



EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

Alle Welt redet von „Green Finance“. Rechtlich unklar ist noch, wieviel Grün in Grün stecken muss. Klar ist: Wohneigentümer reden nicht darüber. Sie handeln und leisten durch energetische Sanierungen einen immer größeren Beitrag zum Klimaschutz.

Die Bereitschaft, gleichzeitig in die Energieeinsparung und die Werterhaltung ihrer Immobilien zu investieren, ist weiterhin groß. Das bestätigt eine aktuelle Forsa-Umfrage im Auftrag unseres Verbands. Photovoltaikanlage, neue Heizung, Solarthermieanlage und Dämmmaßnahmen – alles Maßnahmen, die vielfach auf der Agenda stehen.

Die besseren Förderbedingungen im Zuge des Klimaschutzpakets der Bundesregierung zeigen Wirkung. Die annähernde Verdoppelung der Anträge für die Gebäudeeffizienzprogramme 2020 gegenüber 2019 auf 600.000 spricht Bände.

Die wachsende Investitionsfreude der Wohneigentümer spiegelt sich auch bei den Baugeldauszahlungen der privaten Bausparkassen wider. Diese sind 2020 um 16,5 Prozent auf 31,6 Milliarden Euro gestiegen – eine enorme Summe, die zu großen Teilen direkt auf den Klimaschutz einzahlt. „Financing Green“ sagen wir dazu.

Die Politik sollte dieses Potenzial zu nutzen und durch zielgerichtete Förderungen weiter verstärken. Eine jährliche Sanierungsquote von drei Prozent statt heute ein Prozent rückt dann in den Bereich des Möglichen.

Bernd Hertweck

Sparmotiv Wohneigentum legt weiter zu

„Altersvorsorge“ und „Konsum“ sind weiterhin die zentralen Sparmotive der Bundesbürger. Nur eines der Top-Spasmotive verzeichnet aber einen Zuwachs: „Wohneigentum“. Zu diesem Ergebnis kommt die Frühjahrsumfrage 2021 zum Sparverhalten der Bundesbürger. Das Meinungsforschungsinstitut Kantar befragte dazu im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zum 71. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

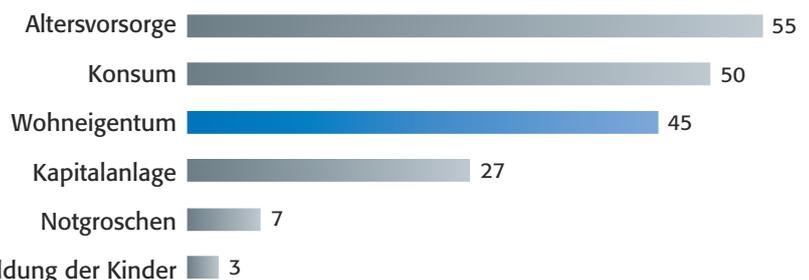
„Altersvorsorge“ bleibt mit 55 Prozent (gegenüber 56 Prozent in der letzten Herbstumfrage) das meistgenannte Sparmotiv. „Konsum“ – verstanden als Sparen für größere Anschaffungen – nennen 50 Prozent der Befragten. Das entspricht einem Rückgang um 2 Prozentpunkte. Ein Plus von 44 auf 45 Prozent verzeichnet das Sparmotiv „Wohneigentum“. Im Vergleich zur Frühjahrsumfrage 2020 beträgt das Plus sogar 3 Prozentpunkte. „Corona hat die Sehnsucht nach eigenen vier Wänden verstärkt“, erklärte Christian

König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen. „Die Verbesserung der Wohnsituation steht für viele Menschen jetzt ganz oben auf Wunschliste.“

„Kapitalanlage“ wird mit aktuell 27 Prozent etwas seltener als Sparmotiv genannt (minus 2 Prozentpunkte). 7 Prozent – nach zuvor 6 Prozent – nennen „Notgroschen“. Einen Rückgang um 1 Prozentpunkt von 4 auf 3 Prozent gibt es beim Sparmotiv „Ausbildung der Kinder“.

Spasmotive der Bundesbürger

Frühjahrsumfrage 2021 · Durchschnittliche Anteile in Prozent*



* Die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100 Prozent.
Quelle: Kantar

INHALT

Das Homeoffice als neues Statussymbol – Interview	2	Mietkaufmodell mit existierenden Sparförderungen kombinieren	8	Corona verstärkt den Wunsch nach eigenen vier Wänden	11
Eigenheimbau bleibt Motor der Baukonjunktur	4	Wo Bauen in Gemeinschaft Schule macht – und umgekehrt	9	Wohneigentümer leisten immer größeren Beitrag zum Klimaschutz	12
Komm, wir drucken uns ein Haus	5				

INTERVIEW

Das Homeoffice als neues Statussymbol

Work from Home als Zukunftsmodell? Eine neue Studie beleuchtet Chancen und Risiken. Dazu das Interview mit Professor Andreas Pfnür, Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der TU Darmstadt.

Die Deutschen haben in der Pandemie das Homeoffice für sich entdeckt. Neigt sich die Ära des klassischen Büros ihrem Ende zu?

Das erwarte ich nicht. Büroarbeit lässt sich nicht beliebig outsourcen. So gehen deutsche Bürobeschäftigte in der Selbsteinschätzung davon aus, dass durchschnittlich 60 Prozent ihrer Arbeitsaufgaben prinzipiell von zu Hause erledigt werden können. Im Umkehrschluss bedeutet dieses Ergebnis, dass für 40 Prozent der Arbeiten offensichtlich alternativlos der Weg ins Büro angetreten werden muss. Klassische Büros werden also weiterhin Bestand haben. Die Arbeit von zu Hause aus bietet allerdings zahlreiche Chancen.

Die da wären?

Work from Home kann die Arbeitszufriedenheit und die Produktivität deutlich spürbar erhöhen. Bei gleichzeitiger Steigerung der Lebensqualität der Beschäftigten. Davon profitieren Arbeitgeber

und Arbeitnehmer. Summa summarum entsteht volkswirtschaftlich qualitatives Wachstum. Durch die Integration von Leben und Arbeiten verbringen die Menschen mehr Zeit in ihrem Quartier, und die Integration von Leben und Arbeiten klappt nach unseren Befragungsergebnissen deutlich besser. Davon profitiert am Ende auch die Gesellschaft als ganze.

Was kann der Staat tun, um die Entwicklung zu unterstützen?

Beispielsweise muss die Telekommunikationsinfrastruktur ausgebaut werden, insbesondere, wenn auch datenintensive Arbeitsprozesse von zu Hause aus erledigt werden sollen. Auf längere Sicht ist die Politik in der Pflicht, die Attraktivität bisher vernachlässigter Gegenden zu steigern. Das betrifft sowohl die Aufwertung der Infrastruktur des ländlichen Raums als auch die Aktivierung langweiliger Schlafstädte hin zu lebenswerten Quartieren. Durch die intensivere Nut-

zung der Wohnorte entstehen starke soziale und ökonomische Impulse, die die öffentliche Hand positiv nutzen sollte.

Der Arbeitserfolg im Homeoffice hängt also auch von der allgemeinen Lebensqualität im Umfeld ab?

Und zwar ganz entscheidend. Beschäftigte im Homeoffice am Stadtrand oder im Dorf sind zufriedener und produktiver als diejenigen im Zentrum. Reine Wohngegenden schneiden besser ab als Viertel, in denen es auch Gewerbe gibt, Eigentümer arbeiten erfolgreicher als Mieter. Auch eine gute Nachbarschaft führt zu einem höheren Arbeitserfolg. Die Zufriedenheit im Homeoffice ist deutlich höher, wenn die Wohngegend mindestens gehoben ist. Je einfacher die Wohngegend, desto niedriger der Arbeitserfolg im Homeoffice und desto lieber gehen die Beschäftigten ins Büro. Es gilt: Sag mir, wie du wohnst, und ich sage dir, ob du im Homeoffice glücklich und produktiv bist.

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

Was bedeutet das für den politisch diskutierten Rechtsanspruch auf Arbeit im Homeoffice?

Es stellt sich die Frage, ob es dieses Anspruchs überhaupt bedarf. Work from Home ist nur erfolgreich, wenn der Mitarbeiter seinen Arbeitsort selbstbestimmt wählen kann, und die Arbeit von zu Hause uneingeschränkt freiwillig erfolgt. Gesetzliche Regelungen sollten deshalb im Blick behalten, dass es von einem verbrieften Recht auf Homeoffice für den einen kein weiter Weg zu einer impliziten Verpflichtung für den anderen ist. Unsere Studie zeigt, dass über ein Drittel der Beschäftigten zu den Verlierern im Homeoffice zählt, da sie zu Hause weniger zufrieden sind als im Büro oder weniger gut arbeiten können. Diese Gruppe sollte man nicht ins Homeoffice zwingen.

Denn sie wäre dort unglücklich und weniger produktiv...

Genau. Das Homeoffice ist somit auf dem Weg, zu einem neuen Statussymbol für die Gewinner der neuen Arbeitswelt zu werden. Am Ende würde keiner von einer solchen Entwicklung profitieren, auch die Unternehmen nicht. So zeigen die Ergebnisse, dass insbesondere die jüngeren, gut ausgebildeten, ambitionierten Leistungsträger zu Hause unterdurchschnittlich erfolgreich sind. Der Produktivitätsverlust der Leistungsträger schlägt sich dann überproportional in den Arbeitsergebnissen von Teams und Projekten der Unternehmen nieder.

Hat die Politik denn Möglichkeit, sozialen Ungleichgewichten entgegenzuwirken?

Durchaus! Ich denke zum Beispiel an steuerliche Vergünstigungen, die die durchschnittlichen Mehrkosten der Arbeit zu Hause bislang nicht aufwiegen. Immerhin reden wir von immerhin 46 Euro im Monat, was für Geringverdiener viel Geld ist. Das Homeoffice verringert

außerdem den Verkehr. Denkbar wäre ein entsprechender Ausgleich an sozial schwächere Haushalte für die Nichtnutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs bzw. die Energieeinsparung. Auch die Arbeitgeber könnten einen Beitrag leisten.

Zumal die Unternehmen ja kräftig sparen werden.

Vorsicht, da sind unsere Einschätzungen für manche wahrscheinlich ernüchternd. Zwar kehrt niemand aus dem Homeoffice gern zurück in schlechte Büros. Doch die Unternehmen werden ihre in die Jahre gekommenen Flächen einer Frischzellenkur unterziehen müssen, um nicht als miese Arbeitgeber dazustehen. Überhaupt zeigen unsere Gespräche mit großen Firmen, dass diese ihre Flächen pro Mitarbeiter grundsätzlich eher ausbauen werden. Einerseits werden attraktivere Flächen im sich verschärfenden Fachkräftemangel notwendig, um die besten Mitarbeiter zu halten, andererseits ist in der Pandemie auch dem Vorstand klar geworden, wie wichtig der physische Arbeitsplatz für den Arbeitserfolg ist. In der Realität dürften die Unternehmen deshalb nach der Pandemie mehr Geld für Immobilien ausgeben als vorher.

Weil sich die Arbeitnehmer zu Hause an Standards gewöhnen, die sie im Betrieb bisher nicht haben.

So ist es. Darum sollten die Firmenbüroqualitäten stärker auf die Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeiter zugeschnitten werden. Im Vergleich zu Vor-Corona-Zeiten haben sich die Bewertungskriterien der Mitarbeiter verschoben. Wir haben festgestellt, dass das Homeoffice bei Faktoren wie Belichtung, Belüftung, Klimatisierung und Lärm besser abschneidet als das Büro in der Firma. Zwei Drittel der Beschäftigten finden ihren Arbeitsplatz zu Hause ansprechend gestaltet, jedoch nur die Hälfte ihren Büroarbeitsplatz. Die Büros der Zukunft werden vermutlich die geschätzten Qualitäten der



Professor Dr. Andreas Pfnür ist seit 2004 Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt
Foto: Tomchuk, TU Darmstadt

Wohnung adaptieren. In diesem Zusammenhang macht bereits das Schlagwort „lebenswerte Bürowelten“ die Runde. Ich halte das für sehr treffend.

Und welche Folgen hat das Homeoffice für das Wohnen der Zukunft?

Grundsätzlich zeigen die Daten eine gestiegene Bedeutung der Wohnqualität für die Zufriedenheit. Durch die vermehrte Zeit in der Wohnung und die intensivere Nutzung. Gute Arbeitswohnungen sind Wohlfühlwohnungen. Da erscheint es plausibel, dass auch die Wohnungsgrößen durch die Erfahrungen mit der Arbeit zu Hause wachsen und die Ausgestaltung hochwertiger sein wird. Insbesondere in Wohnungen mit Terrasse oder Garten zeigen sich Heimarbeiter zufriedener. Ein separates Arbeitszimmer ist eine Grundvoraussetzung für den Arbeitserfolg.

Wird das Homeoffice denn wohl seinen Siegeszug nach der Pandemie fortsetzen?

Wir werden sehen. Von unseren Befragten haben wir einen hohen Anteil an

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

Teils-teils-Antworten bekommen. Im Mittel nimmt der Motivationsverlust im Homeoffice mit der Zeit zu. Mehr als jeder Fünfte verspürt im Homeoffice zumindest eher eine sinkende Motivation und eine zunehmende Ablenkungsanfälligkeit. Hier zeigen sich erste Tendenzen einer Entmystifizierung des Homeoffice. Der Grund liegt vor allem in der sozialen Isolation der Beschäftigten zu Hause.

Also bleibt für viele nur der tägliche Weg in die Firma?

Wir glauben, dass zukünftig ein größerer Anteil an dritten Arbeitsorten gearbeitet wird. In Co-Working-Strukturen oder Work Community Hubs, wie sie derzeit vermehrt entwickelt werden, könnten Beschäftigte wohnortnah in „echter“ Büroatmosphäre eingebettet in einer sozial lebendigen Umgebung mit anderen Beschäftigten arbeiten, ohne einen weiten Weg zur Arbeit zu haben. Hier liegen gesellschaftlich, ökologisch und

ökonomisch noch große Potenziale verborgen, die das Work from Home zwar nicht ersetzen, aber sehr sinnvoll ergänzen können. ■

Die Studie im Internet:

<https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de>

→ Forschung & Praxis → Praxisorientierte Forschungsprojekte → Work from Home



Seit ihrer Gründung im Jahre 1877 zeichnet sich die TU Darmstadt durch besonderen Pioniergeist aus und zählt heute zu den führenden Technischen Universitäten im Lande

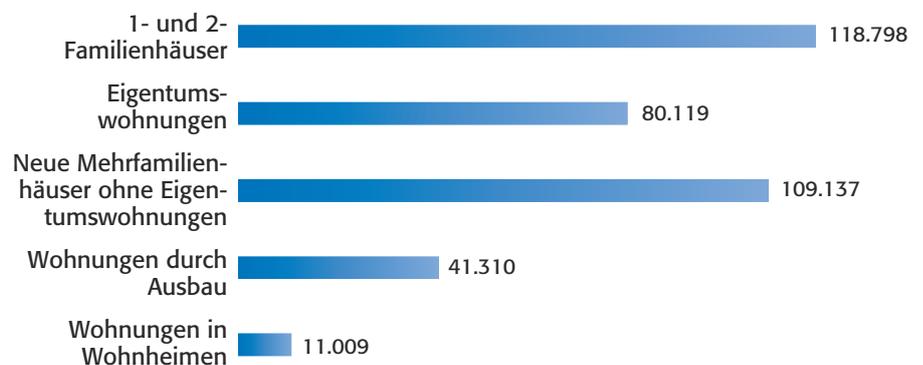
Foto: Ott, TU Darmstadt

WOHNUNGSBAU

Eigenheimbau bleibt Motor der Baukonjunktur

Fast 119.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahr 2020 erteilt – rund 10.000 mehr als für neue Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern: Die klassischen Baufamilien entlasten nicht nur angespannte Wohnungsmärkte. Sie sind auch wichtige Auftraggeber für die regionale Bauwirtschaft und das örtliche Handwerk. Hinzu kommen über 80.000 Eigentumswohnungen. Zusammen sind das fast 200.000 Wohneinheiten von insgesamt rund 368.000 (inklusive Ausbau, Wohnheimen und Wohnungen in Nichtgebäuden). ■

Wohnungsbaugenehmigungen 2020 – Wohneinheiten



Quelle: Statistisches Bundesamt

INTERVIEW

Komm, wir drucken uns ein Haus

Das könnte zum neuen geflügelten Wort werden. Der Anfang in diesem Sinne ist gemacht. In Nordrhein-Westfalen wird in den nächsten Wochen das hierzulande erste Haus im 3-D-Betondruck bezugsfertig. Im Interview schildert Architekt Waldemar Korte den Werdegang von der Idee zum Projekt und erklärt, welche Bewandnis es dabei mit Sandburgen und Blumentöpfen hat.

Die Animation auf Ihrer Website zeigt anschaulich, wie der 3-D-Betondruck abläuft. Für den Laien verbindet sich das bildlich vielleicht auch mit seiner Sandkastenzeit oder dem Kleckerburgenbau am Meer Schicht um Schicht.

Genau so ist es im Grunde, nichts anderes. Das Verfahren basiert darauf, dass man einzelne Schichten aufeinander ablegt. Das geht natürlich nur mit einem Spezialmörtel. Denn die Schichten müssen relativ schnell formstabil sein, damit die untere Schicht nicht unter der folgenden zusammensackt. Der Spezialmörtel wird in sogenannten Druckspuren von sechs Zentimeter Breite abgelegt. Das übernimmt ein Roboter auf Schienen, aus dessen Düse der Mörtel kommt – vergleichbar einem Drucker. Auf diese Weise entstehen mehrschichtige Wandaufbauten, die untereinander mit Edelstahlankern verbunden werden. So sind wir in der Lage, sehr schlank zu bauen.

In der Animation ist das Gebäude aus dem Drucker ruckzuck fertig. Wie lange dauert es in Echtzeit?

Der Drucker ist in der Lage, bei Maximalgeschwindigkeit einen Quadratmeter Wand in fünf Minuten herzustellen. Vor Ort fahren wir aber mit einer Geschwindigkeit von 40 Zentimeter pro Sekunde. Das ist schon relativ flott. Ein komplettes Geschoss kriegen wir so tatsächlich in sechs Tagen hin. In herkömmlicher Bauweise bräuchte man bei einer vergleichbaren Gebäudegeometrie in etwa doppelt so lange.

Interessenten konnten in den vergangenen Wochen den Druck des ersten

Wohnhauses in Deutschland im westfälischen Beckum live verfolgen. Ab wann kann man denn mit einer Innenbesichtigung des fertigen Hauses rechnen?

Ende Juni, Anfang Juli dieses Jahres soll es bezugsfertig sein, für anderthalb Jahre ein Musterhaus bleiben und anschließend tatsächlich auch als Wohnung genutzt werden.

Was man an dieser Stelle noch einmal deutlich hervorheben sollte: Das Haus ist kein einfacher Prototyp, sondern tatsächlich auch bautechnisch genehmigt.

Richtig. Es ist kein „Blumentopf“. Denn Blumentöpfe, wie wir Architekten gedruckte Prototypen auch gern nennen, kann man schon seit fast zehn Jahren herstellen. Sie sehen toll aus, sind vielleicht sogar in großem Format gedruckt worden. Aber mehr ist da nicht. Solche Schauobjekte aus Druckbeton herzustellen oder eben ein genehmigtes Gebäude – dazwischen liegen Welten. Das Gebäude in Beckum ist als Wohnhaus komplett durchgenehmigt. Wir halten die Energieeinsparverordnung ein, sind konform zu allen Regularien, was etwa Statik und Materialeigenschaften betrifft, und lehnen uns an das Regelwerk im europäischen Raum an.

Sie haben sich bei dem Haus für eine Trapezform entschieden. Warum gerade für diesen Grundriss?

Das spiegelt den Designgedanken wider. Dass man in der Form frei ist, war uns wichtig. Wir wollten das Potenzial des Druckverfahrens aufzeigen – wie spielend leicht man damit zum Beispiel vor



Architekt Waldemar Korte vom Büro Mense + Korte Ingenieure + Architekten in Beckum hat sein eigenes Haus noch Stein auf Stein gebaut, jetzt mit Partnern das erste Wohnhaus hierzulande im 3-D-Druck-Verfahren. Einziehen wird dort eine junge Frau. Für ihn durchaus vorstellbar, „irgendwann mal ein Bürogebäude auch für sich selbst zu drucken“.

Foto: Roland Borgmann

Ort auch Rundungen oder auch gekippte, geschwungene Stützen drucken kann. In herkömmlicher Bauweise sind solche Details nur extrem aufwendig mit einer Schalung machbar.

Auf der anderen Seite wollten wir nicht übertreiben. Denn was bringt ein abgespactes Gebäude mit beispielsweise runden Innenwänden, wo man dann vielleicht nur ein Möbelstück stellen kann? Es sieht schick aus, aber am Ende kann keiner drin wohnen. Deshalb die Trapezform, die jedoch Effekthascherei nicht hinterherhechtet, sondern schick, klassisch, ruhig und trotzdem stark in der Wirkung ist.

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

Und am Ende auch kostengünstiger – mit lediglich zwei bis drei Bauleuten, die beim Betondruck in dieser Größenordnung Hand anlegen. Wie kommt diese Einsparung auf dem Bau an?

Das ist eine spannende Frage, bei der ich aber immer sehr entspannt bleibe. Denn wir bauen keine Stellen ab, sondern lösen eher ein Problem – fehlendes Fachpersonal. Neulich hatte ich die aktuelle Maurerkasse für eine Führung auf der Baustelle: acht Azubis für den gesamten Kreis Warendorf. Unsere Hoffnung ist auch, dass sich durch diese Art des Bauens – digital und deswegen körperlich weniger anstrengend – wieder mehr junge Leute für Bauberufe interessieren und die Baubranche wieder attraktiver wird. Der beste Drucker nützt allerdings nichts, wenn an Ort und Stelle kein ausreichendes digitales Netz zur Verfügung steht. Das Ganze steht und fällt mit einer flächendeckenden digitalen Infrastruktur.

Gestartet ist Ihr Büro mit einem Einfamilienhaus im 3-D-Druck. Folgen irgendwann auch Mehrfamilienhäuser?

Erst mal sind wir froh, dass wir mit dem Zweigeschoss von rund 160 Quadratmetern auch im internationalen Vergleich noch eine Schippe drauflegen konnten. Das gibt es in dieser Technologie auf der Welt auch noch nicht so häufig. Meist sind es eingeschossige Bungalows um die 60 Quadratmeter, die in diesem Verfahren entstehen. Wir können damit aber ebenso gut Mehrfamilienhäuser bauen. Der Drucker kann – da modular erweiterbar – beliebig lang drucken sowie bis 15 Meter breit. In der Höhe können wir momentan auf drei Geschosse gehen. Das ist ein Großteil dessen, was wir aus der Baubranche kennen.

Wie sind Sie überhaupt darauf gekommen, ein solches Projekt zu entwickeln?

Die Idee stammt nicht von uns. Bis vor zwei Jahren kannte ich diese Technologie noch gar nicht. Aber dann waren wir Feuer und Flamme. Darauf gebracht hat



Statt Stein auf Stein, Schicht auf Schicht – In Beckum in Nordrhein-Westfalen entsteht das erste Wohnhaus aus dem 3-D-Drucker. Entworfen am Computer und von dort ohne Umwege mit dem Roboter dreidimensional „gedruckt“ samt Aussparungen für Steckdosen und Leitungen.
 Fotos: Peri, Mense und Korte

uns ein Trockenbauunternehmer aus dem Bekanntenkreis. Er schaut sich regelmäßig um: Welche neuen Technologien gibt es auf der Welt? In China und auch einigen Ländern Europas hatte man mit dem Betondruckverfahren schon experimentiert. Damit kann man tatsächlich ein Gebäude bauen, davon war ich dann auch nach eigenen Recherchen relativ schnell überzeugt. Relativ schnell stand auch unser Projektteam – mit dem Materiallieferanten Heidelber-

gerCement, dem Druckerlieferanten Peri und uns als Tragwerks- und Gebäudeplaner und jetzt Mitbauherr der Firma Hous3Druck.

Was hat sich für Sie als Architekt durch die neue Technologie in der Planung verändert?

Einfach einen Entwurfsatlas aufschlagen und nachsehen, wie ein solcher Wandaufbau oder die Fassadengestaltung im Detail sein muss, das ging hier nicht.

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

Standardvorgaben dafür fehlten. Denn diese mehrschichtigen Aufbauten gibt es auf dem Markt nicht, bei keiner anderen Bauweise.

Also haben wir für dieses Bauvorhaben Standarddetails komplett neu entwickelt und tun das weiter. Auch mit den Erfahrungen, die wir bei unserem ersten Projekt gesammelt haben.

Sie sind außerdem gelernter Maurer. Welchen Anteil hatte dieser zweite berufliche Hintergrund an dem Projekt?

Wir haben jeden Druck vor Ort begleitet – mit der Kelle in der Hand, um beispielsweise Anker oder Leerdosen für Elektro einzulegen oder den Mörtel abzustreifen, wenn der Drucker etwas „geschlabbert“ hat. Hier braucht man auf der Baustelle nach wie vor das geschulte Auge des versierten Handwerkers. Diesen Job habe ich übernommen und konnte so auch kontrollieren: Funktionieren die Dinge, die wir uns überlegt haben, dort tatsächlich einwandfrei? 90 Prozent sind auch wirklich so aufgegangen, wie wir uns erhofft hatten.

Ohne diesen handwerklichen Background hätte ich mich als Architekt an manches in diesem Entwicklungsprozess vielleicht

gar nicht herangetraut. So wusste ich aus Erfahrung, was mit Mörtel möglich ist und was nicht.

Mit der neuen Betondrucktechnologie kann man Wände hochziehen, aber keine Decken respektive Böden drucken. Noch nicht?

Die Problematik: Decken enthalten Bewehrungsseisen und das kann man momentan noch nicht maschinell in den Arbeitsprozess einbinden. Aber es gibt einige Forschungsprojekte – und hier sind wir auch mit Universitäten im Gespräch –, die sich genau damit beschäftigen, in den Druckprozess Stahl- und Kunststofffasern einzumischen. Dann könnte man eventuell auch bewehrte Bauteile drucken.

Was schätzen Sie: Wie lange wird es dauern, bis der Betondruck ein Selbstläufer und folglich auch massentauglich wird?

Anfragen haben wir schon viele, teils mit dem Tenor: Im Grunde kann ich mir kein Haus leisten, aber jetzt mit Betondrucktechnik wird die Welt besser. So einfach ist es jedoch nicht. Wir haben zwar schon sehr viel geschafft, sind jedoch immer noch am Anfang. In Bezug auf Wirtschaft-

lichkeit werden wir sicherlich in ein bis zwei Jahren mit anderen Bauweisen konkurrieren können und in drei bis vier Jahren günstiger sein. – Aber wir brauchen natürlich auch diese Enthusiasten, die bereit sind, die nächsten Projekte mitzutragen. Es ist noch sehr viel Entwicklungsarbeit in viele Richtungen zu leisten. In diesem Jahr werden definitiv auch schon die nächsten Projekte gedruckt und im nächsten Jahr noch größere. Da geht es in den Geschosswohnungsbau und ins verdichtete Wohnquartier.

Von einem weiteren Haus im 3-D-Betondruck, das in Bayern entsteht, hört man inzwischen ebenfalls. Ein echtes Gebäude oder „ein Blumentopf“?

Auch dieses Gebäude, ein Mehrfamilienhaus, wird bewohnt werden. Dieses und unser Projekt sind fast gleichzeitig gestartet. Wir waren etwas schneller und damit bundesweit als Erste am Start, weil wir schneller wussten, wie man eine Ausnahme-Baugenehmigung für ein Haus aus dem Drucker bekommt. Dafür können die Bayern in diesem kleinen Wettlauf für sich in Anspruch nehmen, das größere Haus gedruckt zu haben. ■



Die Betondruckmaschine fährt dabei – im Grunde wie ein Portalkran auch – an einer Schiene über die Baustelle. „Im Unterschied zu diesem kann sie das aber auch in der Z-Richtung, das heißt hoch- und runterfahren“, erläutert Architekt Waldemar Korte. Vom NRW-Bauministerium wurde das Pilotprojekt mit 200.000 Euro gefördert. Fotos: Leifhelm, Mense und Korte

Mietkaufmodell mit existierenden Sparförderungen kombinieren

– Innovatives Modell mit Optimierungspotenzial –



Eigene vier Wände – es muss nicht immer das freistehende Einfamilienhaus sein. Für junge, normalverdierende Familien ist dieser Wunsch in Ballungsräumen immer schwerer zu realisieren. Sie wären schon glücklich über eine ausreichend große, dennoch bezahlbare Wohnung. Noch glücklicher wären sie vielleicht, wenn sie über die Jahre hinweg vom Mieter zum Eigentümer dieser Wohnung werden könnten. Das DIW Berlin hat dazu 2019 ein innovatives Mietkaufmodell entwickelt. Eine Kurzstudie des empirica-Instituts Berlin im Auftrag des Verbands der Privaten Bauparkassen zeigt ein Optimierungspotenzial auf, das der Diskussion bereits schon neuen Auftrieb gegeben hat.

Als zusätzliches Förderinstrument hat die Idee eines Mietkaufs ein breites Interesse gefunden. Den Anstoß gab im Sommer 2019 das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin [vgl. DIW Wochenbericht Nr. 29/2019]. Die Kernidee: Von Kommunen beauftragte Unternehmen errichten auf Erbpachtgrundstücken günstig Mehrfamilienhäuser. Ihren Finanzierungsvorteil aus den Negativzinsen für Staatsanleihen reichen diese an die Mietkäufer weiter, die nach Sozialkriterien ausgewählt werden. Ein nennenswertes Eigenkapital wird nicht gefordert – allenfalls für die Erwerbsnebenkosten. Die Miete stellt damit im Grunde eine zinslose Tilgung dar.

empirica-Bewertung

Der Verband der Privaten Bausparkassen hat das empirica Institut in Berlin gebeten, sich dieses Modell anzuschauen und dabei der Frage nachzugehen, inwieweit es tatsächlich geeignet ist, eine geforderte Eigenkapitalhürde zu überwinden.

Dr. Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender der empirica AG, hebt in seiner Kurzstudie zunächst den innovativen Charakter des Modells hervor. Die Idee des Mietkaufs gleicht, so sagt er, zunächst einmal weitgehend dem Bau einer Sozialwoh-

nung. Anders als dort würden hier aber im Zeitablauf aus Mietern Eigentümer. „Somit wird aus der anfänglichen Objektförderung Stück für Stück eine Subjektförderung“.

„Was auf den ersten Blick wie eine eierlegende Wollmilchsau daherkommt, ist dank vier finanzieller Kniffe durchaus machbar“, führt Braun weiter aus. Die wichtigste Rolle spielten die Negativzinsen, zu denen der Staat sich derzeit verschulden könne. Reiche er erstens diesen Vorteil an den Mietkäufer durch, sinke dessen Wohnkostenbelastung, weil für sein indirektes Darlehen keine Zinsen anfielen. Übernahme der Staat zweitens das Risiko einer Vollfinanzierung, sinke der Eigenkapitalbedarf, so dass der Mietkäufer nur die Kaufnebenkosten, wie zum Beispiel die Grunderwerbsteuern, entrichten müsse. Werde die Wohnung drittens auf einem Erbpachtgrundstück errichtet und viertens kostengünstig gebaut, senke dies sowohl die laufende Mietkaufbelastung als auch die Nebenkosten.

„Das Modell kann funktionieren“, so Brauns Zwischenfazit, „weil andere einen Teil der Kosten tragen“. Das sei aber auch in Ordnung, da sehr gezielt Schwellenhaushalte gefördert würden. „Ein fertig geschürtes Modell, das quasi to-go

alle Komponenten einer Finanzierung mündgerecht bündele, habe zweifellos Charme. Es verblieben einige Nachteile, die man schon vom Sozialen Wohnungsbau her kenne: die Auswahl der Begünstigten und die Gefahr einer Fehlbelegung. Hierfür müssten Antworten gefunden werden.

VdPB-Ansatzpunkte

Die wenigen Unebenheiten, die es noch gebe, lassen sich laut Braun jedoch ausbügeln. „Durch Kombination mit bereits existierenden staatlichen Sparförderungen könnte das Mietkaufmodell zu einem Rundum-Sorglos-Paket erweitert werden.“ Verbandsgeschäftsführer König nennt dafür drei Ansatzpunkte: Die zwar kleinere, aber immer noch vorhandene Eigenkapitalhürde könnte leichter übersprungen werden, wenn am Anfang ein Minimum an Eigenkapital vorhanden sei. Dies minimiere auch das Ausfallrisiko für den Staat. Durch ein gefördertes Parallel-Sparen sei überdies, ähnlich wie bei manchen Auto-Leasing-Modellen, eine vorzeitige Schlusszahlung/Ablösung möglich. Auch müsse an den späteren Kapitalbedarf für Instandhaltungen gedacht werden. König: „Das Mietkauf-Modell muss zukunftsfest sein und auch in Zeiten ohne Negativzinsen für Staatsanleihen funktionieren.“ ■

BAUGEMEINSCHAFTEN

Wo Bauen in Gemeinschaft Schule macht – und umgekehrt

Ja, auch umgekehrt, jedenfalls in Schwerin. Denn dort hat eine ehemalige Schule eine Baugemeinschaft zusammengeführt, die in dem Ensemble aus Alt und Neu seit gut fünf Jahren ihr neues Zuhause hat.

„Und es lebt heute wahrhaftig eine Bewohnerin hier, die in der Schule noch ihre Krankenschwesterausbildung gemacht hat“, sagt Thomas Kaase, Architekt und Mitinitiator der ersten Baugruppe in der Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern. Die Geschichte des Gemäuers reicht allerdings viel weiter, bis ins Jahr 1836 zurück. Damals wurde es als Knabenschule errichtet.

Diesen Bestand erhalten, sanieren und zu Wohnungen umbauen. Und andererseits, weil es das Grundstück hergab, ei-

nen Neubau dazusetzen. Mit diesem Konzept erhielt die Baugemeinschaft den Zuschlag von der Stadt und in der Folge auch deren Unterstützung.

Für die Stadt sei das Baugruppenmodell – in dieser Größenordnung, mit insgesamt 14 Parteien – relativ neu und insofern dann auch etwas Aufklärungsarbeit vonnöten gewesen. „Aber sie war offen dafür. Es hat sich im Grunde gut gefügt“, merkt der Architekt an und meint das im Rückblick auch umfassender. Manche Sorgen, die er anfangs hatte, erwiesen

sich im Verlauf des Baugruppenprojekts demnach als unbegründet.

Anpassungsfähig

Das betrifft zum Beispiel die Wohnungsverteilung: hier der Altbau mit historischem Charme, aber Zwängen im Bestandsschutz. Dort der sachliche Neubau, jedoch mit der Möglichkeit individueller Grundrissgestaltung. – Wer zieht wo ein? „Innerhalb von zwei bis drei Monaten war das geklärt“, so Kaase, der mit Frau und zwei Kindern im Neubau auf zwei Etagen mit insgesamt 120 Quadratmetern wohnt. Man könnte daraus bei Bedarf auch zwei kleine Wohnungen machen. Denn sie sind jeweils dem Treppenhaus angegliedert. Auch das gehört zum Konzept – genauso wie flexibel nutzbare Räume, die sich veränderten Familiensituationen anpassen: „Mit relativ kleinen Eingriffen lässt sich auch mal eine Wand herausnehmen. Die Nutzung der Wohnung sollte nachhaltig sein. Das sollte man immer im Hinterkopf behalten.“

Treffpunkt Treppenhaus

Gearbeitet wurde mit ökologischen Materialien – im Altbau mit Lehm-, im Neubau mit Kalkputz. Gedämmt wurde statt mit Styropor mit Steinwolle, beim Altbau nur auf der Hofseite, „das musste sein“. Aber zur Straßenseite hin strahlt die Ziegelfassade. „Wir hatten schon den großen Wunsch, dass die alte Struktur von außen noch sichtbar ist.“ Das heißt hier: große hohe Fenster, große hohe Räume und Treppenhäuser, wie es typisch für Schulen und andere Gebäude aus dieser Zeit war. „Diese Altbautreppenhäuser haben

Steckbrief

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern

Stadt: Schwerin

Projekt: Wohnquartier Werdervorstadt. Sanierung, Umbau, Neubau. Altbau zweigeschossig mit kleinem ausgebauten Dach. Neubau dreigeschossig. Gemeinschaftsraum, Abstellhaus, Sauna in Nebengebäuden.

Lage/Grundstück: im Zentrum von Schwerin ca. 3.000 Quadratmeter

Rechtsform: Wohneigentümergeinschaft

Wohnungen: 14 WE insgesamt, im Neubau 5 WE, in der ehemaligen Schule 9 WE, zwischen 35 und 125 qm Wohnfläche, teils barrierefrei

Energiekonzept/Haustechnik: Anschluss Fernwärme, gemeinsam genutzte Solarthermieanlage auf dem Dach des Neubaus

Investitionskosten gesamt/Durchschnitt: 2.260 EUR/m² Wohnfläche

Grundsteinlegung: im Jahr 2014

Einzug: im Jahr 2015, mit 25 Erwachsenen und 12 Kindern/Jugendlichen im Alter zwischen 2 und 89 Jahren

Von Projektbeginn bis Einzug: 5 Jahre (inkl. Baugruppenfindung/Grundstückssuche)

Planung und Umsetzung des Quartiers: fachwerkler architekten + innenarchitekten Döring | Krüger | Kaase und Partner mbB
Proske Landschaftsarchitektur Schwerin

Fortsetzung auf Seite 10

Fortsetzung von Seite 9



Dipl.-Ingenieur, Architekt und Innenarchitekt Thomas Kaase hat das Baugruppenprojekt Werdervorstadt in Schwerin zusammen mit Kollegen initiiert und geplant und wohnt mit seiner Familie auch selbst dort

Foto: Fachwerkler Architekten

Quintessenz, Architekt Thomas Kaase

Der Umzug in die neue Wohnung, das gemeinschaftliche Wohnprojekt war für meine Familie und mich ... ein Meilenstein und äußert positiver nachhaltiger Einschnitt im Leben.

Wenn ich beim Heimkommen unser Haus in der Ferne sehe, denke ich ... alles richtiggemacht. Wenn ich noch einmal bauen würde, würde ich allenfalls den Grundriss unserer Wohnung etwas ändern, um ein Zimmer mehr zu haben.

Mein größter Wunsch für die Zukunft wäre, ... dass das Wohnprojekt so Bestand hat, wie es jetzt ist.

Wenn ich Wirtschafts- oder Politprominenz einladen und durchs Haus führen würde ... wären das Verantwortliche aus der Stadtplanung. Mit dem Anliegen, dass Baugruppen künftig besonders gefördert werden sollen. Das sollte sich dann auch im Stadtentwicklungskonzept niederschlagen.

sogar schon Aufenthaltsqualität“, sagt Kaase. „Da steht im Dezember auch ein Weihnachtsbaum. Heiligabend vor der Bescherung treffen wir uns zur Weihnachtsgeschichte und zum Singen. – Und auch sonst findet man immer jemanden, mit dem man sich unterhalten kann. Oder der beispielsweise die benötigte Stichsäge hat. Oder jemand hat Geburtstag, da bringt man einen netten Gruß vorbei. Die Kinder flitzen ohnehin durch das ganze Haus.“

Mein, dein, unser Garten

Im Sommer verlagert sich das Geschehen auf den großen Hof mit Grillplatz und viel Rasen „zum Spielen für die Kinder“, aber auch mit Pflanzinseln, Sträuchern, Obstbäumen. Wohl dem, der einen Landschaftsarchitekten in der Baugruppe hat! „Er hat uns gut angeleitet“, so Architekt Kaase.

Man setzt sich draußen hin, genießt das Grün – auch in Erwartung, ins Gespräch zu kommen. Jemand holt einen Kaffee, setzt sich dazu. – Oder man repariert, räumt weg. Sich auf die eine oder andere Weise in die Gemeinschaft einbringen

– auch das hat sich nach seinen Worten eingependelt. „Da haben wir ein gutes Maß gefunden.“ Wer vielleicht keine Lust auf Gartenarbeit hat, findet etwas anderes. „Wenn jemand jedoch ausschließlich seinen eigenen Garten haben möchte, der ist in dem Projekt falsch aufgehoben.“

Finanzielle Punktlandung

Seit zwei Monaten ist endlich auch die Sauna in Betrieb. So wie dieses ursprüngliche Nebengelass waren vorher auch andere Räumlichkeiten auf dem Schulgelände für Gemeinschaftszwecke umfunktioniert worden. In einem Flachbau, der früher die Schulmensa und einen Computerraum beherbergte, werden Feste gefeiert. Neben Küche und WC ist dort auch ein Werkstatttraum untergebracht. „Da werkeln alle – ob nun ein Regal gebaut, das Fahrrad repariert oder irgendetwas lackiert wird.“ Im Abstellhaus stehen Fahrräder und Fahrzeuge. So konnte man sich letztlich auch den Keller sparen. „Vom Finanziellen war das Projekt eine Punktlandung“, betont Kaase. „Was wir veranschlagt haben, haben wir auch ausgegeben.“ Es wurde nicht teurer.



Alt und Neu, Jung und Alt. Dafür steht die erste Baugemeinschaft in Schwerin: rund 30 Bewohner zwischen 5 und 80 Jahren, die sich in einem historischen Schulgebäude, ergänzt um Neubauten, ein eigenes Zuhause geschaffen haben

Foto: Fachwerkler Architekten

Fortsetzung auf Seite 11

Fortsetzung von Seite 10

Externer und interner Sachverstand

Die Einschaltung eines Baugruppenbetreuers in diesen Bereich hat sich ausgezahlt. Auch bei der Vertragsgestaltung ist die Eigentümergemeinschaft den Empfehlungen des externen Spezialisten gefolgt und hat sich – für den Fall, dass irgendwann jemand verkaufen will – ein Vorkaufsrecht eingeräumt. „Die Planung konnten wir dann selber steuern. Wir ha-

ben uns immer Zeit gegeben, uns oft zusammengesetzt. Die Gruppe war so aufgestellt, dass jeder Aufgaben übernehmen und koordinieren konnte.“ Überwiegend Freiberufler, darunter mehrere Architekten, haben sich zusammengefunden – eine für Baugemeinschaften oft typische Mischung. Vieles habe man so schon im Vorfeld relativ zügig intern gelöst, so Kaase. Auf dieser Basis konnte die Baugemeinschaft dann auch mit der Stadt „relativ zügig ins Gespräch kommen

und schauen, was man auf dem Grundstück machen kann“.

Was den Architekten heute besonders freut: Das Baugemeinschaftsprojekt findet Anklang in der Stadt. Eine neu gegründete Baugruppe kam jüngst, um zu erfahren, wie alles anfang und heute läuft. Thomas Kaase sagt: „Es ist ein ganz anderes Wohnen. Was wir tun, das tun wir jetzt für uns, unsere Kinder und die Zukunft. Das hat Bestand.“ ■

WOHNSITUATION

Corona verstärkt den Wunsch nach eigenen vier Wänden

Die Corona-Pandemie hat für viele Bürger erhebliche Einschränkungen ihrer Wohnsituation mit sich gebracht. Wie eine aktuelle Forsa-Umfrage im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zeigt, sind drei von vier Befragten zwar mit ihrer Wohnsituation insgesamt zufrieden. Trotzdem hat sich der Anspruch an das eigene Zuhause verändert. Um die Wohnsituation zu verbessern, hat jeder Dritte während der Pandemie bereits Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen ergriffen. Darüber hinaus denkt jeder fünfte Mieter inzwischen ernsthaft über Wohneigentum nach.

Bei den Wünschen an das eigene Zuhause nannten 18 Prozent mehr Wohnfläche, 17 Prozent mehr Wohnräume, 16 Prozent wünschten sich „Wohnen im Grünen“ und je 11 Prozent einen Balkon bzw. eine Terrasse und eine bessere technische Ausstattung, zum Beispiel beim Zugang zum Internet.

Auf die Frage nach ihrem Wunschwohnort würden 27 Prozent der Bundesbürger am liebsten im ländlichen Raum in einer Gemeinde mit bis zu 5.000 Einwohnern wohnen. 21 Prozent bevorzugen eine Kleinstadt mit 5.000 bis 20.000 Einwohnern, 26 Prozent eine Mittelstadt mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern. Das Leben in einer Großstadt mit 100.000

bis 500.000 Einwohnern wünschen sich 14 Prozent, das in einer Metropole mit über 500.000 Einwohnern 9 Prozent.

Die Umfrage zeigt schließlich, dass die Vorteile von Wohneigentum 64 Prozent der Befragten durch die Corona-Pandemie bewusster geworden sind. Bei den Mietern gaben 20 Prozent an, sie hätten jetzt angefangen, sich ernsthaft mit dem Thema Wohneigentum auseinanderzusetzen. Allerdings halten nur 27 Prozent aller Mieter die derzeitigen Rahmenbedingungen für einen Immobilienkauf für sehr gut (3 Prozent) oder eher gut (24 Prozent). 46 Prozent nennen sie „eher schlecht“ und 15 Prozent sogar „sehr schlecht“.

Haupthindernis für den Wohneigentumserwerb ist mangelndes Eigenkapital. Laut Verbandschef Hertweck unterstreicht dies die Notwendigkeit, Menschen mit durchschnittlichem Einkommen zu helfen, hierfür rechtzeitig zu sparen. „Das verringert die Schuldenlast und lässt den Traum von den eigenen vier Wänden auch dort wieder in greifbare Nähe rücken, wo Kauf oder Bau heute aufgrund stark steigender Immobilienpreise sehr schwer geworden sind.“ Hinzukommen müsse eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer. „Außerdem muss verstärkt über alternative Modelle wie „Mietkauf“, „Jung kauft Alt“ und „Baugemeinschaften“ nachgedacht werden.“ ■

ENERGIEWENDE

Wohneigentümer leisten immer größeren Beitrag zum Klimaschutz

Haus- und Wohnungseigentümer leisten durch die energetische Sanierung ihrer Immobilien einen immer größeren Beitrag zum Klimaschutz. Das zeigt eine Forsa-Studie im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen.

Sie belegt die hohe Bereitschaft von Wohneigentümern, mehr für den Klimaschutz und gleichzeitig für die Werterhaltung ihrer Immobilie zu tun. Laut Forsa-Studie planen derzeit 22 Prozent der befragten Eigentümer den Einbau einer Photovoltaikanlage zur eigenen Stromerzeugung. 16 Prozent wollen die Heizung erneuern – genauso viele Befragte Fenster und Türen. 14 Prozent gaben an, den Einbau einer Solarthermieanlage zur Wärme- bzw. Warmwassererzeugung zu planen und Dämmmaßnahmen am Dach bzw. der Fassade durchzuführen.

Verbandschef Bernd Hertweck rief dazu auf, dieses Potenzial zu nutzen und durch zielgerichtete Förderungen weiter zu verstärken. Hertweck: „Nur so ist das politische Ziel zu erreichen, die jährliche Sanierungsquote von heute ein Prozent auf zwei oder noch besser drei Prozent zu steigern.“ Er fügte hinzu: „Das Klimapakete der Bundesregierung hat einen kräftigen Investitionsschub ausgelöst;

die besseren Förderbedingungen zeigen bereits Wirkung. Beleg dafür ist für ihn die annähernde Verdoppelung der Anträge für die Gebäudeeffizienzprogramme des Bundeswirtschaftsministeriums auf 600.000 im Jahr 2020 gegenüber 326.000 im Jahr 2019.

Laut Hertweck spiegelt sich die wachsende Investitionsfreude der Wohneigentümer auch bei den Baugeldauszahlungen der privaten Bausparkassen wider. Diese seien 2020 gegenüber 2019 um 16,5 Prozent auf 31,6 Milliarden Euro gestiegen – eine enorme Summe, die zu großen Teilen direkt auf den Klimaschutz einzahle.

Hertweck plädierte dafür, „die mit dem Klimapakete eingeführten alternativen Förderansätze – Zuschüsse und die Möglichkeit eines Steuerabzugs – zu erhalten und weiter auszubauen“. Ergänzend zum KfW-Zuschuss sollte das Instrument eines Sanierungs-Schecks

geprüft werden, der über die gesamte Breite der Immobilienfinanzierer angeboten werden könnte. „Die höhere Marktdurchdringung würde Energieeinsparmaßnahmen einen zusätzlichen Schub verleihen.“ ■



22 Prozent der Wohneigentümer planen derzeit den Einbau einer Photovoltaikanlage.

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
 @Verband_VdPB

