschaften und privaten Haus- und Grundstückseigentümern. „Die größte Gruppe, die gemeinschaftliche Wohnprojekte in Berlin realisiert, sind eigentumsorientierte Privatpersonen als Baugruppen", so die Forscherin. Derzeit machen diese Vorhaben knapp 15 Prozent des Neubauvolumens in der Stadt aus. ▪

Neuerscheinung

Soeben ist Band 79 der ifs-Schriftenreihe mit den Beiträgen des Königsteiner Gesprächs 2014 zum Thema „Eigentumswohnungen – zwischen Selbstnutzung und Kapitalanlage“ erschienen.

Der Band enthält u.a. folgende Beiträge:

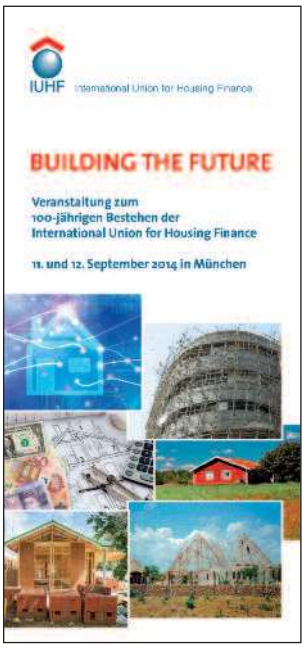
- Reiner Braun:
  Bedeutung von Eigentumswohnungen für Wohnungs- und Kapitalmärkte
- Ulrich Löhlein:
  Wohneigentümergemeinschaften aus der Sicht eines WEG-Verwalters
- Rolf Müller:
  Investitionsprozesse bei Wohneigentümergemeinschaften – Fallbeispiele
- Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier:
  Mit Baugruppen zur selbstgenutzten Eigentumswohnung

Der Tagungsband kostet 19,95 Euro einschließlich Mehrwertsteuer und Versandkosten und kann bei der domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH, Klingelhöferstraße 4, 10785 Berlin, Tel.: 030/590091-707, Telefax: 030/590091-701, E-Mail: sigrid.pfeiffer@domus-vs.de bestellt werden.

Terminhinweis

Building the Future

Einladung zur Veranstaltung zum 100-jährigen Bestehen der International Union for Housing Finance am 11. und 12. September 2014 in München



Die International Union for Housing Finance (IUHF) hat sich seit ihrer Gründung im Jahr 1914 zu einem weltweiten Netzwerk entwickelt. Zu ihren Mitgliedern gehören nationale Bankenverbände und Kreditinstitute, unabhängige Berater und Wissenschaftler, Regierungs- und Aufsichtsbehörden sowie internationale Organisationen.

Ihr 100-jähriges Bestehen ist ein guter Grund, sich am 11. und 12. September 2014 in München zu treffen. Die Themen der 18 renommierten Referenten, die aus allen Teilen der Welt kommen, reichen von der Finanzmarkt-Regulierung über die Immobilienökonomie bis hin zu Instrumenten und Institutionen der Wohnbaufinanzierung. Die Veranstaltung verspricht eine spannende und anregende Gelegenheit zu werden, um mit internationalen Branchenexperten Ideen und Erfahrungen auszutauschen.

Interessenten sind herzlich willkommen. Details zum Programm, zu den Rednern und zur Anmeldung finden sich auf der Kongress-Website www.housingfinance2014.org.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothaft
Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-523 · Telefax: (030) 59 00 91-501
Internet: www.bausparkassen.de