



EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

Die Kritik am Heizungsgesetz reißt nicht ab. Vor allem ältere Menschen sind stark verunsichert. Viele haben die Sorge, funktionierende Heizungen demnächst herausreißen zu müssen, und fürchten, das finanziell nicht stemmen zu können. „Muss ich dann raus aus meinem Haus?“, fragen sie sich. Die Reaktionen, die wir bei Telefonaktionen mit Regionalzeitungen zum Thema Heizungsgesetz wahrgenommen haben, waren jedenfalls eindeutig. Sie müssen die Politik alarmieren.

Ja, funktionierende Heizungen können weiter betrieben werden. Das gilt auch, wenn eine Heizung kaputtgeht, aber repariert werden kann. Muss sie komplett ausgetauscht werden, weil nicht mehr reparierbar, gibt es mehrjährige Übergangsfristen. Nur wissen das offensichtlich viele Menschen nicht!

Die Politik muss neues Vertrauen aufbauen und den Menschen Ängste nehmen. Mit Empathie und einfachen Worten, die erklären, was Sache ist. Technologieoffene Lösungen, eine sozial austarierte Balance von Fordern und Fördern und eine langfristig verlässliche Förderkulisse gehören dazu.

6,5 Millionen Haushalte planen für die nächsten fünf Jahren energetische Sanierungsmaßnahmen. Nutzen wir diese Chance! Bausparkassen unterstützen sie mit zertifizierten Modernisierungs- und Förderberatern und passgenauen Klimakrediten. Aus „gut gemeint“ muss beim Heizungsgesetz endlich „gut gemacht“ werden!

Bernd Hertweck

Eigenheimbau bleibt zentrale Säule des Wohnungsbaus

2023 wurden knapp 295.000 Wohnungen fertiggestellt – fast so viele wie 2022. Das hat einige überrascht. Die Wohnungslücke ist trotzdem größer geworden. 55 Prozent der Fertigstellungen entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

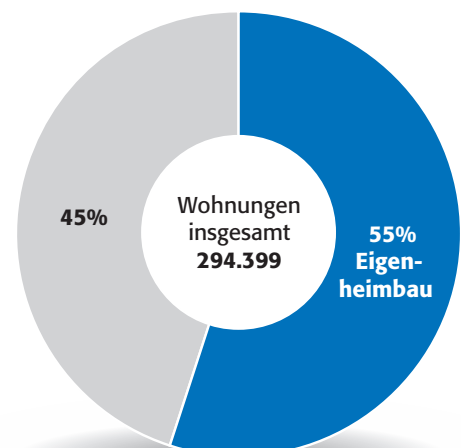
Damit bleibt der Eigenheimbau die zentrale Säule des Wohnungsbaus. Er setzt sich wie folgt zusammen: Fast 70.000 Einfamilienhäuser, fast 24.000 Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern und rund 68.000 Eigentumswohnungen – alle in neuen Gebäuden entstanden. Neue Mietwohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern gab es rund 88.000.

Zu den 45 Prozent „Nicht-Eigenheimbau“ zählen knapp 32.000 Wohnungen, die durch Ausbau bestehender Gebäude geschaffen wurden, etwas über 7.000 Wohnungen in Wohnheimen und rund 5.500 Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Bei den fertiggestellten Wohnungen handelt es sich vielfach um Objekte, die schon in der Vorkrisenzeit geplant und begonnen wurden. Ein weiterer Rückgang in diesem Jahr ist absehbar. Mit einem regelrechten Einbruch der Fertigstellungszahlen wird aber erst für 2025 gerechnet. Steigende Mieten sind damit vorprogrammiert.

Die Aussicht auf stabile oder vielleicht sogar leicht sinkende Zinsen macht dann die Eigentumsbildung wieder attraktiver. Weil Menschen, die ins Wohneigentum gehen, normalerweise nachgefragte Mietwohnungen frei machen, sollte die Politik dies normalverdienenden Haushalten stärker als bisher erleichtern. ■

Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland 2023



INHALT

| | | | |
|--|---|---|---|
| Wohnen im Büro und auf Stelzen – Interview | 2 | Heizungsgesetz: Nach wie vor hohe Verunsicherung bei älteren Menschen | 6 |
| Wohnen am Wasser und auf Zeit | 4 | BWB bestätigt Vorstand | 8 |

INTERVIEW

Wohnen im Büro und auf Stelzen

Statt zwischenzeitlicher Büroleerstand – temporäre Flächennutzung als Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten. Dafür plädiert Architektin Antonia Cruel. Wie es gehen kann und was das mit Kraken in den Niederlanden, Wächterhäusern in Leipzig und einem besonderen Adapter in der historischen Neckarspinnerei bei Stuttgart zu tun hat, das erklärt sie im Interview mit Carla Fritz.

Bisher findet man Pop-up-Nutzungen vorwiegend bei leerstehenden Ladengeschäften und das auch wiederum nur für Gewerbezwecke. Woher stammt die Idee, ein Gebäude bei Leerstand vorübergehend anderweitig zu nutzen, bis sich etwas Neues ergibt oder entwickelt?

Das Konzept kommt aus den Niederlanden und geht auf die dort ursprünglich erlaubte Hausbesetzung bei Leerstand zurück – das sogenannte Kraken. Demnach durfte faktisch jeder ein Haus für Wohnzwecke besetzen, wenn er nachweisen konnte: Das Gebäude steht bereits über ein Jahr leer.

Seit 2010 ist das Kraken aber nicht mehr gestattet. Gleichzeitig entstanden jedoch Zwischennutzungsagenturen. Sie vermitteln bei temporärem Leerstand Bewohner befristet dahin. Die Initiative für dieses „Anti-Kraak“ geht teils auch von Immobilieneigentümern aus. Institutionelle Zwischennutzungsorganisationen als Vermittler gibt es heute in ganz Europa.

Wohnen auf Abruf, dann aber wohl eher eine Option für jüngere Jahrgänge?

Das Spektrum potenzieller Zwischennutzer ist größer, als man vielleicht glaubt. Auf jeden Fall sind es Menschen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und oft auch innovativem Wohnwunsch, die aber auf dem konventionellen Wohnungsmarkt kaum Chancen haben. Studenten oder Azubis, die für das Studium oder während der Ausbildung in eine andere Stadt ziehen. Wenn man sich etwa München anschaut: Dort kann die Monatsmiete in Apartmenthäusern für Azubis schon mal bei 1500 Euro liegen. Wer kann sich das leisten? In der Schweiz gibt es einen Verein, der das sogenannte Hallenwohnen praktiziert. Dort wohnen – mit eigenem Rückzugsbereich – vor allem Familien zusammen in großen Lagerhallen oder ehemaligen Großraumbüros.

Und wenn die Uhr für das Wohnen im Provisorium abgelaufen ist, wohin dann?

Noch einmal zur Schweiz: Hier haben sich viele privatwirtschaftliche Organisationen als Vermittler zwischen Interessenten an dieser Wohnform und Leerstands-Eigentümern etabliert, die Angebote machen und bewährte Bewohner auch weiterempfehlen.

... sozusagen als Nomaden, die von einer Zwischennutzung zur nächsten wandern?

Das trifft es wortwörtlich. Sie nennen sich selbst urbane Nomaden.

Wie populär ist das Konzept der Zwischennutzung hierzulande?

Die Idee hat auch in Deutschland zum Beispiel mit den „Wächterhäusern“ in Leipzig ein Echo gefunden. Populär ist sie hier allerdings noch nicht, eher ein Nischenthema mit Potenzial. In der aktuellen Situation – mit hohem Büroleerstand und einem Tal bei Bürovermietungen – ist es längst nicht ausgeschöpft und beim Wohnen bisher auf

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2



Gründerin im Grünen: Architektin Antonia Cruel hat sich in ihrer Masterarbeit mit der Zwischennutzung von bewohnbarem Büroerstand befasst und dazu gleich in ihrer ersten beruflichen Station Immobilieneigner beraten. Zurzeit steckt sie mit ihrem Partner in der Gründungsphase eines Startups. Geschäftsfeld: alternative Wohnformen – aktuell die Baumhausarchitektur, „weil sie keine Fläche wegnimmt und im Einklang mit der Natur steht“. Geschäftsidee: mobile Stelzenhäuser entwerfen und bauen, die an schönen Naturstandorten in Deutschland zum Beispiel für Urlauber und andere Interessenten mit temporärem Wohnbedarf aufgestellt werden können, „aber auch im Katastrophenfall gute Dienste leisten können, wenn man an die Flutereignisse denkt“, so die Architektin. „Man kann damit sehr schnell auf den jeweiligen Bedarf reagieren, zumal sie auch im Wasser stehen können.“ Ein erstes Modell ist Büro und zugleich Wohndomizil der Gründer – in einer renaturierten Sandgrube bei Erlangen. Von hier aus pendelt die Architektin derzeit noch zur freiberuflichen Arbeit nach München. Noch teilt sie sich dort mit fünf anderen Bewohnern ein kleines Siedlungshaus mit Garten, Baujahr 1936, zur Miete, das im nächsten Jahr abgerissen wird. „Eine Zwischennutzung. Das war schon vor viereinhalb Jahren bei Einzug klar. Davor war es von einer Person bewohnt. Jeder hat ca. 25 Quadratmeter für sich zum Wohnen. Normal in Deutschland sind derzeit im Durchschnitt knapp 50 Quadratmeter.“ Die Jungakademikerin gehörte in diesem Jahr zu den Gewinnern des Wissenschaftspreis des Verbandes der Privaten Bausparkassen.

Fotos: privat

einige experimentelle Privatinitiativen beschränkt.

Wer wagt sich denn da zum Beispiel auf doch vergleichsweise unbekanntes Terrain?

Augenblicklich wird das Konzept in einem historischen Spinnereigebäude in Baden-Württemberg umgesetzt. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2027 in Stuttgart wird die Neckarspinnerei im Umland für vier Monate zum Zuhause für acht junge Leute ausgebaut. Zum Einsatz kommt dabei ein spezielles Wohnmodul, konzipiert vom Verein Adapter, ursprünglich eine studentische Initiative.

Was muss im Vorfeld klar sein, damit leergezogene Gewerbeimmobilien übergangsweise und dann auch in Größenordnungen fürs Wohnen funktionieren?

Eigentümer in Deutschland müssten derzeit selbst auf potenzielle Interessenten für eine Wohnzwischenutzung von Gewerbeimmobilien zugehen. Von daher wäre die Frage: Wer könnte diese Aufgabe übernehmen? Dazu kommt: Nicht jedes Gebäude eignet sich – auch von der Kostenseite her. Das ist immer eine Einzelfallprüfung, der Verwaltungsaufwand auch dafür hoch und für Kommunen oft nicht leistbar. Zwar fördern einzelne Bundesländer wie etwa Baden-Württemberg die Zwischennutzung von Immobilien. Aber dabei geht es hauptsächlich um Gewerbe. Wohnen ist dort kein Thema.

Es fehlt hierzulande also an professioneller Vermittlung von Wohnzwischenutzungen in Büro-, respektive Gewerbeimmobilien?

So ist es. In Deutschland gibt es bisher nur vereinzelt solche Dienstleister für ge-

werbliche Zwischennutzungen. Außerdem braucht man juristische Beratung. Denn rein rechtlich handelt es sich nicht um ein Mietverhältnis, sondern um eine Art Unterbringung, zeitlich befristet. Die Bewohner haben insofern keine Handhabe, auf Dauer dort wohnen zu bleiben. Das ist ja insbesondere oft auch die Sorge der Eigentümer und muss deshalb sauber vertraglich geregelt werden. Damit beidseitig keine falschen Erwartungen entstehen. Da komme ich auf die Schweiz zurück. Dort wird zwischen Eigentümern und Interessenten ein temporärer Nutzungsvertrag, eine sogenannte Gestattungsvereinbarung, geschlossen, auch da häufig über Organisationen vermittelt.

Wenn man die genannten Punkte klären würde, hätten dann Interimslösungen fürs Wohnen in leerstehenden

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

Gewerbeimmobilien auch hierzulande mehr Chancen?

Es gibt noch viele Vorbehalte. Nicht zuletzt: Es ist einfacher, einen Leerstand liegenzulassen und schlicht abzuwarten, was passiert, als sich zu kümmern, dass dort vielleicht zeitweilig jemand wohnen kann. Obwohl es, rein ökonomisch, nur Vorteile hätte – für beide Seiten. Die Zwischennutzer hätten eine günstige Miete und die Eigentümer keine Leerstandskosten. Und die stillgelegten Gebäude wären vorm Verfall geschützt. Allerdings konterkariert auch die Datenlage oft die besten Absichten.

Das klingt, auch aus anderen Zusammenhängen, sehr bekannt und bedeutet für mögliche Zwischennutzungen konkret was?

Keine Chance zum Beispiel in München, die offiziellen Büroleerstandszahlen in der Innenstadt herauszufinden. Bei meinen Recherchen dort musste ich feststellen: Es gibt zwar Makler, die sich um die Vermarktung der Leerstandsflächen kümmern, aber seitens der Kommune keine Aussage darüber: Wie viel Leerstand existiert überhaupt? Doch selbst wenn man wüsste: In der Nachbarschaft steht ein Gebäude seit einem Jahr leer.

Und man fragt bei der Kommune nach dem Eigentümer, muss er keine Auskunft geben.

Mit anderen Worten: Kontaktaufnahme erschwert bis gänzlich unmöglich?

Man will doch niemandem etwas wegnehmen. Aber so ist es nicht einmal möglich, ein Angebot zur Wohnzwischenutzung zu machen. Auf der anderen Seite wächst der Druck – nicht nur am Wohnungsmarkt, sondern auch infolge des Büroleerstands. Das könnte künftig für Bewegung bei der Wohnzwischenutzung sorgen. ■

WOHNEXPERIMENT IN DER ALTEN NECKARSPINNEREI

Wohnen am Wasser und auf Zeit

Es wird wohl noch viel Wasser den Neckar hinunterfließen, bis das neue Stadtquartier auf den Flächen der 2020 stillgelegten Neckarspinnerei in Wendlingen bei Stuttgart Gestalt annimmt. Dass dort sämtliche Schotten dichtgemacht werden, solange die Planungsprozesse laufen, davon kann jedoch keine Rede sein. Von Juli bis Oktober dieses Jahres quartieren sich auf dem denkmalgeschützten Areal in der einstigen Garnfabrik acht junge Leute ein.

„Es gibt Wohnungsknappheit und Gewerbeleerstand. Wir wollen die Zeit – gerade wenn es um längere Entwicklungen geht – produktiv nutzen und dabei neue Wohnformen ausprobieren“, sagt Architekt Paul Vogt vom gemeinnützigen Verein Adapter in Stuttgart. Der Verein hat daher die Initiative ergriffen und dann auch Unterstützer bei der Umsetzung und Finanzierung für das Projekt gefunden.

Es ist ein Experiment im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA StuttgartRegion 2027: Wie kann man die historischen Fabrikhallen zwischenzeitlich fürs Wohnen umfunktionieren und solche Projekte auch öfter wiederholen?

Mit Anspruch und System

Der Anspruch: keine einmaligen Einbauten, die nach Verwendung als Baumüll entsorgt werden müssen. Sondern ein wiederverwendbares Innenausbausystem, mit dem sich solche Industriehallen schnell umnutzen lassen und das Standard für das Wohnen sein kann.

„Hierfür haben wir mit dem endo-System ein Pool an mobiler Architektur entwickelt“, erklärt Paul Vogt. „Das sind Module, die prinzipiell auf den meisten klassischen Büroflächen schnell auf- und abgebaut und an einem anderen Standort erneut eingesetzt werden können.“ Klein und transportabel müssen sie deshalb sein. „Im Endeffekt sind es einzelne

Platten und so dimensioniert, dass man sie auch von Hand tragen kann. Sie passen durch jedes Treppenhaus und jede normale Tür und lassen sich auf einer Palette kompakt stapeln.“

Das Modulsystem gibt unterschiedliche Raumgrößen her. Zwölf Quadratmeter je Bewohner sind es beim Projekt „Pionierwohnen in der Neckarspinnerei“. Mit Gemeinschaftsflächen einschließlich drei Bädern und zwei Küchen hat jeder tatsächlich rund 50 Quadratmeter zur Verfügung.

Mit Atempause und Freiraum

Auf rund 400 Quadratmetern können sich die acht Bewohner auf Zeit in der

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4



Die über 150 Jahre alte Neckarspinnerei in Wendlingen, auf halber Strecke zwischen Tübingen und Stuttgart. Für temporäres Wohnen ausgestattet mit mobiler Architektur. Die Module bestehen aus Fichtenholz. Die Schiebelemente an der Stirnseite der Räume sind lichtdurchlässig, absorbieren Schall und haben Lüftungsschlitze. Monatsmiete inkl. aller Nebenkosten 350 Euro.
 Fotos: G-kx Media House, Diana Tajeda, Adapter, Vuk Kokot

Architekt Paul Vogt vom Verein Adapter in Stuttgart hält die Fäden beim IBA-27-Projekt und Wohnexperiment in der Neckarspinnerei in der Hand und wohnt dort auch selbst mit auf Zeit

historischen Fabrikhalle einrichten. Wie im Einzelnen – das wurde auf mehreren Treffen im Vorfeld und auf einem Grundriss-Workshop diskutiert. Der Bogen spannt sich dabei von der grünen Ecke mit Zimmerpflanzen über Ruhezone bis hin zum Co-Working-Space und der Option, sich ein Atelier einzurichten. Jede Menge Freiraum auch draußen mit Flusslandschaft und eigenem Neckar-Strand.

„Ein großes Areal und ein schöner alter roter Backsteinbau mit viel offener Fläche und vielen Entfaltungsmöglichkeiten“, befindet Paul Vogt. Passend für jemanden, der gerade ankommt in der Region, hier einen Job gefunden hat oder überlegt, etwas Neues anzufangen. Oder für jemanden, der einfach etwas „Luft“ für ein solches Wohnexperiment hat, weil zum Beispiel im Kunst- und Kulturbetrieb oder anderen Bereichen gerade kein Projekt ansteht. „Für die meisten ist es ein Zwischenschritt“, so der Architekt. Von Mitte zwanzig bis Ende vierzig bewegt sich die Altersspanne der Bewohner auf Zeit, zu denen auch der Mitinitiator des Projekts gehört.

Mit Anleitung und Spielraum

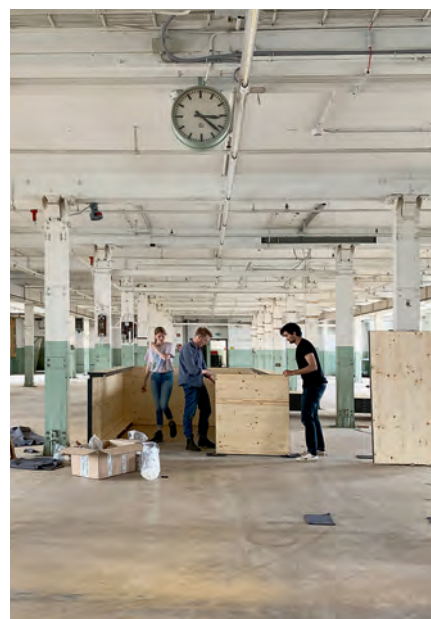
Und wie weiter danach? Für Paul Vogt und seine Mitstreiter vom Verein Adapter heißt es dann erst einmal „dokumentieren und aufarbeiten“. Im Nachgang soll ein Handlungsleitfaden für Wohn-

zwischenutzung auf Gewerbeflächen entstehen: Was ist im Vorfeld zu bedenken? Wie läuft der baurechtliche Genehmigungsprozess ab? Welche Auflagen seitens der Behörden sind zu erfüllen? „Gerade beim Brandschutz ist das relevant und oft nicht einfach in den Griff zu bekommen.“

Welche Anforderungen muss das Gebäude erfüllen, damit es überhaupt zeitweilig für Wohnzwecke in Frage kommt? – Grundvoraussetzungen sind mindestens eine intakte Gebäudehülle, vorhandene Hausanschlüsse, ausreichend große Räume zum Aufstellen der Module und im besten Fall auch eine funktionierende Heizung, die in der Neckarspinnerei aber fehlt. „Denn dafür reichte früher die Abwärme der Maschinen.“ An einem kühleren Sommerabend behelfen sich die Bewohner in ihren Privatzimmern hier mit Infrarotstrahlern.

„Was wir auf jeden Fall auch aufzeigen wollen: Es gibt rechtliche Möglichkeiten, auch in Gewerbeimmobilien, zeitlich begrenzt Wohnen umzusetzen“, so Architekt Vogt. „Oft hört man: Das sei rechtlich nicht machbar. Das stimmt nicht. Das Gesetz gibt diesen Spielraum her. Das wissen viele nicht – teils auch die Bauämter.“

Weitere Informationen:
<https://adapter-stuttgart.de/wohnprojekt/>



KLIMASCHUTZ

Heizungsgesetz: Nach wie vor hohe Verunsicherung bei älteren Menschen

Der Verband der Privaten Bausparkassen hat in den letzten Wochen und Monaten an zahlreichen Telefonaktionen mit Regionalzeitungen teilgenommen, die eines zeigen: Die Verunsicherung beim Thema Heizungsgesetz ist nach wie vor riesig. Das gilt besonders für ältere Menschen. Sie haben vielfach die Sorge, funktionierende Heizungen demnächst rausreißen zu müssen, und fürchten finanzielle Belastungen, die sie nicht stemmen können. Die Politik ist deshalb gut beraten, klarer als bisher zu erklären, was getan werden muss und was (jetzt noch) nicht.

Das sind wichtige Fakten:

Keine grundsätzliche Austauschpflicht für alte Heizkessel

Eine Austauschpflicht gibt es nur für Heizungen, die älter als 30 Jahre sind und mit alter Technik funktionieren – einem so genannten Konstanttemperatur-Kessel. Diese Regelung gilt bereits seit Ende 2020. Auch hier gibt es eine Ausnahme: Wer seit Februar 2002 in seinem Ein- oder Zweifamilienhaus wohnt, muss den alten Kessel auch nach 30 Jahren nicht austauschen. Die Austauschpflicht geht dann auf den neuen Eigentümer über, der für den Tausch zwei Jahre Zeit hat. Fossile Heizungen mit einem Brennwert- und Niedertemperaturkessel dürfen bis Ende 2044 betrieben werden, sofern sie nicht vorher vollends kaputt gehen und repariert werden können.

Einbau neuer fossiler Heizungen bleibt vorerst möglich

Nur wer neu in einem Neubaugebiet baut, muss die Vorgaben des Heizungsgesetzes bereits jetzt erfüllen. Reine Öl- und Gasheizungen fallen also raus. Ansonsten gilt das Gleiche wie bei Bestandsgebäuden: Erst muss die kommunale Wärmeplanung mit ausgewiesenen Gebieten vorliegen, bevor die neuen Regeln gelten. Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern haben dafür bis Mitte 2026 Zeit, Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern bis Mitte 2028.

Liegt die kommunale Wärmeplanung noch nicht vor, können weiterhin auch Öl- und Gasheizungen eingebaut werden. Voraussetzung ist: Der Bauherr oder Sanierer nimmt eine Energieberatung in Anspruch und verpflichtet sich, seine neue Heizung ab Januar 2029 mit ei-

nem immer weiter steigenden Anteil an Biomasse zu betreiben – etwa Bioöl, Biogas oder Wasserstoff. Der Anteil an Biomasse muss ab 2029 bei mindestens 15 Prozent liegen, ab 2035 bei 30 Prozent, ab 2040 bei 60 und ab 2045 bei 100 Prozent. In der Energieberatung soll unter anderem dargelegt werden, ob sich das wirklich rechnet. Dabei spielt die steigende CO₂-Bepreisung eine wichtige Rolle.

Liegt die kommunale Wärmeplanung vor, hängt die Entscheidung davon ab, was für das konkret ausgewiesene Gebiet gilt. Soll ein Wasserstoffnetz aufgebaut werden oder ein Wärmenetz? Oder weder noch? Wenn weder noch, was häufig der Fall sein dürfte, müssen Hausbesitzer ihre Heizung innerhalb von drei Jahren auf 65 Prozent erneuerbare Energien umstellen. Gibt es einen verbindlichen Fahrplan für den Ausbau oder die Umstellung eines bestehenden Gasnetzes auf Wasserstoff und kann die Gasheizung auf 100 Prozent Wasserstoff umgerüstet werden, kann sie bis zur Umstellung noch vollständig mit fossilem Gas betrieben werden. Ausgesetzt wird die 65-Prozent-Regelung auch dann, wenn der örtliche Fernwärme-Anbieter den Anschluss an ein Wärmenetz innerhalb von zehn Jahren zusagt.

Härtefallregelung

Wenn die 65-Prozent-Regelung im Einzelfall eine unzumutbare Härte bedeutet, können sich Bauherren und Sanierer durch einen Antrag bei der zuständigen

Bausparer sorgen für solche Investitionen zielgerichtet vor. Die Bausparkassen unterstützen sie, indem sie ihnen beispielsweise rechnergestützt lohnende Maßnahmen aufzeigen und Finanzierungsängste nehmen, eine eigene Energieberatung aufbauen, Förderlotsen installieren oder spezielle Kreditangebote unterbreiten.

Rund 20 Milliarden Euro zahlen die deutschen Bausparkassen pro Jahr allein an Baugeldern aus, die in den Bereich energetische Sanierung fließen. Der Verband der Privaten Bausparkassen fordert in diesem Kontext eine sozial ausbalancierte Balance von Fordern und Fördern, die stärkere Unterstützung von Sanierungssprints bei Eigentümerwechsel und – mit das Wichtigste! – die langfristige Verlässlichkeit der Förderlandschaft. Wären die Förderbedingungen fünf bis zehn Jahre garantiert, hätten wir alle Chance, den heutigen Investitions-entismus zu überwinden.

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

Bei einer Reihe von Telefonaktionen, die der Verband mit Regionalzeitungen zum Thema Heizungsgesetz durchgeführt hat, stand als Experte für Leserfragen Herbert Oberhagemann zur Verfügung. Die Sorgen und Nöte, die gerade ältere Menschen bei diesem Thema haben, sind ihm bestens vertraut. Hier einige „O-Töne“ aus einem Gespräch mit ihm:

Bereitschaft zu sanieren

„Um den Energieverbrauch zu optimieren, sind gewaltige Investitionen erforderlich. Keine Frage. Und nach meiner Erfahrung ist die Bevölkerung durchaus sensibilisiert für den Klimawandel, denn die Folgen einer aus dem Gleichgewicht geratenen Natur registrieren und spüren wir ja alle.“

Beratung

„Zwar hat sich mit den Nachbesserungen des Gebäudeenergiegesetzes die Panik unter den Hauseigentümern gelegt. Was bleibt, ist dennoch die bange Unsicherheit über zu erwartende Kosten sowie viele Fragen zu den Details: Wer berät mich unabhängig zu der für mein Haus optimalen Heizlösung? Wer hilft mir beim Förderantrag? Wann hat sich die neue Heizung amortisiert?“

Finanzielle Belastung

„Das Budget der meisten Bürger, gerade der jenseits der 70, reicht dafür nicht aus. Erst recht nicht, wenn ihnen nur eine normale Rente zur Verfügung steht, und das ist bei den meisten der Fall. Die Rentenanpassungen frisst mehr oder weniger die Inflation. Die staatlichen Zuschüsse für den Heizungstausch sind gut gemeint. Die Umrüstung auf eine Wärmepumpe zum Beispiel ist aber oft nicht unter 40.000 Euro zu haben – bei einer maximalen Förderung von 21.000 Euro.

Kredite, auch die zinsverbilligten von der KfW, sind für ältere Menschen tendenziell unerreichbar.“

Technologieoffenheit

„Technologie-Offenheit ist richtig. Nicht überall passen Wärmepumpen hin, obwohl es da auch verschiedene Systeme gibt. Nicht jeder kann oder mag Pellets in seinem Keller lagern. Es gibt nicht die eine Heizlösung für alle Häuser. Das macht die Sache ja so schwierig. Deshalb sind Energiechecks durch unabhängige Fachleute so wichtig, bevor die Entscheidung für eine neue Heizanlage fällt.“

Übergangsfristen und kommunale Wärmepläne

„Großzügige Übergangsfristen? Naja, der Druck aus der Bevölkerung hat die engen Fristen aufgeweicht. Kommunale Wärmepläne? Dort, wo ich wohne, gibt es bisher nur allgemeines Gerede, keinen Arbeitsplan bis 2028, keine Bestandsaufnahme, die als Grundlage dienen könnten. Natürlich kann das nicht verallgemeinert werden. Es gibt sicher Städte und Kommunen, die sich ernsthaft damit beschäftigen oder schon auf dem Weg waren, bevor es im Gesetz stand.“

„Alle Haushalte mit zentraler Wärme zu versorgen, halte ich sowieso für unrealistisch. Mag sein, dass das in der einen oder anderen Region punktuell



Herbert Oberhagemann ist Diplom-Bauingenieur (TU) und Architekt seit 1979. Er verfügt über 45 Jahre Erfahrung auf Großbaustellen, speziell bei der Sanierung von historischen Gebäuden, unter anderem das Schweriner Schloss zwischen 1990-2003. Seit 20 Jahren ist er Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden, Planungs- und Bauüberwachungsfehler. Von 2012 bis 2022 war er als öffentlich bestellter und vereidigter Gutachter tätig. Seit 2009 arbeitet er als Bauherrenberater im Verband Privater Bauherren e.V. für die Region Ahrensburg
Foto: privat

funktioniert, aber nicht flächendeckend. Hat jemand mal die Länge des Leitungsnetzes ausgerechnet und sich gefragt, wie viele Bagger sich wie lange drehen müssten, um diese Leitungen unter die Erde zu bekommen?“

Bürokratie

„Ich habe fast täglich damit zu tun und mehrere Rückmeldungen, dass Förder-Anträge wegen angeblicher Formfehler zurückgewiesen wurden, die nachträgliche Kontrolle aber ergab, dass kein Formfehler gemacht wurde. Das Antragsverfahren ist viel zu kompliziert für eine eigentlich einfache Sache: den Heizungstausch.“

Behörde von dieser Anforderung befreien lassen. Gründe können zum Beispiel sein: Investitionen, die in keinem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen, also unwirtschaftlich sind, oder bauliche Umstände. Gerade

ab einem höheren Alter der Betroffenen können aber auch Finanzierungsschwierigkeiten oder Pflegebedürftigkeit eine Ausnahme wegen unbilliger Härte begründen.

Beratung und Fördergelder nutzen

Ob Wärmepumpe, Stromdirektheizung, Pellet- und Holzheizung, Solarthermie, Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien) oder grüne Gas- und Ölheizung: Die neue

Fortsetzung auf Seite 8

Fortsetzung von Seite 7

Heizung sollte auf das Gebäude und den Heizbedarf des Bauherren und Sanierers abgestimmt sein. Architekten, Bauingenieure, Schornsteinfeger, Heizungsbauer – die Reihe möglicher Ex-

perten ist lang. Bei der Frage, was sowohl technisch als auch wirtschaftlich am sinnvollsten ist und wie gleichzeitig die umfangreichen staatlichen Fördermöglichkeiten bestmöglich genutzt wer-

den können, helfen vor allem zertifizierte Energieberater (www.energie-effizienz-experten.de). Auch deren Kosten werden anteilig gefördert. ■

QUALIFIZIERUNG

BWB bestätigt Vorstand

Auf der Mitgliederversammlung des Berufsbildungswerks der Bausparkassen (BWB) wurden Frank Leinemann als Vorstandsvorsitzender und Sabine Baron als Mitglied des Vorstands wiedergewählt. Frank Leinemann war von April 1998 bis Juni 2001 Mitglied des Vorstands der SIGNAL IDUNA Baupar AG und von April 2003 bis Juni 2021 zugleich Geschäftsführer der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH. Sabine Baron ist Prokuristin bei der Bauparkasse Schwäbisch Hall AG.

Über 30.000 Außendienstmitarbeiter wurden bisher mit dem Abschluss „Bauspar- und Finanzfachmann/-fachfrau (BWB)“ zertifiziert. Das BWB bietet aktuell zwei Online Lern- und Testmodule an: „BWB-Profi Bausparen und bausparnahe Finanzierungen“ und „BWB Immobiliendarlehensvermittlung“ für diejenigen, die sich der IHK-Sachkundeprüfung stellen müssen. Zudem wird ein zweitägiges Praxisseminar „Qualitätsorientierte Beratung“ durchgeführt. Das jüngste BWB-Produkt ist eine Qualifizierung zum zertifizierten Modernisierungsberater. Bei den Lern- und Testmodulen will das BWB jetzt einen weiteren Entwicklungsschritt gehen mit dem Ziel, die Nutzenorientierung und das Lernerlebnis zu individualisieren.

Kernziel des Vorstands: „Wir wollen zufriedene Kunden. Das geht nur mit maßgeschneiderten Lösungen. Die Beratung muss höchsten fachlichen Anforderungen genügen. Dazu leistet unser Bildungswerk einen wichtigen Beitrag.“ ■



Der BWB-Vorstand: Frank Leinemann (l.) und Sabine Baron (r.)

Foto: VdPB

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

