



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 09/2017

Baumhaus Weimar

Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes
„Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

ISSN 1868-0097

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31– 37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat II 13 – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Karin Lorenz-Hennig
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de

Auftragnehmer

empirica ag, Berlin
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Johanna Neuhoff

Stand

Mai 2017

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Zitierweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Baumhaus Weimar. Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“. BBSR-Online-Publikation 09/2017, Bonn, Mai 2017.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Aufgabenstellung	1
2.	Rahmenbedingungen in der Stadt Weimar	1
2.1	Entwicklungen auf dem Markt für Nichtwohnimmobilien	1
2.2	Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt	4
2.2.1	Entwicklung der Nachfrage	4
2.2.2	Entwicklung des Angebots	11
2.2.3	Mieten und Kaufpreise	16
2.3	Synthese der Entwicklungen	18
3.	Modellvorhaben Baumhaus Weimar	19
3.1	Hintergrund zum Investor und Vorgeschichte zum Umwandlungsprojekt	19
3.2	Hintergrund zum Modell Mietshäuser Syndikat	22
3.3	Ziele des Projektes	25
3.4	Darstellung des Projektes und der Maßnahmen	26
3.5	Stand der Umsetzung	29
4.	Schlussfolgerungen	33
5.	Fotodokumentation	36
6.	Anlagen	39

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Inserierte Büromieten in Weimar (2012 - 2015)	2
Abbildung 2:	Inserierte Kaufpreise von Gewerbeimmobilien in Weimar (2012 - 2015)	3
Abbildung 3:	Inserierte Mietpreise von Einzelhandelsimmobilien in Weimar (2012 - 2015)	3
Abbildung 4:	Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015 und Prognose bis 2035 in kreisfreien Städten Thüringens	4
Abbildung 5:	Bevölkerungsbilanz 2000 – 2014 in der Stadt Weimar	5
Abbildung 6:	Altersstruktur in der Stadt Weimar und im Weimarer Land (2005 und 2015)	6
Abbildung 7:	Privathaushalte in der Stadt Weimar (2005 - 2015)	7
Abbildung 8:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Weimar (2005 - 2015)	8
Abbildung 9:	Entwicklung der Arbeitslosenquote von 2010 - 2015	8
Abbildung 10:	Arbeitslose und SGB II-Bezieher 2010 bis 2015 in Weimar	9
Abbildung 11:	Wohngeldbeziehende Haushalte sowie durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch in Weimar (2005 – 2015)	10
Abbildung 12:	Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz nach Altersgruppen in Weimar (2010-2015)	11
Abbildung 13:	Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2006, 2011, 2014)	12
Abbildung 14:	Eigentumsformen der Wohnungen in Weimar (2011)	12
Abbildung 15:	Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden bis 2015	13
Abbildung 16:	Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude 2005 bis 2015 in Weimar	13
Abbildung 17:	Marktaktiver Leerstand im Geschosswohnungsbau (2001 - 2014)	14
Abbildung 18:	Anteil der Angebote barrierearmer Miet- und Eigentumswohnungen am gesamten Angebot (2012-2015)	15
Abbildung 19:	Wohnungsbestand der WWS und GWG nach Sanierungsgrad	15
Abbildung 20:	Preisentwicklung der hedonischen Preise* für Miete, ETW und EZFH in Weimar (Q1 2014 bis Q1 2016)	17
Abbildung 21:	Warmmieten für Zimmer in Wohngemeinschaften (2013 - 2016)	18
Abbildung 22:	Ansichten des Projektes Ro 70	20
Abbildung 23:	Gruppenbild Oktober 2015	22
Abbildung 24:	Planungsansicht laut Bauantrag	27
Abbildung 25:	Planungen der Grundrisse	28
Abbildung 26:	Ansichten des „Brombeerpalasts“	30
Abbildung 27:	Bilder zum Baufortschritt	32
Abbildung 28:	Bilder vor der Umwandlung	36
Abbildung 29:	Bilder während der Umwandlung	37
Abbildung 30:	Bilder nach der Umwandlung	38
Abbildung 31:	Ansichten des Bestandsgebäudes	39
Abbildung 32:	Grundrisse des Bestandsgebäudes	39
Abbildung 33:	Lageplan	40
Abbildung 34:	Schnitte	40

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Die Umwandlung von Nichtwohngebäuden zu Wohnimmobilien kann ein entscheidender Beitrag zur Entlastung von angespannten Wohnungsmärkten sein. Dies ist ein Ergebnis der vom BBSR beauftragten Untersuchung zum bundesweiten Umwandlungsgeschehen. Die in diesem Rahmen durchgeführten Fallstudien zeigen allerdings auch, dass die Umwandlungsprojekte üblicherweise aufwändiger zu realisieren sind als Neubauprojekte und deshalb auch höhere Mieten und Kaufpreise verlangt werden. Gleichzeitig erfordern Umwandlungen meist ein sehr spezifisches Vorwissen der Investoren.

Das Modellvorhaben Baumhaus Weimar bildet hier in zweierlei Hinsicht eine Ausnahme. Zum einen handelt es sich um eine Gruppe, die bisher keine Erfahrungen mit Umwandlungsprojekten gesammelt hat. Zum anderen ist gelungen, bezahlbare Mieten für das preisgünstige Wohnungsmarktsegment zu realisieren.

Ziel des Endberichts ist es, die bisherigen Erfahrungen und Ergebnisse zu analysieren, wissenschaftlich aufzuarbeiten und für die (Fach-) Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die Analysen wurden Expertengespräche mit dem Modellprojekt sowie dem Stadtentwicklungsamt Weimar geführt. Zusätzlich wurden vorhandenen Berichte und Daten ausgewertet.

2. Rahmenbedingungen in der Stadt Weimar

2.1 Entwicklungen auf dem Markt für Nichtwohnimmobilien

Der Markt für Nichtwohnimmobilien setzt sich unter anderem aus Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsobjekten zusammen. Aufgrund der vorhandenen Datenlage bleibt der Markt für Industriegebäude, soziale Infrastruktureinrichtungen und sonstige Nichtwohnimmobilien in der folgenden Analyse außen vor.

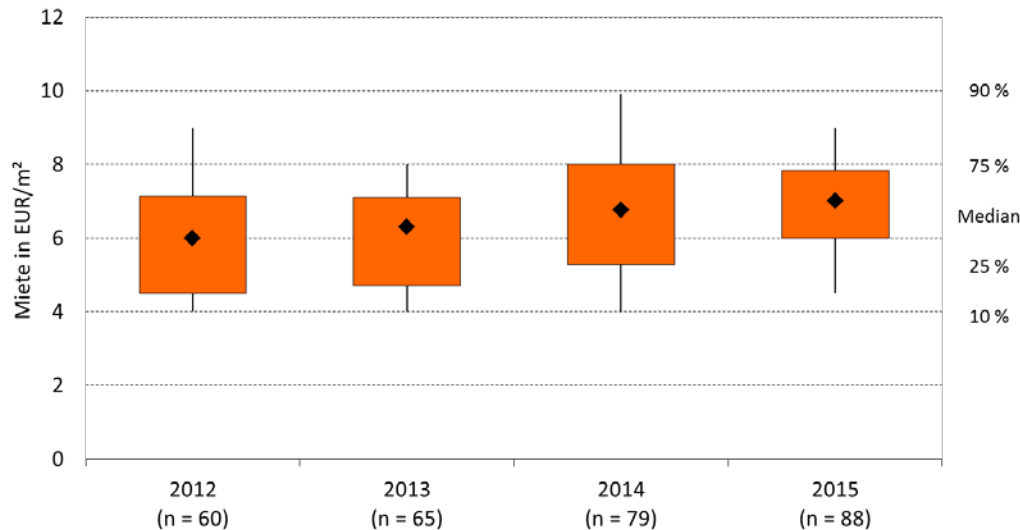
Im Vergleich zu Deutschland insgesamt, aber auch zum gesamten ostdeutschen Raum, ist Weimar ein sehr kleiner Bürostandort.¹ Im Jahr 2012 arbeiteten nach Angaben der TLG Immobilien insgesamt rund 10.450 Bürobeschäftigte in Weimar.² Der Büroflächenbestand betrug im Jahr 2012 rund 246.000 m². Es gibt wenig reine Bürogebäude in Weimar, der größte Teil der Bürofläche befindet sich in gemischt genutzten Gebäuden (z.B. Wohn- und Geschäftsgebäude). Der Büromarkturnsatz in Weimar findet vor allem in Bestandsobjekten statt, neue Büroobjekte gab es in den letzten Jahren kaum. Im ostdeutschen Kontext ist der Weimarer Büromarkt als leicht angespannt zu bewerten. So liegt z.B. die Leerstandsrate im Bürosegment bei 8,5% (TLG Immobilien, 2012) und zählt damit zu den ostdeutschen Städten mit der geringsten Leerstandsrate bei Büros.

¹ TLG Immobilien (2013): Immobilienmärkte Berlin und Ostdeutschland 2013. Marktdaten der kreisfreien Städte und Berlins. Online unter: http://www.tlg.de/fileadmin/user_upload/TLG_ImmobilienmarktOst_2013_final.pdf (letzter Abruf: 28.05.2015). S. 27 und IVG Research Lab (2014): Büromarkt Deutschland 2014. Online unter: <https://www.konii.de/files/ff71dc9d93bd1b549d2a784204e8a07a/d> (letzter Abruf: 28.05.2015). S. 8. In neueren Berichten aus 2014 und 2015 wird Weimar nicht erwähnt.

² Im Jahr 2012 gab es in Weimar rund 34.900 Erwerbstätige. Davon waren rund 30.100 Erwerbstätige im tertiären Sektor und davon wiederum etwa 6.300 Erwerbstätige im Bereich der Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister sowie im Grundstücks- und Wohnungswesen tätig. Das entspricht einem Anteil am gesamten tertiären Sektor von rund 20,9 %. Im Jahr 2006 betrug dieser Anteil noch 18,6 %. Quelle: Arbeitskreis Erwerbstätigenrechnung der Länder u. Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2014. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) - Bonn 2015.

Dies spiegelt sich auch in den Fallzahlen für Büroobjekte wider: In den Jahren 2012 bis 2015 wurden jährlich jeweils nur rd. 60 bis 90 Objekte zur Miete angeboten. Die mittlere Miete³ der angebotenen Büroobjekte in Weimar ist zwischen 2012 und 2015 von 6,00 €/m² auf 7,00 €/m² gestiegen (vgl. Abbildung 1). Das untere Quartil (25 %) ist von 2012 bis 2015 von 4,50 € auf 6,00 € angestiegen, das obere Quartil von 7,14 €/m² auf 7,83 €/m². Gleichzeitig hat die Streuung der Mieten bei relativ gleicher Fallzahl abgenommen.

Abbildung 1: Inserierte Büromieten in Weimar (2012 - 2015)



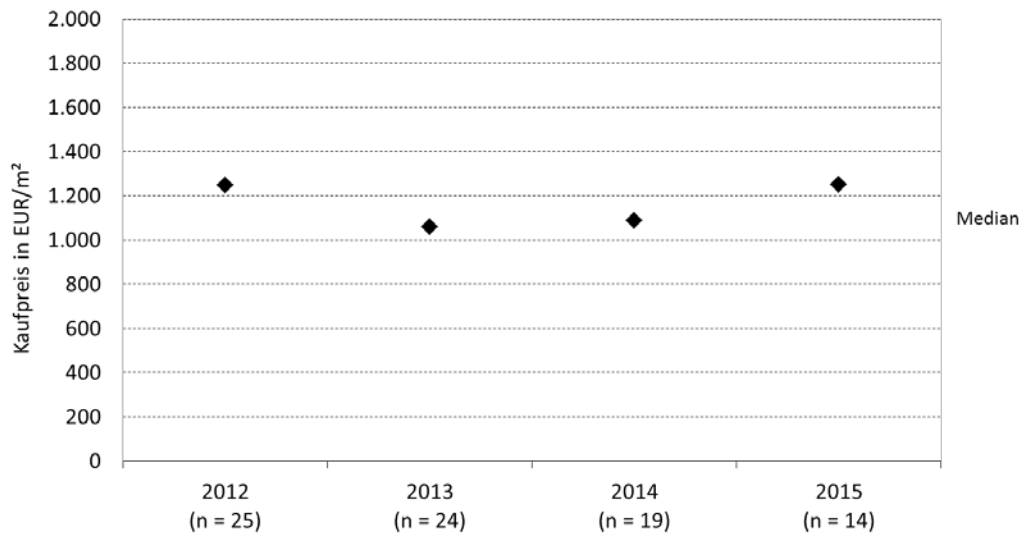
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

empirica

Im Vergleich mit dem Büromarkt ist der Markt für Gewerbeflächen in Weimar nach Ansicht der Stadt Weimar entspannt. Die Nachfrage nach Gewerbeobjekten ist stabil. Gleichzeitig gibt es nach Aussage des Stadtentwicklungsamtes noch ausreichend freie Flächen in den Gewerbegebieten. Der Median der Kaufpreise war von rund 1.250 €/m² im Jahr 2012 auf 1.090 €/m² im Jahr 2014 gesunken. Zuletzt zeigt sich jedoch wieder eine steigende Tendenz und der Kaufpreis erreicht im Jahr 2015 mit 1.250 €/m² wieder das Niveau von 2012 (vgl. Abbildung 2). Die Anzahl der inserierten Gewerbeimmobilien ist allerdings sehr gering, so dass eine detaillierte Analyse des Preisgefüges nicht möglich ist. Gleichzeitig können die Preisschwankungen auf einige wenige Fälle zurückzuführen sein.

³ Basis für die dargestellten Preisdatenauswertungen ist die empirica-Preisdatenbank. Diese reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten als andere Anbieter. Eine ausführliche Datensatzbeschreibung finden Sie hier: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empirica-Preisdatenbank.pdf>

Abbildung 2: Insetierte Kaufpreise von Gewerbeimmobilien in Weimar (2012 - 2015)

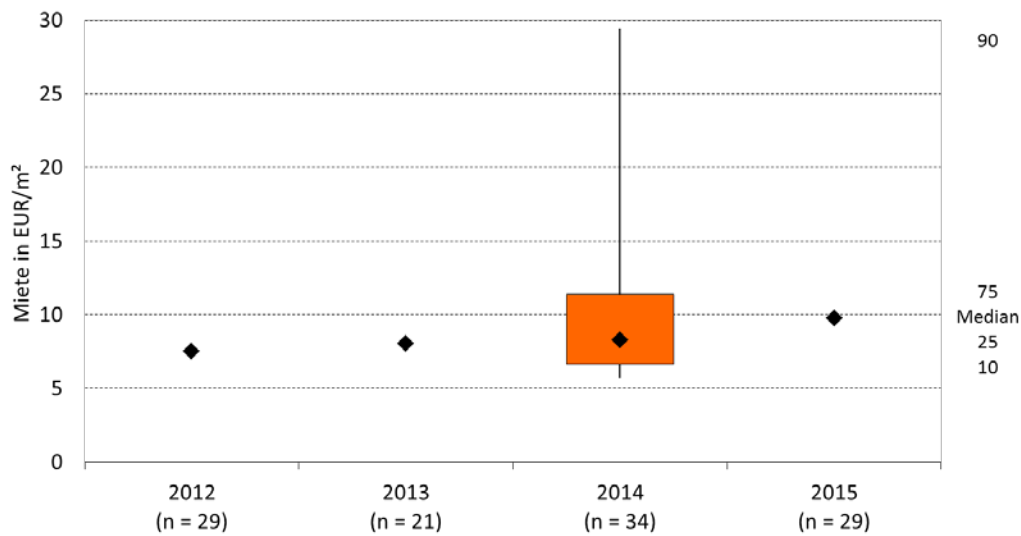


Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

empirica

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien ist hingegen deutlich knapper. Bis zum Jahr 2014 war die Entwicklung in diesem Segment der Nichtwohnimmobilien noch moderat, zum Jahr 2015 machten die Mietpreise dann einen deutlichen Sprung. Der Median der Mietpreise ist von 7,50 €/m² im Jahr 2012 auf 9,75 € im Jahr 2015 gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von +30 % (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Insetierte Mietpreise von Einzelhandelsimmobilien in Weimar (2012 - 2015)



*Darstellung als Boxplot ab N≥30.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

empirica

2.2 Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

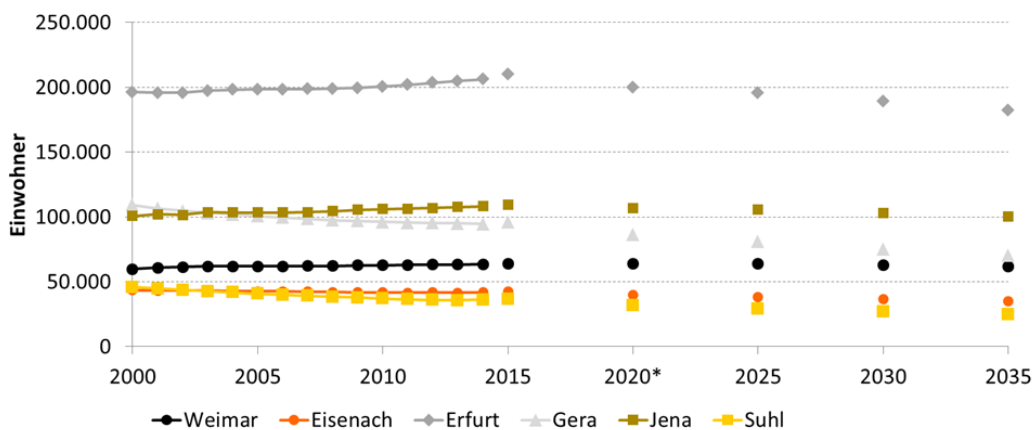
2.2.1 Entwicklung der Nachfrage

Bevölkerungsentwicklung und Veränderung der Altersstruktur

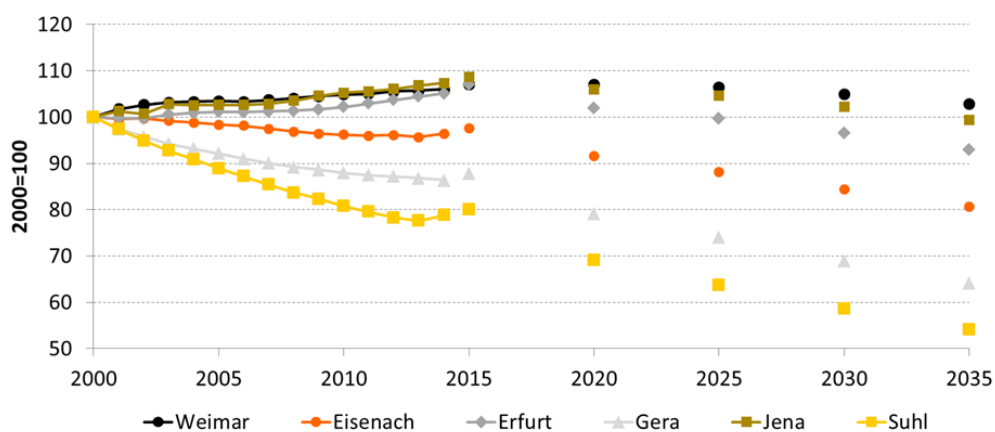
In der kreisfreien Stadt Weimar lebten am 31.12.2015 insgesamt 64.131 Einwohner. Seit 2000 kann Weimar ein stetiges Bevölkerungswachstum vorweisen. Innerhalb von 15 Jahren ist die Bevölkerung um rund 7 % gestiegen – in Jena um 9 % und in Erfurt um 7 % (vgl. Abbildung 4b). Damit ist Weimar zwar eine der kleineren kreisfreien Städte Thüringens, liegt aber in der relativen Einwohnerentwicklung hinter Jena und mit Erfurt an zweiter Stelle.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015 und Prognose bis 2035 in kreisfreien Städten Thüringens

(a) Absolute Entwicklung der Einwohner



(b) Relative Entwicklung der Einwohner, Index (2000=100)



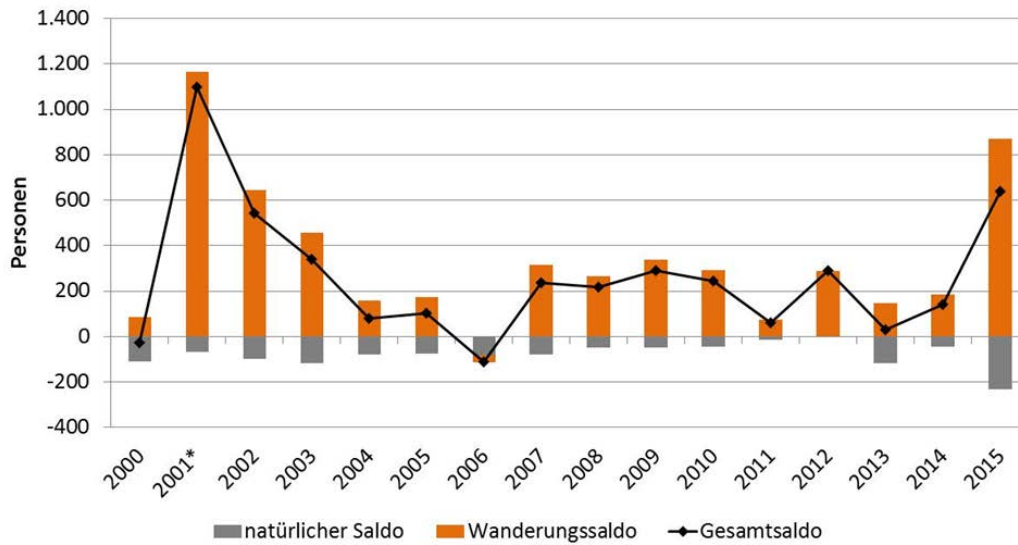
Die vergangene Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung wurde auf den Zensus 2011 umgerechnet, *Bevölkerungsprognose ab 2016 - Basis 2012 (BBSR)
 Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS, BBSR-Prognose), Landesamt für Statistik Thüringen

empirica

In der aktuellen Prognose des BBSR wird für das Jahr 2035 in Weimar ein Bevölkerungsrückgang von rund -4 % im Vergleich zur aktuellen Bevölkerung prognostiziert. Für die anderen kreisfreien Städte in Abbildung 4 fällt dieser Rückgang allerdings noch deutlicher aus (z.B. -7 % in Jena, -12 % in Erfurt und sogar -26 % in Gera).

Die positive Einwohnerentwicklung ist auf den positiven Wanderungssaldo zurückzuführen, der den nahezu durchgängig negativen natürlichen Saldo positiv ausgleichen konnte (vgl. Abbildung 5). Die Bevölkerungsbilanz bzw. der Gesamtsaldo zeigt jedoch keine stabile Entwicklung auf. So lag er beispielsweise im Jahr 2010 bei 246 Personen, im Jahr 2011 lediglich bei 60 Personen und im Jahr 2006 sogar bei einem negativen Saldo von -112. 2015 lag der Gesamtsaldo trotz eines natürlichen Saldos von -232 Personen bei immerhin einem Plus von 638 Personen. Die großen Unterschiede im Wanderungssaldo zwischen dem Jahr 2000 und 2001/2002 lassen sich mit der Einführung der Zweitwohnungssteuer erklären.

Abbildung 5: Bevölkerungsbilanz 2000 – 2014 in der Stadt Weimar



* Einführung der Zweitwohnungssteuer
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

empirica

Insgesamt wohnten 2015 4.511 Ausländer in Weimar. Seit 2010 hat sich der Ausländeranteil stetig erhöht von 4,2 % auf 7 % in 2015.⁴ Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund lag 2011 bei rd. 7,9 %. Weimar hat damit den höchsten Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund im kreisweiten Vergleich innerhalb von Thüringen (Thüringer Durchschnitt: 3,5 %), liegt aber immer noch deutlich unterhalb des bundesdeutschen Schnitts mit 19,2 %.⁵ Laut Melderegister der Stadt Weimar lebten 2014 insgesamt 6.712 Menschen mit Migrationshintergrund in Weimar; das entspricht einem Anteil von 10,5 %.⁶

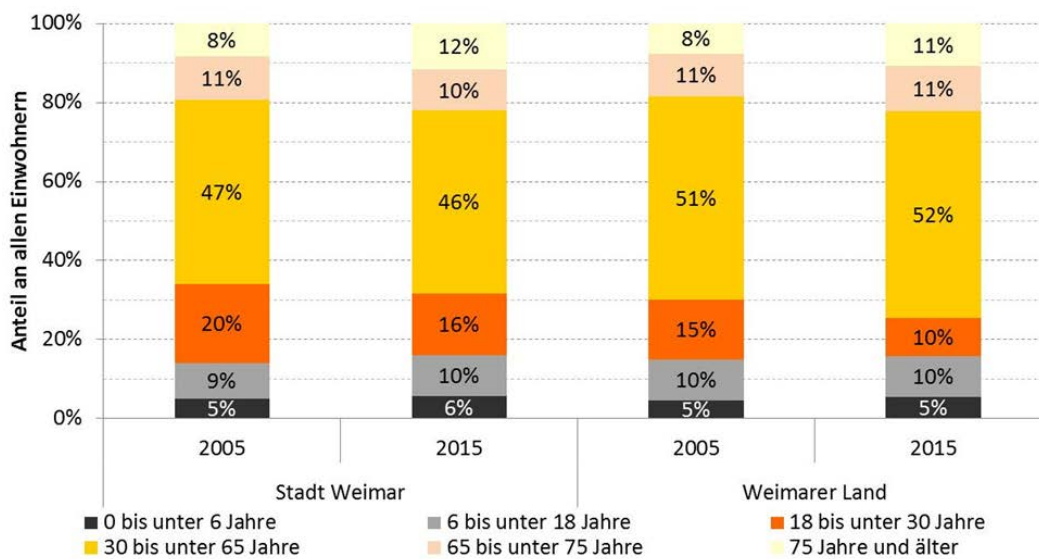
Die Altersstruktur in der Stadt Weimar hat sich zwischen 2005 und 2015 leicht verschoben (vgl. Abbildung 6). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 Jahre ist von 14 % auf 16 % gestiegen. Der Anteil der 30- bis unter 65-Jährigen ist in etwa gleichgeblieben (-1 %). Im Weimarer Land ist der Anteil der 30- bis unter 65-Jährigen mit 52 % im Jahr 2015 deutlich höher als in der Stadt Weimar mit 46 %.

⁴ Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder.

⁵ Quelle: Zensus 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder.

⁶ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Weimar 2015. Zum Download unter: http://stadt.weimar.de/uploads/media/Jahrbuch_2014.pdf

Abbildung 6: Altersstruktur in der Stadt Weimar und im Weimarer Land (2005 und 2015)



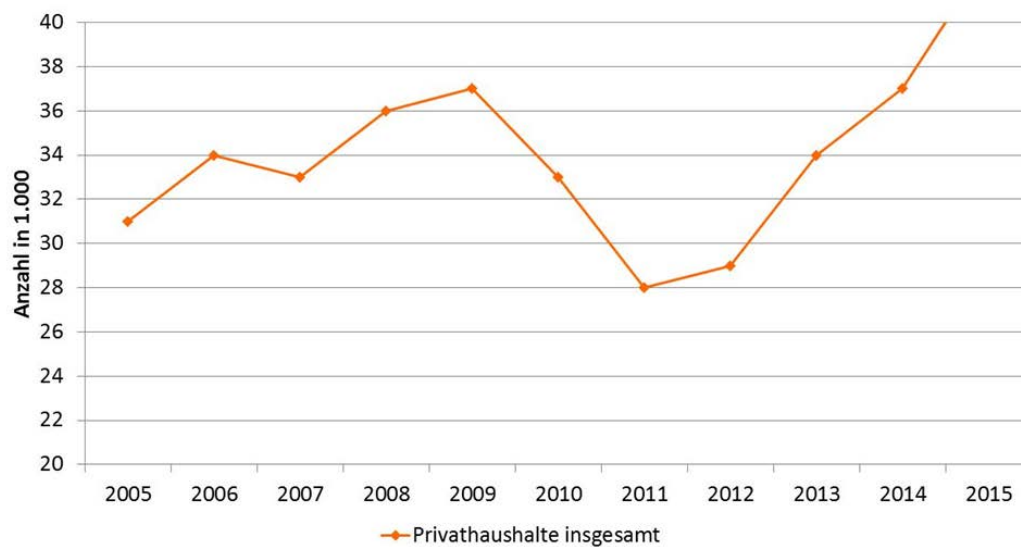
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

empirica

Eine eigene Auswertung der jährlichen Entwicklung bezogen auf Haushalte u.a. in Bezug auf die Haushaltsgröße und das Einkommen ist nicht möglich, da die Daten aus dem Mikrozensus jährlich um +/- 2.000 bis 5.000 Haushalte schwanken. Ein ähnliches Bild zeigen die Daten des Thüringer Landesamts für Statistik (vgl. Abbildung 7). Laut Wohnungsmarktkonzept Weimar⁷ ist die Anzahl der Haushalte zwischen 2006 und 2012 um 6,7 % auf 35.296 Haushalte gestiegen. Vorherrschend sind mit insgesamt 80 % vor allem kleinere Haushalte mit 1-2 Personen, wobei 1-Personen-Haushalte sogar 50 % aller Haushalte in Weimar bilden. Gleichzeitig steigt die Zahl der kleinen Haushalte am stärksten, sodass auch die durchschnittliche Haushaltsgröße zunehmend sinkt (z.B. zwischen 2006 und 2012 von 1,9 auf 1,8 Personen je Haushalt). Laut empirica-Prognose wird die Zahl der Haushalte zwischen 2015 und 2035 um weitere 5 % steigen.

⁷ Stadtverwaltung Weimar, Stadtentwicklungsamt (2013): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018. Online unter: https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/stadtverwaltung/stadtentwicklung/WMK_Weimar_2014-2018.pdf (letzter Abruf: 01.07.2015). S. 11-12.

Abbildung 7: Privathaushalte in der Stadt Weimar (2005 - 2015)



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

empirica

Insgesamt gibt es in Weimar im Jahr 2015 23.641 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und 21.778 am Wohnort (vgl. Abbildung 8) – Tendenz steigend. Die Arbeitsplatzentwicklung ist somit positiv. Dies spiegelt sich auch in der Kaufkraft je Einwohner wider: Diese liegt im Jahr 2015 mit 19.282 Euro um etwa drei Prozent höher als im Land Thüringen (18.666 Euro).⁸ Parallel ist auch die Arbeitslosenquote in der Stadt Weimar, wie auch im Land Thüringen, rückläufig. Zwischen 2010 und 2015 ist sie in Weimar um 2,8 Prozentpunkte gesunken (von 11,2 % auf 8,4 %). Im Land Thüringen lag der Rückgang bei 2,4 Prozentpunkten (von 9,8 % auf 7,4 %) (vgl. Abbildung 9).

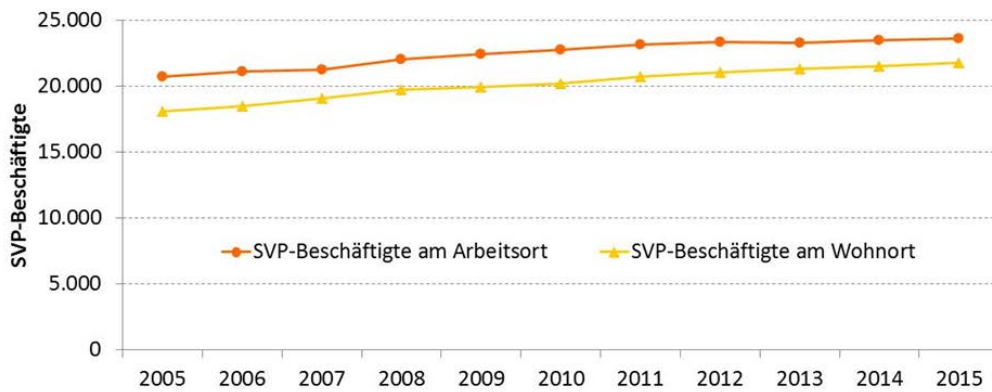
Die vergangene Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt ein weiteres Phänomen (vgl. Abbildung 8): Die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort steigen stärker als am Arbeitsort, sodass auch die Anzahl der Einpendler abnimmt. Dies ist eine typische aktuelle Entwicklung, wenn Menschen lieber in der attraktiven „Schwarmstadt“ wohnen als an ihren Arbeitsstandorten.⁹ Damit dreht sich das alte Bild „Wohnen auf dem Land, Arbeiten in der Stadt“ auch für Weimar tendenziell um. Es ist somit mit einem weiteren Zuzug aus dem Umland in die Stadt Weimar zu rechnen.

⁸ Quelle: MB-Research. Internationale Marktdaten. Kaufkraft 2015. <http://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html> (letzter Abruf: 12.11.2015).

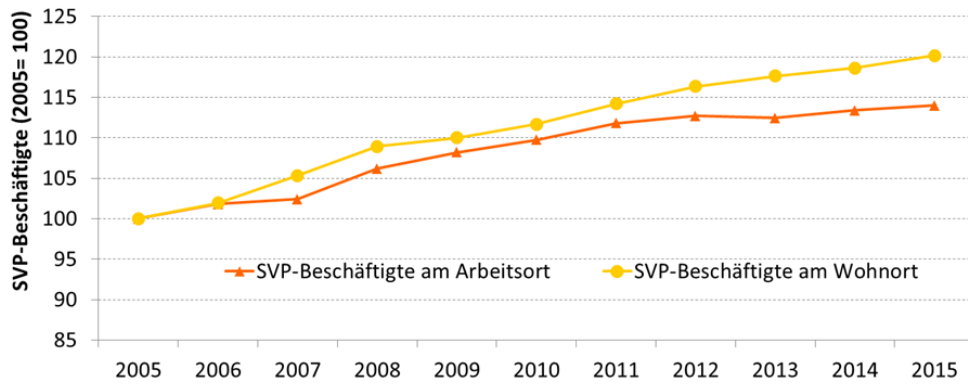
⁹ Vgl. empirica (2015). Schwarmstädte in Deutschland: Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland. Im Auftrag des GdW. Kurzfassung unter http://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/2015001_GdW_Schwarmstaedte_Ergebnisse_endg.pdf.

Abbildung 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Weimar (2005 - 2015)

a) absolute Entwicklung der SVP-Beschäftigten



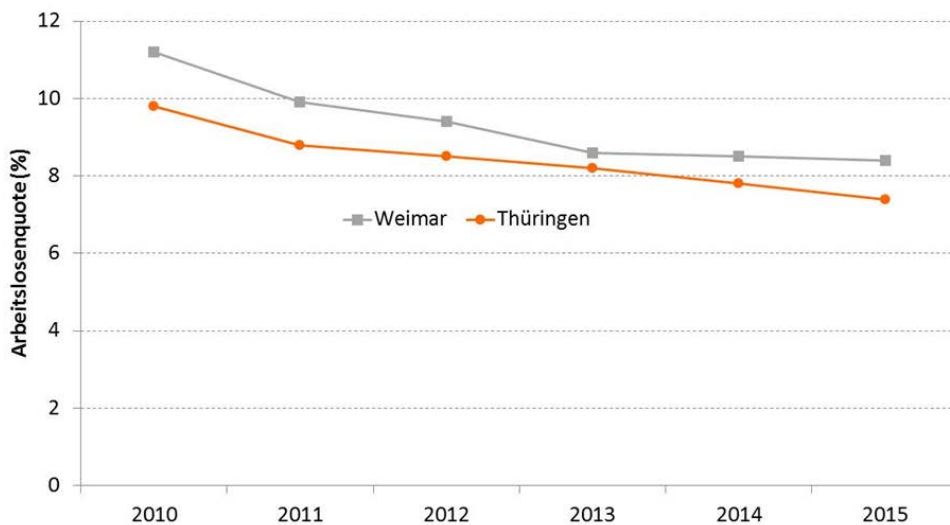
b) relative Entwicklung der SVP-Beschäftigten, Index (2005=100)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenquote von 2010 - 2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

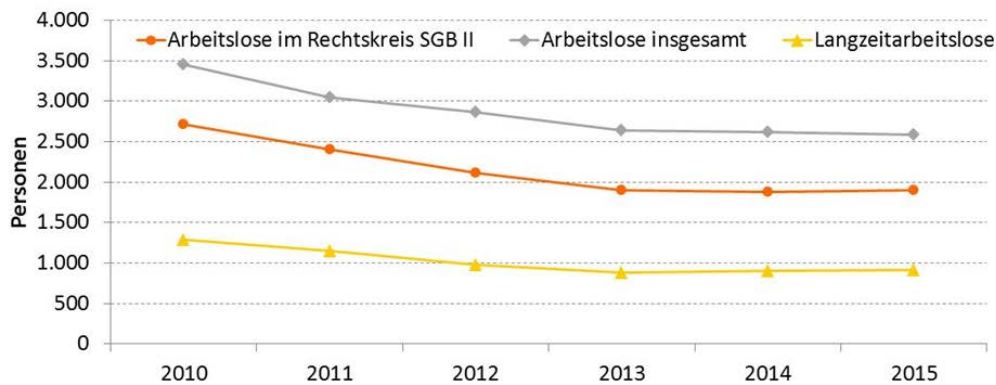
empirica

Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

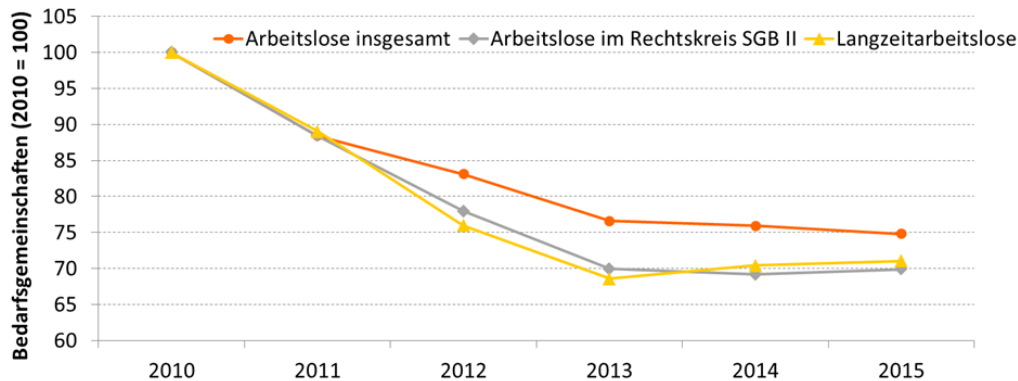
Entsprechend der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt ist die Zahl der Arbeitslosen, der SGB II-Bezieher und der Langzeitarbeitslosen in der Stadt Weimar insgesamt rückläufig. Die Zahl der SGB II-Bezieher sank zwischen 2010 und 2015 um rund -30 %. Von diesem Rückgang profitierten ebenfalls die Langzeitarbeitslosen, deren Anzahl sich um ebenfalls etwa -30 % verringert hat. Neben der rückläufigen Anzahl an Bedarfsgemeinschaften ist auch die Anzahl der Wohnberechtigungsscheine zwischen 2005 und 2010 zurückgegangen.¹⁰

Abbildung 10: Arbeitslose und SGB II-Bezieher 2010 bis 2015 in Weimar

(a) Absolute Entwicklung



(b) Relative Entwicklung, Index (2010=100)



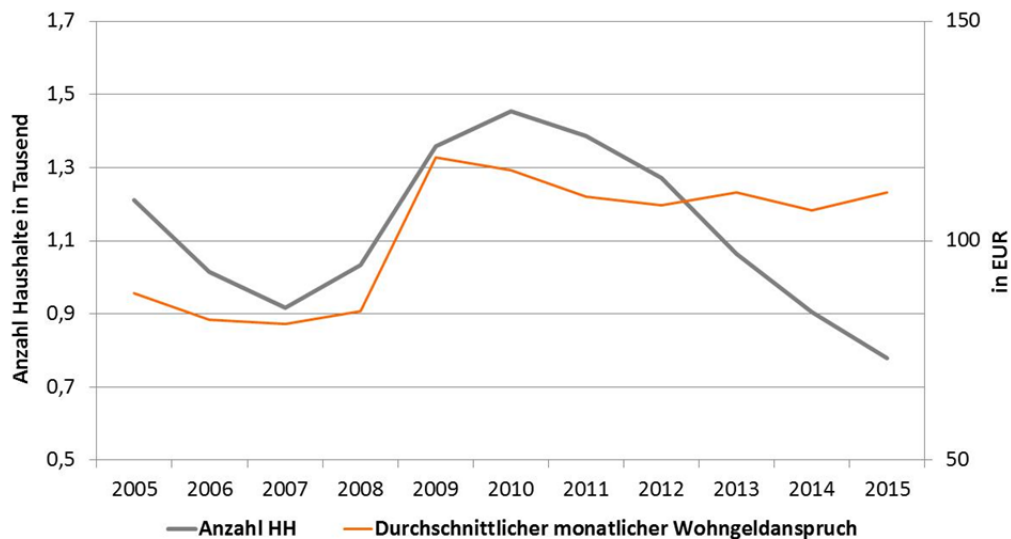
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

¹⁰ Stadtverwaltung Weimar, Stadtentwicklungsamt (2013): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018. Online unter: https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/stadtverwaltung/stadtentwicklung/WMK_Weimar_2014-2018.pdf (letzter Abruf: 01.07.2015), S. 7.

Die Anzahl der Bezieher von Wohngeld ist zwischen 2005 und 2015 von 1.211 auf 780 Haushalte gesunken. In dieser Zeit gab es allerdings starke Schwankungen (vgl. Abbildung 11). Auch der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch unterlag starken Schwankungen. 2015 lag er bei rd. 111 €. Besonders häufig beziehen Rentner/ Pensionäre Wohngeld.¹¹

Abbildung 11: Wohngeldbeziehende Haushalte sowie durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch in Weimar (2005 – 2015)



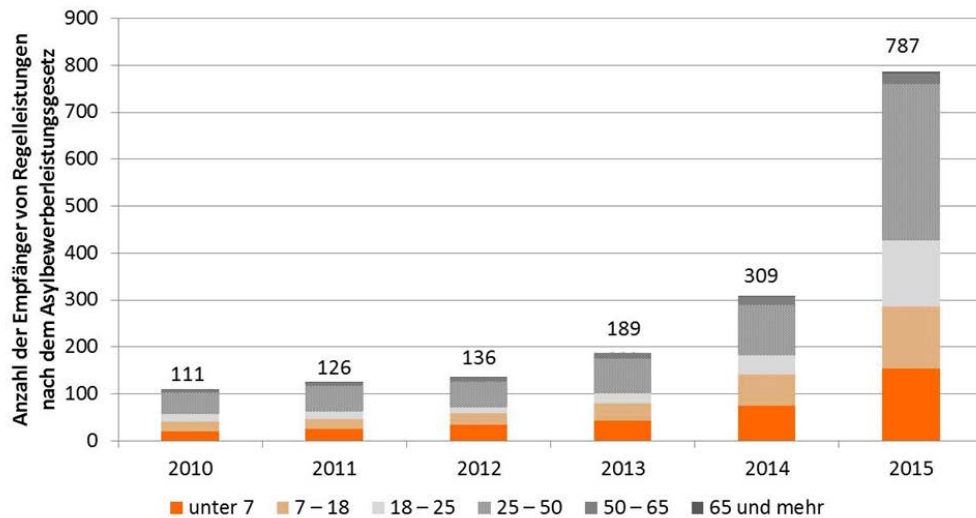
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

empirica

Analog zur bundesdeutschen Entwicklung steigt die Zahl der Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz stetig an – zwischen 2010 und 2015 hat sich die Zahl von 111 Personen auf 787 Personen nahezu versiebenfacht. Im betrachteten Zeitraum hat sich die Altersgruppe der unter 7-jährigen überproportional entwickelt. Dies lässt darauf schließen, dass sich unter den Regelleistungsempfängern zunehmend junge Familien befinden (vgl. Abbildung 12).

¹¹ Stadtverwaltung Weimar, Stadtentwicklungsamt (2013): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018. Online unter: https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/stadtverwaltung/stadtentwicklung/WMK_Weimar_2014-2018.pdf (letzter Abruf: 01.07.2015), S. 12.

Abbildung 12: Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz nach Altersgruppen in Weimar (2010-2015)



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

empirica

In Weimar wurde eine dezentrale Unterbringung der Flüchtlinge durch die Stadtverwaltung verfolgt.

2.2.2 Entwicklung des Angebots

Der Wohnungsbestand in Weimar steigt langsam an. Zwischen 2006 und 2011 sind in Summe rund 400 neue Wohnungen entstanden (vgl. Abbildung 13), davon knapp 70 neue 1-Zimmer Wohnungen und knapp 60 2-Zimmer-Wohnungen. Der höchste absolute Zuwachs ergibt sich mit rund 170 Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern, worunter überwiegend Einfamilienhäuser fallen. Rund ein Fünftel aller Wohnungen befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (22,4 %). Die Wohnfläche je Wohnung ist um einen halben Quadratmeter auf durchschnittlich 72 m² gestiegen. Je Einwohner ergibt sich aber nur eine Steigerung um 0,1 m² auf durchschnittlich 37,3 m².¹² Etwa ein Drittel des Wohnungsangebots entfiel 2011 auf die beiden größten Weimarer Wohnungsunternehmen Weimarer Wohnstätte GmbH und Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. Der Rest verteilt sich auf Private und kleine Wohnungsgesellschaften.¹³

¹² Die neueren Daten aus dem Jahr 2014 sind mit den Werten aus 2011 nicht vergleichbar. Durch eine Umstellung in der amtlichen Statistik im Zuge der Umstellung aller Fortschreibungen auf den Zensus 2011 werden auch Wohnheime in der Statistik mitgezählt. Dadurch ergeben sich Verschiebungen in der Statistik z.B. durch zusätzliche 560 1-Zimmer-Wohnungen im Vergleich zu 2011.

¹³ Stadtverwaltung Weimar, Stadtentwicklungsamt (2013): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018. Online unter: https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/stadtverwaltung/stadtentwicklung/WMK_Weimar_2014-2018.pdf (letzter Abruf: 01.07.2015), S. 13.

Abbildung 13: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2006, 2011, 2014)

Wohnungen	2005	2011*	2015*
Insgesamt	33.549	34.491	34.803
davon mit			
1 Zimmer	1.195	1.844	1.794
2 Zimmer	3.526	3.060	3.156
3 Zimmer	9.183	9.232	9.268
4 Zimmer	10.260	10.998	11.062
5 Zimmer	5.784	5.199	5.275
6 und mehr Zimmer	3.601	4.158	4.248
davon in Wohngebäuden			
Ein- und Zweifamilienhäusern	7.474	33.126	33.420
Mehrfamilienhäusern	24.507	7.705	7.840
Wohnfläche insgesamt (100 m²)	23.938	25.968	26.365
Wohnfläche je Wohnung (m²)	71,4	75,3	75,8
Wohnfläche je Einwohner (m²)	37,1	41,3	41,1

* Die ausgewiesenen Werte ab 2011 basieren auf der Fortschreibung des Zensus 2011; Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Wohnheime, Bestand an Wohnungen in EZFH/MFH umgerechnet auf Basis der Zensus-Daten

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

empirica

Knapp 7.600 Wohnungen bzw. rd. 25 % aller Wohnungen in Weimar werden laut Zensus 2011 vom Eigentümer selbstgenutzt. 75 % bzw. rd. 23.300 Wohnungen werden vermietet, wobei ein Großteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind.

Abbildung 14: Eigentumsformen der Wohnungen in Weimar (2011)

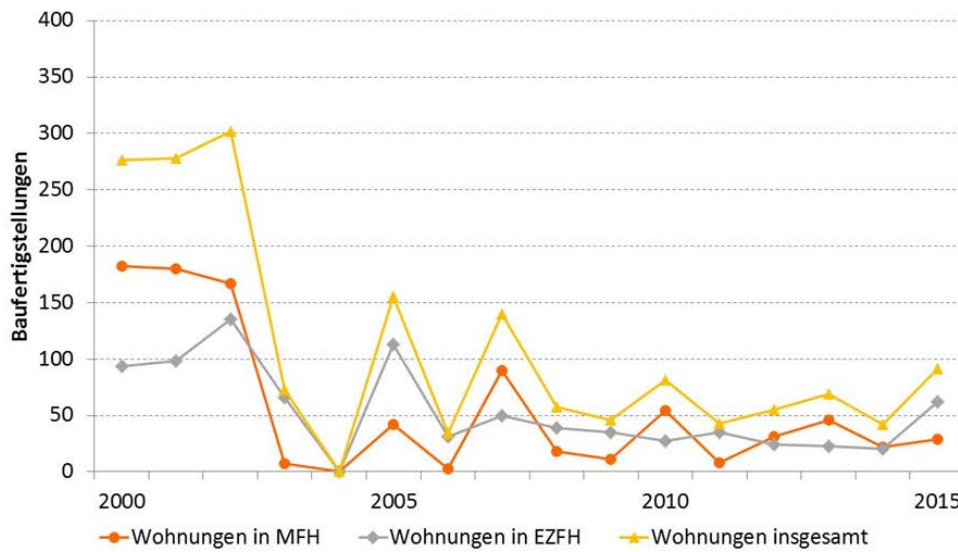
Wohnungen in	2011	
	Von Eigentümer/-in bewohnt	Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)
Ein- und Zweifamilienhäusern	5.938	1.297
Mehrfamilienhäusern	1.705	21.969

Quelle: Zensus 2011

empirica

Die Baufertigstellungen sind nach 2002 deutlich zurückgegangen (vgl. Abbildung 15). Wurden 2000, 2001 und 2002 noch zwischen 275 bis 300 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, fielen die Zahlen danach in einigen Jahren auf weniger als 50 neue Wohnungen. In den letzten fünf Jahren werden wieder etwa 64 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, jeweils etwa zur Hälfte in Mehrfamilienhäusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abbildung 15: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden bis 2015

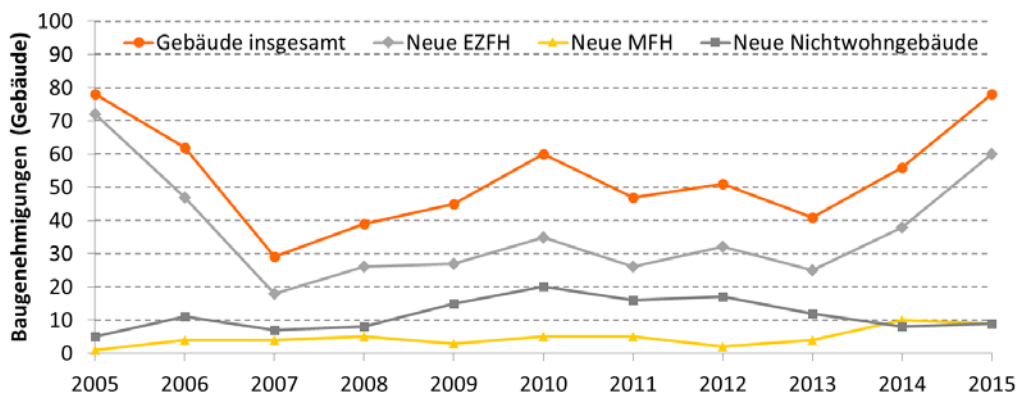


Quelle: empirica-Regionaldatenbank (BBSR – Prognose)

empirica

In den Jahren 2005 und 2006 gab es noch einige Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (knapp 70 bzw. 50). Die Zahl der Genehmigungen ist jedoch in den folgenden Jahren deutlich niedriger gewesen (unter 40) und erst nach 2014 deutlich auf 60 Genehmigungen gestiegen. Für Mehrfamilienhäuser liegen jährlich weniger als 10 Genehmigungen vor. Die Baufertigstellungen (vgl. vorherige Abbildung 15) zeigen einen leichten Anstieg der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In 2014 wurden hierfür mehr Genehmigungen ausgestellt, als in den Vorjahren. Für Nichtwohngebäude gibt es jährlich zwischen 10 und 20 Genehmigungen.

Abbildung 16: Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude 2005 bis 2015 in Weimar



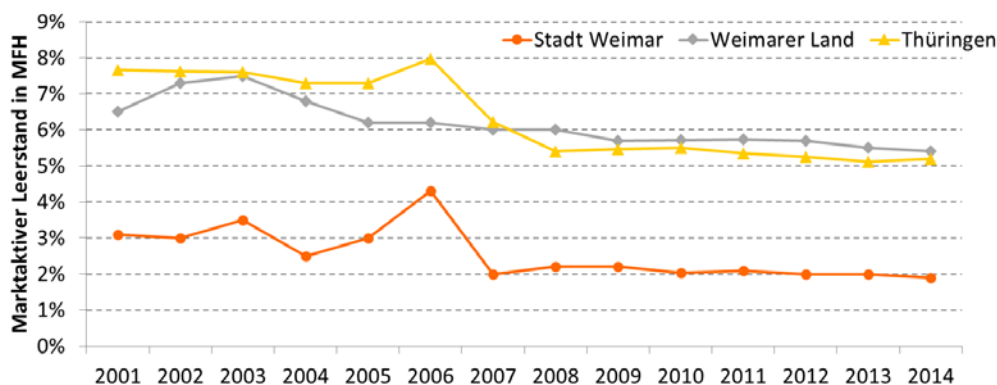
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

empirica

Leerstand und Bestand an Sozialwohnungen

Die Stadt Weimar weist einen geringen, marktaktiven Leerstand im Geschosswohnungsbau¹⁴ auf. In den letzten Jahren seit 2007 betrug die Leerstandsquote nur knapp 2 % und lag auch in den Jahren davor nur geringfügig höher. Im Vergleich zum gesamten Bundesland Thüringen aber auch zum Landkreis Weimarer Land wird die vergleichsweise geringe Leerstandsquote deutlich. In Thüringen betrug der Leerstand zwischen 2001 und 2006 über 7 % und im Weimarer Land lag die Quote knapp drunter. Ab 2007 in Thüringen sowie bereits ab 2003 im Weimarer Land ging der Leerstand allmählich auf knapp über 5 % in Thüringen bzw. rund 5,5 % im Weimarer Land zurück. Der Zensus 2011 geht für Weimar von einem 4,5 %-igen Leerstand aus (Thüringen: 6,9 %). Insgesamt lässt sich für Weimar deshalb davon ausgehen, dass aufgrund der rückläufigen Angebotsentwicklung nicht viel mehr als eine Fluktuationsreserve an zeitweise leerstehenden Wohnungen existiert. Dies betrifft insbesondere Gebäude, die zur Sanierung leer gezogen worden sind.

Abbildung 17: Marktaktiver Leerstand im Geschosswohnungsbau (2001 - 2014)



Quelle: empirica-Leerstandsindex (bis 2008) & CBRE-empirica-Leerstandsindex (ab 2009)

empirica

In Weimar gibt es knapp 400 Sozialwohnungen, der überwiegende Teil (249 WE) im Bestand der Weimarer Wohnstätte GmbH.¹⁵ Die Bindungen der Sozialwohnungen laufen teilweise aus. Ein Großteil der Sozialwohnungen ist bis 2025-2032 gebunden und steht zur Verfügung.

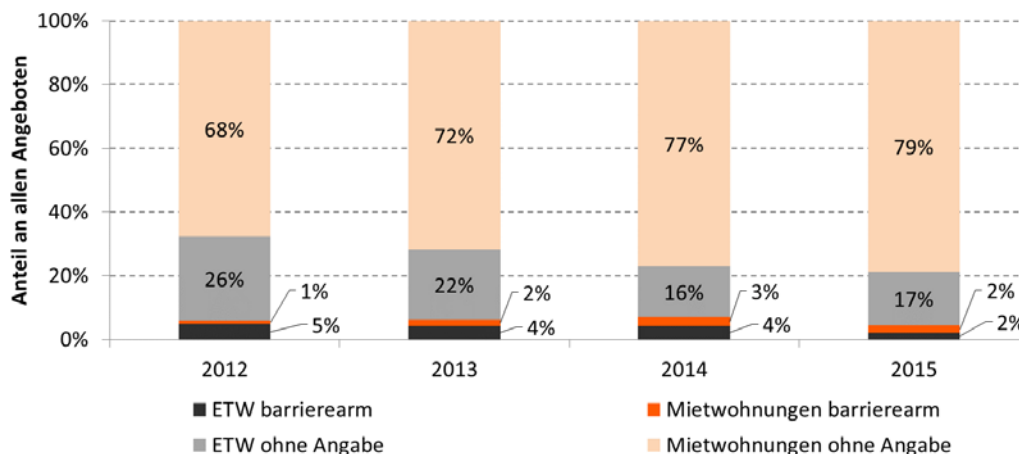
Angebot an barrierearmen Geschosswohnungen zur Miete und zum Kauf

Der Anteil der als barrierearm inserierten Geschosswohnungen zur Miete oder zum Kauf am gesamten, in der empirica-Preisdatenbank abgebildeten Wohnungsangebot an Geschosswohnungen schwankt in den abgebildeten Angebotsjahren zwischen rund 4 und rund 7 %. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Angebotsjahren sind dabei nicht signifikant. In absoluten Zahlen werden jährlich zwischen 25 und 50 Eigentumswohnungen sowie zwischen 10 und 30 Mietwohnungen in Weimar mit der Eigenschaft „barrierefrei“ bzw. „barrierearm“ angeboten.

¹⁴ Der empirica-Leerstandsindex und der CBRE-empirica-Leerstandsindex umfassen den marktaktiven Leerstand. Dieser umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate).

¹⁵ Stadtverwaltung Weimar, Stadtentwicklungsamt (2013): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018. Online unter: https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/stadtverwaltung/stadtentwicklung/WMK_Weimar_2014-2018.pdf (letzter Abruf: 01.07.2015), S. 16.

Abbildung 18: Anteil der Angebote barrierearmer Miet- und Eigentumswohnungen am gesamten Angebot (2012-2015)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

Eine Aussage über das gesamte Angebot altengerechter Wohnungen kann nicht getroffen werden, da hierüber keine Daten vorliegen. Laut Wohnungsmarktkonzept Weimar verfügt die Weimarer Wohnstätte (WWS) über ca. 750 barrierearme, teils barrierefreie, Wohnungen. Bei der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e.G. (GWG) sind mehr als 500 Wohneinheiten per Aufzug erreichbar und rd. 170 Wohnungen altengerecht.¹⁶

Abbildung 19: Wohnungsbestand der WWS und GWG nach Sanierungsgrad

Wohnungsbestand (voll)sanierter Wohnungen	Weimarer Wohnstätte GmbH		Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft	
	2006	2012	2006	2012
voll saniert	3.735	4.454	2.107	2.494
teilsaniert	770	616	2.159	1.737
unsaniert	1.105	1.303	0	7
Neubau (ab 2002)	10	14	219	268
Wohnungen insgesamt	5.620	6.387	4.485	4.506

Wohnungsbestand (voll)sanierter Wohnungen	2006	2012	2006	2012
voll saniert	66%	70%	47%	55%
teilsaniert	14%	10%	48%	39%
unsaniert	20%	20%	0%	0%
Neubau (ab 2002)	0%	0%	5%	6%
Wohnungen insgesamt	100%	100%	100%	100%

Quelle: Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018, eigene Darstellung

empirica

Auch zum Sanierungsstand der Wohnungen liegen keine umfassenden Daten vor. Der Anteil der sanierten Bestände der WWS und GWG kann der Abbildung oben entnommen werden.

¹⁶ Stadtverwaltung Weimar, Stadtentwicklungsamt (2013): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018. Online unter: https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/stadtverwaltung/stadtentwicklung/WMK_Weimar_2014-2018.pdf (letzter Abruf: 01.07.2015), S. 17.

2.2.3 Mieten und Kaufpreise

Die angebotenen Mietpreise¹⁷ für Geschosswohnungen in Weimar stagnierten zwischen 2004 und 2008 für Bestandsobjekte bei rund 5,60 €/m² sowie für Neubauwohnungen bei 6,50 €/m². Seit dem 3. Quartal 2008 ist ein allmählicher Anstieg der durchschnittlichen Mieten zu beobachten. Von Anfang 2008 bis zum 3. Quartal 2015 sind die Mieten für Bestandsobjekte um rund 17 % und für Neubauobjekte um rund 22 % gestiegen. Bei Bestandsobjekten ist aber zuletzt ein leichter Rückgang der Preise zu beobachten. Im 1. Quartal 2016 liegen die Mieten im Bestand bei rund 6,40 €/m² und im Neubau mit einer steigenden Tendenz bei rund 8,10 €/m².

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im Zeitraum von Anfang 2004 bis Mitte 2009 gesunken. Die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen fielen von zunächst rund 2.000 €/m² um rund 12 % auf etwa 1.770 €/m². Eigentumswohnungen im Bestand fielen im Preis von rund 1.450 €/m² auf 1.250 €/m². Mitte 2009 bis zum 4. Quartal 2015 steigen die angebotenen Kaufpreise jedoch wieder an. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauobjekte verteuerten sich von Anfang 2009 bis zum 3. Quartal 2015 um rund 41 % auf etwa 2.500 €/m². Im 1. Quartal 2016 ist ein erneuter Rückgang zu erkennen. Die angebotenen Kaufpreise für Bestandsobjekte verteuerten sich im selben Zeitraum immerhin um rund 33 % auf etwa 1.680 €/m². Seit Anfang 2014 stiegen die Preise am deutlichsten. Wie auch bei den Neubauobjekten ist seit dem 1. Quartal 2016 ein leichter Rückgang zu erkennen.

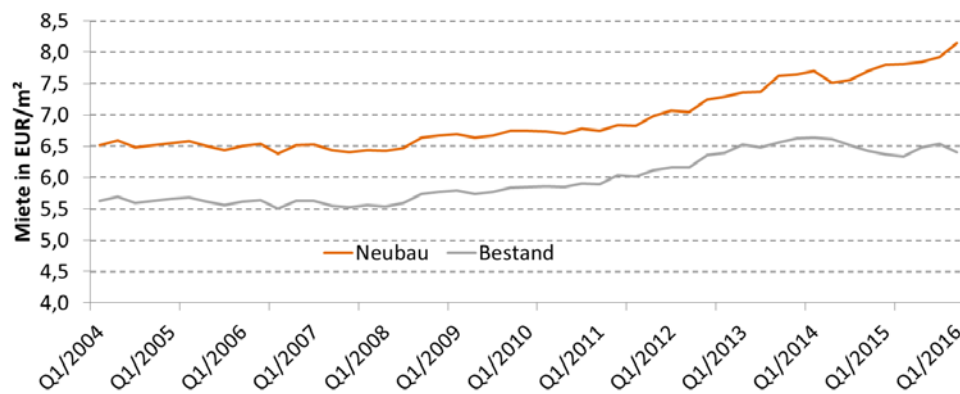
Die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser sind über einen deutlich längeren Zeitraum zunächst zurückgegangen, als es bei den Geschosswohnungsmieten sowie den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen der Fall gewesen ist. Die Preise unterliegen zwar deutlichen Schwankungen, aber in der Tendenz sanken die Kaufpreise von Anfang 2004 bis Ende 2011 für Neubauobjekte um rund 32 % auf etwa 1.330 €/m² und für Bestandsobjekte gingen die Preise rund 27 % zurück auf knapp 1.190 €/m². Ab dem 1. Quartal 2012 ist jedoch ein deutlicher Anstieg der angebotenen Kaufpreise zu beobachten, so dass Neubaupreise im 2. Quartal 2015 mit rund 1.960 €/m² auf dem Ausgangsniveau von 2004 lagen und Bestandsobjekte mit rund 1.820 €/m² sogar teurer angeboten werden als Anfang 2004. Im 1. Quartal 2016 stiegen die Kaufpreise erneut - im Neubau auf rund 1.900 €/m² und im Bestand auf ebenfalls rund 1.900 €/m². Bei den Preisen für Wohnbauland liegt Weimar 2011 mit 77 €/m² an dritter Stelle der Thüringer Kreise im Vergleich zu 57 €/m² im Thüringer Durchschnitt.¹⁸

¹⁷ Qualitätsbereinigte Preise für 60-79 m² (EZFH 100-149 m²), Baujahr innerhalb der letzten zehn Jahrgänge (Neubau) bzw. alle Baujahre, gute Ausstattung. Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH).

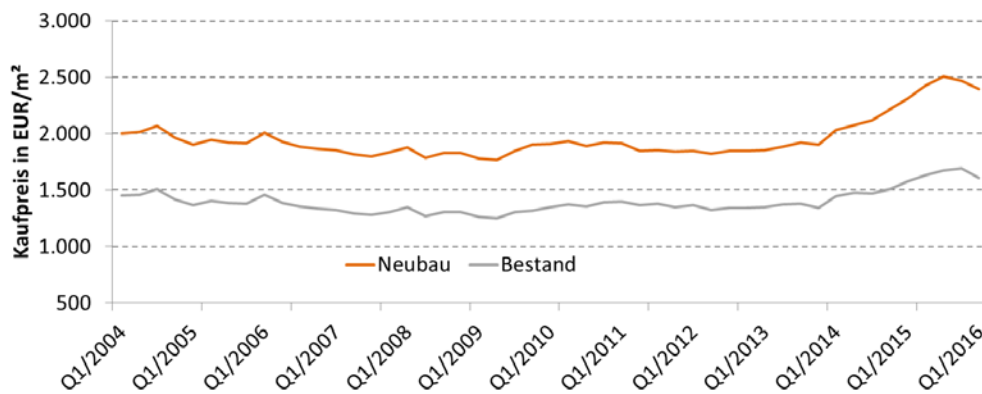
¹⁸ Stadtverwaltung Weimar, Stadtentwicklungsamt (2013): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018. Online unter: https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/stadtverwaltung/stadtentwicklung/WMK_Weimar_2014-2018.pdf (letzter Abruf: 01.07.2015), S. 5.

Abbildung 20: Preisentwicklung der hedonischen Preise* für Miete, ETW und EZFH in Weimar (Q1 2014 bis Q1 2016)

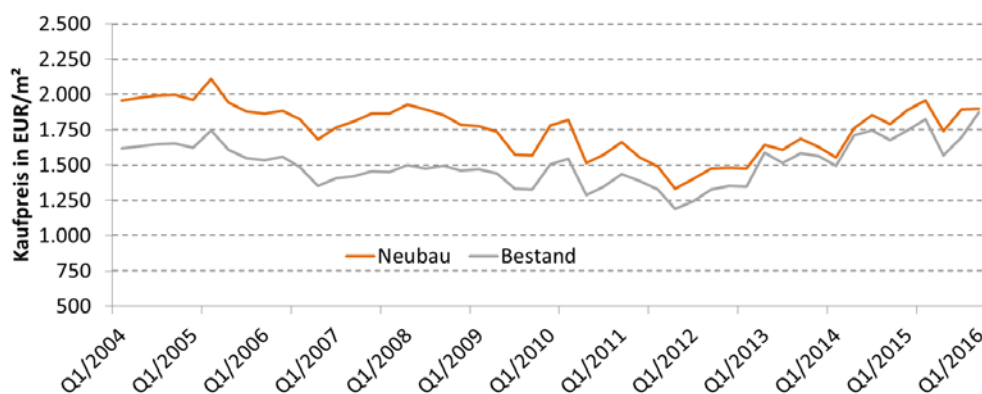
(a) Mietpreise für Mietwohnungen in EUR/m² (nettokalt)



(b) Kaufpreise für ETW in EUR/m²



(c) Kaufpreise für EZFH in EUR/m²



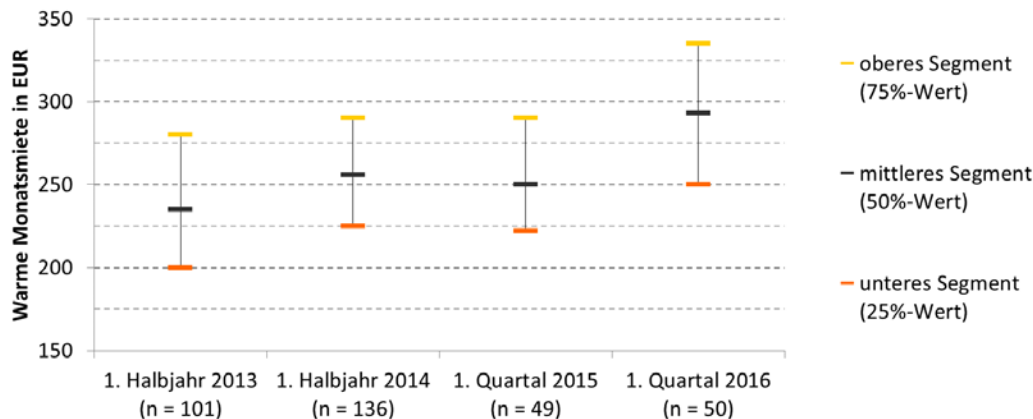
* Qualitätsbereinigte Preise für 60-79 m² (EZFH 100-149 m²), Baujahr innerhalb der letzten zehn Jahrgänge (Neubau) bzw. alle Baujahre, gute Ausstattung. Die Daten der alten und neuen Datenquelle wurden verkettet, um Sprünge im Zeitverlauf zu vermeiden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Derzeit werden in Weimar für ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft durchschnittlich rund 293 Euro Warmmiete im Monat verlangt (vgl. Abbildung 21). Ein Viertel der Angebote liegt oberhalb von 335 Euro, ein Viertel unterhalb von rund 250 Euro Warmmiete. Weimar liegt damit in etwa gleichauf mit anderen ostdeutschen Städten wie Leipzig (Median 250 Euro warm), Dresden (264 Euro), Erfurt (255 Euro) oder Jena (270 Euro). Im Zeitvergleich sind die WG-Mieten in Weimar vom 1. Halbjahr 2013 bis zum 1. Quartal 2016 um rund 25 % gestiegen. Gemessen am bundesweiten Durchschnittseinkommen von rund 864 Euro im Monat¹⁹ müssten Studierende in Weimar etwas unter 34 % ihres Einkommens für Miete und Nebenkosten aufwenden.

Abbildung 21: Warmmieten für Zimmer in Wohngemeinschaften (2013 - 2016)



Zimmer in Wohngemeinschaften zwischen 10 m² und 30 m² in Geschosswohnungen, unmöbliert, warme Monatsmiete pro Zimmer

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

2.3 Synthese der Entwicklungen

Weimar gehört zu den prosperierenden Städten in Deutschland. Nachdem die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2003 deutlich zurückging, nehmen die Baugenehmigungen für neue Wohngebäude seit 2013 deutlich zu, vor allem im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Aufgrund des eher geringen Leerstandes kann die überschüssige Nachfrage nicht im bereits bestehenden Wohnraum befriedigt werden. Vielmehr muss das Angebot über neue Wohnungen ausgeweitet werden, um zur Entlastung des Wohnungsmarktes beizutragen. Besonderes Augenmerk sollte dabei auch auf das Schaffen von preisgünstigem Wohnraum gelegt werden. Besonders die steigende Anzahl an Wohngeld-beziehenden Rentnern und die steigende Anzahl an Studierenden dürften zur weiteren Zunahme der Nachfrage in diesem Segment beitragen.

Die Stadt Weimar hat dies erkannt. Obwohl im vorhandenen Flächennutzungsplan der prognostizierte Bedarf bis 2018 rein quantitativ betrachtet ausreichend ist, können diese Flächenpotenziale nicht kurzfristig realisiert werden. Deshalb wurden entsprechende Maßnahmen in die Wege geleitet.²⁰

¹⁹ Einschließlich Unterhalt durch die Eltern. Quelle: Deutsches Studentenwerk (2013): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012. 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung. Online unter: http://www.bmbf.de/pub/wslsdl_2012.pdf (letzter Abruf: 02.07.2015).

²⁰ Stadtverwaltung Weimar, Stadtentwicklungsamt (2013): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018. Online unter: https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/stadtverwaltung/stadtentwicklung/WMK_Weimar_2014-2018.pdf (letzter Abruf: 01.07.2015), S. 21.

- Bis 2018 sollen kurzfristig insgesamt 14 Wohnbauvorhaben mit rd. 1.000 Wohnungen im Geschoss und in Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert werden.
- Durch das Instrument des Baulandkatasters sollen nach § 200 BauGB weitere Potenzialflächen im Bestand aktiviert werden.

Insgesamt gibt es laut Aussage der Stadt Weimar kaum strukturelle Leerstände in umnutzbaren Nichtwohngebäuden. Zwar gibt es im Bereich der Gewerbeimmobilien noch leerstehende Objekte insbesondere aus der Vorwendezeit, für die nur schwer ein Nachnutzer zu finden ist, und die auch bereits für Umnutzungen angefragt wurden. Allerdings handelt es sich hierbei mehrheitlich um Objekte, die in reinen Gewerbegebieten liegen und deshalb nicht genehmigungsfähig sind. Das verbleibende Potential für weitere Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohnraum ist somit in Weimar eher gering. Neben dem im Umbau befindlichen Projekt Ro 70 (vgl. Kap. 3.1), ist als Potential für Umwandlungen in Teilen eine alte Feuerwache in der Erfurter Straße (Eigentum der Stadt Weimar) und eine ehemalige Justizvollzugsanstalt zu nennen.²¹

3. Modellvorhaben Baumhaus Weimar

3.1 Hintergrund zum Investor und Vorgeschichte zum Umwandlungsprojekt

Das Modellvorhaben Baumhaus Weimar wird von den zukünftigen Mietern der Baumhaus Projekt GmbH realisiert, welche auch den Verein Baumhaus Weimar e.V. bilden. Die Vereinsmitglieder hatten selbst bisher kaum Erfahrungen mit dem Bau von Wohnungen oder der Umwandlung von Bestandsgebäuden. Allerdings haben viele der Gruppenmitglieder einen Bezug zum Baugewerbe (z.B. Architekten, Stadtplaner, Handwerker). Zudem hatten einzelne Gruppenmitglieder zuvor in Leipzig Erfahrungen im Rahmen eines Projekts des Mietshäuser Syndikats gesammelt.

Die motivierende Philosophie für die Umwandlung eines Bestandsgebäudes ist für die Gruppe idealen Ursprungs. Es geht ihr darum, etwas Bestehendes weiter zu nutzen und wieder nutzbar zu machen. Dies spiegelt sich auch in der Art und Weise der Umwandlung wieder: Bestandselemente werden einer neuen Nutzung zugeführt, nicht benötigte Teile verkauft (z.B. ehemalige Leuchtmittel) und die Grundrisszuschnitte an die bestehenden Gegebenheiten angepasst. Auch aus ökologischer Sicht ist die Umwandlung nach Einschätzung der Gruppe vorteilhaft. Im Vergleich zu einem Neubau auf grüner Wiese wird die Flächenversiegelung gering gehalten. Nicht zuletzt birgt die Umwandlung eines Bestandsgebäudes die Möglichkeit, mehr Eigenleistungen einzubringen. Dadurch könnten im Vergleich zu einem Neubau die Baukosten und damit die späteren Mietpreise niedriger gehalten werden.

Ausgangspunkt für die Entstehung der heutigen Gruppe Baumhaus Weimar e.V. war die Transition Town Initiative „Weimar im Wandel“²². Ziel der Initiative ist das Vernetzen von Engagierten, um gemeinschaftliche, soziale und ökologische Projekte in der Stadt anzustoßen und umzusetzen. Im März 2013 startete die Initiative einen Aufruf, um sich mit der Frage zu beschäftigen: „Wie wollen wir wohnen?“ Zur Auftaktveranstaltung trafen sich rd. 50 Interessierte und diskutierten diese Fragestellung. Ein Teil der Teilnehmer, der sich durch das Interesse an einer gemeinschaftlichen Wohnform verbunden fühlte, traf sich daraufhin wöchentlich, um ein konkretes Wohnprojekt umzusetzen. Gesucht wurde ein Bestandsgebäude, in dem eine gemeinschaftliche Wohnform initiiert werden kann.

²¹ Die JVR befindet sich im Eigentum des Freistaats Thüringens, steht unter Denkmalschutz und wird seit rd. einem Jahr nicht mehr genutzt. Die Planungen des Landes sind nicht bekannt.

²² Weitere Informationen unter: <https://transitionweimar.wordpress.com/>

Ein erster Versuch wurde im Rahmen des sog. Ro-70-Projekts gestartet. Hierbei handelte es sich um das ehemalige Klinikum in der Eduard-Rosenthal-Straße 70 in Weimar. In den Bestandsgebäuden sollten rd. 150 Wohnungen zu bezahlbaren Mieten entstehen. Die Stiftung Trias sollte Grund und Boden erwerben und in Erbpacht an den Verein vergeben. In den Bestandsgebäuden waren mehrere Nachbarschaften geplant, die sich u.a. durch verschiedene Eigentumsformen voneinander unterscheiden hätten (Genossenschaft, Eigentümergemeinschaft etc.). Zur Umsetzung des Projekts wurde ein Verein gegründet, eine Satzung geschrieben und diverse Workshops mit Interessierten abgehalten. Der Verein zählte insgesamt rd. 30 Mitglieder.

Im Herbst 2013 wurde einem anderen Investor der Zuschlag für das ehemalige Klinikum durch den Aufsichtsrat der städtischen Tochter Hufeland-Träger-Gesellschaft Weimar mbH (HTG) erteilt.²³ Ende 2014 trennte man sich von dem Investor. Im März 2015 entschied sich der Aufsichtsrat der HTG, der zukünftigen Ro 70 Genossenschaft das leerstehende Krankenhaus für die Projektentwicklung ein Jahr unter folgenden Bedingungen anhand zu geben:

- Vermietung von 2/3 des Wohnraums,
- Zusage der Finanzierung durch eine Bank und damit die Sicherung der Eigenfinanzierung sowie
- eine positiv beschiedene Bauvoranfrage.

Abbildung 22: Ansichten des Projektes Ro 70



Quelle: empirica

empirica

Die Gruppe hatte nach eigener Einschätzung den Zuschlag zunächst nicht erhalten, da gegenüber der geplanten Konzeption Skepsis herrschte. Das heute einheitliche Genossenschaftsmodell der Ro 70 sowie die professionelle Begleitung durch die UTB Projektmanagement und Verwaltungsge-

²³ Weitere Informationen unter: <https://ro70weimar.wordpress.com/>

sellschaft mbH²⁴ haben wohl zu einer Korrektur der ersten Negativentscheidung beigetragen. Die Bedingungen für den Kauf sind in der Zwischenzeit erreicht. Seit dem 23. März 2016 darf sich die Wohnprojekt Ro 70 eG neue Eigentümerin des ehemaligen Klinikums in der Eduard-Rosenthal-Straße 70 nennen. Ende August 2016 werden die Bauarbeiten beginnen. Der Einzug ist für Ende 2017/Anfang 2018 anvisiert. Es soll eine Nettokaltmiete von max. 6,50 €/m² realisiert werden.

Trotz des Rückschlags in der Ro 70 verblieben weiterhin rd. 10 Aktive, die nach einem Alternativgebäude in Weimar suchten. Der Gruppe gemeinsam war der Wunsch nach der Umsetzung einer Eigentumsform nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats (vgl. Kap. 3.2), für das sich die Aktiven bereits im Rahmen der Planungen des Projekts Ro 70 interessiert hatten. Hintergrund ist für die meisten der Wunsch nach einer gemeinsamen, selbstbestimmten Wohnform, bei der der Einzelne jedoch keine Eigentumsrechte ausübt. Dies erleichtert u.a. auch die gewünschten Konsensentscheidungen. Von den WohnStrategen e.V.²⁵ wurden die Gruppe im Januar 2014 auf ein zum Verkauf stehendes Gewerbegebäude aufmerksam gemacht – das spätere Baumhaus Weimar. Gemeinsam mit dem Mietshäuser Syndikat konkretisierte sich die Idee für das Vorhaben. Ziel war es, ein solidarisches Projekt umzusetzen, Grund und Boden der Spekulation zu entziehen und bezahlbare Mieten zu realisieren.

Das Vorhaben der Baumhaus-Projekt GmbH liegt am östlichen Rand des Siedlungsgefüges der Weimarer Kernstadt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Es ist umgeben von Feldern und Gartenanlagen. Im Osten liegt die Sportanlage „Lindenberg“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsteht derzeit ein Neubaugebiet mit Ein-/Zweifamilienhäusern. Eventuell werden sie als Reihenhäuser realisiert. Durch den zunehmenden Wegzug des Gewerbes hat sich planungsrechtlich eine Außenbereichslage ergeben. Die Genehmigung erfolgte daher nach §35 BauGB. Die Kommunikation mit der Verwaltung wird seit Beginn der Planungen von einer festen Ansprechpartnerin aus der Gruppe übernommen. Die Verwaltung berät die Gruppe bei ihren Anfragen – insbesondere im Vorfeld der Beantragung der Baugenehmigung. Eine spezielle Unterstützung für (Bau-) Gruppen erfolgt generell nicht. Diese werden wie alle anderen Investoren in der begleitenden Bauberatung unterstützt.

Die Beteiligung als Modellvorhaben am Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau ging vom betreuenden Planer aus. Die Idee wurde von der Projektgruppe als positiv bewertet. Die Gruppe betrachtet vor allem den Austausch mit dem Mietshäuser Syndikat und anderen Umwandlungsprojekten sowie die Herstellung von Öffentlichkeit für das Baumhausprojekt als gewinnbringend.

Die elf erwachsenen Mitglieder des Baumhauses sind Jahrgang 1952 bis 1989. Fast alle haben einen akademischen Hintergrund oder sind selbstständig. Die ausgeübten Berufe sind sehr unterschiedlich und reichen von der Arbeit in der Behindertenwerkstatt bis hin zur Promotion. Es leben außerdem 9 Kinder und Jugendliche (Jahrgang 2000 bis 2015) im Baumhaus.

²⁴ Weitere Informationen unter: <http://www.utb-berlin.de/projekte/>

²⁵ Weitere Informationen unter: <http://www.wohnstrategen.de/ueber-uns>

Abbildung 23: Gruppenbild Oktober 2015



Foto:

Baumhaus Weimar

3.2 Hintergrund zum Modell Mietshäuser Syndikat

Die Gruppe hat sich bewusst für das Modell des Mietshäuser Syndikats entschieden. Dieses ist ein solidarischer Unternehmensverbund, der sich an Wohnprojekten beteiligt, damit sie dem Immobilienmarkt entzogen und somit nicht weiterverkauft werden können.²⁶ Das Syndikat wurde erstmalig 1989 beim Freiburger Grether Projekt formuliert. 1996 wurde die Miethäuser Syndikat GmbH gegründet. In der Zwischenzeit gibt es bundesweit 111 Hausprojekte und 18 Projektinitiativen. Das Mietshäuser Syndikat ist dezentral organisiert. Das Vereinsstatut benennt als Ziel, „die Entstehung neuer selbstorganisierter Hausprojekte zu unterstützen und politisch durchzusetzen: Menschenwürdiger Wohnraum, das Dach überm Kopf, für alle.“

Hinter dem Syndikat stehen mehrere Überzeugungen: Alle Menschen haben das Recht auf bezahlbaren und selbstverwalteten Wohnraum. Der Wohnraum wird kollektiv genutzt, es gibt kein Eigentum einzelner. In einem klassischen Mietshaus wäre die Bedingung des „neutralen“ Eigentums auch erfüllt, allerdings fehlt hier die Möglichkeit der dauerhaften kollektiven Selbstbestimmung.

Altprojekte unterstützen neue Projekte finanziell sowie mit entsprechendem Know-How. Jedem Vorhaben werden umfangreiche Unterlagen (Handbuch, Vorlage für Finanzierungsplan etc.) zur Verfügung und ein erfahrenes Partner-Projekt an die Seite gestellt. Die finanzielle Unterstützung erfolgt über einen Solidarbeitrag. Jedes Projekt zahlt zu Anfang (nach abgeschlossenem Hauskauf) 0,10 €/m² Nutzfläche im Monat. Der Beitrag steigt jährlich um 0,5 % der Vorjahreskaltmiete. Der Solidarfonds wird vom Mietshäuser Syndikat verwaltet. Er wird für Stammeinlagen des Syndikats an neuen Hausbesitz-GmbHs sowie Infrastrukturkosten, gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit sowie Bera-

²⁶ Quelle: <http://www.syndikat.org/de/syndikat/unternehmensverbund/> Karte mit regionaler Verteilung der Projekte unter <http://www.syndikat.org/de/projekte/>

tungs- und Anlaufkosten von Projektinitiativen verwendet. Bei Finanzierungslücken werden auch Kredite gewährt.²⁷

Die Rechtsform der GmbH für Hausprojekte, bei denen die Mietshäuser Syndikat GmbH und das entsprechende Hausprojekt jeweils gleichberechtigte Gesellschafter sind, bietet aus Sicht des Mietshäuser Syndikats folgende Vorteile:

- Das Modell der Gewaltenteilung zwischen den unterschiedlichen Körperschaften, die sich gegenseitig kontrollieren, führt dazu, dass ein Verkauf des Objektes nahezu unmöglich ist, da beide Gesellschafter einem Verkauf zustimmen müssen und jeweils ein Stimmrecht haben. Dieses Stimmrecht der Mietshäuser Syndikat GmbH ist auf einige grundlegende Fragen wie Verkauf oder Satzungsänderung beschränkt. Alle anderen Entscheidungen werden ausschließlich von der Hausgemeinschaft getroffen.
- Der Konkurs eines Projektes gefährdet nicht die anderen Projekte, da jedes Projekt eine eigene GmbH ist.
- Die Mietshäuser Syndikat GmbH, die in allen Projekten als zweiter Gesellschafter fungiert, dient als verbindendes Element für die einzelnen Hausprojekte. Dadurch wird der Transfer von Ressourcen und die dafür erforderliche Kommunikation sichergestellt.

Der Hausverein muss für die Gründung der Haus-GmbH ein Stammkapital von 12.600 Euro einbringen. Das Mietshäuser Syndikat steuert die restlichen 12.400 Euro bei. Die Stimmrechte sind im GmbH-Vertrag festgelegt und nicht an die Höhe der Anteile gekoppelt. Das Mietshäuser Syndikat finanziert sich selbst über die einmalige Einlage von 250 Euro bei Eintritt von neuen Mitgliedern und über die Solidarbeiträge. Bei Austritt wird diese Einlage unverzinst zurückgezahlt. Das Stammkapital der Haus-GmbH wird zum Kauf des Hauses verwendet, reicht aber meist nicht aus. Als ein weiteres Finanzierungsinstrument neben klassischen Bankdarlehen werden deshalb Direktkredite genutzt.

- Direktkredite (Kleinstkredite) werden dem Projekt von privaten Einzelpersonen und Gruppierungen vergeben. Motivation ist meistens der Wunsch nach einer sozialen Geldanlage oder die Bekanntschaft zur eigentlichen Hausgemeinschaft (Freunde, Familie, Verwandte und Unterstützer der Idee).
- Direktkredite sind Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel. Das bedeutet, dass keine Tilgung erfolgt, wenn die Zahlungsfähigkeit der Haus-GmbH gefährdet ist. Zusätzlich wird bei Insolvenz der Direktkredit nachrangig behandelt, d.h. erst nach Forderungen von Banken, Handwerkern etc. beglichen. Damit birgt der Direktkredit ein Risiko für den Kreditgeber, den dieser oftmals aufgrund der oben genannten Motivation in Kauf nimmt.
- Die Konditionen für den Kredit werden in einem Kreditvertrag festgelegt und sind von Projekt zu Projekt unterschiedlich.

Das Modell des Mietshäuser Syndikats bietet für Gruppen u.a. folgende Vorteile:

- hohes Maß an Solidarität zwischen Hausprojekten über den Wohnprojektverbund
- Verhinderung einer kommerziellen Nutzung der Immobilien über Wohnprojektverbund
- verbundinterner Transfer von Kapital und Know-how
- weitgehende Autonomie der Hausprojekte

²⁷ Quelle: <http://www.syndikat.org/de/syndikat/solidartransfer/>

Nachteile bzw. Risiken sind beispielsweise:

- Nachrangigkeit der Direktkredite bei insolventen Hausprojekten
- Keine dauerhaft regelmäßige Prüfung der Finanzierungsmodelle durch qualifizierte Prüfinstanz wie bei der Genossenschaftsprüfung.

Alternative (Rechts-)Formen für den gemeinschaftlichen Wohnungsbau sind:

- **Eingetragene Genossenschaft (eG):** Von der Idee her könnte das Mietshäuser Syndikat auch die Genossenschaft als Rechtsform wählen. Man hat sich aus mehreren Gründen gegen diese Rechtsform entschieden. Ein Grund ist der hohe Verwaltungsaufwand: komplizierte Gründung (z.B. Erstellung einer Satzung, Benennung Vorstand, Wahl eines Aufsichtsrats) und Kontrolle durch den Genossenschaftsverband (z.B. regelmäßige Bilanzprüfungen). Um den Verwaltungsaufwand zu minimieren, können einzelne Genossenschaften über eine Dachgenossenschaft verbunden werden. Der Nachteil ist, dass die Dachgenossenschaft den einzelnen Projekten zu wenig Gestaltungsspielraum lässt. Vorteile der Genossenschaft sind die in einer Satzung schriftlich fixierten Verfahrensregeln, die begrenzte Haftung des Einzelnen sowie die Möglichkeit, sich von den Prüfverbänden beraten zu lassen.
- **Eingetragener Verein (e. V.):** Der Verein ist Teil des Rechtskonstrukts des Mietshäuser Syndikats. Vorteile sind u.a. die relativ einfache Handhabung und Initiierung, das einfache Vorgehen in der Handlungsphase sowie die Sicherung der Zielsetzung über eine Vereinsatzung (z.B. Barrierefreiheit, ökologische und energetische Aspekte). Schwierigkeiten bestehen oftmals in der Phase des Grundstückskaufs, da die Vereinsprojekte meist über wenig Kapital und Haftung verfügen. Zusätzlich gibt es keine institutionalisierte Beratung. In beiden Fällen setzt das Mietshäuser Syndikat an. Es bietet eine Beratung über Patenprojekte an und erhöht das Eigenkapital um den für die GmbH-Gründung notwendigen Anteil.
- **Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) in Kombination mit der sogenannten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG):** Diese Rechtsform unterscheidet sich erheblich von den vorgenannten. Die Gesellschafter der GbR verfügen über individuelles Eigentum an Wohnungen und gestalten auch die Finanzierung und Tilgung individuell. Aufgrund dieses höheren Grads an Individualität haben die Gesellschafter kaum Einfluss auf die dauerhafte Zusammensetzung der Wohngruppe. Aufgrund des geringen Solidaritätsprinzips kommt diese Rechtsform für Interessenten am Mietshäuser Syndikat nicht in Frage.²⁸

Das Mietshäuser Syndikat ist eine gute Alternative für gemeinschaftliche Wohnprojekte und private Gruppen, bei denen das „gemeinschaftliche Wohnen“ und kein Einzeleigentum im Mittelpunkt stehen. Bei den Projekten des Mietshäuser Syndikats stehen folgende Ideen im Vordergrund:

- Bezahlbarer Wohnraum,
- Grund und Boden der Spekulation entziehen sowie
- Gemeinschaftlich und solidarisch selbstbestimmt Wohnen und Leben.

²⁸ Vgl. zu den vorgenannten Ausführungen der Alternativen L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2013). Gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle im Wohnungsbau. Überblick und Projektrecherche im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin.

3.3 Ziele des Projektes

Das Baumhaus-Projekt verfolgt das Ziel, ein gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen in einem Mietwohnprojekt zu realisieren. Eine Besonderheit des Projektes ist, dass alle zukünftigen Mieter gleichzeitig Mitglieder des Vereins Baumhaus-Weimar e. V. sind, der wiederum Gesellschafter der Baumhaus-Projekt GmbH (Projekträger) ist. Ziel ist es, Wohnungen im Weimarer Niedrigpreissegment umzusetzen. Geplant ist eine Nettokaltmiete von 6,00 €/m².

Insgesamt wurden mit dem Baumhaus-Projekt im ehemaligen Gewerbeobjekt auf ca. 699 m² Wohnfläche und 38 m² Nebenfläche (nach eigener Wohnflächenberechnung) 8 Wohneinheiten geschaffen. In der 1,5-geschossigen Halle sind folgende Wohnungen entstanden: eine rd. 66 m² große barrierefreie 2-Raum-Wohnung für ein in seiner Mobilität eingeschränktes Gruppenmitglied (Segment 1), eine rd. 66 m² große 3-Raum-Wohnung (Segment 1), eine rd. 106 m² große 2-Raum-Galerie-Wohnung (Segment 2) sowie eine rd. 105 m² große 5-Raum-Galerie-Wohnung (Segment 3). Zusätzlich gibt es eine rd. 48 m² große 2-Raum-Wohnung für ein „zeitlich befristetes Wohnen“ (z.B. Ferienwohnung, Gästewohnung, Menschen mit Migrationshintergrund, Flüchtlinge, Studierende, Praktikanten) im Segment 4. Weiterhin entstanden eine rd. 87 m² große 4-Raum-Galeriewohnung (Segment 5) und eine rd. 109 m² große 4-Raum-Galeriewohnung (Segment 6). Auch die Gemeinschaftsräume wie der Waschsalon inklusive Haustechnik sind in der ehemaligen Halle untergebracht. Im eingeschossigen Anbau entstand eine rd. 112 m² große Familienwohnung mit 5 Zimmern. Alle Einzelwohnungen und die Wohngemeinschaft haben separate Zugänge. Verbunden sind sie über eine gemeinsame Südterrasse, die auch den Zugang zu den Außenflächen (z.B. gemeinsam genutzter Gartenbereich) ermöglicht. Beim Innenausbau hatten die Mieter freie Hand und setzen gemeinsam mit dem Planer ihre Ideen um.

Eine Wohnung, die von einem Rollstuhlfahrer genutzt wird, ist barrierefrei nach DIN; alle anderen Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierearm gestaltet, sodass sie schwellenfrei für den Rollstuhlfahrer erreichbar sind. Auch der Außenbereich ist schwellenfrei umgesetzt, sodass alle Bereiche z.B. über Rampen erreichbar sind.²⁹ Die barrierefreie Gestaltung nur einer Wohnung entspricht nicht den Anforderungen des § 50 der Thüringer Bauordnung (ThürBO).³⁰ Deshalb wurde für das Bauvorhaben eine Abweichung nach § 66 ThürBO von den Anforderungen des barrierefreien Bauens beantragt.

Das Projekt ist als KfW-Effizienzhaus 85 umgesetzt (Primärenergiebedarf ≤ 85 % des Höchstwert für einen Neubau laut EnEV 2009 bzw. ca. 50 kWh/(m²·a)).³¹ Hierfür wird ein Energie-Mix aus Kaminöfen (Brennstoff Holz) und einer Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Einzelheizkörpern im Galeriegeschoss sowie Solarthermie für Warmwasserunterstützung umgesetzt.

²⁹ Die ursprünglich angedachte Abtrennbarkeit der Galeriewohnungen musste aus Kostengründen gestrichen werden, da nun keine Bäder im Obergeschoss gebaut werden.

³⁰ § 50, Absatz 1 der Thüringer Bauordnung besagt: „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch eine entsprechende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei, insbesondere mit dem Rollstuhl zugänglich, sein. § 39 Abs. 4 bleibt unberührt.“

³¹ Obwohl seit dem 1. Mai 2014 die EnEV 2014 gilt, treten verschärfte energetische Vorgaben für Neubauten erst ab dem 1. Januar 2016 in Kraft. Für die Förderung gilt vorerst die Berechnung für das Referenzhaus auf Basis der Neubau-Vorgaben der EnEV 2009.

3.4 Darstellung des Projektes und der Maßnahmen

Das Grundstück hat eine Fläche von rd. 3.400 m² und umfasst insgesamt 3 Flurstücke (ursprünglich 4 Flurstücke). Das Ursprungsgebäude ist eine 1,5-geschossigen ehemalige Maschinenhalle der GPG. Die Halle wurde 1982 gebaut und für die Zwecke einer Stuckateur-Werkstatt 1993/94 umgebaut und modernisiert. Der eingeschossige Anbau ist als Sozial- und Bürobereich zu diesem Zeitpunkt ebenfalls umfassend modernisiert worden. Zusätzlich befinden sich ein Lager und ein überdachtes Freilager auf dem Grundstück. Die ca. 518 m² große Nutzfläche der Bestandsgebäude wurde im Zuge der Umwandlung in eine Nutzfläche von 38 m² bzw. eine Wohnfläche von 699 m² (nach eigener Wohnflächenberechnung) umgewandelt. Die geplante Bruttogrundfläche wird im Bauantrag für Hauptgebäude und Anbau mit rd. 557 m² angegeben.³²

Die Gebäude sind in konventioneller Massivbauweise mit Betonstreifenfundamenten, Ziegelmauerwerk und Betonböden errichtet. Die Dachkonstruktion bestand aus Nagelbrettbindern mit einer Wellasbestdeckung. Im Werkstattbereich waren Betonfensterrahmen mit Einfachverglasung und Stahl Lüftungsflügeln eingebaut. Tore und Türen waren einflügelig oder Falttüren aus Stahl. 1993/94 ist im Zuge einer Modernisierung die Haustechnik erneuert worden. Die Belichtung und Besonnung des Bestandsgebäudes wurde zum Kaufzeitpunkt als gut bewertet, Bauschäden waren nicht erkennbar.

Für das Baugrundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Der Umbau erfolgte nach § 35 BauGB sowie § 62 ThürBO (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3). Hierzu wurden der Bauantrag, eine Baubeschreibung, eine Erklärung zur Standsicherheit, zum Brandschutz und die geplante Anzahl an PKW-Stellplätzen (insgesamt 8 Stellplätze zzgl. Fahrradstellplätze) eingereicht. Die Halle konnte im Bestand umgenutzt und ausgebaut werden. Eine Veränderung der Außenhülle war nur teilweise zulässig: Es ist nur eine geringe Dachanhebung erlaubt gewesen, wobei der heutige Dachfirst der höchsten Stelle des Pultdachs entspricht, und nur beim eingeschossigen Anbau durfte das Dach bis auf die Höhe des Hallendaches angehoben werden.³³ Fenster und Türen konnten verändert werden, solange sich die Änderungen am Bestandsgebäude orientierten. Beispielsweise konnten bestehende Öffnungen vergrößert werden, sofern dies statisch zulässig war. Mit Erteilung der Baugenehmigung wurden zusätzlich die Verschmelzung zweier Flurstücke (Flurlinie ging direkt durch das Gebäude) und ein Entwässerungsgesuch (Anzeige des geplanten Anschlusses von Grundstücksentwässerungsanlagen an das öffentliche Netz) gefordert.

Nach Aussage des Vertreters der Initiative gibt es keine Altlasten im Boden (eine (Auflassungs-) Vormerkung war dem zuständigen Fachamt ebenfalls nicht bekannt). Bei den Rückbaumaßnahmen gab es Altlasten, da die Dämmwolle aus den 1980er Jahren und das Asbestdach krebserregend sind. Diese Stoffe wurden dementsprechend fachgerecht entsorgt.

Das Objekt ist mit Wasser, Abwasser und Strom erschlossen. Mit Abstandsflächen gab es bei der Alleinlage des Objektes keine Probleme. Sowohl für den Brandschutz als auch für die Emissionen galten die allgemeingültigen Rechtsvorschriften; Bedenken oder besondere Auflagen für das Baumhaus-Projekt bestanden nicht. Für die Kompletterschließung des Grundstücks wurden sämtliche Versorgungsleitungen im vorhandenen Grünstreifen neben dem Fahrweg neu verlegt (u.a. Gasanschluss). Die vorhandenen Abwassergrundleitungen im Mischsystem (gemeinsame Ableitung aller

³² Die BGF ist geringer als die Summe aus Wohnfläche und Nutzfläche, da es sich mit den 1,5 Geschossen um keine Vollgeschosse im Sinne der Berechnung der BGF handelt. Trotzdem entsteht dort eine zusätzliche Wohnfläche.

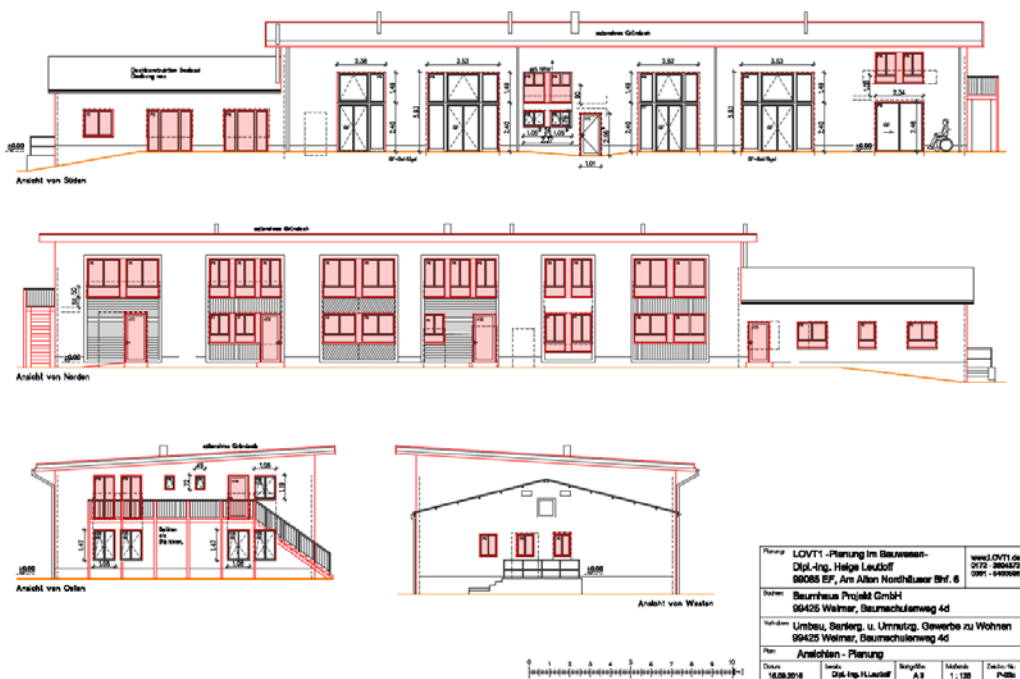
³³ Weitere Änderungen an Höhe des Daches sowie weitere Anbauten wurden auf Basis von § 35 BauGB nicht genehmigt. Im Fall des Baumhauses Weimar handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich, die eine bestehende Bebauung als Ausgangspunkt haben. Dabei ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes insbesondere dann zulässig, wenn die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt.

Abwässer wie Schmutz-, Fremd- und Regenwasser) wurden im Zuge der Bauvorbereitung geprüft und mussten saniert werden. Eine entsprechende Firma wurde beauftragt. Die Arbeiten sind abgeschlossen.

Für das Modellvorhaben wurde ein Gutachten erstellt. Dieses Marktwertgutachten fordert die GLS-Bank ab einer Kreditsumme von 750.000 €. Auf weitere Gutachten, Planungen oder Machbarkeitsstudien wurde aus Kostengründen verzichtet. Im Rahmen des Gutachtens der GLS-Bank wurde der Marktwert ermittelt. Der Marktwert entspricht dem 15,7-fachen des Jahresrohertrags bzw. einer Bruttorendite von 6,35 %. Das Gesamtrisiko wurde als gering eingestuft (Drittverwendungsfähigkeit normal, Vermietbarkeit gut und Verwertbarkeit gut). Weitere Vorüberlegungen wurden nicht angestellt.

Entsprechend des Bestandes gliedert sich der Komplex in ein hohes Hauptgebäude und einen flacheren Anbau. Das Hauptgebäude ist im Inneren in sechs, etwa gleich breite Abschnitte (1x 4,60m, 2x 5,10 m und 4x 6m) durch Ziegelmauerwände getrennt. Diese sechs Segmente bilden die Grundstruktur der Aufteilung der Wohneinheiten im Gebäude. Da die vorhandene Raumhöhe des Hauptgebäudes nicht für 2 Etagen ausreichte, wurde das Dach mit Erneuerung der Dachkonstruktion angehoben (vgl. Abbildung 34). Dabei ist statt des Satteldachs ein Pultdach umgesetzt worden. Ein Pultdach erlaubt eine bessere Wohnnutzung im Dach. Somit kann zusätzliche (anrechenbare) Wohnfläche im Vergleich mit einem Satteldach geschaffen werden. Die Segmente 1 und 4 verfügen über Geschossdecken, die auch Nutzungseinheiten voneinander trennen. Im Segment 4 ist die Raumstruktur weitgehend beibehalten worden und es ist bereits eine Massivdecke vorhanden. Beim Segment 1 trennt eine auf neuem tragendem Mauerwerk aufgebrachte Massivdecke die Wohnung voneinander. In den anderen Segmenten sind Galeriewohnungen entstanden. Die hier erforderlichen Decken wurden als Holzkonstruktion erstellt. Hier entstanden keine separaten Wohnungen, sodass auch in Bezug auf Schallschutz und Brandschutz nur geringe Anforderungen erfüllt werden mussten. Die Innenwände wurden in Trockenbauweise eingezogen.

Abbildung 24: Planungsansicht laut Bauantrag



Urheber: Helge Leutloff

Abbildung 25: Planungen der Grundrisse



Urheber: Helge Leutloff, gezeichnet Cassandra Löffler

Der Anbau ist eingeschossig und in seiner Kubatur erhalten geblieben. Eine Aufstockung des Anbaus auf Höhe des Hauptgebäudes wäre zwar zulässig, aber wirtschaftlich nicht attraktiv gewesen.³⁴ Für eine größere Raumhöhe im Wohnbereich wurde die partielle Öffnung der Unterdecke bei gleichzeitigem Beibehalt der Dachkonstruktion (Holzbinder) realisiert. So konnte eine lichte Raumhöhe erreicht werden. Die vorhandenen Fassadenöffnungen wurden (so weit möglich) weiter genutzt und nur partiell und nach Bedarf angepasst.

Die geschätzten Investitionskosten lagen bei rd. 1 Mio. €. Davon entfielen 259.000 € auf den Kauf der Grundstücke und des Gebäudes sowie 17.835 € auf Kaufnebenkosten und andere Ausgaben (z.B. 536 € Makler, 3.885 € Notar und 12.950 € Grunderwerbssteuer). Die Umbaukosten wurden auf rd. 1.100 €/m² Wohnfläche geschätzt. Finanziert werden die Kosten aus Eigenmitteln (Eigenkapital und Eigenleistungen) und Fremdmitteln. Von der KfW erhielt das Modellprojekt Fördermittel im Rahmen des Programms „Energetische Sanierung“. Ein Teilbetrag wurde von der GLS-Bank als Grundschuld Darlehen finanziert und die restlichen Finanzmittel über Direktkredite. Zusätzlich wurde nun ein neuer Kredit der GLS-Bank aufgenommen. Hierüber wird die Dämmung und Gestaltung der Fassade finanziert. Der Kreditaufnahme wurde zugestimmt, um die Miete konstant zu halten. Die Rückzahlung soll über Einnahmen aus der Gästewohnung finanziert werden. Laut Finanzierungsplan liegt der Mietpreis bei 6,30 €/m². Sollten die Einnahmen aus der Gästewohnung nicht ausreichen, wird der Differenzbetrag auf den Mietpreis umgelegt.

Unter anderem der Abbruch der nicht mehr benötigten Innenwände, die Anpassung bzw. Neuerstellung der Fensteröffnungen, Teile der Dachkonstruktion des Hauptgebäudes, der Einbau der Treppen, das Verputzen der Wände, Malern und Fliesen erfolgten primär in Eigenleistung. Hierzu trafen sich die Mieter jeden Samstag in der so genannten „Baugruppe“. Die Eigenleistungen sind solidarisch und werden nicht mit der Miete verrechnet. Der Umbau des Daches, Maurerarbeiten, Sanitär, Heizung und Elektrik sowie der Anbau der Außentreppe und Balkone wurden aus Haftungsgründen an externe Firmen vergeben. Ein Generalunternehmer kam nach Angaben der Baugruppe aufgrund

³⁴ Das Einziehen einer Massivdecke für eine zweite Wohnung wäre teuer geworden und trotzdem wäre im Obergeschoss keine vollwertige Wohnung möglich gewesen, da der Boden im Anbau bereits höher liegt als im Hauptgebäude.

der fehlenden Möglichkeiten für Eigenleistungen nicht in Betracht. Auch größere Handwerksbetriebe, die mehrere Leistungen hätten übernehmen können, wurden aus ideeller Überzeugung nicht beauftragt.

3.5 Stand der Umsetzung

Im Januar 2014 haben die Mitglieder des Baumhaus-Weimar e. V. erstmals vom Verein WohnStrategen e.V. über das Objekt im Baumschulenweg erfahren. Der Stukkateurbetrieb hatte bereits im Jahr 2012 den Betrieb aufgelöst und das Gebäude zum Verkauf angeboten, jedoch keinen Interessenten für eine gewerbliche Nachnutzung gefunden.³⁵ Nach zwei Begehungen vor Ort erfolgten erste Gespräche und eine mündliche Anfrage bei der Stadt Weimar, ob eine Umwandlung generell möglich sei, sowie Absprachen mit dem Planer und Verhandlungen mit dem Eigentümer. Außerdem wurde die Erschließung vom Abwasserbetrieb Weimar begutachtet.³⁶ Andere Kaufinteressenten gab es zu diesem Zeitpunkt nicht. Zudem konnte die Gruppe aufgrund der Zusammenarbeit im Rahmen des Projekts Ro70 relativ zügig eine Kaufentscheidung treffen. Der Vertrag zum Kauf der Immobilie wurde am 10.11.2014 unterzeichnet, für das Erweiterungsgrundstück (300 m²) am 15.12.2014. Das Grundstück wurde im Dezember 2014 vom ehemaligen Eigentümer leergeräumt und Mitte Januar 2015 „in Besitz“ genommen. Anfang 2016 wurde zusätzlich das angrenzende Grundstück (452 m²) – der „Brombeerpalast“ – erworben.

Parallel zu den Vorgesprächen mit Stadt, Eigentümer und Planer gründete die Gruppe der Interessenten den Verein Baumhaus-Weimar e.V. (14.08.2014) und die Baumhaus-Projekt GmbH (17.09.2014). Das Projekt sieht vor, dass neben dem Baumhaus Weimar e.V. auch die Mietshäuser Syndikat GmbH mit 12.400 € Stammkapital Gesellschafter der Baumhaus-Projekt GmbH wird. Hierzu wurde ein Beteiligungsbeschluss beantragt, der im Oktober 2015 positiv entschieden wurde. Die Überweisung der Gesellschafteranteile durch das Mietshäuser Syndikat und die Eintragung als zweiter Gesellschafter ist erfolgt.

Der Bauantrag wurde am 25.2.2015 gestellt. Am 27.5.2015 wurde die Baugenehmigung entsprechend der gesetzlich definierten Genehmigungsdauer erteilt. Die Gruppe hat keine Bauvoranfrage gestellt, was die Bearbeitungsdauer laut späterer Aussage der Stadt verkürzt hätte. Es gab nur eine mündliche Anfrage beim Stadtentwicklungsamt und keine formelle Bauvoranfrage beim Bauordnungsamt. Die Genehmigung erfolgte nach §35 BauGB, da sich planungsrechtlich durch den Wegzug des Gewerbes eine Außenbereichslage ergeben hatte. Die in der Baugenehmigung geforderte Verschmelzung der Flurstücke ist erfolgt (Flurstücksgrenze ging direkt durch das Gebäude). Das geforderte Entwässerungsgesuch (Anzeige des geplanten Anschlusses von Grundstücksentwässerungsanlagen an das öffentliche Netz) wurde eingereicht. Das Projekt setzt derzeit die geforderten Auflagen um: Die Abwasserkanäle sind saniert. Die Kosten werden von den Nutzern getragen. Da die Leitungen auch von Nachbargrundstücken genutzt werden, muss die Aufteilung der Kosten unter den Nutzern noch ausgehandelt werden. Zudem müssen die Leitungsrechte über zwei Nachbargrundstücken ins Grundbuch eingetragen werden. Die mündliche Zusage der beiden Eigentümer liegt dem Projekt vor.

Im Februar 2015 hatten die Mitglieder des Vereins bereits mit ersten Entkernungsarbeiten in Eigenleistung begonnen. Ende Juni 2015 wurde mit der ersten bauausführenden Firma ein Vertrag ge-

³⁵ Zwischen Anfang der 80er Jahre bis Anfang der 90er Jahre wurde das spätere Baumhaus durch einen Gärtnereibetrieb genutzt.

³⁶ Dieser bestätigte die grundsätzliche Erschließung des Grundstückes. Die Kanalisation war im Rahmen der Gärtnerei zudem für rd. 30 Personen ausgelegt gewesen.

schlossen. Richtfest war im Oktober 2015. Die Bauarbeiten sind inzwischen nahezu abgeschlossen. Derzeit werden die Fassaden wärme gedämmt, teilweise verputzt und teilweise mit Holz verkleidet. Es werden ökologische Materialien verwendet. Die Gestaltung der Freianlagen ist für 2017 geplant.

Zusätzlich konnte das Baumhaus sich Anfang 2016 ein angrenzendes Grundstück mit einer Lagerhalle sichern, den sogenannten „Brombeerpalast“. Die Lagerhalle befindet sich an der Nordseite des Grundstückes und ist nur etwa 12 Meter vom Wohnhaus entfernt. Bei dem 452 m² großen Grundstück handelte es sich um ein herrenloses Grundstück, auf dem Zwangssicherungshypotheken für den für Freistaat Thüringen und die Stadt Weimar lagen. Für den Kauf des Grundstücks setzte sich die Baumhaus GmbH deshalb mit der Thüringer Landesfinanzdirektion auseinander, die als „Quasi-Eigentümer“ fungiert. Diese teilte mit, dass es möglich sei, der Baumhaus-Projekt GmbH das Aneignungsrecht am Flurstück zu einem symbolischen Kaufpreis zu übertragen. Hierbei handelt es sich um eine Aufwandsentschädigung, da der erforderliche Sanierungsaufwand den Wert des Grundstückes einschließlich dessen Bebauung übersteigt. Zusätzlich hatte die Stadt Weimar mitgeteilt, kein Interesse am Erwerb zu haben und somit von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch zu machen.

Abbildung 26: Ansichten des „Brombeerpalasts“



Quelle: Baumhaus Weimar

empirica

Vor dem eigentlichen Erwerb mussten die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte gelöscht werden. Hierfür verhandelte das Baumhaus einerseits mit dem Finanzamt Jena, dass einer Löschungsbewilligung der Zwangssicherungshypothek für eine Ablösesumme zustimmte und mit der Stadt Weimar, der für ihre Hypothek ein Ausgleich gewährt werden musste. Der Brombeerpalast soll vorerst als Lagerraum genutzt werden (z.B. für Fahrräder, Rollstühle, Ausrüstungsgegenstände, Werkzeug, Freizeit- und Sportgeräte). Hierfür sind Sicherungs- und Beräumungsarbeiten durchgeführt worden. Die Sanierung steht noch aus. Insbesondere sind Dach (undicht, teilweise fauliger Dachstuhl), Tore und Fenster zu reparieren sowie der vorhandene Sperr- und Sondermüll fachgerecht zu entsorgen. Die langfristige gemeinschaftliche Nutzung wird noch diskutiert.

Die Projektgruppe trifft sich mindestens einmal in der Woche zu regelmäßigen Abstimmungsgesprächen. Für wichtige Aufgaben z.B. für Finanzplanung, die Bauleitung oder die Kommunikation mit den Behörden gibt es jeweils einen festen Ansprechpartner. Alle Entscheidungen der Gruppe werden nach dem Konsensprinzip getroffen. Nach Aussage der Initiative hat das Konsensprinzip bislang nicht zu Verzögerungen des Planungsprozesses geführt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Beteiligten sich schon im Rahmen von Ro70 kennengelernt hatten und an pragmatischen und zügigen Entscheidungen interessiert sind. Gleichzeitig fördert diese Art der Entscheidungsfindung die Identifikation der zukünftigen Mieter mit dem Wohnprojekt. Ein Mitglied ist ausgebildeter Mediator, der im Zweifel auch Konflikte innerhalb der Gruppe professionell lösen kann.

Zur internen Kommunikation gibt es einen gemeinsamen Dropbox-Ordner, zu dem alle Mitglieder Zugriff haben und in den alle Dokumente eingestellt werden. Für die Ausgestaltung der einzelnen Wohnungen hatte der Planer nach den Kostenvorgaben der Gruppe verschiedene Ausstattungsvarianten zusammengestellt (z.B. Bodenbeläge), die jeder einzelne frei wählen konnte. Die Kommunikation über die Ausgestaltung der eigenen Wohnung erfolgte direkt mit dem Planer und den Handwerkern. Grundlegende Änderungen beispielsweise der Grundrisse wurden in die Dropbox gestellt und diskutiert. Dadurch sollte die Vermietbarkeit der Wohnungen auch nach einem Wegzug der jetzigen Mieter sichergestellt werden.

Die Mietshäuser Syndikat GmbH hat de facto keine inhaltlichen Sprachrechte, sondern fungiert als Know-how-Geber (z.B. Handbuch für Gruppen nach dem Syndikatsmodell, Vorlage Finanzierungsplan). Zwei Mitglieder der Gruppe wurden für die Geschäftsführung der GmbH geschult. Im zuständigen Regionalverband des Syndikats besteht die Möglichkeit, sich in verschiedenen Arbeitsgruppen zu engagieren bzw. sich von ihnen beraten zu lassen. Beispielsweise beschäftigt sich die AG Soziales mit Fragen des sozialen Miteinanders: Z.B. wie gehe ich mit Konflikten innerhalb der Gruppen um? Wie können Mitglieder umgestimmt werden, die zu häufig die Option des Minderheitsvotums benutzen? Eine weitere AG beschäftigt sich mit Finanzierungsfragen. Vom Mietshäuser Syndikat wurde dem Baumhaus Weimar ein Pate aus Erfurt, an die Seite gestellt. Dieser hat die Gruppe hauptsächlich zu Fragen des Kleinanlegerschutzgesetzes sowie der Geschäftsführung beraten. Informationen werden über einen großen Emailverteiler oder – bei konkreten Anfragen – telefonisch geklärt. Zudem finden jetzt erstmals regionale Mitgliederversammlungen für die Region „Mitte“ statt. Dort wird nun auch die Aufnahme neuer Projekte entschieden.

Seit 2015 hat die Baumhaus Projekt GmbH auch einen Steuerberater sowie eine Buchhaltung auf Stundenbasis. Die Durchführung dieser Aufgaben war durch die Mitglieder der Gruppe nicht mehr zu leisten.

Aus Kostengründen hatte sich die Gruppe entschieden, die Bauleitung von einem Mitglied der Gruppe durchführen zu lassen. Bei Detailfragen verließ man sich außerdem auf die Fachkompetenz der Firmen. Die Gruppe hatte sich die Gewerke aufgeteilt und prüfte dementsprechend die Leistungen, die vom Planer oder von Handwerkern detailliert beschrieben wurden. Die Ausführungsplanung (z.B. Grundrisse, Anschlüsse) wurde parallel mit der Vergabe an die Handwerksfirmen erstellt und ständig angepasst. Ursprünglich sollte die Planung auf Stundenbasis an den Planer übergeben werden. Ein Mitglied, das ein abgesprungenes ersetzt hat, ist Architektin und hat diese unentgeltlich in Absprache mit dem Planer übernommen.

Die Zusammenarbeit mit den Firmen ist nach Einschätzung der Baumhaus Projekt GmbH sehr erfolgreich verlaufen. Basis war eine offene Kommunikation und gegenseitiges Vertrauen. Eine Firma stellte z.B. die eigenen Geräte der Gruppe zur Verfügung, damit entsprechende Eigenleistungen erbracht werden konnten oder bestellte Materialien für die Gruppe mit. Zusätzlich organisierte die Gruppe jeden Freitag ein Mittagessen für die Handwerker.

Abbildung 27: Bilder zum Baufortschritt



Quelle: Baumhaus Weimar GmbH

empirica

Ursprünglich sollten die Wohnungen Ende 2015 bezugsfertig sein und die Außenanlagen und Nebengebäude in 2016/17 umgestaltet werden. Der Einzug erfolgte im Zeitraum zwischen Ende April und Ende September 2016. Die Bauabnahme durch den Planer erfolgte im Mai 2016. Die Verzögerungen lagen nach Einschätzungen der Gruppe in der zu optimistischen Zeitplanung begründet. So war beispielsweise für die Baugenehmigung ein kürzerer Zeitraum als der gesetzlich vorgesehene einkalkuliert worden. Auch die Bearbeitungszeiten der kreditgebenden Banken und die notwendige Vorlaufzeit bei der Beauftragung von Baufirmen wurden unterschätzt.

Auch nach Einzug gibt es weiterhin regelmäßige Treffen der Bewohner zu aktuellen Aufgaben. Alle organisatorischen Aufgaben sind verteilt und werden in Eigenleistung ausgeführt. Dazu gehören u.a. die Betriebs- und Heizkostenabrechnung, Hausmeister Tätigkeiten, Abschließen von Mietverträgen, Suche neuer Mieter etc.

Die Gruppe hat sich eine eigene Wohnflächenberechnung für die Mietverträge erarbeitet. Mithilfe der Methode „Systemisches Konsensieren“ hatte die Gruppe aus einer Reihe selbst entwickelter Lösungsvorschläge jenen Vorschlag ermittelt, der in der Gruppe die geringste Ablehnung erfahren hat (konsensnahe Entscheidungsverfahren). Ergebnis ist, dass die Wohnflächenberechnung vereinfacht wird, indem nur die Grundfläche der Zimmer und Galerien ohne Verkofferungen usw. ermittelt wird (geringste Ablehnung). Nebenflächen (z.B. Flure), die nur zwei oder drei Parteien nutzen, werden mit der Hälfte der Fläche auf diese aufgeteilt. Nutzflächen in der alleinigen Nutzung werden vollständig auf die Mietfläche angerechnet. Terrassen und Balkone werden nicht mitgerechnet, sie zählen zur Gemeinschaftsfläche. Insgesamt erhöht sich durch dieses Konstrukt rechnerisch die Wohnfläche, sodass der Mietpreis pro Quadratmeter sinkt.

Laufend müssen außerdem neue Direktkredite eingeworben werden, um Direktkreditverträge abzulösen und Zinsen zu zahlen. Zusätzlich wurde nun ein neuer Kredit der GLS-Bank aufgenommen. Hierüber wird die Dämmung und Gestaltung der Fassade finanziert. Es war Ziel der Gruppe, die Kosten möglichst so zu begrenzen, dass nach Fertigstellung eine Nettokaltmiete von 6 €/m² nicht überschritten wird. Im Projektverlauf hatte sich zwischenzeitlich eine höhere Miete ergeben. Dann konnte die Miete aufgrund der genauen Erhebung der Mietflächen wieder auf 5,95 €/m² gesenkt werden. Laut Finanzierungsplan liegt der Mietpreis aktuell wieder bei 6,30 €/m² durch die zusätzliche Kreditaufnahme bei der GLS-Bank. Trotzdem soll der Mietpreis von 5,95 €/m² gehalten und über Einnahmen aus der Gästewohnung finanziert werden. Sollten die Einnahmen aus der Gästewohnung nicht ausreichen, wird der Differenzbetrag auf den Mietpreis umgelegt. Während des Projektes musste man aus Kostengründen auf manche ökologischen Ziele verzichten, da die ökologischen Baumaterialien für Fußboden- und Dachausbau (Wärmedämmplatten) teurer sind.

Das Baumhaus wird weiterhin als KfW-Effizienzhaus 85 realisiert (Primärenergiebedarf ≤ 85 % des Höchstwert für einen Neubau laut EnEV 2009 bzw. ca. $50 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$). Abweichungen sind nicht vorgesehen. Mit dem neuen Kredit ist die Wärmedämmung der Fassade finanziell sichergestellt. Die Einhaltung der KfW-Standards wird vom beauftragten Energieberater durchgeführt. Die Endabnahme erfolgt nach Fertigstellung der Außenfassade. Die Messung der Luftdichtigkeit hat das Baumhaus trotz großer Fensterfronten bereits ohne Probleme bestanden.

4. Schlussfolgerungen

Das Baumhaus-Projekt ist eines der wenigen Umwandlungsprojekte, die es geschafft haben, eine Umwandlung im Niedrigpreissegment ohne eine spezielle Förderung (z.B. sozialer Wohnungsbau) umzusetzen. Trotz kleinerer Mietpreisschwankungen liegt das Projekt auch mit der derzeit maximal kalkulierten Miete von $6,30 \text{ €/m}^2$ noch deutlich unterhalb des Medianmietpreises für Neubauwohnungen von $8,10 \text{ €/m}^2$ in Weimar. Dies ist insbesondere aufgrund der stetigen Überprüfung aller einzelnen Kostenpunkte, Abstrichen im Komfort sowie dem hohen Anteil an Eigenleistungen gelungen. Auf andere „klassische“ Investoren ist dieser Ansatz allerdings nur bedingt übertragbar. Denn der Ansatz bedarf eines hohen Anteils an Eigenleistung – sowohl beim Bau, als auch beim Einwerben von Direktkrediten und der Verwaltung. Die Bereitschaft zur Selbstverwaltung ist eine zentrale Voraussetzung für Gruppen, die Teil des Mietshäuser Syndikats sein wollen.

Aus Finanzierungssicht birgt das Modell Chancen und Risiken. Kein Mitglied eines Hausprojektes muss theoretisch selbst Eigenkapital zusteuern. Insofern bietet das Syndikat auch unvermögenden Haushalten die Möglichkeit, sich in einem Wohnprojekt zu engagieren. Andererseits kann die Abhängigkeit von Direktkreditgebern auch risikoreich sein. Genossenschaften werden daher als stabiler angesehen, weil sie „richtiges“ Eigenkapital aufweisen. Zusätzlich ist auch die Verwaltung und laufende Akquise der Direktkredite sehr aufwändig, weil es sich meist um kleinteilige Kredite handelt. Die Einwerbung weiterer Direktkredite zur Ablöse auslaufender Kredite gestaltete sich auch im Baumhaus neben den Bauarbeiten schwierig. Direktkredite sind daher einerseits ein interessantes Finanzierungsinstrument, erfordern aber viel Arbeit von Seiten der Gruppe, die parallel zur eigenen Arbeit geleistet werden müssen und damit auch personelle Ressourcen erfordern.

Im Vergleich des beim Zuwendungsantrag eingereichten Finanzierungsplans und des derzeitigen Finanzierungsplans wurden die Kosten für Instandsetzungsarbeiten und Erneuerung von 1.000 €/m^2 auf 1.100 €/m^2 erhöht. Nach Aussagen der Gruppe waren Instandsetzungskosten von 1.000 € zu optimistisch, sodass bereits im Gutachten der GLS-Bank von Kosten in Höhe von 1.100 €/m^2 ausgegangen wurde (Kostenkalkulation des Planers). Die Erhöhung der Miete von den damals kalkulierten $5,48 \text{ €/m}^2$ auf $6,18 \text{ €/m}^2$ resultiert zum einen aus den nun höher angesetzten Instandsetzungskosten (z.B. im Rohbau) und dem vorab nicht einkalkulierten Solidarbeitrag für die Nebenflächen an das Mietshäuser Syndikat. Die zwischenzeitlich im Raum stehenden $6,25 \text{ €/m}^2$ sanken zum einen durch eine Reduktion der Fläche, auf die die Rückstellungen umgelegt werden. Zum anderen ist die Miete aufgrund der genauen Erhebung der Mietfläche wieder unter die 6 €/m^2 -Grenze auf $5,95 \text{ €/m}^2$ gefallen. Da nun die Fassadendämmung und -gestaltung durch einen zusätzlichen Bankkredit finanziert wird, liegt der kalkulatorische Mietzins wieder bei $6,30 \text{ €/m}^2$. Für die Vorlage des Finanzierungsplans vom Mietshäuser Syndikat ist daher das Einplanen eines Risikopuffers von 10 % der Investitionskosten anzuraten, damit nicht jede Kostenänderung eine direkte Auswirkung auf die Zielmiete hat.

Das ständige Nachsteuern zur Erreichung des Zielmietpreises erforderten mehrmals eine Erhöhung des Eigenleistungsanteils: Das Verputzen sowie einzelne Malerarbeiten erfolgten zum Beispiel – anders als geplant – in Eigenleistung. Wer einen professionellen Putz oder Anstrich wünschte, muss-

te die Handwerkerleistung aus eigener Tasche zahlen. Die Materialien wurden von der GmbH übernommen. Auch für die Bruttokaltmiete ist festzuhalten, dass keine Kosten für die Wohnungsverwaltung anfallen, da diese ehrenamtlich von den Mietern übernommen werden. Dadurch werden kalkulatorisch rd. 250 €/Wohnung/Jahr gespart.³⁷ Zusätzlich mussten einige Abstriche bei der Einhaltung einzelner Ziele gemacht werden (z.B. ökologisches Bauen). Über den KfW-Kredit ist der Energiestandard allerdings sichergestellt.

Die Konstruktion Mieter und Bauherr zugleich bietet eine Reihe von Vorteilen: Die Wohnungen können bereits bei der Planung den Vorstellungen der zukünftigen Mieter angepasst werden. Gleichzeitig sind die zukünftigen Mieter bereit, durch einen hohen Anteil an Eigenleistungen die Baukosten und damit die zukünftige Miete möglichst niedrig zu halten.³⁸ Andererseits wurde auch in der Gruppe diskutiert, wie sich die zukünftigen Mieter nicht überfordern und selbst ausbeuten. Gleichzeitig führt der Kostendruck teilweise dazu, dass Ausbaustandards niedrig bzw. reduziert sind (einfacher Standard, Extras werden selbst finanziert, Restpostenaufkauf im Handel oder bei ebay-Kleinanzeigen)³⁹, wobei es auch ideell darum geht, dass Dinge wiedergenutzt und nicht weggeworfen werden.

Der Kostendruck kann ein Risiko sein, wenn dadurch essentielle Leistungen durch möglicherweise unprofessionelle Eigenleistungen ersetzt werden. Abrissarbeiten, Malerarbeiten etc. können hingegen Kosten sparen und gleichzeitig die Gemeinschaft fördern. Bei Eigenleistungen besteht aber generell die Möglichkeit von Schadensfällen durch falsch ausgeführte Eigenleistungen. Das Risiko trägt die Hausprojekt-GmbH und somit indirekt die Gemeinschaft. Diese Erfahrungen führen dazu, dass viele regionale Gruppen des Syndikats von Eigenleistungen eher abraten. Auch das Modellvorhaben hat aus Kostengründen auf verschiedene Planungsarbeiten und eine professionelle Bauleitung verzichtet. Außerdem werden die Absprachen mit den Handwerkern mündlich durchgeführt und nur zum Teil schriftlich fixiert. Es ist allerdings die Überzeugung der Vereinsmitglieder, dass die Handwerker ihre Arbeit fachgerecht umsetzen. Gleichzeitig sind Haftungsfragen bei teilweisen Leistungen in Eigenregie mit den ausführenden Firmen im Voraus genau abgesprochen worden. Trotzdem stellt insbesondere der Verzicht auf eine professionelle Bauleitung ein Risiko dar: Im Gewährleistungsfall ist eine professionelle Bauleitung versichert. Auch zur Abnahme der Leistung und für den Beweis im Fall der Gewährleistung gegenüber Dritten ist ein entsprechendes Know-How erforderlich. Die Terminplanung und Koordination der Handwerksfirmen können hingegen gut von der Hausgruppe übernommen werden. Für andere gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte wäre es daher empfehlenswert, sich mehr Beratung (insbesondere Bauleitung) einzukaufen. Dies gilt insbesondere, wenn die Gruppe – im Unterschied zur Baumhaus-Gruppe – über kein oder wenig fachliches Know-How verfügt. Die kalkulierten Mieten werden dadurch allerdings entsprechend höher.

Die Kommunikation und Organisation der Umwandlung ist generell als positiv zu bewerten. Die Konsensorientierung sowie das Minderheiten veto führen dazu, dass Entscheidungen immer von allen Mitgliedern getragen werden. Gleichzeitig ist diese Form der Entscheidungsfindung aber auch sehr zeitintensiv und führt seit Beginn der Bauphase dazu, dass die Gruppe „mit den Entscheidungen nicht mehr hinterherkommt“. Viele Punkte (z.B. Auswahl der Handwerker, Auswahl der benutzten Baumaterialien zur Sicherstellung des Ziels „ökologisches Bauen“) konnten nicht in dem Maße diskutiert werden, wie es zu Anfang vorgesehen war. Es gibt wenige vertragliche Regelungen im Binnenverhältnis der Mitglieder untereinander. So sind auch die Handlungsspielräume der Einzelnen bei der

³⁷ Wert aus Gutachten der GLS-Bank.

³⁸ Der Eigenleistungsanteil ist mit rund 28.000 € in der Summe zwar nicht gering, dies macht umgerechnet auf die (Um)Baukosten je m² einen geringen Anteil aus.

³⁹ Firmen haben sich teilweise schriftlich geben lassen, dass die Ausbauvarianten so explizit gewünscht waren, da sie nicht dem heutigen Standard entsprechen.

Ausgestaltung der Grundrisse nicht fixiert. Die Vermietbarkeit soll aber per Kontrolle durch den Planer und die Vereinsmitglieder sichergestellt werden (Austausch über Dropbox).

Hinzu kommt, dass der Großteil der Mitglieder berufstätig ist und den Bau in ihrer Freizeit begleiten. Diese Doppelbelastung der Mitglieder ist ein strukturelles Problem, das auch andere Gruppen in ihre Planungen einbeziehen sollten. Je nach Zusammensetzung der Gruppe (z.B. Vollzeitkräfte, keine flexiblen Arbeitszeiten) ist ein deutlich geringeres Zeitepensum vorhanden als dies derzeit bei der Baumhaus-Gruppe der Fall ist, sodass ggf. mehr Leistungen eingekauft werden müssen. Dies wird sich auf die Miete niederschlagen.

5. Fotodokumentation

Abbildung 28: Bilder vor der Umwandlung



Fotos:

empirica

Abbildung 29: Bilder während der Umwandlung



Fotos:

empirica

Abbildung 30: Bilder nach der Umwandlung



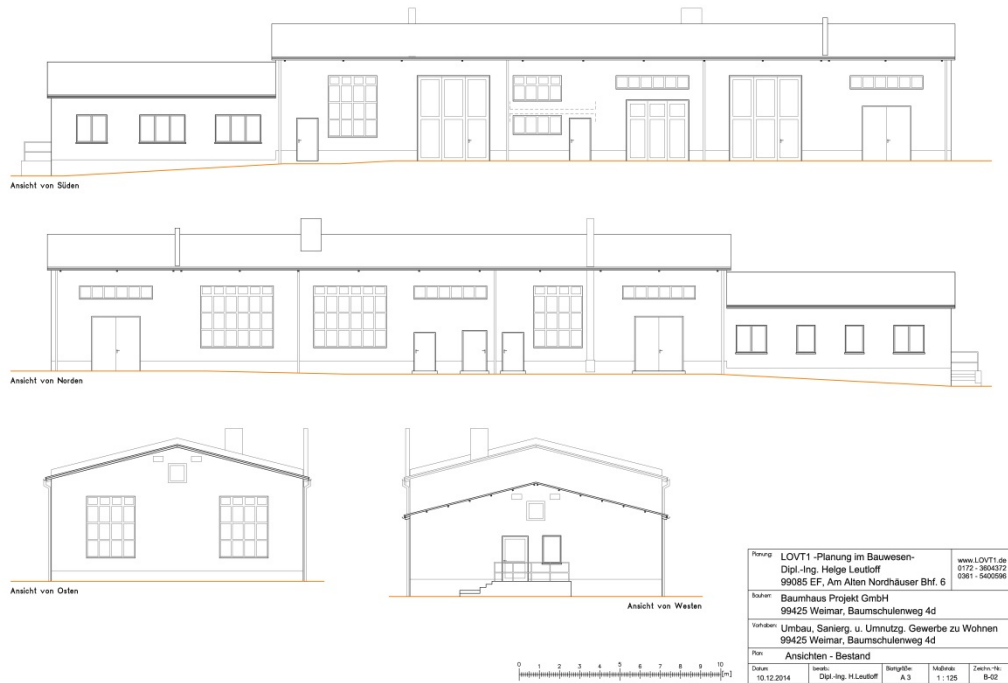
Fotos:

T. Adam

6. Anlagen

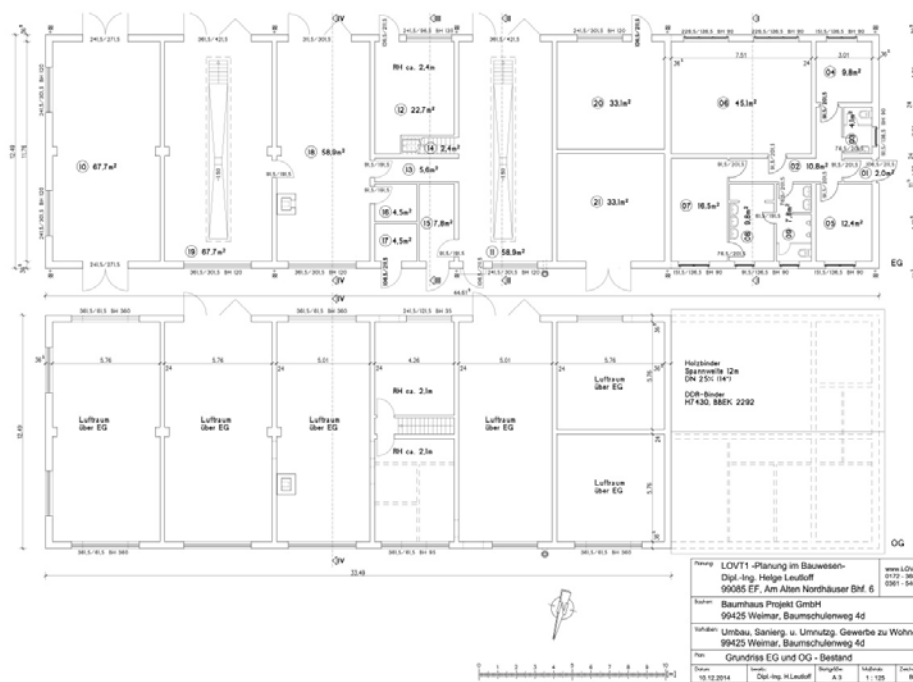
6.1 Planungsansichten

Abbildung 31: Ansichten des Bestandsgebäudes



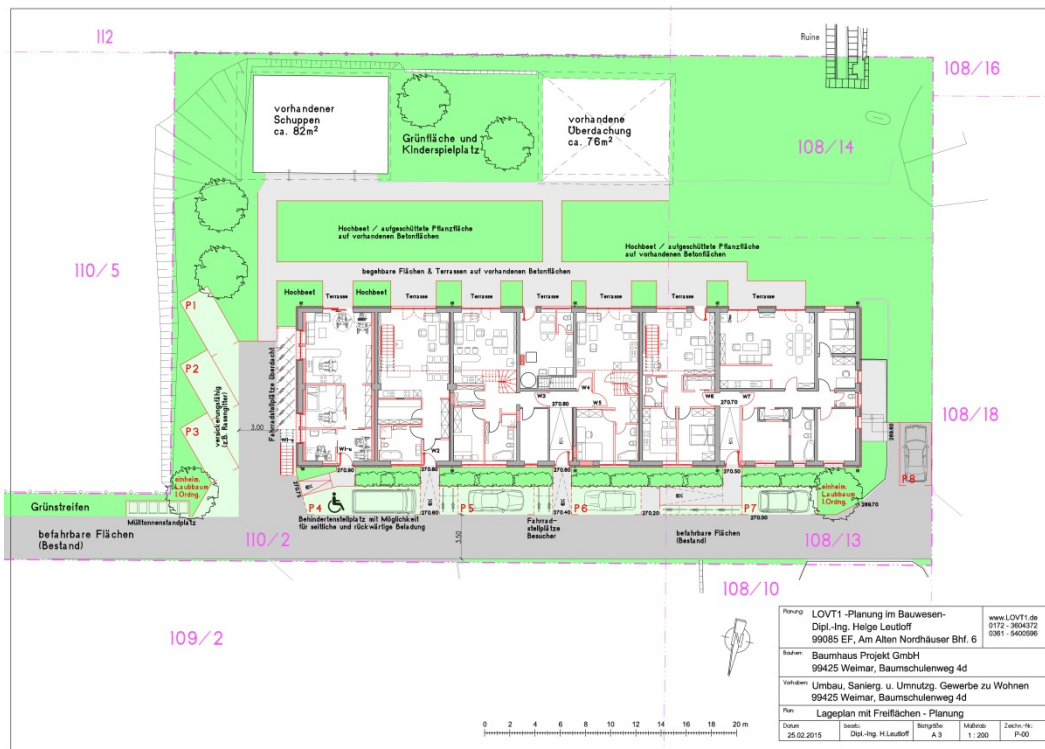
Urheber: Helge Leutloff

Abbildung 32: Grundrisse des Bestandsgebäudes



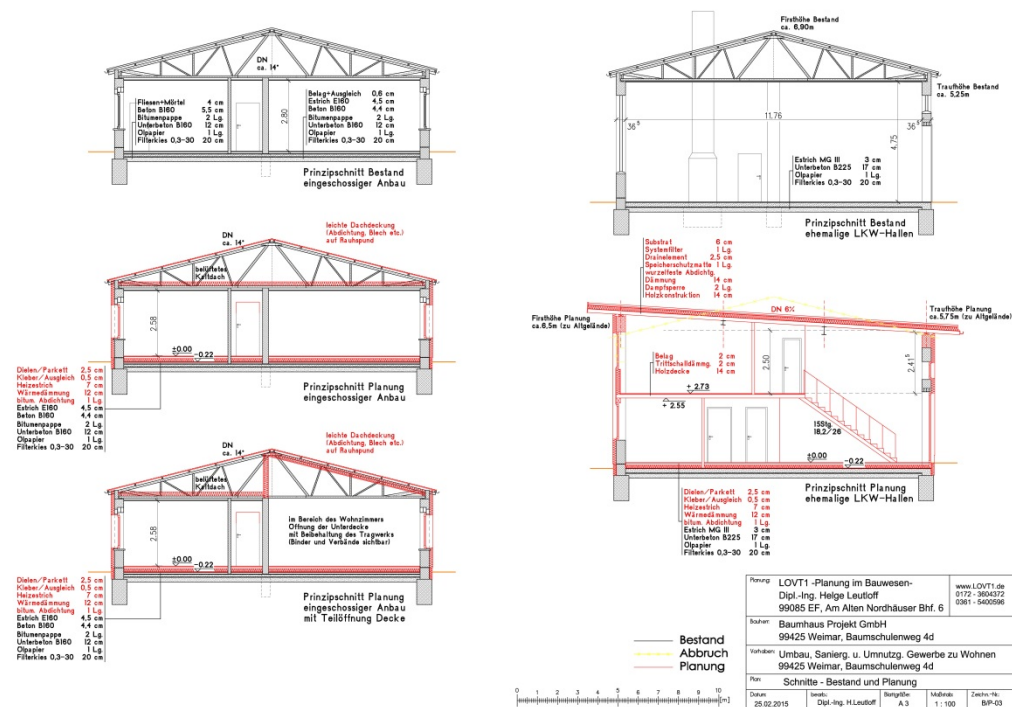
Urheber: Helge Leutloff

Abbildung 33: Lageplan



Urheber: Helge Leutloff

Abbildung 34: Schnitte



Urheber: Helge Leutloff