



## EDITORIAL

Bernd Hertweck  
Vorstandsvorsitzender

Das Jahr 2025 steht vor der Tür, und mit der bevorstehenden Bundestagswahl verbinden sich große Erwartungen an die neue Bundesregierung. Bauen und Wohnen müssen dabei eine herausragende Rolle einnehmen, denn diese Themen betreffen jeden von uns. Wohnraum ist ein Grundbedürfnis, das in jedem Lebensabschnitt von Bedeutung ist. Die Qualität und die Kosten unserer Wohnbedingungen beeinflussen nicht nur unser persönliches Wohlbefinden, sondern auch soziale Aspekte wie Integration und nachbarschaftliches Miteinander.

Um den Herausforderungen im Bauen und Wohnen gerecht zu werden, muss es weiterhin ein eigenständiges Ministerium geben. Mehr noch: Auch die Aktivitäten zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestands müssen in diesem Ressort angesiedelt werden. Nur so kann die gebündelte Verantwortung für Neubau, Sanierung und innovative Nutzung bestehender Flächen gewährleistet werden. Der Fokus sollte auf einer gleichwertigen Förderung von Eigentum und Mietwohnungen liegen – nicht nur, um den Traum vom eigenen Zuhause für viele Menschen zu verwirklichen, sondern um die Wohnraumversorgung insgesamt zu verbessern.

Deshalb ist es wichtig, den Eigenkapitalaufbau weiter zu stärken und die steuerlich geförderte private Altersvorsorge, insbesondere die Eigenheimrente, endlich zu reformieren. Darüber hinaus ist eine verlässliche Förderkultur beim Klimaschutz notwendig, um langfristige Planungen zu ermöglichen und den klimafreundlichen Wohnungsbau zu unterstützen.

Die Zeit drängt: Lassen Sie uns gemeinsam dafür sorgen, dass Bauen und Wohnen im neuen Bundestag die Aufmerksamkeit erhalten, die sie verdienen!

Bernd Hertweck

## Herbstumfrage 2024: Sparmotiv Wohneigentum – Klarer Auftrag an die Politik

„Altersvorsorge“ bleibt das dominierende Sparmotiv der Menschen in Deutschland, vor „Konsum“. Das Sparziel „Wohneigentum“ erfährt dagegen einen deutlichen Rückgang. Das sind die zentralen Ergebnisse der Herbstumfrage 2024 zum Sparverhalten der Bundesbürger. Das Meinungsforschungsinstitut Kantar befragte dazu im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zum 82. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

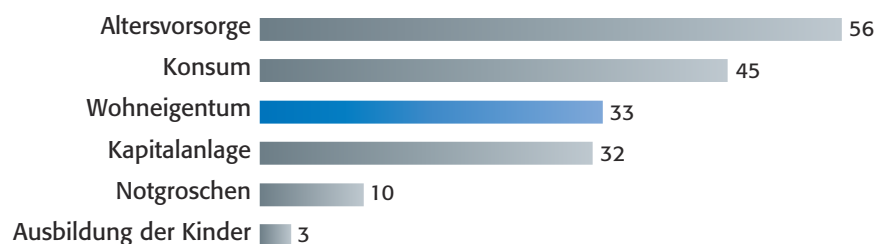
Seit drei Jahren ist das Sparmotiv „Altersvorsorge“ das beherrschende Sparmotiv und erreicht regelmäßig über 50 Prozent der Nennungen, so auch in der Herbstbefragung (56 Prozent). Dahinter hat sich der „Konsum“ als zweitstärkstes Motiv etabliert (45 Prozent). Einen jähen Einbruch gab es beim Sparmotiv „Wohneigentum“. Gegenüber dem Vorjahresmonat ging es um 11 Prozentpunkte nach unten, gegenüber der Befragungswelle im Frühjahr um 10,5 Punkte. Das ist der stärkste Rückgang seit dem Frühjahr 2008.

Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkas-

sen, erklärt: „Hohe Preise für Bestandsimmobilien und Neubauten sowie gestiegene Zinsen machen den Kauf für viele unerreichbar. Die Diskussionen über das Heizungsgesetz und die Grundsteuer verstärken diese Verunsicherung. Der Auftrag an die Bundesregierung lautet: Verlässlichkeit in den Rahmenbedingungen für die Förderung. Die meisten Menschen wollen in den eigenen vier Wänden leben, für sie ist es die beliebteste Form der Altersvorsorge. Der Auftrag an die neue Bundesregierung, egal welcher Couleur, lautet daher: Verlässlichkeit in den Rahmenbedingungen, bei der Ansparförderung und bei den Klimapfaden.“

### Sparmotive der Bundesbürger

Herbstumfrage 2024 · Durchschnittliche Anteile in Prozent\*



\* Die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100 Prozent.

## INHALT

Es muss nicht immer das Bremer Reihenhaus sein – Interview	2	Clusterwohnen in Bremen: „Wir sind verbindlich“	5	Wortwechsel: Heute reich, morgen arm?	8
--	---	---	---	---------------------------------------	---

## INTERVIEW

# Es muss nicht immer das Bremer Reihenhaus sein

Gemeinschaftlich bauen und wohnen in Bremen. Was geht da schon? Und was geht da noch, in Zukunft? Dazu das Interview mit Thomas Czekaj, erster Ansprechpartner der Stadt für Baugemeinschaften.

**Die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften und gemeinschaftliches Wohnen in Bremen besteht jetzt elf Jahre. Was hat die Stadt damals bewogen, diesen Anlaufpunkt einzurichten?**

In einer Großstadt wie Bremen, die weiter in Richtung 600.000 Einwohner wächst, hat man vor allem mit Blick auf große Stadtentwicklungsprojekte einen klaren Bedarf dafür erkannt. Lebendige Quartiere mit funktionierenden Nachbarschaften zu entwickeln – und das in überschaubaren Zeiträumen – ist das Ziel. Mit Baugemeinschaften, denen per se daran gelegen ist, dort baldmöglichst heimisch zu werden, lässt sich das oft schneller bewerkstelligen als mit reinen Bauträgerprojekten. Die Umsetzung braucht jedoch Steuerung. Bremen ist damit 2013 der Empfehlung eines Gewos-Fachgutachtens gefolgt. – Stand heute haben wir in ausgewählten Stadtentwicklungsprojekten Grundstücke ausschließlich für Baugemeinschaften vorgesehen – wie gerade jetzt wieder im neuen Hulsberg-Viertel. Das beste Konzept erhält den Zuschlag.

**Übersetzt in Zahlen heißt das für dieses und vielleicht noch andere Beispiele?**

Im Hulsberg-Viertel sind von ca. 1.170 Wohneinheiten ca. 230 für Baugemeinschaften reserviert, insgesamt 20 Prozent. Auf dem Dedesdorfer Platz in innerstädtischer Lage sind es ca. 60 Wohneinheiten. Auf einem ausrangierten Sportplatz wurden dort drei Grundstücke ausschließlich an Baugemeinschaften vergeben, basierend auf einem unabhängigen Verkehrswertgutachten. Das ist zugleich der Festpreis, zu dem in Bremen grundsätzlich an Baugemeinschaften vermarktet wird. Und wenn wir von neuen Baugemeinschaften sprechen, reden wir in vielen Fällen gleichzeitig von neugegründeten Genossenschaften, die wir seit 2020 über ein eigenes Programm mit Zuschüssen von jährlich insgesamt 1,5 Millionen Euro fördern. Im nächsten Jahr wird daraus ein Baustein der klassischen Wohnraumförderung. Denn eine Gründergeneration benötigt auch finanziell Unterstützung.



Thomas Czekaj leitet die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften und gemeinschaftliches Wohnen in Bremen von Beginn an. Über diese elf Jahre sagt er: „Natürlich hat sich die Koordinierungsstelle verändert. Wir haben viel gelernt und können mittlerweile gut auf aktuelle Herausforderungen wie zum Beispiel bei den Baukosten reagieren, verbessern die Vergabeverfahren immer wieder, konnten für Baugruppen den Festpreis in den Grundstücks- und Vergaberichtlinien der Stadt verankern. Es gibt ein Genossenschaftsförderprogramm und die Beratungsstelle des Netzwerks Wohnprojekte e.V. Alles Punkte, die zeigen: Wir sind nicht stehen geblieben.“ Foto: privat

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2



Dedesdorfer Platz, in innerstädtischer Lage von Bremen wurden dort drei Grundstücke ausschließlich an Baugemeinschaften vergeben. Foto: Thomas Czekaj



Lebendige Quartiere mit funktionierenden Nachbarschaften zu entwickeln ist Ziel der Stadt Bremen. Baugemeinschaften sind dabei sehr willkommen. Foto: SBMS

**Die klassische private Wohneigentümergeinschaft, die teils ja auch gemeinschaftlich baut und wohnt, gibt es aber schon noch?**

Ja. Aber sie ist selten geworden. Das Problem, was wir hier als Stadt sehen: Die erste Generation engagiert sich wirklich aus vollem Herzen für ihr gemeinschaftliches Bau- und Wohnprojekt. Die Erben interessiert das aber häufig herzlich wenig. Sie wollen zum Höchstpreis verkaufen. Wir wollen aber ein Grundstück langfristig zu bezahlbaren Preisen für Gemeinschaftsprojekte sichern. Und das kann man in dieser Rechtsform nicht beziehungsweise nur sehr schwer nachhaltig absichern.

**Wer nimmt Ihre Beratung in Anspruch und mit welcher Intention?**

Die Initiatoren kommen aktuell überwiegend aus der Generation 50plus bis 60plus, etliche wohnen im klassischen Bremer Reihenhaus. Dieser hier vorherrschende städtebauliche Typus lässt sich in vielen Fällen nicht barrierefrei umbauen. Das viele Treppensteigen könnte aber irgendwann schwierig werden. Man sucht nach Wohnalternativen. Selbstbestimmt, nicht anonym, nachhaltig. Warum nicht in Gemeinschaft? Bevorzugt in citynahen Lagen. Die Weser fließt mitten durch die Innenstadt. Das hat schon eine hohe Lebens- und Freiraumqualität.

**Eine Mischung aus Alt und Jung wird bei gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten oft favorisiert. Inwiefern ist das in Bremen ein Thema?**

Dafür interessieren sich auch die Altersgruppen von 25 bis 45 Jahre. Allerdings: Die lange Laufzeit der Projekte vom Start bis zum Einzug schreckt insbesondere Familien mit Kindern ab: „Fünf bis sieben Jahre? Im Ernst?“, das ist keine seltene Reaktion. Sie entscheiden sich dann lieber für ein Bremer Reihenhaus, dafür muss man nicht an den Stadtrand. Das findet sich überall, auch in den urbanen Innenstadtlagen. Hier sind wir städtebaulich betrachtet in einer gänzlich anderen Situation als etwa Berlin oder München mit deutlich größerem Potenzial für Gemeinschaftsprojekte.

**Wer sich aber letztlich doch fürs Bauen und Wohnen in Gemeinschaft entscheidet, was kann der von Ihnen respektive der Koordinierungsstelle erwarten – und was nicht?**

Was von Anfang an klar sein muss: Nicht wir organisieren das Projekt für die Gruppe, sondern sie organisiert ihr Projekt natürlich selbst. Wir schaffen die Voraussetzungen für ein Gelingen der Projekte und öffnen im Rahmen regelmäßiger, projektbezogener Bau-Jours-fixes viele Türen in der Verwaltung. Und für die Fragen, die in diesem Prozess auftauchen, gibt es inzwischen auch ein

von der Stadt zukünftig gefördertes Netzwerk Wohnprojekte Bremen e.V.

**Bau-Jour-fixe? Salopp gesagt, Sie schauen auch zwischendurch immer mal wieder vorbei, wie es läuft?**

Nein. Das ist tatsächlich ein Tick anders und hat durchaus die Funktion eines Controllings. Es soll ja nicht so sein, dass die Stadt irgendwann nach der Vergabe des Grundstücks verwundert feststellen muss: Dort ist nichts passiert. Weil die Gruppe ihrerseits entschieden hat: Funktioniert doch nicht. Wir sind dann mal weg. Wir nehmen die Gruppen in die Pflicht – im Weiteren auch durch einen Anhandgabevertrag wie jetzt gerade im Hulsberg-Viertel.

**Anhandgabevertrag? Darüber müssen Sie wahrscheinlich auch die Baugruppe erst einmal aufklären?**

Damit hat die Gruppe eine Option auf den Kauf des Grundstücks, in der Regel innerhalb von 15 Monaten. In dieser Zeit wird das Konzept ausgearbeitet, die Finanzierung auf die Beine gestellt und es werden die baulichen Voraussetzungen auf der Genehmigungsebene geschaffen. Der Anhandgabevertrag ist mit zwei Prozent des Kaufpreises belegt.

**Das bedeutet: Die Gemeinschaft muss vorab schon mal Geld auf den Tisch legen?**

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3



Neues Zuhause im neuen Hulsberg-Viertel – mit 14 Hektar Bremens größtes Stadtentwicklungsgebiet. Auf dem vormaligen Klinikgelände sind auch viele Baugemeinschaften am Start. Hier das Baugemeinschaftsprojekt „KARL solidarisch bauen und wohnen“. Einzug der 50 Erwachsenen und 20 Kinder in das Genossenschaftshaus im KfW-40-Standard war Anfang 2024.



Fotos: Praeger Richter Architekten, Berlin

Ja. Und wer Geld auf den Tisch legt, überlegt sich den Einstieg in ein solches Projekt vorher ernsthaft. Sofern er abspringt, ist das Geld weg. Setzt die Gruppe das Vorhaben um, wird es mit dem Kaufpreis verrechnet. Eine Idee, die wir aus Hamburg kopiert haben. Künftig schreiben wir in unserem Verfahren auch verpflichtend eine professionelle Baubetreuung vor.

#### **Gibt es zu dieser kostenträchtigen Auflage auch eine Vorgeschichte?**

Was sich in jüngster Zeit gezeigt hat: Das gesamte Projektmanagement in Eigenregie zu bewältigen, in Teilen ohne Vorkenntnisse – bei Vorhaben im zweistelligen Millionenbereich, das geht zuweilen über die Grenzen der Gruppe. Diese Projekte haben draufgezahlt und sich oft viel zu spät einen Baubetreuer geholt. Zumal aktuell die hohen Baukosten die Baugemeinschaften besonders hart getroffen haben. Einige sind in Schieflage geraten, standen kurz vorm Scheitern oder sind gescheitert. Wenn sich der Bau durch die Krise zum Beispiel um zwei Millionen Euro verteuert und am Ende bei 14 Millionen Euro landet, dann bekommt man das schwerlich mit privatem Eigenkapital kompensiert. Wie bereits gesagt: Die Gründergeneration hat

es besonders schwer. Das gehört auch dazu, wenn man über gemeinschaftliches Wohnen spricht. Hier hilft dann nur Gegensteuern im Rahmen unserer Mittel und Möglichkeiten.

#### **Im konkreten Fall mit Erfolg?**

Über die kurzfristige Nachbesserung unseres Genossenschaftsförderprogramms konnten wir ein Projekt mit 29 Wohneinheiten stabilisieren, so dass die Gruppe fertigmachen und vieles von ihrem Konzept umsetzen konnte: ein lokales Café im Erdgeschoss, einen Kindergarten, einen Gemeinschaftsraum fürs Quartier, auch die Laubengänge und die Gästewohnung. Ein echtes Vorzeigeprojekt. Statt der üblichen 40.000 Euro – und das ist nicht gerade wenig – haben wir 60.000 Euro Zuschuss pro Wohneinheit bewilligt.

#### **Noch einmal elf Jahre weitergedacht: Wo könnte oder sollte Bremen beim Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen dann stehen?**

Das hängt von vielen Faktoren ab und ist immer eine Frage der Finanzierbarkeit. Eine verbindliche Quote für Baugemeinschaften bei der Grundstücksvergabe wie in Hamburg wäre sicherlich erstrebenswert. Und wir sollten einen Weg

finden, auch den Bestand für das gemeinschaftliche Wohnen zu qualifizieren. Wir werden zukünftig sicherlich weniger neue Wohngebiete ausweisen. Sonst bauen wir uns den Leerstand von morgen. Die Crux: Neubaugebiete auch unter diesem Aspekt zu entwickeln ist inzwischen geübt und findet in entsprechenden Größenkategorien statt. Im Bestand ist das ungleich schwieriger. Hier müssen wir zukünftig stärker darauf eingehen, dass zu wenig Leute auf zu viel Fläche sitzen. Dafür brauchen wir Angebote wie zum Beispiel das Gemeinschaftsprojekt „Stadtweltraum“. Das kann Vorbild sein, zukünftig, wenn wir in die Bestandsentwicklung gehen.

#### **Bitte kurz skizzieren, warum?**

Hier greifen mittlerweile mehrere Bausteine ineinander. Die Genossenschaft Stadtweltraum eG hat zwei große benachbarte Ein- bzw. Zweifamilienhäuser kernsaniert und zu neun Clusterwohnungen umgebaut. Im Innenbereich soll ein Modulbau mit mehreren kleinen Wohneinheiten dazukommen. Ein gelungenes Projekt, das wir ebenfalls über die Genossenschaftsförderung unterstützen. ■

Interview: Carla Fritz

## CLUSTERWOHNEN IN BREMEN

### „Wir sind verbindlich“

Zwei geteilt durch neun, zehn oder elf, das Ergebnis ist dasselbe – ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Bremen-Habenhausen. Zwei große Einfamilienhäuser aus dem 19. Jahrhundert wurden dort zum neuen Zuhause einer jungen Genossenschaft.

Respekt. Zwei große Einfamilienhäuser in jeweils drei Monaten von Grund auf zu sanieren, das ist rekordverdächtig. Das gesteht Petra Schultz-Adebahr, als Mitinitiatorin, dem genossenschaftlichen Wohnprojekt Stadtweltraum eG in Bremen selbst auch zu.

#### **Begründeter Optimismus**

Eine Leistung, die auf Erfahrung und entsprechenden beruflichen Hintergrund der Mitbegründerin der Genossenschaft schließen lässt. „Ich bin keine Architektin, ich bin Soziologin“, stellt sie klar. Doch als Geschäftsführerin eines mittelständischen Unternehmens war sie auch mit Bauprojekten befasst. „Dabei habe ich viel gelernt. Von daher wusste ich, wo gerade am Anfang die kritischen Punkte liegen.“ Eine Portion Optimismus gehört wohl auch immer dazu: „Wir sind davon ausgegangen, dass es klappt. Im Prinzip hatten wir die Handwerkercrew schon mit Beginn der Kaufverhandlungen zusammen, drei Monate vor Abschluss des Kaufvertrags. Die Baugewerke haben de facto nur noch auf den Startschuss gewartet.“

#### **Aus Alt mach Neu**

In den beiden Häusern aus dem 19. Jahrhundert wartete viel Arbeit: Elektrik neu, ebenso die komplette Warmwasser- und teils auch die Kaltwasserversorgung. „Das heißt, alle Wände aufmachen, Kabel und Rohre neu verlegen.“ Eine Pelletheizung wurde eingebaut, auch neue Fenster und Türen. Im ersten Haus gab es neue Dacheindeckungen mit Aufsparrendämmung, Fassadendämmung generell. Fußböden wurden saniert, Oberflächen wieder ansehnlich gemacht, das heißt „wirklich alles einmal raus und

wieder rein“. Im Zuge der energetischen Kernsanierung wurde durch Umwandlung von Nutzfläche die Wohnfläche im ersten Haus auf fast 350 Quadratmeter verdoppelt. „Da haben wir uns mit dem Baurecht auseinandergesetzt und es tatsächlich geschafft“, blickt Schultz-Adebahr auf die Anfänge des Projekts.

Eins zu eins gestaltete sich das Verhältnis von Kaufpreis zu Renovierungskosten im ersten Haus. Im zweiten Haus hat die Genossenschaft noch einmal die Hälfte vom Kaufpreis in die Sanierung gesteckt. Jeweils plus Eigenleistung – das waren hauptsächlich Bau- und Projektleitung sowie Handwerkerkoordination.

#### **Projektidee sucht Gemeinschaft**

„Nein, in einem Zelt oder Bauwagen nebenan, haben wir während dieser Zeit nicht gewohnt“, antwortet Petra Schultz-Adebahr. „Aber wir waren jeden Tag nach Feierabend auf der Baustelle, wenn dort auch Feierabend war, und haben zwei bis drei Stunden geschippt oder gestemmt. Anfangs tatsächlich nur zu zweit. Wir hatten auch Lust dazu.“

Eine Projektidee entwickeln und später andere zum Mitmachen einladen, so wurde hier gedacht und geplant. Es geht natürlich auch genau andersherum. Welche Variante für eine Baugemeinschaft besser ist? Da will sie sich nicht festlegen. „Für uns hat es genau so gepasst. Drei Jahre oder mehr mit meiner Baustelle beschäftigt, das wäre nichts für mich.“

#### **Was Zahlen sagen**

Kam der erste Hauskauf 2016 noch über einen Makler zustande, war es vier Jahre



Petra Schultz-Adebahr ist eine der Gründerinnen des Wohnprojektes Stadtweltraum eG. Die Soziologin und freie Dozentin steht auch dem Netzwerk Wohnprojekte Bremen e.V. vor und gibt auch dort ihr Wissen und ihre Erfahrungen weiter.

Foto: Jana Sabeth Schultz

später beim Nachbarhaus die Entscheidung des Erben, doch an die Genossenschaft zu verkaufen und nicht an einen Investor. Abriss und Neubau eines Mehrfamilienhauses – diese Pläne des Eigentümers zerschlugen sich aus verschiedenen Gründen. „Es hätte vermutlich auch vom Baurecht her nicht funktioniert. Wir sind hier in einer Einfamilienhausgegend am südlichen Stadtrand, in Bremen-Habenhausen“, erklärt Petra Schultz-Adebahr und lässt dann Zahlen sprechen: 72 Prozent der Wohngebäude des Stadtteils sind Einfamilienhäuser, in ganz Bremen sind es 26 Prozent. Zwischen 1979 und 1990 wurden hier 50,7 Prozent aller Wohngebäude neu gebaut, in der Stadt insgesamt waren es in diesem Zeitraum zehn Prozent. Knapp zwei Drittel der Bewohner in Habenhausen sind über 65 Jahre, in Bremen-Stadt ein Drittel. „Die Leute bleiben in ihren Häusern, weil ihnen die Alternative fehlt.“ Das habe Bremen mit vielen Großstädten gemein: „Die Speckgürtel sind von Einfamilienhausbebauung dominiert. Es sind die Stadtentwicklungsprojekte der 70er, 80er- und 90er-Jahre. Heute leben dort

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5



Das genossenschaftliche Wohnprojekt Stadtweltraum in Bremen-Habenhausen entstand in rekordverdächtiger Zeit: zwei Monate Vorbereitung plus drei Monate Umsetzung. Heute präsentieren sich die beiden vormaligen Einfamilienhäuser, Baujahr 1893, voll energetisch saniert. Zur Pelletheizung kamen 2024 zwei PV-Anlagen hinzu.  
Fotos: Petra Schultz-Adebahr

einzelne Menschen in zu großen Häusern. Wohnraum wird nicht adäquat genutzt.“ Das sei weder für die Häuser noch für die Menschen gut.

### Altes Modell neu gedacht

Nicht anders war es in den beiden großen Einfamilienhäusern mit Baujahr 1893, die heute als genossenschaftliches Projekt Stadtweltraum auch deshalb Aufmerksamkeit auf sich ziehen, weil dort ein innovatives Wohnmodell Einzug gehalten hat: Clusterwohnen – mit großen Gemeinschaftsflächen und dafür kleineren privaten Wohnbereichen, was im Kern so neu gar nicht ist. Petra Schultz-Adebahr zieht Parallelen zur Großfamilie, wie sie früher unter einem Dach lebte. „Da gab es auch die Diele, wo man sich traf, aber auch Bereiche, um sich zurückzuziehen.“

Treffpunkte hier und heute, zum Beispiel für ein samstägliches Frühstück oder zum gemeinsamen Kochen, sind der 50 Quadratmeter große Wohnbereich mit großer Küche. Zum Werkeln der Creative Space. Natürlich auch der Hauswirtschaftsbereich mit Waschmaschine und Trockner für alle. Und nicht zuletzt der

1.000-Quadratmeter-Garten. Eine angelegte Blumenwiese ist für jedermann aus dem Quartier zugänglich genauso wie das Büchertauschregal direkt vor der Haustür. Auch zu Hoffesten, Lesungen und Konzerten ist die Nachbarschaft willkommen.

### Kein Würfelspiel

Alles kann, nichts muss, so gestaltet sich das Zusammenleben mit variablem privatem Rückzugsraum. Der kleinste private Wohnbereich umfasst mit Mini-Bad und Küchennische derzeit 25 Quadratmeter, der größte Einzelcluster knapp 60 Quadratmeter. „Die neun Clustereinheiten lassen sich je nach Bedarf relativ einfach zusammenlegen, so dass locker auch eine Familie zu dritt oder viert hier wohnen kann.“ Momentan sind die Bewohner als Single oder Paare unterwegs. Doch das muss nicht so bleiben. Da sei auch viel Bewegung – „vor allem, wenn man das Projekt nach vier Jahren mit einem zweiten Hauskauf verdoppelt“. Es gab auch diverse Wechsel in den acht Jahren bisher. Aber kein permanentes Kommen und Gehen, „deutlich stabiler als in einer durchschnittlichen WG und auch nicht zufällig zusammengewürfelt.“

Sondern schon mit mehr Energie ausgesucht und zusammengestellt“. Dazu gehört auch ein halbjähriges Probewohnen mit Untermietvertrag.

### Gemeinsinn als Band

„Die Chemie muss stimmen“, sagt Schultz-Adebahr. „Vom Naturell sind wir alle sehr verschieden.“ Das gilt ebenso für das Alter – der Jüngste ist 26, die Älteste 57 Jahre – und den Beruf als Ingenieur, Betriebswirtschaftlerin, Landschaftsgärtnerin, Psychologin, Personalrätin, Ergotherapeutin und Dozentin. In einer Hinsicht könnte man aber durchaus Ähnlichkeiten feststellen: „Wir haben alle Gemeinsinn, wissen, dass man allein nur bedingt weiterkommt.“ Die Erfahrung dahinter, die manche an einem Wendepunkt im Leben auch hierher geführt hat, kann wieder ganz verschieden sein: Trennung oder Verlust des Partners, Einsamkeit in der Coronazeit oder auch die Unverbindlichkeit einer klassischen WG, die man nicht mehr teilen wollte.

„Wir sind verbindlich, keine normale WG.“ Genauso steht es dann auf der Suche nach neuen Bewohnern auch online auf dem „schwarzen Brett“ der Stadt in der

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

Rubrik: Gemeinschaftliches Wohnen/WG gesucht.

### Neue Spielräume

Verbindlich meint die Struktur als Genossenschaft und auch die Anteile, die jedes Mitglied als Kapital verpflichtend einzahlt. „Das sind bei uns jeweils tausenden Euro für die Summe aus individuellen Wohnquadratmetern und dem Anteil an Genossenschaftsfläche“, erläutert Petra Schultz-Adebahr. Die Mindesteinla-

ge liegt bei 28.000 Euro. 60.000 Euro sind es derzeit im Maximum, abhängig von den bewohnten Räumen. Im Moment sind das ein oder zwei Zimmer. „Solche Summen haben die wenigsten auf der Bank. Fast alle haben ein KfW-Darlehen genutzt, das es speziell für diese Zwecke gibt.“

An Zulauf für das Wohnprojekt dürfte auch in Zukunft kein Mangel herrschen und auf einem der Grundstücke ist noch Platz. „Wir denken im Moment über ei-

nen Neubau nach. Dann könnten wir auch Mittel aus dem Genossenschaftsprogramm bekommen, was es in Bremen mittlerweile gibt“, sagt Petra Schultz-Adebahr.

Erweiterungsmöglichkeiten bestehen auch noch in anderer Richtung: „Es sind Nachbarn auf uns zugekommen – Wir überlegen, unser Haus zu verkaufen. Habt Ihr Interesse?“

## WORTWECHSEL

# Heute reich, morgen arm?

Die Kinder sollen es einmal besser haben als ihre Eltern. Trägt dieses Credo noch in einer Umbruchzeit wie dieser? Wie blicken die Generationen nach den Babyboomern auf ihre Zukunft? Das war Gegenstand des jüngsten „Wortwechsels“ im Bausparhaus in Berlin.

Das Jahr 2024 markiert – historisch gesehen – ein außerordentliches Jahr. Vor 60 Jahren kam der geburtenstärkste Jahrgang der Bundesrepublik auf die Welt. „Die Generation der Babyboomer hat dieses Land entscheidend geprägt, sitzt heute an den Schalthebeln der Macht in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Und in den nächsten zwölf Jahren gehen fast 20 Millionen der Babyboomer-Jahrgänge in Rente“, so eingangs Dr. Daniel Dettling vom Institut für Zukunftspolitik, Berlin.

Was hinterlassen sie den Jüngeren? Worauf kann die junge Generation aufbauen? Wie sieht sie ihre Zukunft? Die gemeinsame Trendstudie „Heute reich, morgen arm? – Die Generation Zukunft“ von Bausparverband und Zukunftsinstitut zeichnet hier ein differenziertes und zugleich widersprüchliches Bild. „Eine laute Minderheit wirft den Boomern vor,

ihnen die Zukunft gestohlen zu haben“, so Dettling. Die OECD sehe die Jüngeren als die erste Generation seit dem Zweiten Weltkrieg, der es materiell schlechter gehen wird als ihren Eltern. Umfragen und eben auch die Trendstudie zeigen: Vielfältig herausgefordert durch Themen wie Demografie, Klimaschutz, Ressourcenverbrauch und globale Migration blickt die Mehrheit der heute unter 30-Jährigen pessimistisch in die Zukunft. Dettling zitierte aber auch den britischen „Economist“. Das Wirtschaftsmagazin sieht die junge Generation als diejenige, die bisher wahrscheinlich am besten aufgestellt ist. Als Klammer, die die Jüngeren heute verbinde, nannte Dettling die Zukunftsvorsorge bei Themen wie Klimaschutz und Pandemie, aber auch bei Wohnen und Finanzen.

Diese Bandbreite spiegelte dann auch die Diskussionsrunde mit drei jungen

Politikern und einem Wissenschaftler wider, die von der Journalistin Dr. Ursula Weidenfeld moderiert wurde.

„Wir stehen vor riesigen Transformationsherausforderungen, erleben große wirtschaftliche Umbrüche, die auch mit materiellen Unsicherheiten verbunden sind“, so Bruno Hönel, MdB Bündnis 90/Die Grünen. In der jüngeren Bevölkerung gebe es nachweislich ein erhöhtes Unsicherheitsgefühl.

Ein Gefühl der Unsicherheit bei Jüngeren, gerade was die sozialen Sicherungssysteme angeht, bestätigte auch Dr. Wiebke Winter, Mitglied des CDU-Bundesvorstands. Angst sei aber nie ein guter Ratgeber. Vielmehr müsse man nüchtern analysieren und zugleich mehr Hoffnung und Zuversicht verbreiten – „wir schaffen das“.

Fortsetzung auf Seite 8

Fortsetzung von Seite 7

„Wir haben uns in Deutschland zu lange auf Wirtschaftswachstum ausgeruht. Wichtige Entscheidungen wurden nicht getroffen“, urteilte Paavo Czwikla, stellvertretender Bundesvorsitzender der Jungen Liberalen. „Unsere Generation nimmt das wahr.“ Aber viele, „die aktuell an den Schalthebeln sitzen“, hätten das noch nicht verstanden. Zukunftsvorsorge begreife er vor allem als Altersvorsorge, bezog er sich auf Dettling. „Wir als junge Generation wissen – das mit der gesetzlichen Rente funktioniert nicht.“

Deutschland sei ein wirtschaftlich sehr starkes Land. Man sollte die Alarmsignale aber ernst nehmen, so Prof. Dr. Nicolas R. Ziebarth vom Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung in Mannheim. Sonst bestünde die Gefahr, „dass wir morgen deutlich ärmer sind“. Strukturreformen seien nötig. „Schon vor 20 Jahren wurde uns eingetrichtert: Die gesetzliche Rente reicht nicht mehr infolge des demografischen Wandels. Ihr müsst selbst vorsorgen.“ Ängste habe es auch zu dieser Zeit gegeben. Damals, in Zeiten der Massenarbeitslosigkeit, sei es immer um gute Ausbildung, einen guten Beruf und gutes Einkommen gegangen, das den Erwerb von Eigentum, von Häusern möglich mache.

Eigentumsbildung sei im Grunde „ein prima Hebel“, um sich Unabhängigkeit zu verschaffen. Das habe er einmal gelernt. Sozialversicherungssysteme und



v.l.n.r.: Dr. Ursula Weidenfeld, Freie Journalistin; Prof. Dr. Nicolas R. Ziebarth, Leiter ZEW Forschungsbereich „Arbeitsmärkte und Sozialversicherungen“; Bruno Hönel, MdB Bündnis 90/Die Grünen, Mitglied im Haushaltsausschuss und Finanzausschuss; Christian König, Hauptgeschäftsführer VdPB; Dr. Wiebke Winter, Mitglied des CDU-Bundesvorstands und stellvertretende Fraktionsvorsitzende der CDU in Bremen; Paavo Czwikla, stellvertretender Bundesvorsitzender Junge Liberale; Dr. Daniel Dettling, Institut für Zukunftspolitik Berlin

Foto: Germaine Dahlmann, VdPB

Eingreifen des Staates gut schön, doch inwiefern könne der Einzelne etwas leisten? Diesen Einwurf aus dem Auditorium konterte Bruno Hönel mit seinem Befund: Menschen müssten erst einmal in die Lage versetzt werden, überhaupt Vermögen aufzubauen. Ein großer Teil könne gar nicht sparen. Das Problem liege in Fehlanreizen im Steuersystem. „Einkommen aus Arbeit werden in Deutschland höher besteuert als Einkommen aus Kapital.“

Und Wiebke Winter stellte dazu fest: „Meine Generation um die 30 hat Schwierigkeiten, sich ein Haus zu kaufen, weil die Immobilienpreise so hoch sind.“ Eigenkapitalbildung gestalte sich schwierig. Hier sieht sie die Politik und damit auch die eigene junge Politikergeneration in der Pflicht zu fördern und weiter Entlastung zu schaffen, „damit noch mehr junge Menschen Eigentum bilden können“.

## IMPRESSUM

Herausgeber:  
Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.  
Für den Inhalt verantwortlich:  
Germaine Dahlmann  
dahlmann@vdpb.de

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

Gestaltung/Satz:  
Eins 64 Grafik-Design, Bonn

