



EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

Der Gebäudebestand in Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden. Wie? Vermutlich weiterhin mit einem Mix aus verschärften technischen Standards, neuer Förderlandschaft und ordnungsrechtlichen Instrumenten.

Für diejenigen, die demnächst oder später bauen oder kaufen wollen oder modernisieren müssen, stellen sich schon heute Fragen, die viele verunsichern. Etwa: Was passiert, wenn ich nach 2023 eine neue Gasheizung brauche, die mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss? Klappt das überhaupt bei meinem Objekt? Und wie teuer wird das?

Ein weiterer Unsicherheitsfaktor liegt in der Brüsseler Politik, wo sich die drei Hauptakteure – Kommission, Parlament und Rat – demnächst im Trilog zusammenraufen müssen. Der Kompromiss wird für Deutschland bindend sein. Man muss kein Prophet sein, um festzustellen: Auf Hauseigentümer kommt noch einiges zu: neue Mindestvorgaben, neue Sanierungspflichten. Das alles kostet Geld. Reichen dafür die Fördertöpfe?

Überzogene energetische Standards konterkarieren das Ziel „bezahlbares Wohnen“. Überzogene Sanierungspflichten drohen zum sozialen Sprengstoff zu werden. Nur wenn wir „Fordern und Fördern“ sozial treffsicher im Gleichgewicht halten und die Menschen darauf langfristig vertrauen können, werden wir Zielkonflikte auflösen können. Die „Ampel“ ist aufgerufen, in Brüssel gegenzusteuern und in Berlin nachzusteuern.

Bernd Hertweck

Wissenschaftspreis der privaten Bausparkassen für Nachwuchswissenschaftler

– Teilnahme jetzt möglich –

Zum 15. Mal lobt der Verband der Privaten Bausparkassen den Werner Lehmann-Preis für Nachwuchswissenschaftlerinnen und Nachwuchswissenschaftler aus.

Prämiert werden wissenschaftliche Arbeiten (Dissertationen, Masterarbeiten und Diplomarbeiten), die sich mit Fragestellungen aus dem Themenbereich Wohnen, Bauen, Sanieren und Finanzieren befassen.

Angenommen werden Arbeiten, die nach dem 31. Juli 2021 abgeschlossen sowie abschließend wissenschaftlich bewertet worden sind. Die Unterlagen sind bis zum 31. Juli 2023 bei der Geschäftsstelle des Verbands in Berlin einzureichen. Voraussetzung für die Teil-

nahme ist außerdem, dass die Teilnehmerin bzw. der Teilnehmer bei Fertigstellung der Arbeit nicht älter als 35 Jahre war.

Der 1. Preis ist mit 5.000 Euro dotiert, der 2. Preis mit 4.000 Euro, der 3. Preis mit 2.500 Euro und der 4.-10. Preis mit je 1.000 Euro. Weitere Informationen zu den Teilnahmebedingungen und Themenbeispielen aus der Vergangenheit gibt es unter: www.bausparkassen.de/Wissenschaftspreis.



WERNER
LEHMANN
PREIS

15. WISSENSCHAFTSPREIS
DER PRIVATEN BAUSPARKASSEN

BAUEN · WOHNEN · FINANZIEREN

1. Preis: 5.000,- Euro

Jetzt
bewerben!

Einsendeschluss:
31. Juli 2023

Weitere Informationen:
www.bausparkassen.de

INHALT

Anders wohnen in Nürnberg	2	„Abreißen war keine Option“ – Interview	6
„Hohe Zinsen bei nicht fallenden Preisen ist die Kombination des Grauens“ – Interview	4	Trendheft „Wie wir in Zukunft wohnen werden“	8

JUNG UND ALT – UND ZEHN NATIONALITÄTEN

Anders wohnen in Nürnberg

Allein im Alter? Kinder allein großziehen? Wie wäre es denn, wenn man sich zusammentut? Genau das hat ein genossenschaftliches Wohnprojekt in Nürnberg gemacht. Die Weichen dafür wurden vor über 15 Jahren gestellt. Mit welchem Erfolg und welchen Erfahrungen bisher?

„anders WOHNEN“. Der große Schriftzug an der gelben Hausfassade des Eckhauses gleich hinter dem Nürnberger Hauptbahnhof, er fällt ins Auge. „Von der Dachterrasse im fünften Stock können wir die Züge sehen“, sagt Fred Jantschke (83), Bewohner und Mitbegründer des genossenschaftlichen Wohnprojekts in der Südstadt.

Gut kombiniert

Senioren und Alleinerziehende haben dort ihr Zuhause. Beide Gruppen – die einen oft isoliert und mit viel Zeit, die anderen oft überfordert – können sich so unterstützen. Das ist, auf einen Nenner gebracht, das Konzept dahinter. Davon waren auch die beiden Jantschkes angetan, die zuvor schon ihr kleines Einfamilienhaus in der Stadt zugunsten einer Eigentumswohnung und ihrer Tochter aufgegeben hatten und sich von Anfang an für das Gemeinschaftsprojekt engagierten.

„In dieser Kombination hat es das deutschlandweit bis dahin nicht gegeben. Da waren wir einmalig“, erklärt Fred Jantschke auch die besondere finanzielle Unterstützung von Bund und Freistaat für das 10-Millionen-Euro-Projekt. „Sonst hätten wir das Haus gar nicht bauen können“, so der gelernte Versicherungskaufmann, der insbesondere die Finanzierung vorantreibt. „In vielen Belangen hat uns auch die Wogeno München beraten.“

Stichwort Mathe oder: Jantschke zweimal klingeln

Rekordverdächtig die Zeit von der Genossenschaftsgründung bis zum Einzug – drei Jahre. „Zum ‚Wohntisch‘ kamen alle Interessenten und beteiligten sich mit ihren Vorschlägen an der Planung“, so Jantschke. Das Interesse war groß und die 43 barrierefreien Wohnungen schnell belegt: Ist das tatsächlich schon wieder 13 Jahre her? Der achtjährige Shajan,



Mandy Fuhrmann, Geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft „anders Wohnen“ in Nürnberg. Im Land Brandenburg initiiert sie derzeit ein ähnliches genossenschaftliches Projekt
Foto: privat

Fred Jantschke sieht ihn noch vor sich, wie er vor der Wohnungstür steht und nur ein Wort sagt: Mathe. „Er wusste, da konnte ich ihm weiterhelfen, eine andere Nachbarin in Deutsch.“ Die Sprache, das

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

war die Hürde, „daher auch die Schwierigkeiten in der Schule“. Jetzt hat Shajan Abitur gemacht, will Jura studieren und freut sich, wenn er im Haus auf Fred Jantschke trifft.

Ein Jahr lang hat auch Erstklässler Jannik bei Jantschkes geklingelt, jeden Morgen halb acht, manchmal auch früher. Dann gab es noch einen Plausch, bevor er sich in Begleitung von Marga Jantschke auf den Schulweg machte.

Zwischen Ideal und Wirklichkeit

Diese Art von Unterstützung habe im Haus schnell funktioniert, so Fred Jantschke. „Die Mütter wussten ja: Sie müssen nur sagen, wenn sie Hilfe brauchen.“ – Und umgekehrt? Hier ist das angestrebte Ideal doch ein Stück weit weg von der Wirklichkeit. „Die Älteren lassen sich lieber von Älteren unterstützen.“ Nicht etwa, weil sie den Jungen das nicht zutrauten oder sie sich nicht verstünden. „Vielmehr, weil sie sehen: Die Alleinerziehenden haben genug zu tun – mit Beruf, Haushalt und Kindern.“ Alle sind berufstätig – viele im Dienstleistungsbereich oder in der Produktion, nicht selten im Schichtbe-

trieb und teils mit längeren Anfahrtstrecken per Bahn bis nach Ingolstadt.

„Damals haben wir einen Bedarfsplan gemacht und wer konkret was leisten kann“, sagt Mandy Fuhrmann, die das Wohnprojekt im Auftrag der Genossenschaft managt und derzeit ein ähnliches Projekt im brandenburgischen Uebigau anschiebt.

Beruf und Berufung

Inzwischen ergibt sich vieles fast automatisch aus dem Zusammenleben und in gewisser Weise auch durch die Berufsgruppen, die im Haus unter den Senioren zu einem größeren Teil vertreten sind: Lehrer, Hortnerin, Kindergärtnerin und auch eine Ärztin aus Bolivien. Kinderlärm ist hier kein Thema und Hilfe bei den Schularbeiten oder Nachhilfe in Deutsch oder Englisch kein Problem – und nach wie vor weit verbreitet im Haus. Ein Haus, in dem etwa 20 Prozent der Bewohner ihre Wurzeln außerhalb Deutschlands haben. Ägypten, Irak, Türkei und seit kurzem auch eine junge Frau aus der Ukraine – zehn Nationalitäten unter einem Dach.



Hausansicht außen mit Schriftzug auf der Fassade

Foto: Gora Ghosh, andersWOHNEN eG

Rezept für Lebensfreude

Besonders augenscheinlich wird das nicht zuletzt bei den Kaffeetafeln in großer Runde auf der Dachterrasse. Dort werden neben deutschen auch türkische und französische Spezialitäten gereicht, zusammen mit Kaffee aus Äthiopien, den die Spenderrin nach heimischem Rezept zubereitet und vorher auch selbst geröstet hat.

Zahlen und Fakten

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Neubau

Lage/Grundstück: Südstadt, innenstadtnah, fußläufig zum Bahnhof

Wohnungen: 44 WE, davon 33 Sozialwohnungen (23 für Senioren, 10 für Alleinerziehende) sowie zehn WE freifinanziert (Senioren), eine Gästewohnung, alle barrierefrei, 1-4-Zimmerwohnungen in unterschiedlichen Größen/Grundrissen

Bewohner: 70 Bewohner von fünf bis 99 Jahren, etwa 20 Prozent sind Ausländer oder deutsche Staatsbürger mit Migrationshintergrund.

Gemeinschaftseinrichtungen in den beiden Dachgeschossen (5./6. OG, je

ca. 200 qm): Sonnenterrassen mit Blick über Nürnberg, Freisitz mit Grillmöglichkeit, Multifunktionsraum für Festlichkeiten und kulturelle Veranstaltungen (mit Bibliothek, Einbauküche, PC, Beamer), nutzbar auch für Bewohner im Quartier, außerdem Waschküche mit Waschmaschinen/Trocknern

Im Erdgeschoss: Café mit Bäckerei; außerdem Kindertagesstätte für Kinder aus dem Wohnprojekt und dem Stadtviertel (KITA-Träger Humanistisches Sozialwerk Bayern ist auch Genossenschaftsteilhaber)

Energiekonzept: Niedrigenergiehaus

Einzug: 2009

Finanzierung: Bankkredite, Fördermittel, Pflichtanteile und Wohnungsanteile der Bewohner

Zu den drei Pflichtanteilen von jeweils 500 Euro für die Mitgliedschaft in der Genossenschaft zahlen die Bewohner – gestaffelt nach persönlichen Einkommen – einen einmaligen Betrag von 150,- bis 400,- €/qm Wohnfläche zusätzlich zur späteren Miete. Daraus ergibt sich ein Eigenkapital von ca. 10 bis 12 Prozent der Baukosten. Mit den Genossenschaftsanteilen erwirbt der Bewohner auch Wohnrecht auf Lebenszeit.

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

Wahlweise kann man Kaffee auch im Erdgeschoss trinken, in dem kleinen Café, das eine türkische Familie dort zusammen mit einer Bäckerei betreibt. Le-

ben ins Haus wie ins Wohnviertel bringt außerdem der Quartierskindergarten im Erdgeschoss, der auch den Kindern aus dem Wohnprojekt offensteht. Senioren

von dort machen sich hier ehrenamtlich nützlich und einige Bewohner stehen hier auch in Lohn und Brot. ■

INTERVIEW MIT EMPIRICA-VORSTAND DR. REINER BRAUN

„Hohe Zinsen bei nicht fallenden Preisen ist die Kombination des Grauens“

Das Ziel, pro Jahr 400.000 neue Wohnungen zu schaffen, werden wir auch 2023 nicht erreichen. Wann dann? 2024?

Der Wohnungsbau hat keinen Kippschalter, sondern gleicht einer Postkutschenfahrt. Selbst wenn Bauland vorhanden wäre: von Planung über Bauantrag bis zur Genehmigung können hierzulande 2 bis 3 Jahre verstreichen; der eigentliche Bau benötigt dann nochmal 1 bis 2 Jahre – bei Eigenheimen. Bei Geschosswohnungen reden wir eher von weiteren 2 bis 3 Jahren Bauzeit.

Selbst wenn es also jetzt eine Genehmigungsflut gäbe, würde sich dies erst ab 2025 in Form von Fertigstellungen bemerkbar machen. Die enorm gestiegenen und – schlimmer noch – derzeit unkalkulierbaren Kosten bewirken aber gerade das Gegenteil: Bauaufträge werden zurückgezogen, genehmigte Wohnungen auf Eis gelegt. Der sogenannte Bauüberhang ist kein verlässlicher Indikator mehr für den Wohnungsbau von morgen.

Nicht wenige, die gerne etwas kaufen würden, hoffen auf purzelnde Preise auf dem Immobilienmarkt. Wie schätzen Sie die Entwicklung dort ein?

Grundsätzlich gilt: Wohneigentum muss zur Persönlichkeit und zur Lebensphase des Käufers passen. Keinem ist geholfen, wenn man viel Geld ausgegeben hat und feststellt, dass man sich im neuen Heim nicht wohl fühlt. Aber niemand kann versprechen, dass das Traumobjekt

ausgerechnet dann auch zum Kauf steht, wenn die Preise purzeln.

Außerdem habe ich meine Zweifel. Gäbe es nur den Anstieg der Bauzinsen, würde ich das Preispurzeln unterschreiben. Aber es gibt auch einen enormen Kostenanstieg: Corona- und kriegsbedingten Materialmangel sowie Klima-, Brand- und Schallschutz-bedingte Verschärfungen im Baurecht. Das alles stabilisiert eher die Preise im Bestand, denn es verteuert und verknappt damit den Neubau. Vor allem weniger eigentumsaffine Objekte, schlechte Makro- und Mikrolagen sowie energetisch unfitte Gebäude dürften im Preis jetzt deutlich nachgeben. Aber zu welchem Preis will man die haben?

Die KfW fördert ab 1. März den Neubau besonders energiearmer Häuser mit zinsverbilligten Darlehen ohne Tilgungszuschuss. Nur noch Neubau. Keinen Bestand mehr. Wie schätzen Sie das ein?

Früher gab es beim Erwerb von Wohneigentum ein Förderziel „Sozialpolitik und Familienpolitik“. Heute steht „Klimapolitik“ über allem. Da wundert einen, dass man den Bestandskauf nicht mehr fördert, wo der doch viel nachhaltiger ist als Neubau. Auch im Hinblick, auf die angepeilten Umwandlungen von Gewerbe in Wohnobjekte. Gerade hier entsteht doch viel im hochpreisigen Segment, was sich junge Familien ohne Förderung nicht leisten können.

Was man auch sehen muss: Bestandsobjekte sind energetisch überwiegend unfit. Renoviert wird aber meist beim Eigentümerwechsel. Man könnte also zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: den Eigentümerwechsel und damit die Sanierungsrate fördern sowie die Doppelbelastung aus Kauf und Modernisierung abmildern.

Im Juni soll das Neubau-Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ starten – wiederum mit zinsverbilligten KfW-Darlehen. Aber mit engeren Einkommensgrenzen als beim Baukindergeld und Effizienzhaus 40 als Standard für die Förderung. Wer kann sich das leisten?

Die Idee beim Baukindergeld war, Schwellenhaushalte zu fördern. Das sind diejenigen, deren Einkommen und Eigenkapital so gerade eben nicht mehr ausreicht, um den Erwerb allein zu stemmen. Dies ist auch gelungen, wie eine Evaluation der BBSR gezeigt hat. Allerdings gab es dabei Mitnahmeeffekte, es profitierten also auch Haushalte, die es ohne Förderung ebenfalls geschafft hätten.

Deswegen senkt die Bauministerin jetzt die Einkommensgrenzen ganz erheblich ab, erhöht jedoch zugleich den geforderten Energiestandard. Überspitzt formuliert wird jetzt in der Stadt nur noch der einkommensschwache Erbe und auf dem Land der Neubau in preiswerten Leerstandsregionen gefördert. Die Mehrheit

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

der förderberechtigten Schwellenhaus-halte dürfte sich jedoch den geforderten extrahohen Energiestandard selbst mit Förderung nicht leisten können.

Die Wohneigentumsquote bröckelt seit einiger Zeit. Mangelnde Lust? Oder woran liegt das?

Hier gibt es eine Vielzahl an Ursachen. Der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum geht meist Hand in Hand mit der Familiengründung, aber es gibt immer weniger Familien. Zudem zieht es junge Menschen seit den Nullerjahren in die Schwarmstädte, dort fehlt es an eigentumsfähigen Objekten und die Erschwinglichkeit ist ohnehin weitaus geringer als auf dem Land. Seit Mitte der Zehnerjahre erschweren zudem gewaltige Preisanstiege die Überwindung der Eigenkapitalschwelle und seit neuestem scheitern junge Familien auch noch an der Einkommensschwelle: hohe Zinsen bei nicht fallenden Preisen ist die Kombination des Grauens.

An der Lust scheitert die Quote dagegen nicht – das bestätigen Befragungen immer wieder: Auch die heutige Jugend träumt mehrheitlich von den eigenen vier Wänden.

Was sind die Haupthemmnisse beim Wohneigentumserwerb?

Das liebe Geld. Die überwiegende Mehrheit der potenziellen Ersterwerber, rund 80 Prozent der jungen Eltern im Alter von 30 bis 44 Jahren, haben weniger als 50.000 Euro auf der hohen Kante. Diese Summe geht oft schon allein bei der Begleichung von Nebenkosten des Immobilienerwerbes verloren. Für den eigentlichen Kaufpreis bleibt dann kaum noch Eigenkapital übrig.

Tatsächlich summieren sich Grunderwerbsteuer (3,5 bis 6,5 Prozent), Notar- und Grundbuchkosten (ca. 2 Prozent) zusammen mit häufig anfallenden Maklergebühren (meist 3,6 Prozent) schnell auf 10 Prozent des Kaufpreises oder mehr. Einen Makler kann man im Zweifelsfall vermeiden, um die Grunderwerbsteuer kommt niemand herum. Im aktuellen Koalitionsvertrag – wie auch schon im

letzten – ist deswegen ein Freibetrag für Ersterwerber vorgesehen. Aber weder damals noch heute besteht große Hoffnung auf eine Umsetzung. Selbstgenutztes Wohneigentum scheint politisch kaum noch gewollt zu sein. Trotz des sehnlichen Wunsches junger Familien, trotz der Vorteile für die Altersvorsorge und entgegen den Sonn- und Festtagsreden aus der Wohnungspolitik.

Sie haben für den Verband der Privaten Bausparkassen kommunale Initiativen „Jung kauft Alt“ untersucht. Das Thema stieß auch in der Bundespolitik auf große Resonanz. Haben Sie eine Idee, wie man es weiter pushen könnte?

Jung-kauft-Alt soll den Donut-Effekt in Kleingemeinden bekämpfen, also den Neubau am Ortsrand trotz innerörtlichem Leerstand. Dies auch vor dem Hintergrund, Abwanderung vom Land in die Stadt zu verhindern, vorhandene Infrastruktur besser auszulasten und energetische Verbesserung von Bestandsgebäuden zu ermöglichen. Damit sind Themen angesprochen, wie sie aktueller nicht sein könnten: Modernisierung statt Neubau ist Klimaschutz; gleichzeitig liefert Revitalisierung von Leerständen einen Schlüssel, den überbordenden Wohnungsbedarf zu befriedigen.

Zudem muss eine Förderung von Jungkauft-Alt keine klassische Bausubvention sein. Vielmehr geht es zunächst darum, durch Öffentlichkeitsarbeit und Datenbanken Transparenz über potenzielle Objekte herzustellen sowie Altbaugutachten und Best-Practice Beispiele zu liefern. So kann mit wenig Geld viel erreicht werden. Wichtig ist aber auch, dass die Gemeinden viel Freiheit haben bei der Verwendung etwaiger Zuschüsse von Bund oder Land. Die größte Gefahr ist immer, dass Budgets vorhanden sind, wegen eng gefasster Richtlinien aber nicht ausgegeben werden können.

Ebenfalls untersucht haben Sie für uns „Mietkauf-Modelle“ und gemeinsam mit dem DIW Berlin für die FDP in NRW Vorschläge gemacht. Grundsätzlich stößt auch dieses Thema auf



Dr. Reiner Braun, Vorstand des wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Forschungs- und Beratungsinstituts empirica

Foto: empirica, Heidi Scherm

große Sympathie. Doch es gibt auch Vorbehalte. Welche? Und wie könnte man denen begegnen?

Das Hauptproblem beim Mietkauf sind rechtliche Unklarheiten. Es gibt ein Mietrecht und ein Kaufrecht, aber kein Mietkaufrecht. Deswegen könnten sich schnell Fälle häufen, bei denen eingezahltes Eigenkapital oder gar die ganze Wohnung verloren gehen. Am besten umsegelt man diese Risiken durch Verzicht auf die unsichere Mietkaufphase.

Dazu haben wir für NRW zwei Modelle entwickelt. Das „Anspar-Modell“ sieht eine spezielle mehrjährige Sparförderung vor. Zur Vermeidung von Mitnahmeeffekten aber nur für junge Familien, die bedürftig sind, weil sie in beengten Wohnverhältnissen leben. Denen soll als Mieter der sofortige Einzug in eine familien-gerechte Neubauwohnung und deren späterer Erwerb erleichtert werden. Das „Sozialkauf-Modell“ soll Bestandsmietern den sofortigen Kauf ihrer bisherigen Mietwohnung erleichtern, dies aber nur in spezifischen Entscheidungssituationen, wie sie etwa bei der Ausübung des Vorkaufrechts nach Umwandlung entstehen. In beiden Fällen wird zudem niemand verdrängt, da lediglich Neubau oder Bestandsmieter gefördert werden. Wege sind hier also aufgezeigt, jetzt stellt sich nur noch die Frage nach einem Willen. ■

INTERVIEW

„Abreißen war keine Option“

Wie er eine alte Postimmobilie im Allgäu fürs Wohnen aufgemöbelt hat und warum, das erklärt Architekt Simon Jüttner im Interview.

Sie sind gebürtig aus Bayern, aus einem Dorf in der Nähe von Freising. Wie hat sich denn Ihre Wohnkarriere seit dem Architekturstudium in München bis zum Einzug ins eigene Haus gestaltet?

Nicht zuletzt beruflich bedingt sind wir als Familie oft umgezogen: von München in die Schweiz, nach Irland, wieder nach München und dann ins Allgäu. Meist waren es Mietwohnungen, in Irland ein kleines Haus kurzzeitig zur Miete. Die letzte Station, bevor wir ins eigene Haus gezogen sind, war ein 300 Jahre altes Bauernhaus im Allgäu, auch zur Miete.

Weshalb sind Sie von dort weggezogen?

Jemand aus der Vermieterfamilie wollte selbst einziehen. Zu diesem Zeitpunkt war unser Sohn fünf Jahre und mit uns schon neun Mal umgezogen. Deshalb haben wir nach Möglichkeiten gesucht, wo man nicht mehr so schnell rausgekündigt

werden kann. Aber hier im Ort war es schwer, Immobilien zu bekommen. Das Grundstück, das wir gekauft haben, war als einziges verfügbar und für uns dann auch finanzierbar.

Ein Schnäppchen in einer teuren Gegend?

Teuer – das ist relativ. Aus meiner Sicht war es damals das absolute Maximum, was man für den Quadratmeter zahlen kann und sollte. So hat man es – nach dem, was ich mitbekommen habe – wohl auch hier im Ort gesehen. Jetzt, fünf Jahre später, erscheint der damalige Quadratmeterpreis von 350 Euro tatsächlich fast als Schnäppchen. Mittlerweile sind wir, was man im Umfeld über die Quadratmeterpreise in dieser Gegend im Allgäu hört, stellenweise bei 600 Euro.

Die Immobilie galt als „Schandfleck“ im Dorf, die niemand haben wollte.

Und die Zeit drängte vermutlich. War es vielleicht auch eine „Verzweiflungstat“, ehe man gar nichts findet?

Es war schon so: Entweder das oder gar nichts. Es gab keine Auswahl. Aber es war auch keine Verzweiflungstat in dem Sinne, dass man nicht sicher war, ob daraus etwas wird. Allerdings hat der Verkaufsprozess sehr lange gedauert.

Das Haus auf dem Grundstück – ein ehemaliges Postgebäude aus den 50er-Jahren – war de facto zum Abriss freigegeben. Sie haben es trotzdem behalten, im Dorf mit Kopfschütteln quittiert: Verrückt, dort einzuziehen. Wie war denn Ihr erster Eindruck bei der Besichtigung?

Es hat mich nicht abgeschreckt. Das Gebäude war etwas besprüht und überwuchert, aber keine Ruine. Die Dachrinne war durch und folglich auch Moos am Gebäude. Drin gab es kein Wasser und keine

Preisträger des Wettbewerbs „Das zukunftsfähige Einfamilienhaus?“

Das war preiswürdig für die Jury: ein vermeintlich unverkäufliches altes Postgebäude in Bad Hindelang im Allgäu zu einem Wohnhaus umfunktioniert und die graue Energie so weitgehend erhalten. Unbehandeltes Holz nicht verklebt, sondern verdübelt, den Terrazzoboden selbst geschliffen, die Fenster im Obergeschoss selbst entworfen und gebaut, die Dachkonstruktion selbst entwickelt.

Da, wo in den 50er-Jahren die Wahlvermittlungsstelle der Post untergebracht war, hat jetzt eine fünfköpfige Familie auf 125 Quadratmetern ihr neues Zuhause.

Bauherr und Architekt in einer Person ist Simon Jüttner vom Buero Kofink Schels aus München, einer der drei Preisträger des 13. bundesweiten Gestaltungswettbewerbs der Wüstenrot-Stiftung. Diesmal zum Thema „Das zukunftsfähige Einfamilienhaus?“ mit 189 Bewerbern aus Deutschland, Österreich und der Schweiz.

Nachverdichtung, nachhaltige Baumaterialien, Einfachheit, Nutzung grauer Energie und ein neues Verständnis im Umgang mit Ressourcen – das sind demnach die Leitideen der Architekturbüros, mit denen das Einfamilienhaus auch künftig bestehen kann.



Architekt Simon Jüttner vom Buero Kofink Schels in München
Foto: Simon Jüttner

Fortsetzung von Seite 6



Erst Postgebäude, dann Lagerhalle. Heute ein Einfamilienhaus für eine fünfköpfige Familie. Eingang durch die Küche. Auch eine Analogie zum klassischen Allgäuer Bauernhaus. „Mit diesem Grundriss konnte ich viel Probleme lösen“, sagt der Architekt. Fotos: Simon Jüttner

sanitären Anlagen. Schätzungsweise die letzten 30 Jahre war es faktisch nur noch unbeheizter Lagerraum, auch die Heizung war raus, das Gebäude schon fast leer. Das ist der Vorteil solcher Zweckbauten. Ich hatte sofort das Gefühl: Daraus kann man etwas machen. Von Anfang an war auch klar: Wir können uns eigene vier Wände nur leisten, wenn wir den Bestand nutzen und dadurch auch viel Geld sparen. Abreißen und neu Bauen war keine Option. Aber man muss sich dann natürlich dem Bestand unterordnen – mit dem, was man plant.

Inwiefern unterordnen? Hatten Sie ursprünglich andere Ideen, die Sie deshalb verwerfen mussten?

Wir fanden es im Grunde vernünftig und der Qualität zuträglich, dass der Bestand uns Grenzen aufzeigt. Letztlich nimmt es dem Architekten Entscheidungen ab. Für uns stand auch außer Frage, dass wir zum Beispiel die Perimeter des Bestandes, das heißt die Außenwände, nicht verlassen oder darüber hinweg- und zum Beispiel Balkone anbauen. Wir haben es als Versuch gesehen, einerseits konstruktiv und gestalterisch immer die einfachere Lösung zu nehmen und damit günstig

zu bauen, andererseits immer das hochwertigere Material: also unbehandeltes Vollholz und Lehmputz, der teurer ist als Kalkzement oder Kalkgipsputz. Deshalb haben wir die Oberflächen roh gelassen.

Welche Atmosphäre vermittelt das Haus heute?

Die rohen Oberflächen prägen die Atmosphäre. Besucher sind zudem erst einmal überrascht von der Größe innen, wie viel Platz da ist. Von außen wirkt das Haus eher etwas klein. Die Raumhöhe liegt aber bei 3,20 Meter. Bei einem Abriss hätte man nicht mehr so hoch bauen dürfen, maximal 2,60 Meter. Das zeichnet einen Bestandsbau wie diesen auch aus: ein Baurecht, was man so nicht wiederbekommen würde.

Es war ja aber ein Baurecht für einen Gewerbebau. Sie haben ein Wohnhaus daraus gemacht und ein Stockwerk draufgesetzt. Hat das dann keine Rolle gespielt?

Die Aufstockung – auch in dieser Höhe – musste natürlich genehmigt werden und war der Grund, weshalb die Verkaufsabwicklung sich ein Jahr lang hinzog und wir uns im Kaufvertrag auch mit einer

Klausel abgesichert hatten. Wir hätten zurücktreten können, wenn es mit der Genehmigung nicht geklappt hätte. Der Hausumbau selbst hat zwei Jahre in Anspruch genommen.

Sie waren nicht allein Bauherr und Architekt, sondern auch ihr eigener Handwerker, der rund 80 Prozent Eigenleistung in das Haus gesteckt hat. Neben der Sorgfalt in der Ausführung hebt die Preisjury hier insbesondere das Zusammenspiel zwischen Alt und Neu sowie den respektvollen Umgang mit dem Bestand als zukunftsweisend für das Einfamilienhaus hervor. Können Sie das etwas konkreter machen?

Im Erdgeschoss haben wir beispielsweise nur innen gedämmt mit ein paar Zentimetern Lehmleichtputz. Die Fassade sollte sichtbar bleiben. Damit man gewahrt wird: Es ist ein altes Haus. Das Obergeschoss wiederum entspricht neuesten Anforderungen – mit Massivholzwänden von knapp 40 Zentimetern, ohne Dämmung. Das Dach, auch aus Massivholz, wurde zusätzlich gedämmt. Die Holzbalke des alten Dachstuhls tun jetzt ihren Dienst als Fahrradschuppen. Bestandserhalt hatte auch in unserem Fall den Ne-

Fortsetzung auf Seite 8

Fortsetzung von Seite 7

benefekt, dass man zum Beispiel auch Bäume erhalten kann. Sie stehen hier so nah am Haus, dass man sie bei einem

Abriss wegen der Erdarbeiten hätte fällen müssen. Und wir haben ca. 200 Quadratmeter Teerflächen entsiegelt. Unter dem

ehemaligen Parkplatz der Post kam dann das alte Pflaster zum Vorschein und das ist jetzt versickerungsoffen. ■

INITIATIVE MIT VORBILDCHARAKTER

Trendheft „Wie wir in Zukunft wohnen werden“

In Zusammenarbeit mit dem Institut für Zukunftspolitik, Berlin, hat der Verband der Privaten Bausparkassen ein Trendheft mit dem Titel „Wie wir in Zukunft wohnen werden“ herausgegeben.



Es zeigt, wie vielfältig Bauen und Wohnen heute gedacht wird, und stellt Projekte und Initiativen vor, die Vorbildcharakter haben.

Recyclbare Häuser; natur- und umweltschonend bauen mit weniger Material; weniger Hightech im Haus, dafür mehr technische Intelligenz bei der Hausplanung; Bauen in einer Kreislaufwirtschaft „denken“; Multifunktionalität im ländlichen Raum: Dazu gibt es o.a. Interviews mit Bauingenieuren/Architekten und Wissenschaftlern.

Vorzeigeprojekte machen deutlich, was möglich ist, wenn sich Bürgermeister/

Gemeinden und private Initiativen auf den Weg machen, Neues zu wagen. Zum Beispiel:

- ein Vorzeigehaus in einem Energie-sparquartier in Bamberg
- der Aufbau eines Nahwärmenetzes in der rheinland-pfälzischen Gemeinde Külz
- das „digitale Dorf“ Spiegelau im Bayerischen Wald
- „Jungsein und Altwerden“ in der niedersächsischen Gemeinde Vress
- „Junge Baufamilien in alten Häusern“ in Oschersleben/Sachsen Anhalt
- Alte Bautraditionen und neue Mitsprachemodelle im oberbayerischen Kirchanschöring

- ein gemeinsamer Hausbau von Jung und Alt, von Eigentümern, Mietern und Sozialmietern in Oldenburg
- Studenten als Bauherren in Heidelberg oder
- Inklusives Wohnen in Köln.

Ergänzend findet sich im Trendheft ein Interview mit drei jungen Politikerinnen und Politikern: Jessica Rosenthal MdB (SPD), Christina-Johanne Schröder MdB (Bündnis 90/Die Grünen) und Tilman Kuban MdB (CDU).

Interessenten können es runterladen unter <https://www.bausparkassen.de/bauspar-infos/informationmaterial/> ■


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

