Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 2 April 2023

EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

Ja! Das Vorhaben der Bundesregierung, die Mitarbeiterkapitalbeteiligung auszubauen und die Gründung von start-ups zu erleichtern, verdient Unterstützung. Und ja: Es ist richtig, gerade auch die Vermögensbildung in den Blick zu nehmen – konkret: die Arbeitnehmer-Sparzulage. Wenn man diese schon anpackt, dann aber bitte nicht einseitig für die Mitarbeiterkapitalbeteiligung, wie es ein Referentenentwurf vorsieht.

Dort eine Verdreifachung der maximal geförderten Sparsumme auf jährlich 1.200 Euro mit einem Fördersatz von unverändert 20 Prozent bei Aufhebung der Einkommensgrenzen; beim Bausparen als zweiter geförderter Anlageform einen „Nuller“: Nein! Hier muss die Bundesregierung nachbessern.

Seit 1999 gibt es beim Bausparen 9 Prozent auf eine jährliche Sparsumme von maximal 470 Euro. Und das nur für diejenigen, die als Alleinstehende ein zu versteuerndes Einkommen von weniger als 17.900 Euro jährlich haben. Bei Verheirateten sind es 35.800 Euro. Viele sind so aus der Förderung „herausgewachsen“, ohne real mehr Geld in der Tasche zu haben.

Für die allermeisten Arbeitnehmer sind aber eigene vier Wände *der* Einstieg in die Vermögensbildung. Sie haben es heute ohnehin sehr schwer, sich ihren größten Lebenstraum zu erfüllen. Wer die Arbeitnehmer-Sparzulage fürs Bausparen nutzt, hat gegenüber sonst gleichen Haushalten eine rund zwei Prozentpunkte höhere Sparquote. Lassen wir den Arbeitnehmern durch faire Förderbedingungen weiterhin die freie Wahl!

Bernd Hertweck

Konsum fast so wichtig wie Altersvorsorge

– Frühjahrsumfrage 2023 der privaten Bausparkassen –

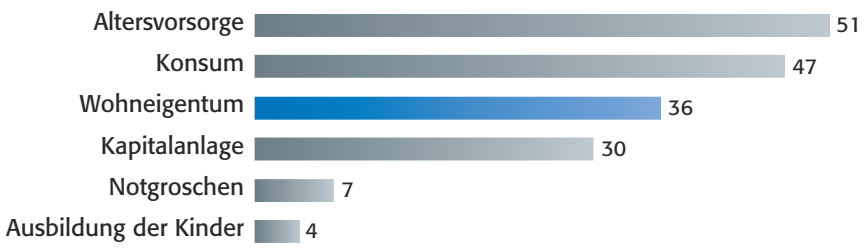
Nur noch 40 Prozent der Deutschen können für bestimmte Zwecke sparen. Größter Verlierer ist das Sparmotiv „Altersvorsorge“. Das höchste Plus in der Frühjahrsumfrage 2023 verzeichnet das Sparmotiv „Konsum“. Das Meinungsforschungsinstitut Kantar befragte dazu im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zum 77. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

Die Zahl derjenigen, die angeben, für bestimmte Zwecke sparen zu können, ist von 42,5 auf 40,4 Prozent gesunken. Tiefer lag der Wert nur im Sommer 2022 mit 39,3 Prozent. „Immer mehr Menschen geht das Geld zum Sparen aus“, erklärte Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen. „Die Lebenshaltungskosten verschlingen einen immer größeren Teil des Einkommens.“

Größter Verlierer ist das Sparmotiv „Altersvorsorge“. Es wird jetzt nur noch von 51 Prozent der Befragten genannt – nach 56 Prozent in der Herbstumfrage. Größter Gewinner ist das Sparmotiv „Konsum“ – verstanden als Sparen für größere Anschaffungen. 47 Prozent der Befragten nennen es. Das entspricht einem Plus von 5 Prozentpunkten. Das Sparmotiv „Wohneigentum“ kommt nach zuvor 37 Prozent auf 36 Prozent.

Einen Prozentpunkt rauf ging es für das Sparmotiv „Kapitalanlage“. Es wird aktuell von 30 Prozent genannt. 7 Prozent – nach 9 Prozent im Herbst – nennen „Notgroschen“ und 4 Prozent statt zuvor 2 Prozent „Ausbildung der Kinder“. ■

Sparmotive der Bundesbürger
Frühjahrsumfrage 2023 · Durchschnittliche Anteile in Prozent*



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

INHALT

„Wir streben immer eine Ergänzung oder Mischung an“ – Interview 2

„Wie in einem Setzbaukasten“ – Interview 5

Eigenheimbau bleibt zentrale Säule des Wohnungsbaus 7

Hohe Inflation kennt fast nur Anlageverlierer 8

INTERVIEW

„Wir streben immer eine Ergänzung oder Mischung an“

Duisburg baut. An vielen Ecken gleichzeitig. In einer Mischung aus Wohnen zur Miete und im Eigentum. Und zu einer Zeit, in der andernorts gerade vielfach Wohnungsbauvorhaben zurückgefahren werden. Dazu das Interview mit Baudezernent Martin Linne.

Duisburg, eine Stadt, die ursprünglichen Prognosen zufolge schrumpfen und zurückgebaut werden sollte. Heute entsteht hier mit Sechs-Seen-Wedau auf 60 Hektar eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands mit 3.000 Wohnungen. Wie kommentieren Sie diese Entwicklung?

Prognostiziert war vor ungefähr 20 Jahren tatsächlich ein Rückgang der Einwohnerzahl auf rund 450.000 bis zum Jahr 2025. Stand Dezember 2022 waren es 507.000. Duisburg galt, und gilt teilweise immer noch, eher als problematischer Standort. Das sehen wir als Stadt gänzlich anders. Weil auch das Stadtgebiet, an Rhein und Ruhr gelegen, sehr unterschiedlich strukturiert und der Wohnungsmarkt natürlich längst, genauso wie der Arbeitsmarkt, ein regionaler Markt ist. Auch weil es inzwischen ein regionales Kooperationsnetzwerk gibt: primär mit dem Ziel, regional verträgliche Wohnstandorte zu finden, die auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere auf der Schiene, zu erreichen sind.

Wer engagiert sich in diesem Regionetzwerk fürs Wohnen?

Neben unserem lokalen Hotspot Düsseldorf sind Krefeld, Duisburg sowie die kleineren Städte Merbusch und Ratingen und der Kreis Mettmann beteiligt. Was man dazu außerdem wissen sollte – vor fast einer Dekade gab es eine Analyse: Wie viel Wohnraum fehlt an der Rheinschiene? Danach hätten in Köln 50.000 und in Düsseldorf 30.000 Wohneinheiten in kurzer Zeit neu gebaut werden müssen. Und es war klar: Das funktioniert so nicht. Das war entscheidend für die Bildung des Netzwerks und hat dazu beigetragen, dass wir als Stadt eine sehr große Fläche – Sechs-Seen-Wedau, so der Vermarktungstitel – aktivieren und ins Eigentum unserer städtischen Wohnungsbaugesellschaft bringen konnten. Damit allein kann man jedoch keine Stadtentwicklung betreiben. Wir haben auch Baukonzepte im Duisburger Norden und Westen, in Nachbarschaft zu Kommunen wie Krefeld, Dinslaken und Oberhausen.

Duisburg baut derzeit nicht nur neue Miet- und Eigentumswohnungen, sondern auch neue Einfamilienhäuser. Man möchte mittlerweile fast sagen: gegen den Trend?

Der Trend geht natürlich auch bei uns angesichts der Flächensituation zu einer Verdichtung, zum Geschosswohnungsbau. Aber es gibt hier keine Schwarz-Weiß-Betrachtungen – in dem Sinne: Wir machen nur das eine und das andere gar nicht. Das ist Monostruktur. Und Monostruktur ist am Ende nicht resistent. Wir streben auch – je nach Quartiersgefüge – immer eine entsprechende Ergänzung oder Mischung an.

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

Martin Linne – Diplom-Geograph, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Mobilität und Sport der Stadt Duisburg. Er wohnt im Duisburger Norden, „da wo es angeblich so schwierig, auf jeden Fall aber lebendig ist, in Marxloh, einem Ankommensstadtteil", wie er erklärt. Dort leben Menschen aus über 90 Nationen zusammen. Vor zwei Jahren hatte die Bezirksvertretung entschieden, dass der Stadtteil eine „Arrival City" werden und entsprechend gefördert werden soll.
Foto: Stadt Duisburg

Sechs-Seen-Wedau: Auf dem 60 Hektar großen Südareal des stillgelegten ehemaligen Bahnausbesserungswerks und Rangierbahnhofs entsteht in Duisburg – im Rahmen einer Konzeptvergabe – ein Wohngebiet mit rund 3.000 Wohneinheiten in direkter Wasserlage, aufgeteilt in vier Quartiere. Das „Quartier am Uferpark" besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in auflockerter Struktur.
Foto/Visualisierung: GEBAG

Konkret? Wie sieht Ihre Bilanz in dieser Hinsicht aus? Was ist demnächst spruchreif?

Natürlich ist ein großer Standort wie Sechs-Seen-Wedau, an der Schiene gelegen, ganz überwiegend vom Geschosswohnungsbau geprägt – in einer Mischung aus freiem und gefördertem Mietwohnungsbau sowie Eigentumswohnungen. Aber auch an diesem Standort gibt es im Süden ein kleineres Areal, auf dem um die 50 Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften und auch freistehend gebaut werden sollen.

Im Stadtteil Alt-Homberg war gerade Projektstart für ein Einfamilienhausgebiet in etwa der gleichen Größenordnung auf ca. drei Hektar. Es steht aber in Relation zur benachbarten Fläche, auf der unsere städtische Wohnungsbaugesellschaft freifinanzierten und geförderten Geschosswohnungsbau verwirklicht.

Wodurch stellt sich dieser Bezug her? Könnten Sie das genauer erklären?

Bevor wir neue Baugebiete ausweisen, nehmen wir die Bestandsquartiere in der Umgebung in den Blick: Was ist bereits da? Gerade in den Einfamilienhausquartieren fehlen – das ist unsere Erfahrung – angrenzend Anteile von Geschosswohnungsbau, die unter heutigen Rahmenbedingungen natürlich barrierefrei sind. Das wäre dann eine Alternative für diejenigen, die ihr Eigenheim irgendwann aus Altersgründen aufgeben, aber nicht aus der vertrauten Umgebung wegwollen. Auch für diesen Zweck ist es wichtig, Geschosswohnungsbau anzubieten – und andererseits, dicht besiedelte Quartiere durch Einfamilienhäuser aufzulockern.

Angesichts steigender Bau- und Grundstückspreise: Ist denn auch für den Normalverdiener in Duisburg unter diesen Umständen ein Eigenheim noch erschwinglich und insofern auf die Nachfrage auch tatsächlich Verlass?

Ein relevanter Punkt. Wir haben, wie schon erwähnt, unterschiedlich strukturierte Stadtquartiere und beim Bauland daher eine relativ große Spannbreite. Während die Quadratmeterpreise im Süden an der Stadtgrenze zu Düsseldorf in den letzten drei Jahren in Richtung der Tausend-Euro-Grenze gegangen sind, liegen sie im Norden um die 250 Euro. Insgesamt kein Vergleich zu süddeutschen Preisen. Oder zu Düsseldorf, dort bekommt man Bauland für ein freistehendes Einfamilienhaus in bevorzugten Lagen wie Wittlaer oder Kalkum nicht mehr unter 2.000 Euro je Quadratmeter. Unsere teuersten Grundstücke liegen bei der Hälfte – und nur ca. drei Kilometer weiter, mit U-Bahnanbindung an Düsseldorf.

Dann hat Duisburg vermutlich auch verstärkt Zuwanderung aus dieser Richtung und womöglich ein Problem? Diejenigen, die schon immer hier gewohnt haben, kommen mit ihrem Bauwunsch nicht zum Zuge?

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

Alt-Homberg: Vormals eine Sportanlage, bald Wohnquartier im Grünen, mit einer Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern auf rund drei Hektar. Foto/Visualisierung: Wilma

Quartier Dellgrün: Neuer bezahlbarer Wohnraum in Duisburger Innenstadtlage auf einem stillgelegten Gewerbehof. Über 70 Prozent der Käufer sind den Angaben zufolge Duisburger.
Foto/Visualisierung: Stadt Duisburg, Uwe Köppen

Diese Diskussion gab es anfangs natürlich: „Jetzt baut ihr nur noch für die Düsseldorfer." Ja, es geht häufig um Menschen, die in der Region arbeiten. Ich frage aber auch nicht bei anderen nach, ob sie ihr Geld in Essen oder Krefeld verdienen. Eben deswegen entwickeln wir ja unterschiedliche Standorte, insgesamt ca. 15, im gesamten Stadtgebiet, viele kleine, mittelgroße und große – auch mit Anbindung an den Straßenbahn- und anderen städtischen Nahverkehr. Da sind alle Stadtbezirke – wie Rheinhausen, Homberg oder Hamborn – vertreten. Dort gibt es teils völlig andere Preissegmente. Von daher sind wir, was Flächenalternativen, aber auch Projektentwicklung und Partner angeht, resistent aufgestellt. Und nach derzeitigem Stand dürften wir zumindest all das, was projektiert ist, auch umsetzen.

Bauland, ausnahmsweise einmal kein Nadelöhr? Was auffällt: In Duisburg werden Industriebrachen fürs Wohnen neu aufarbeitet. In diesem Punkt zumindest ähneln sich viele Projektbeschreibungen für neue Quartiere.

Revitalisierung alter Industrie- und Verkehrsflächen, das ist unsere Spezialität generell hier in der Ruhrregion, aber insbesondere Duisburger Erfolgsmodell. Flächenrecycling hat bei uns eine mehr als 30-jährige Tradition. Über Brachflächenaktivierung wurden in den letzten zwölf Jahren 98 Prozent des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt gedeckt. Auch beim Wohnungsneubau wollen wir die Inanspruchnahme neuer Flächen weitestgehend reduzieren. Die neu geplanten Stadtquartiere „Sechs-Seen-Wedau" und „Duisburger Dünen" hatten eine Vorgeschichte als Güter- und Rangierbahnhof, die neuen Einfamilienhaussiedlungen „Homeberg" und „Dellgrün" als Sportplatz beziehungsweise Gewerbehof.

Bezahlbares Bauen und Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen. In welcher Hinsicht sehen Sie seitens der Kommune Duisburg insbesondere auch die Landes- und Bundespolitik gefordert?

In den letzten zehn bis fünfzehn Jahren sind extrem viele Anforderungen an das Bauen hinzugekommen – was Barrierefreiheit, Wärmedämmung oder auch Dachbegrünung betrifft. Kaum noch ein Bauantrag, der wegen Unvollständigkeit nicht mindestens einmal wieder zurückgeht. Irgendetwas fehlt immer. Es gibt zu viele Spezialregelungen. Die Novellierungsdichte hat zugenommen. Das macht alles unglaublich schwierig, aufwendig und am Ende teuer. Es führt dazu, dass weniger gebaut und damit genau das Gegenteil von dem erreicht wird, was politisch notwendig ist. Deshalb: Wir brauchen mehr Flexibilität, auch beim Bauen.

Forderungen und Vorschläge in diese Richtung gibt es inzwischen viele. Wo würden Sie ansetzen?

Wir ersticken an unserem Perfektionismus, beim Bauen soll jedes Detail immer zu hundert Prozent erfüllt sein. Warum geben wir uns nicht mit einer bestimmten Quote zufrieden, so dass man in dem einen oder anderen Punkt auch abweichen darf? Sofern da neunmal ein Häkchen steht, darf man beim zehnten Kriterium etwas „nachlässiger" sein. Es genügt dann, wenn zum Beispiel mindestens 85 Punkte von 100 erreicht sind. Im Alltag hat sich dieses Prinzip doch in vielen Bereichen längst bewährt.

Woran denken Sie da zum Beispiel?

Wenn man in der Schule immer erst dann in die nächste Klasse kommt, sofern die hundert Prozent erreicht sind, kämen viele nicht weiter und die Eingangsklasse wird irgendwann unüberschaubar groß. Hier haben wir doch auch ein Normenregelwerk mit einer Quote geschaffen: Wenn die erreicht ist, geht es weiter. Ein Normencluster, auch für das Bauen, wäre in der regional und lokal sehr unterschiedlichen Situation in Deutschland hilfreich. ■

INTERVIEW

„Wie in einem Setzbaukasten"

Bauen und Wohnen auf dem Land. Was ändert sich, was hat Bestand? Konkret im bayrischen Münsing. Die Gemeinde ist umgeschwenkt vom reinen Einfamilienhausgebiet zum Mehrgenerationenwohnen mit Häusern und Wohnungen unter einem Dach. Dazu das Interview mit Architekt Manfred Brennecke, spezialisiert auf Bauen im ländlichen Raum.

Für Ihr Mehrgenerationenwohnprojekt im Dorf Münsing in Oberbayern sind Sie regelrecht mit Preisen überhäuft worden. Wie fühlen Sie sich damit?

Es ist nicht das erste und auch nicht das einzige Projekt in den 40 Jahren seit Bestehen unseres Büros, wofür es in dieser Form Anerkennung gab. Was uns aber besonders freut, ist die Resonanz einer breiten Öffentlichkeit auf dieses Mehrgenerationenhaus und damit generell auf das Thema alternative Wohnformen auf dem Land. Mit gebauten Beispielen überzeugt man bekanntlich am meisten. Und Auszeichnungen dieser Art sorgen für schnellere Verbreitung.

Die Vorgeschichte des gemeinschaftliche Wohnprojekts war nicht arm an Kontroversen. In welcher Weise erinnern Sie diese Zeit und den Einstieg in das Konzept vor gut zehn Jahren?

Es gab Unruhe im Dorf und einen Anruf vom Bürgermeister wegen eines Grundstücks mitten im Ortskern, das die Gemeinde nicht dem Markt überlassen, sondern frühzeitig gekauft hatte. Münsing hat auch ein Leitbild für das Wohnen entwickelt, die Ortsverträglichkeit von Neubauten dabei zwingend eingeschlossen. Es ist eine Gemeinde, die sehr sorgsam und umsichtig mit dem Wert ihres Dorfes umgeht. Andererseits ist der Druck auf Immobilien und Preise durch die Nähe zu München hoch. – Ist ein weiteres reines Einfamilienhausgebiet mit sechs Parzellen im Dorf da gerechtfertigt? Haben Einheimische dort überhaupt eine Chance? Darum ging es.

Die Antwort sollte auf der Hand liegen – mit Blick auf die Lage der Kommune: ausgesprochen edel, im Voralpenland am Starnberger See, die Landeshauptstadt faktisch zum Greifen nah.

Die Häuser wären für Ortsansässige nicht bezahlbar gewesen. Bereits damals kostete der Baugrund in Münsing 500 Euro pro Quadratmeter. Da braucht der Einzelne schon 300.000 bis 400.000 Euro allein für das Bauland. Wer kann sich das leisten? Aus bisheriger Erfahrung mit Zuzüglern war der Gemeinderat auch in Bezug auf den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes skeptisch.

Inwiefern? Und wie konnten Sie, als Spezialist für ländliches Bauen, die Dissonanzen auflösen?

Wir hatten es hier mit einem typischen Konflikt beim Bauen im ländlichen Raum zu tun: Bauwillige wünschen sich Gestaltungsfreiheit. Die Gemeinde möchte Wohnungsbau, angelehnt an die traditionelle Baukultur.

Unsere erste Empfehlung war deshalb: Steuert das Projekt nicht lediglich über den Bebauungsplan. Dreht das übliche Verfahren um und macht einen eigenen Vorschlag, wie das Ganze aussehen soll. Und wenn der Einzelne sagt: Ja, da will ich rein, dann hat er seine Freiheit benutzt. Und genauso derjenige, der sich das nicht vorstellen kann. Blieb die Frage: Aber wenn nicht nur Einfamilienhäuser, was dann? – Da fiel mir spontan der alte leerstehende Bauernhof auf besagtem Grundstück ein, wie er für Oberbayern typisch ist. Das sind stattliche Gebäude – in diesem Fall 60 Meter lang und 14 Meter breit. So ähnlich könnte man doch unter einem langen Satteldach – wie in einem Setzbaukasten – unterschiedliche Wohnformen versammeln.

Architekt Manfred Brennecke, Partner im Büro Arc Architekten. Er hat sich auf ländliches Bauen und Ortsplanung spezialisiert und ist mit seinem Büro schon vor 30 Jahren von München aufs Land gegangen.
Foto: Arc Architekten, Bad Birnbach

Der Bauernhof wurde abgerissen, ist aber „wiederauferstanden", interessanterweise in der ungewöhnlichen Mischung aus Wohnungen und Häusern unter einem Dach, woraus sich ja dann noch einmal eine Mischung der Bewohner ergibt?

Gemeinden kennen in aller Regel den Wohnbedarf über das freistehende Einfamilienhaus hinaus nicht. Mit unserer Vermutung lagen wir aber genau richtig: Zwei Drittel Eigentumswohnungen und ein Drittel Einfamilienhäuser wurden gebaut. Insgesamt sind es 24 Wohneinheiten für Singles und Paare, für Jung und Alt sowie für Alleinerziehende – inzwischen auch auf dem Land ein Thema. Damit wurde ein bisher unerkanntes Bedürfnis der ländlichen Bevölkerung erfüllt. Die Baugemeinschaft stand schon

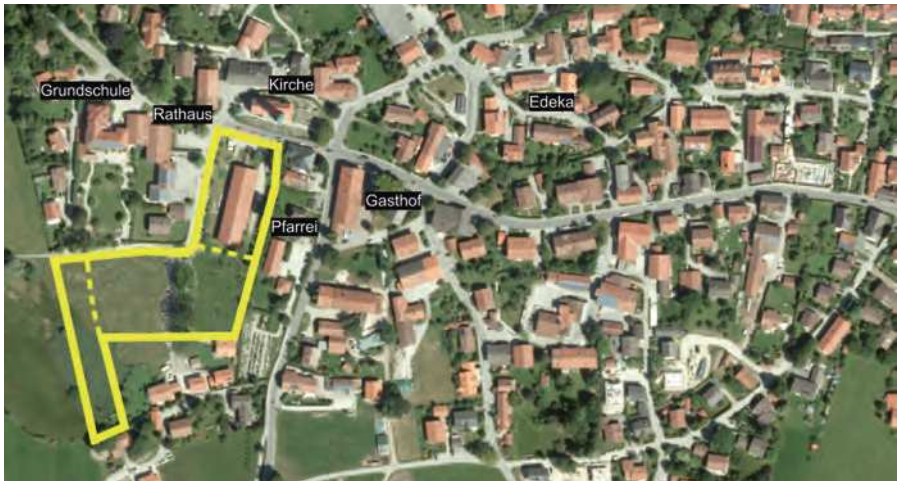
Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

nach etwa der Hälfte der veranschlagten Zeit von einem Jahr.

Und die Bewohnerschaft stammt tatsächlich überwiegend aus dem Dorf?
70 Prozent stammen aus Münsing, 30 Prozent aus der Region und eine Familie aus München. Einige sind aus ihrem Wohnhaus hier im Dorf dorthin gezogen, nachdem sie es ihren Kindern übergeben hatten. Weil es ihnen zu groß war und sie in dem Mehrgenerationenprojekt auch noch im Alter den sozialen Austausch haben. Eine junge Familie hat ihre Eltern dahin mitgenommen. Sie sind jetzt Haus- beziehungsweise Wohnungsnachbarn.

Die Eltern im Alter fast in Ruf- und Sichtweite. Das würde in vielen Fällen idealerweise beiden Generationen helfen, auch in der Stadt.
Selbstbestimmtheit und der soziale Aspekt von Nähe und Austausch – auch daraus erwächst Wohnzufriedenheit. Das sind genau die Vorteile, die mit einer solchen kombinierten Wohnform verbunden sind und für die ein Name erst noch gefunden werden muss. Die Mischung ist dabei ein entscheidender Gesichtspunkt. Wir hätten ja auch in einem der beiden Baukörper nur die Wohnungen unterbringen können und in dem anderen nur die Häuser. Das haben wir bewusst nicht gemacht, obwohl eine solche Trennung für den Bauprozess viel einfacher ist. Aber dann hätten wir eine Art von Zweiklassengesellschaft bekommen. Mischung tut einer Gesellschaft gut



Flächensparen durch Innenentwicklung und Wohnen unter einem Dach: Je Quadratmeter Wohnfläche wird beim neuen „Pallaufhof" nur ein Drittel Nettobauland eines üblichen Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Häusern verbraucht.
Fotografik: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de/ Vinzenz Dufter c/o Bayer. Landesverein f. Heimatpflege

„Pallaufhof", Quartier aus einem Guss: Variable Wohnformen von der 2-Zimmer-Wohnung bis zum 5-Zimmer-Haus.
Fotos: Vinzenz Dufter c/o Bayer. Landesverein f. Heimatpflege

Steckbrief: Mehrgenerationenprojekt Pallaufhof, Münsing

Standort: Münsing (4.300 Einwohner), Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Bauherr: Baugemeinschaft Pallaufhof Münsing GbR

Grundstücksfläche insgesamt: rund 7.000 qm

Baugrundstück inkl. Carport: 4.455 qm

Wohnensemble: zwei Hauszeilen, 16 Wohnungen sowie acht Häuser/ mit Garten plus Gemeinschaftsraum (rund 40 qm), Erdgeschosswohnungen barrierefrei/mit Garten

Haus-/Wohnungsgrößen: 72 qm bis 184 qm

Geschosszahl: 2 Vollgeschosse plus sichtbares Dach

Bewohner: 55, davon 18 Kinder

Wohnungsvergabe: durch Losentscheid

Kosten qm/Wohnfläche: 1.600 Euro bis 1.950 Euro (Kostengruppen 300+400)

Energiestandard: KFW 55

Heizung: Anschluss ans gemeindliche Nahwärmenetz mit Hackschnitzelheizung

Außenanlagen: Gemeinschaftsfläche Allmende und Anger

Gründung Baugemeinschaft/ Planungsbeginn: 2014

Baubeginn: Mai 2015

Einzug: ab Dezember 2016

Städtebau/Architektur: Arc Architekten Partnerschaft mbB Brennecke. Kohlmeier. Leidl. Riesinger, Bad Birnbach

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

und zeichnet Baukultur aus. Das betrifft im Münsinger Beispiel auch die berufliche Seite. Dort gibt es den Schreiner, den Rechtsanwalt, den Lehrer und andere Berufsgruppen.

Wie erleben Sie die Bewohner des Mehrgenerationenprojekts in Münsing heute, sofern Sie dort vielleicht hin und wieder vorbeischauen?

Wir führen öfter Besuchergruppen, zum Beispiel Bürgermeister aus anderen Gegenden Bayerns, die sich über das Projekt informieren wollen, und erleben dabei eine große Zufriedenheit der Bewohner. Man trifft sich, auch im Gemeinschaftsraum, der im Übrigen auch für Arbeitszwecke genutzt werden kann. Damals hat man sich auf 40 Quadratmeter geeinigt. Man war vorsichtig. Verständlich, weil das Gemeinschaftsprojekt als solches neu war. Heute würde man sich vielleicht sogar mehr wünschen.

Auch wenn aktuell niemand ausziehen will. Irgendwann kann es doch sein. Gibt es dafür Regelungen seitens der Gemeinde wie auch für den Einzug neuer Bewohner?

Die Gemeinde hat Wert daraufgelegt, dass dieses Projekt kein Spekulationsobjekt wird und dazu mehrere Vorgaben gemacht: Mindestens 60 Prozent der Bewohner müssen Einheimische sein.

Langgestreckte Baukörper orientieren sich am Vorbild des voralpenländischen Bauernhauses mit Stall- sowie Heubodenteil und Wohnhaus, kopieren es aber nicht, stattdessen findet sich hier moderne Holzbauarchitektur. Je kleiner die Hüllfläche im Verhältnis zum Gebäudevolumen, umso besser die Energieeffizienz. Im Münsinger Projekt liegt diese Verhältniszahl ca. 50 Prozent unter dem Wert eines freistehenden Einfamilienhauses.

Foto: Arc Architekten, Bad Birnbach

Einziehen kann nur, wer noch nicht über Wohneigentum verfügt. Wohnung oder Haus dürfen nicht vermietet werden, auch nicht von den Erben. Das Wohneigentum darf frühestens nach Ablauf von zehn Jahren verkauft werden. Zehn Jahre sind erfahrungsgemäß die Grenze, mit der man Spekulanten fernhält. Wer kauft, muss auch einziehen.

Welche Erfahrungen nehmen Sie aus diesem Wohnprojekt mit, die Sie als Anregung auch weitergeben möchten?

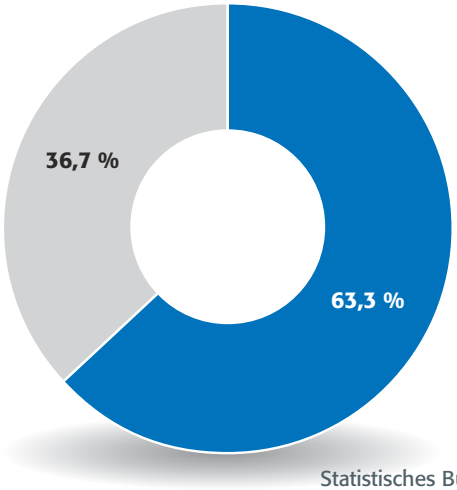
Aufgrund der gesellschaftlichen Veränderungen gibt es auch auf dem Land einen echten Bedarf für alternative Wohnformen. Ohne den Gemeinderat wäre das Projekt in Münsing aber nicht möglich gewesen. Von dort kam der Anstoß. Wir sind nicht Tübingen, Freiburg oder München. Solche Gemeinschaftsprojekte Einzelinitiativen zu überlassen, dafür ist die Einwohnerdichte auf dem Land viel zu gering. Um sie ins Leben zu rufen, braucht man die Kommune. Eine Anschubfinanzierung solcher Prozesse durch das Land könnte insofern einiges mehr bewegen. ■

Eigenheimbau bleibt zentrale Säule des Wohnungsbaus

Trotz eines Rückgangs von etwas über neun Prozent im Vergleich zum Vorjahr ist der Eigenheimbau mit fast 188.000 genehmigten Wohneinheiten auch 2022 die zentrale Säule des Wohnungsbaus geblieben. Ihm gegenüber standen knapp 109.000 Wohneinheiten in neu genehmigten Mehrfamilienhäusern. Hier betrug der Rückgang knapp vier Prozent.

Wohnungsbaugenehmigungen 2022

- 1 u. 2-Familienhäuser und Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern



Quelle: Statistisches Bundesamt

TOP-GELDANLAGEN 2023

Hohe Inflation kennt fast nur Anlageverlierer

In Zeiten anhaltend hoher Inflation und sinkender Realeinkommen kennt die Geldanlage fast nur Verlierer. Das ist das Ergebnis einer jährlichen Umfrage zum Sparverhalten der Bundesbürger. Kantar befragte dazu im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen erneut mehr als 2.000 Personen im Alter von über 14 Jahren.

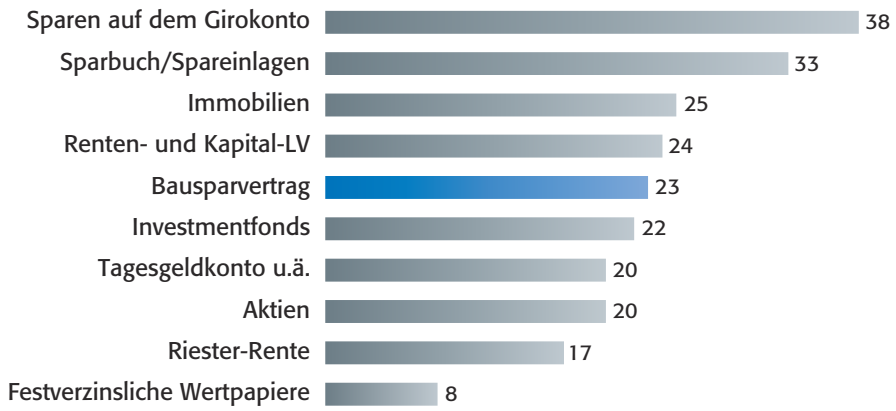
Das Girokonto erreicht zwar auch 2023 wieder die Spitzenposition. 38 Prozent der Befragten sparen damit Geld. Im Vorjahr waren es allerdings noch 42 Prozent. Unverändert auf Platz 2 steht das Sparbuch. 33 Prozent legen darauf ihr Geld an – nach 35 Prozent im Vorjahr. Erstmals auf Platz 3 stehen, trotz eines Rückgangs um einen Prozentpunkt, Immobilien mit 25 Prozent.

Auf Platz 4 folgen Renten- und Kapitallebensversicherungen mit 24 Prozent. 29 Prozent waren es zuvor. Hier gibt es den stärksten Rückgang. Den Bausparvertrag als Geldanlage nennen statt 26 Prozent jetzt 23 Prozent. Das bedeutet Platz 5. Dicht dahinter finden sich Investmentfonds mit 22 Prozent, die vier Prozentpunkte verloren. Kurzfristige Geldanlagen wie Tagesgeldkonten/Festgeldkonten/Termingelder kommen 2023 auf 20 Prozent nach 19 Prozent 2022.

Aktien verloren den letztjährigen Zuwachs. Diese Anlageform wird aktuell von 20 Prozent genannt; vor einem Jahr waren es noch 23 Prozent. Die Riester-Rente kommt 2023 auf 17 Prozent nach 19 Prozent im Vorjahr. Auf dem 10. und letzten Platz liegen weiterhin Festverzinsliche Wertpapiere, die jetzt von 8 Prozent der Befragten genannt werden, was immerhin einem Plus von einem Prozentpunkt entspricht.

„Bei 10 Anlageformen acht Mal ein zum Teil deutliches Minus und nur zwei Mal ein kleines Plus: Die hohe Inflation entzieht den Bürgern Kaufkraft und schwächt deren Sparfähigkeit“, kommentierte der Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen, Christian König, dieses Ergebnis. ■

Top-Geldanlagen 2023
Angaben in Prozent – Mehrfachnennungen möglich



Quelle: Kantar

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. 23139520
bvdm.