



EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

„Klimakiller Nr. 1“ titelte kürzlich die Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung im Wirtschaftsteil und meinte damit Wohnen und Heizen. Auch wenn man solche Zuspitzungen nicht mag, wird niemand bestreiten, dass es hier in der Tat noch große Energieeinsparpotenziale gibt.

Beim Ziel „mehr Klimaschutz“ hat die Politik jedenfalls wichtige Verbündete: die Häuslebauer. Jeder dritte Wohneigentümer hat in den letzten fünf Jahren für energetische Sanierungen Geld ausgegeben. Jeder dritte plant dies für die nächsten fünf Jahre. Im Schnitt werden rund 30.000 Euro investiert. 40 Prozent der Wohneigentümer legen dafür vorher Geld auf die Seite: rund 180 Euro pro Monat. 28 Prozent tun dies mit einem Bausparvertrag, der längst zum Energiesparvertrag geworden ist.

Allein 2018 flossen rund 20 Milliarden Euro an Bauspargeldern in die Modernisierung des Wohnungsbestands – davon der größte Teil in Energieeinsparinvestitionen.

Will die Politik die Klimawende schaffen, sollte sie sich die Bereitschaft der Häuslebauer, hier mehr zu tun, zunutze machen. Nicht via Zwangsmaßnahmen, sondern via Anreize. Technologieoffen. Lange Zeit wurde vor allem über Steuererleichterungen diskutiert. Eine Alternative wären einkommensunabhängige Sanierungsschecks. Einsparprämie oder Einsparbonus sagen andere dazu. So oder so: Jetzt muss schnell gehandelt werden.

Bernd Hertweck

Spitzen-Finanzierer des privaten Wohnungsbaus

227,4 Milliarden Euro wurden 2018 zur privaten Wohnungsbaufinanzierung ausgezahlt – fast 19 Milliarden Euro mehr als 2017.

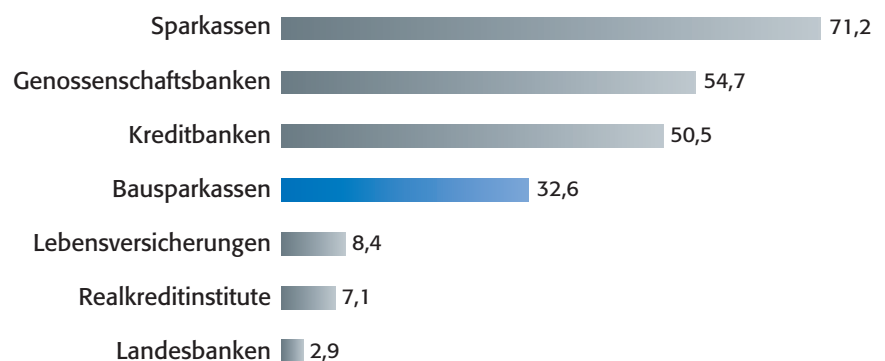
Die Sparkassen erreichten 2018 mit 71,2 Milliarden Euro (2017: 67,5) einen Marktanteil von 31,3 Prozent. Die Genossenschaftsbanken kamen auf geschätzte 54,7 Milliarden Euro (2017: 48,0) und einen Marktanteil von 24,1 Prozent. Die Kreditbanken zahlten geschätzte 50,5 Milliarden Euro (2017: 45,9) aus, was einem Marktanteil von 22,2 Prozent entspricht. Die Bausparkassen verbuchten 32,6 Milliarden Euro (2017: 32,4) und erreichten damit einen Marktanteil von 14,3 Prozent.

Mit 8,4 Milliarden Euro (2017: 7,6) und einem Marktanteil von 3,7 Prozent folgen die Lebensversicherungen. Die Realkreditinstitute (private Hypothekenbanken und öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalten) zahlten geschätzte 7,1 Milliarden Euro (2017: 3,6) aus und erzielten damit einen Marktanteil von 3,1 Prozent. Auf die Landesbanken entfielen geschätzte 2,9 Milliarden Euro (2017: 3,7) und ein Marktanteil von 1,3 Prozent. ■

In diesen Zahlen sind auch die durchgeleiteten – auf die Institutsgruppen nicht näher aufgeschlüsselten – Kredite der KfW enthalten. Sie basieren auf Angaben der Verbände bzw. Schätzungen von Prof. Dr. Mechthild Schrooten von der Hochschule Bremen.

Wohnungsbaufinanzierung

Baugeldauszahlungen 2018 in Milliarden Euro



Quelle: Verband der Privaten Bausparkassen

INHALT

„Räumliche Gerechtigkeit ist keine Utopie“ – Interview	2	„Nicht jeder kann bei allem mitreden“ – Interview	6
„Von der Warteliste ins Haus“	5	Faktencheck zur Wohneigentumsbildung	8

INTERVIEW

„Räumliche Gerechtigkeit ist keine Utopie“

Als Wissenschaftler und in verschiedenen Gremien macht sich Professor Holger Magel seit Jahren für den ländlichen Raum in Bayern stark. Im Interview fordert er: Wir müssen Wohnen und Arbeiten dort zusammenbringen.

Medial tauchen in Bezug auf den ländlichen Raum häufig zwei Extreme auf. Das Landleben als Rückzugs- und Luxusort – für diejenigen, die sich nach Jahren im Hamsterrad dort verwirklichen wollen. Oder als Misere für die Daheimgebliebenen, als Gebiet von Abgehängten, dem die jungen Einwohner in Richtung Stadt abhandeln kommen. Wie ist denn Ihr Blick auf das Thema?

Wir brauchen nicht Dörfer für einzelne „Spinner“ oder Eliten, so anregend und initiierend das im Einzelfall auch sein mag. Aber das ist keine Gesamtstrategie. Der ländliche Raum muss insgesamt eine in die Zukunft weisende Lebens- und Arbeitsperspektive bieten und dies möglichst in gleichwertiger Weise. Erfreulicherweise ist das ja zurzeit politischer Kanon und auch auf Bundesebene wieder angekommen.

Wohl vor allem auch darin begründet, weil es in den Städten so eng wird?

Das ist sicher auch ein Aspekt, der mitspielt. Tatsächlich erklärt es sich aber aus politischer Verantwortung für Gerechtigkeit oder, wie ich es nenne, aus Gründen der räumlichen Gerechtigkeit, die sich ihrerseits wiederum aus dem Gebot der Menschenrechte und Menschenwürde für alle ableitet. Wir können deshalb nicht einzelne Menschen und ihre heimatlichen Räume aufgeben, selbst wenn das – momentan – ökonomisch sinnvoll erscheint. Im Gegenteil: Wir müssen alles tun, sie zu stärken, nachdem viele in den letzten Jahren durch Globalisierung, falsche Strukturereformen und demografische Veränderungen ins Hintertreffen geraten sind. Die Kraft für dieses sich Dagegenstemmen gibt uns doch das grundgesetzlich geforderte Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen. Das ist keine Utopie oder billige Leerformel, nein, es ist eine Vision, die wir für eine gerechtere Zukunft brauchen.

Wie würden Sie denn räumliche Gerechtigkeit zusammenfassen?

Das Wichtigste ist, sie gesamthaft zu begreifen: Was nützen die besten Arbeitsplätze und Straßen, wenn daneben die Umwelt und Heimat durch maßlose Verdichtungen und Flächenfraß zerstört werden. Es geht deshalb in einer fairen Abwägung um sozial und umweltgerechte Lebens- und Wohnbedingungen, um Wohn- und Freiraum, um einen erreichbaren Arbeitsplatz, der die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ermöglicht, um Nahversorgung, Mobilität und Breitband etc. Konsens ist, dass man natürlich im Dorf genauso wie in der Klein- oder Großstadt moderne oder gar „urbane“ Standards braucht. Nicht immer wird alles gelingen, alles kann man nicht haben.

Was meinen Sie damit?

Bei der Natur zum Beispiel ist der ländliche Raum hier in Bayern gegenüber

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

der Stadt klar im Vorteil. Dafür muss man in anderen Bereichen gewisse Einschränkungen, beispielweise bei der Bus-Verbindung, in Kauf nehmen. Wie weit diese Einschränkungen gehen dürfen, muss regional ausgehandelt werden! Es sollte zum Beispiel keine zu großen Abstriche an der ärztlichen Versorgung oder bei der Bildung geben. Leerstand in Teilen Nordbayerns – und in den jetzt schon überhitzten Boom-Städten im Süden das Mantra vom „Bauen, Bauen, Bauen“: Mit einer konsequenten ausbalancierten und an der Gleichwertigkeit orientierten Raumentwicklung müssen wir dahin kommen, dass sich das entzerrt. Am wichtigsten ist, wenn die Menschen sehen, dass der Staat an die Zukunft des ländlichen Raumes glaubt und sich weiter dafür vehement einsetzt!

Kleinere Orte sollen sich als Wohnstandorte profilieren, anstatt mit den Großen um Jobs zu konkurrieren. Was halten Sie von dieser Empfehlung, die Wirtschaftsexperten geben?

Nichts, rein gar nichts. Das ist doch genau das, was zu Recht kritisiert wird – diese grässlich langweiligen Schlafdörfer und Schlafkleinstädte im Speckgürtel von Großstädten. Sie produzieren nur Verkehr. Täglich 400.000 Pendler allein mit Ziel München. Es muss möglich sein, den Leuten draußen auch Arbeit zu vermitteln. Klein- und Mittelstädte sollen deshalb in ihrer Funktion als zentrale Orte, und dazu gehören Wohnen und Arbeiten, wieder gestärkt werden. Dabei müssen wir möglichst mehrere Dörfer und Landgemeinden zusammen mit dem zentralen Ort in den Blick nehmen und sie in einer interkommunalen Allianz gemeinsam weiterentwickeln.

Ballungsräume müssen abgeben, sagen Sie in Bezug auf Arbeitsplätze. Wie stehen die Chancen, dass große Städte hier zugunsten des ländlichen Raums und damit folglich auch auf Einwohnerzuwachs verzichten?

Das läge doch allein schon im Eigeninteresse solcher Städte wie München, die



Univ. Prof. Emeritus of Excellence Dr.-Ing. Holger Magel. An der TU München hat er als Lehrstuhlinhaber zur Entwicklung im ländlichen Raum geforscht und zuvor als Chef der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung u.a. das Bayerische Dorferneuerungsprogramm aufgebaut, von dem viele Tausende bayerischer Dörfer profitierten.

„Mein Glück war, dass ich meine eigenen Theorien in die Praxis umsetzen konnte“, bilanziert der Universitätsprofessor heute. Auch als langjähriger Präsident – heute Ehrenpräsident – der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum setzte und setzt er sich für den Erhalt ländlicher Strukturen und „gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Bayern“ ein. Diesem Anliegen widmete er sich auch als Sachverständiger in der gleichnamigen Enquetekommission des Bayerischen Landtags. Grundlage ihrer Handlungsempfehlungen an die Politik ist das von Professor Magel und seinem Mitstreiter Manfred Miosga entwickelte Modell der räumlichen Gerechtigkeit mit den vier Dimensionen: Chancengerechtigkeit – bezogen u.a. auf Bildung, Verteilungsgerechtigkeit – z.B. mit Blick auf die Infrastruktur, Verfahrensgerechtigkeit – im Hinblick auf Bürgerbeteiligung sowie Generationengerechtigkeit – insbesondere im Hinblick auf nachhaltigen Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen.

Foto: Ralf Poss

vom Klimawandel besonders betroffen sind. Wenn sie so weitermachen, dann ersticken sie wegen zugebauter Frischluftschneisen und fehlender Grün- und Freiräume und zu viel Wärme abstrahlenden Betons. Oder platzen aus allen Nähten aufgrund zu menschenfeindlicher Verdichtung. Die Preisspirale wird trotz immer mehr Bauens so sehr ansteigen, dass immer mehr Leute wegziehen müssen und vielleicht auch Betriebe. Aber darauf zu hoffen ist natürlich eine schlechte Politik. Die politisch versprochene Entschleunigung der Ballungsräume muss anders aussehen – leider fehlen da bisher die Ideen.

Welche Wege könnte oder sollte man denn hier aus Ihrer Sicht gehen?

Man muss einerseits den Städten klar machen, dass sie auch verzichten lernen können zugunsten der Balance und einer Umverteilung im ganzen Land. Andererseits gilt es, den ländlichen Raum so zu entwickeln, dass er attraktiver für Firmen wird. Große Unternehmen sind durchaus bereit, verstärkt dorthin zu gehen, wenn durchgängig Mobilfunkversorgung und schnelles Internet da sind plus die üblichen attraktiven Standortfaktoren. Das belegen Untersuchungen der Wirtschaftsverbände. Die Politik sollte Unternehmen auch direkt ansprechen und sie quasi moralisch unter Druck setzen. Der bayerische Staat macht es schließlich vor, er verlagert Behörden und betreibt effiziente Hochschul-Filialisierung mit Schaffung hochqualifizierter

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

Arbeitsplätze im ländlichen Raum. Die Technische Hochschule Deggendorf hat inzwischen über zehn spezielle Forschungsfilialen, unter anderem in Freyung, Grafenau, Cham. Diese Standorte ziehen sofort junge Startups an. Innerhalb kürzester Zeit entwickeln sich ein hochproduktives Milieu und bei den Kommunen und Bürgern eine willkommene Aufbruchsstimmung.

Welche Vorstellungen gibt es, auch das Wohnen an sich im ländlichen Raum attraktiver und umweltgerechter zu machen?

In den letzten Jahrzehnten gab es dort viele Fehlentwicklungen – mit dem bekannten Donuteffekt. Ortskerne stehen leer, recht flächenintensiv und eher langweilig gebaut wurde am Rand. Deshalb muss man gemäß der Devise Innen vor Außenentwicklung zuerst schauen: Was gibt es an alter Bausubstanz? Was

kann man sanieren, was um- oder auch qualitativ neu bauen und dabei bewährte dörfliche Wohnformen wieder aufnehmen – Häuser wieder so zueinander gruppieren, dass Gemeinschaftsräume und Nähe entstehen, typisch für den ländlichen Raum. Oder neu – dass man Wohneigentum auch im Geschosswohnungsbau anbietet. Die Zeit für ein Gesamtkonzept nehmen sich bis jetzt allerdings erst einzelne Pioniere.

Mit welchem Ergebnis zum Beispiel?

Die Gemeinde Emmering im Landkreis Fürstentfeldbruck beispielsweise denkt und plant von der Landschaft her: Was ist wichtig und darf nicht angegriffen werden? Statt mit den Bauflächen anzufangen, um später festzustellen: Oh, da ist ein Naturschutzgebiet. Wie überzeugt man jetzt die Gegner?

Und in Hofheim im Landkreis Haßberge hat es der Bürgermeister geschafft, sich

mit mehreren Nachbargemeinden zusammenzuschließen mit der Maßgabe: Bevor jeder wild drauflos Baugebiete ausweist, schauen wir doch erst, was an ungenutztem Potenzial vorhanden ist? Das war dann deutlich mehr als gedacht. Die Bauflächen wurden reduziert. Deshalb ist die modern gewordene Pauschalkritik, dass im ländlichen Raum zu viel und zu flächenverbrauchend gebaut wird, fehl am Platz. Natürlich wird auch in den Dörfern sorgsamer mit der Fläche umgegangen werden müssen, aber ebenso natürlich soll weiter dorftypisch gebaut werden, um Zukunft für Jung und Alt zu eröffnen. Und wenn sich mehrere Gemeinden oder Dörfer einig sind, ihre Baugebiete zu konzentrieren, und damit eine vitale Mitte zu erreichen und zugleich weniger Flächen zu verbrauchen, dann ergibt das sehr wohl einen Sinn bei der Entlastung der Ballungsräume und Stärkung des flachen Landes. ■



Neuerscheinung

Das Jahrbuch des Verbandes der Privaten Bausparkassen „Bausparen 2019“ enthält Beiträge zu den folgenden Themen:

- Bernd Hertweck, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Privaten Bausparkassen: Vermögensbildung durch Wohneigentum
- Ludwig Dorffmeister, ifo-Institut München: Der Eigenheimbau in Deutschland und Europa: Aktuelle Entwicklung und Ausblick
- Tobias Bauckloh, Prof. Dr. Christian Klein, Universität Kassel: Aus der Nische zum Mainstream: Nachhaltigkeit bald verstärkt ein Thema beim Bausparen?
- Prof. Dr. Mechthild Schrooten, Hochschule Bremen: Wohnungsbau und Wohnungsbaukredite 2018

Außerdem gibt es umfangreiche tabellarische Übersichten zum Bausparen und zum Wohnungsbau. Der Einzelpreis, einschließlich Mehrwertsteuer und Versandkosten, beträgt 23,70 Euro.

Das Jahrbuch kann bei der domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH, Klingelhöferstraße 4, 10785 Berlin, Tel.: 030/590091-707, Telefax: 030/590091-701, E-Mail: claudia.guenther@domus-vs.de bestellt werden.

BAUGRUPPENPROJEKT

„Von der Warteliste ins Haus“

Interessenten aus München und Umgebung, die sich heute zum kostengünstigen Wohnen in sozialen Nachbarschaften Rat holen wollen, finden Unterstützung bei der 2014 gegründeten „mitbauzentrale münchen“. Und treffen dort auf Projektleiterin Natalie Schaller. Mit weiteren Experten berät die Architektin und Diplomingenieurin im interdisziplinären Team im Auftrag der Stadt angehende Baugemeinschaften, Baugenossenschaften oder Mietergemeinschaften – auch aus eigener Erfahrung, die sie letztlich auch dorthin geführt hat.

„Es war sicherlich die beste Entscheidung, die wir in Bezug auf das Wohnen treffen konnten. Wir leben sehr gern hier mit unseren Nachbarn, in unserem Quartier“, sagt Natalie Schaller im Rückblick auf den Einzug der Familie ins Bauwerk Schwabing vor zwölf Jahren. Mit eines der ersten Baugruppenprojekte in München. Auf ehemaligem Kasernengelände im Stadtteil Schwabing.

Die Bewohnerschaft des Häuserkomplexes im Neubauquartier Am Ackermannbogen ist bis heute fast noch dieselbe wie beim Einzug und sogar gewachsen. Viele der derzeit insgesamt 35 Kinder im Haus wurden hier geboren.

Ursprünglich wollten die Schallers, beide Architekten, zusammen mit Freunden

als Baugemeinschaft eine Immobilie kaufen. Von ihnen hatten sie überhaupt erstmals von dieser Möglichkeit gehört. „Aber das war in München sehr kompliziert. Da waren wir einfach auch nicht schnell genug.“ Der Eintrag auf einer Warteliste einer Firma, die speziell Baugruppen bei ihrem Vorhaben begleitete und auch die Grundstücksangelegenheiten in die Hand nahm, brachte dann relativ bald Erfolg. „Wir wurden angeschrieben.“ Drei Jahre vergingen bis zum Einzug.

Kaum vorstellbar, dass es damals gar nicht so leicht war, Interessenten für das Projekt zu finden. „Wir haben uns bis zum Schluss schwergetan, alle Wohnungen zu belegen“, so Natalie Schaller. „Zu dieser Zeit gab es noch nicht diesen Run

auf Baugruppenprojekte – weil diese Art des Bauens nicht bekannt war. Aber vielleicht auch weil man erst einmal abwarten wollte, wie sich das Neubaugebiet entwickelt.“ Die Wohneigentümergeinschaft siedelt am westlichen Rand des Quartiers: 27 Parteien in drei Häusern, die über den Keller mit einander verbunden sind. Keine Nachbarn nach Westen hin. Dort schließt sich der gemeinsame Garten an, dahinter die städtische Grünanlage und anschließend der Olympiapark. Grüner geht es in dieser Lage – ca. 20 Minuten mit der S-Bahn bis zum Münchener Hauptbahnhof – vermutlich kaum.

Kleine Gartenbeete, auf denen jeder nach seinem Geschmack Blumen pflanzt, Kräuter oder Gemüse zieht, eine Wiese,



Blick ins Grüne: Balkone und Dachterrassen auf der Westseite des Baugruppenprojektes „Bauwerk Schwabing“ in München-Schwabing
Foto: Architektur H2R München/Sebastian Kolm



Gemeinsames Public-Viewing zur Fußball EM 2008
Foto: Katharina Wildemann

Fortsetzung auf Seite 6

„Nicht jeder kann bei allem mitreden“



Natalie Schaller, Mitbegründerin des Forums für Baugemeinschaften München und Projektleiterin der Mitbauzentrale in der Isar-Metropole. Auch selbst Bewohnerin eines gemeinschaftlichen Bauprojektes in der bayerischen Landeshauptstadt Foto: Heidi Reber

Wo haben Sie vorher gewohnt und warum haben Sie sich für den Umzug und das Baugruppenprojekt entschieden?

Wir hatten eine nette Mietwohnung in München. Der Auslöser liegt aber vor unserem Umzug dorthin. Wegen Eigenbedarfskündigung mussten wir die vorherige Mietwohnung verlassen. Das war für uns als Familie mit zwei Kindern eine

schlimme Erfahrung. In München war es ja noch nie einfach, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das wollten wir nie wieder erleben. Daneben gab es noch weitere Aspekte.

Nennen Sie doch bitte einige dieser Gründe.

Wir mögen Gemeinschaft und schätzen das Wohnen in einer vertrauten, intakten Nachbarschaft. Für uns als Architekten lag der Vorteil auch darin, dass wir unsere Wohnung mitgestalten und so planen konnten – nämlich kompakt –, dass sie genau zu unseren Bedürfnissen passt. Und von unserem Beruf her konnte wir uns auch leichter darauf einlassen und hier vieles entspannter sehen als vielleicht jemand, der keine Bau Erfahrung hat.

Wo kam Ihnen – und dann vielleicht auch der Baugruppe – diese gewissermaßen berufliche Gelassenheit zugute?

Als Architekt weiß man, was Architektenaufgaben sind und vor allem auch, was machbar ist. Man bemängelt nicht jeden Kratzer in der Wand, weil man weiß, dass es kein Mangel ist und dass es außerdem kein mängelfreies Bauen gibt. Und insofern sind Architekten in solch einer Gruppe – wahrscheinlich – auch immer ein gutes Regulativ.

Welche Klippen muss man als Baugruppe nach Ihrer Erfahrung umschiffen?

Das Entscheidende: Man muss sich klar sein – Probleme beim Bauen gibt es immer. Jedes Haus ist ein Prototyp – ganz gleich, auf wie viel Erfahrung man zurückgreifen kann. Weil die Rahmenbedingungen, weil die beteiligten Menschen immer unterschiedlich sind. Irgendetwas wird immer nicht so hundertprozentig, wie man es gern hätte. Da ist eine gewisse Art von Gelassenheit schon wichtig. Es ist ein Gemeinschaftsprojekt, auch dessen muss man sich bewusst sein. Nicht jede Entscheidung ist die, die man selbst getrof-

Fortsetzung von Seite 5

Sitzgelegenheiten und ein Spielplatz gleich am Haus. Der Garten ist insofern auch ein Spiegelbild der gemischten generationenübergreifenden Bewohnerschaft: Familien mit zwei, drei oder auch vier Kindern, alte und junge Singles und Paare. „Das Projekt war von Anfang an nicht nur auf Familien ausgelegt“, sagt Natalie Schaller. Dementsprechend unterschiedlich sind die Wohnungsgrößen

zwischen ca. 60 und 130 Quadratmetern – „teils so geplant, dass man einen Teil der Wohnung mit einer eigenen zweiten Tür abtrennen kann oder zumindest eine Sollbruchstelle für eine solche Tür hat. Das wäre auch in der 96-Quadratmeter-Wohnung der Schallers möglich, jetzt nachdem die beiden Söhne flügge geworden und ausgezogen sind. „Aber im Moment haben wir

nicht das Bedürfnis“, sagt Natalie Schaller. „Unser beider Eltern gehen auf ein betagtes Alter zu. Da ist man froh, wenn man weiß: Man kann sie vielleicht auch einmal eine Zeit lang zu sich nehmen.“ Sie kann sich aber auch gut vorstellen, einmal ein Zimmer temporär an einen Studenten unterzuvermieten. ■

fen hätte. Aber damit leben können, auch wenn man selbst es anders gemacht hätte: Diese Grundeinstellung, die auf Konsens zielt, braucht man für ein solches Projekt.

Basisdemokratisch in der Gruppe Entscheidungen treffen. Das ist oft ein langwieriger Prozess. Wie ist er damals in Ihrer Baugruppe verlaufen?

Unser Projekt war relativ stringent organisiert. Wir hatten bedingt Mitsprachemöglichkeiten, der Architekt aber letztlich die Planungshoheit. Natürlich wurde auf den Zusammenkünften viel diskutiert. Es war aber auch klar: Es muss eine Entscheidung getroffen werden, weil sonst der gesamte Prozess stockt. Der Schlüssel für einen zügigen Bauablauf sind Organisation, Transparenz und auch Grenzen.

Wo wären denn die Grenzen zu ziehen?

Es kann nicht jeder bei allem mitreden. Und es wird auch nie eine Lösung geben, mit der alle zufrieden sind. Das kann man sich abschminken. Wenn ich das Haus selbst gebaut hätte, hätte ich es anders gebaut. Das ist normal. Deshalb: Meine Erfahrungen mit dem Architekten waren durchweg positiv. Es ist nichts Gravierendes passiert. Wir haben sogar günstiger gebaut als kalkuliert.

Trotzdem: Was hätten Sie denn heute im Rückblick anders gemacht, was vielleicht auch damals im Konsens machbar gewesen wäre – woran aber einfach niemand gedacht hat?

Was damals noch nicht in unserem Projekt angelegt und zu dieser Zeit auch kaum ein Thema war: Was ist uns als Baugruppe Gemeinschaft eigentlich wert – auch in Form von Räumen? Unser Gemeinschaftsraum im Keller ist super für die Jugendlichen, die dort zum Beispiel Musik machen. Es fehlt aber ein WC. Auch eine Gästeschlafmöglichkeit wäre schön. Die Dächer sind bei uns zwar als Terrassen nutzbar, aber nicht für die Allgemeinheit. Das heißt, weniger im Sinne eines Investorenprojektes auf Marktgängigkeit schauen und bauen.

Allerdings war die Gemeinschaftsorientierung in der Form damals eben noch nicht so üblich. Dazu kommt: Wir sind eine normale Eigentümergemeinschaft, aus heutiger Sicht nicht unbedingt ein ideales Konstrukt für ein Gruppenprojekt.

Was bringt Sie zu diesem Schluss?

Damals war mir nicht klar, was eine Eigentümergemeinschaft bedeutet. Was es auch bedeutet, wenn jeder seine Wohnung verkaufen oder vermieten kann, wie er will. Themen, die wir jetzt auch stärker in den Vordergrund der Beratung zu rücken versuchen: Wie sieht das Projekt eigentlich in 20 Jahren aus? Auch darüber muss man sich als Gruppe Gedanken machen.

Inwiefern unterstützt die Stadt München Baugruppenprojekte?

Es gibt einen Beschluss, dass 20 bis 40 Prozent aller städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften und Genossenschaften vergeben werden. Es gibt Konzeptausschreibungen und diese Beratungsstelle hier. Wir haben Fördermittel für Genossenschaften und Baugemeinschaften in Form des München-Modells speziell für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Sie erhalten unter bestimmten Einkommensvoraussetzungen ihren Grundstücksanteil günstiger. Auch bei unserem Baugruppenprojekt am Ackermannbogen war das teils der Fall.

Was brennt Baugemeinschaften und Ihnen als diejenige, die zu solchen Projekten berät, derzeit am meisten unter den Nägeln?

Die enormen Grundstückspreise in München. Die Stadt darf aber – aufgrund der Gemeindeordnung – eigene Flächen nicht unter Wert verkaufen. Der Wert, der vom unabhängigen Gutachterausschuss ermittelt wird, ist jedoch so hoch, dass freifinanzierte Baugemeinschaftsprojekte hier nicht mithalten können. Meine Sorge ist, dass wir hier an einem Scheideweg stehen.



Dass vor allem in angespannten Wohnungsmärkten Deutschlands bezahlbare Mietwohnungen fehlen, ist unbestritten. Zu kurz kommt vielfach die wichtige Rolle des Eigenheimbaus – auch zur Entlastung derselben.

Diese Broschüre soll den Blick dafür schärfen helfen. Sie kann unter www.bausparkassen.de/Bauspar-Infos/Broschüren heruntergeladen werden.

STUDIE

Faktencheck zur Wohneigentumsbildung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat einen lesenswerten „Faktencheck zur Wohneigentumsbildung“ vorgelegt. Grundlage war eine in Auftrag gegebene Befragung durch das Marktforschungsinstitut Kantar. In dieser wurde das Erwerberverhalten und die Erwerbermotive von Haushalten untersucht, die in den Jahren zwischen 2012 und 2017 Wohneigentum gebildet hatten.

Der Faktencheck nennt eine ganze Reihe interessanter Ergebnisse:

- Wohneigentumsbildung findet inzwischen überwiegend durch den Erwerb von Gebrauchtimmobilien statt. Zu Beginn der 2000er Jahre lag der Anteil noch bei 33 Prozent, heute sind es rund 60 Prozent.
- Nach Jahren der Zentrumsorientierung ziehen Menschen mit Wohneigentumswunsch wieder verstärkt ins Umland – auch dies laut Studie eine Ausweichstrategie angesichts steigender Immobilienpreise
- Das durchschnittliche Erwerbsalter des Hauptverdieners ist zuletzt leicht gesunken – bei Familien mit Kindern lag es bei 38 Jahren.
- Die Gesamtkosten werden im Durchschnitt bei Ersterwerbenden zu über 28 Prozent mit Eigenmitteln finanziert, obwohl sich die Erwerbskosten um



30 Prozent erhöht haben. Ersterwerbende Familien mit Kindern kommen im betrachteten Zeitraum immerhin noch auf 27 Prozent.

- Die Eigenkapitalanforderungen sind gestiegen. Gleichzeitig wird die Eigenkapitalbildung zunehmend schwieriger. Trotzdem sind eigene Ersparnisse

mit einem Anteil von rund 50 Prozent nach wie vor die mit Abstand wichtigste Quelle von Eigenkapital.

- Die Haushalte müssen im Durchschnitt inzwischen das 6-fache ihres Jahresnettoeinkommens für den Erwerb einer Immobilie aufbringen – deutlich mehr als noch vor wenigen Jahren. Die monatliche Belastung der Haushalte für die Bedienung des Kredits bleibt dagegen aufgrund des günstigen Finanzierungsumfelds stabil. Der Anteil beträgt im Durchschnitt knapp ein Viertel des Haushaltsnettoeinkommens.
- Das selbstgenutzte Wohneigentum findet auch als Anlageobjekt wegen mangelnder Alternativen an Bedeutung. ■

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 · E-Mail: nothaft@vdpb.de
Internet: www.bausparkassen.de