

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 2 April 2020



EDITORIAL

Bernd Hertweck Vorstandsvorsitzender

#westayathome: Wie oft konnten wir das in den letzten Wochen lesen. Homeoffice, Telefonkonferenzen, mit den Kindern herumtollen, virtuelle Klassenzimmer besuchen, sich fit halten, Ruhe finden...Wie wichtig das Zuhause ist, wenn es den Alltag in nie gekanntem Maße prägt, wurde vielen Menschen erst jetzt so richtig bewusst.

Bei der Entscheidung für eigene vier Wände ist das Motiv "höhere Lebensqualität" schon immer mit ausschlaggebend gewesen; man lebt schließlich im Hier und Jetzt. Schöner Nebeneffekt: die Unabhängigkeit vom Vermieter. Ein Mietendeckel ist kein Thema. Eine Eigenbedarfskündigung droht auch nicht

Gleichzeitig verbinden Wohneigentümer das Im-Hier-und-Jetzt-Leben mit einer Investition in die Zukunft. Sie schaffen einen bleibenden Wert für die Familie. Sie betreiben Generationenvorsorge. Außerdem sorgen Wohneigentümer fürs Alter vor. Sie sichern sich eine Eigenheimrente in Form der ersparten Miete. Beides entlastet die Gesellschaft. Mit gutem Grund wird diese Zukunftsinvestition staatlich gefördert.

Umso erstaunlicher ist, dass diese wichtige Rolle im Bericht der Rentenkommission fast vollständig ausgeblendet wird. Ja, im Fokus stand auftragsgemäß die gesetzliche Rente. Wenn man sich dann trotzdem zur privaten Altersvorsorge äußert, sollten Geld- und Eigenheimrente gleichermaßen betrachtet werden. Die Politik wird das bei der laufenden Diskussion über die "Riester-Reform" hoffentlich tun.



Sparer schichten um – Sparbuch großer Verlierer

Die deutschen Sparer reagieren jetzt doch verstärkt auf die anhaltende Minizins-Situation. Das Sparbuch verliert als Geldanlageform deutlich an Attraktivität. Von der Umschichtung der Spargelder profitieren insbesondere Immobilien. Das ist das Ergebnis einer jährlichen Umfrage zum Sparverhalten der Deutschen. Kantar GmbH befragte dazu im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen erneut mehr als 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

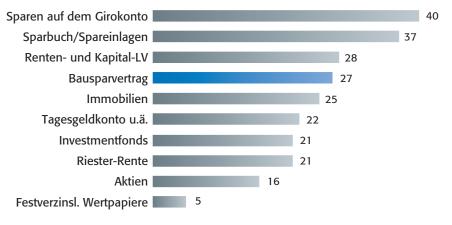
Vor einem Jahr legten 45 Prozent der Befragten ihr Geld auf einem Sparbuch an. Im März 2020 waren es nur noch 37 Prozent. Neu angelegt wurden Spargelder verstärkt in Immobilien. Hier war ein Plus von drei Prozentpunkten auf 25 Prozent zu verzeichnen. Immobilien profitieren von ihrem Ruf als Betongold und Garant für Wertstabilität.

Wenig Bewegung gab es bei den anderen Geldanlageformen. Das Girokonto rückte wieder auf die Spitzenposition vor. Nach dem Sparbuch auf Position 2 folgen auf den Plätzen 3 und 4 erneut Renten- und Kapitallebensversicherungen und der Bausparvertrag. Nach Immobilien auf Platz 5 nehmen kurzfristige Geldanlagen wie Tagesgeldkonten/ Festgeldkonten/Termingelder Platz 6 ein. Platz 7 teilen sich Investmentfonds und die Riester-Rente.

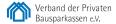
Den vorletzten Platz belegen erneut Aktien mit 16 Prozent. Auf dem 10. und letzten Platz stehen wie schon im Vorjahr Festverzinsliche Wertpapiere.

Top-Geldanlagen 2020

Angaben in Prozent - Mehrfachnennungen möglich



Quelle: Kantar



INHALT

"Jedes Quartier hat seine beson- deren Begabungen" – Interview	2	Immobilien im Klima-Check	5	Eigenheimbau dreht ins Plus	7
		"Mit baulichen Anpassungs-		Mini-Zinsen verändern	
Unverständliche Vorschläge		maßnahmen kann man viel		Sparmotive	8
zur Altersvorsorge	5	erreichen" – Interview	6		

INTERVIEW

"Jedes Quartier hat seine besonderen Begabungen"

Im Interview spricht die Wissenschaftlerin Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker über grüne und graue Energie im Lebenszyklus von Gebäuden, wie klimagerechtes Bauen und Wohnen darauf Einfluss nehmen kann und warum es dabei nicht genügt, nur das einzelne Haus im Blick zu haben.

Dieses Gespräch findet in schwierigen Zeiten statt. Scheinbar fast menschenleere Städte – wie wirkt das auf Sie?

Wir alle merken gerade, was es bedeutet, eine hochentwickelte Volkswirtschaft runterzufahren. Bund und Länder operieren die gesamte Volkswirtschaft am offenen Herzen. Dass das öffentliche Leben zum Erliegen kommt, Innenstädte leer sind, soziale Kontakte reduziert werden, ist keine schöne, aber notwendige Sache. Ich hoffe aber, dass wir aus dieser Krise gestärkt hervorgehen.

Auch das Thema Klimaschutz verschwindet deshalb nicht von der Agenda. Als Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik forschen Sie zu Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit im Hoch- und Städtebau sowie zu Klimaschutzstrategien. Was treibt Sie hierbei am meisten um?

Mich treibt die Frage um, wie Bauen und Stadtplanung einen höheren Beitrag zum Klimaschutz leisten und dabei sowohl die soziale Verträglichkeit als auch die Innovation einen Platz finden können. Insbesondere im Gebäudebestand und in Quartieren bestehen Potentiale für mehr Nachhaltigkeit. Um diese zu erschließen, bedarf es finanzieller Anstrengungen, einer besseren Koordination der Maßnahmen und eines ganzheitlichen Blicks.

Ganzheitlicher Blick heißt konkret?

Zugespitzt: Man sollte nicht nur am Einzelgebäude "Maßnahmen durchführen", sondern vielmehr schauen, was man im Verbund, also gemeinsam erreichen kann. So lassen sich etwa auf Quartiersebene Lösungen für die Energieversorgung besser realisieren, zum Beispiel gemeinsame kommunale Wärmeversorgung oder auch gemeinsame Sanierungen.

Ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050. Angesichts nur schleppend verlaufender energetischer Gebäudesanierung gibt es in Bezug auf dieses Regierungsziel auch viel Skepsis. Gerechtfertigt? Ja, die Kritik ist berechtigt. Nehmen wir den Gebäudeenergiegesetzentwurf (GEG). Hier muss einiges konkretisiert werden, etwa die sogenannte Innovationsklausel oder der Quartiersansatz. Ordnungsrecht ist aber nur ein Instrument. Finanzielle Förderung, Stärkung der Quartiersebene und der kommunalen Strategien gehören dazu. Maßnahmen im Verbund bringen uns weiter.

Den Bestand klimatechnisch nachbessern ist das eine, Klimaschutz beim Planen gleich mitdenken das andere. Wo liegen da für Sie die Prioritäten und Grenzen?

Städte müssen sich auf extreme Wetterereignisse vorbereiten und ihre kritischen Infrastrukturen schützen. Denn ohne diese funktionieren zentrale Prozesse nicht, etwa wenn nach einem Stromausfall die U-Bahn nicht fährt, um nur ein Beispiel zu nennen. Wir müssen städtebaulich korrigieren und im Ernstfall die Schäden minimieren. Was Städtebau angeht, müssen wir der Stadtklimatologie Rechnung

Fortsetzung auf Seite 3



tragen. Die heißen Sommertage werden vor allem in den Innenstädten zu enormem Stromverbrauch für Kühlung führen und zu mehr gesundheitlichen Beeinträchtigungen, wenn man nicht gegensteuert. Wir brauchen mehr Grünflächen, mehr Wasser als Planungselement, weniger Flächenversiegelung etc. Lüftungsund Kühlungsschneisen dürfen nicht zugebaut werden. Es sind unsere urbanen Lungen.

Es geht um Korrekturaufgaben, die Zeit, Geduld und finanzielle Ressourcen brauchen. – Hier liegen die Grenzen. Denken Sie an Bauzeiten im Neubau. Im Bestand ist es sogar noch schwieriger. Unsere Städte sind gebaut und damit recht träge. Daher ist es höchste Zeit, unsere Gebäude und Städte widerstandsfähig zu gestalten. Klimaschutz muss zur nationalen Aufgabe werden. Wenn wir eine Welle von Klimaanpassungsmaßnahmen auslösen wollen, wird das ohne finanzielle Anreize nicht gehen.

Sie sprechen damit die Förderpolitik an?

So wie man die energetische Sanierung mit KfW-Förderprogrammen unterstützt, so müsste es im Grunde auch bei Klimaanpassungsmaßnahmen an Gebäuden sein – wenn etwa jemand ein Gründach oder Grün an der Fassade realisiert. Überlegungen dieser Art haben wir eben noch nicht so sehr in der Bundespolitik und auch nicht in der Logik der Förderpolitik. Da müssen wir hin.

Klima-Hightech im Haus bringt unterm Strich aus vielerlei Gründen teils nicht den erhofften Effekt. Das legen jedenfalls Untersuchungen nahe. Wäre weniger am Ende vielleicht mehr und damit auch eher bezahlbar – Stichwort Lowtech?

Das ist eine ewige Diskussion. Ja, die Baukosten stiegen in den letzten Jahren stark. Es lag aber nicht ausschließlich an den Umweltvorgaben. Wir alle wollen am Ende auf Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz und Barrierefreiheit und vieles mehr nicht verzichten. Und ich sehe die Kosten im gesamten Lebens-

zyklus, nicht nur die Herstellungskosten. Die Preise schossen durch die Decke, auch weil der kommunale Wohnungsbau vielerorts de facto abgeschafft wurde, die Grundstücke in Stadtlagen rar sind, die Wohnfläche pro Person zunimmt. Die Gründe sind also vielfältig.

Noch einmal zum Lebenszyklus der Immobilie. Worauf heben Sie dabei – auch in Ihren Forschungen – konkret ab?

Der Lebenszyklus eines Gebäudes ist immer auch ein Zyklus von CO₂-Emissionen und Kosten. Für den Hausbau werden Rohstoffe abgebaut, Baumaterialien und Anlagen produziert. Das Haus wird gewartet und saniert - bis irgendwann der Abbruch und das Lebenszyklusende kommt. Mit etwas Glück kann man einen Teil des Abbruchs recyceln. Hier müssen wir besser werden, so bauen, dass wir weniger verkleben oder irreversibel verbinden, damit später weniger Bauabfall entsteht. Klar ist: Mehr Technik und mehr Materialien beim Bauen bedeuten oft mehr graue Energie und CO₂-Ausstoß in der Herstellung. So verschieben wir aber oft nur den Energieverbrauch vom Gebäudebetrieb in die Gebäudeherstellung. Nur strenge Energiestandards im Betrieb vorzuschreiben bedeutet nicht, dass wir die Klimaschutzziele auch wirklich erreichen. Daher ist es wichtig, den gesamten Lebenszyklus zu betrachten und nicht nur auf den Betrieb des Gebäudes zu fokussieren.

Ausgehend von diesen Überlegungen, was schlagen Sie vor?

Analog dem Energieausweis könnte man über einen Ressourcenausweis nachdenken, wie aktuell im GEG-Entwurf diskutiert wird. Im Übrigen bringen hochenergieeffiziente Neubausiedlungen am Standrand ohne Infrastruktur für Mobilität energetisch betrachtet nicht viel. Ohne Angebote für eine umweltfreundliche Mobilität fahren alle per Auto zur Arbeit in die Stadt. Wir verschieben wieder mal den Energieverbrauch, dieses Mal vom Gebäude auf die Straße. Wir müssen also räumlich denken.



Univ.-Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker: Inhaberin des Lehrstuhls für Gebäudetechnologie und Bauphysik an der Universität Siegen und Mitglied des Sachverständigenrates für Umweltfragen für die Themengebiete Bauingenieurwesen und nachhaltige Stadtentwicklung.

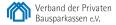
Sie war von 2016 bis 2019 Mitglied im Fachbeirat der Internationalen Bauausstellung IBA Thüringen und ist aktuell Mitglied im Expertenkreis der Forschungsinitiative des Bundes Zukunft Bau. Messari-Becker ist Energieexpertin (dena) und Mitglied im Verband Beratender Ingenieure (VBI). Geboren in Marokko kam sie 1992 nach Deutschland, studierte Bauingenieurwesen und promovierte an der TU Darmstadt. In leitender Funktion realisierte sie in renommierten Ingenieurbüros selbst zahlreiche Projekte, u.a. in Deutschland, Frankreich, Norwegen, Marokko, Italien, der Schweiz und der Türkei. Die Wissenschaftlerin forscht zu Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit im Hoch- und Städtebau sowie zu kommunalen Klimaschutzstrategien. Sie sagt: "Bauen und Stadtentwicklung sind keine Nebenschauplätze, wenn es um Umwelt- und Klimaschutz geht." Denn etwa 50 Prozent des Ressourcenverbrauchs und Abfallaufkommens und 40 Prozent des CO₂-Ausstoßes entfallen weltweit aufs Bauen. Über 75 Prozent des Ressourcenverbrauchs konzentriert sich in Städten.

Foto: Enrico Santifaller

Sie haben ein Klimaschutzkonzept für die südhessische Kommune Riedstadt entwickelt. Wieso gerade dort und mit welcher Intention?

Riedstadt ist hier sehr engagiert. Ich durfte sie bereits als wissenschaftliche Mitarbeiterin der TU Darmstadt mit Forschungsarbeiten zu Energiefragen be-

Fortsetzung auf Seite 4



gleiten. Das Klimaschutzkonzept adressierte zwei Bereiche: die Sanierung des Gebäudebestands und den Ausbau erneuerbarer Energien. Der Grundgedanke: Jedes Quartier, jeder Stadtteil hat seine Fähigkeiten, gewisse Begabungen, um erneuerbare Energien zu gewinnen. Diese hängen von seinen Flächen und deren Ausrichtung etwa für PV-Strom ab. Diese Fähigkeit, erneuerbare Energien zu gewinnen und mit dem Energiebedarf zu verbinden, bringt uns auf Quartiersebene viel weiter als Einzelbetrachtungen am Gebäude.

Wie stellen sich diese besonderen Fähigkeiten der Quartiere im konkreten Fall dar?

Es gibt dort zum Beispiel historische Stadtteile mit vielen Fachwerkhäusern. An die Fassade der erhaltenswerten, teils denkmalgeschützten Gebäude wollen wir nicht mit einer Dämmung gehen. Aber diese Gebäude haben oft eine perfekte Ausrichtung der Dachfläche für Photovoltaik. Und: In dichten Stadtkernen fällt mehr Abwasserwärme aus Warmwasser an, die man zurückgewinnen kann. So hat jedes Quartier Besonderheiten und Herausforderungen. Darauf wurden die Lösungen zugeschnitten. Es gab kein Korsett für alle. Das fanden viele Bewohner gut, die sich in Arbeitsgruppen engagiert haben. Mir persönlich war es wichtig, die Riedstädter bei der fachlichen Arbeit konkret einzubinden. Ohne ihre Mitwirkung wäre das Klimaschutzkonzept in dieser Form nicht entstanden.

Sie sind Mitglied des Sachverständigenrates der Bundesregierung für Umweltfragen. Wofür haben Sie dort gestritten?

Ich konnte Bau- und Stadtthemen als neue und stark praxisorientierte und umweltrelevante Themen einbringen. Dass dabei kontroverse Perspektiven entstehen, darf die Politik von ihren Beratern erwarten. Ich stand für eine integrierte und abwägende Stadtplanung und entwicklung, die verschiedenen Bedürfnissen gerecht werden muss, etwa Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeit, Grünflächen, Mobilität etc. Denn das Primat des verabsolutierten Umweltschutzes führt zwangsweise zu Fehlentwicklungen und nicht selten am Ende sogar zu weniger Umweltschutz.

Wo läuft es zum Beispiel bei Umweltschutz in der Stadtplanung in die falsche Richtung?

Wenn man beispielsweise versucht, Grünflächen in der Stadt in Größe, Laufstrecke etc. übergeordnet vorzuschreiben, haben wir am Ende vielleicht das "Auenland unserer Träume" à la "Herr der Ringe", aber keine belebten Städte. Es ist aus meiner Sicht viel wichtiger, wie diese Grünflächen im Stadtgefüge eingebettet sind: Führt ihre Lage, ihr Verlauf automatisch dazu, dass Menschen auf dem Weg zur Arbeit, zum Einkaufen diese Grünflächen gerne nutzen? Noch ein Beispiel: Wir werden mit e-Mobilität und autonomem Fahren das Verkehrsaufkommen in Städten nicht lösen. Da-

mit bekommen wir dort nicht weniger, sondern mehr Verkehr, auch weil man einfacher in einen "Computer" einsteigen kann. Das muss uns klar sein. Also müssen wir stadtplanerische Ideen bemühen, Stichwort "Stadt der kurzen Wege". Sie hilft, von A nach B schnell, ökologisch und bezahlbar zu kommen. – Ich stehe zudem für eine diversifizierte Energiewende. Als Ratsmitglied sprach ich mich gegen ein aufschiebendes Vetorecht für einen Expertenrat in parlamentarischen Gesetzgebungen aus. Das würde meines Erachtens das Parlament schwächen.

Zum vorletzten Punkt Energiewende. Was muss aus Ihrer Sicht hier anders werden?

Ich halte es für einen großen Denkfehler, dass wir alle Sektoren, also Industrie, Verkehr und Gebäude ausschließlich auf der Basis von Strom versorgen könnten. Gerade im Gebäudesektor wird direkte Wärme für Heizung benötigt, die wir auch aus Erdwärme oder Biomasse gewinnen können.

Wenn die Vorlesungen auch an der Universität Siegen wieder regulär stattfinden: Was werden Sie vielleicht neu in Ihren Vortrag aufnehmen?

Inhaltlich bleibt es beim Thema nachhaltiges Bauen. Wenn es soweit ist, freue ich mich aber über eine Präsenzveranstaltung. Digitale Begegnungen sind zwar in Ordnung, ersetzen aber niemals die persönliche Begegnung. Da bleibe ich Südländerin.



Baugemeinschaften – ob als private Gruppe oder unter dem Dach einer Genossenschaft – stehen für bezahlbaren Wohnraum mit Lebensqualität und Gemeinsinn. Sie sind oft Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung und willkommene Ergänzung zur klassischen Wohnform im Eigentum. In einer neuen 68-seitigen Broschüre des Verbandes werden verschiedene Projekte und ihre Bewohner vorgestellt. Zu Wort kommen außerdem Kommunalpolitiker, Stadtentwickler, Baubetreuer und Projektsteuerer.

Die Broschüre kann unter www.bausparkassen.de/bauspar-infos/broschueren heruntergeladen werden.



RENTENKOMMISSION

Unverständliche Vorschläge zur Altersvorsorge

Die Rentenkommission der Bundesregierung hat sich kürzlich dafür ausgesprochen, die private Altersvorsorge attraktiver zu machen. Leider wird dabei die überragende Bedeutung des Wohneigentums für die Altersvorsorge weitestgehend ignoriert.

Dies stellt auch der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) fest. "Nur an einer Stelle", so DV-Präsident Michael Groschek, "werde positiv erwähnt, dass viele Bürgerinnen und Bürger durch den Erwerb einer Immobilie im Alter keine Miete zahlen müssen." Auch fänden sich in den Vorschlägen zur Verbesserung der privaten Altersvorsorge wenig Anknüpfungspunkte dafür, wie die Wohneigentumsbildung in diesem Kontext gestärkt werden könne.

Völlig unverständlich ist den Bausparkassen die Idee einer staatlichen Online-Plattform für Produkte ohne Vertriebskosten. Solche Produkte dürfen die Bausparkassen schon aus aufsichtsrechtlichen Gründen überhaupt nicht anbieten. Deren Eigenheimrenten-Verträge stoßen bei Vorsorgesparern aber nach wie vor auf hohe Akzeptanz und bekommen auch von Verbraucherschützern gute Noten.

"Die Eigenheimrente muss in jedem Fall eine gleichwertige Alternative zu einer privaten Geldrente bleiben", erklärte der Verband der Privaten Bausparkassen. Ein Rentnerhaushalt, der in den eigenen vier Wänden statt zur Miete lebe, spare im Schnitt rund ein Drittel seines Haushaltsnettoeinkommens. Und nicht zu vergessen: Die selbstgenutzte Immobilie sei die einzige Form der Altersvorsorge, die man bereits in jungen Jahren genießen könne.

KLIMARISIKEN

Immobilien im Klima-Check

Wie hält das eigene Haus heute, morgen und übermorgen Wetterextremen stand? Und was können Eigentümer dahingehend verbessern? Das Interesse daran ist groß, wie die vielen Klicks auf die Web-Anwendung GIS-ImmoRisk Naturgefahren zeigen.

Über eine halbe Million Zugriffe verzeichnete die Web-Anwendung GIS-ImmoRisk Naturgefahren im ersten Quartal 2020, seit sie am Jahresanfang online ging. Augenscheinliches Indiz dafür, dass eine solche Möglichkeit des Checks der eigenen Immobilie auf Klimatauglichkeit den Nerv der Zeit und vor allem den der Immobilieneigentümer trifft. Auch deshalb, weil sie nicht dabei stehenbleibt.

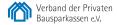
Extremwetter wie Hitze, Sturm, Hagel oder Starkregen verursachen in Deutschland bekanntlich jedes Jahr erheblich Schäden. Immobilieneigentümer können durch Eingabe objektbezogener Angaben nicht nur ermitteln: Wie gut ist die eigene

Immobilie jetzt und künftig dagegen gewappnet? Sondern auch: Wie kann man das Gebäude durch bauliche Maßnahmen noch widerstandsfähiger machen? Und was kostet die Wiederherstellung nach einem möglichen Schaden, sofern man nicht vorgebaut hat?

Die geodatenbasierte Anwendung schließt eine Lücke. Darauf weist Ute Birk vom Bundesinstitut für Bau-, Stadtund Raumforschung (BBSR) als Leiterin des Projekts hin. Erstmals wird damit nach ihren Worten deutschlandweit flächendeckend die Beurteilung von gegenwärtigen und zukünftigen Klimarisiken bei Immobilien möglich.

Das Risiko für das Gebäude leitet sich aus den generellen Gefährdungen am Standort durch Wintersturm, Hagel, Hitze und Starkregen her sowie aus seiner diesbezüglichen Verletzlichkeit – wissenschaftlich: Vulnerabilität. In Bezug auf Schneelast, Waldbrand, Erdbeben und Blitzschlag gibt das Kartenmaterial Auskunft über die reine Gefährdung am jeweiligen Standort der Immobilie.

Ob künftig weitere Naturgefahren wie beispielsweise Hochwasser aufgenommen werden können, ist Birk zufolge von der Datenlage abhängig. Was Hochwasser betrifft, wird deshalb auf die Portale der Länder verwiesen. Zu jeder Naturge-



fahr liefert das GIS-System Hintergrundinformationen – neben den Info-Texten auch einen Risikosteckbrief. Dabei wird auch auf mögliche Anpassungsmaßnahmen verwiesen.

Regelmäßige Wartung spiele dabei eine entscheide Rolle, so Ute Birk. In Bezug auf Hagel und Starkregen betrifft das nach ihren Worten insbesondere Entwässerungsanlagen, aber auch das Dach und dessen Deckung bzw. Abdichtung. "Das findet sich dann auch in den Parametern wieder, die wir abfragen", erklärt die Architektin. Fassadendämmung und PV-Anlagen müssen hagelfest sein. Bei Hitze geht es um die Aufheizung bestimmter Gebäudeteile, das Innenraumklima, um Verschattungsanlagen, Modernisierung von Fenstern oder auch

Gebäudedämmung. "Sommerlicher Wärmeschutz wäre hier das Stichwort." Wenn Beschattung fehlt, können sich gerade die oberen Geschosse an heißen Tagen extrem aufheizen. Muss man also eventuell die Nutzung der Räume ändern, Home-Office oder Schlafzimmer besser nach unten verlegen?

Vorbeugende Klimaanpassungsmaßnahmen – wie Beschattung und Begrünung – seien aber nicht nur für das einzelne Gebäude von Belang, sondern auch in den Stadträumen, so die Wissenschaftlerin unter Verweis auf das Phänomen des Wärmeinseleffekts in der Stadt. Den dort im Durchschnitt höheren Temperaturen im Vergleich zur Umgebung könne man mit Grün an vielen Stellen entgegenwirken. "Wenn ein Park oder ein Gewässer

in der Nähe sind, sorgt das für ein anderes Mikroklima. Das hat auch Auswirkungen auf das Gebäude und die Menschen, die dort leben. Wenn man die Kaltluftschneisen in der Stadt offenhält, sorgt das für eine vernünftige Durchlüftung des Stadtraums."

Die Web-Anwendung ist im BBSR-Projekt "GIS-ImmoRisk – Entwicklung eines Geoinformationssystems zur bundesweiten Risikoabschätzung von zukünftigen Klimafolgen für Immobilien" entstanden. Das Tool wird in regelmäßigen Abständen an neue wissenschaftliche Erkenntnisse und Anforderungen angepasst.

Interessenten können die geodatenbasierte Anwendung unter www.gisimmorisknaturgefahren.de abrufen.



Interview mit Ute Birk, Projektleiterin GIS-ImmoRisk

"Mit baulichen Anpassungsmaßnahmen kann man viel erreichen"

Kurz zusammengefasst, was kann GIS-ImmoRisk? Und was kann es nicht?

Das System kann dem Nutzer die Gefährdung durch Extremwetter an jedwedem Standort in Deutschland aufzeigen - heute und in der Zukunft. Immobilieneigentümer bekommen damit eine Risikoanalyse an die Hand. Dabei wird der jährlich zu erwartende Schaden am Gebäude als monetares oder quantitatives Risiko aufgezeigt und auf der anderen Seite, mit welchen baulichen Maßnahmen Immobilienbesitzer hier vorbeugen können. Es geht um direkte, nicht um indirekte Schäden wie beispielsweise Mietausfallrisiken, Das Tool stellt Informationen bereit, liefert also keine Gutachten und ersetzt keine Beratung. Vielmehr ist es als Orientierungshilfe zu verstehen, bevor man fachlichen Rat einholt.

Die Wettervorhersage stimmt immer, nur der Tag nicht. Diese Erfahrung macht man des Öfteren. Insofern – wie treffgenau kann denn die neue Web-Anwendung tatsächlich voraussagen, ob und wie die eigene Immobilie den verschiedenen Spielarten von Extremwetter jetzt und künftig standhält?

Die Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe eines Schadens kann man nicht mit Exaktheit voraussagen. Alle Ergebnisse im GIS haben einen bestimmten Grad von Unsicherheit, der dann auch im Risiko-Steckbrief durch eine Art Tacho ausgewiesen ist. Dazu gibt es außerdem ein Hintergrundblatt. Es beschreibt, warum es sich immer nur um Abschätzungen handeln kann. Da können und wollen wir dem Nutzer nichts vormachen. Beim zu erwartenden Schaden wird der Durchschnitt angegeben, außerdem minimale

und maximale Extremwerte. Das heißt. Wir weisen hier eine Bandbreite aus.

Auf welches Know-how haben Sie sich bei der Entwicklung dieser Webanwendung gestützt? Und woher haben Sie die Daten dafür genommen?

Hier war ein interdisziplinäres Entwicklerteam am Werk, das sich durch ein Gesamtverständnis für sehr viele verschiedene Bereiche auszeichnete. Das betrifft Klimaforschung, Extremwertstatistik, Geoinformation und Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft. Aber auch Bautechnik, was etwa die Vulnerabilität, das heißt die Verletzlichkeit, der Immobilie betrifft. Gestützt haben wir uns zusätzlich auf einen projektbegleitenden Fachbeirat aus führendenden Wissenschaftlern, die zum Teil auch Datengeber waren, sowie auch aus Akteuren aus der



Praxis der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Von dort kam die für uns wichtige Rückkopplung.

Es sind komplexe Sachverhalte, die in eine digitale Anwendung "übersetzt" werden mussten. Was hat Ihnen dabei am meisten Kopfzerbrechen gemacht? Es war aufgrund der sehr heterogenen Zielgruppe – von Privatpersonen bis hin zu gewerblichen und öffentlichen Wohnungsunternehmen - eine Gratwanderung. Die Anwendung sollte einerseits relevante und auch brauchbare Aussagen für eine Risikoabschätzung und daraus folgend für Investitionsentscheidungen liefern, was Klimaanpassungsmaßnahmen am Gebäude betrifft. Auf der anderen Seite sollte für Nutzung vom GIS-ImmoRisk Naturgefahren kein Profiwissen erforderlich und beispielsweise die Parameterabfrage zum Gebäude begrenzt sein, um den Nutzer nicht zu überfordern. Wer seine Immobilie gut kennt, schafft das in ca. 15 Minuten, wenn nicht sogar schneller.

Wohnhäuser für Klimafolgen fitmachen. Ist das an bestimmten Standorten am Ende ein Kampf gegen Windmühlenflügel? Abreißen und an sicherer Stelle neu und klimafest aufbauen. Wäre das im Extremfall vielleicht sogar besser?

Man kann mit adäquaten bauliche Anpassungsmaßnahmen an Gebäuden sehr viele Risiken minimieren – nach einer Schweizer Studie bis ca. 75 Prozent. Eine weitere Möglichkeit sind kommunale Klimaanpassungsmaßnahmen, zum Beispiel beim Hochwasserschutz. Das mindert auch das Risiko des einzelnen Gebäudeeigentümers, wird dann aber von der Allgemeinheit im Sinne einer Vorsorgemaßnahme getragen. Vor diesem Hintergrund muss man sich gut anschauen, ob bestimmte Standorte für eine Siedlungsstruktur tatsächlich nicht mehr in Frage kommen. Hier stellt sich dann auch immer die Frage: Wer trägt die Wiederherstellungskosten – wenn sich beispielsweise alle fünf Jahre ein Hochwasser einstellt? Ab welchem Punkt muss man sagen: Das geht jetzt nicht mehr? Hier macht aber auch das Wasserhaushaltgesetz klare Vorgaben.

Das heißt?

Es wäre gut, wenn man in extrem gefährdeten Zonen keine Bauflächen mehr ausweist, denn insbesondere die Nutzung von Grundstücken ist den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

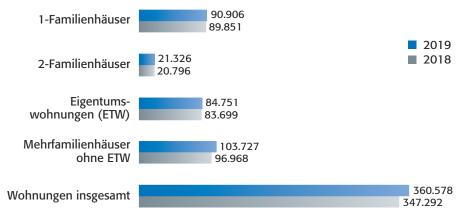
WOHNUNGSMARKT

Eigenheimbau dreht ins Plus

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen ist 2019 wieder gestiegen. 2018 und 2017 hatte es Rückgänge gegeben. Das Statistische Bundesamt vermeldete für letztes Jahr ein Plus von 3,8 Prozent auf über 360.000.

Bei Mehrfamilienhäusern ohne Eigentumswohnungen betrug der Anstieg 7,0 Prozent. Bei 1- und 2-Familienhäusern, also im klassischen Eigenheimbau, zeigte sich 2019 eine Trendwende mit Anstiegen um 1,2 Prozent bzw. 2,5 Prozent. Einen Zuwachs von 1,3 Prozent gab es bei den Eigentumswohnungen. Obwohl der Mietwohnungsbau stärker zulegte, bleibt damit der klassische Eigenheimbau mit über 112.000 Wohneinheiten die Hauptstütze des Wohnungsbaus. Zusammen mit den Eigentumswohnungen sind es rund 197.000 Wohneinheiten, dem knapp 104.000 im klassischen Mietwohnungsbau gegenüberstehen.

Wohnungsbaugenehmigungen 2019 im Vergleich zu 2018



Quelle: Statistisches Bundesamt



SPARVERHALTEN

Mini-Zinsen verändern Sparmotive

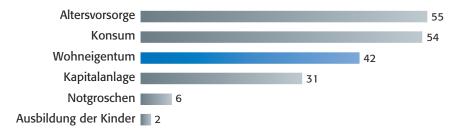
- Frühjahrsumfrage 2020 der privaten Bausparkassen -

Der Frust der deutschen Sparer über permanente Mini-Zinsen drückt sich nicht nur durch eine Verschiebung bei den Geldanlageformen aus – mit dem Gewinner "Immobilien". Auch bei den Sparmotiven zeigen sich zinsbedingte Reaktionen. Zu diesem Ergebnis kommt die Frühjahrsumfrage 2020* zum Sparverhalten der Bundesbürger. Kantar GmbH befragte dazu im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen zum 68. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

Größter Gewinner bei den Sparmotiven ist die "Kapitalanlage" mit einem Plus von 7 Prozentpunkten gegenüber der Herbstumfrage 2019 auf 31 Prozent im März 2020. Wohneigentum, mit dem die Menschen eine "steinerne" Zusatzrente und hohe Wertbeständigkeit verbinden, kommt aktuell auf 42 Prozent der Nennungen. Das entspricht immerhin einem Plus von 3 Prozentpunkten (und von ebenfalls 7 Prozentpunkten im Vorjahresvergleich). Auch beim Sparmotiv "Konsum", hinter dem der Wunsch nach grö-Beren Anschaffungen steht, zeigt sich ein Plus von 3 Prozentpunkten - hier auf 54 Prozent. Der "Konsum" rückt damit wieder ganz nah an die "Altersvorsorge" heran, die die Liste der Sparmotive mit 55 Prozent (minus 1 Prozentpunkt gegenüber dem Herbst 2019) erneut anführt. Das Sparmotiv "Notgroschen" erreicht 6 Prozent – nach 5 Prozent in der letzten Umfrage. Einen Rückgang um 1 Prozentpunkt auf nur noch 2 Prozent gibt es beim Sparmotiv "Ausbildung der Kinder".

Sparmotive der Bundesbürger

Frühjahrsumfrage 2020 · Durchschnittliche Anteile in Prozent*



^{*} Die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100 Prozent. Ouelle: Kantar

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

^{*} Die Umfrage fand in der ersten März-Hälfte statt. Inwieweit die Corona-Krise Einfluss auf die Sparmotive hat, dürfte sich bei der Sommer-Umfrage zeigen.