

# Bauen + Wohnen

Das große Themen-Spezial

rnd

DH

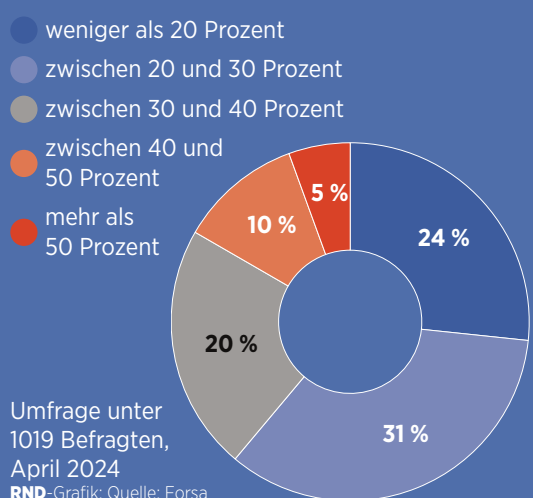


Seit Jahren verliert Paris Einwohner. Die Mieten sind trotz Mietpreisbremse hoch, das Angebot ist gering. Ist das die Zukunft auch hierzulande?

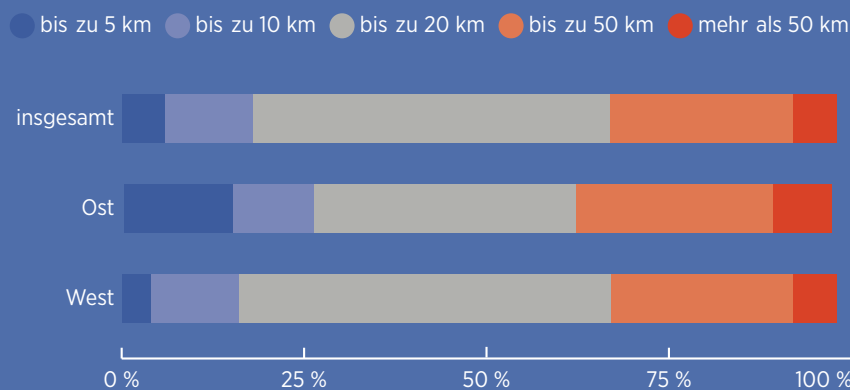


Es muss nicht immer ein neues Haus sein: Bei Umbau und Sanierung von Immobilien ist einiges zu beachten. Ein Ratgeber.

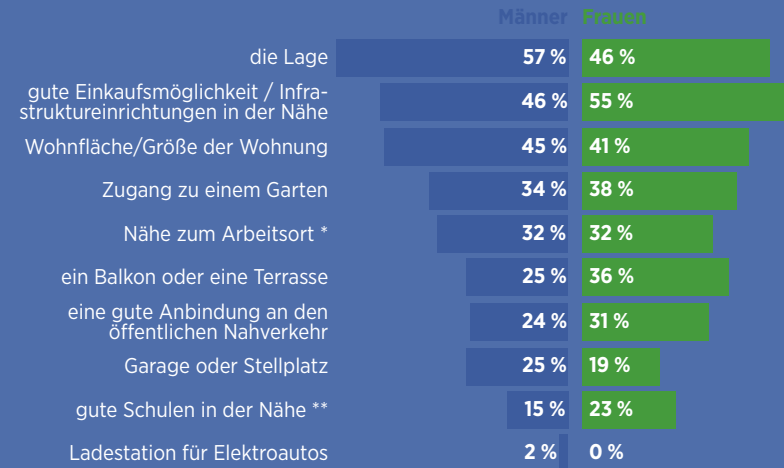
**Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen**



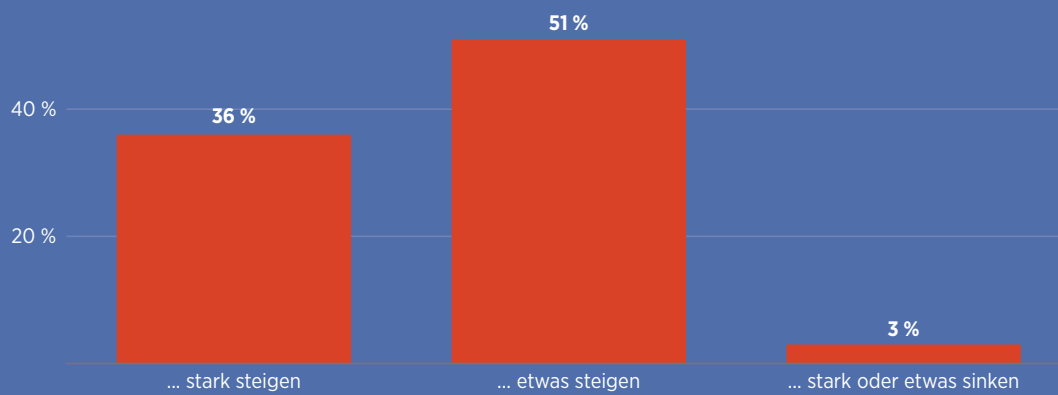
**Akzeptable Entfernung zur Arbeitsstätte**



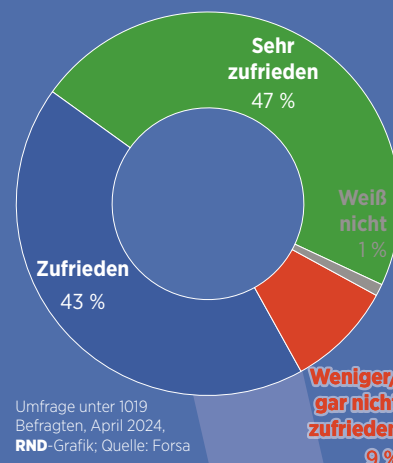
**Wichtigste Faktoren bei der Wahl einer Wohnung oder eines Hauses**



**Die Kosten für Wohnen werden in den nächsten Jahren ...**



**Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation**



Alle Umfrage von Forsa im April 2024 im Auftrag des RedaktionsNetzwerks Deutschland (RND).

# GUT ZU WOHNEN IST SO WICHTIG

Liebe Leserinnen und Leser,

es ist also richtig: Landleben macht glücklich. Das zumindest legt eine Forsa-Umfrage im Auftrag des RedaktionsNetzwerks Deutschland (RND) nahe. Gut drei Viertel aller Menschen, die in einem Ort mit weniger als 5000 Seelen leben, sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Während die Bewohnerinnen und Bewohner von Großstädten zu deutlich mehr als 40 Prozent angeben, doch lieber in einer kleineren Stadt oder auf dem Dorf leben zu wollen.

Egal wie Sie sich entschieden haben, in unserer Sonderausgabe halten wir für jede Lebenslage Nützliches, Überraschendes und Zukunftsweisendes bereit. Wir haben für Sie auch recherchiert, was Wohnen in welcher Gegend kostet, wie Sie sie eine Hausfinanzierung auf die Beine stellen und wie Sie Ihre eigenen vier Wände am besten heizen. Und außerdem haben wir Kinder gebeten, ihre Vorstellung vom Wohnen für uns aufzumalen.

Wie sehr das Wohnen eine Existenzfrage ist, hat nicht zuletzt die Ampelregierung zu spüren bekommen. Mit dem ersten Entwurf des Heizungsgesetzes (Fachleute sprechen vom Gebäudeenergiegesetz) hat sich das Wirtschaftsministerium des Grünen-Politikers Robert Habeck den Volkszorn zugezogen. Wie verfehlt der erste Entwurf des Gesetzes war, hat mir eine Nachbarin vor Augen geführt. Ich gehöre zu den Leuten, die zwar in Berlin arbeiten, aber sehr glücklich sind, in einer überschaubar großen Gemeinde vor den Toren der Großstadt mit S-Bahn-Anschluss zu leben. Ich bin bekennende Speckgürtelbewohnerin: vorne Bahnhof, hinten Badesee.

Jedenfalls spazierten die Nachbarin und ich am Abend von der S-Bahn Richtung Eigenheim. Dass sie immer die Grünen gewählt hat, daraus hat sie nie ein Geheimnis gemacht. Nun zeigte sie sich sehr erleichtert, dass die Liberalen das Heizungsgesetz eingebremst hatten. Sie hätte jedenfalls nicht gewusst, wie sie die Umrüstung ihres Häuschens auf Wärmepumpe hätte finanzieren sollen. Sie und ihr Mann stehen kurz vor der Rente. Einmal abgesehen davon, dass man in unserer Gemeinde wie in so vielen Orten in Deutschland inzwischen Monate wartet, bis der Installateur mal einen Kostenvoranschlag vorbeibringt.

„  
Im europäischen Vergleich liegen die Mieten in Deutschland immer noch im Mittelfeld.“

Eva Quadbeck ist Chefredakteurin des RedaktionsNetzwerks Deutschland und leitet das Hauptstadtbüro.



In den vergangenen 20 Jahren ist unsere Gemeinde übrigens ganz schön gewachsen. Auf den einst vielen Grünflächen stehen inzwischen überall Eigenheime, dazwischen Spielplätze und Parkplätze. Die Immobilienpreise sind ebenfalls ordentlich gestiegen. Dem Berliner Umland geht es ähnlich wie den Pariser Vororten – sie wachsen.

In der französischen Hauptstadt ist die Entwicklung allerdings noch krasser. Unsere Frankreich-Korrespondentin Birgit Holzer beschreibt, dass Paris jährlich 12.000 Einwohner verliert, weil die Mietpreise trotz gesetzlicher Mietpreisbremse für viele Menschen schlicht nicht mehr bezahlbar sind. Sie ziehen dann vor die Tore der Stadt oder gleich in die Provinz.

Im europäischen Vergleich liegen die Mieten in Deutschland übrigens immer noch im Mittelfeld. Und was die Größe des Wohnraums angeht, lassen es sich die Deutschen gut gehen. Die Wohnfläche pro Kopf liegt bei etwas über 47 Quadratmeter und ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Wobei eher die Älteren großzügig wohnen. Viele Jüngere können es sich angesichts der hohen Mieten schlicht nicht leisten. Überhaupt: Wer eine hübsche Wohnung zu bezahlbarer Miete ergattert, tut in der Regel viel dafür, diese auch zu behalten, unterzuvermieten oder im Fall der Fälle zu tauschen.

Während der Wohnraum knapp ist, stehen immer mehr Gewerbeimmobilien leer. Ob sich die beiden Bedarfe nicht ausgleichen lassen, hat Frank Wenzel recherchiert.

In der von uns beauftragten Forsa-Umfrage, in der wir die Wohnwünsche der Deutschen einmal haben ausleuchten lassen, hat mich eines erstaunt: Die meisten Mieter haben keine Pläne für den Erwerb von Wohneigentum. Auch nicht die Jüngeren. Die Mehrheit der 18- bis Mitte 40-Jährigen plant weder den Bau oder Kauf eines Hauses noch einer Wohnung. Im europäischen Vergleich rangiert Deutschland mit einer Wohneigentumsquote von 42 Prozent weit unter Durchschnitt.

Ich wünsche eine erkenntnisreiche Lektüre.

Herzlichst  
Ihre Eva Quadbeck

**IMPRESSUM**  
**Herausgeber**  
RND RedaktionsNetzwerk Deutschland GmbH  
August-Madsack-Straße 1  
30559 Hannover  
Geschäftsführung:  
Thomas Düffert, Bernhard Bahners  
Registergericht: Amtsgericht Hannover  
Registernummer: HRB 209608  
Umsatzsteuer-ID gemäß §27a Umsatzsteuer-  
gesetz: DE 292199623

E-Mail: info@RND.de  
Internet: www.RND.de  
**Chefredaktion**  
Chefredaktion: Sven Oliver Clausen, Eva Quadbeck  
Mitglieder der Chefredaktion:  
Manuel Becker, Stefanie Gollasch  
**Konzeption und Umsetzung**  
Claus Baldauf, Manuel Becker, Michael Pohl,  
Dirk Schmalzer, Kristian Teetz  
E-Mail: info@RND.de  
Internet: www.RND.de

**Für alle Inhalte dieses Angebotes sind verantwortlich i. S. v. § 18 Abs. 2 MStV:**  
Sven Oliver Clausen, Eva Quadbeck  
August-Madsack-Str. 1  
30559 Hannover  
**Anzeigen**  
Patrick Bludau (verantwortl.)  
**Quellenhinweis**  
Die RND RedaktionsNetzwerk Deutschland GmbH nutzt u.a. Bild- und Textmaterial folgender

Agenturen und Nachrichtendienste:  
dpa, AP, epd, Getty Images, imago  
**Rechtliche Hinweise**  
Seit dem 9. Januar 2016 gilt die Verordnung (EU) Nr. 524/2013 über die Streitigkeiten (kurz: ODR-Verordnung). Sie dient der Stärkung der Verbraucherrechte. Die Europäische Kommission stellt unter <https://webgate.ec.europa.eu/odr/> eine entsprechende Plattform zur außergericht-

lichen Onlinestreitbeilegung bereit. Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.  
**Informationen nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)**  
Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.  
Alle Rechte vorbehalten





Mangelware  
Wohnungen:  
Mietshäuser in  
Köln spiegeln  
sich in einer  
Glasfassade.  
FOTO: IMAGO/  
CHRISTOPH HARDT

# DER TOXISCHE MIX AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Wer gerade eine Wohnung sucht, hat es schwer – vor allem in Großstädten. Denn es gibt viel zu wenige und teurer werden sie auch ständig. Neue Förderprogramme der Bundesregierung sollen die Situation verbessern. Leicht wird das aber nicht.

Von Johanna Apel

**N**atürlich hat die Sache einen Haken. Das möblierte WG-Zimmer in München, das im Internet für knapp 500 Euro angeboten wird, misst gerade einmal sieben Quadratmeter. Und das Zimmer in Berlin, immerhin doppelt so groß und deutlich billiger, muss geteilt werden. Keine ungewöhnlichen Angebote in einem Land, in dem Wohnraum ein knappes Gut geworden ist und jeder Quadratmeter genutzt werden will. Wer in einer deutschen Großstadt auf der Suche nach einer Wohnung ist, braucht starke Nerven – oder das nötige Kleingeld.

Die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist weiter angespannt. Laut dem Bauforschungs-institut Arge fehlen mittlerweile 800.000 Wohnungen – und somit 100.000 mehr als im vergangenen Jahr. Dabei hatte sich die Ampelregierung bei Amtsantritt eigentlich vorgenommen, jährlich 400.000 Wohnungen zu schaffen. Doch die Pläne wurden gemacht, bevor Russland im Februar 2022 die Ukraine angriff, die Energiepreise in die Höhe schossen, Material teurer wurde und die Europäische Zentralbank (EZB) im Kampf gegen die hohe Inflation die Leitzinsen schrittweise anhub. Bauen wurde immer teurer, Mieten oft unbezahlbar, die Suche nach einer neuen Wohnung besonders in den Städten und Speckgürteln der Republik zum Glücksspiel.

## Die Branche ächzt weiter

„Nicht nur in fast allen Großstädten, den Universitätsstädten und inzwischen auch in vielen Mittelstädten hat die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen unzumutbare Ausmaße angenommen“, sagte Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes, dem RND. Um den toxischen Mix zu verschärfen, sorgte die Bundesregierung mit abrupten Förderstopps auch noch für zusätzliche Unsicherheit bei Investoren und privaten Hausbauern. Zwar wurden mittlerweile neue Programme aufgelegt und mehrere Pakete geschnürt, um den Wohnungsbau anzukurbeln, aber die Bau- und Immobilienbranche ächzt weiter unter der Krise.

Noch immer werden viel zu viele Bauprojekte storniert und zu wenig neue angeschoben. Nach Angaben des Münchner Ifo-Instituts berichtete im März fast jedes fünfte Unternehmen von stornierten Aufträgen. „Die Lage im Wohnungsbau bleibt angespannt“, sagte Klaus Wohlra-be, Leiter der Ifo-Umfragen. Denn: Zu den Stornierungen kämen zu wenig neue Aufträge hinzu. Das zei-

„Die Mietbelastung ist besonders bei einkommensärmeren Haushalten dramatisch hoch.“

Lukas Siebenkotten,  
Präsident des  
Deutschen Mieterbundes

gen auch die Zahlen des Statistischen Bundesamts: 2023 wurden deutlich weniger Wohnungen genehmigt als noch im Jahr davor. Die Zahl der Baugenehmigungen sank um fast 27 Prozent.

„Die Genehmigungen und Baufertigstellungen gehen im dritten Jahr drastisch zurück, die Geschäftserwartungen sind auf einem historischen Tiefpunkt, und der Preiskampf um neue Aufträge nimmt teils unwirtschaftliche Züge an“, sagte Tim-Oliver Müller, der Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbandes HDB. Alles deutet also darauf hin, dass die Bundesregierung ihr ehrgeiziges Wohnungsbauziel auch in diesem Jahr reißen wird. 2022 – im Jahr nach dem Amtsantritt – waren es gerade einmal 295.300 Wohnungen, die fertiggestellt wurden. Werden bald die Zahlen für 2023 veröffentlicht, wird es wohl nur noch darum gehen, um wie weit das Ziel erneut verfehlt wurde.

Und das hat Folgen: Schon jetzt trifft insbesondere in den Städten eine große Nachfrage nach Wohnraum auf ein viel zu kleines Angebot. Immer mehr Menschen ziehen in die Ballungszentren – auch ausgelöst durch Kriege wie den in der

Ukraine. Und weil viele, die gern ein Haus bauen oder kaufen möchten, sich das nicht mehr leisten können, drängen sie auf den ohnehin schon überhitzten Mietmarkt oder bleiben ihm erhalten.

Die hohe Nachfrage treibt wiederum die Preise. Wer Ende 2023 eine Wohnung neu mietete, musste im Schnitt 5,3 Prozent mehr Miete zahlen als ein Jahr zuvor, wie aus einer Auswertung des Instituts für deutschen Wirtschaft (IW) hervorgeht. „Die Mietbelastung ist besonders bei einkommensärmeren Haushalten dramatisch hoch“, sagte Mieterbund-Präsident Siebenkotten.

Insgesamt jeder dritte Mieterhaushalt und damit mehr als sieben Millionen Haushalte seien durch Wohnkosten überlastet. Bei 3,1 Millionen Haushalten gingen für die Kaltmiete inklusive Heizkosten sogar mehr als 40 Prozent des Einkommens drauf. „Für viele ist Wohnen zum Armutrisiko geworden“, warnt Siebenkotten.

## Förderprogramm ab Sommer

Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) kennt die Probleme. Sie hat die Mittel für den Sozialwohnungsbau erhöht und das Wohngeld ausgeweitet. Lockerere energetische Standards sollen die Baukosten senken und eine Novelle des Baugesetzbuches soll dafür sorgen, dass zusätzliches Bauland entsteht. Auf einer Art Krisengipfel im Kanzleramt schnürte die Regierung im vergangenen Herbst zudem ein 14-Punkte-Paket, um den Wohnungsbau anzuschieben. Ein Versprechen waren steuerliche Erleichterungen für Investoren und Bauherren, die kürzlich mit dem Wachstumschancenpaket auf den Weg gebracht wurden.

Außerdem sollen mehrere Förderprogramme dafür sorgen, dass sowohl Familien als auch Unternehmen wieder Geschmack daran finden, selbst zu bauen. Gerade wurden die Fördertöpfe für das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ aufgefüllt und für das Programm „Wohneigentum für Familien“ die Zinsbindung auf 20 Jahre erhöht. In der Planung sind außerdem weitere Förderungen wie etwa das „Jung kauft Alt“-Programm, das Familien ermuntern soll, bestehende Immobilien zu kaufen.

Doch das reicht nicht aus. HDB-Hauptgeschäftsführer Müller fürchtet, dass die Neubauförderung leerzulaufen droht. Außerdem: „Die neuen Programme sollen erst spät in der zweiten Jahreshälfte an den Start gehen, wenn das Baujahr eigentlich schon vorbei“, kritisiert er. Was es brauche, sei eine langfristige und verlässliche Förderkulisse für den Wohnungsbau. Müller hat noch weitere Punkte, die aus seiner

Sicht anders laufen könnten. Er pocht etwa auf eine Absenkung oder zumindest temporäre Aussetzung der Grunderwerbsteuer. Sie gehört zu den wichtigsten Nebenkosten beim Hausbau und kann je nach Bundesland bis zu 6,5 Prozent betragen.

## Problem Bürokratie

Da kämen allerdings die Länder ins Spiel. Dass es 16 Bauordnungen gibt und vieles beim Wohnungsbau in Zuständigkeit der Länder oder der Kommunen liegt, macht die Gemengelage noch ein Stück komplizierter. Und dann wäre da noch die Bürokratie, die nicht nur Müller, sondern viele in der Branche beklagen.

Die Ampel wäre nicht die Ampel, würde sie nicht auch noch mit etwas Koalitionszwist dafür sorgen, dass manches in Stocken gerät. Die Wohnungsgemeinnützigkeit etwa, die es in der Bundesrepublik schon einmal bis 1990 gab, sollte eigentlich wiederbelebt werden. Hinter dem Konzept versteckt sich die Idee, dass Wohnungsunternehmen, die Wohnungen dauerhaft preiswert halten, gefördert werden und sich Steuerbefreiungen sichern können. Auch soll damit erreicht werden, dass Wohnungen nicht mehr nach beispielsweise 20 Jahren aus der Sozialbindung herausfallen. Versprochen ist die Wohnungsgemeinnützigkeit zwar im Koalitionsvertrag, allerdings lässt sie noch auf sich warten.

Ein weiteres Versprechen wurde nun immerhin teilweise eingelöst: Die Mietpreisbremse soll verlängert werden. Darauf hat sich die Regierung Anfang April geeinigt. Zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor höheren Kosten hatte sie allerdings auch eine Absenkung der Kappungsgrenze in angespannten Märkten und eine Stärkung der qualifizierten Mietspiegel in Aussicht gestellt.

Während Geywitz und die SPD weiter darauf pochen, ließ Finanzminister Christian Lindner (FDP) in den sozialen Medien wissen, was er davon hält: Die Einigung über die Mietpreisbremse sei zwar wegweisend, schrieb er auf X. Allerdings: „Verschärfungen über die bestehende Mietpreisbremse hinaus würden angesichts gestiegener Baupreise und Zinskosten eine Erholung der Baukonjunktur beschädigen“, schrieb Lindner.

Der Mieterbund hält hingegen nicht nur die Einigung, sondern auch die noch nicht umgesetzten Vorhaben des Koalitionsvertrags für zu wenig. „Wir brauchen jetzt weitere Reformen, darunter eine effektive Ahndung von Wuchermieten, eine Verschärfung der Mietpreisbremse und eine Offensive für be-

zahlbares Bauen und Wohnen, ansonsten drohen uns massive soziale Verwerfungen“, fordert Siebenkotten.

Und dann wäre da noch eine große Unbekannte in Frankfurt: die EZB. Zwar rechnen Volkswirte damit, dass es ab Mitte des Jahres zu ersten Zinssenkungen kommen könnte. Doch wann das passiert, hängt eng damit zusammen, wie sich die Inflationsrate entwickelt. „Es ist eine bleierne Zeit an den Wohnungsmärkten“, sagt Thomas Beyerle, Immobilienanalyst und Professor an der Hochschule Biberach. Das klinge vielleicht träge – aber aus Perspektive von Mietern und Häuslebauern sei nun das große Abwarten angesagt, sagt Beyerle mit Blick auf die mögliche Zinssenkung und die damit verbundene Erwartung, dass die Bauzinsen wieder sinken. Die Gesuche nähmen schon wieder zu.

Auch Banken berichten seit einiger Zeit wieder von einem gestiegenen Interesse nach Baufinanzierungen. Und aus dem Baumministerium kamen zuletzt wieder zuversichtlichere Töne. „Wir sehen schon jetzt eine deutliche Belebung, etwa bei dem Interesse an Hypotheken“, sagte Geywitz kürzlich im RND-Interview. Die Bauzinsen seien bereits gesunken, und sie sei optimistisch, dass sie noch weiter nach unten gingen.

## Wann senkt die EZB die Zinsen?

Passend dazu gibt es auch Silberstreifen am Horizont: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts gingen die Preise für viele Baumaterialien – allem voran Holz – 2023 wieder zurück. Allerdings ist das Niveau insgesamt noch höher als 2021. In der Branche ist man auch deshalb noch weit davon entfernt, Entwarnung zu geben. „Einige Politiker reden bereits von Signalen einer Belebung des Wohnungsbaus, dabei ist die Talfahrt noch im vollen Gang“, sagt Tom-Oliver Müller.

Auch Thomas Beyerle verweist auf die wachsende Zahl von Insolvenzen am Bau. Die „Projektpipeline“ der kommenden Jahre sei am Austrocknen, warnt der Immobilienexperte. Der Höhepunkt bei den Baukosten – allem voran, was Material und Inflationsentwicklung angeht – sei bereits Mitte vergangenen Jahres erreicht worden. Nun sei die Inflation rückgängig und höhere Lohnabschlüsse sollten dazu beitragen, dass es für Bau- und Umbauwille wieder bessere Konditionen gebe. Von der finanziellen Seite her sei 2024 zweifelsfrei ein Wendejahr, sagt Beyerle. „Bis die Maschinerie von Genehmigung über Bau und Umsetzung wieder in Gang kommt, reden wir aber frühestens von 2026.“



Protest: Eine Demonstration unter dem Motto „Gegen den Mietenwahnsinn – jetzt erst recht“ in Berlin. FOTO: IMAGO/SNAPSHOT

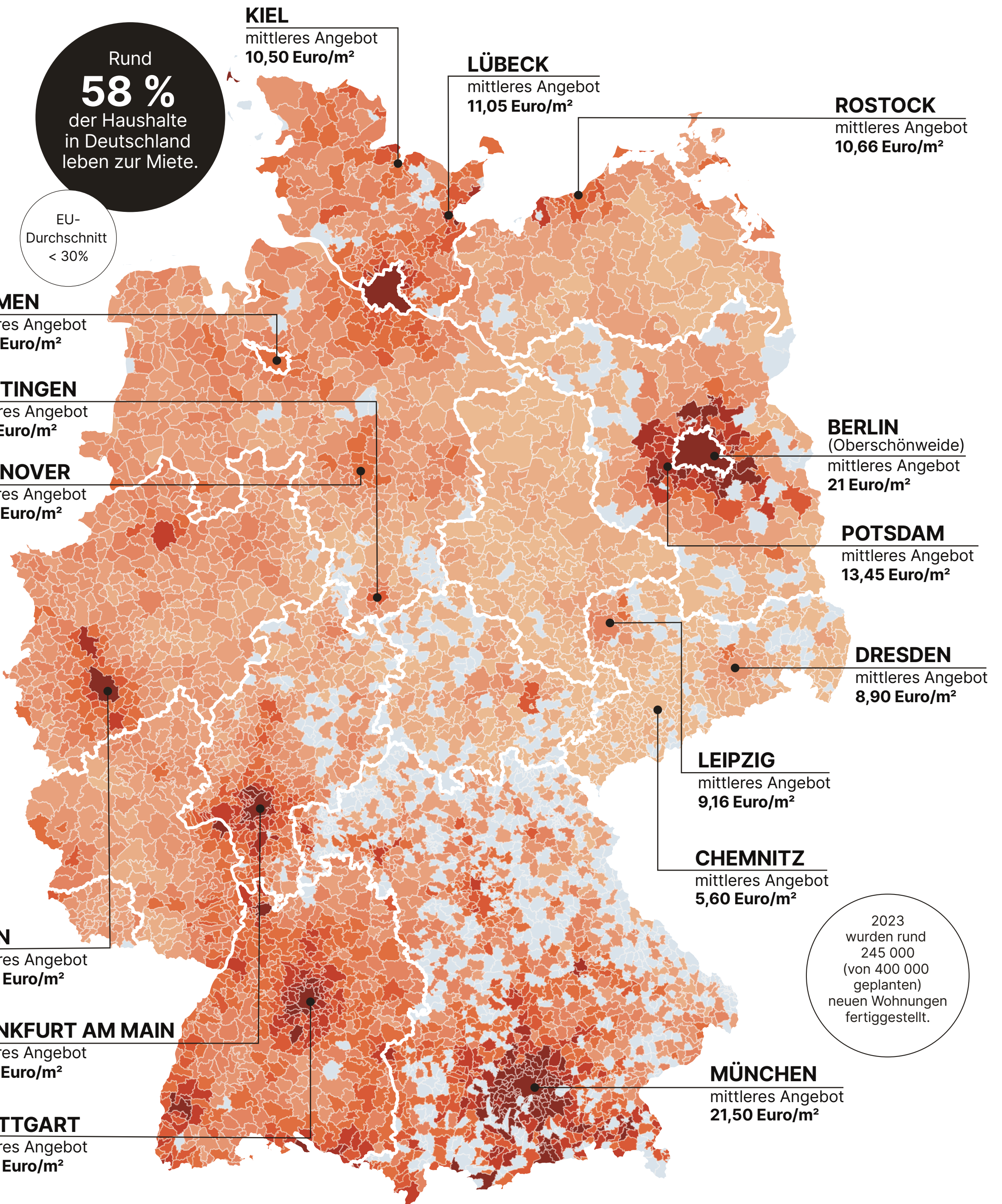


# DEUTSCHLANDS MIETEN IM VERGLEICH: WO DIE **WOHNKOSTEN** ZUR BELASTUNG WERDEN

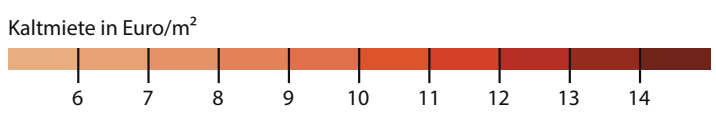
Das Mietniveau unterscheidet sich in Deutschland von Region zu Region fundamental. In München betragen die Kosten ein Vielfaches dessen, was etwa in den meisten ländlichen Gegenden in Ostdeutschland fällig wird. Ein Vergleich in Grafikform von Johannes Christ.

Rund **58 %** der Haushalte in Deutschland leben zur Miete.

EU-Durchschnitt < 30%



2023 wurden rund 245 000 (von 400 000 geplanten) neuen Wohnungen fertiggestellt.





# „IMMOBILIEN SIND NICHT PER SE RISIKOLOS“



FOTO: OWEN LACHLANG/JUNSP LASH

Der Erwerb eines Eigenheims ist die größte Investition im Leben der meisten Menschen und will wohlüberlegt sein. Fachmann Tobias Just erklärt, was es dabei alles zu bedenken gibt – und in welche Fallen man besser nicht tappen sollte.



Selten klappt der Hauskauf schon mit Anfang 30. Auch gilt: Man muss bedenken, dass man sich über Jahrzehnte bindet – und zwar nicht nur an das Objekt, sondern auch, was die Partnerschaft angeht.

**Tobias Just,**  
Professor für Immobilienwirtschaft

**Herr Just, wie oft werden Sie derzeit eigentlich gefragt, ab wann sich der Hauskauf wieder lohnt?**

(lacht) Häufig. Ich wurde aber auch schon vor der Zinswende häufig gefragt. Allerdings ging es dann eher darum, ob man jetzt verkaufen oder noch warten sollte. Das Interesse ist nachvollziehbar, denn die Immobilie ist für die allermeisten Menschen die wichtigste Anlageklasse.

**Und was antworten Sie? Wann ist ein guter Zeitpunkt, um eine Immobilie zu erwerben?**

Vorab: Vorsicht mit Pauschalaussagen, Immobilien und ihre Nutzer sind sehr unterschiedlich. Wenn man eine Wohnung selbst nutzen will, muss zunächst geklärt werden, ob sie zum Haushalt und zur finanziellen Situation passt. Schließlich bindet man sich durch die Rückzahlung oft zwanzig bis dreißig Jahre. Wichtig ist, sowohl die Zinsentwicklung als auch die eigene Einkommensentwicklung im Blick zu haben. Das muss gut durchgerechnet sein, denn eine Immobilie ist mit Abstand das größte Konsum- und Investitionsgut.

**Was raten Sie Leuten, die eine Immobilie als Kapitalanlage erwerben wollen?**

Auch hier gilt, sie muss zu den persönlichen Anlageplänen passen, also zur eigenen Risikoneigung und zur Abwägung mit Alternativen wie Aktien oder Anleihen. Immobilien sind nicht per se risikolos, aber auch nicht per se risikoreich, sie haben einfach spezifische Risiken. Natürlich ist es auch hier enorm wichtig, die Zinsentwicklung im Blick zu haben. Eine Sache, die sich von der Selbstnutzung unterscheidet, ist aber der Grad der Standardisierung. Wer selbst nutzt, kann viele Sonderwünsche unterbringen und darf das gerne tun. Steht aber das Kapitalanlageprodukt im Mittelpunkt, sollte es so standardisiert wie möglich sein. Es sollte zu möglichst vielen Präferenzen passen, nicht zwingend zu den eigenen.

**Welche Rolle spielt der energetische Zustand des Hauses beim Immobilienkauf?**

Mittlerweile eine entscheidende. Bestandsimmobilien werden derzeit stärker abgewertet als Neubausimmobilien, wo es gerade schon wieder leicht bergauf geht. Das liegt auch daran, dass man nicht weiß, was es möglicherweise in den nächsten Jahren noch an Regulierungen gibt und welche Sanierungen noch vorgenommen werden müssen.

**Wird der energetische Zustand künftig wichtiger als die Lage?**

Der energetische Zustand ist einem der bestimmenden Parameter geworden. Schon jetzt zeigen Studien, dass es zwischen energieeffizienten und energieineffizienten Immobilien nicht nur Unterschiede in der Preishöhe, sondern auch in der Preisdynamik gibt. Es gibt also

einen Abschlag für energieineffiziente Gebäude – und dieser scheint zu wachsen. Deshalb sollte man sich auch mit den Regularien zur Energieeffizienz auseinandersetzen. Die Lage wird für Immobilien aber immer ein entscheidender Parameter bleiben, denn die Lage lässt sich schließlich gar nicht ändern.

**Angenommen, ich will ein schlecht saniertes Häuschen auf dem Land verkaufen. Sollte ich erst einmal sanieren?**

Wenn man glaubt, dass man das besser kann als der mögliche Käufer, sollte man das tun. Das ist allerdings sehr individuell, bei manchen hört es bei Malerarbeiten auf, andere legen Leitungen oder sanieren Dächer. All diese Dinge können helfen, eine Immobilie aufzuwerten oder zumindest wertstabil zu halten. Aber ist man nicht in der Lage, das besser zu machen als derjenige, der das Objekt womöglich kaufen möchte, sollte man lieber in Verhandlungen über den Preis gehen.

**Ein Hauskauf ist teuer. Was raten Sie einer jungen Familie, die aufs Land ziehen will, aber nicht viel Eigenkapital mitbringt?**

Für diese Familie wird es derzeit wahrscheinlich gar nicht so einfach, eine Fremdfinanzierung zu bekommen. Die Banken sind vorsichtig. Eigenkapital ist immer wichtig. Und wenn man den Traum hegt, sollte man früh in die Umsetzung gehen und Eigenkapital anlegen. Allerdings braucht es oft einen langen Atem, selten klappt der Hauskauf

schon mit Anfang 30. Aber auch hier gilt: Man muss bedenken, dass man sich über Jahrzehnte bindet – und zwar nicht nur an das Objekt, sondern auch, was die Partnerschaft angeht.

**Die auch kaputtgehen kann, meinen Sie?**

Ja, diese Ehrlichkeit muss man mitbringen. Die Partnerschaft sollte stabil sein, bevor man einen solchen Schritt wagt. Denn wenn es wirklich dazu kommt, dass man sein Vermögen wieder trennen muss, ist das bei Immobilien nicht so einfach wie beispielsweise bei einem Aktiendepot. Ehrlichkeit braucht es aber auch, was das Objekt und die eigene finanzielle Situation angeht.

**Inwiefern?**

Die meisten träumen von einem großen, freistehenden Einfamilienhaus mit großem Garten. Dann sollte es noch eine gute Pendeldistanz zu den Metropolen, eine Anbindung an gute Schulen, Kindergärten und ans Vereinsleben haben. Nur sind diese Häuser meist schon vergeben. Dann heißt es, Kompromisse einzugehen. Mit welchen Pendelzeiten kann ich leben? Braucht es einen großen Garten? Meistens werden die Träume etwas kleiner, wenn man sie mit dem Budget abgleicht.

**Und das sind erst die Kosten für den Erwerb. Was kommt noch auf Immobilienkäufer zu?**

Wichtig ist zu beachten, dass das Objekt im Laufe der Zeit an Wert verliert. Alle Jahrzehnte muss man an die Fassade gehen, irgendwann die Fenster ersetzen und so weiter. Und theoretisch kann sogar auch der Grund und Boden an Wert verlieren, wenn in der Nähe ein Klärwerk oder ein Autobahnzubringer entsteht. Das sollte man auf dem Schirm haben. Und dass man natürlich Rücklagen haben sollte, um Reparaturen oder Sanierungen vornehmen zu können. Nun ja, und einige unterschätzen gegebenenfalls sogar, dass zum eigentlichen Hauspreis noch einmal über 10 Prozent Erwerbsnebenkosten hinzukommen.

**In welchen Fällen ist es sinnvoller, zu mieten statt zu kaufen?**

Wem Flexibilität wichtig ist, für den ist Mieten eine gute Alternative. Das kann zum Beispiel Menschen betreffen, die gerne neue Arbeits- oder Partnerschaften ausprobieren. Wenn zum Jobwechsel auch ein Ortswechsel gehört, ist Mieten eine gute Möglichkeit, zumindest die Erwerbsnebenkosten sowie das Risiko, zeitnah einen zahlungskräftigen Käufer zu finden, zu senken. Wer zudem gerne und zuverlässig in renditestarke Kapitalanlageprodukte investiert, könnte sich durch Mieten sogar finanziell besserstellen, vorausgesetzt, er bringt die stete Disziplin zum Sparen auf und ist hinreichend versiert am Kapitalmarkt.

**Die Bau- und Immobilienbranche durchlebt nach Jahren des Booms eine schwere Krise. Aber es gibt erste Anzeichen einer Erholung. Wann rechnen Sie mit einer spürbaren Marktbelebung?**

Wir sehen seit einer Weile die ersten Belebungen für einige Wohnungsmärkte, sowie für ausgewählte Gewerbeimmobilien. Schon vor fast einem Jahr haben wir analysiert, dass im Internet wieder etwas mehr nach Finanzierungen gesucht wird, diese Aufwärtsbewegungen hat bis heute angehalten, und tatsächlich werden auf Internetplattformen wieder etwas mehr Finanzierungsverträge abgeschlossen. Auch weil die Zinssignale etwas positiver ausfielen. Außerdem sehen wir, dass im Neubaumarkt die Preise langsam wieder anfangen zu steigen. Nun muss man vorsichtig sein, ob das ein tatsächlicher Anstieg ist oder nur ein vorübergehender. Zudem sehen wir das bei Bestandsimmobilien noch nicht. Und auch bei den Projektentwicklern oder den Bauträgerschaften erkennen wir noch keine Belebung. Ich kann mir aber vorstellen, dass es ab 2025 etwas besser wird.

**Welche Anzeichen sehen Sie noch?**

Die Inflation geht deutlich zurück, beispielsweise bei Baumaterialien geben die Preise stark nach. Das, gemeinsam mit der Erwartung, dass die EZB wahrscheinlich in der zweiten Jahreshälfte die Zinsen senken könnte, macht zuversichtlich, dass sich das Finanzierungsumfeld weiter aufhellt. Hinzu kommt, dass die Politik auch ein paar Signale gegeben hat, dass sie nicht mehr nur bremsen.

**Wie meinen Sie das?**

In den letzten Quartalen hatten wir wiederholt das Problem, dass Förderungen gestoppt wurden. Dadurch entstand eine Unsicherheit, und die ist immer schädlich für Immobilienfinanzierungen. Jetzt gibt es aber ein paar Dinge, die mir Hoffnung machen: Die Bauministerin konnte sich durchsetzen, dass man von der energetischen Anforderung EH40 abrückt, und durch das Wachstumschancengesetz haben wir Abschreibungsmöglichkeiten,

die dem Mehrfamilienhausbau helfen.

**Was müsste die Bundesregierung noch tun, um die Baukonjunktur anzukurbeln?**

Jenseits dieser Impulse kann sie gar nicht so viel machen, das ist ja das Schwierige. Sie kann nicht in den Kommunen Bauland ausweisen. Eventuell könnte sie Bundesliegenschaften zur Verfügung stellen, aber ansonsten ist das Ausweisen von Bauland ein überwiegend kommunales Thema. Natürlich könnte sie Zinssubventionen beschließen, doch die müssen verlässlich und dauerhaft angelegt sein. Da der budgetäre Spielraum begrenzt ist, wäre es wahrscheinlich einfacher, das Regeldickicht für Baumaßnahmen zu lichten. Insgesamt müsste man sich aber auch fragen, ob es so viele unterschiedliche Bauordnungen braucht und wie wir die Digitalisierung voranbringen können, die ja auch Kosten einsparen könnte.

**Auch der Markt für Gewerbeimmobilien ist von der Krise betroffen. Büros und Gewerbeflächen stehen leer, die Preise fallen. Wie groß ist das Problem?**

Wir sehen Preisrückgänge in der Größenordnung von 20 bis 25 Prozent. Aber dazu muss man sagen, dass es in den Jahren davor auch deutliche Aufwertungen gab. Sicher ist aber, dass wir noch nicht alle Abwertungen in den Büchern sehen. Da wird es noch einige geben.

**Wie groß schätzen Sie das Risiko ein, dass hierzulande Banken deshalb in Bedrängnis kommen?**

Ich kann nicht für Einzelinstitute sprechen, aber insgesamt haben wir deutlich günstigere Konstellationen als bei der Finanzkrise 2008/2009, weil die Bankenregulierungssysteme stabiler aufgestellt wurden. Gerade bei der Immobilienfinanzierung hat man die Schrauben angezogen, damit vorsichtiger finanziert wird. In Deutschland finanzieren Banken ohnehin vergleichsweise vorsichtig. Und sie stecken auch vergleichsweise wenig Geld in Gewerbeimmobilien. Dementsprechend bin ich recht zuversichtlich, dass es keine Finanzkrise gibt.

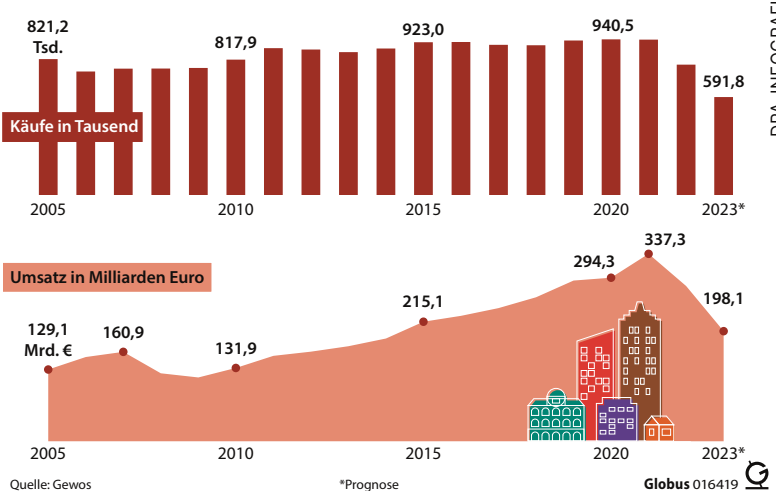
**Welche Rolle spielt der Homeoffice-Boom dabei?**

Der spielt eine große Rolle. Wir erleben eine Verschiebung bei der Büroanwendung, die schon vor der Corona-Zeit begann. Aber oftmals scheiterte das an der Arbeitsorganisation oder am Management, das diese Arbeitsform nicht hinreichend unterstützte. Durch Corona haben wir aber gelernt, dass es in Teilen möglich ist. Seitdem sind die Homeoffice-Quoten relativ stabil und liegen zwischen 20 und 25 Prozent in Deutschland. Bleibt das so, werden Büroanwendungen das berücksichtigen, wir werden mehr flexible Arbeitsplatzlösungen haben, und so lässt sich Bürofläche einsparen.

Interview: Johanna Apel

## Der Immobilienmarkt

Käufe von und Umsatz mit Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland





Von Birgit Holzer

**E**rst war es nur ein Traum, ja eine Träumerei von Caroline und Alexandre. Eines Tages würden sie aus ihrer Pariser Vorstadt Saint-Ouen wegziehen in die sogenannte „Provinz“. Eigentlich liebten sie Frankreichs Hauptstadt, deren Vielfalt und das kulturelle Angebot. Doch seit sie Eltern geworden waren, wuchs der Wunsch nach einem Wechsel. Kurzenschlössen verkaufte das Paar vor einem Jahr seine Wohnung in Saint-Ouen nördlich von Paris und suchte eine neue Bleibe im Umkreis von Nantes. „Wir waren von sehr viel Beton umgeben und konnten uns nicht vorstellen, dass unsere beiden Kinder so aufwachsen sollten“, sagt Caroline.

Da ihre Arbeitgeber seit der Corona-Pandemie umfassend Homeoffice erlaubten, setzten die beiden auf gelegentliches Pendeln von der westfranzösischen Stadt nach Paris. Sie fanden eine alte Mühle im Vorort Oudon und realisierten diesen Traum, den Zigtausende Pariser mit ihnen teilen: weg aus der teuren, dicht bebauten Metropole, hin in einen kleineren Ort mit viel Grün – und mit bezahlbarem Wohnraum. In Oudon, ihrer neuen Heimat, sind die Immobilienpreise im Schnitt dreimal geringer als in der französischen Hauptstadt.

Die Folge ist: Paris schrumpft – und das schon lange. Der Trend, dass mehr Menschen Frankreichs Hauptstadt verlassen als neu bewohnen, begann bereits 1936 und hat sich in den vergangenen Jahrzehnten verstärkt. Dem nationalen Statistikamt Insee zufolge verliert Paris seit 2015 im Schnitt rund 12 400 Einwohner pro Jahr. Demgegenüber gewinnt die Metropolregion jährlich 200 000 neue Bewohner hinzu. Vor allem Familien, die sich ein Leben im Zentrum nicht leisten können, ziehen in Vororte. Oft folgt als nächster Schritt die „Provinz“.

**Größte Metropolregion der EU**

Mit rund 2,13 Millionen Einwohnern ist Paris trotzdem noch die viertgrößte Stadt der Europäischen Union. Der Großraum, der wächst, ist mit mehr als 12,5 Millionen Menschen mittlerweile die größte Metropolregion der EU.

Caroline und Alexandre gehen also den klassischen Weg vieler Pariser. 2017 zogen sie aus einer 55 Quadratmeter großen Mietwohnung in Paris in ihr erstes gemeinsames eigenes Heim nach Saint-Ouen und nun nach Oudon. Dort stehen ihnen 260 Quadratmeter und ein Garten zur Verfügung.

Mit einem Quadratmeterkaufpreis von durchschnittlich gut 10 000 Euro, der in manchen Bezirken 17 000 Euro übersteigen kann, gehört Frankreichs Hauptstadt zu den teuersten Pflastern Europas und der Welt. Zuletzt sanken vor allem infolge der hohen Kreditzinsen und der Inflation die Kaufpreise leicht, nicht aber die Mieten.

Für eine Einzimmerwohnung von 20 Quadratmetern muss mit 700 bis 1500 Euro gerechnet werden – oder noch mehr, je nach Lage. Im Schnitt sind die Mieten doppelt so hoch wie in Berlin. Diejenigen, die bleiben, sind entweder sehr wohlhabend oder begnügen sich mit wenig Raum.

**Immer weniger Kinder in Paris**

Eine Folge: Es leben immer weniger Kinder in Paris. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 200 Schulklassen gestrichen. Besonders teuer sind die Bezirke im Zentrum und im schicken Pariser Westen. „Die Preise haben solche Höhen erreicht, dass es nicht mehr möglich ist, auf vernünftige Art unterzukommen“, klagt der Pariser Immobilienspezialist Karl Toussaint du Wast.

Die Sozialwohnungen, für die es lange Wartelisten gibt, sollen dies eigentlich ausgleichen. Bis 2035 will das Rathaus deren Anteil von 24 auf 30 Prozent erhöhen. Damit hat Paris bereits einen höheren Schlüssel als viele andere Städte, doch gibt es große Ungleichheiten innerhalb des Stadtgebietes. Manche Arrondissements verfügen nur über 3, andere über 40 Prozent.

Ein weiteres Instrument, das in mehreren Metropolen greift, ist die 2015 eingeführte Deckelung. Dem-



Unbezahlbare Aussicht: Mit Quadratmeterkaufpreisen von bis zu 17 000 Euro gehört Paris zu den teuersten Pflastern Europas und der Welt. FOTO: IMAGO/J. TAMBOLY

# PARIS SCHRUMPF T UND SCHRUMPF T

Hohe Preise, geringes Angebot: Die französische Hauptstadt gehört zu den teuersten Wohnorten der Welt. Mietpreisbremse, Sozialwohnungen und strenge Regeln für Kurzzeitvermietungen haben bislang nicht geholfen: Die Stadt verliert jedes Jahr mehr als 12 000 Einwohner.



Das Unterbringen von Menschen muss Vorrang haben, nicht der Schutz des individuellen Rechts auf eine Zweit- oder Drittwohnung.

Emmanuel Grégoire, stellvertretender Bürgermeister von Paris



Neues Leben in der Provinz: Die ehemaligen Pariser Caroline und Alexandre bereuen ihren Schritt nicht. FOTO: PRIVAT

nach darf die Miete bei einem neuen Vertrag nicht mehr als 20 Prozent über einer Vergleichsmiete im selben Sektor liegen. Auch bestimmte Kriterien wie das Alter der Immobilie oder die Zahl der Zimmer spielen eine Rolle.

Im vergangenen Jahr gingen mehr als 1000 Meldungen von Verstößen bei der Stadt Paris ein, mehrere Besitzer wurden verurteilt und mussten ein Bußgeld zahlen. Doch massive positive Wirkungen der Bremse blieben aus.

**„100 Anrufe pro Stunde“**

Nach kurzen Einbrüchen 2015 und zu Beginn der Corona-Krise 2020 stiegen die Preise kontinuierlich an und überschritten regelmäßig die Obergrenzen. Die Mietenüberwachungsstelle im Pariser Ballungsraum stellte dennoch einen „unbestreitbaren, wenn auch bescheidenen Effekt der Mietpreisdeckelung“ fest. Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt stark, ob-

wohl laut Rathaus zwischen 2011 und 2020 rund 37 000 Wohnungen gebaut wurden. „Sobald eine Anzeige online ist, erhalte ich um die 100 Anrufe pro Stunde“, erzählt der Makler Thomas Silva. Er organisiere Gruppenbesichtigungen, ausgewählt werde nach den besten Garantien.

Wer eine Wohnung in Paris sucht, kommt mit einem dicken Dossier, das unter anderem Empfehlungen früherer Vermieter, Steuerbescheide und weitere Nachweise nicht nur über die eigenen Einkünfte beinhaltet, sondern idealerweise auch die anderer Personen, die im Notfall als Garanten einspringen könnten. Die Vermieter haben die Wahl – und diejenigen, die sich als besonders zahlungskraftig präsentieren, die besten Karten.

Angesichts der landesweiten Wohnungsnot hat der neue Premierminister Gabriel Attal einen „Angebotsschock“ versprochen. Dazu gehörten die Beschlagnahme leer stehender Gebäude und Büros, eine Überarbeitung der Energieeffizienzklassen und die Vereinfachung des Zugangs zur staatlichen Beihilfe für energetische Sanierungen.

Denn Wohnungen mit besonders hohem Energieverbrauch dürfen nicht mehr vermietet werden, bevor sie nicht saniert sind. Auch das führt zu einer Verringerung des Angebotes. Der Anteil der leer stehenden Wohnungen in Paris wird auf 9 Prozent geschätzt; allerdings bleiben nur 1,3 Prozent länger als zwei Jahre unbewohnt.

**90 000 Airbnb-Wohnungen**

Eine große Rolle bei der Misere spielen auch die vergleichsweise lukrativen Kurzzeitvermietungen über Plattformen wie Airbnb, deren

Zahl stark zugenommen hat. Fast 90 000 Wohnungen sind laut der Pariser Urbanismusvereinigung Apur dort registriert, aber nicht alle davon regulär angemeldet.

Seit das kalifornische Unternehmen 2010 den Pariser Markt eroberte und dadurch nun auch die Hotelbranche bedrängt, hat die Stadt ihre Gesetzgebung ständig verschärft und Kontrollen und Strafen erhöht. So dürfen Einwohner ihren Hauptwohnsitz höchstens 120 Tage im Jahr an Feriengäste vermieten, sonst brauchen sie wie bei einer Zweitwohnung eine Erlaubnis durch die Behörden. In diesem Fall wird zudem eine „Kompensationszahlung“ je nach Größe der Fläche fällig und die Wohnung als Hotelunterkunft angemeldet. Bei Regelbruch droht eine Geldbuße von bis zu 50 000 Euro.

Auch die Plattformen gehen ein Risiko ein, wenn sie gegen Vorgaben verstoßen: So verurteilte ein Pariser Gericht Airbnb und Booking.com B.V. im Jahr 2021 jeweils zu Millionenstrafen.

Darüber hinaus will das Rathaus die Steuer auf vakante Wohnungen und Nebenwohnsitze vervielfachen, damit Wohnraum nicht mehr den Touristen, sondern für Bewohner zur Verfügung steht. „Das Unterbringen von Menschen muss Vorrang haben, nicht der Schutz des individuellen Rechts auf eine Zweit- oder Drittwohnung“, sagte der stellvertretende Bürgermeister Emmanuel Grégoire.

Sollte sich das Angebot weiter drastisch verringern, könnte Paris der Apur-Agentur zufolge bis zum Jahr 2040 weitere 247 000 Einwohner verlieren. Alexandre und Caroline, so viel steht fest, haben nicht vor, zurück in die große Stadt zu ziehen: „Wir bereuen unseren Schritt nicht.“





Blick auf die Wolkenkratzer im Frankfurter Finanzviertel: Allein in Frankfurt und Umgebung stehen derzeit mehr als eine Million Quadratmeter Bürofläche leer. FOTO: IMAGO/CHROMORANGE

Der Trend zum Homeoffice, dazu eine flauere Konjunktur, geopolitische Unsicherheiten und Fachkräftemangel: Der Markt für Gewerbeimmobilien steckt in einer ernsten Krise. Allein in Frankfurt steht jedes zehnte Büro leer. Ist der Umbau zu Wohnungen eine Lösung?

Von Frank-Thomas Wenzel

Der Skyper ist unter Frankfurtern so etwas wie der Hochhausliebling. Der Gebäudekomplex mit seinen klaren Kanten auf der einen und der runden Form auf der anderen Seite ragt stolz in den Frankfurter Hochhimmel. Aus der Vogelperspektive erinnert er an einen Vierteldonut. Doch der Skyper im Frankfurter Bahnhofsviertel ist in diesen Tagen nicht nur ein Symbol für die wirtschaftliche Kraft der Bankenmetropole. Mit seinen 39 Stockwerken ist er in den vergangenen Jahren zugleich zu einem weithin sichtbaren Wahrzeichen für die Krise der Geschäftsimmobilien avanciert. Denn etwa ein Viertel seiner Büroflächen steht nach Angaben aus Branchenkreisen leer. Das sind um die 14 000 unvermietete Quadratmeter.

Wenn es um Immobilien in den Städten geht, denken die meisten wohl an knappen Wohnraum und überteuerte Mieten. Gleichzeitig jedoch hat sich ein zweiter Negativtrend in der Welt der Häuser ausgebreitet. Die Deutschen gehen nicht mehr regelmäßig ins Büro, zudem lassen sich Bürobauwerke offenbar nicht mehr so gut verkaufen. Die Folge: ungenutzte Büros in Massen. Nicht nur in Frankfurt.

**„Wir hatten mehr erwartet“**

Einer aktuellen Studie des Münchener Ifo-Instituts und der Maklerfirma Colliers zufolge lag die Leerstandsquote Ende vorigen Jahres bei 5,8 Millionen Quadratmetern – und zwar nur in den sogenannten Top-7-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Stuttgart). Was weit über den Werten der vergangenen zehn Jahre liegt.

Allenthalben ist von einer „Schockstarre“ die Rede: Gewerbeimmobilien sind schwer verkäuflich. „Die Zahlen über die Transaktionen im ersten Quartal sind relativ mau ausgefallen. Auch im Vergleich zum vorigen Jahr. Wir hatten mehr erwartet“, sagte Helge Scheunemann vom Immo-Experten Jones Lang LaSalle (JLL) dem RedaktionsNetzwerk Deutschland (RND).

Die Krise erweist sich als äußerst hartnäckig – und entfaltet negative Strahlkraft weit über die Immobilienbranche hinaus. Denn Großimmobilien dienen nicht nur zum Arbeiten und Wohnen, sondern auch als Kapitalanlage. Viele Milliarden US-Dollar und Euro werden von Vermögensverwaltern, Hedgefonds, Pensionskassen, Superreichen, Versicherungen und Banken für Investments in Lagerhallen, Büros, Hotels oder Einzelhandelsflächen und Mehrfamilienhäusern mobilisiert. Die großen Geldinstitute spielen dabei eine Doppelrolle. Sie betreiben nicht nur eigene mächtige Real-Estate-Abteilungen. Sie fungieren zugleich als Finanziers für Immobilienprojekte.

Die europäische Bankenaufsicht Eba schlug jüngst Alarm. Deutsche Banken hätten besonders heftig mit Krediten für Gewerbeimmobilien zu kämpfen, bei denen Zahlungsausfälle drohen. Laut Eba lag das

Volumen der fauligen Darlehen Ende September 2023 noch bei 9,7 Milliarden Euro. Es kletterte bis Ende Dezember auf 13,6 Milliarden Euro.

Eba-Chef José Manuel Campa hat Gewerbeimmobilien zu einem der größten Risiken für die europäischen Geldhäuser erklärt. Sie müssten sich auf eine langanhaltende Krise einstellen, sagte Campa dem „Handelsblatt“.

Die wichtigsten Bausteine zur Bemessung des Werts von Gewerbeimmobilien sind der Kaufpreis und die Mieteinnahmen. Vor allem massiv erhöhte Zinsen lassen die Werte des vermeintlichen Betongolds an vielen Ecken und Enden zerbröseln. Das mindert die Zahlungsfähigkeit und die Kreditwürdigkeit der gesamten Immobilienbranche.



Gebaut und geplant wird in guten Zeiten. Wenn das Projekt dann fertig ist, haben sich die Märkte gedreht.

Helge Scheunemann, Immobilienexperte

**Mit Krisen vertraut**

Die Immobilienbranche ist mit Krisen wohlvertraut. Sie sind in der Regel mit ökonomischen Schocks für ganze Volkswirtschaften verknüpft. „So dauerte die Abschwungphase am Immobilienmarkt Anfang der 90er-Jahre rund fünf Jahre und bei der Dotcom-Krise zu Beginn der 2000er-Jahre dreieinhalb Jahre. Nur bei der globalen Finanzkrise war der Wendepunkt bereits nach knapp zwei Jahren erreicht“, erläutert Scheunemann.

Das Besondere hierbei war, dass die Immobilienbranche selbst die Krise auslöste, weil Banker zockten und enorme Risiken bei Finanzierungen von Wohnimmobilien eingingen. So wurden Häuser gebaut, deren Finanzierung gigantischen Kartenhäusern glich. Als diese in sich zusammenfielen, drohte das gesamte globale Finanzsystem zu kollabieren. Nur durch massive staatliche Eingriffe konnte das verhindert werden.

Der aktuelle Einbruch hat andere Ursachen. Zehn Jahre erlebte das Geschäft mit Immobilien einen beispiellosen Boom – angetrieben von Zinsen nahe dem Nullpunkt. Dann kam die Pandemie und direkt anschließend die Energiekrise, die die Inflation in die Höhe trieb. Die Europäische Zentralbank (EZB) hielt sehr lange die Füße still, musste dann aber in atemberaubender Geschwindigkeit die Zinsen in zehn Schritten heftig erhöhen. Das alles kommt in der Immobilienwelt einem Schock gleich.

In den Jahren der Hochkonjunktur von 2017 bis 2019 wurden laut der Ifo/Colliers-Studie in den Top-7-Städten jeweils gut drei Millionen Quadratmeter Bürofläche neu vermietet. Mit Covid brach die Nachfrage auf rund 2,5 Millionen Quadratmeter ein. Einer zweijährigen mittelpfächtigen Erholung folgte 2023 mit dem Wirksamwerden der Zinserhöhungen ein herber Rückfall auf das Pandemieniveau. Eine flauere Konjunktur, geopolitische Unsicherheiten und ein grassierender Fachkräftemangel bewirkten ein Übriges.

„Die Zinserhöhungen waren brutal. Niemand hatte damit in diesem Maß gerechnet. Das waren schwere Einschnitte für viele Eigentümer“, erläutert JLL-Experte Scheunemann. Pläne über Ausschüttungen von Erträgen aus den Vermietungen und Haltefristen für Immobilien gingen nicht mehr auf. „Projektentwickler wurden zudem von höheren Preisen für Material

und höheren Arbeitskosten getroffen. Das war der Grund dafür, dass viele Bauprojekte auch gestoppt werden mussten.“ Eine Reihe von Projektentwicklern und Bauträgern wurde in die Insolvenz geschickt.

**Mitten im Schweinezyklus**

Zudem schlug ein Phänomen zu, was manche unter dem Stichwort Schweinezyklus kennen dürften. Scheunemann erklärt es so: „Gebaut und geplant wird in guten Zeiten. Wenn das Projekt dann fertig

ist, haben sich die Märkte gedreht.“ Die Objekte kämen zu einem Zeitpunkt auf den Markt, an dem die Nachfrage schwächelt. „Deshalb konnten nicht alle Flächen wie geplant vermietet werden.“

Die Banken- und Hochhausstadt Frankfurt am Main eignet sich als eine Art Labor fürs Studium derartiger Verwerfungen: In Frankfurt und Umgebung steht derzeit mehr als eine Million Quadratmeter Bürofläche leer. Das ist fast jeder zehnte Quadratmeter. Laut JLL gab es

von Januar bis März 2024 nur acht Transaktionen mit größeren Gewerbeimmobilien, so wenige in einem ersten Quartal wie seit 14 Jahren nicht mehr. Mit den Deals wurde ein Umsatz von nur noch 120 Millionen Euro erzielt – zwei Drittel weniger als ein Jahr zuvor. Wobei es schon damals einen massiven Einbruch gegeben hatte. Dass sich dieser Trend ungebremst fortsetzt, lässt sich unter anderem am Beispiel Lufthansa belegen. Die Kranichlinie kündigte gerade an, ihre Büroflächen in Frankfurt um

fast ein Drittel oder 60 000 Quadratmeter einzudampfen.

Gleichwohl geben sich die Makler inzwischen bundesweit wieder etwas optimistischer. „Die Nachfrage zieht langsam wieder an“, sagt auch Scheunemann. Allerdings in einem etwas schrägen Modus. Käufer seien wieder bereit, sich zu engagieren. Das sei bei Verkäufern, die noch auf höhere Verkaufspreise hoffen, aber nicht unbedingt der Fall, sodass wenige Objekte angeboten werden. Das sei typisch für eine Übergangsphase.

**Der Charme von Lagerhallen**

Solche Überlegungen dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass tektonische Verschiebungen im Geschäft mit Gewerbeimmobilien bereits längst in Gang sind. So wird die Lage des stationären Einzelhandels gerne als „strukturelle Krise“ apostrophiert. Der Bedarf nach Ladengeschäften insbesondere in zweiter oder dritter Reihe und in Einkaufszentren wird eher weiter schrumpfen, weil sich das Shoppen im Internet flächendeckend und in allen Altersgruppen durchgesetzt hat. Wirklich begehrt sind Ladenflächen eigentlich nur noch in Eins-a-Lagen.

Zugleich gewinnen graue Lagerhallen für Investoren an Charme. Hier steigt die Nachfrage. „Es ist deutlich geworden, wie wichtig Logistik für die Wirtschaft ist. Zudem wurde das Angebot ausgeweitet“, erläutert JLL-Experte Scheunemann. Ferner seien die Mieter verlässlich und garantierten stabile Einnahmen.

Richtig gravierend ist der Wandel im Büromarkt. Das erzwungene Experiment während der Lockdowns hat sich zu einem Megatrend verfestigt: das Arbeiten daheim. Das Fazit der Ifo/Colliers-Studie: In den Top-7-Städten werde es „im wahrscheinlichsten Szenario einen langfristigen Minderbedarf an Büroflächen wegen Homeoffice von 12 Prozent“ geben, und zwar im Zeitraum bis 2030.

Für die Autoren der Studie ist klar: „Auch wenn die Auswirkungen über einen längeren Zeitraum gestreckt besser verkraftet werden können, steht der Büromarkt vor einem Stresstest.“ Das werde insbesondere die Besitzer älterer Gebäude treffen. Künftig werde stärker auf die Qualität der Immobilien und zum Beispiel auf deren Energiebilanz geschaut. Zugleich stünden die Unternehmen wegen der Alternative der Heimarbeit vor der Aufgabe, es ihren Mitarbeitern mehr denn je schmackhaft zu machen, wieder ins Büro kommen. „Wir brauchen mehr Home im Office.“

Was die Volumina der Geschäfte mit Büros angeht, steht für den JLL-Experten fest, dass wir so schnell nicht mehr auf das Niveau von 2018 und 2019 kommen. Scheunemanns Langfristanalyse: „Man muss die vergangenen zehn Jahre als Ausnahmen sehen. Was jetzt kommt, ist die Normalität. Man muss wieder mit Zinsen kalkulieren.“

Und mit einem deutlich kleineren Markt für Büroimmobilien. Die Hochrechnungen der Ifo/Colliers-Studie gehen davon aus, dass der Bedarf allein in den Top-7-Städten um 11,5 Millionen Quadratmeter bis 2030 schrumpfen wird.

Die Umwandlung von Büros dürfte einen Schub bekommen – machbar ist das Ummodeln in Wohnungen und Hotels, aber auch in Schulen. Die Stadt Frankfurt hat gerade die einst von der Commerzbank genutzten Lateral Towers im Stadtteil Hausen gemietet, um auf dem 46 000 Quadratmeter großen Areal Räume für zwei Gymnasien herzurichten. Da noch viel mehr Schulen in der Mainmetropole fehlen, wird das nach Ansicht von Insidern nicht die letzte Anmietung dieser Art sein. Wobei der Skyper nicht unbedingt als Schulhaus taugen dürfte.

# BÜROS IN DER KRISE



# WER KANN SICH DAS ÜBERHAUPT LEISTEN?

Nur nicht schönrechnen: Für einen Neubau können leicht 500 000 Euro fällig werden – und 20 Prozent Eigenkapital sollten mindestens vorhanden sein. FOTO: IMAGO/RUPERT OBERHÄUSER

Von Laura Beigel

**D**er Traum vom Eigenheim ist für viele Menschen verlockend. In den eigenen vier Wänden, so die Vorstellung, kann man tun und lassen, was man will, ohne dass sich ein Nachbar zum Beispiel über zu laute Musik beschwert. Der eigene Garten, den man nach den eigenen Vorstellungen gestalten und umbauen kann. Der eigene Dachboden, den man als Stauraum oder zum Wäschetrocknen nutzen kann.

Das alles sind definitiv Vorteile. Wären da nicht die hohen Zinsen, Baulandpreise und Materialkosten, die das Bauen aktuell finanziell so unattraktiv machen, wenn auch mit einer für Bauwillige positiven Entwicklung. Die Preise für Neubauten sind im ersten Quartal 2024 um 2,8 Prozent gegenüber denen des Vorjahres gestiegen, teilte das Statistische Bundesamt mit. Im Vergleich ist das ein relativ geringer Anstieg, lagen doch die vorherigen Quartalszahlen alle darüber: das vierte Quartal 2023 mit 4,3 Prozent, das dritte Quartal mit 6,4 Prozent und das zweite Quartal mit 8,8 Prozent.

Dennoch bleibt es dabei: Wer ein Haus bauen will, braucht vor allem ein gut gefülltes Portemonnaie.

## Eine Beispielrechnung

Wie teuer das Eigenheim wird, hängt davon ab, wer es baut, wie er es baut und wo er es baut. So ist es zum Beispiel grundsätzlich teurer, in Städten zu bauen als in ländlichen Gebieten. Wer dann noch bei der Inneneinrichtung kostspielige Sonderwünsche hat, muss am Ende noch mehr Geld einplanen.

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall hat eine Beispielrechnung erstellt. Ihre Kalkulationen basieren auf einem 130 Quadratmeter großen, energieeffizienten, verlinkerten Haus mit zwei Bädern und Satteldach. Allein die Baukosten würden knapp 400 000 Euro betragen. Darunter fallen Kosten für das Baugrundstück und den Innenausbau.

Hinzu kommen dann noch Kosten für die Außenanlage (also Garten, Garage oder Zufahrt), Kosten für die Baugerüste und – nicht zu vergessen – die Baunebenkosten. Zu den Nebenkosten gehören zum Beispiel Notarkosten, Grunderwerbsteuern, Maklerprovisionen genauso wie Versicherungen. Sie betragen in der Regel 10 bis 15 Prozent der Gesamtkosten.

Das bedeutet: Der Neubau würde den Berechnungen zufolge am Ende knapp 500 000 Euro kosten. Bei einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren und einem jährlichen Zinssatz von 4,5 Prozent läge eine monatliche Rate somit bei etwa 2500 Euro.

Trotz hoher Baupreise träumen viele Deutsche vom eigenen Haus. Ausschließlich mit Eigenkapital können das aber die wenigsten finanzieren. Bei den verschiedenen Kreditmöglichkeiten gibt es einiges zu beachten. Zwei Experten erklären, wie hoch die Kosten für ein Eigenheim werden können – und wann man vielleicht lieber auf das Traumhaus verzichten sollte.



Unsere Empfehlung ist immer: Erst mal zur Hausbank gehen und sich dort beraten lassen.

Roland Stecher,  
Verbraucherzentrale  
Bremen

„Beim Hausbau sollte man immer einen finanziellen Puffer haben“, rät Finanz- und Versicherungsberater Roland Stecher von der Verbraucherzentrale Bremen. Schließlich kann es immer zu Verzögerungen kommen, die die Kosten weiter in die Höhe treiben. Der Experte rät, mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten durch eigenes Kapital abzudecken. Er räumt aber ein: „Das ist nicht gerade wenig.“ Bei dem errechneten Beispielhaus wären es mindestens 100 000 Euro Eigenkapital.

## Lieber nicht blind der Bank vertrauen

Viel Geld, das nicht alle Immobilieninteressierten aufbringen können. Gerade für jüngere Menschen, die meist nur wenig Eigenkapital haben, ist es schwierig, ein eigenes Haus zu finanzieren. Und auch anderen Geringverdienern steht ein magerer Geldbeutel bei den eigenen vier Wänden im Weg. Ihnen könnte eine Finanzspritze helfen: Eine Onlinebefragung des Datenspezialisten FMH X und des Analyseinstituts SWI Finance zeigte 2022, dass ein Drittel der befragten Immobilieninteressierten Erbschaften und Schenkungen bei ihren Hausbau-

plänen mit einkalkulieren. „Wer geerbt hat, hat es beim Hausbau definitiv leichter“, weiß Stecher. „Ansonsten muss man ganz genau rechnen und schauen: Kann man sich das überhaupt leisten?“

Bevor sich Bauherinnen und Bauherren für ein eigenes Haus entscheiden, sollten sie einen Kassensturz machen und schauen: Wie hoch sind die monatlichen Einnahmen und Ausgaben? Wichtig ist es, nicht nur einen einzigen Monat zu betrachten, sondern mehrere Monate, idealerweise ein ganzes Jahr. Das Geld, das am Monatsende übrig bleibt, könnte theoretisch für einen Immobilienkauf eingesetzt werden.

Der Kassensturz hilft Immobilieninteressierten auch dabei, herauszufinden, welche Kreditrate sie sich leisten können. Denn: Wer kein größeres Erbe in Aussicht oder kein großes Einkommen hat, wird zwangsläufig einen Kredit brauchen, um sich ein Haus leisten zu können. „Unsere Empfehlung ist immer: Erst mal zur Hausbank gehen und sich dort beraten lassen“, sagt Stecher. Schließlich hat die Hausbank den besten Überblick über die Finanzen ihrer Kontoinhaberinnen und Kontoinhaber.

Allerdings: Blind vertrauen sollte man dem Rat der Banken, Bausparkassen und anderen Bauverkäufern nicht, erklärt die Verbraucherzentrale. Eine gesunde Skepsis kann nicht schaden. Wer ein Angebot seiner Hausbank vorliegen hat, könne dieses durchaus auch mit dem eines Immobilienfinanzierers vergleichen, rät Finanzberater Stecher.

Bei Immobilienfinanzierern wie Interhyp können sich Bauwillige gleichermaßen über mögliche öffentliche Fördermittel informieren. Zum Beispiel über das Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“, das das Bauministerium nachgebessert hat. Es soll Familien und Alleinerziehende mit kleinen und mittleren Einkommen beim Bau oder Kauf eines eigenen Hauses unterstützen.

Idealerweise sollten Immobilieninteressierte einen Anbieter mit möglichst langer bereitstellungsfreier Zeit wählen. Gemeint ist damit der Zeitraum, in dem der Kreditgeber dem Kreditnehmer ein Darlehen gibt und keine Zinsen für die Bereitstellung verlangt. Je länger die bereitstellungsfreie Zeit ist, desto mehr Geld können Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer sparen.

## Die Kreditrate variiert

Doch wie findet man heraus, wie hoch der Kredit maximal sein darf? Schließlich muss das geliehene Geld irgendwann wieder an die Kreditgeber zurückgezahlt werden. Die allgemeine Faustformel lautet: Spätestens bis zum Beginn der Rente sollte das Haus abbezahlt sein. Mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens sollte

die monatliche Darlehensrate nicht überschreiten, rät Alexander Krolzik, Abteilungsleiter Immobilienfinanzierung, Bau- und Kaufvertrag bei der Verbraucherzentrale Hamburg. Das ist wohlgebet nur ein Durchschnittswert – je nach Lebenssituation könne er höher oder niedriger ausfallen. Wichtig sei zudem, dass Immobilieninteressierte eine realistische Selbsteinschätzung haben, wenn es um die Kreditrate geht. Ein Paar, das Nachwuchs plant, sollte zum Beispiel nicht mit zwei Vollzeiteinkommen rechnen.

„Wir raten grundsätzlich zu einem Annuitätendarlehen“, sagt Krolzik. Bei einem Annuitätendarlehen bleiben die Rückzahlungsraten immer gleich. Das bietet Bauherinnen und Bauherren eine gute Planungssicherheit.

Wichtig sei zudem, dass das Darlehen so einfach wie möglich sein sollte. „Wenn ich ein Darlehen habe, das alles abdeckt, dann nehme ich ein Darlehen und nicht zwei oder drei mit verschiedenen Laufzeiten“, merkt der Experte an. Von Bausparsofortfinanzierungen rät er ab. Dabei schließen Kundinnen und Kunden zwei Verträge gleichzeitig ab: einen Darlehens- und einen Bausparvertrag. Solche Finanzierungsmodelle seien jedoch kompliziert und meist teurer als herkömmliche Annuitätendarlehen.

## Wann es besser ist zu mieten

Um Kosten zu sparen, kann es auch sinnvoll sein, eigene Arbeiten am Haus vorzunehmen. Dafür sollten Bauherinnen und Bauherren aber über die entsprechenden handwerklichen Fertigkeiten verfügen, ansonsten riskieren sie, dass sich ihr Projekt unnötig verzögert. „Manchmal ist es günstiger, einen Fachmann einzuschalten“, weiß Krolzik aus eigener Erfahrung. „Manche Arbeiten sind aufwendiger, als man glaubt.“

„Bauen ist kein Sprint, das ist ein Marathon“, stellt Finanzexperte Stecher klar. Wer ein Haus bauen will, braucht eine langfristige Planung und muss ebenfalls bereit sein, Risiken wie Bauverzögerungen oder Preissteigerungen in Kauf zu nehmen. „Man muss das schon wollen.“ Für alle anderen kann es mitunter besser sein, ein Haus zu mieten, statt es selbst zu bauen.

Zur Miete zu wohnen lohnt sich besonders für Menschen, die von Vornherein wissen, dass sie sich nicht für immer und ewig an einen Ort binden wollen. Die Miete macht sie flexibler – wenngleich auch diese Wohnform mit hohen Kosten verbunden sein kann. Schließlich sind auch die Mietpreise in den vergangenen Monaten gestiegen. Egal, ob man nun ein Haus selbst baut oder mietet: „Man muss sich langfristig Gedanken machen, wo die Reise hingehet“, sagt Stecher.



Wer sparen will, muss anpacken: Bauherinnen und Bauherren sollten dann aber über handwerkliche Fertigkeiten verfügen. FOTO: HAUKE-CHRISTIAN DITTRICH/DPA



# WÄRMSTENS ZU EMPFEHLEN

Von Sebastian Hoff

**W**ärmepumpe, Hybridheizung oder Holzofen: Die Vielfalt der Heizungsarten ist groß. Doch nicht alle sind immer erlaubt, sinnvoll oder passend. „Die neue Heizung sollte in jedem Fall individuell auf die Bedürfnisse des Nutzers und die Gebäudetypologie abgestimmt werden“, betont Frank Ebisch, Sprecher des Zentralverbands Heizung Sanitär Klima (ZVHSK). Es gelte der Grundsatz der Technologieoffenheit. Wer systematisch an die Auswahl herangeht, wird auch auf Dauer mit der neuen Heizung warm. Dafür sollte eine Fachfirma oder eine Energieberaterin herangezogen werden.

Folgende Fragen spielen in der Regel bei den Überlegungen eine Rolle.

## ► Was ist gesetzlich vorgeschrieben?

Laut Gebäude-Energiegesetz (GEG) müssen Heizungen in Gebäuden, die in Neubaugebieten entstehen, zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für alle anderen Gebiete gilt dies für neue Heizungen, sobald die Kommune eine Wärmeplanung erstellt hat. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnenden ist das spätestens Mitte 2026 der Fall, kleinere Kommunen haben bis Mitte 2028 Zeit. Bestehende Heizungen dürfen grundsätzlich weiterbetrieben werden.

Aktuell dürfen vielerorts noch reine Gas- und Ölheizungen neu installiert werden. Allerdings müssen sie ab 2029 mit einem steigenden Anteil an biogenen Brennstoffen wie Biogas oder Wasserstoff betrieben werden. Dieser beträgt zunächst 15 Prozent und ab 2035 mindestens 30 Prozent. 2045 müssen es 100 Prozent sein. Außerdem bestehen Härtefallklauseln, die den langfristigen Betrieb von Heizungen erlauben, die fossile Brennstoffe benötigen.

## ► Besteht eine Anschlussmöglichkeit an ein Wärmenetz?

Im kommunalen Wärmeplan wird festgelegt, welche Gebäude an ein Wärmenetz angeschlossen werden sollen. Ist der Anschluss des eigenen Hauses möglich, sollte dieser in Betracht gezogen werden. Denn die Investition ist in der Regel deutlich geringer als bei anderen Heizungsformen. Der Versorger stellt zudem den Betrieb sicher. Technik wie Brenner oder Kessel werden nicht benötigt.

Zwar sind die laufenden Kosten derzeit – je nach Standort und Anbieter – vergleichsweise hoch, aber Prognosen gehen davon aus, dass diese im Verhältnis zu Gas- und Ölheizungen deutlich sinken werden. In einigen, wenigen Quartieren besteht ein Anschlusszwang, dann haben Eigentümer keine andere Wahl.

## ► Welche Optionen gibt es?

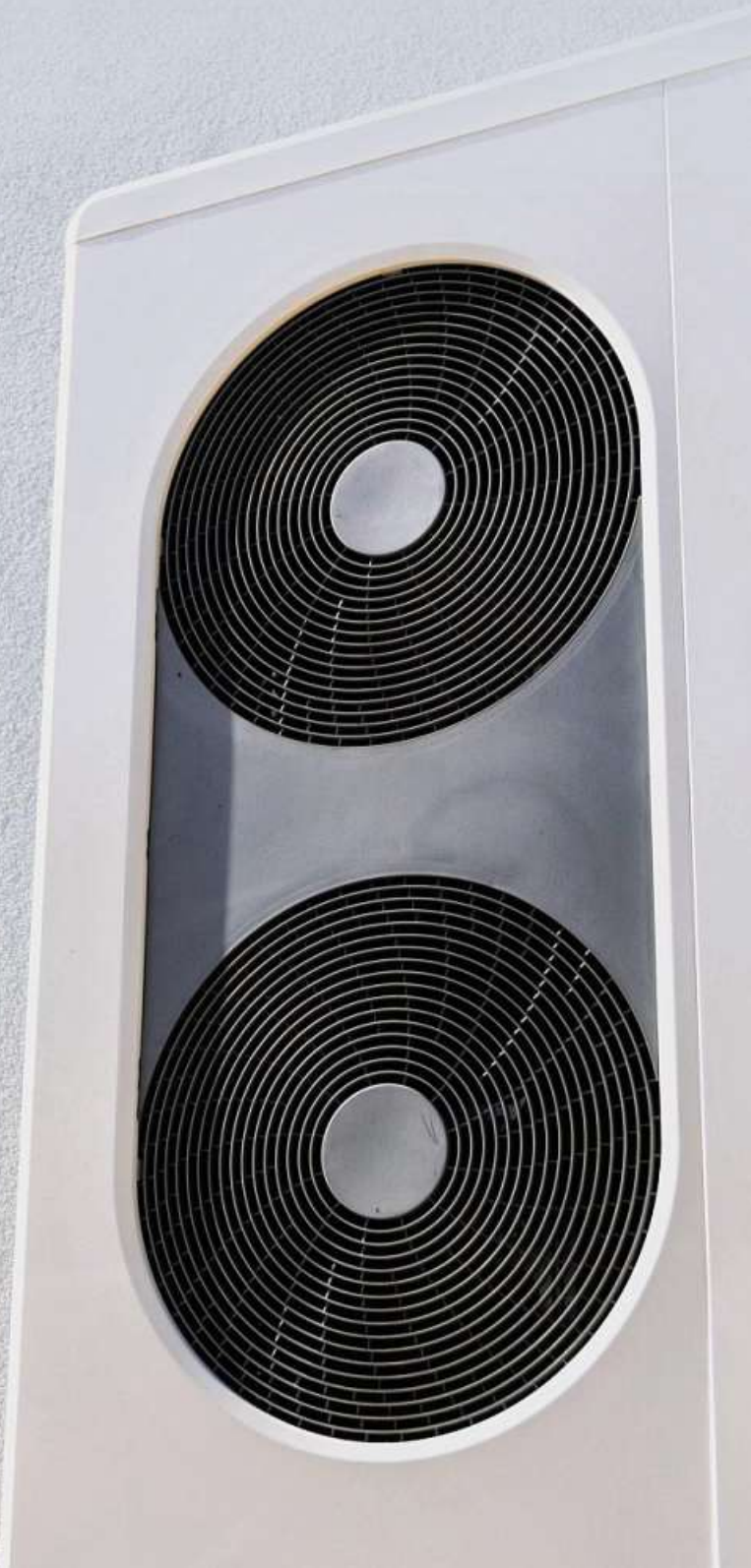
Bei den meisten Neubauten und gedämmten Bestandsgebäuden ist eine Wärmepumpe ausreichend. Bezieht diese ihre Energie aus dem Boden oder aus Wasser in tiefen Schichten, steht ganzjährig genügend Wärme zur Verfügung. Luft-Wasser-Wärmepumpen benötigten hingegen an sehr kalten Tagen viel Strom, um genügend Leistung zu erbringen, erklärt Alexander Steinfeld vom Verbraucherportal Co2online.

Eine Alternative sind laut Ebisch Hybridheizungen, die zum Beispiel eine Wärmepumpe mit einem Gasbrenner kombinieren. Dieser springt nur an, wenn die Wärmepumpe nicht genügend Wärme erzeugt. Zu beachten ist, dass der Anteil an erneuerbaren Energien 65 Prozent betragen muss.

Wird kaum Heizenergie benötigt, ist eine groß dimensionierte Heizung überflüssig. Auch Fernwärme lohnt sich dann meist nicht, weil dafür unabhängig vom Verbrauch eine Grundgebühr gezahlt werden muss.



In vielen Fällen sinnvoll: Bei den meisten Neubauten und gedämmten Bestandsgebäuden ist eine Wärmepumpe ausreichend. FOTO: IMAGO/MICHAEL BIHLMAYER



Welche Heizung darf es denn sein? Die Auswahl ist groß, eine Entscheidung sollte individuell getroffen werden. Auf jeden Fall ist es ratsam, sich zuvor gut zu informieren und ausführlich beraten zu lassen.

In hocheffizienten Gebäuden, etwa Passivhäusern, genügt mitunter eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Eine Alternative können Holzöfen und Kamine sein, die nur an sehr kalten Tagen betrieben werden. Einige erwärmen auch Wasser. Warmes Wasser kann alternativ mit einer Solarthermieanlage erzeugt und in großen Pufferspeichern vorgehalten werden. In manchen Fällen bieten sich auch Elektroheizungen an, etwa Heizmatten, die im Boden verlegt werden.

Heizen mit Strom kann künftig zunehmend eine Option sein, wenn



Der Heizungstausch lohnt sich oft auch, wenn die alte Heizung noch betrieben werden könnte.

Josephine Steffen, Sprecherin des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

dieser regenerativ erzeugt wird und ausreichend zur Verfügung steht. Das Gleiche trifft auf Wasserstoffheizungen zu. Sie sind technisch zwar ausgereift, aber sehr teuer und kommen nur in Einzelfällen infrage. Blockheizkraftwerke arbeiten besonders effektiv, weil sie Strom und Wärme erzeugen. Sie sind für die Nahwärmeversorgung mehrerer Haushalte interessant.

## ► Was sollte bei einer Sanierung bedacht werden?

Grundsätzlich gilt: Je dichter die Gebäudehülle, desto weniger Heizwärme muss erzeugt werden. Deshalb sollte beim Kauf einer Bestandsimmobilie immer über eine Dämmung nachgedacht werden. Im Dachgeschoss ist das in der Regel Pflicht. Vergleichsweise unaufwendig ist es zudem, Kellerdecke und Leitungen zu dämmen.

Mitunter lohnt es sich auch, in neue Fenster und eine Fassaden-dämmung zu investieren. Wer eine Wärmepumpe einbauen lässt, benötigt unter Umständen größere Heizkörper, weil die Vorlauftemperatur im Vergleich zu einer Gas- oder Ölheizung deutlich geringer ist. Im besten Fall wird eine Flächenheizung installiert – in der Regel befindet sich diese im Fußboden.

## ► Wie klimafreundlich soll die Heizung sein?

Je weniger fossile Brennstoffe wie Öl, Gas und Kohle zum Einsatz kommen, desto besser für die Umwelt und fürs Klima. Eine vergleichsweise gute Klimabilanz besitzen Wärmepumpen, sagt Steinfeld: „Die nutzen die vorhandene Energie am besten aus.“ Allerdings ist zu bedenken, dass die Produktion und Installation von neuer Technik einen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck hinterlassen. Deshalb kann es in einigen Fällen klimabilanziell besser sein, funktionierende und effizient arbeitende Geräte möglichst lange zu nutzen.

Luft-Wasser-Wärmepumpen benötigen vor allem in schlecht gedämmten Häusern und an kalten Tagen viel zusätzlichen Strom. Im besten Fall wird deshalb ein Ökostromvertrag abgeschlossen. Heizen mit Holz ist zwar bilanziell klimaneutral, wenn nicht mehr verbrannt wird als nachwächst. Negativ wirkt sich allerdings aus, dass der Brennstoff oft lange Transportwege zurücklegt. Außerdem sollte aus Klimaschutzgründen grundsätzlich möglichst viel CO<sub>2</sub> in Bäumen gebunden bleiben.

## ► Was kostet die neue Anlage?

Worauf auch immer die Wahl fällt: Eine neue Heizung ist teuer. Selbst für Öl- und Gasheizungen mit Solarthermie werden aktuell bis zu 25.000 Euro fällig, erklärt Ebisch. Der Einbau einer Wärmepumpe kann bis zu dreimal so hohe Kosten verursachen. Ähnlich groß ist der Aufwand für Heizungssysteme, die hauptsächlich mit Holz, Pellets oder Hackenschnitzeln betrieben werden. Der Anschluss ans Fernwärmenetz kostet bis zu 15.000 Euro.

Für nicht fossil betriebene Heizungsanlagen gibt es hohe staatliche Zuschüsse, die bis zu 70 Prozent betragen. „Dadurch lohnt sich der Heizungstausch auch in vielen Fällen, in denen die alte Heizung noch weiter betrieben werden könnte“, sagt Josephine Steffen, Sprecherin des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). Hinzu kommt: Die neuen Technologien sind im Betrieb meist günstiger als Gas- und Ölheizungen.

## ► Was muss darüber hinaus beachtet werden?

Wer sich für eine Pelletheizung entscheidet, benötige ein ausreichend großes Lager für den Brennstoff, erklärt Ebisch. Holz für den Kamin oder Ofen sollte ausschließlich aus nachhaltiger, regionaler Forstwirtschaft stammen. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sollte auf guten Schallschutz geachtet werden, empfiehlt Steinfeld.



Dämmung spart Heizkosten: Beim Thermografie-Verfahren werden mit Wärmebildkameras die Oberflächentemperaturen der Wände erfasst. So lässt sich erkennen, an welchen Stellen Wärme verloren geht. FOTO: TOBIAS HASE/DPA



Folgearbeiten einberechnen: Wer eine Wärmepumpe einbauen lässt, benötigt wegen der niedrigeren Vorlauftemperatur unter Umständen größere Heizkörper, idealerweise eine Flächenheizung. FOTO: ALEXANDER LUDWIG/DPA



# „NIEMAND MUSS, JEDER KANN“

Gemeinsam in die Zukunft: Eine ungewöhnliche Senioren-WG hat sich in Dithmarschen gegründet. Dazu wurde ein ehemaliger Gasthof renoviert und umgebaut. Dort leben (von links) Hartwig Michaelsen, Helga Meyerhoff, Fasika Tadesse, Detlef Rudolph, Heike Lippert und Martina Polpitz-Rudolph. FOTOS: ULF DAHL



Wie wollen wir im Alter leben? Sechs Menschen wagen mitten in Dithmarschen ein seltenes Experiment. Sie haben ihre Häuser verkauft, die Mietwohnungen gekündigt und sind zusammen in eine Senioren-WG gezogen. Von „vergessenen“ Fußnägel, leeren Kaffeedosen und dem Gefühl: nie mehr allein.

Von Kristiane Backheuer

**S**o ein Leben in einer Wohngemeinschaft kann schon sehr speziell sein. Da hat ein Mitbewohner das letzte Kaffeepulver aufgebraucht, ohne neues zu kaufen. Da schneidet ein anderer seine Fußnägel im Gemeinschaftsbad und macht danach nicht sauber. Oder die Zimmermädchen lässt ihren Fernseher stundenlang auf voller Lautstärke laufen.

Trotzdem träumen viele davon, im Alter eine Senioren-WG zu gründen. In Zeiten von Pflegekräftemangel und vollen Seniorenheimen eine Idee für die Zukunft? Eine WG in Dithmarschen zeigt, wie es gehen könnte. Mutig? Blauäugig? Weitsichtig? Vermutlich ein wenig von allem.

Mitten auf dem platten Land im Örtchen Rehm-Flehde-Bargen (555 Einwohner) in Schleswig-Holstein haben sechs Mieterinnen und Mieter alles auf eine Karte gesetzt. Im ehemaligen Gasthof des Dorfes bewohnen sie 330 Quadratmeter. Es gibt 13 Zimmer, sechs Bäder, einen großen Aufenthaltsraum mit Küche und ein Gäste-WC. Alles ist frisch renoviert und komplett barrierefrei.

#### Wie wollen wir alt werden?

An diesem Tag ist der große Esstisch mit buntem Steingutgeschirr gedeckt. Es gibt Kaffee und Kuchen. „Je älter ich wurde, desto mehr habe ich mir Gedanken gemacht, wie ich gern alt werden möchte“, sagt Helga Meyerhoff (69) und schenkt ein.

Zehn Jahre lang hat die gebürtige Hamburgerin zuletzt in ihrem eigenen Haus in Meldorf gelebt. „Da hätte ich bestimmt noch gut zehn Jahre bleiben können. Aber was dann?“ Im Internet ent-

„  
So können wir auch im Alter frei und selbstbestimmt leben.“

Helga Meyerhoff,  
WG-Bewohnerin

deckt die ehemalige Lehrerin für Pflegeberufe dann im vergangenen Frühjahr die Anzeige für die Senioren-WG „Haus Schmidt“. „Als junger Mensch hatte ich WG-Erfahrung in Hamburg gesammelt. Das war eine tolle Zeit.“ Mit Doppelkopf- und Skatabenden, Küchendienst und nächtelangen Diskussionen. Warum soll das nicht auch im Alter funktionieren? Wenig später unterschreibt die Alleinstehende, deren drei Kinder in anderen Städten leben, den Mietvertrag.

Statt im eigenen Haus mit 140 Quadratmetern lebt sie nun mit Hund Charly in einem halb Zimmern plus eigenem Bad auf rund 40 Quadratmetern für 613 Euro Miete einschließlich aller Nebenkosten. „Zwar habe ich jetzt weniger Platz, dafür aber nette Mitbewohner und Geselligkeit“, sagt sie. Und die Räume seien so weitsichtig ausgelegt, dass man mit Pflegestufe auch eine Präsenzkraft einstellen könne. „So können wir auch im Alter frei und selbstbestimmt leben.“

#### Am wichtigsten? Miteinander reden!

Ein gutes Leben im Alter und gegenseitige Unterstützung ist bei allen WG-Bewohnern der Grund gewesen, hierherzuziehen. Martina Polpitz-Rudolph (57) bricht Ende Juli in Seesen (Niedersachsen) mit Hündin Emma ihre Zelte ab und kommt in den Norden. „Ich leide unter Fibromyalgie“, erzählt die gelernte Bäckerin und Konditorin. Die frische Nordseeluft im „Moin-Land“ sei perfekt bei ihrer chronischen Schmerzkrankung. Fünf Monate später zieht ihr Mann Detlef (61) nach.

Der gelernte Maschinenschlosser ist in der WG vor allem für die technischen Dinge zuständig. „Jeder bringt seine Fähigkeiten ein, so gut es geht“, sagt Detlef Rudolph. Aber es sei schon ein Prozess, sich in die Gruppe einzufinden. „Das geht vor allem mit viel reden“, fügt Helga Meyerhoff hinzu.

Fünfe gerade sein lassen, sich zurücknehmen – auch das gehöre zu einem WG-Leben dazu. Zum Glück habe jeder sein eigenes Reich, um sich zurückzuziehen. „Niemand muss, jeder kann“ sei das Motto. Meist werde jedoch dreimal je Woche gemeinsam abends gekocht. Mit



Die norddeutsche Senioren-WG „Haus Schmidt“ liegt direkt an der Durchfahrtsstraße. Früher befand sich in dem gelben Gebäude die Gaststätte des Ortes.

einer Haushaltsumlage wird der Einkauf finanziert. In einem „Leitfaden“ haben die Mieter die wichtigsten Regeln des Miteinanders festgehalten. Oberstes Prinzip: Jede Persönlichkeit wird in ihrer Vielfältigkeit geachtet.

#### Kein Wohnmodell für alle

Sind leere Kaffeedosen und „vergessene“ Fußnägel nicht doch mal ein Problem? Alle lachen. „Nee“, sagt Helga Meyerhoff. „Jeder hat seinen eigenen Küchenschrank, sein eigenes Bad, und zwei Leute teilen sich einen Kühlschrank. Das läuft.“ Sogar der Putzdienst. Denn seit April haben die sechs eine Reinigungskraft für drei Termine pro Woche engagiert.

Mit einem Strahlen im Gesicht sitzt auch Heike Lippert (60) mit am Tisch. Die gelernte Friseurin und Personalsachbearbeiterin aus Bad Homburg (Hessen) wird im Sommer mit ihren beiden Hunden in die WG einziehen. Dann wird ein

Platz frei. „Das hier ist das Beste, was mir passieren kann“, sagt sie. Dass in einer WG auch mal ein Kommen und Gehen herrscht, wissen alle von ihnen. Nicht für jeden ist so ein Wohnmodell geeignet. Schon gar nicht im Alter, wenn die meisten Menschen schon ziemlich ausgeprägte Angewohnheiten und Marotten entwickelt haben. Aber in Rehm-Flehde-Bargen läuft es gerade ziemlich gut.

Das freut auch die beiden Vermieter: Hartwig Michaelsen (67) und seine Frau Fasika Tadesse (48) aus Bad Ditzendorf (Baden-Württemberg). Die beiden bewohnen das 200 Quadratmeter große Loft direkt über der Senioren-WG. Vier Jahre lang haben sie den ehemaligen Gasthof in Dithmarschen renoviert und umgebaut. „Ich komme aus der Pflege“, sagt Fasika Tadesse. „Mir hat nicht immer gut gefallen, wie die Bewohner behandelt werden.“ So eine selbst organisierte Senioren-WG sei für sie die perfekte Lösung.



Wenn der Postbote sechsmal klappert: Alle Bewohnerinnen und Bewohner der Senioren-WG haben eigene Briefkästen.



„Gehen wir zu dir oder zu mir?“ Detlef Rudolph und Ehefrau Martina Polpitz-Rudolph bewohnen jeweils eine eigene Wohnung im ehemaligen Gasthof.



Von Miriam Keilbach

**W**ie sieht die perfekte Stadt aus? Grünflächen, auf denen Menschen sitzen, spielen, grillen, Sport treiben? Belebte Plätze, Raum für Kinder, ein gut ausgebauter Nahverkehr, breite Rad- und Fußgängerwege? Denken Sie an günstige Preise für Mieten und Eigentum, an eine vielfältige Innenstadt, an Kultur-, Sport- und Bildungsangebote, an gute Jobs? Gibt es in Ihrer perfekten Stadt keine Kriminalität, dafür aber Mitbestimmung und Inklusion von Randgruppen? Hat sie einen schönen historischen Kern?

Willkommen im Wunschtraum! Seit Jahrzehnten wird um Lebensqualität in Städten gestritten, darüber gesprochen, was sich verändern muss. Es gibt Rankings, in denen immer andere Städte vorn liegen. „The Economist“ etwa betrachtet Frankfurt als lebenswerteste Stadt in Deutschland, berücksichtigt aber Faktoren wie Mietpreise nicht. Ähnlich sieht es bei einer Untersuchung von Immoscout24 und iw Consulting aus: Dort dominiert München.

Das Geld, das für Mieten oder Eigentum aufgewendet werden muss, spielt in Sachen Lebensqualität aber eine große Rolle. Je weniger Geld Menschen für ihre Freizeit zur Verfügung haben, je mehr sie prozentual vom Lohn für Miete aufbringen müssen, desto weniger Freiraum zur Entfaltung in der Nachbarschaft haben sie. Städte, die für Menschen besonders lebenswert sind, haben also Wohnungsangebote, die sich auch Handwerker, Erzieher, Friseure leisten können.

Dafür braucht es auch Arbeitsplätze. Wer Arbeit hat, kann mehr Geld ausgeben und Städte und Kommunen können die Steuergelder für Infrastruktur nutzen. „Wohlstand durch Aufenthaltsqualität, das ist ein Standortfaktor“, sagt Zukunftsforscher und Stadtgeograf Stefan Carsten. Er glaubt: Orte, die attraktiv sind und ein lebenswertes Klima geschaffen haben, sind auch für Firmen besonders interessant.

Im Sektor Wirtschaft passiert allerdings gerade viel. „Mit der Digitalisierung und flexiblen Arbeitsmodellen können Arbeitnehmer auch von zu Hause zu arbeiten. Dann ist letztendlich egal, wo die Person wohnt“, sagt Lisa Küchel vom Forschungsprojekt „Freiraum und Lebensqualität in urbanen Stadtquartieren“.

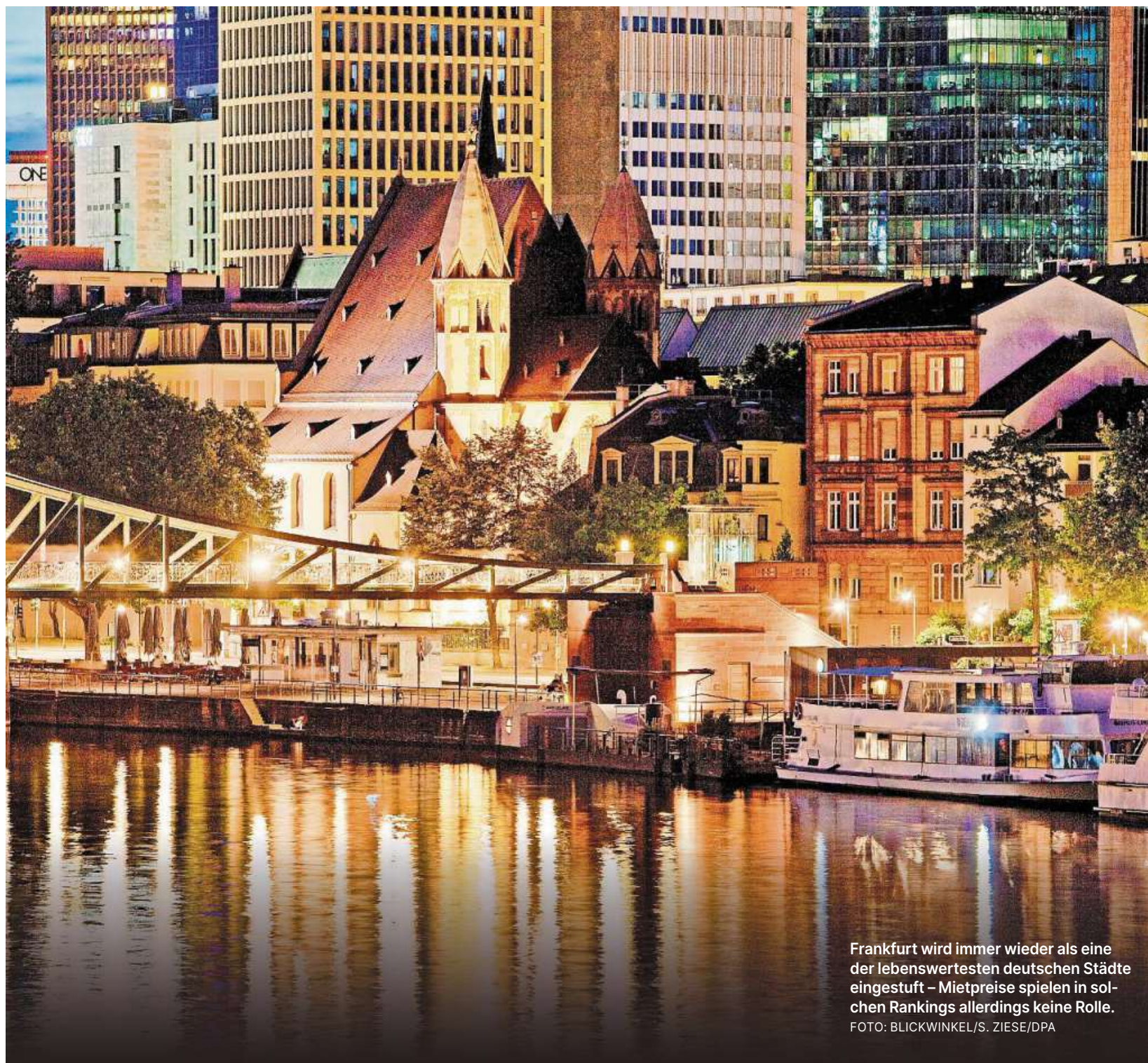
#### Lebenswert wohnen im Umland

Günstiger ist es oft im Umland. Doch noch ist die Lebensqualität dort nicht zwangsläufig hoch. Klar, es gibt Ruhe, Natur, Freiraum, bezahlbaren Wohnraum, aber in Sachen Mobilität haben Speckgürtel oft das Nachsehen. „Der ländliche Raum ist unzureichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Da muss man viel tun, um die Anbindung zu schaffen“, sagt Küchel. „Wenn man es schafft, diese Gegenden besser an die Zentren anzubinden und mehr Remote Work möglich ist, dann ist das eine Möglichkeit, das Wohnen in den Regionen attraktiver zu machen und langfristig die Lebensqualität zu erhöhen.“

Zukunftsforscher Carsten sieht hier eine große Chance. Als positives Beispiel nennt er Hannover. Neben regelmäßigen Busverbindungen zwischen Stadt und Umland über RegioBus gibt es dort an einigen Orten das sogenannte Sprinti-Angebot. Per App können Personen aus dem Umland eine Fahrt bestellen. Dafür gab es zwar den Deutschen Mobilitätspreis, allerdings ist die Finanzierung nur bis zum Jahresende gesichert.

Grünflächen wünschen sich auch die Menschen in den Städten. Und es braucht sie. Zum einen, weil es Flächen für gemeinschaftliche Aktivitäten und zur Erholung sind. „Man hat während der Covid-Phase gesehen, dass urbane Freiräume eine wichtige Funktion in der Stadt übernommen haben. Viele Menschen haben private Dinge in den öffentlichen Raum verlagert, zum Beispiel Feiern oder Sport“, sagt Landschaftsarchitekt Steffan Robel.

Zum anderen wird Natur in der Stadt gebraucht, um die Folgen der Klimakrise einzudämmen, „sowohl zur Temperaturregulierung als auch für das Wassermanagement“, erklärt Robel. Die Luftqualität spielt dabei eine zentrale Rolle.



Frankfurt wird immer wieder als eine der lebenswertesten deutschen Städte eingestuft – Mietpreise spielen in solchen Rankings allerdings keine Rolle. FOTO: BLICKWINKEL/S. ZIESE/DPA

# DIE PERFEKTE STADT GIBT ES NICHT

Eine Stadt ist attraktiv, wenn sie besonders viel Lebensqualität bietet. Günstige Mieten, ein gutes Mobilitätskonzept, Sicherheit, Jobs, viel Grün, Freizeitangebote und soziale Infrastruktur soll es geben. Doch dieser Anspruch ist Utopie. Fachleute erklären, welche Städte dennoch nah an das Ideal herankommen.



Stefan Carsten wünscht sich eine bessere Anbindung des Umlandes an die Städte und weniger Parkplätze im öffentlichen Raum. FOTO: IMAGO/PAUL ZINKEN

Ohnehin – ein gutes Angebot, kreativ zu werden, Räume zu gestalten und die Freizeit zu verbringen, macht eine Stadt attraktiv. Schwimmbäder, ausgefallene Spielplätze, Orte, an denen sich Menschen treffen können, um künstlerisch tätig zu werden. Das ist mancherorts allerdings schwierig. „Es gibt Städte, die attraktiv sind und einen Wachstumsdruck haben, die können sich diese Freizeitinfrastruktur leisten. Städte, die aber Probleme haben, Anwohner zu finden, haben nicht das Geld, um in bessere Freizeitangebote zu investieren“, sagt Küchel. Allerdings werden sie, glaubt Carsten, nicht drumherum kommen – denn Investitionen brauche es, um konkurrenzfähig zu bleiben.

Vor allem draußen, aber auch drinnen sollte es Gemeinschaftsflächen geben, findet Vera Steinhäuser von der Hans-Sauer-Stiftung. Sie erforscht, welche Faktoren eine Stadt besonders sozial machen, wie Nachbarschaft entsteht, was sich Menschen von ihrer Stadt wünschen. „Was eigentlich immer gefragt ist, sind konsumfreie Orte. Das sind Freizeiflächen, drinnen wie draußen, wo man kein Geld ausgeben muss.“ Das können Wiesen und Grünflächen sein, für den Winter aber barrierefrei zugängliche Gemeinschaftsräume. „Immer mehr Menschen leben in kleineren Wohnungen, die haben gar nicht die Räume, sich zu einem Geburtstag zu treffen“, sagt Steinhäuser.

Ein weiterer Faktor, der in den Befragungen immer wieder angesprochen wird: eine gute Nachbar-

schaft, in der es Austausch gibt. Eine soziale Mischung, die inspiriert. Und Partizipation. „Nachbarschaft entsteht oft, wenn die Menschen eine Möglichkeit haben, sich einzubringen und dadurch ein Ort geschaffen wird, mit dem sie sich auch identifizieren“, weiß Steinhäuser. Identifikation ist ein Wohlfühlfaktor.

#### Leitbild 15-Minuten-Stadt

Aus wissenschaftlicher Sicht braucht eine perfekte Stadt zudem gute Bildungsrichtungen, genug Kita-Plätze, gute medizinische Versorgung in der Umgebung. „Das Leitbild einer 15-Minuten-Stadt dient der Orientierung. Demnach muss in 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad jede urbane Funktion erreichbar sein. Davon sind wir weit entfernt“, resümiert Zukunftsforscher Carsten.

Stadtplanerinnen und Stadtplaner stehen vor großen Herausforderungen. Während in Neubaugebieten ein völlig frisches Stadtbild geplant werden kann, müssen die meisten Städte, vor allem im innerstadtnahen Bereich, mit dem Bestand leben. Schließlich lässt sich ein Stadtkern, auch wenn er aus ästhetischer Sicht vielleicht nicht perfekt ist, nicht einfach abreißen und lebenswerter bauen.

Doch hier wie da gibt es Zielkonflikte. Keine Stadt kann für jede Bewohnerin, für jeden Bewohner alles bieten. Viele Menschen in Deutschland haben zwar ähnliche Vorstellungen von einer lebenswerten Stadt, im Detail unterscheiden sie sich dann aber doch. Radfahrende versus Autofahrende. Menschen,

die Sommerabende im Freien verbringen wollen, versus Menschen, die Ruhe suchen. Grünflächen versus Wohnungsdruck.

#### Autos belegen viel Platz

Es fehlt Platz, um all die Bedürfnisse in einer Stadtgesellschaft zu erfüllen. „Wenn wir eine Fläche haben, wollen die Kommunen oft, dass alles drauf soll“, sagt Robel. Multicodierung nennt sich das im Fachjargon. So werden in urbanen Gebieten oft nur kleinere Flächen frei – und die sollen dann sowohl für Biodiversität sorgen, als Ruhepol und Freizeitplatz dienen und günstigen Wohnraum ermöglichen. „Das geht natürlich nur bedingt“, so der Experte. Dennoch sind heute in allen Städten die Anforderungen, dass mindestens zwei Zielgruppen die neue Fläche nutzen können.

Mehr Freiflächen schaffen wäre ein Schlüssel. Doch in einem stark auf Autos fokussierten Land ist das schwierig. Obwohl in vielen Städten die Fahrzeuge hauptsächlich am Straßenrand stehen, ist die Autolobby stark. Ein Parkplatz vor der Wohnung? Auch wenn es kein Recht darauf gibt, ist das doch in vielen Köpfen verankert. Für Stefan Carsten ist klar: Deutschland hinkt hinterher. „Wenn man sich Smart-City-Indexe oder Lebensqualität-Indexe anschaut, ist das keine deutsche Stadt unter den Top 15. Wir spielen keine Rolle im internationalen Vergleich“, sagt er. Das einstige Autoland Frankreich ist für ihn Vorbild. „Paris hat ein langfristiges Entwicklungsprogramm, was es so in deutschen Städten in der Regel nicht gibt.“

Bedeutet: Paris hat den Autoverkehr eingeschränkt, die Parkgebühren stark erhöht, autofreie Tage eingeführt, E-Scooter verboten und Fahrrad- und Gehwege ausgebaut. So entsteht mehr Platz für die Allgemeinheit – und mehr Sicherheit. Auch in den Wohnungsmarkt wurde investiert. Die Stadtverwaltung hat sich ein Vorkaufsrecht gesichert, kauft so Wohnhäuser auf, um sie Spekulanten zu entziehen und günstige Bleiben anzubieten.

Doch wie kann das in einem Land, in dem viele eine emotionale Beziehung zu ihrem Auto haben, funktionieren? „Es bräuchte den politischen Willen, sich unbeliebt zu machen“, sagt Robel. Auch die Zeit ist ein Faktor: Immer weniger junge Menschen haben ein eigenes Auto. Natürlich gibt es auch immer Menschen, die auf das Auto angewiesen sind – aber eben deutlich weniger. „Überall dort, wo Parkplätze umgewidmet werden, sehen wir, dass die Menschen realisieren, dass die neuen Gegebenheiten viel besser zu ihren Bedürfnissen passen“, sagt Carsten. Vor allem in Städten mit einer langen Fahrradtradition, etwa Karlsruhe, Freiburg oder Münster, müsste man da weniger Überzeugungsarbeit leisten, sagt Küchel. In stark vom Auto geprägten Gegenden wie Stuttgart oder München sei das anders.

#### „Es gibt immer ein Aber“

Carsten sieht die Politik in der Pflicht. „Viele Entscheidungsträger in Deutschland haben noch nicht verstanden, wie Wohlstand, wie Wirtschaftswachstum in Zukunft generiert wird. Sie hängen immer noch den Ideen und Vorstellungen der 70er- und 80er-Jahre nach“, sagt er. Auch Robel stimmt zu: „Ich sehe bei eigenen Projekten immer wieder, wie leichtfertig Stellplatzflächen ausgewiesen werden und Politik und Verwaltung argumentieren damit, dass man das brauche, damit es keine Aufstände gebe.“

Der frei gewordene Platz könnte für mehr Aufenthaltsqualität genutzt werden. Die Städte könnten grüner werden, offener, weiter. Wenngleich auch hier Zielkonflikte entstehen können. Kompromisse wird es in einer Stadt immer geben müssen. Die Stadt, die für den einen womöglich perfekt ist, ist es für die anderen noch längst nicht.

Und noch etwas lässt sich beobachten. In der Vergangenheit zeigte sich, dass in Stadtvierteln, in denen die Lebensqualität gestiegen ist, die Mieten gleichzeitig stiegen. „Es gibt Viertel hier in München, da sagen die Leute, dass sie keine verkehrsfreie Straße wollen“, sagt Steinhäuser. „Dann wollen noch mehr Menschen dorthin und die Vermieter können noch mehr Miete verlangen.“ Für Steinhäuser ist daher in Sachen perfekte Stadt klar: „Es gibt immer ein großes Aber.“



# KINDER MALEN IHR TRAUMHAUS

Eine Wasserrutsche vom Dach, eine begehbare Diskokugel und Betten für lieben Besuch: Kinder aus Potsdam haben gemalt, wie sie am liebsten wohnen würden.

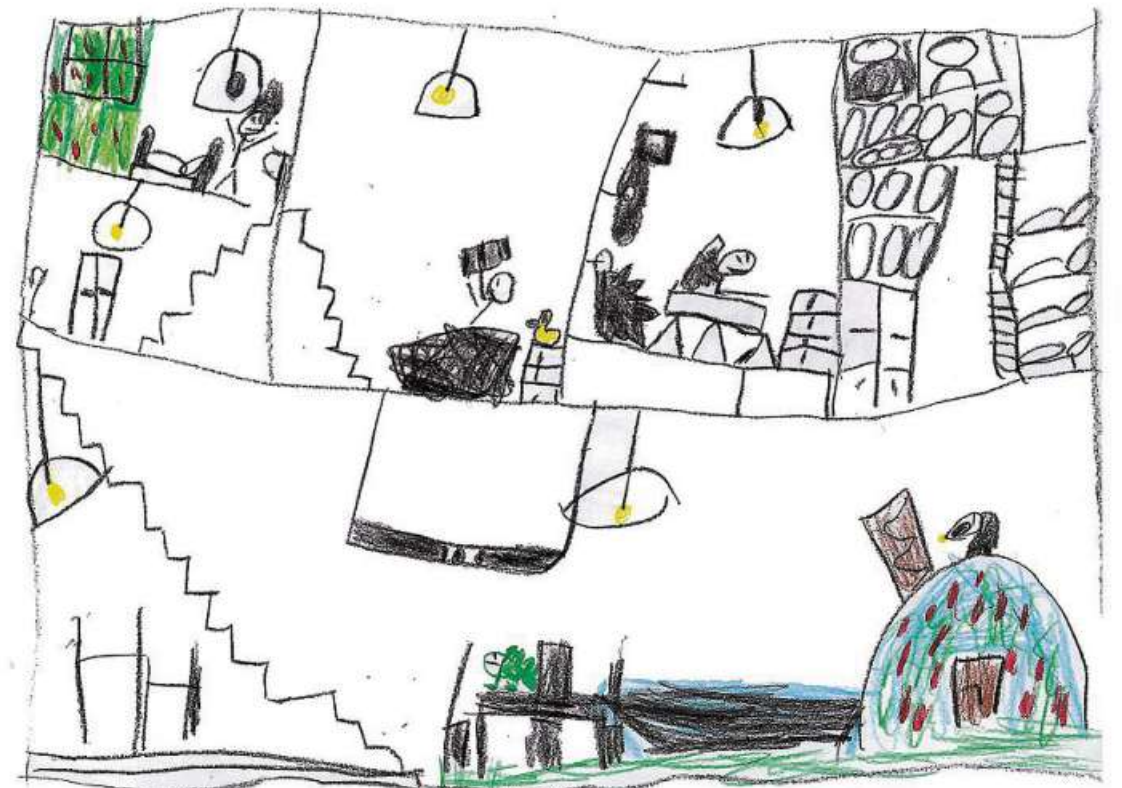
Von Milena Wurmstädt

**E**lise träumt von einem Hochhaus mit Wasserrutsche. Momo wünscht sich einen Spielplatz fürs Eichhörnchen. Und Marvin will am liebsten allein mit einer Katze wohnen – wenn es geht ohne Nachbarn.

Haben Sie schon eine klare Vorstellung davon, wie Sie in Zukunft einmal wohnen wollen? Wenn nicht, dann lassen Sie sich doch von den Kindern aus dem Hort „Am Herzberg“ in Potsdam-Golm inspirieren.



Blicke in die Zukunft: Unsere jungen Wohnfachleute arbeiten im Hort an ihren Entwürfen. FOTO: JULIUS FRICK

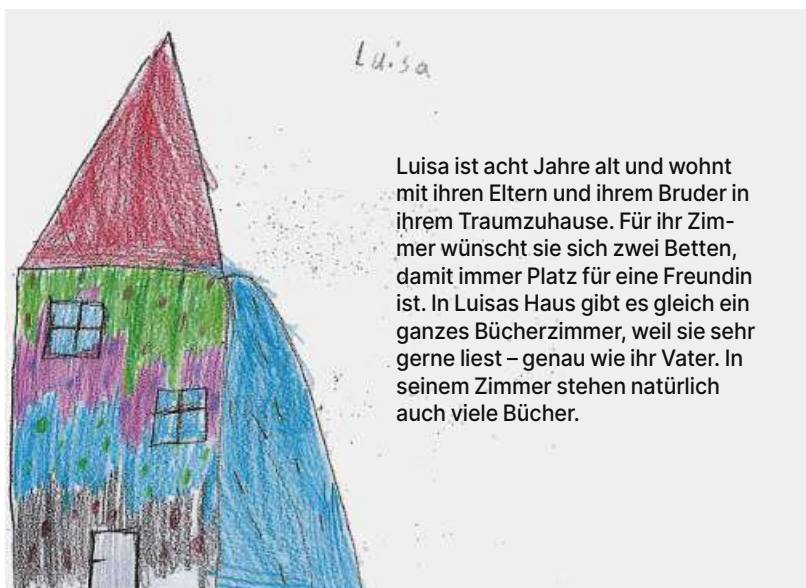


Bei Nicolas gibt es ein Schlafzimmer für Gäste, eine Werkstatt und auch Badezimmer. Jedes Familienmitglied hat ein Bett: sein kleiner Bruder, seine fünf Halbgewister, seine Mama, sein Papa und seine beiden Großeltern. Rechts oben sind viele Kissen und Ersatzdecken verstaut, damit niemand jemals frieren muss. Unten rechts gibt es ein Spielhaus für den sechsjährigen Nicolas und seinen Bruder.

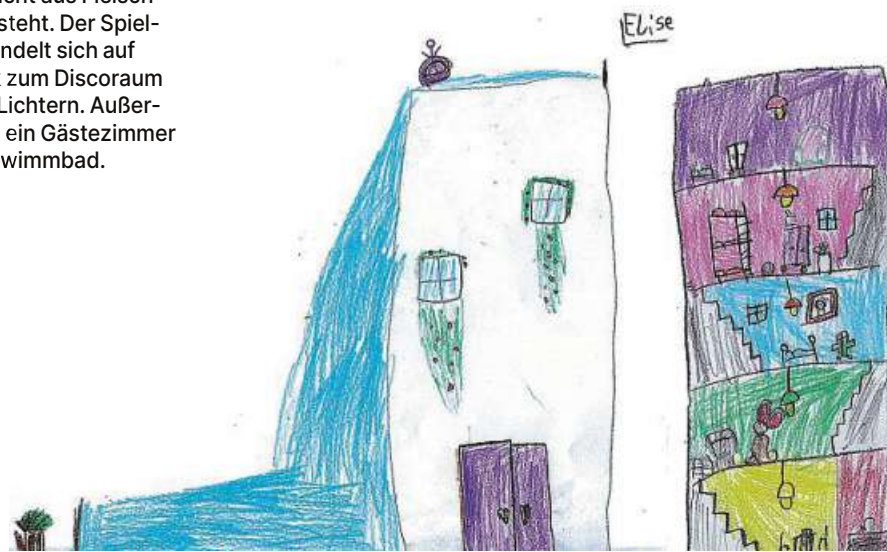
FOTOS: SYBILLE STRAGIES



Die siebenjährige Momo wohnt im echten Leben in einem schlichten Haus. Ihr Traumzuhaus ist hingegen sehr bunt. Es gibt ein Labor, in dem sie viel austüfteln kann, weil sie gerne Dinge erfindet. Wenn sie groß ist, will sie mal Schauspielerin werden und in einem Film eine Erfinderin spielen. In Momos Traumzuhaus gibt es ein Häuschen und einen Spielplatz für ihr Eichhörnchen, das nicht aus Fleisch und Blut besteht. Der Spielplatz verwandelt sich auf Knopfdruck zum Discoroom mit bunten Lichtern. Außerdem gibt es ein Gästezimmer und ein Schwimmbad.



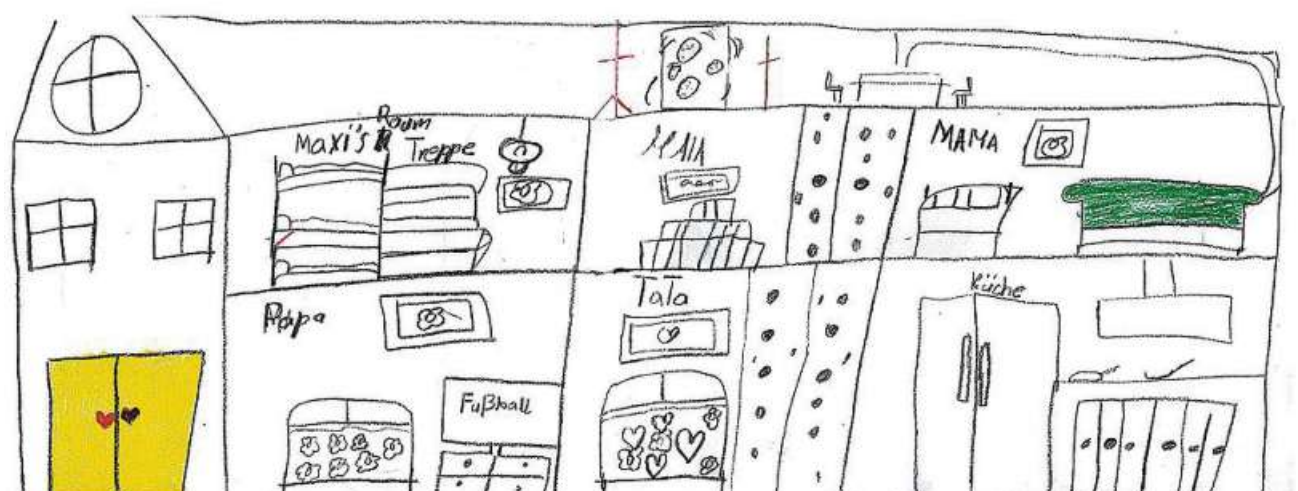
Luisa ist acht Jahre alt und wohnt mit ihren Eltern und ihrem Bruder in ihrem Traumzuhaus. Für ihr Zimmer wünscht sie sich zwei Betten, damit immer Platz für eine Freundin ist. In Luisas Haus gibt es gleich ein ganzes Bücherzimmer, weil sie sehr gerne liest – genau wie ihr Vater. In seinem Zimmer stehen natürlich auch viele Bücher.



Elise wohnt mit ihren Eltern und ihrem Bruder in ihrem Traumhaus. Bald wird ein weiteres Geschwisterkind in das Haus einziehen. Die Sechsjährige hat einen Kaninchenstall, der gerade leersteht. Leider wurden die Kaninchen geklaut, weil der Stall nicht abgeschlossen war. Elises Haus ist ein Hochhaus, in dem sie ein eigenes Zimmer bewohnt. Ganz unten befinden sich Küche und Esszimmer. Vom Hausdach führt ein Wasserfall auf die Erde, den man mit einem Schwimpring herunterrutschen kann.



Der acht Jahre alte Marvin wohnt in seinem Haus nur mit einer Katze. Auf Knopfdruck öffnet sich eine begehbare Diskokugel, darin gibt es zum Beispiel ein Bett. Im Garten führt ein Kieselsteinweg einmal rund um das Haus. Marvin hat keine Nachbarn, weil er lieber seine Ruhe haben will.



Maias Haus ist eins für Freunde und Familie. Ihre beste Freundin Maxi wohnt mit im Traumhaus der Neunjährigen. Ihre beiden Zimmer sind miteinander verbunden, und außer Hochbetten für die zwei gibt es ein drittes Bett, falls eine Freundin zu Besuch kommt. Links unten im Zimmer von Maias Papa läuft oft Fußball im Fernsehen. Die Herzen an der Eingangstür sind Türgriffe.



# Mietvertrag

Der Vermieter

ohnhaft in

d der Mieter



Die Mieten im Landkreis Nienburg sind in den vergangenen fünf Jahren deutlich gestiegen.

FOTO: ARMIN WEIGEL

## DAS WOHNEN WIRD IMMER TEURER

So hoch sind die **Mieten im Landkreis Nienburg** aktuell – und das waren die Preise 2019

Von Holger Lachnit

**D**ie Mieten im Landkreis Nienburg sind in den vergangenen fünf Jahren deutlich gestiegen. Wir zeigen, was das Wohnen in jeder Stadt und Samtgemeinde kostet. Die Unterschiede sind gewaltig.

Die Preisangaben basieren auf Erhebungen der Leipziger Real Estate Pilot AG. Sie wertet nach eigenen Angaben mit GeoMap tagesaktuell Miet- und Kaufangebote von über 100 Immobilienportalen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz aus. Zudem verfügt GeoMap nach Angaben von Real Estate Pilot über einen handrecherchierten Datenpool mit über 10.000 aktiven Akteuren des deutschsprachigen Immobilienmarkts.

### Mietpreise

Zu beachten ist auch, dass die Mietpreise auf Samtgemeindeebene ermittelt worden sind. Für Weser-Aue bedeutet das beispielsweise, dass die durchschnittlichen Mieten in Marklohe, Liebenau, Balge und Wietzen in einen Topf geworfen wurden. Auch wird nicht unterschieden, ob es sich um einen Neubau oder ein älteres Gebäude handelt. Ebenfalls wird nicht zwischen Einfamilienhaus und kleiner Mietwohnung unterschieden. Somit handelt es sich lediglich um Durchschnittswerte, die angegeben werden.

### Flecken Steyerberg

6,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter: Das ist der günstigste Mietpreis im Landkreis Nienburg, und er gilt für den Flecken Steyerberg. Doch auch dort sind die Mieten im Vergleich der Jahre 2019 und 2024 gestiegen – und zwar um 17 Prozent.

### Samtgemeinde Heemsen

Der absolute Spitzenreiter bei den

Mieten im Landkreis Nienburg ist die Samtgemeinde Heemsen: 9,40 Euro werden dort laut GeoMap pro Quadratmeter fällig. Das bedeutet eine Steigerung um sage und schreibe 69 Prozent in den vergangenen fünf Jahren. Gründe für diese Preisentwicklung können statistischer Natur sein, beispielsweise wenn nur sehr wenige Wohnungen in Neubauten online angeboten worden sind.

### Stadt Nienburg

In der Stadt Nienburg werden 8 Euro pro Quadratmeter angegeben. Das ist der zweithöchste Wert im Landkreis. In Nienburg sind die Kaltmieten seit 2019 um 30 Prozent

gestiegen.

### Grafschaft Hoya

Im Norden des Landkreises werden aktuell 7 Euro pro Quadratmeter durchschnittlich an Kaltmiete verlangt. Das sind 31 Prozent mehr als noch vor fünf Jahren.

### Samtgemeinde Weser-Aue

In der Samtgemeinde Weser-Aue werden ebenfalls durchschnittlich 7 Euro pro Quadratmeter an Mieter verlangt. Das sind 32 Prozent mehr als noch vor fünf Jahren.

### Samtgemeinde Uchte

Auch in der Samtgemeinde Uchte beträgt der durchschnittliche Miet-



Auch die Mieten für Einfamilienhäuser flossen in die Preisermittlung ein.

preis 7 Euro pro Quadratmeter. Dort sind die Mieten seit 2019 um durchschnittlich 36 Prozent gestiegen.

### Samtgemeinde Mittelweser

In der Samtgemeinde Steimbke werden ebenfalls 7 Euro pro Quadratmeter an Kaltmiete verlangt. Das sind 38 Prozent mehr als noch im Jahr 2019.

### Samtgemeinde Weser-Aue

7,50 Euro beträgt der ermittelte Mietpreis in der Samtgemeinde Mittelweser. Das sind stolze 67 Prozent mehr als noch vor fünf Jahren.

### Stadt Rehburg-Loccum

Auch in der Stadt Rehburg-Loccum beträgt der durchschnittliche Mietpreis 7,50 Euro je Quadratmeter. Dort sind die Mieten seit 2019 um 49 Prozent gestiegen.

### Auch der Kreis ermittelt Mieten

Die Nienburger Kreisverwaltung lässt ebenfalls Mietpreise ermitteln. Alle zwei Jahre legt sie damit die Mietobergrenzen für die Anmietung von Wohnraum für Sozialhilfeempfänger und die Bezieher von Arbeitslosengeld II fest. Wichtig: In den genannten Kosten sind nur die Kalt-Nebenkosten enthalten. Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten verfügbarer Wohnungen, also Mieten zu denen im Auswertungszeitraum tatsächlich Wohnungen angemietet

werden konnten. Dazu zählen zum einen die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), zum anderen auch Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.

Der Landkreis unterscheidet dabei in nur zwei Bereiche: die angemessene Brutto-Monatsmiete für das Nienburger Umland. Festgelegt werden Miet-Obergrenzen je nach Familiengröße. Die vom Landkreis ermittelten Mietpreise

### Stadt Nienburg

- **Ein-Personen-Haushalt:** 420 Euro Kaltmiete pro Monat und Wohnung. Das würde bei 8 Euro pro Quadratmeter einer Wohnungsgröße von etwa 50 Quadratmetern entsprechen.
- **Zwei-Personen-Haushalt:** 490 Euro
- **Drei-Personen-Haushalt:** 570 Euro
- **Vier-Personen-Haushalt:** 680 Euro
- **Fünf-Personen-Haushalt:** 730 Euro.

### Übriger Landkreis Nienburg

- **Ein-Personen-Haushalt:** 400 Euro Kaltmiete pro Monat und Wohnung
- **Zwei-Personen-Haushalt:** 460 Euro
- **Drei-Personen-Haushalt:** 550 Euro
- **Vier-Personen-Haushalt:** 610 Euro
- **Fünf-Personen-Haushalt:** 660 Euro.

**69**

Prozent sind die Mieten in der Samtgemeinde Heemsen in den Jahren 2019 bis 2025 gestiegen.



Die Nienburger Lehmwandlung ist durch Mietshäuser geprägt.

FOTOS: LACHNIT





Die Nachfrage nach Bauland war zuletzt rückläufig.

FOTO: DPA

Von Nikias Schmidetzki

Um fast ein Drittel ist der Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Nienburg 2023 geschrumpft. Mit 238 Millionen Euro liegt er ungefähr auf dem Niveau von 2019. Das ist laut Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) einer der stärksten prozentualen Rückgänge innerhalb eines Jahres. Dabei sind die Verkäufe selbst zwar nur um 22 Prozent gesunken und liegen bei 1262 Objekten – das ist aber das tiefste Niveau seit Beginn der elektronischen Datenerfassung in den 80er-Jahren.

Der Landkreis steht dabei keineswegs auf verlorenem Posten. „Auch landesweit bewegt sich der Immobilienmarkt auf einem niedrigen Niveau. Im Jahr 2023 wurden mit 78 000 Kauffällen die geringste Anzahl an registrierten Verträgen seit 1987 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst“, heißt es im LGLN-Bericht. Mit Blick auf Bauplätze hätten nur in den Berichtsjahren 2007 bis 2009 im Landkreis Nienburg noch weniger Bauplätze die Eigentümer gewechselt.

**Bauland**

In 216 Kaufverträgen wurden im Landkreis Nienburg insgesamt 65 Hektar Bauland mit einem Gesamtumsatz von 20 Millionen Euro gehandelt. Die Anzahl, der Geld- und der Flächenumsatz sind seit dem Ergebnis des Berichtsjahres 2021 stetig gesunken. Wohnbauland wurde in 159 Fällen veräußert, wobei 11,5 Millionen Euro umgesetzt wurden. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 40 Prozent, der Geldumsatz um 34 Prozent zurückgegangen.

Der mittlere Preis für den Quadratmeter erschlossenes Wohnbauland beträgt im Berichtsjahr im Landkreis Nienburg 66 Euro bei einer mittleren Fläche von 855 Quadratmetern. Die Samtgemeinde Weser-Aue hatte 2023 mit 21 Verkäufen den größten Umsatz an Bauplätzen. Danach folgt der Samtgemeinde Uchte mit 20 Bauplätzen und die Samtgemeinde Steimbke mit 19 Bauplätzen. In den übrigen Gemeinden wurden 17 und weniger Bauplätze gehandelt. Die Baulandpreise sind im Kreis Nienburg in den vergangenen zehn Jahren gestiegen. Aber: „Eine Trendwende ist nun zu erkennen. Die Nachfrage nach Bauland geht zurück. Die Preissteigerungen waren in der Vergangenheit neben der großen Nachfrage insbesondere durch gestiegene Erschließungskosten in den Neubaugebieten hervorgerufen“, erklärt das LGLN.

**Immobilienpreise**

Die Bodenrichtwerte für Einfamilienhausgrundstücke wurden in Nienburg und den Umlandgemeinden nur noch in Einzelfällen erhöht. In Nienburg betragen die Baulandrichtwerte jetzt von 50 Euro je Quadratmeter am Langen Moorweg bis zu 295 Euro in den teuersten Lagen, zum Beispiel an der Wilhelmstraße. Im Nienburger Umland liegen die Richtwerte zwi-

schen 50 Euro in Estorf und 90 Euro in der Gemeinde Marklohe. Im übrigen Landkreis ragt das Neubaugebiet in Steimbke mit einem Richtwert von 110 Euro heraus. In diesen Gemeinden liegt das Bodenrichtwertniveau jetzt zwischen 15 Euro in den ländlichen Orten des Südkreises und 85 Euro in Heemsen und 90 Euro in Rohrsen. Eine Sonderstellung hat die Stadt Hoya mit Bodenrichtwerten von bis zu 175 Euro unmittelbar am Weserufer.

In 670 Kaufverträgen wurden insgesamt 173 Millionen Euro für bebauten Grundstücke umgesetzt. Hier ist der Geldumsatz um 30 Prozent gesunken, die Anzahl der Kaufverträge um 15 Prozent gesunken.

Vom Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke entfallen 94 Millionen Euro auf freistehende Einfamilienhäuser. Der mittlere Preis für ein freistehendes Haus betrug 2023 im Landkreis Nienburg 215 000 Euro gegenüber 250 000 Euro im Vorjahr. Im landesweiten Vergleich liegt der Landkreis im letzten Viertel der Rangliste der 47 Landkreise und Städten. Innerhalb des Landkreises

sind die Preise in Nienburg mit 248 000 Euro am höchsten, an zweiter Stelle liegt die Grafschaft Hoya mit 234 000 Euro. Danach folgen die Samtgemeinde Weser-Aue mit 226 000 Euro und die Samtgemeinde Heemsen mit 230 000 Euro. Verhältnismäßig preiswert sind Einfamilienhäuser noch in Steyerberg und der Samtgemeinde Uchte mit 187 000 beziehungsweise 185 000 Euro. Als Grundlage dient ein Haus des Baujahres 1985 mit 145 Quadratmetern Wohnfläche und 800 Quadratmeter Grundstück.

Regional liegen die Preisrückgänge der mittleren Schätzwerte zwischen zwei Prozent in Hoya und 18 Prozent in der Stadt Nienburg. Die Kaufpreise der einzelnen Objekte hängen im Wesentlichen von der Lage, dem Baujahr und der Größe der Wohnfläche und des Grundstückes ab. Neubauten kosten im Mittel im Landkreis Nienburg 400 000 Euro, der Landkreis liegt damit im niedersachsenweiten Vergleich im oberen Drittel.

Altbauten bis Baujahr 1949 liegen im Durchschnitt bei 160 000

Euro. In allen Baujahresgruppen sinken die mittleren Preise zum Vorjahreszeitraum. Neben dem Baujahr spielen natürlich auch die Ausstattung und der Zustand eine Rolle. Auf Grundlage dieser Einflussgrößen hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren abgeleitet, die eine überschlägige Berechnung des Vergleichswertes ermöglichen. Im Internet ist die Berechnung von Schätzwerten, basierend auf registrierten Kaufpreisen und diesen Vergleichsfaktoren, über den Immobilienpreiskalkulator für 20 Euro möglich.

**Reihenhäuser und Wohnungen**

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden 13 Millionen Euro Umsatz erzielt, bei insgesamt 73 Käufen im gesamten Landkreis. Der mittlere Preis ist von 178 000 Euro auf 157 000 Euro gefallen. Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden überwiegend in den städtischen Regionen verkauft. Auch hier weisen die Vergleichswerte nach den aktuellen Untersuchungen seit Mitte 2022 bis Ende 2023 im Mittel

# BAULAND: TRENDWENDE IN SICHT

So entwickeln sich **Preise und Nachfrage** im Landkreis Nienburg

„Die Preissteigerungen waren in der Vergangenheit neben der großen Nachfrage insbesondere durch gestiegene Erschließungskosten in den Neubaugebieten hervorgerufen“.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

einen Rückgang von drei Prozent auf.

Mit insgesamt 156 Kauffällen und einem Geldumsatz von 23 Millionen Euro ist im Bereich Wohnungs- und Teileigentum grundsätzlich ein Rückgang zu beobachten. Eine neue Wohnung hat im Mittel 3290 Euro je Quadratmeter gekostet gegenüber 3780 Euro im Vorjahr. Gebrauchte Wohnungen aus dem Baujahr um 2000 kosten im Mittel 2230 Euro je Quadratmeter. Im Vorjahr waren es hier 2170 Euro je Quadratmeter.

**Land und Forst**

In 173 Kaufverträgen wurden insgesamt 363 Hektar landwirtschaftliche Flächen mit einem Gesamtumsatz von 15,4 Millionen Euro gehandelt. Die Anzahl der Verträge ist um 22 Prozent zurückgegangen, der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftliche Fläche ist gegenüber dem Vorjahr nahezu identisch geblieben. In der Preisentwicklung für Ackerland ist im Landkreis Nienburg im Jahr 2023 eine schwache Preissteigerung von 2,5 Prozent festzustellen. Der mittlere Preis für Ackerland liegt damit bei 4,50 Euro pro Quadratmeter. In der Preisentwicklung für Grünland ist ebenfalls im Jahr 2023 eine schwache Preissteigerung von 2,5 Prozent festzustellen. Für Grünland ist ein mittlerer Preis von 2,10 Euro zu beobachten.

Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen im Landkreis Nienburg zwischen 2,20 Euro je Quadratmeter im Bereich Lichtenhorst/Lichtenmoor und 6,20 Euro in Hoya. Den größten Anstieg um 60 Cent gab es in der Richtwertzone Stolzenau, in anderen Bereichen erfahren die Richtwerte gegenüber dem Vorjahr nur geringe Veränderungen. Beim Grünland liegen die Richtwerte im gesamten Landkreis zwischen 1,30 Euro in Lichtenmoor und 2,30 Euro im Bereich Wietzen, hier gab gegenüber dem Vorjahr weiter einen leichten Anstieg.

**Info** Die Grundstücksmarktdaten 2024 mit den neusten amtlichen Zahlen auf dem Immobilienmarkt sind im Internet unter [www.immobilienmarkt.niedersachsen.de](http://www.immobilienmarkt.niedersachsen.de) veröffentlicht. Durch die amtlichen Daten des Immobilienmarktes trägt der Gutachterausschuss zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei. In speziellen Auseinandersetzungen über eine bestimmte Immobilie sind dennoch Einzelgutachten über den Verkehrswert erforderlich. Verkehrswertgutachten können beim Gutachterausschuss gegen Gebühr in Auftrag gegeben werden.

**Bodenrichtwerte**

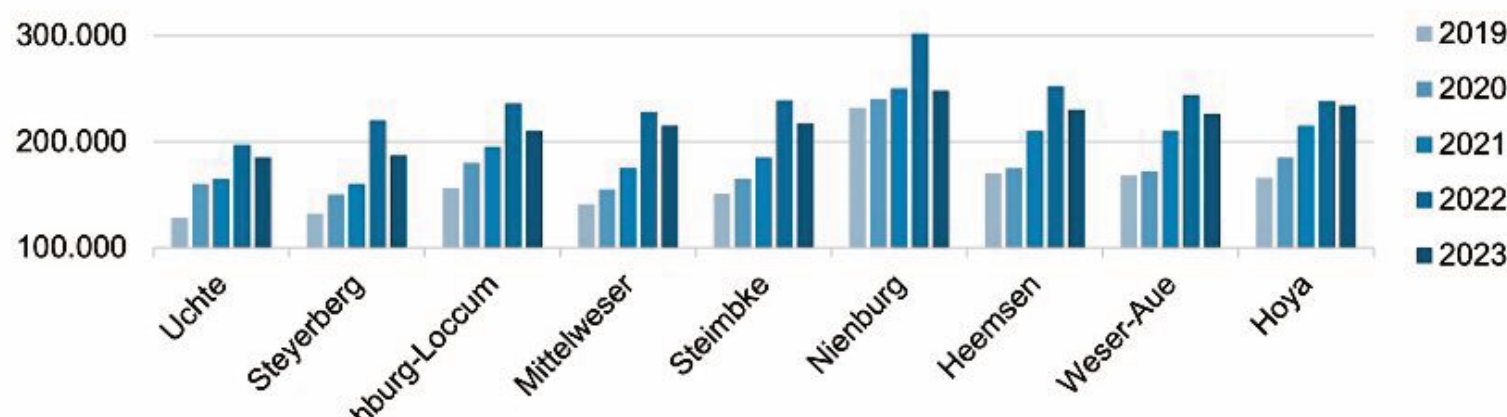
Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln jedes Jahr aus gezahlten Kaufpreisen Bodenrichtwerte für Bauland und land- und forstwirtschaftliche Nutzflä-

chen. Als Bodenrichtwert werden der durchschnittliche Lagewert (Preis) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertver-

hältnisse vorliegen bezeichnet. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

n/s

Preisentwicklung



Nach einem stetigen Anstieg sind die Hauspreise zuletzt wieder leicht gesunken.

FOTO: LGLN



Von Sebastian Schwake

**D**as schicke Mehrfamilienhaus an der Verdener Landstraße 208 in Holtorf sticht einem sofort ins Auge. Der Neubau ist in den vergangenen Tagen von seinen Bewohnerinnen und Bewohnern bezogen worden. Alle zwölf Wohnungen sind vermietet und mittlerweile auch bewohnt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Zwölf-Parteienhauses sind Teil eines kreisweit einzigartigen Projekts: In dem Haus leben beeinträchtigte und nicht-beeinträchtigte Menschen gemeinsam unter einem Dach. Sie alle haben sich bewusst für dieses Zusammenleben mit ihnen bis zum Einzug fremden Menschen entschieden.

**Aufzug im Haus**

Einer der neuen Bewohner ist Matthias Strack. Der 32-Jährige hatte zuletzt im Lebenshilfe-Wohnheim in Stolzenau gewohnt. „Ich wollte mich verändern, den Schritt raus aus dem Wohnheim in eine WG machen und eigenständiger leben“, sagt er. Bei der Besichtigung haben ihm die WG-Räume sofort zugesagt.

„Das ist Luxus mit der Fußbodenheizung und den elektrischen Rollos. Wir haben einen Aufzug, einen Hauswirtschaftsraum für die Waschmaschine und den Trockner im Keller sowie einen abschließbaren Fahrradschuppen.“

Aufgewachsen ist der 32-Jährige bei Pflegeeltern. Er kam nach einem Praktikum zur Lebenshilfe und arbeitet heute im Bereich Hauswirtschaft in der Werkstatt Stolzenau. Elf Jahre wohnte er im Wohnheim. Nun folgte der Umzug: „Es war schon länger mein Ziel, in eine Wohngruppe zu ziehen. Umso froher bin ich, dass es jetzt geklappt hat.“

**Zwölf Wohnungen entstanden**

Die Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG hat das Mehrfamilienhaus gebaut. Acht der zwölf Wohnungen hat die Bank auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet. Die weiteren vier Wohnungen hat sie an die Lebenshilfe Nienburg vermietet. In diese sind in den vergangenen Tagen Menschen mit Beeinträchtigungen eingezogen. Sie wohnen dort in 2-er und 3-er Wohngemeinschaften.

Erstmals leben damit im Landkreis Nienburg Menschen, die sich bis vor wenigen Tagen nicht kennen, mit und ohne Behinderung gemeinsam unter einem Dach als Nachbarn, bilden eine Hausgemeinschaft und teilen sich den zentralen



Sie fühlen sich in dem Mehrfamilienhaus pudelwohl: Ludowika Sieckmann, Laura Ossowski, Florian Spiering, Louisa Rabing und Matthias Strack.

FOTO: LEBENSHILFE

# ALLE UNTER EINEM DACH

Inklusives Wohnen: Volksbank und Lebenshilfe realisieren es im Mehrfamilienhaus

Waschkeller und den Fahrradraum. „In dem Haus ist inklusives Wohnen für Menschen mit Behinderung

möglich gemacht worden. Wir wollen kein weiteres Wohnheim schaffen, sondern ein Haus, in dem Men-

schen mit und ohne Beeinträchtigungen zusammenleben können“, blickt Lebenshilfe-Geschäftsführer Frank Ruthenkolk auf die anfänglichen Planungen zurück. Die Wohnungen erweitern nun das Wohnangebot der Lebenshilfe. Neben den Wohnheimen in Nienburg, Stolzenau und Rehburg gibt es Wohngruppen, in denen zurzeit 40 Menschen leben, die von Fachkräften ambulant betreut und im Alltag und Haushalt begleitet werden.

**Erste eigene Wohnung**

So wird es auch im Mehrfamilienhaus an der Verdener Landstraße sein, erzählt Gabriele Friebe, Geschäftsbereichsleitung Familie, Wohnen, Assistenz bei der Lebenshilfe. Das neue Wohnprojekt in Holtorf geht sogar noch einen Schritt weiter: Es bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern einen höheren Grad an Selbstständigkeit und Selbstbestimmung, denn Lebenshilfe-Fachkräfte werden die Wohngruppen nach Bedarf nur stundenweise am Nachmittag und an den Wochenenden begleiten.

Für die meisten der Bewohnerinnen und Bewohner ist es die erste Wohnung außerhalb des eigenen Elternhauses. Sie wohnen in zwei gut 70 und in zwei etwa 90 Quadratmeter großen Wohngemeinschaften: in den kleineren WGs zu zweit, in den beiden größeren zu dritt. Es ist auch möglich, dass in eine der 2er-Wohngemeinschaften ein Pärchen einziehen könnte.

Weil es für die 18 bis 32 Jahre alten Bewohnerinnen und Bewohner ein großer Schritt hinein in die Selbstständigkeit war, hatte die Lebenshilfe zuvor einen Kennenlernen-Ausflug organisiert. Gemeinsam ging es nach Petershagen in

die Jugendherberge. Dort haben sie sich auf das künftige, gemeinsame Leben unter einem Dach vorbereitet: Es ging dabei um praktische Tipps wie Haushaltsführung, aber auch um persönliche Wünsche und Ziele des gemeinsamen Zusammenlebens.

**Wohnungen schnell vergriffen**

Die Volksbank hatte acht der zwölf Wohnungen in der Größe zwischen 50 und 80 Quadratmeter auf dem freien Wohnungsmarkt zur Miete angeboten. Die Wohnungen waren schnell vergriffen. Deren Mieterinnen und Mieter haben sich für inklusives Wohnen ausgesprochen, denn alle wussten, dass auch Menschen mit Beeinträchtigungen in dem Haus leben werden. Die Volksbank in Schaumburg und Nienburg hatte sich 2021 einen Planer genommen. Zunächst war dort eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Pläne aber wurden wieder verworfen. In der Nullzins-Phase hat die Volksbank den Geschäftsbereich Geno-Invest aufgebaut. Der Unternehmensbereich Projektierung umfasst die Themenschwerpunkte der eigenen Immobilieninvestitionen, Projektentwicklungen sowie der Immobilienvermittlung.

Zu den von der Volksbank gebauten Renditeobjekte zählt auch das Mehrfamilienhaus an der Verdener Landstraße 208. Mit dem heimischen Bauunternehmen Lange und Lossau hatte die Bank schnell einen Generalunternehmer gefunden, der das Mehrfamilienhaus schlüsselfertig und nach den für diesen Bereich festgelegten baulichen Standards mit Klinker und Walmdach gebaut hat.

**Volksbank suchte Ankermieter**

„Unsere Idee war es, einen Ankermieter für das Mehrfamilienhaus zu finden. Wir fanden es spannend, die Regionalität zu haben und regionale Projekte zu fördern, weil es etwas Neues und Modernes dazu ist“, sagt Henning Borcharding, Projektierung Hochbau von der Volksbank in Schaumburg und Nienburg. Schnell sei man auf die Lebenshilfe gestoßen und mit dieser einig geworden.

Zu den Mietpreisen, die die Volksbank Nienburg dort von ihren, beeinträchtigten wie nicht-beeinträchtigten, Mietern nimmt, sagt die Bank nichts. Für die Volksbank und für die Lebenshilfe steht aber gleichermaßen fest: „So ein Projekt können wir gerne noch einmal zusammen umsetzen“, sagt Lebenshilfe-Geschäftsführer Frank Ruthenkolk.

„Ich wollte mich verändern, den Schritt raus aus dem Wohnheim in eine WG machen und eigenständiger leben.“

Matthias Strack, Mitbewohner der WG



Haben das Projekt gemeinsam umgesetzt: Henning Borcharding (Volksbank) sowie Gabriele Friebe und Frank Ruthenkolk (beide Lebenshilfe).

FOTO: SCHWAKE



Von Heidi Reckleben

**D** „Es war ein Kraftakt“, sagt das Ehepaar Grolms/Wilhelm. Zwei Jahre lang gaben sich Handwerker auf ihrem Hof die Klinke in die Hand. Die alte Scheune, die direkt ans Elternhaus von Dr. Jürgen Wilhelm grenzt, wollten er und seine Frau Dr. Ute Grolms nicht einfach ungenutzt lassen. Außer als Abstellraum für einige Gartengeräte diente die Scheune keinem weiteren Zweck. Die Idee, etwas aus dieser Scheune zu machen, schwelte schon einige Zeit. Die Initialzündung gab dann allerdings die Möglichkeit, von der Förderung im Rahmen der Dorftwicklung zu profitieren.

Mit dem Programm hatte das Ehepaar bereits Erfahrungen sammeln können: 2010 war im Zuge der damaligen Dorferneuerung eine Dachseite saniert und auch ein Anbau an die Scheune abgebrochen worden.

Diesen „Faden“ nahm das Loccumer Ehepaar wieder auf. „Anfangs hatte wir noch überlegt, zwei größere Wohnungen auszubauen. Aber es wurde schnell deutlich, dass kleinere Wohneinheiten fehlen“, schildert die Loccumerin. Damit war aber auch klar, dass wieder viel mehr Leben auf dem Hof „Schröers“, wie der alte Hofname lautet, sein würde. Auch das war eine ganz bewusste Entscheidung. Denn: Bis vor wenigen Jahren war mit den drei Kindern des Loccumer Ehepaars ohnehin mehr los im Haus und auf der Hofstelle. „Da ist es kurz ruhig geworden“, blickt Ute Grolms zurück und lacht, „und dann kamen die Handwerker“. Dieses „mehr Leben“ habe sich aus Sicht des Loccumer Ehepaars „positiv bewahrt“.

Gerechnet hatten sie mit Gesamtkosten von rund 600 000 Euro. Auch wenn die Ausschreibungen (Ende 2021) und Gewerkevergabe (im Januar 2022) noch vor dem Krieg in der Ukraine lagen, gehen die Preissteigerungen auch an diesem Projekt nicht spurlos vorüber. Das Gesamtprojekt hat rund zehn Prozent mehr gekostet, als geplant war – also immerhin von rund 60 000 Euro. Dieser Anstieg hänge zum einen zwar mit den allgemeinen Preisentwicklungen zusammen, „aber besonders der Brandschutz hat vieles teurer gemacht“, weiß der Bauherr. Nicht nur Brandschutztüren, Fluchtwege und spezielle Brandhindernisse zum bestehenden Wohnhaus, in dem die Familie Grolms/Wilhelm lebt, mussten berücksichtigt werden, sondern auch weitere Veränderungen vorgenommen werden.

So sind zwar die Kosten gestiegen, aber die Fördersumme ist gleich geblieben. Dennoch freut sich das Loccumer Ehepaar, denn ohne die 148 000 Euro wäre die Umsetzung dieses Vorhabens nicht möglich gewesen.

Hinter der Dorftwicklung, die früher Dorferneuerung hieß, steht ein Förderprogramm, das öffentliche und private Maßnahmen in einem Gebiet fördert und das ins Dorftwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurde. Rehburg-Loccum hatte sich 2016 für das Programm beworben und befindet sich seit 2018 in der Umsetzungsphase des Programms, das un-

# ALTE SCHEUNE WURDE HAUS FÜR GENERATIONEN



Der Eingangsbereich zu den Wohnungen bietet Raum für Begegnungen und auch für DIE HARKE.

FOTO: RECKLEBEN

Die Sanierung hat zwei Jahre gedauert: Ein Ehepaar aus Loccum hat ein alte Scheune in Wohnungen verwandelt. Ein **Glücksfall** für die Loccum-Rückkehrerin Irmin Westmüller.

ter dem Leitmotiv „5 Dörfer 1 Stadt – Risiken gemeinsam angehen – Chancen gemeinsam nutzen – Perspektiven gemeinsam entwickeln“ – steht.

Bei den privaten Maßnahmen geht es in den meisten Fällen um eine Umgestaltung der Häuser. Grundvoraussetzung einer möglichen Förderung ist allerdings, dass es sich um ein ortsbild- oder landschaftsbildtypisches Gebäude handelt. Zahlreiche Hauseigentümer aus dem Rehburg-Loccum Stadtgebiet haben Anträge gestellt, Förderzusagen bekommen und sind die

Maßnahmen angegangen: Die reichen von Fassadensanierungen und dem Austausch von Fenstern bis hin zur kompletten Dacherneuerung. Die Maßnahme des Loccumer Ehepaars Grolms/Wilhelm dürfte dabei in Rehburg-Loccum zu den großen Vorhaben zählen.

Für Irmin Westmüller ist das Projekt ein Glücksfall. Die Seniorin ist nach Jahrzehnten nach Loccum zurückgekehrt und feiert jetzt – wieder – Geburtstag im Klosterort. Mit ihrem ersten Mann wohnte sie auf dem Campus der Evangelischen Akademie in Loccum. Später zog sie

nach Herford. Westmüller (82) freut sich, jetzt in der Nähe ihrer Tochter zu leben: in der frisch sanierten Scheune des Ehepaars Grolms/Wilhelm.

#### Wohnung früh gesichert

„Meine Tochter wollte mich auch aus gesundheitlichen Gründen in der Nähe haben.“ Jetzt kann sie – auch wenn sie nicht mehr so gut zu Fuß ist – wegen der geringen Entfernung den Weg zu Fuß gehen. Die Schwiegermutter der Tochter hatte von dem Bauvorhaben erfahren und wollte gerne einmal wegen einer

Wohnung nachfragen.

„Erst wollte ich in Herford bleiben, aber dann kam die Einsicht“, erzählt sie. Die Scheune hatte sie sich zu einem Zeitpunkt angeschaut, wo noch keine Wände das Gebäude unterteilten. „Ich habe aber eine recht gute räumliche Vorstellung“, schildert die 82-Jährige. So war eine der beiden geplanten Erdgeschosswohnungen schon lange vergeben, bevor der Richtkranz über dem Gebäude wehte.

Knapp ein Jahr lang hat Irmin Westmüller gebraucht, das Haus, das sie einst mit ihrem zweiten Ehe-

mann gemietet hatte, auszuräumen. 150 Quadratmeter Wohnfläche hatte sie dort zur Verfügung und einen riesigen Garten. So musste sie sich vor dem Umzug nach Loccum von vielen lieb gewonnenen Gegenständen trennen. Das fiel nicht in jedem Fall leicht.

„Und überhaupt“, erzählt sie, „ich bin sehr viel rumgekommen und hatte mit Neuanfängen nie Probleme. Ich habe geglaubt, dass das auch dieses Mal so sein würde“. War es nicht, es sei ihr viel schwerer gefallen, was mit fortschreitendem Alter verbindet. „Ich bin nicht depressiv, aber es war nicht mehr so leicht.“

#### Neu den „alten“ Ort erkunden

Sie hatte die Wohnung vorab ausgemessen. „Ich habe aber einige Vorsprünge und Türrahmen nicht berücksichtigt“, erzählt sie. Mittlerweile kann sie darüber lachen, aber anfangs eben nicht, „denn es passte nichts, wie ich gedacht hatte“.

Sie sei in der Hausgemeinschaft gut aufgenommen worden und fühle sich sehr wohl. Dazu trägt auch der Eingangsbereich der Wohnungen bei, der noch etwas von dem früheren „Leben“ des Gebäudes als Scheune erahnen lässt. Stühle und ein kleiner Tisch laden zum Verweilen ein, DIE HARKE teilt sich die Hausgemeinschaft.

Und an einer Pinnwand sind zahlreiche Schritte des Bauvorhabens in einer kleinen Foto-Galerie festgehalten. „Das zeige ich meinem Besuch gerne“, betont Irmin Westmüller. Sie trifft sich mittlerweile öfter mit Freundinnen aus Loccum, zu denen sie auch während der Jahrzehnte in Herford Kontakt gehalten hatte. Und sie erkundet mit Spaziergängen ihren neuen, „alten“ Wohnort.

#### Freude auf Veranstaltungen

Weil die Wohnung nicht so riesig ist, habe sie endlich Zeit zum Lesen und für viele andere Dinge, für die sonst die Zeit fehlte. Ihre Vermieterin, Dr. Ute Grolms, beschreibt Irmin Westmüller als „interessiert und welttoffen“.

„Alte Bäume verpflanzt man nicht“ lautet ein Sprichwort. Irmin Westmüller hat diesen Schritt dennoch gewagt. Und ein Rotdorn-Bäumchen, das eine Freundin ihr zum 80. Geburtstag geschenkt hatte, musste auch mit nach Loccum. So stehe jetzt neben dem „alten verpflanztem Baum“ auch ein ganz junger, freut sich Irmin Westmüller nicht zuletzt auf kulturelle Veranstaltungen in und um Loccum.



So sah es zwischendurch aus: Die alte Scheune wurde komplett entkernt.

FOTO: RECKLEBEN



Ich bin sehr viel rumgekommen und hatte mit Neuanfängen nie Probleme.

Irmin Westmüller, Mieterin



Irmin Westmüller freut sich über das gute Verhältnis zu den anderen Mietern und ihren Vermietern, dem Ehepaar Grolms/Wilhelm.

FOTO: RECKLEBEN





Die Obdachlosenunterkunft im Nienburger Meerbachbogen.

FOTO: GARMIS

Von Manon Garmis

**D**ie Nienburger Obdachlosenunterkunft im Dienstleistungspark Meerbachbogen ist stets gut belegt. In den zwölf je 20 Quadratmeter großen Wohnungen und der für maximal vier Personen ausgelegten Notschlafstelle leben aktuell 15 Menschen. Zu ihnen gehört Dennis Weisweber. Der 39-Jährige aus dem Landkreis Nienburg ist nach eigenen Worten kurz vor Weihnachten 2023 in die Obdachlosenunterkunft gezogen und hat davor mit Unterbrechungen 15 Jahre lang auf der Straße gelebt.

Weisweber trägt einige Probleme mit sich herum. „Ich bin Altenpfleger mit Examen, aber ich kann in dem Beruf nicht mehr arbeiten, weil mein Rücken kaputt ist“, erzählt er. Zurzeit sei er gerade auf der Suche nach einem Langzeit-Therapieplatz, weil er an Alkoholsucht und der Borderline-Persönlichkeitsstörung leide. „Mein Ziel ist, eine eigene Wohnung und Arbeit zu haben“, sagt der 39-Jährige.

Doch das sei beides nicht leicht. „Der Wohnungsmarkt ist schwierig und meine Knochen machen nicht mehr mit“, erzählt Weisweber. Er habe auch schon in dem als vorübergehender Obdachlosenunterkunft genutzten ehemaligen Militärhospital gewohnt. „Dann bin ich bei einem Kollegen eingezogen, aber das hat nicht geklappt“, blickt der 39-Jährige zurück: „Dann war ich auf der Straße und dann bin ich über die ambulante Wohnungslosenhilfe hier hergekommen.“

**Negative Erfahrungen**

Aber trotzdem er negative Erfahrungen beim gemeinsamen Wohnen gemacht hat, kann er sich gut vorstellen, es mit seinem Kumpel René Klefker noch einmal zu versuchen. Der 60-Jährige war selbst drei Jahre lang obdachlos und hat nun seit einem Jahr eine Wohnung in Haßbergen, wie er erzählt. Und auch er betont, dass es schwer sei, eine bezahlbare Wohnung zu finden. „Ich kann mir eine WG vorstellen“, sagt der gelernte Maler, der jetzt Frührentner ist.

Die Nienburger Obdachlosenunterkunft finden beide Männer gut. „Es ist besser, als auf der Straße zu hausen“, sagt Klefker. „Und besser als ein Wohnheim, weil hier jeder eine eigene Wohnung hat.“ Genau das weiß Weisweber ebenfalls sehr zu schätzen: „Man kann die Tür hinter sich zumachen und hat seine Ruhe.“

Auch Ralf Bergmann, der bei der Stadt für Flüchtlings- und Obdachlosenangelegenheiten zuständig ist, hat die Erfahrung gemacht, dass voneinander abgetrennte kleine Wohneinheiten besser sind als eine gemeinschaftliche Unterbringung. „Das Wohnverhalten ist dadurch

besser“, sagt der Stadtmitarbeiter. Dennoch könne er niemandem garantieren, dass er allein wohnen werde: „Die Bewohner wissen, dass sie damit rechnen müssen, dass eine zweite Person in die Wohnung zieht.“

Aktuell sei das gerade in zwei Wohnungen der Fall, die doppelt belegt seien. Selbstverständlich aber müsse eine Frau nicht mit einem Mann zusammenwohnen, und sie

werde auch nicht in der Notschlafstelle untergebracht, wenn dort zeitgleich Männer leben. Momentan wohnen zwei Frauen in der Obdachlosenunterkunft.

Genau langfristige Zahlen hat Bergmann nicht, aber gefühlt liege der Anteil obdachloser Frauen, die in der Unterkunft Schutz suchen, bei 20 Prozent. „Wenn es Wohnräume gibt, sind immer eher Männer von Obdachlosigkeit betrof-

# UNTERKUNFT FÜR OBDACHLOSE GUT AUSGELASTET

15 Menschen leben aktuell in dem Gebäude am Nienburger Meerbachbogen

fen“, erzählt Bergmann: „Frauen haben eher weniger Hemmungen, dann zu ihren Eltern zurückzugehen.“

Andere statistische Daten liegen Bergmann vor: Der aktuelle Altersdurchschnitt der 15 Bewohnerinnen und Bewohner der Obdachlosenunterkunft beträgt 38 Jahre. Der älteste Bewohner ist 60 Jahre alt, der jüngste 23. Das sei ein Unterschied zu früher – in der alten Unterkunft an der Ziegelkampstraße seien die Bewohnenden mit 45 Jahren und aufwärts um einiges älter gewesen. Und noch eine Zahl: Fünf der aktuellen Bewohnenden haben einen Migrationshintergrund.

**Menschen unterstützen**

Laut Bergmann bemüht sich die Stadt, die Menschen in der Obdach-

losenunterkunft so zu unterstützen, dass ihr Aufenthalt dort nicht ewig dauert. Dabei helfen Beratungsstellen wie „Wohnwege“, die ambulante Wohnungslosenhilfe oder der Bildungsträger „gsm“ („gemeinsam selber machen“). „Wir brauchen Alternativen, aber es fehlen bezahlbare Wohnungen“, sagt der Stadtmitarbeiter. Potenziellen Vermietern biete die Stadt an, eine Wohnung erst einmal zum „Probewohnen“ anzumieten. Wenn alles gut laufe, könnten die ehemaligen Obdachlosen dann einen eigenen Mietvertrag mit ihrem Vermieter abschließen.

**Info** Wer eine Wohnung vermieten möchte, meldet sich bei Stadtmitarbeiter Ralf Bergmann unter der Telefonnummer (0 50 21) 8 73 83 oder per E-Mail an r.bergmann@nienburg.de.



Man kann die Tür hinter sich zumachen und hat seine Ruhe.

**Dennis Weisweber,**  
Bewohner der Nienburger Obdachlosenunterkunft



Dennis Weisweber (links) bekommt in der Nienburger Obdachlosenunterkunft oft Besuch von seinem Kumpel René Klefker.

FOTO: GARMIS



In der Nienburger Obdachlosenunterkunft gibt es zwölf kleine Wohnungen sowie eine Notschlafstelle für maximal vier Personen.

FOTO: SCHWIERSCH





Christa Landeck ist 2019 als eine der ersten Mieterinnen eingezogen in eine der beiden Senioren-WGs im „La Vie“. Den HARKE-Bericht von damals hat sie gut aufgehoben. FOTOS: HAGEBÖLLING

Von Edda Hagebölling

Die Ausgangslage ist im Grunde immer die gleiche: Die eigenen vier Wände und der Garten werden zu groß, die Arbeit zu viel, hinzu kommt, dass sie nicht mehr so richtig mobil und womöglich auch schon ein bisschen tüdelig sind. Die Schilderungen der älteren Herrschaften, die sich im Alter für ein Leben in einer Senioren-Wohngemeinschaft entschieden haben, weil sie in ihren eigenen vier Wänden nicht mehr bleiben wollten oder konnten, ähneln sich durch die Bank. Im Gespräch mit der HARKE berichteten unter anderem Isolde Etzel (83), Agathe Lorenz (95), Christa Landeck (89), Karl-Heinz Ahnemann (86) und Alina Fischer (88), warum sie sich entschieden haben für ein Leben im „La Vie“.

Das „La Vie“ besteht aus Wohnungen für junge Leute mit einer Beeinträchtigung, aus einer Tagespflege für Seniorinnen und Senioren und einer für Kinder im Krippenalter, aus einer Fußpflegepraxis, einem Nagelpflegestudio und aus zwei Wohngruppen für jeweils bis zu zwölf Seniorinnen und Senioren. Der Komplex im Norden Nienburgs zwischen Verdener Landstraße und Bollmannstraße wurde von der GBN errichtet und 2019 eröffnet.

Ein Leben in einer Wohngemeinschaft steht bei den älteren Menschen im Landkreis Nienburg hoch im Kurs. Das weiß auch Andrea Braunack, Leiterin des Fachbereichs Senioren und Pflege beim Landkreis Nienburg. Aktuell gibt es kreisweit acht Senioren-WGs. Neben den beiden in Nienburg gibt es noch eine in Steyerberg, zwei in Leese, zwei in Stolzenau und eine in Linsburg.

Wer ins „La Vie“ einziehen möchte, schließt einen Mietvertrag mit der GBN und einen Pflegevertrag mit der Diakonie-Sozialstation Nienburg. Die wiederum sorgt dafür, dass rund um die Uhr jemand vor Ort ist.

Das wiederum schätzen die Seniorinnen und Senioren sehr. Zu wissen, dass auch nachts jemand da ist, falls einmal etwas sein sollte, ist für sie sehr beruhigend. Karl-Heinz Ahnemann, einer von insgesamt drei Männern in der Senioren-WG 1 in der 1. Etage des „La Vie“, profitiert schon allein dadurch vom Nachtdienst, dass er zuverlässig jeden Morgen um 7 Uhr geweckt wird, weil er pünktlich seine Medikamente einnehmen muss.

Frühstück gibt es ab 8 Uhr im „La Vie“, Mittagessen um 12 Uhr, Kaffee um 15 Uhr und Abendessen um 18 Uhr. Wer möchte, hilft mit beim Tisch decken oder beim Essen zubereiten. Außerdem wird immer donnerstags der Essensplan für die

kommende Woche besprochen. Am Freitag sollte es zum Beispiel Graupensuppe geben.

Die Zeit zwischen den Mahlzeiten kann individuell genutzt werden. Wer möchte, zieht sich in sein Zimmer mit Balkon und Bad zurück,

liest, schaut zum Beispiel „Morgenmagazin“ oder geht einkaufen im nicht weit entfernten E-Center oder bei Aldi oder Lidl. In Anspruch genommen werden können aber auch Angebote wie Stuhlgymnastik oder Ausflüge beispielsweise zum Bick-

beernhof nach Brokeloh.

Karl-Heinz Ahnemann spielt dagegen gerne mit anderen Mieterinnen und Mietern Karten oder geht spazieren. Auf den Platz in der WG hat er zehn Monate gewartet. Die Wartezeit hat er überbrückt, indem

„Hier sind wir eher die Gäste, die Seniorinnen und Senioren können komplett selbst bestimmen, wie sie ihren Tag gestalten.“

Brigitte Geese,  
Geschäftsführerin der  
Diakonie-Sozialstation

# SELBSTBESTIMMT LEBEN TROTZ PFLEGEGRAD

Leben im Alter: Warum sich 19 Frauen und fünf Männer für eine **Senioren-WG in Nienburg** entschieden haben

er mehrmals die Woche in die Tagespflege gegangen ist.

Sich vom Essen abzumelden, weil man lieber mal mit einer Freundin oder der Familie essen geht, oder Besuch von Verwandten oder Freunden zu bekommen, ist ebenfalls kein Problem. „Hier sind wir eher die Gäste, die Seniorinnen und Senioren können komplett selbst bestimmen, wie sie ihren Tag gestalten“, verdeutlicht auch Brigitte Geese, die Geschäftsführerin der Diakonie-Sozialstation. Für die Aufnahme in die Wohngemeinschaften gibt es eine Warteliste. Und die Voraussetzung, mindestens über den Pflegegrad 2 zu verfügen. Dass Menschen wieder ausziehen, weil ihnen das Leben in der WG doch nicht gefällt, ist nach Angaben der Geschäftsführerin noch nicht vorgekommen. Kritisch wird es jedoch, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner wegen einer sich verstärkenden Demenz Hinlauftendenzen entwickeln und Gefahr laufen, sich außerhalb des Gebäudes nicht mehr zurechtzufinden oder sich nicht mehr selbst um sich kümmern können.

Mit Schrecken denkt Brigitte Geese noch kurz an die Pandemie zurück. „Die Seniorinnen und Senioren durften über Wochen ihre Zimmer nicht verlassen. Das war eine ganz schreckliche Zeit“, so die Geschäftsführerin.

Attraktiv scheint das Leben in einer Senioren-WG auch für die Mitarbeiterinnen zu sein. „Ich arbeite wirklich gerne hier. Das ist beinahe wie Familie“, erzählt Renata Erler. Sie betreut die Mieterinnen und Mieter in der Wohngruppe 1.



Die „La Vie“-Mieterinnen Isolde Etzel, Agathe Lorenz, Christa Landeck, Karl-Heinz Ahnemann und Alina Fischer (sitzend von links) mit Brigitte Geese, der Geschäftsführerin der Diakonie-Sozialstation (Mitte) und den WG-Betreuerinnen Lydia Bahnmüller, Renata Erler, Herta Rehmann (stehend von links). FOTOS: HAGEBÖLLING