Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 1 Februar 2022

EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

Etwa die Hälfte der Menschen lebt bei uns in ländlichen Räumen – auf rund 90 Prozent der Fläche des Bundesgebiets. Stadt und Land unterscheiden sich dabei weniger durch Einkommen oder Lebensstil. Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Diskrepanzen sind innerhalb städtischer und ländlicher Räume oft deutlich größer als zwischen diesen beiden Raumtypen.

Ländliche Räume sind also nicht homogen. Es gibt wirtschaftlich erfolgreiche und strukturschwache Regionen – Regionen, in die Menschen ziehen, und solche, aus denen sie abwandern. Die gute Nachricht: Immer mehr Menschen sehnen sich nach einem Leben auf dem Land, nach mehr Wohnraum, mehr Ruhe, mehr Lebensqualität. Digitalisierung und Vernetzung können ländliche Räume „smart" machen. So formulierte es das Institut für Zukunftspolitik unter dem Titel „Progressive Provinz" in unserer vorletzten Ausgabe. Kreative Bürgermeister, Unternehmer und Bürger arbeiten daran.

Nicht überall, aber vielerorts wird man sich einer Abwanderung entgegenstemmen können. Auch mittels Wohneigentum. Es ist ein Haltefaktor, der ländliche Räume stabilisiert. Hier ist es auch für Normalverdiener noch möglich, sich den Traum von eigenen vier Wänden zu erfüllen. Das empirica-Institut hat für uns kommunale „Jung kauft Alt"-Modelle untersucht. Wohneigentumsbildung und Flächenersparnis gehen hier Hand in Hand. Solche Modelle sollten Schule machen. Sie verdienen eine Gemeinschaftsanstrengung von Bund, Ländern und Kommunen.

Bernd Hertweck

Wohneigentümer: Wichtige Klimaschutzinvestoren

Werterhalt der eigenen Immobilie, langfristige Kostenersparnis und Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen: Das sind die Hauptmotive für Wohneigentümer, Energieeinsparmaßnahmen vorzunehmen. Erneuerbare Energieträger sind dabei im Trend.

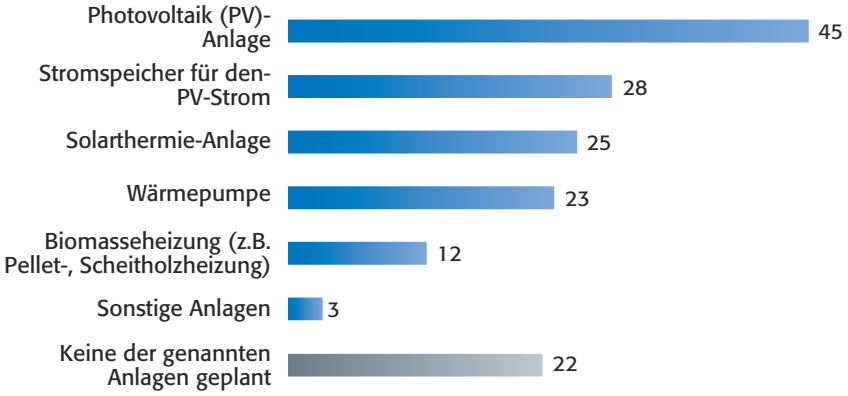
Die Bereitschaft von Wohneigentümern zu energetischen Sanierungsmaßnahmen ist groß. Rund 70 Prozent von ihnen planen solche für die nächsten zwei bis drei Jahre. Millionenfach wird dafür mit einem Bausparvertrag zweckgerichtet vorgespart.

Im Fokus der Wohneigentümer stehen dabei seit längerem erneuerbare Energieträger. Fast drei Viertel der Wohnungen in Deutschland, in denen solche zum Einsatz kommen, werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Erneuerbare Energieträger liegen heute mehr denn je im Trend. 80 Prozent derjenigen, die demnächst modernisieren wollen, sehen entsprechende Anlagen vor – insbesondere Photovoltaik und Solarthermie.

Die Politik ist gut beraten, dieses Investitionspotenzial zu nutzen und privates Kapital für mehr Klimaschutz zu mobilisieren. Dazu sind die alternativen Förderansätze – Zuschüsse/zinsverbilligte Darlehen bzw. Steuervorteile – zu erhalten: für Komplettsanierungen und Einzelsanierungen. Potenzielle Investoren brauchen hier Verlässlichkeit und Stetigkeit. Zudem sollten die vorhandenen Sparanreize zum Kapitalaufbau für Energieeinsparmaßnahmen weiter gestärkt werden. ▪

Bevorzugte Maßnahmen

„Welchen Einbau folgender Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien planen Sie für Ihr Haus?", in %, Mehrfachnennungen möglich
Hauseigentümer, die eine Modernisierung planen n=615



Quelle: Wüstenrot

INHALT

Grüner Lebenszyklus für Häuser – Interview 2
Kommunale Initiativen „Jung kauft Alt“ 4
Wohnen auf dem Land: Was hat Bestand? 5
Unter einem Dach 6

INTERVIEW

Grüner Lebenszyklus für Häuser

2007 gegründet, ist die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) heute mit rund 1.500 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Ziel des Vereins ist es, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern. Mit ihrem Zertifizierungssystem hat die Non-Profit-Organisation ein Planungs- und Optimierungstool zur Bewertung nachhaltiger Gebäude, Innenräume und Quartiere entwickelt, das die reale Nachhaltigkeit in Bauprojekten unterstützt. Grundlage ist ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis, das Umwelt, Mensch und Wirtschaftlichkeit gleichermaßen einbezieht. Interview mit Dr. Anna Braune, Abteilungsleiterin Forschung und Entwicklung der DGNB.

Ökologische Transformation der Wirtschaft ist das große Thema. Inwieweit hilft die EU-Taxonomie, beim Klimaschutz voranzukommen?

Sie ist ein sehr starkes Signal an die Finanzwirtschaft: Mit den begleitenden Initiativen, wie die zur Offenlegungsverpflichtung, wird das gesamte Finanzwesen auf Klimatauglichkeit überprüft. Mit der Taxonomie wird ein Instrument eingeführt, um konkrete Ziele umzusetzen. Aktuell stimmen die Klimaziele gemäß dem Pariser Abkommen zwar noch nicht mit den fachlich hinterlegten Taxonomie-Kriterien überein. Sie sind viel zu schwach. Aber die Einführung des Instruments lässt hoffen und ist enorm wichtig. Aktuell ist die Ambition wohl noch niedrig gehalten, um aus dem Instrument keinen „Rohrkrepierer“ werden zu lassen und es in die Breite tragen zu können. Als nächsten Schritt müssen viel ambitioniertere Ziele kommen, die auch wirklich dem Klimaschutz dienen und in CO_2 gemessen werden. Zudem braucht es eine Ausweitung auf Finanzierungen, die nachweislich einen transformativen Charakter haben. Im Gebäudebereich sind Investitionen in die Bestände gefragt, um mit gebäudespezifischen Klimaschutzfahrplänen und einem geeigneten Reporting der Zwischenziele eine klimakonforme Schritt-für-Schritt-Verbesserung nachweislich zu erreichen.

Welcher Voraussetzungen bedarf es, damit die Ziele erreicht werden können?

Finanzinstitute sollten allein schon aus der Risiko-Perspektive Klimaschutz-Mindestanforderungen an zu finanzierende Projekte stellen. Kunden, die Klimaschutzmaßnahmen umsetzen, sollten auf jeden Fall auch bessere Kreditkonditionen erhalten. Zusätzlich sollten die Finanzinstitute ihren Kunden alle staatlichen Förderungen anbieten, so dass diese es eigentlich nicht mehr ablehnen können, ihre Bestände zu verbessern beziehungsweise ihre Bauvorhaben deutlich ambitionierter umzusetzen. In den kommenden Jahren wird es vor allem von der EU höhere Anforderungen geben – sowohl an Neubauten als auch an Bestandsbauten. Beim Neubau ist zu erwarten: Null-CO_2-Ausstoß im Betrieb ab 2030 und Transparenz über die „verbauten Emissionen“. Auf Bestandsbauten kommt eine Sanierungsverpflichtung zu: Die Gebäude in den schlechtesten Gebäudeklassen müssen saniert werden. Und dann muss natürlich noch jede und jeder Einzelne von uns richtig und vorausschauend handeln.

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

Sie vergeben Nachhaltigkeitszertifikate für Wohngebäude. Wie können diese in Einklang mit der Taxonomie gebracht werden beziehungsweise inwieweit ist die DGNB bereits auf dem Weg der EU-Taxonomie unterwegs?

Im Rahmen der DGNB-Zertifizierung für große Wohngebäude wie Mehrfamilienhäuser können die Taxonomie-Anforderungen mit abgedeckt werden. Denn die Themen der Taxonomie sind alle inhaltlich im System der DGNB enthalten. Mit dem Angebot der „ESG-Verifikation zur EU-Taxonomie" – diese beinhaltet Kriterien zu Umwelt, Sozialem und Unternehmensführung – kann neben dem DGNB-Zertifikat auch ein Bericht zur Taxonomie-Konformität beantragt werden. Diese ESG-Verifikation ist auch unabhängig von einer Zertifizierung möglich. Dafür bietet die DGNB spezifische Leitfäden an, in denen die Dokumentationsanforderungen genau beschrieben sind. In unserer mit Partnern erarbeiteten internationalen Studie zur Marktfähigkeit der EU-Taxonomie hat sich übrigens gezeigt, dass DGNB-zertifizierte Projekte deutlich besser abschnitten als andere.

Der Blick soll künftig stärker auf die Energiebilanz über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes gerichtet werden. Was wären dazu aus Ihrer Sicht notwendige erste Schritte?

Die Taxonomie fordert von großen Gebäuden den Nachweis einer Lebenszyklus-CO_2-Bilanz. Bislang wird das noch ohne Grenzwerte gefordert; allerdings wird dies künftig erwartet. Energieberaterinnen und Energieberater sowie Architektinnen und Architekten können nach einer kompakten Schulung diese Berechnungen durchführen und ihre Bauherren beraten, um Lösungen mit geringerem CO_2-Ausstoß in ihren Projekten umzusetzen. Solche baubegleitenden Berechnungen und Beratungen werden übrigens von der KfW gefördert. Zusätzlich gab es im Rahmen der aktuellen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bis zu ihrem vorläufigen Stopp Ende Januar 2022 auch Förderungen für Nachhaltigkeitsfinanzierungen. Das DGNB-Zertifikat war das erste für diese Förderklasse anerkannte Verfahren. Darin werden auch Lebenszyklus-Berechnungen und die Einhaltung von Grenzwerten gefordert. Prinzipiell braucht es aber die Nachfrage. Wenn Banken und Bauherren solche neuen Kennwerte für Gebäude einfordern, wird es perspektivisch auch Teil der normalen Planungsleistung. Also nachfragen, einfordern und die Berechnung als Grundlage für grüne Finanzierungen vorlegen.

Was gehört aus Ihrer Sicht zu einer Lebenszyklus-CO_2-Bilanz für ein Gebäude?

Beziehen wir uns auf den Betrieb eines Gebäudes, gehören dazu alle CO_2-Emissionen, die über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes verursacht werden. Entgegen des Sektorenmodells der Bundesrepublik plädieren wir dafür, wirklich alle CO_2-Emissionen zu berücksichtigen und nicht nur die offiziell dem Gebäudesektor zugeordneten direkten Emissionen aus den Schornsteinen der Häuser, die wir nutzen. Neben den CO_2-Emissionen, die für Wärme- und Warmwasserbereitstellung entstehen, zählt hierzu insbesondere auch der Nutzerstrom. Im Sinne der Zielsetzung klimaneutraler Gebäude nehmen wir positive Effekte, die einzelne Gebäude für die gesamtdeutsche Klimabilanz leisten können, in die CO_2-Bilanz dieser Gebäude auf. Diese ergeben sich, wenn ein Gebäude selbst erneuerbare Energie im Überschuss erzeugt und diese über den Eigenbedarf hinaus ins Stromnetz einspeist. Die CO_2-Emissionen, die dadurch im Stromnetz vermieden werden, gehen sozusagen als Gutschrift in die Bilanz ein. Entsteht damit eine negative CO_2-Bilanz, bezeichnen wir den Gebäudebetrieb als klimapositiv. Neben den CO_2-Emissionen aus dem Betrieb sollten auch die verbauten Emissionen einbezogen werden – also alle CO_2-Emissionen, die bei Herstellung, Austausch und Rückbau von Baumaterialien entstehen. Mit zunehmender Energieeffizienz und vor allem bei Neubauten rücken diese verbauten Emissionen in den Vordergrund. Wirklich klimaneutral ist ein Bauwerk dann, wenn auch diese CO_2-Emissionen über die Jahre ausgeglichen werden. Im Übrigen gibt es für diese Berechnungen internationale Standards, die wir für unsere Definitionen nutzen.

Dr. Anna Braune leitet seit 2015 den Forschungs- und Entwicklungsbereich der DGNB e.V. Zu ihren Aufgaben gehören die Weiterentwicklung des DGNB Zertifizierungssystems, das für Quartiere und Gebäude Anreize zu mehr Nachhaltigkeit setzt, sowie die Mitarbeit an der Transformation zu einem nachhaltigen Bau- und Immobiliensektor. Sie studierte Technischer Umweltschutz an der TU Berlin, war von 2004 bis 2007 wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Bauphysik der Universität Stuttgart. Sie ist Mitinitiatorin und Mitgründerin der DGNB.
Foto: DGNB

Nachhaltiger zu wirtschaften betrifft auch den Finanzsektor, über den Investitionen im Gebäudebereich zum größten Teil laufen. Wie definieren Sie in dieser Branche nachhaltige Aktivitäten sowohl bei der Geldanlage als auch bei grünen Krediten?

Mit der Taxonomie gibt es jetzt ein branchenübergreifendes Einstufungssystem für Finanzströme aller Art. Also ein klares Bekenntnis zur grünen Transformation der gesamten Finanzströme – mit einem starken Fokus auf Klimaschutz, -anpassung und auf den Schutz von Ökosystemen! Eine entsprechende aktiv umge-

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

setzte Strategie, die sich durch das gesamte Unternehmen zieht, und offenes Reporting messbarer Erfolge wären für mich die wesentlichen Elemente dafür, um das Nachhaltigkeitsengagement nachzuweisen. Für den Immobilienbereich wünsche ich mir, dass viel ambitioniertere Ziele als die der Taxonomie gesetzt und freiwillig übererfüllt werden. Zudem wünsche ich mir, dass auch passende Angebote für die Transformation des „schwierigen" Bestandes gemacht werden, auch mit Schritt-für-Schritt-Sanierungen über einen Klimaschutzfahrplan, so etwas wie Transformationskredite. Die Warnungen der Wissenschaft, dass die planetaren Grenzen überschritten sind und dies zu instabilen Lebensgrundlagen für uns und die folgenden Generationen führt, müssen absolut ernst genommen werden. Über Ziele müssen wir nicht mehr diskutieren: Diese Dekade muss die Dekade der Umsetzung werden. ▪

FLÄCHENSPARENDE WOHNEIGENTUMSBILDUNG

Kommunale Initiativen „Jung kauft Alt"

Junge Menschen kaufen mit Hilfe von Kommunen alte Häuser, um Ortskerne lebendig zu halten. Solche Initiativen haben zwei zentrale Ziele: Leerstandsvermeidung und Wohneigentumsbildung für Familien. Eine Untersuchung des empirica-Instituts in Berlin im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen hat das bundesweite Potenzial für „Jung kauft Alt"-Modelle abgeschätzt und skizziert die Inhalte typischer Förderprogramme. „Die Idee verdient die Unterstützung der Bundespolitik", erklärte dazu der Verbandsvorsitzende Bernd Hertweck. „Wohneigentum ist ein Haltefaktor im ländlichen Raum und kann dazu beitragen, Regionen zu stabilisieren."

Bundesweit 119 Gemeinden mit „Jung kauft Alt"-Modellen hat das empirica-Institut Berlin identifiziert. Acht Gemeinden wurden genauer untersucht. Sie verfolgen vor allem zwei Ziele: Zum einen sollen Leerstände vermieden werden. Dabei zeigt sich, so Institutsleiter Dr. Reiner Braun, dass die Beseitigung bereits vorhandener Leerstände weniger wichtig ist, als möglichen zukünftigen Leerständen vorzubeugen. Zum anderen soll jungen Familien Wohneigentumsbildung ermöglicht werden.

Förderhöhe und -bedingungen

Bei den jährlichen Förderbudgets zeigt sich eine große Bandbreite. Die reicht, weil die Kommunen auch unterschiedlich groß sind, von knapp 10.000 Euro bis zu 210.000 Euro. Im Fokus stehen vor allem junge Haushalte – sowohl Alleinerziehende und Paare mit Kindern, als auch Paare ohne Kinder. Mehrheitlich kommen sie aus der jeweiligen Kommune. Gefördert wird vor allem der Erwerb von Altbauten, die in 80 Prozent der Fälle mindesten 30 Jahre alt sein müssen, in jedem vierten Fall sogar mindestens 40 Jahre. Obwohl die Vermeidung von Leerstand ein wichtiges Ziel ist, knüpfen nur wenige der 119 Gemeinden die Förderung an die Bedingung, dass das Gebäude vor dem Erwerb leerstehen muss. Vielfach wird nicht vorausgesetzt, dass das erworbene Haus saniert oder modernisiert wird. Meist geschieht dies trotzdem. Acht von zehn Kommunen fördern auch ein Altbaugutachten, in dem der Modernisierungszustand der Immobilie und erforderliche Maßnahmen dargestellt werden.

In 85 Prozent der Fälle wird der Förderbetrag über mehrere Jahre verteilt ausgezahlt. Altbaugutachten werden einmalig

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

in der Höhe der entstehenden Kosten gefördert. In fast allen Kommunen gibt es einen Grundbetrag und Kinderzuschüsse. Bei den mehrjährigen Programmen beträgt die Förderung mehrheitlich 600 bis 800 Euro pro Jahr und der Kinderzuschuss 300 bis 400 Euro jährlich. Maximal werden normalerweise zwischen 1.500 und 2.000 Euro pro Jahr ausgezahlt. Die durchschnittliche Fördersumme je Haushalt in den acht vertieften Kommunen reicht von knapp unter 4.000 bis über 5.000 Euro. Damit trägt die Förderung im Schnitt fünf bis sieben Prozent zu den Modernisierungskosten bei. ▪

„JUNG KAUFT ALT“ – EIN BEISPIEL AUS DER PRAXIS

Wohnen auf dem Land: Was hat Bestand?

Jung kauft Alt und macht etwas Neues daraus. Das ist im Stenogramm die Baugeschichte einer vierköpfigen Familie aus Oschersleben in Sachsen-Anhalt.

Im vergangenen Jahr war Einzug für die vier Feldheims aus Oschersleben ins eigene Haus. Das steht im Ortsteil Hadmersleben. „Das Baujahr war vor 1900“, sagt Christin Feldheim. Ein entsprechender „Eintrag“ mit der Jahreszahl 1890 fand sich im Giebel.

Auf Sand gebaut

Inzwischen hat der über 130 Jahre alte Bau eine Kernsanierung hinter sich mit Tonnen von Schutt, die dabei anfielen. „Zum Schluss standen nur noch die Außenmauern und innen das Holzgerüst. Wir konnten von ganz unten über die zwei Geschosse bis zum Dachgiebel schauen und standen dabei selbst im Sand, auf dem das Gebäude überwiegend gebaut war“, schildert Christin Feldheim den Start. Der Fußboden war ohne Isolierung. Die Holzdielen – vorher vom Linoleum verdeckt – zerbröselten, wenn man sie in die Hand nahm. Die Mauerwerkssteine waren getrocknet, nicht gebrannt. Suboptimal, „wenn dann Feuchtigkeit von unten aufsteigt … Aber so hat man früher hier gebaut“, sagt die Lehrerin für Deutsch, Englisch und Kunst. Das war der Grund, weshalb auch innen Mauern hochgezogen wurden, die in der Küche nunmehr auch Hängeschränke verkraften können.

In ihrem frisch sanierten Haus in Oschersleben/Hadmersleben: Christin und Fabian Feldheim mit ihren Kindern Isabella (7 Jahre) und Jonathan (2 Jahre). Foto: privat

Anders als gedacht

So war das eigentlich nicht geplant. „Wenn ich das vorher gewusst hätte …?“, dieser Satz fiel anfangs schon. „Andererseits, was wir jetzt haben, bekommt man nirgendwo sonst im Ort“: ein Haus auf einer Grundfläche von 110 Quadratmetern, mit ca. 230 Quadratmetern allein fürs Wohnen, ein geräumiger Gewölbekeller, ein großer ausbaufähiger Dachboden mit Spitzboden obendrauf. Das könnte demnächst ihr Arbeitszimmer werden – mit Dachfenstern, die bis zum Fußboden reichen. Oder später – ergänzt um ein kleines Bad, die Rohre sind schon verlegt – ein Miniappartement für die Tochter. Dazu ein großer Hof. Ein Neubau hätte, allein schon aus finanziellen Gründen, bedeutend kleiner ausfallen müssen. Ohne eigene große Werkstatt wie hier in der alten Scheune für Fabian Feldheim, der als gelernter Metallbauer für sein Leben gern mit Metall und Holz arbeitet und schon immer ein Haus wollte, „wo er von Grund auf alles selbst macht. Nun haben wir das – und er hat manchmal deshalb geflucht“.

Kein Dogma

Do it yourself. Durchgängig galt das nicht. „Sonst sind wir in 30 Jahren noch nicht fertig“, waren sich beide einig. Trockenbau, Fußboden, Elektrik, Heizung, Sanitär, ein großes Netzwerk aus Verwandten und Freunden leistete fachmännische

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

Hilfe. Auch ein Architekt war eingeschaltet, speziell für die Statik. „Ansonsten ist fast alles, was wir im Haus haben, selbst überlegt und geplant“, sagt Christin Feldheim. Dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung, Barrierefreiheit unten und auch oben. Ebenso die neue, nicht mehr so steile Treppenführung, wo auch ein Lift nachgerüstet werden könnte. Ein Hingucker inzwischen: das alte Holzgebälk, das sich nahezu durchs gesamte Haus zieht, eigenhändig abgeschliffen und lasiert. Kein Kataloghaus könnte da wohl mithalten.

„Nein, einen Neubau hätten wir nicht gemacht“, erklärt Christin Feldheim. So groß könne man heute ja gar nicht mehr bauen. „Und wir wollten schon immer lieber etwas Größeres haben.“

So schließt sich der Kreis

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind fertig. Im weiteren Innenausbau wird Hand an die beiden Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und das große Bad gelegt. Wann hier alles nach Wunsch gerichtet ist? Christin Feldheim hofft: noch in diesem Jahr. „Aber dann geht es draußen weiter.“ Zum Anwesen gehört auch ein Garten, 1.000 Quadratmeter mit alten Obstbäumen. Die Finnhütte von ca. 50 Quadratmetern im Garten könnte man irgendwann um einen Wintergarten erweitern, um in dem ebenerdigen Gebäude vielleicht zu wohnen, „wenn man zu alt für ein großes Haus ist“. Vermieten oder Verkaufen wären hier dann die Optionen wie schon beim Vorbesitzer. „Mittlerweile sind die Hauspreise auch in dieser Gegend gestiegen.“ Aber noch ist das alles viel zu weit weg, um sich den Kopf darüber zu zerbrechen.

Wieder zu Hause

Die Baufinanzierung der Feldheims läuft klassisch über Bankkredit, Bauspardarlehen und Eigenkapital. Dazu kommen von der Stadt über fünf Jahre jährlich 1.200 Euro, weil sie sich für einen Bestands- statt Neubau entschieden haben. Ihr Einzug in das grundsanierte Haus war zugleich eine Rückkehr nach sechs Jahren Bad Harzburg. Das Eigenheim in dem kleinen Harzstädtchen wurde wieder verkauft. „Dort haben wir uns auch wohlgefühlt“, blickt Christin Feldheim zurück. „Aber es ist doch nicht unser Zuhause.“ In Hadmersleben steht der Vierseitenhof, auf dem sie groß geworden ist. Die Geschwister haben sich dort Wohnhaus und Scheune ausgebaut. Dort lebt auch der Vater, nur einen Nachbarort weiter die Großeltern – und weitläufige Verwandtschaft im nahen Umkreis. Auch Fabian Feldheim, der mittlerweile Windkraftanlagen wartet, hat seine familiären Wurzeln und Bindungen in dieser Gegend von Börde und Bode.

Last, but not least in diesem Sinne: Bei Familientreffen müssen die Feldheims „nun nicht mehr immer als Erste los“, auch das Hin und Her am Wochenende zwischen Bad Harzburg und Hadmersleben ist Geschichte. ■

MIETWOHNUNGEN + EIGENTUMSWOHNUNGEN: EIN MODELLPROJEKT

Unter einem Dach

Gemeinsamer Hausbau von Alt und Jung, Einheimischen und Zugewanderten, Singles und Familien. Von Eigentümern, Mietern und Sozialmietern. Was mit einem Wohnzimmer-Treffen begann, wurde – mit Wohneigentümern als treibender Kraft – zu einem Modellprojekt in Oldenburg.

Die Idee war am Wohnzimmertisch geboren worden, als man sich im Freundeskreis wieder einmal über die Lebenssituation austauschte: Kinder groß und bald aus dem Haus. Haus und Wohnung auf dem Land jetzt zu groß und man wird ja nicht jünger. Das war 2007, Baubeginn 2011 und der Einzug der ersten Bewohner in das Projekt „Wohnmix – Gemeinsam Leben an der Weitzstraße“ in Oldenburg 2012 im Frühjahr. „Was wir gemacht haben, war gut überlegt. Es hat funktioniert, aber natürlich an manchen Stellen geruckelt“, so Peter Tobiassen, einer der Initiatoren des Projekts.

Absagen und Klinkenputzen

5.000 Euro für den Projektsteuerer, sofern das Baugruppenprojekt scheitert. Kommt es zustande, bekommt er den Auftrag. Das war der Deal mit dem Fachmann. Da hatten die Bauwilligen schon einiges an Lehrgeld gezahlt. Eine Stiftung, die altengerechtes sozialorientiertes Wohnen ermöglicht, war als Finanzier für die Miet- und Sozialmietwohnungen im Haus ausgestiegen. Da lagen die Bauzeichnungen für das Projekt schon auf dem Tisch. „Wir hatten gemeinsam ein

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

Peter Tobiassen, Mitinitiator des Projekts „Wohnmix“ Foto: Jens Schulze

Modell entwickelt – für einen Bauplatz, auf dem wir letztlich nicht bauen konnten“, schildert Peter Tobiassen anfängliche Enttäuschungen und Fehlschläge. Klinkenputzen bei potenziellen Geldgebern brachte keinen Erfolg. Wohnungsbaugesellschaften und Wohlfahrtsverbände fanden die Idee zwar „hochinteressant“, allerdings ohne die Wohneigentümergemeinschaft, die dahinterstand. „Sie hätten das lieber allein gemacht.“

60 Prozent über 60

Andere Investoren schlugen vor, einfach drei Häuser zu bauen: eins für die selbstnutzenden Wohneigentümer, eins mit freien und ein weiteres mit sozialgebundenen Mietwohnungen. „Genau das, was wir nun überhaupt nicht wollten. Wir wollten mit diesen drei unterschiedlichen Wohnungstypen in einem (!) Haus die Gesellschaft abbilden. Die soziale Durchmischung war uns wichtig.“ Die Zielvorstellung war: 60 Prozent über 60 Jahre. „Das heißt eben auch: 40 Prozent unter 60. Keine altershomogene Gruppe, sondern generationenübergreifend“, so Tobiassen. Es bedeutete zudem unterschiedliche Wohnungsgrößen zwischen 47 und 120 Quadratmetern, weil auch familienorientierte Wohnungen eingeplant wurden. „Mit diesem Konzept waren wir unterwegs, zunächst als lose Initiativgruppe, später als Verein, weil es sich so besser verhandeln ließ“, erklärt Peter Tobiassen, damals Sozialarbeiter, inzwischen im Ruhestand.

Am Wendepunkt

Der Punkt, an dem sich die Beteiligten eingestehen mussten: „Wir haben im Grunde keine Ahnung“, war spätestens erreicht, als die Gruppe ihr ursprünglich beplantes Grundstück verlor. Architekten, Bauingenieure, Juristen – Berufsgruppen mit Knowhow und Kontakten, wie sie in solchen gemeinschaftlichen Projekten häufig vertreten sind – gab es nicht. „Diese Fachleute haben wir dann angeheuert“, sagt Tobiassen. Ein Wendepunkt. Der Punkt, über den ihn der Projektsteuerer später folgendermaßen aufklärte: Die schwierigste Aufgabe sei es, mit den Projektinteressenten den unverbindlichen Stuhlkreis zu verlassen und eine Baugruppe daraus zu machen. „Wo man also nicht nur zusammensitzt und ein bisschen schnackt, sondern ernsthaft anfängt, Entscheidungen zu treffen, die auch finanzielle Folgen haben“, präzisiert Tobiassen. So reduzierte sich die Zahl der Teilnehmer auf die endgültige Gruppengröße. „Die Nur-Schnacker waren schon durch die – sozial gestaffelten – Vereinsbeiträge ausgestiegen.“

Mit dem Projektsteuerer an der Seite wurde ein neues Grundstück gefunden. „Er wusste, wie die Gremien der Stadt arbeiten, wann der Bebauungsplan verabschiedet wird“ und wie man einen Grundstückskaufvertrag wasserdicht macht: dass dieser nur dann Wirkung entfaltet, wenn der Bebauungsplan mit seinen Vorgaben das Bauvorhaben der Gruppe tatsächlich auch ermöglicht.

Ganz nach Gusto

Eine hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner konstatiert Peter Tobiassen auch noch nach nunmehr zehn Jahren, „weil alle so leben können, wie sie sich das vorgestellt und geplant hatten“. Zu verdanken ist das einer nicht alltäglichen Reihenfolge im Werdegang des Projektes: „Die Bewohner haben ihre Wohnungen zuerst geplant und wir – als Verein – haben die fertig geplanten Mietwohnungen dann den Investoren zum Kauf angeboten.“

Festgelegt waren lediglich Bau-, Miet- und Sozialmietpreis sowie die Größe der Sozialmietwohnungen. Für alles andere gab es eine Wohnwunschliste, die von Architekt und Bauleiter nicht nur ohne Murren, sondern – so Tobiassen – auch mit Spaß an der Sache umgesetzt wurde. Diese Wahlfreiheit, die so schon im Konzept angelegt war, habe für die Baugruppe vieles vereinfacht: „Man musste nicht um Veränderungen kämpfen.“ Ab-

Fortsetzung auf Seite 8

Fortsetzung von Seite 7

weichungen nach oben vom festgelegten Standard kosteten mehr, Abweichungen nach unten jedoch nicht weniger. Atmungsaktive Lehmputzfarbe statt standardmäßig Silikatanstrich, dafür hat sich das Ehepaar Tobiassen zum Beispiel entschieden sowie für eine Wandheizung, andererseits für preisgünstigere Badfliesen. „Und auch für so angenehme Dinge, die man aus dem Hotel kennt" – wie den Lichtschalter neben dem Bett und LAN-Verkabelung in der gesamten Wohnung.

Sofern ein Mieter Änderungswünsche hatte, etwa einen anderen Fußboden als das vorgesehene Eichenstäbchenparkett, ging das natürlich nur mit Einwilligung des Eigentümers. Auch eine Erfahrung auf die Tobiassen verweist: Die Investoren, die nicht selbst im Haus wohnen wollten, waren dabei meist großzügigere Bauherren als die Selbstnutzer.

Finanziell gestemmt wurde das 3,1 Millionen-Euro-Projekt mit 21 Wohneinheiten plus Gemeinschaftsraum von insgesamt 16 Miteigentümern mit „nahezu einer Punktlandung". 2.000 Euro pro Quadratmeter waren vereinbart, 2.010 Euro sind es geworden. „Wir haben unsere Baukosten um 0,5 Prozent überzogen."

Einstimmig und vielstimmig

Mit den 100.000 Euro vom Bundesfamilienministerium im Rahmen des Modellprogramms „Wohnen für (Mehr)Generationen" wurde der Gemeinschaftsraum gebaut. Versammlungsort für die Bewohner, aber auch Treffpunkt bei Familienfeiern und für eine kleine Gruppe, die dort regelmäßig gemeinsam kocht. Dort war auch eine große Tafel gedeckt: zur Begrüßung einer sechsköpfigen Familie aus Ruanda, die nach der Familienzusammenführung in eine der Mietwohnungen zog. Hausrat- und Möbelspenden kamen von den Bewohnern. So spontan passiert im Wohnmixhaus vieles. „Eine zentrale Steuerung gibt nicht. Aber es gibt ein Klima, wo unterschiedliche Leute in kleineren und, glücklicherweise, wechselnden Gruppen unterschiedliche Projekte anschieben", sagt Tobiassen. Das kann ein Bücherflohmarkt sein, bei dem auch die hauseigene Bibliothek Nachschub erhält. Oder der Bau von Fahrradständern. Oder wie aktuell die Zusammenlegung nicht mehr genutzter Parkplätze für mehr Grün und Blumen am Haus. „Wir können unser ganzes Leben im Umkreis von 400 Metern bestreiten. Ärzte, Apotheken, Friseur, Einkaufsmöglichkeiten. Alles ist fußläufig erreichbar, das Stadtzentrum mit mehreren Buslinien, die Haltestelle hier vor der Tür." – Je nach Geschmack trifft man sich auch zum Grünkohlessen beziehungsweise Theaterbesuch.

Auch in dieser Hinsicht hat nach seiner Einschätzung ein Prozess stattgefunden. „Anfangs gab es bei einigen die Vorstellung, alle müssten alles zusammen machen und dabei ‚ununterbrochen glücklich' sein." Das konnte nicht funktionieren. Da half auch die Einschaltung von Mediatoren nichts. Die Situation entspannte sich nach zwei Mieterwechseln. „Andere Persönlichkeiten bringen eben andere Dynamiken in Gruppen." Insofern sei das oft praktizierte Bewohner-Casting wenig zielführend. „Man merkt eigentlich erst nach einem Jahr Zusammenleben, ob jemand ins Haus passt." Das ist Tobiassens Erfahrung.

Im Übrigen sei man eine normale Wohneigentümergemeinschaft. Das ist allerdings doch etwas tiefgestapelt. Denn hier werden Beschlüsse in der Regel einstimmig gefasst, was selbst die hartgesottene beauftragte Hausverwaltung zu dem Kommentar veranlasste: Das kriegen wir bei sonst keiner anderen Eigentümergemeinschaft hin. ▪

Im Stenogramm: „Wohnmix" Oldenburg

Bewohner: 35 Bewohner von zwei bis 85 Jahren

Wohnungen: 21 Wohnungen mit 47 bis 120 qm, davon 7 Eigentumswohnungen, 10 Mietwohnungen, 4 sozial gebundene Wohnungen

Bau-/Mietkosten (2011/2012): Eigentum: ca. 2010,00 Euro/qm; Miete: 8,00 Euro + 2,50 Euro Nebenkosten pro qm

IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten
Bausparkassen e. V.
Für den Inhalt verantwortlich:
Alexander Nothaft
nothaft@vdpb.de

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 4
10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-523
www.bausparkassen.de
@Verband_VdPB

Gestaltung/Satz:
Eins 64 Grafik-Design, Bonn

klimaneutral gedruckt
www.klima-druck.de
ID-Nr. 21108270
bvdm.

PEFC
PEFC/04-31-2122
PEFC zertifiziert
www.pefc.de