



EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

Das Klimapaket der Bundesregierung hat einen kräftigen Investitionsschub ausgelöst. Bei durchgreifender Sanierung winken Zuschüsse bis 48.000 Euro pro Wohneinheit. Für Einzelmaßnahmen wurde der Fördersatz auf 20 Prozent verdoppelt. Als Alternative wurde die Möglichkeit eines Steuerabzugs über drei Jahre in Höhe von ebenfalls insgesamt 20 Prozent der Investitionskosten eingeführt. Die Folge laut KfW: ein Plus von 180 Prozent im ersten Halbjahr 2020 bei den Investitionen privater Bauherren in energieeffiziente Gebäude und weitere Energieeinsparmaßnahmen. Verbessert wurde damit die Energieeffizienz von 55.000 Wohneinheiten.

Beim „Heizen mit Erneuerbaren Energien“ ist das gleichnamige Programm der BAFA besonders attraktiv. Es sieht Zuschüsse bis 20.000 Euro vor. Hier sind von Januar bis Juni 2020 rund 110.000 Förderanträge eingegangen – 190 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum 2019. In etwa der Hälfte der Fälle wurde dabei die neu eingeführte Austauschprämie für Ölheizungen mit beantragt.

Das Ziel, die Sanierungsrate bei Wohngebäuden von heute ein auf zwei, besser drei Prozent zu steigern, rückt damit in den Bereich des Möglichen. Die Bereitschaft privater Wohneigentümer, energetische Modernisierungen durchzuführen, ist weiterhin stark ausgeprägt. Zweckgerichtet vorgespart wird dafür auch. Als Anreiz unverzichtbar bleibt jedoch eine staatliche Unterstützung. Investitionskosten rechnen sich so schneller. Von der Politik sind Stetigkeit und Verlässlichkeit gefragt.

Bernd Hertweck

Energieeinsparung im Fokus der Wohneigentümer

Eine aktuelle Studie zeigt: Klimaschutz war und ist Wohneigentümern wichtig. Die neuen Fördermöglichkeiten kommen gut an.

54 Prozent aller Haus- und Wohnungsbesitzer haben in den letzten fünf Jahren Energieeinsparmaßnahmen durchgeführt. Bei 13 Prozent liegen solche Investitionen fünf bis zehn Jahre zurück, bei weiteren fünf Prozent sind zehn bis 20 Jahre vergangen. Immerhin 27 Prozent haben sich diesem Thema aber noch nie zugewandt. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Marktforschungsinstituts infas quo im Auftrag der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Hauptmotive mit jeweils über 50 Prozent: Kosteneinsparungen und Wertehalt der Immobilie. Immerhin 43 Prozent nennen aber auch den Klimaschutz. Aus einer anderen Studie ist bekannt, dass 40 Prozent der Eigentümer dafür regelmäßig Geld auf die Seite legen –

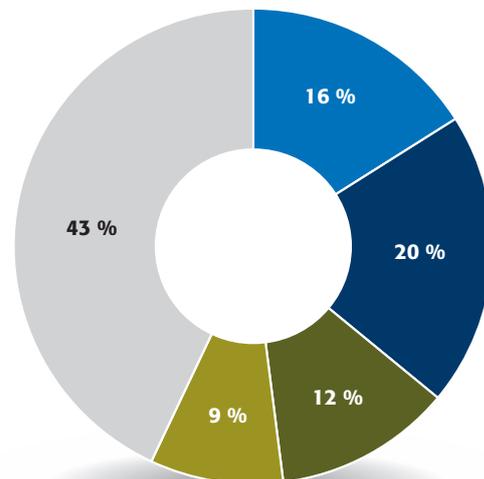
vielfach mit einem Bausparvertrag. Er ist für eine große Zahl von Bausparern längst zum Energiesparvertrag geworden.

Die Studie der Bausparkasse Schwäbisch Hall zeigt aber auch eine erfreulich hohe Bereitschaft, weiter in die Energieeinsparung zu investieren. 36 Prozent aller Immobilienbesitzer planen dies bereits für die nächsten zwei Jahre – weitere 12 Prozent in den nächsten 3 bis 4 Jahren. Sie setzen dabei oft auf neue Heiztechniken in Kombination mit erneuerbaren Energien. Ein wichtiger Anreiz für entsprechende Investitionen sind die neuen Fördermöglichkeiten. Sie werden von drei Vierteln der Befragten als „sehr attraktiv“ oder „attraktiv“ bezeichnet. ■

Bereitschaft zu energetischen Modernisierungen weiterhin stark ausgeprägt

Konkrete Umsetzung geplant

- Ja, in den nächsten 12 Monaten
- Ja, in den nächsten 2 Jahren
- Ja, in den nächsten 3 bis 4 Jahren
- Ja, in den nächsten 5 Jahren oder später
- Nein



Quelle: Studie Bausparkasse Schwäbisch Hall/infas quo

INHALT

Auf Starkregen und Hitze baulich vorbereitet – Interview	2	Inklusives Wohnen in Unna	4	Top-Finanzierer des privaten Wohnungsbaus	8
		Corona verstärkt Wunsch nach eigenen vier Wänden	7		

INTERVIEW

Auf Starkregen und Hitze baulich vorbereitet

Klimaresilient bauen: Wie geht das? Dazu das Interview mit dem Bauingenieur und Wissenschaftler Professor Thomas Naumann von der Hochschule für Technik und Wirtschaft, Dresden. Er erforscht unter anderem, wie Gebäude an den Klimawandel angepasst werden müssen.

Ein richtiges Unwetter beziehungsweise bedrohliches Naturereignis hat wohl schon jeder erlebt. Woran erinnern Sie sich da insbesondere?

Als Ingenieur erlebe ich das Geschehen zweigleisig – die Konsequenzen bei der Schadensaufnahme und wie die Menschen darauf reagieren. Das brennt sich ein. Ein Beispiel ist das Hochwasser 2002 im Elberaum, den Nebenflüssen der oberen Elbe, die Region meiner Kindheit. Dort habe ich miterlebt, welche Kraft und Dimension ein solches Ereignis entfalten kann und wie es den über Jahrzehnte aufgebauten Erfahrungsschatz sprengt. Man hat gemerkt: Unsere Gesellschaft war vor 2002 lange nicht mit solchen Ereignissen konfrontiert. Zu der Zeit war ich mit einer Forschungsarbeit – auch unter Zuhilfenahme historischer Kupferstiche vom schweren Weißeritz-Hochwasser 1897 – befasst. Als sich die Schadensbilder wenige Wochen später in natura wiederholten, war das schon ein eigenartiges Empfinden.

Inwiefern?

Diese Wiederholbarkeit der Vorgänge hat mich stark beeindruckt. Es wechseln nur die „Darsteller“. Physisch passierte das Gleiche. Dann 2010 der „Pfungst-Tornado“ in Nord-Sachsen und das Neiße-Hochwasser – beides lehrt uns auch sehr viel über die Verletzbarkeit von Gebäuden. Oder der Starkregen in den linkselbischen Tälern 2014, den ich direkt erlebt habe: kleinräumig und intensiv mit extrem geringer Vorwarnzeit – das muss man auch bei der Vorsorge beachten. Schließlich die Hitzesommer der letzten beiden Jahre. Kein plakatives Ereignis wie Hochwasser, Hagelschlag oder Sturm. Sommerhitze ist ein schleicher Prozess und doch das stärkste Klimasignal. Das erlebe ich einerseits als passivierter Radfahrer in Dresden sehr persönlich, kann es dann aber auch in der Datenauswertung sehen: Was hat das in einem verdichteten Stadtbereich vielleicht im sechsten Wohnungsgeschoss unterm Flachdach für Konsequenzen?

Wie gut sind unsere Gebäude auf den Klimawandel und damit auch Extremwetterereignisse vorbereitet?

Der Klimawandel wirkt sich oft regional bis ortsspezifisch aus. Die Vorsorge ist da besonders groß, wo es bereits Schädenerfahrungen gibt.

Aus Schaden wird man klug?

So könnte man sagen. Erfahrung schult und treibt die Anpassungsstrategie voran. Die Preparedness, die Konditionierung auf diese Gefahr, nimmt in der betroffenen Region zu – das heißt, innerlich und in der Folge dann auch ganz praktisch darauf vorzubereitet zu sein und damit umzugehen. Eine Kleinstadt im oberen Elbtal musste zwischen 2002 und 2013 vier verschiedene Hochwasser bewältigen: zwei Flusshochwasser der Elbe im Sommer, eines im Winter sowie ein starkregenbedingtes Hochwasser eines Nebenflusses. In den 50 Jahren davor hatte es so etwas nicht gegeben. Da hat eine ganze Generation gelebt und

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

gewirtschaftet, ohne jemals mit einem Naturereignis dieser Art konfrontiert zu sein wie jetzt deren Kinder und Enkel. Die schauen mit ganz anderem Blick auf das Thema.

Schwachstellen, die Gebäude dann auch besonders anfällig für Naturgefahren und Extremwetter machen: Wo liegen die erfahrungsgemäß?

Was bei Überflutung wiederholt sichtbar wird: Wir lassen Flutwasser häufig schnell in sehr verletzbare Gebäudeteile herein. Wo man sich fragt: Warum liegt der Erdgeschossboden ebenerdig zum Gelände und nicht deutlich darüber? Warum gibt es keinen Sockel – wie es schon unsere Altvorderen mit Klinkern oder Naturstein gemacht haben? Hochwertige und zugleich anfällige Haustechnik für Heizung, Lüftung, Kühlung findet man in Keller, Souterrain, Erdgeschoss, also leicht überflutbaren Bereichen. Es wird nicht sonderlich gut abgeschottet. Ich will aber kein Neubau-Bashing betreiben. Aus den letzten 15 Jahren gibt es dort auch viele gute Beispiele. Wir lernen. Auch in der Stadtplanung. Da wo städtebauliche Flexibilität in Gefährdungsgebieten zunimmt, erleben wir interessante Entwicklungen – zum Beispiel dergestalt, dass wieder mehr robuste Erdgeschosse gebaut werden.

Robuste Erdgeschosse – welches Bild sollte man da vor Augen haben?

Robuste Erdgeschosse, das kann heißen: Die Nutzung dort wird von vornherein weniger hochwertig angesetzt, statt als Wohnung oder Geschäft zum Beispiel als Garage, Lager- oder Fahrradraum. So kann man in hochwassergefährdeten Straßenzügen zusätzliche Vorkehrungen umgehen. Planungsbeispiele in der Stadt Pirna beispielsweise zeigen in einem historischen Stadtteil genau diese Problemlage und genau solche Antworten. Das ist natürlich auch ein verantwortungsvolles Investment. In bau- und haustechnischer Hinsicht haben wir heute einen Maßnahmenkoffer zum Schutz vor Umwelteinwirkungen verfügbar, wie ihn vergan-

gene Generationen nicht hatten. Wir müssen die Maßnahmen nur zielgerichtet einsetzen.

Da schwingt auch ein kritischer Unterton mit. Welche Anmerkung würden Sie an der Stelle vielleicht noch machen?

Heute bauen wir Hochwasserschutzanlagen. Von Laien wird das allerdings teils fehlinterpretiert – im Sinne von: Dahinter herrscht absolute Sicherheit. Das ist Unsinn. Solche Anlagen müssen immer für ein gewisses Ereignis-Setting gebaut werden. Weil sie sonst möglicherweise wegen ihrer Höhe niemand mehr akzeptiert oder sie ansonsten wirtschaftlich nicht darstellbar wären. Das Problem, das uns die nächsten Jahre beschäftigen wird, nennen Experten „Siedlungsbau hinter den Schutzanlagen“.

Man soll dort also nicht siedeln?

Das wäre jetzt die brutale Variante. Die Puristen würden das so sagen. So weit würde ich gar nicht gehen. Aber wenn man dort siedelt, muss man ein solches Ereignis mitdenken, welches die Schutzanlage überströmt. Das Baurecht regelt klar, wo man bauen kann und wo nicht. Verboten ist es nur in den wirklich kritischen Bereichen. Deshalb muss man die jeweilige Gefährdungssituation stets im Blick haben.

Die Katastrophe vordenken und eine optimale bauliche Anpassungsstrategie für Naturereignisse und Wetterextreme entwickeln: Was können Sie aus Ihrer Praxis und Forschungsarbeit dazu generell sagen?

Beim Hochwasser gibt es drei Möglichkeiten: Erstens ausweichen, indem man Gebäude oder Gebäudeteile anders anordnet, so dass die Fluten sie nicht erreichen. Alles, was nicht potenziell unter der Flutlinie liegt, kann nicht betroffen sein. Als zweites Ziel können wir ausgeben: widerstehen, das heißt abdichten, robuste Ebenen ausbilden, um das Wasser nicht hereinzulassen. Und wir passen drittens das Haus an, lassen das Flutwasser bei intensiven Ereignissen in gewis-



Professor Dr.-Ing. Thomas Naumann, Lehrstuhlinhaber Baukonstruktion/Bauwerkserhaltung an der Hochschule für Technik und Wirtschaft, Dresden (HTW)

Foto: HTW

sem Umfang kontrolliert herein, richten das Gebäude aber bau- und haustechnisch so aus, dass der Schaden möglichst gering ist. Bei Starkregen, Hagel und Sommerhitze muss die bauliche Hülle angepasst werden. Bei Sommerhitze können auch bau- und haustechnische Maßnahmen im Gebäudeinneren wirksam sein.

Wer in einem Gründerzeitbau lebt, leidet bekanntlich meist weniger unter der Hitze als Bewohner in Neubauquartieren.

Zur Sommerhitze in Gründerzeitbauten wurde an unserer Hochschule erst kürzlich eine Forschungsarbeit verteidigt. Was man von daher aus wissenschaftlicher Sicht sagen kann: Die Hitzeresilienz massiver Gründerzeitbauten ist oft gut. Für die heute oft vollständig zu Wohnraum ausgebauten Mansarddächer stimmt das jedoch häufig nicht. In Etagen darunter mit bis zu 50 Zentimeter dicken Mauern sieht das natürlich wieder anders aus.

Wie kann man Gebäude – auch im Bestand – besser gegen die Sommerhitze wappnen?

Es gibt auch da verschiedene Möglichkeiten. Ich sage immer: dem „Feind“ begegnen. Das heißt erstens, den Wärmeeintrag mindern. Der Feind soll gar nicht

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

erst ins Haus. Deswegen wird verschattet – auch auf der Ost- und Westseite –, gedämmt, das Dach begrünt, im Fassadenbereich vielleicht mit reflektierenden Oberflächen gearbeitet. Zweitens: Wenn der Feind kommt, lagern wir ihn ein – mithilfe der Wärmespeicherfähigkeit massiver Wand- und Deckenkonstruktionen, wie man es auch aus dem mediterranen Raum kennt. Bei den industriellen, stark verschlankten Bestandswohnbauten muss man sehen: Was gibt die Gebäudestruktur insofern her?

Mit welchen Anpassungsmaßnahmen haben Sie sich im älteren Neubaubestand im konkreten Fall beholfen?

Bei einem Referenzobjekt der alten WBS-70-Wohnungsbauserie hier im Osten Deutschlands konnten wir zum

Beispiel im Zwischendach Speichermasse unterbringen. Es war auch möglich, eine zusätzliche Abluftanlage einzubauen, die in den sommerlichen Hitzephasen nachts bei kühlerer Umgebungstemperatur automatisch anspringt. Maschinell gestützte und natürliche Lüftung – das wäre die dritte Möglichkeit, um den Feind, wenn er schon drin ist und wir ihn nicht komplett einlagern können, wieder rauszutreiben. Die aktive Kühlung als vierte Möglichkeit ist nur ein Notanker.

Aktive Kühlung – damit meinen Sie Klimaanlagen?

Ja. Das wäre die umstrittenste Strategie. Denn hier fällt wieder Abwärme an – mit Konsequenzen für das Stadtklima. Wir im Gebäude können jedoch nicht so

tun, als könnten wir alles lösen. Baumbestand, Begrünung und Luftschneisen – das fällt in die Stadt- und Quartiersplanung. Andererseits sollte man auch nicht so tun, als ob sich alles übers Stadtklima regeln ließe.

Nun zur unvermeidlichen Kostenfrage und dem vielzitierten Gebot der Wirtschaftlichkeit, woran sich letztlich auch Klimaanpassungsmaßnahmen messen lassen müssen.

Selbstverständlich müssen wir abwägen und können nicht mit Kanonen auf Spatzen schießen. Doch Klimaanpassung und Wirtschaftlichkeit vertragen sich gut. Denn ein Gebäude ist nur dann wirtschaftlich, wenn es im Laufe seiner Nutzung den Umwelteinwirkungen an seinem Standort widersteht. ■

LEUCHTTURMPROJEKT

Inklusives Wohnen in Unna

Damit hat die Kreisstadt in Nordrhein-Westfalen jüngst Schlagzeilen gemacht, genauer das neue Parkquartier Königsborn im gleichnamigen Stadtteil. Die Vorgeschichte des Leuchtturmprojektes hätte genauso viel Aufmerksamkeit verdient. Deshalb wird sie hier erzählt.

Im August dieses Jahres wurde das Parkquartier Königsborn seiner Bestimmung übergeben: über hundert barrierefreie, teils rollstuhlgerechte Wohnungen in drei Gebäuden, die in etwa halb so hoch wie das siebenstöckige Hochhaus sind, das vorher dort stand.

Neben den überwiegend kleinen Neubauwohnungen gibt es ergänzende Wohnangebote für besondere Zielgruppen. Ankermieter sind hier die Lebenshilfe Unna, die Wohngruppen für Menschen mit geistigen Behinderungen initiiert und begleitet, die Mobile Alten- und

Krankenpflege sowie das Sozialwerk St. Georg, das Dienstleistungen für Menschen mit Assistenzbedarf erbringt, außerdem die „Werkstatt im Kreis Unna“, die als sozialer Träger das Begegnungscafé des Projekts betreiben wird.

Das NRW-Bauministerium spricht von einem „Leuchtturmprojekt Inklusives Wohnen“. Und im Rückblick hat das neue Parkquartier auch mit dem Meer zu tun beziehungsweise dort seinen Ausgangspunkt. So ist es jedenfalls vom beratenden Architekten Holger Heilmann vom Büro SEA leanfield verbürgt.

Ramponierter Ruf

Was eher an den Plot einer TV-Vorabendserie denken lässt, hat dort real stattgefunden: ein Gespräch am Strand. Ein Immobilienbesitzer, der dem befreundeten Architekten dabei sein Leid mit seinem Mietwohnhaus klagt – erbaut in den 70ern, die großzügigen Familienwohnungen damals in Unna stark nachgefragt. Bis das Gebäude irgendwann baulich wie auch sozial „kippte“ und über die Jahre das gesamte Quartier in Verruf brachte mit all den Attributen, wie man sie inzwischen auch von anderen

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

Problemimmobilien kennt: vom undichten Dach über kaputte Fahrstühle, Überbelegung bei gleichzeitigem Leerstand, Vermüllung im Umfeld. Was tun? Sanieren? Abreißen? Neu bauen?

Zur Vorgeschichte und weiterem Fortgang gehört auch, dass die Stadt Unna im Haus Belegungsrechte hatte, immer wieder Druck wegen des desolaten Zustands und – zusammen mit dem Bauministerium – dem Eigentümer schließlich ein Angebot machte, das man schwerlich ablehnen konnte.

Darüber berichtet Alfred Körbel, Inhaber des Stadtplanungsbüros „plan-lokal“, das

dort mit dem Quartiersmanagement betraut ist. Hier kamen dann die Fördermittel von Bund und Land und das neue Wohnkonzept ins Spiel.

Auf der anderen Seite hatten Gutachten den Abriss nahegelegt – nicht nur wegen der teils unbewohnbaren Wohnungen in den Obergeschossen. „Dass man bei Neubauten baubiologisch problematische Materialien verwendet hat, kam in den 70er-Jahren häufig vor“, verweist Körbel auf die typischen Bausünden jener Zeit. „Eine Sanierung wäre ein Fass ohne Boden gewesen“, erklärt Heilmann, der den alten und neuen Investor beraten und verschiedene Möglichkeiten durchgerechnet hatte.

Konsequenz und Mut

„In Nordrhein-Westfalen gibt es nur wenige Projekte, wo ein so konsequenter Rück- und Neubau vollzogen worden ist“, sagt Körbel. „Wir kennen viele Bestände, die in die Jahre gekommen und dann abgerissen worden sind.“ Das kommt in der Regel sehr teuer, weil häufig nichts Neues, was in irgendeiner Form wirtschaftlich sein konnte, entwickelt wurde.“ Meist bleibe es bei einer Grünfläche. Von daher sei es schon ein besonderes Projekt, weil dort neuer Wohnraum geschaffen wurde – „und das in Zusammenarbeit mit den Ankermietern, zudem mit speziellen Angeboten für be-



Fotos: Stadtplanungsbüro plan-lokal, www.plan-lokal.de

Vorher - nachher

Links im Bild: Das Hochhaus aus den 70ern im Abbruch. „Der alte Gebäudekomplex war mit seinen zusammenhängenden fünf Gebäuden im negativen Sinne schon sehr prägend für das Quartier. Er stellte eine regelrechte Barriere da, die die Querbarkeit des Grundstücks verhinderte. Der neue Komplex stellt sicher, dass man zwischen den Gebäuden hindurchlaufen und direkt auf den Quartiersweg gelangen kann. Diese Grünachse zieht sich durch das ganze Quartier und ist besonders für ältere Menschen und junge Familien mit ihren Spiel- und Sitzbereichen sehr wichtig“, so Liberto Balaguer vom Stadtplanungsbüro plan-lokal.

Rechts im Bild: Das neue Parkquartier Königsborn mit Pflegeinsel. Inzwischen vollständig belegt. Auch viele Altmietter haben die Option genutzt und sind wieder eingezogen. „Andere sind in den zur Verfügung gestellten Ersatzwohnungen geblieben, in denen es ihnen gut gefällt“, sagt Balaguer, der bei der Altimmoblie das Auszugsmanagement unterstützt. Es gibt hier Wohngemeinschaften, die von Pflegediensten betreut werden und damit das Leben in der eigenen Wohnung bis ins hohe Alter möglich machen. Und es gibt Wohnungen, die für Alte und Junge, Behinderte und Nichtbehinderte, Alleinstehende oder zu zweit ebenfalls mit einem WBS-Schein zugänglich sind. Sämtliche Wohnungen sind mit Kabelfernsehen und Internetzugang in allen Zimmern sowie Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die Gebäude haben Aufzüge, in die auch eine Krankentrage passt. „Wir haben das Grün drum herum so gut es ging erhalten und auch wieder Nistkästen für die Schwalben angebracht“, sagt Architekt Heilmann. „Die festgesetzte Miete in Unna-Königsborn beträgt bei einem öffentlich geförderten Neubau 5,25 Euro/qm plus Nebenkosten“, so Quartiersmanager Balaguer. „Bei der Demenz- und Pflege-WG kommen außerdem die entsprechenden Zusatzkosten für die Angebote der Betreiber obendrauf.“

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

sondere Zielgruppen“. Zugleich habe man es geschafft, diese Immobilien mit sehr unterschiedlichen und besonderen Ansprüchen unter den Bedingungen der öffentlichen Förderung wirtschaftlich zu errichten.

Der dritte Punkt, für den seiner Einschätzung nach der Leuchtturm gleichermaßen sinnbildlich steht: Das Projekt wurde mit einem privaten Investor gestemmt. „Solche großen Bauvorhaben sind normalerweise Sache großer Wohnungsgesellschaften oder Baukonzerne. Dass da „ein privater Investor den Mut hat“, so ein Projekt anzugehen, sei schon ungewöhnlich.

Da hat jemand, auch innerlich, eine Kehrtwendung vollzogen, könnte man wohl auch sagen. „Das sagt der alte Eigentümer und neue Investor auch von sich selber, dass er massiv habe umdenken müssen, jetzt aber ganz glücklich sei, mit dem was da passiert ist“, bestätigt Körbel.

Erkenntnis plus Zufall

Geht doch. Macht es wie im Leuchtturmprojekt – was bei solchen Vorzeigebispielen als politischer Background häu-

fig mitschwingt, so einfach war es letztlich auch in Unna nicht. „Ich glaube, da gibt es keine Blaupausen“, befindet Liberto Balaguer, Quartiersmanager vor Ort. „Es hängt immer an Personen, an Konstellationen und vielleicht auch an dem einen oder anderen Zufall.“

Hier wollte es der Zufall, dass der alte und neue Eigentümer mehrere Seniorenwohneinrichtungen betreibt. „Insofern war ihm die Idee sehr nahe, etwas für ältere Menschen zu machen“, sagt Körbel. „Das passte auch im Quartier sehr gut. Weil viele andere Wohnungen im Stadtteil Königsborn – überwiegend aus den 70ern – Grundrisse für Familien hatten und für ältere alleinstehende Menschen relativ wenig Wohnraum verfügbar war.“ In Unna fehlt es auch heute noch an kleinen bezahlbaren Wohnungen für diese Gruppe. Zu dieser Erkenntnis war parallel ein Handlungskonzept der Stadt Unna gekommen.

In einem „sehr zähen und langwierigen Verhandlungsprozess“ wurden Körbel zufolge verschiedene Strukturen für das Objekt entwickelt – mit Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen, Demenz-WG und kleinen, überwiegend barrierefreien Wohnungen.

Nützliche Tugenden

Zu den Tugenden, die man für ein solches Vorhaben braucht, zählt nach seinen Worten deshalb zuerst Durchhaltevermögen. „Es gibt so viele Hürden, wenn man ein solches Projekt in die Gänge bringen will.“ Zweite zwingende Notwendigkeit: eine Zusammenarbeit zwischen Akteuren, die alle das Gleiche wollen. „Auch das war hier gegeben.“ Landesbauministerium, NRW-Förderbank, die Kreisstadt Unna, Quartiersmanagement und eben nicht zuletzt der Eigentümer – „alle haben an einem Strang gezogen und sich auch gut beraten lassen“.

Dass der alte und zugleich neue Investor auf Pflegeimmobilien spezialisiert ist, dürfte dabei einiges erleichtert haben. „Er hätte sein Geld aber auch woanders investieren können“, erwidert Körbel. „Und öffentliche Förderdarlehen bedeuten ja, dass er nach wie vor einen entsprechenden Anteil zurückzahlen muss.“ Das werde ihn auch noch eine Weile in seinem Leben begleiten. „Eigentum verpflichtet“, sagt Architekt Holger Heilmann. Das hätte so auch als Überschrift über diesem Rückblick stehen können. ■



Eigenheimbau als zentrale Säule des Wohnungsbaus
+++ Eigenheimbau schafft Mietwohnungsraum +++
Wohneigentum: Klassischer Weg zur Vermögensbildung für Normalverdiener +++

Steinerne Zusatzrente im Alter +++ Bevorzugte Generationenvorsorge +++ Haltefaktor im ländlichen Raum +++ Wohneigentümer als wichtige Klimaschutz-Investoren

Näheres zu diesen 7 Fakten finden Sie unter
www.bausparkassen.de/Bauspar-Infos/Broschüren.

BAUKINDERGELD

Wussten Sie schon?

62 Prozent der Familien, die bisher Baukindergeld bekommen, haben laut einer Studie von LBS Research/empirica-Institut ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von weniger als 40.000 Euro.

WOHNEIGENTUM

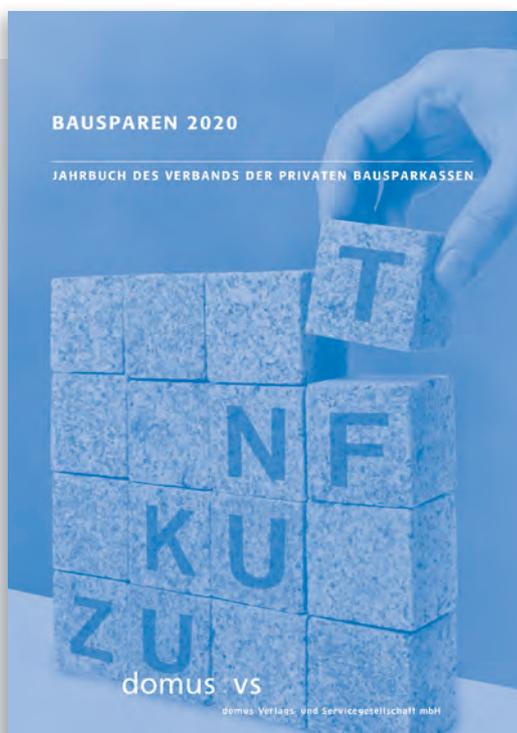
Corona verstärkt Wunsch nach eigenen vier Wänden

Lockdown, „Social distancing“, Home-Office: Die sozialen und gesellschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie lassen die Bürger nach einer Untersuchung GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Auftrag der Wüstenrot Bausparkasse verstärkt über ihre individuelle Wohnsituation nachdenken.

Für 75 Prozent der Hauseigentümer ist ihr Wohneigentum in Corona-Zeiten beruhigend. Nahezu 100 Prozent würden sich heute erneut für Eigentum entscheiden. Zugleich spielt während der Pandemie mehr als jeder fünfte Mieter verstärkt mit dem Gedanken, in eigene vier Wände umzuziehen.

Von diesen Mietern können sich mehr als zwei Drittel eine Immobilie in einem ländlichen Umfeld mit bis zu 5.000 Einwohnern oder einer kleineren Stadt mit höchstens 50.000 Einwohnern vorstellen. Hierin spiegelt sich offenkundig der Wunsch wider, sich genügend Raum für Wohnen und Freizeit zu schaffen und

auch leisten zu können, was im (groß-)städtischen Umfeld für viele Interessenten heutzutage unerschwinglich geworden ist. ■



Neuerscheinung

Das Jahrbuch „Bausparen 2020“ enthält Beiträge zu den folgenden Themen:

- Bernd Hertweck, Vorstandsvorsitzender des Verbands der Privaten Bausparkassen: „Riester“ reformieren statt zerschlagen – Zur Diskussion über ein standardisiertes Altersvorsorgeprodukt
- Ludwig Dorffmeister, ifo-Institut München: Zu den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf den Wohnungsbau in Deutschland und Europa
- Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen: Die EU-Renovierungswelle als Teil des Green Deals
- Prof. Dr. Mechthild Schrooten, Hochschule Bremen: Wohnungsbau und Wohnungsbaukredite 2019
- Dr. Juri Schudrowitz, Leiter Grundsatzfragen des Verbands der Privaten Bausparkassen: „Aufbausparen Ost“ – 30 Jahre Bausparen in der DDR und den neuen Ländern.

Zusätzlich finden sich dort die Kurzfassungen der prämierten Arbeiten des 13. Wissenschaftspreis des Verbands – „Werner Lehmann-Preis“ – und 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.

BAUFINANZIERUNG

Top-Finanzierer des privaten Wohnungsbaus

2019 wurden 254,3 Milliarden Euro zur privaten Wohnungsbaufinanzierung ausgezahlt – fast 27 Milliarden Euro mehr als 2018.

Die Sparkassen erreichten 2019 mit 80 Milliarden Euro (2018: 71,2) einen Marktanteil von 31,5 Prozent. Die Genossenschaftsbanken kamen auf geschätzte 61,9 Milliarden Euro (2018: 54,7) und einen Marktanteil von 24,3 Prozent. Die Kreditbanken zahlten geschätzte 58,3 Milliarden Euro (2018: 50,5) aus, was einem Marktanteil von 22,9 Prozent entspricht. Die Bausparkassen verbuchten 35,4 Milliarden Euro

(2018: 32,6) und erreichten damit einen Marktanteil von 13,9 Prozent.

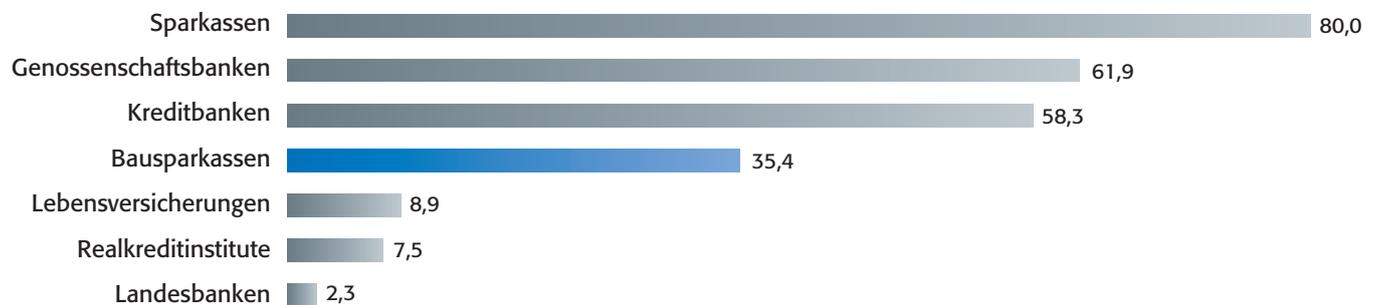
Mit 8,9 Milliarden Euro (2018: 8,4) und einem Marktanteil von 3,5 Prozent folgen die Lebensversicherungen. Die Realkreditinstitute (private Hypothekenbanken und öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalten) zahlten geschätzte 7,5 Milliarden Euro (2018: 7,1) aus und erzielten damit einen Marktanteil von 2,9 Prozent. Auf

die Landesbanken entfielen geschätzte 2,3 Milliarden Euro (2018: 2,9) und ein Marktanteil von 0,9 Prozent.

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

Wohnungsbaufinanzierung

Baugeldauszahlungen 2019 in Milliarden Euro



Quellen: Verband der Privaten Bausparkassen; Angaben von Verbänden; Prof. Mechthild Schrooten, Hochschule Bremen

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
nothaft@vdpb.de · www.bausparkassen.de

