WOHNEN

TECHNIK & MOTOR AB SEITE 62

Lichte Verhältnisse: Offenheit und Geborgenheit müssen sich nicht ausschließen.

Klare Sache: Die Fläche ist effizient genutzt.

NEUE HÄUSER

Wenn die Erinnerung mitbaut

Eine Familie aus Weimar lebt in einem Holzhaus, das nicht nur ihrer Naturverbundenheit entgegenkommt.

Von Birgit Ochs (Text) und Frank Röth (Fotos)

Guter Schutz: Der weite Dachüberstand prägt nicht nur das Aussehen, er beschirmt auch.

DAS HAUS KURZ UND KNAPP

Baujahr 2016
Bauweise Holzständerbau
Energetisches Konzept In die Ziegel des Satteldachs integrierte Photovoltaikplatten; Luftwärmepumpe
Wohnfläche 127 Quadratmeter
Grundstücksgröße 2162 Quadratmeter
Baukosten rund 265 000 Euro
Standort Weimar

Ausgerechnet am Rand von Weimar trifft das Erzgebirge auf Malawi. Oder besser, die im ostdeutschen Mittelgebirge verbreiteten Satteldächer treffen auf die umlaufend überdachten Terrassen in Südostafrika. Klingt verrückt? Ist es aber nicht. Der Neubau, der sich kurz vorm Waldrand auf einer Wiese langmacht, ist mit seiner Holzfassade, den scharfen Konturen und dem steilen Spitzdach gewiss das ungewöhnlichste Haus der Straße. Unpassend ist es nicht.

Dabei ist es im Eigenheimbau mit Reminiszenzen an Aufenthalte in anderen Ländern und Regionen so eine Sache. Wozu sie für gewöhnlich führen, zeigt nichts besser als die schon sinnbildlich gewordene Toskana-Villa aus dem Baukastenangebot der Fertighausanbieter. Die freilich ist noch harmlos im Vergleich zu manch gänzlich frei geplanter Hacienda in der deutschen Provinz oder alpenländisch anmutenden Bauernhäusern nördlich von Ingolstadt.

Eine so plumpe Umsetzung war weder die Sache der Bauherren Katja Kanyur und Olaf Bach noch des Architekturbüros Osterwold Schmidt Expander. Kennengelernt hatten sie sich als Nachbarn in der Weimarer Musterwohnsiedlung Neues Bauen am Horn, die an die Tradition des Bauhauses anknüpft. Dorthin waren die Physiotherapeutin und der Chirurg mit ihrer Tochter nach Jahren an der schottischen Küste gezogen und hatten in einem der würfelförmigen Neubauten mit Flachdach zunächst ein Zuhause gefunden. Als interessante Erfahrung, was die Vorzüge und Grenzen der Bauhausarchitektur angeht, beschreibt Olaf Bach jene Zeit. Allerdings wollten er und seine Frau ganz anders wohnen: naturverbunden. Aber auch in einem Haus mit wärmerer Ausstrahlung nach außen und innen.

Auf der Suche nach einem passenden Altbau beziehungsweise einem geeigneten Grundstück stießen sie schließlich am äußersten Rand von Weimar auf ein riesiges Anwesen samt Wohnhaus aus den fünfziger Jahren. Mit diesem Gebäude habe sie sich nicht anfreunden können, erinnert sich Katja Kanyur. Umbau und Einzug schieden daher aus. Am Grundstück aber hatten sie und ihr Mann Interesse. Auf dem weitläufigen Areal sollte doch mindestens Platz für zwei oder drei weitere Häuser sein, dachten sie wie auch die Architekten. Nur so einfach war die Sache nicht. Denn es erwies sich, dass der unbebaute Teil des Grundstücks bereits zum sogenannten städtischen Außenbereich gehörte. „Das bedeutet, dass es dafür keinen Bebauungsplan gab“, erläutert Architekt Matthias Schmidt das Hindernis. Möglich wurde das Vorhaben erst, weil ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ erstellt wurde, der zwei Häuser auf dem Areal vorsieht.

Dann endlich konnte die Planung beginnen. Die Bauherren wünschten sich ein effizientes Haus in möglichst ökologischer Bauweise. „Kein 08/15“, sagt Katja Kanyur. Zu den zentralen Fragen gehörte diese: „Mit welchen Materialien umgeben wir uns?“ Zudem sollte das Haus eingeschossig sein, aber kein reines Flachdach haben. „Wir kommen aus dem Erzgebirge, da baut man mit Satteldach“, sagt sie. Ihr Mann hat zudem einen engen Bezug zu Malawi, wo er jedes Jahr für mehrere Wochen in einem Krankenhaus arbeitet. Dort hat er die weit überstehenden Dächer schätzen gelernt, die die darunter liegenden Terrassen beschirmen. „Und wir verbringen ja hier alle unsere freie Zeit sehr gerne draußen“, sagt er. „So ein Dach bietet hervorragenden Schutz.“

Osterwold Schmidt Architekten entwarfen daher für die Familie einen schmalen und mit rund 127 Quadratmetern nicht zu großen Bau in Holzständerbauweise, an dessen westlichem Ende sich ein spitzes Dach erhebt. Eine breite, überdachte Terrasse zieht sich über die gesamte Südfront des Gebäudes. Auch der Zugang zum Eingang ist überdacht – und von eigenwilliger Gestalt, denn die Fassade wurde angeschrägt und so an die Hangneigung angepasst.

„Bei einem eingeschossigen Gebäude ist es mit der Perspektive nicht so einfach“, merkt Planer Schmidt an. Über den Ausblick können sich die Bewohner nicht beklagen.

Fortsetzung auf der folgenden Seite

Mieten steigen langsamer

In den Metropolen stagnieren die Mieten, die Hauspreise legen rasant zu. Immer mehr Deutsche bezweifeln, sich jemals Wohneigentum leisten zu können.

Von Judith Lembke

Für Mieter auf der Suche nach einer neuen Wohnung ist es keine Jubelbotschaft, aber immerhin ein Lichtblick: Die Mieten sind im zweiten und dritten Quartal dieses Jahres langsamer gestiegen als in den Jahren zuvor. Das gilt sowohl für Klein- und Mittelstädte als auch für die sieben größten Städte des Landes und ist das Ergebnis des aktuellen Preisspiegels des Maklerverbandes IVD, der die Mieten in rund 370 deutschen Städten und Gemeinden untersucht hat. Vor allem die Neuvertragsmieten für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert haben sich dieses Jahres nicht mehr so stark verteuert: Sie legten um 2,35 Prozent zu, während es 2016 im selben Zeitraum noch 3,43 Prozent waren. Die Mieten stiegen damit deutlich moderater als die Preise für Wohneigentum. Zudem liegt auch die Preisdynamik unter dem Niveau der Vorjahre. „Der Neubau zeigt Wirkung und entlastet den Mietmarkt“, sagt IVD-Präsident Michael Schick zur Begründung. Die Mieten von Bestandswohnungen liegen in Deutschland aktuell bei 7,75 Euro je Quadratmeter, im Vorjahr waren es 7,49 Euro.

Am wenigsten sind die Mieten in Kleinstädten mit weniger als 30 000 Einwohnern gestiegen. „Nachdem in dieser Städteklasse in den Vorjahren noch ein deutlicher Nachholeffekt zu verzeichnen war, ist dieser Trend offenbar erst einmal gestoppt“, interpretiert Schick die Zahlen. Ganz anders die Situation in den sogenannten Mittelstädten mit bis zu 100 000 Einwohnern: Hier legten die Mieten gegen den Trend mit 3,85 Prozent stärker zu als im Vorjahr (3,44 Prozent). In den Großstädten mit mehr als 500 000 Einwohnern verlangsamte sich der Preisanstieg deutlich. In Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf, deren Bewohner in den vergangenen Jahren besonders von den hohen Preisen gebeutelt wurden, blieben die Mieten im Vergleich zum Vorjahr konstant, in der Rhein-Metropole das zweite Jahr in Folge. Nach Ansicht von Forschern ist auch das eine Wirkung der hohen Preise: Weil die Mieten in den Zentren seit Jahren gestiegen sind, suchen immer mehr Menschen im Umland nach bezahlbarem Wohnraum – deswegen steigen die Mieten dort auch teilweise schneller als in den Großstädten selbst.

Allerdings trifft diese Beobachtung nicht auf die Hauptstadt zu: Hier erhöhten sich die Mieten trotz eines stark regulierten Wohnungsmarktes um mehr als 6 Prozent auf durchschnittlich 8,75 Euro je Quadratmeter. „In Berlin sind weiter Nachholeffekte zu beobachten“, sagt Schick. Denn während in den anderen europäischen Ländern die Hauptstädte meist am teuersten sind, liegen die Mieten in Frankfurt mit durchschnittlich 10 Euro je Quadratmeter oder München mit 13,10 Euro deutlich höher als in Berlin.

Auch eine bisher unveröffentlichte Studie der Bank KfW in Zusammenarbeit mit dem Forschungsinstitut Empirica über die Entwicklung der deutschen Wohnungsmärkte bis 2030 legt nah, dass die Mieten künftig nicht im gleichen Maße steigen werden wie die Kaufpreise. Dort heißt es, dass die Wohnimmobilien in Berlin, München, Stuttgart oder auch Frankfurt zu teuer seien. „Investoren, die zu diesen Preisen kaufen, weil sie auf stärker steigende Mieten setzen, gehen ein relativ hohes Risiko bei geringer Mietrendite ein“, heißt es. Eine Immobilienblase sieht man jedoch nicht.

Die Analyse kommt zu dem Schluss, dass in den Ballungsräumen noch immer zu wenig gebaut werde. Ohne eine Ausweitung der Bautätigkeit werde die Knappheit an Wohnraum in den wachsenden Regionen wie Berlin, München und dem Rhein-Main-Gebiet in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Dabei seien der Engpass Baugenehmigungen, denn in den vergangenen Jahren seien 600 000 mehr Wohnungen mehr genehmigt als fertiggestellt worden. In Berlin, München, Hamburg und Frankfurt dauert es am längsten, bis eine genehmigte Wohnung auch bezogen werden kann. Das liegt laut KfW nicht nur an den langen Bauzeiten, sondern vor allem auch daran, dass die Eigentümer von Bauland auf weiter steigende Preise spekulierten und sich „Baugenehmigungen auf Vorrat“ erteilen ließen.

Die steigenden Immobilienpreise haben auch Folgen für die Erwartungen der Deutschen an ihre persönliche Wohnzukunft. Laut einer europaweiten Umfrage der Direktbank ING Diba gehen 56 Prozent der Bundesbürger, die sich eigentlich Wohneigentum wünschen, davon aus, dass sie es sich wohl niemals werden leisten können. So hoch ist die Quote sonst nur in Großbritannien. Im Gegensatz zu den anderen Ländern, wo ein Mieterdasein als Stigma gilt oder zumindest als Notlösung für diejenigen, die (noch) nicht in der Lage sind, Wohneigentum zu erwerben, sind die Deutschen grundsätzlich gerne Mieter. Ihre Wohnzufriedenheit ist höher als in anderen europäischen Ländern – schließlich ist die Mieterquote auch nirgendwo sonst so hoch wie hierzulande.

Sie sehen das Wohnen im Eigentum auch kritischer als die europäischen Nachbarn und können dagegen dem Mieten mehr positive Aspekte abgewinnen. So punktet Wohneigentum bei den Aspekten „Symbol für Erfolg“, „Sicherheit“ und „kluge Geldentscheidung“. Die Werte „Verlässlichkeit“ und „Kontrolle“ schreiben die Deutschen hingegen schon nicht mehr so eindeutig dem eigenen Haus zu. Und nach Ansicht der Befragten sprechen der Aufwand, die unerwarteten Kosten und die mangelnde Flexibilität ohnehin eher für das Mieten. Allerdings ist ein Ende des deutschen Sonderwegs beim Wohnen absehbar. Laut KfW steigt die Eigentumsquote bis 2030 in Deutschland auf 48 Prozent, gleichzeitig nimmt die Bedeutung der selbstgenutzten Immobilie für die Altersvorsorge zu.

Hauptstadt mit Nachholeffekt: In Berlin steigen die Mieten gegen den Trend. Foto Laif

FORTSETZUNG VON SEITE 57

Wenn die Erinnerung…

Nach Süden blicken sie über die Wiese und die Häuser der Nachbarn hinweg den Berg hinauf zum Wald. Nach Westen über den Hang Richtung Horizont. „Wir sind hier schon dicht dran an der Natur“, sagt Katja Kanyur. Ab und an lässt sich ein Rudel Rehe blicken. Gelegentlich gibt sich auch ein stattliches Feldhasenpaar die Ehre. Zudem hat sich eine Maus draußen im Kaminholzstapel eingerichtet, eine Kolonie Erdhummeln wohnt auf dem Grundstück, und ein Wespenschwarm hat sein Nest unterm Dach gebaut.

Dass es den Tieren so gut in dieser Umgebung gefällt, liegt auch an der Blumenwiese. Die anzulegen, war Auflage des Grünflächenamtes im Zuge der Bauerlaubnis. Die Behörde hat den Bauherren des Holzhauses nicht nur vorgeschrieben, welche Pflanzen sie aussäen müssen, sondern auch, dass die Wiese im Jahr ein- bis zweimal gemäht werden soll. Die anfänglichen Bedenken, dass die Insekten ihnen den Aufenthalt im Freien vergällen könnten, haben sich inzwischen verflüchtigt. „Interessanterweise greifen die Wespen uns als ihre Mitbewohner nicht an“, hat Olaf Bach beobachtet.

Im Innern ist das Haus straff durchorganisiert. Dass ist auch nötig, denn ohne Keller und mit begrenzter Wohnfläche muss diese effizient genutzt werden, damit Stauraum bleibt. An den Eingang im Osten schließt sich ein langer schmaler Flur an, an dem gen Norden alle Nutzräume wie Bäder und Hauswirtschafts- und Technikraum liegen. Auf der anderen Seite sind neben Olaf Bachs kleinem Arbeitszimmer das Schlaf- und das Kinderzimmer untergebracht. Zudem birgt der Flur reichlich Wandschränke, bevor er am südlichen Ende des Gebäudes in die offene Wohnküche nebst Essplatz und den sich anschließenden Wohnbereich mündet.

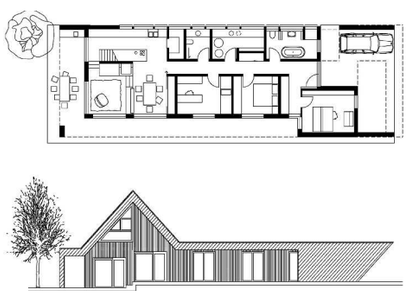
Hier gruppiert sich alles ums Feuer herum. Zentrales Element dieses gemeinsamen Aufenthaltsorts der Familie ist der Kamin. Er ist vom Essplatz aus zu sehen, wie auch vom – bedingt durch die Hanglage etwas tiefer liegenden – Wohnbereich. Dort schließt sich zudem eine Ofenbank an die Feuerstelle an. Was den behaglichen Charakter des Raums unterstreicht. Den Kamin als Dreh- und Angelpunkt des Wohnraums haben die Bewohner während ihres Aufenthalts in Schottland schätzen gelernt. „Da sind viele Erfahrungen der Bauherren eingeflossen“, sagt Architekt Matthias Schmidt.

Die hatten zudem angesichts ihrer Lebens- und bisherigen Wohnerfahrung ein sicheres Gespür für ihre Bedürfnisse. Als die Architekten vorschlugen, einen Luftraum unter dem Satteldach zu schaffen, lehnten sie ab. „Da sitzt man wie in der Kirche, und es zieht immer“, kontert Olaf Bach die Idee trocken. So wurde eine durchgängige Decke eingezogen und ein weiterer Raum geschaffen, der je nach Bedarf als Gäste-, Spiel- oder Was- auch-immer-Zimmer genutzt wird und dem ein kleiner Teil des begrünten Flachdachs als Außendeck dient. Apropos Dach. In die Fläche des Satteldachs sind Photovoltaikplatten integriert. „Dafür gibt es mittlerweile optisch ansprechende Lösungen, die ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft ermöglichen“, hebt Matthias Schmidt hervor.

Im Innern prägen vor allem Holz und der rohe Estrichboden die Optik. Während die Wände innen und außen in Holzständerbauweise errichtet sind, die mit Grobspanplatten ausgefacht sind, bestehen die Decken aus Massivholz. Auf einen Putz wurde verzichtet. Stattdessen entschieden sich die Bauherren für einen Lehmanstrich, der ähnlich wie ein Lehmputz feuchtigkeitsregulierend sein soll. Nach gut zwei Jahren in ihrem Neubau bestätigen Katja Kanyur und ihr Mann das angenehme Raumklima. Es sei allerdings nicht einfach gewesen, das Material aufzutragen. „Das wollte erst gar nicht an der Wand bleiben“, erinnert sich Olaf Bach. Auch den Estrich hat die Familie in den Weihnachtsferien 2015/16 eigenhändig geseift. Im darauffolgenden Frühling ist sie eingezogen in ihr neues Haus, an dem die Erinnerung mitgebaut hat.

Eigenwilliger Auftritt: Spitzdach und Kanten sorgen für scharfe Konturen.

Alle zur Feuerstelle: Katja Kanyur und Olaf Bach mit Tochter Kaya



Zeichnung Osterwold Schmidt Expander

Die Beiträge der Reihe Neue Häuser erscheinen in loser Folge. Mehr aus der Serie unter faz.net/neue-haeuser.