

Eigenheim: So sehen die Chancen der Altbausanierung aus

Bauen und Wohnen: Viele Fördermöglichkeiten sind unbekannt. Experten erklären, wie sich das Wohnen verändern wird

Wie wird sich das Wohnen verändern? Die Experten Josef Scheurich und Mark Fischer zeigen im Rahmen der „FN-Familienserie“ auf, welche Chancen die Altbausanierung bietet.

Von Adrian Brosch

Odenwald-Tauber. Wie wohnen wir morgen? Im schmucken Einfamilienhaus? In einer Mietwohnung? Im sanierten Altbau oder im Neubau? Oder in ganz neuen Verhältnissen? Spannende Fragen, auf die es spannende Antworten gibt. Im Rahmen ihrer Familienserie befragten die Fränkischen Nachrichten Josef Scheurich (Vorsitzender der Architektenkammer Neckar-Odenwald-Kreis) sowie Mark Fischer (geschäftsführender Vorstand der Familienheim Buchen-Tauberbachsheim eG).



IN DER ALTBAUSANIERUNG LIEGEN GROSSE CHANCEN FÜRS NEUE EIGENHEIM. VIELE BAUWILLIGE KENNEN DIE DIVERSEN FÖRDERMÖGLICHKEITEN NICHT. BILD: MICHAEL FÜRST

Die Zukunft der Wohnkultur sei von verschiedenen Faktoren geprägt: „Immobilienpreisentwicklung, demografischer Wandel, der Aufbruch von Familienstrukturen und Vereinsamung, aber auch Rückbesinnung auf das Wesentliche etwa durch geringeren Wohnraum sind prägende Trends, die zu neuen Wohnformen wie Tiny Houses und gemeinschaftlichem Wohnen führen“, verdeutlicht Josef Scheurich. Die Tendenz zum Eigenheim sei nach wie vor zu beobachten, wobei ein Wandel von Stadt- in Landflucht aufgrund der Immobilienpreisentwicklung in Städten und dem für den Menschen angenehmeren Klima auf dem Land ausgeschlossen werden könne: „Hier hat auch der Klimawandel Einfluss – Städte überhitzen im Sommer oft bis zur Unerträglichkeit“, betont Scheurich. Auch sehnen sich die meisten Menschen nach einem freistehenden Wohnhaus mit Garten im Grünen. Hinsichtlich des Klimawandels und angesichts Aspekten wie Flächenversiegelung sowie grauer Energie zur Neuerrichtung von Wohnraum sei jedoch zu konstatieren, dass Einzelhäuser wesentlich höhere Energieverbräuche als Wohnraum im Geschosswohnungsbau oder Reihenhausbau aufweisen: Beispielsweise benötigen Wohngebiete für Einzelhäuser mehr Erschließungsstraßen oder eine größere Straßenwasserversorgung und damit eine deutlich höhere Flächenversiegelung.

Gute Energiebilanz

Es müsse jedoch nicht immer ein Neubau sein: Weitaus besser ist die Energiebilanz, wenn bereits bestehende Gebäude eine Umnutzung erfahren – man erspart sich und der Umwelt viel graue Energie, da eine Grundsubstanz ja bereits vorhanden ist“, schildert Josef Scheurich. Auch Ortskerne spielen hier eine wichtige Rolle: Kurze Wege zur alltäglichen Versorgung (Bäcker, Arzt, Rathaus etc.), der Ortskern als Begegnungsmöglichkeit der Bewohner und Mittel gegen Vereinsamung, aber auch das angenehme Kleinklima vor allem im Sommer durch Begrünung in den meisten Ortskernen sprechen hier für nachhaltige Lösungen.

In diesem Zusammenhang kommt Altbauten wird wichtige Rolle zuteil: Sowohl der erhaltenswerte Charme von Bestandsgebäuden, die gewachsenen Strukturen in Nachbarschaft, sich gegenseitig bereichernden Generationen, typisch regionalen Baukulturen und alten Baumbeständen als auch die Nachhaltigkeit sprechen dafür. „Die Sanierung von Altbauten hilft dabei, das alles zu erhalten oder teilweise neu zu schaffen“, fährt Scheurich fort und plädiert für qualifizierte Beratung: „Für viele ist es schwer, sich bei einem unsanierten/unbewohnten Gebäude dessen Potenziale vorzustellen. Zu empfehlen wäre, dass Kommunen etwa ein Leerstandkataster führen, dazu Öffentlichkeitsarbeit leisten und auf Kosten der Kommune durch Architekten den Interessenten Potenziale solcher Gebäude aufzeigen lassen“, führt er aus.

Auch müssen weitere Parameter beachtet werden: Wichtig sei es, Bau-schäden oder verbaute Schadstoffe wie Asbest oder Holzschutzmittel zu eruieren und zu beseitigen. Gleichmaßen verlange die Sanierung einer Bestandsimmobilie nach einem guten energetischen Konzept. „Ebenso sind energetische durch Förderungen und Programme wie Leader zu prüfen – hier gibt es viele Mittel und Wege, die der Verbraucher nicht immer kennt“, empfiehlt er.

Geringere Wohnflächenbedarf

Wie sieht die „Zukunft des Wohnens“ im Detail aus? Hierzu wagt Josef Scheurich eine vorsichtige Prognose: „Die Menschen werden immer individueller, man kann also nicht pauschaliert sagen, so oder so sieht die Zukunft des Wohnens aus“, räumt er ein. Dennoch könne man erahnen, wohin die Reise gehe: „Klimawandel und Flächenversiegelung, gemeinschaftliches Wohnen als ‚Wahlfamilie‘ mit Jung und Alt, geringerer Wohnflächenbedarf pro Bewohner, Tiny Houses, die weitere Nutzung bestehender Gebäude, aber auch die Reduzierung von Baustandards infolge extrem hoher Baukosten, die sich immer weniger Menschen leisten können sind entscheidende Faktoren“, verdeutlicht er. Auch die Unterstützung Umzugsinteressierter, die nach dem Auszug ihrer erwachsenen Kinder viel weniger Wohnraum brauchen – zum Beispiel über Umzugskataster oder öffentliche Beratungen – werde stetig breiteren Raum einnehmen.

Auch die Mietwelt steht vor strukturellen Veränderungen: Mark Fischer, geschäftsführender Vorstand der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim eG, sieht „eine Tendenz zu kompakteren Neubauwohnungen“. Da jeder Quadratmeter Geld koste, das am Ende an den Mieter weiter gegeben werden müsse, bedeute das auch Verzicht auf wenig nutzbare Flächen wie zum Beispiel Verkehrsflächen innerhalb der Wohnungen bzw. Häuser: „Ein langer Flur etwa erscheint diesbezüglich als verzichtbar – der Zukunftsanspruch besteht darin, qualitativ hochwertiges Wohnen auf kleinerer Fläche als bisher zu schaffen“, verdeutlicht er.

Nach wie vor habe gerade der Ländliche Raum jedoch großes Potenzial. Das liege weniger an reizvollen, naturnahen Wohnmöglichkeiten, sondern sei vielerorts auch eine Preisfrage. „Wohnungen in der Stadt sind um Einiges teurer als auf dem Land. Was die Genossenschaften nicht betrifft, nutzen private Vermieter immer mehr aus: Je nach Lage sind hier Mietpreise zu zahlen, die sich selbst ein Mieter mit solidem Einkommen nicht immer leisten kann oder möchte“, gibt Fischer zu bedenken – so sei es ein großer Unterschied, ob man für eine Dreizimmer-Wohnung 500 Euro auf dem Land oder das nahezu doppelte bis Dreifache in einer Metropole zahlt. Eine generelle Vorliebe für das urbane Umfeld sei zwar zu beobachten und kehre sich auch nicht um, jedoch dürfte sich der Wohnradius um die Städte ausweiten: „Hohe Preise, aber auch geringe Flächen sprechen dafür“, betont er.

Mehr Mietwohnungen?

In diesem Zusammenhang sei auch der Traum vieler Deutschen – ein Eigenheim auf der grünen Wiese – differenzierter denn je zu beobachten: Nach wie vor habe das klassische Einfamilienhaus seine Berechtigung und werde auch nicht verschwinden, doch ändere sich die Situation vermehrt hin zu dringend notwendigem Mietwohnraum. „Es ist derzeit extrem, was an Grundstücken zurückgegeben wird, weil sich vor allem junge Bauwillige den Neubau doch nicht leisten können oder wollen. Wenn sich diese Entwicklung so fortsetzt, wird es immer mehr Mietwohnungen für die Menschen geben müssen“, räumt Fischer ein.

Chancen sieht er beispielsweise in nachzuverdichtenden Baulücken, die mit attraktiven Mehrfamilienhäusern bestückt werden können, vor allem mit genossenschaftlichem Wohnen: „Die Win-Win-Situation bei Genossenschaften: Ein lebenslanges Wohnrecht für Mieter in ansprechenden und einladenden Wohnungen zu bezahlbaren Mieten“, schildert er.
