



Genossenschaftliches Bauen und Wohnen

Die NaBau eG Regensburg bringt diesen Trend in die Region und baut in Regensburg und Landshut.

Immer mehr Menschen machen sich in den letzten Jahren auf den Weg, um ihre Wohnverhältnisse jenseits von normalen Mietverhältnissen, Eigenheimbau oder Eigentumswohnung neu zu ordnen. „Gemeinsam statt einsam“, „Alt und Jung unter einem Dach“, „Sichere Miete“ sind nur ein paar Stichworte. Dabei rückt vor allem der traditionsreiche Gedanke des genossenschaftlichen Bauens und Wohnens (soeben als „Immaterielles Weltkulturerbe“ anerkannt) wieder mehr ins Bewusstsein. In diesem Sinn schließen sich Menschen zusammen, die selbstbestimmt mit anderen wohnen wollen, und planen, bauen und bewohnen dann gemeinsam ihr Wohnprojekt. Die Genossenschaft ist als juristische Person dauerhaft Eigentümerin des Gebäudes. Die Bewohner sind als Genossenschaftsmitglieder Anteilseigner, erhalten dauerhaftes Nutzungsrecht und zahlen Mieten (die sogenannte Kostenmiete), die nicht den Schwankungen des freien Mietmarktes ausgesetzt sind.

Auf diesem Feld des Wohnungsmarktes agiert seit 2010 die in Regensburg ansässige NaBau eG, Genossenschaft für nachhaltiges Bauen und nachbarschaftliches Wohnen. 2014 wurde in Burgweinting Nordwest II das „Haus mit Zukunft“, Regensburgs erstes generationenübergreifendes und inklusives Wohnprojekt im genossenschaftlichen Eigentum mit 35 Wohneinheiten fertiggestellt. Für dieses Projekt hat die NaBau eG 2016 den Umweltpreis der Stadt Regensburg verliehen bekommen. Aktuell entsteht ebenfalls in Burgweinting das Vorhaben „Wohnen mit Nachbarn“ mit 24 Wohnungen, Gemeinschaftsraum und gemeinschaftlichem Dachgarten in innovativer Holzbauweise. In Landshut sind 22 Wohneinheiten in zwei Gebäuden im Neubaugebiet „Schönbrunner Wasen“ im Rohbau fertig. Geplanter Einzugstermin im „Haus an der Isar“ ist der Herbst 2017.

Initiiert wurde diese Wohnanlage von der Wohnprojektgruppe GeWo-



Für ihr „Haus mit Zukunft“ in Burgweinting hat die NaBau eG 2016 den Umweltpreis der Stadt Regensburg verliehen bekommen. Foto: NaBau

Schoen (Gemeinsam Wohnen in Schönbrunn), welche die Reservierung eines städtischen Grundstücks erreichte und das Architekturbüro Zwischenräume aus München mit der Planung beauftragte. Inzwischen ist die Realisierung des Projekts von der NaBau eG übernommen worden. Das Besondere am „Haus an der Isar“ ist, dass neben frei finanziertem auch geförderter Wohnraum entsteht. Alle Bauvorhaben der NaBau eG haben zum Ziel, ein langfristiges, sicheres und kostengünstiges Wohnen für die Mitglieder zu ermöglichen, das von einer aktiven Nachbarschaft und dem Zusammenleben mehrerer Generationen geprägt ist. Die soziale Rendite steht dabei im Vordergrund. Im Idealfall sind die Bewohner eine gute Mischung aus Alleinstehenden und Paaren, Familien mit Kindern, Berufstätigen und Rentnern, Selbständigen und Angestellten, Menschen mit und ohne Behinderung.

Alle Beteiligten sind von Anfang an in die Planung einbezogen. Sie haben ein hohes Maß an Mitgestaltungsmöglichkeiten und verwalten ihr Wohnprojekt zum Teil selbst. Alle Wohnungen in den genossenschaftlichen Wohnbauprojekten sind in sich abgeschlossen. Die architektonische Gestaltung ermöglicht aber, wenn gewünscht, Gemeinschaft und Begegnung. In allen Projekten gibt es Gemeinschaftsräume und Begegnungsflächen wie Laubengänge oder Gärten zur gemeinsamen Nutzung. Gebaut wird in hohem ökologischen Standard, barrierefrei und im Bedarfsfall rollstuhlgerecht. -hms-

Weitere Infos:

„Haus an der Isar“
NaBau eG/GeWoSchoen
Landshut
c/o Büro Maria Bruckbauer
Niedermayerstr. 12,
84028 Landshut
Tel: 0871/273676
Mail: gewoschoen@bruckbauer-privat.de
www.gewoschoen.de
„Wohnen mit Nachbarn“
NaBau eG
Keltenring 30, 93055 Regensburg
Tel: 0941/28094777
Mail: post@nabau-eg.de
www.nabau-eg.de

Barbara Krause im Gespräch

Als Vorstand der NaBau eG gibt sie Auskunft

Was sollte jemand mitbringen, der in ein genossenschaftlich organisiertes Wohnprojekt der NaBau einziehen möchte?

Barbara Krause: Interesse an Gemeinschaft und aktiver Nachbarschaft, Kompromissfähigkeit und Teamgeist, und ein bisschen Kapital für seine Einlage.

Wie geht er am besten vor?

Krause: Entweder schaut er, ob noch eine Wohnung frei ist in unseren laufenden Projekten oder er sucht sich Mitstreiter, erkundigt sich bei seiner Gemeinde oder Stadt nach Baugrund für Geschoss-Wohnungsbauprojekt und setzt das dann als NaBau-Mitglied in die Tat um.

Was wünschen Sie sich für Ihr Unternehmen?

Krause: Noch viele Mitglieder für weitere Projekte, aber auch Kommunen in der Region, die angesichts des angespannten Woh-



Barbara Krause, Vorstand der NaBau eG.

nungsmarktes erkennen, welche Chancen in genossenschaftlichen Wohnprojekten stecken. Der Landshuter Ex-Oberbürgermeister Hans Rampf hat das „Haus an der Isar“ übrigens beim Spatenstich im Mai 2016 schon mal ganz laut ein „Projekt mit Zukunft“ genannt. -rit-



In Landshut wurden die künftigen Bewohner des „Hauses an der Isar“ von Anfang an in die Planung einbezogen. Foto: Ritter

Haus- und Grundbesitz werden immer beliebter

LBS Nord: „Staatliche Förderung weiter ausbauen“

Die niedrigen Zinsen zeigen weiterhin Wirkung: Immobilienbesitz erscheint derzeit attraktiver denn je. So sehen drei Viertel der Deutschen im „Betongold“ die beste Geldanlage. Und gut jeder fünfte Mieter beabsichtigt, in den nächsten zehn Jahren eine Immobilie zu bauen oder zu kaufen.

Das zeigt der Trendindikator 2016 von TNS Infratest, eine Untersuchung unter anderem im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS). Für die Studie wurden 2.000 Personen ab 14 Jahren befragt.

Auch in puncto Altersvorsorge weiß die Immobilie die Mehrheit der

Deutschen zu überzeugen, so die Infratest-Umfrage. Drei Viertel der Befragten halten Wohneigentum für eine sichere Altersvorsorge, für gut 60 Prozent ist es sogar die beste Möglichkeit zur Absicherung im Alter. „Die Vorteile einer abbezahlten eigenen Immobilie kommen besonders im Rentenalter zum Tragen, wenn die Einkünfte geringer werden. Denn Monat für Monat zahlt man dann die gesparte Miete in die eigene Tasche“, betont Dr. Rüdiger Kamp, Vorstandsvorsitzender der LBS Nord.

Wer in absehbarer Zeit den Kauf einer Immobilie plant, sollte auf je-

den Fall rechtzeitig ausreichend Eigenkapital ansparen und auf Bausparen als sicheren Finanzierungsbaustein setzen, so Dr. Kamp weiter: „Damit schreibe ich die günstigen Zinsen von heute fest und kann häufig noch von staatlichen Förderungen profitieren.“ Wie die Untersuchung von TNS Infratest zeigt, ist das auch der bevorzugte Weg der zukünftigen Wohneigentümer. 53 Prozent der Befragten betrachten Bausparen als ersten Schritt, um ein eigenes Zuhause zu erwerben. Dabei genießt die staatliche Förderung bei Bausparern eine hohe Wertschätzung: Für jeden zweiten ist sie

ein deutlicher Anreiz, für die eigenen vier Wände zu sparen.

In diesem Zusammenhang appelliert Dr. Kamp an die Politik, die Förderung weiter auszubauen: „Weder die Einkommensgrenzen noch die Höhe der Wohnungsbau-prämie sind in den vergangenen zwanzig Jahren der aktuellen Einkommensentwicklung angepasst worden. Gerade heute, wenn in der Niedrigzinsphase attraktive Anlagemöglichkeiten zur Altersvorsorge fehlen, ist es umso wichtiger, über staatliche Anreize die Vermögensbildung durch Wohneigentum zu fördern.“ -eb-

Wohn-Riester-Zulagen beantragen

Der Zulagenantrag für die Wohn-Riester-Förderung 2017 sollte nicht erst zum Jahresende, sondern bereits Anfang des Jahres gestellt werden, so die Empfehlung der LBS Ost. Je früher der Antrag vorliegt, umso früher wird die Zulage dem Konto gutgeschrieben und damit auch verzinst. Es lohnt sich also grundsätzlich, bereits zum Jahresanfang die Zulage zu beantragen. Für neu abgeschlossene Wohn-Riester-Verträge muss der Vordruck bis zum Ablauf des zweiten Kalenderjahres beim Anbieter eingereicht werden.

Eine vierköpfige Familie kann jährlich Riester-Zulagen bis zu 908 Euro erhalten. Um den vollen Zulagenanspruch geltend zu machen, sollten Riester-Sparer darauf achten, dass die monatlichen Sparleistungen insgesamt im Jahr vier Prozent des Bruttojahreseinkommens, maximal 2.100 EUR, abzüglich Zulagen betragen. Änderungen, die sich auf den Zulagenanspruch auswirken können, müssen unverzüglich mitgeteilt werden. So sollte nach einer Lohnerhöhung die monatliche Sparleistung korrigiert werden, um den vollen Anspruch zu erhalten. Auch Änderungen des Familienstandes oder die Geburt eines Kindes müssen mitgeteilt werden.

Die Zulage muss jährlich neu beantragt werden. Sparer sollten darum den praktischen Dauerzulagenantrag nutzen. So übernimmt der Anbieter die jährliche Beantragung der staatlichen Zulagen und der Riester-Sparer kann dies nicht vergessen. -eb-

Ordentliche Pläne für alle

Bei größeren Bauprojekten sind nicht selten mehrere Architekten tätig, wenn auch mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen. Am Bauherrn liegt es aber nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, allen Beteiligten die für ihre Arbeit erforderlichen, fehlerfreien Pläne zu überreichen.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VII ZR 193/14)

Der Fall: Ein Bauherr hatte einen Architekten mit der Objektplanung beauftragt und einen weiteren (Landschafts-)Architekten mit der Planung der Außenanlagen. Weil letztgenannte Firma fehlerhafte Unterlagen erhalten hatte, gab es Probleme im Anschlussbereich. Es kam zu einem Feuchteintrag und innerhalb des Gebäudes bildete sich Schimmel. Das Gebäude (eine Schule) konnte zeitweilig nicht genutzt werden und musste aufwändig saniert werden.

Das Urteil: Ein Zivilsenat des Bundesgerichtshofs stellte klar, dass in der vorliegenden Fallkonstellation der Landschaftsarchitekt erstens die Unterlagen des anderen Architekten und zweitens fehlerfreies Material hätte erhalten müssen. Das sei nicht in vollem Umfang der Fall gewesen, deswegen treffe den Auftraggeber ein Mitverschulden. -eb-

