
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.

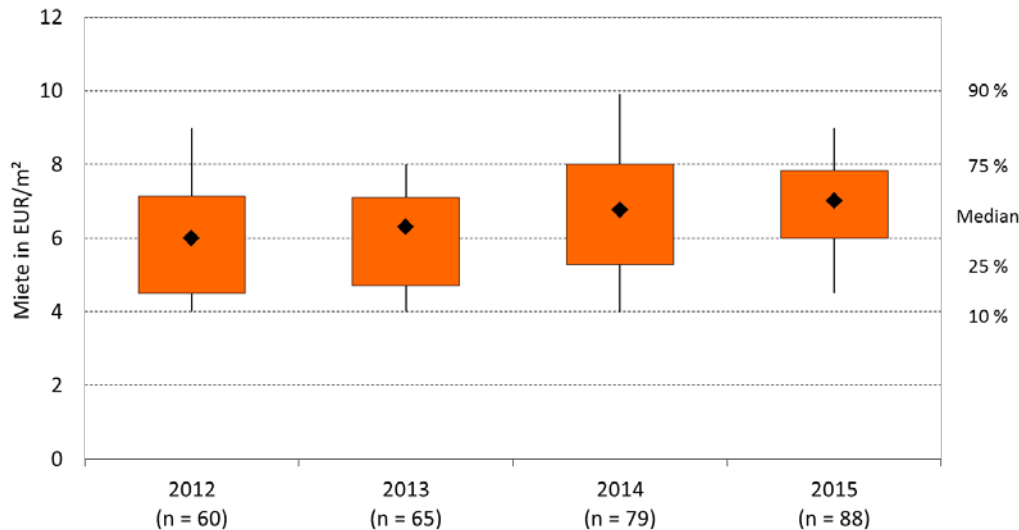
Im Vergleich zu Deutschland insgesamt, aber auch zum gesamten ostdeutschen Raum, ist Weimar ein sehr kleiner Bürostandort.¹ Im Jahr 2012 arbeiteten nach Angaben der TLG Immobilien insgesamt rund 10.450 Bürobeschäftigte in Weimar.² Der Büroflächenbestand betrug im Jahr 2012 rund 246.000 m². Es gibt wenig 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: Insetierte 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>

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.

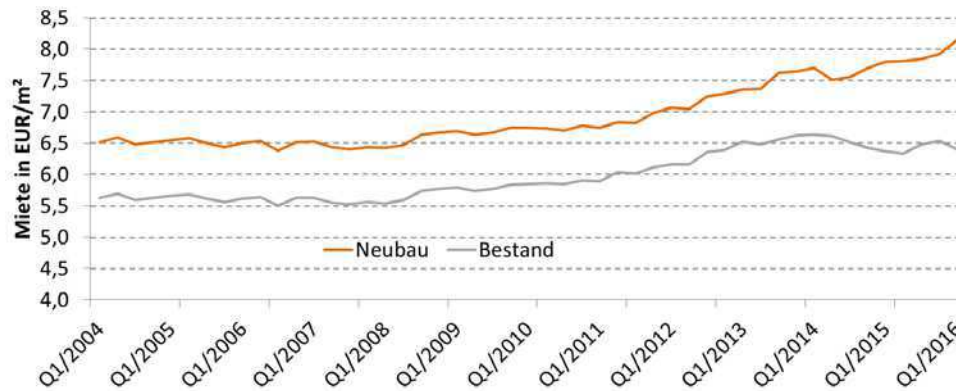
Die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser sind über einen deutlich längeren Zeitraum zunächst zurückgegangen, als es bei den Geschosswohnungsmieten sowie den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen der Fall gewesen ist. Die Preise unterliegen zwar deutlichen Schwankungen, aber in der Tendenz 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).

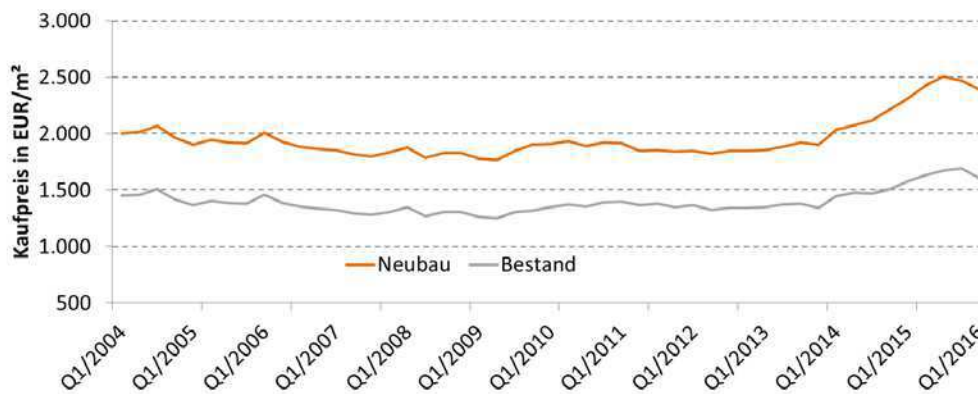
¹⁸ Stadtverwaltung Weimar, Stadtentwicklungsamt (2013): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018. Online unter: https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/stadtverwaltung/stadtentwicklung/WMK_Weimar_2014-2018.pdf (letzter Abruf: 01.07.2015), S. 5.

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

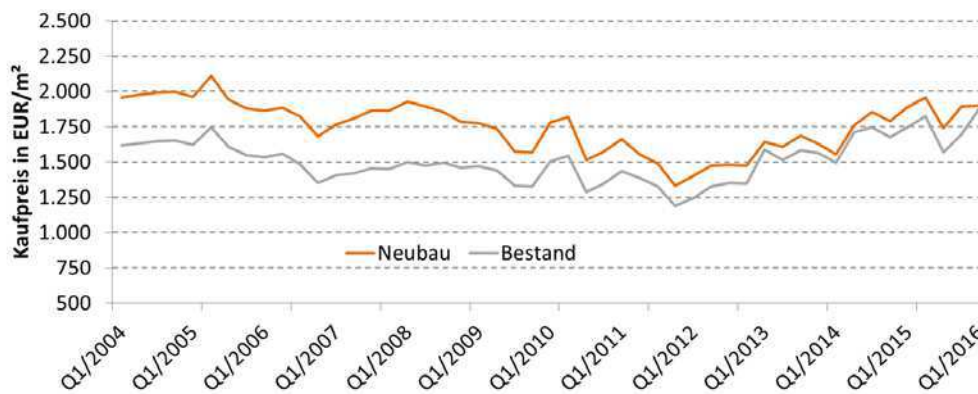
(a) Mietpreise für Mietwohnungen in EUR/m² (nettokalt)



(b) Kaufpreise für ETW in EUR/m²



(c) Kaufpreise für EZFH in EUR/m²

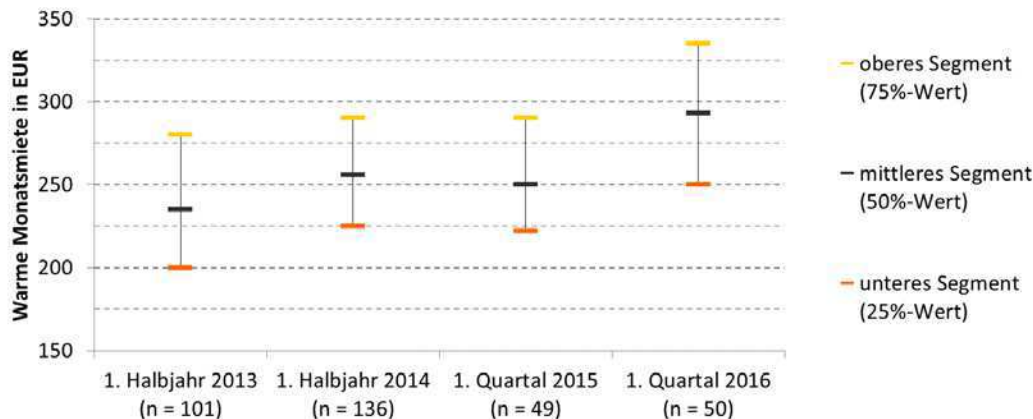


* Qualitätsbereinigte Preise für 60-79 m² (EZFH 100-149 m²), Baujahr innerhalb der letzten zehn Jahrgänge (Neubau) bzw. alle Baujahre, gute Ausstattung. Die Daten der alten und neuen Datenquelle wurden verkettet, um Sprünge im Zeitverlauf zu vermeiden.

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

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/>

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 gleichzeitiger Beibehaltung 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 Grundstücks 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.

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