

Immobilien

Genossenschaft
Mieten in der
Gemeinschaft
Seite 35

Weniger Möbel, mehr Mensch

Sparsame Ausstattung lässt dem Bewohner mehr freien Raum. Wer aber Sorge vor zu viel Nüchternheit in der Wohnung hat, sollte auf Farben und Material achten

Von Oliver Klempert

DIE EINRICHTUNG auf das Wesentliche reduzieren – dieses Prinzip gibt es schon erstaunlich lange. Schon vor 2000 Jahren achteten die Römer, Erbauer der ersten mehrstöckigen Mietshäuser, auf wertiges Mobiliar, aber stets wohl dosiert: Zwei Liegen, ein kleiner Tisch und Stühle – mehr befand sich nicht in den Wohnungen der meisten Bürger. Das lag freilich auch an den für heutige Verhältnisse bescheidenen Grundrissen. Doch auch andere Accessoires blieben draußen.

Der Architekt Ludwig Mies van der Rohe adaptierte im vergangenen Jahrhundert die alte Lehre mit seinem Spuch „Weniger ist mehr“. Eigentlich wollte van der Rohe damit die Detailverliebtheit in der Architektur anprangern und sie aufs Wesentliche reduziert wissen. Dass sein Ausspruch heute auch für die Innenraumgestaltung und andere Lebensbereiche herhält, hat er wohl nicht gehant. Und doch ist

sein Credo heute ein Leitbild: Die Reduktion ist das Hauptmotiv der meisten Innenausstatter – auch ein Nebenprodukt der in den 70er-Jahren aufkommenden Loftkultur. Auf riesigen Flächen spielt es keine Rolle, wie viele Sessel und Regale dort stehen: Es sieht immer leer aus. Autor Thomas Drexel will den Trend zur Nüchternheit nun ergänzen. In seinem neuen Buch „Simple Living“ zeigt er sparsame Wohnkonzepte, jedoch in charakterstarken Häusern und Wohnungen, geprägt von natürlichen Farben.

Jedes Jahr werden von den deutschen Entsorgungsfirmen Tausende Tonnen Sperrmüll, wie alte Schränke, Spülen oder Regale, abgefahren. Standen die 50er- und 60er-Jahre ganz im Zeichen von Schrankwand und aufgereihten Mitbringseln aus dem Urlaub, so sind es heute Transparenz, Luftigkeit und Schlichtheit, welche Wohnungen ausmachen – Kitsch und Staubfänger verschwinden aus Regalen, Alltagsgegenstände in

Schubladen und hinter Sichtblenden. Die Möbel selbst werden ebenfalls immer schlichter, es dominieren glatte Flächen. Spartanisch eingerichtete Wohnungen sol-

len in einer Welt der technischen und informationellen Überforderung einen Ausgleich bieten.

„Konkurrieren heute die unterschiedlichsten Wohnstile gleichbe-

rechtigt miteinander, so gibt es doch eine Grundströmung – die der Reduktion“, sagt Wohnpsychologin Uwe Linke aus München. Noch gibt es viele Menschen, die sich ganz be-

wusst gemütlich einrichten, weil ihnen das ein Sicherheitsgefühl vermittelt. Vertraute Gegenstände bieten ihnen einen Anker. Doch die Zahl der Menschen, die ihr Lebens-

und Wohnumfeld regelmäßig entrümpeln und umkrempeln, steigt. Als Gründe dafür sieht Linke unsichere Zeiten im Privat- und Arbeitsleben. „Heutzutage muss man sich stets neu erfinden und wieder von vorn anfangen“, sagt er. Das bedeute gleichzeitig, sich auch von Ballast zu befreien, der dann zur Vergangenheit gehört.

Ein weiterer Grund ist laut Linke die zunehmende Ichbezogenheit der Gesellschaft, in der man stets sich selbst im Mittelpunkt sieht. Das eigene Leben zu komponieren, etwa durch die bewusste Entscheidung für oder gegen Kinder, finde seinen Niederschlag auch in der Inneneinrichtung. „Die Wohnungseinrichtung wird damit im übertragenen Sinne auch zur Lebenseinrichtung“, sagt Linke – bewusst wird hier und dort etwas weggelassen oder hingestellt, sei es nun eine übergroße Bodenwanne oder ein antiker Stuhl.

Architekturautor Thomas Drexel hat in seinem Buch „Simple Living“ einen weiteren Effekt herausgearbeitet: In Altbauten, alten Bauernhäusern und Wohnungen mit Holzfußboden, möglicherweise sogar Stuckelementen, hilft die Sparsamkeit, den eigentlichen Charakter eines Baus herauszustellen. Die Individualität des Bewohners wird ergänzt durch die Individualität der Wohnung. Der Mensch tritt zur Seite und überlässt dem Haus das Feld. Das Stützgebälk eines Bauernhauses wirkt zum Beispiel viel intensiver, wenn es nicht durch Schränke zugestellt oder gar verdeckt wird. Ein Glasboden verbindet zwei Stockwerke zwar nicht wie

Fortsetzung auf Seite 35



Gardine, Dielenboden und ein Bett aus dem 19. Jahrhundert: Mehr Charakter kann man diesem Schlafzimmer auch durch größere Ausstattung nicht verleihen

ANZEIGE



Toscana Resort Castelfalfi
Hotels · Villas · Golf

Zweitwohnsitz mit First-Class-Komfort

Unweit von Florenz, Pisa und Siena empfängt Sie ein wahrhaft paradiesischer Ort: Castelfalfi – eines der prächtigsten alten Landgüter der Toskana.

Ab Ende 2009 entsteht hier das Toscana Resort Castelfalfi, das mit exklusiven Eigentumsimmobilien und einem umfangreichen Service- u. Security-Konzept seinesgleichen sucht (Fertigstellung Ende 2011). Zu den resorteigenen Highlights gehören außerdem ein 27-Loch-Golfplatz, ein großzügiger Spa-Bereich und last, but not least, der historische, liebevoll revitalisierte Dorfkern mit vielfältigen Möglichkeiten zum Einkaufen und Genießen. Beste Bedingungen für eine Investition in pure Lebensqualität! Z.B.: Neubau-Apartment im toskanischen Stil, ab ca. 94 m² Wfl., 2-3 SZ, Balkon/Terrasse, Pool, ab € 430.000,-. Provisionsfrei für den Erwerber. Wir beraten Sie gerne – ein Anruf genügt!

Nähere Informationen auch zu weiteren Immobilienarten unter www.castelfalfi-toscana.de.

Engel & Völkers Resorts GmbH
Tel. +49-40-36 13 11 62 · castelfalfi@engelvoelkers.com
www.castelfalfi-toscana.de · Immobilienmakler

ENGEL & VÖLKERS RESORTS



Wohnen ohne Angst vor Mieterhöhung und Eigenbedarf

Wohnungsgenossenschaften bieten hohe Sicherheit und manchmal sogar Rendite. Manchmal aber sind sie etwas unflexibel

RAUSWURF WEGEN Eigenbedarf: Das ist die größte Sorge vieler Mieter in Deutschland. Der Fall einer 103-jährigen Frau in Stuttgart, der vor wenigen Wochen die Wohnung gekündigt wurde, ließ erst jüngst vor allem alte Menschen erschauern. Die Frau wohnt bereits seit 50 Jahren in der Wohnung, ist schwer krank und wird von ihrem 65-jährigen Sohn gepflegt. Der Mieterverein legte umgehend Widerspruch ein und drohte „bis zur letzten Instanz“ zu klagen.

Einen so starken Beistand haben Mieter selten. Zwar stehen die Mieter-Organisationen mit Rat und Tat zur Seite, doch nur wenige Fälle scheinen so eindeutig wie der in Stuttgart. Häufig müssen Mieter klein beigeben und sich eine neue Wohnung suchen. Eine Alternative sind Bau-Genossenschaften: Dort bekommen Mieter einen „Dauernutzungsvertrag“ – eine Kündigung wegen Eigenbedarfes ist unmöglich. Die hohe Sicherheit hat jedoch auch einige kleine Nachteile.

Entstanden sind die ersten deutschen Bau-Genossenschaften im 19. Jahrhundert. Ihr Ziel war es, für die Mitglieder gemeinnützig günstigen und verlässlichen Wohnraum zu schaffen. Heute gehören den rund 2000 Bau-Genossenschaften weit über zwei Millionen Wohnungen in Deutschland.

Das Prinzip: Mitglieder erwerben Anteile an einer Genossenschaft und stellen damit ähnlich wie ein Aktionär Eigenkapital zur Verfügung. Am Erfolg des Unternehmens sind sie zweifach beteiligt: Einerseits mit einer jährlichen Dividende auf ihr Genossenschaftsguthaben (teilweise bis zu vier Prozent pro Jahr), andererseits

mit dem Anspruch auf eine Wohnung nach den jeweiligen Vergabebedingungen. In diesen Regeln liegen einige Vorteile:

■ **Günstige Miete:** Die „Nutzungsgebühr“ ist mitunter deutlich günstiger als eine vergleichbare Miete auf dem privaten Wohnungsmarkt. Möglich ist das, weil die Bau-Genossenschaften lediglich kostendeckend arbeiten müssen, außerdem fallen zum Beispiel die Verwaltungskosten aufgrund der meist großen Zahl von Immobilien im Verhältnis geringer aus. Mieterhöhungen gibt es natürlich trotzdem, doch sie dürfen keinen individuell treffen und beispielsweise nicht höher ausfallen als beim Nachbarn. Mieter müssen auch nicht jede Modernisierung dulden – was in manchen Genossenschaften allerdings auch zu einem leichten Sanierungsstau führt.

■ **Dauernutzungsrecht:** Bekommt das Genossenschaftsmitglied eine Wohnung zugesprochen, so wird kein Mietvertrag, sondern ein sogenannter Dauernutzungsvertrag geschlossen. Der Mieter erhält damit ein lebenslanges Nutzungsrecht. Kündigungen sind nur bei Fehlverhalten möglich, etwa wenn die Nutzungsgebühr nicht gezahlt wird oder Hausbewohner dauernd belästigt werden.

Für die gewünschte Wohnung müssen Genossenschaftsmitglieder in der Regel Wartezeiten in Kauf nehmen – je nach Lage, Größe und Ausstattung können das mehrere Jahre sein. Familien werden meist bevorzugt, sodass beispielsweise Paare ohne Kinder möglicherweise besonders viel Geduld benötigen. Auch wenn man innerhalb der Wohnungsanlage

einer Genossenschaft die Wohnung wechseln will, werden soziale Maßstäbe angelegt.

Gut dran ist, wer ohne akute Wohnungsnot einen Start-Anteil erwirbt (etwa 300 bis 1000 Euro) und das zunächst als gut verzinstes Geldanlage betrachtet. Ab dem ersten Anteil läuft die Wartezeit, weitere Anteile müssen je nach Wohnungsgröße erst bei einem Einzug gezeichnet werden.

Rund 300 Bau-Genossenschaften sind in einem bundesweiten Ring zusammengeschlossen und erkennen Mitgliedszeiten untereinander an. Wechselt etwa ein Düsseldorfler mit zehn Mitgliedsjahren nach Hamburg, so würde eine Hamburger Bau-Genossenschaft diese Zeit anrechnen, wodurch der Neu-Hamburger in der Warteliste ganz weit vorn stünde. Bekommt ein Kind einen (Ring-)Genossenschaftsanteil geschenkt, so wird es bei Studienbeginn kaum ein Problem haben, schnell eine preiswerte Wohnung zu finden.

Die Nachteile: „Dem Genossen sollte klar sein, dass er eine unternehmerische Beteiligung eingeht. Geht eine Genossenschaft pleite, kann er seine Einlage verlieren – im schlimmsten Fall trifft ihn zudem noch eine Nachschusspflicht“, sagt Jörg Sahr, Immobilien-Experte bei der Stiftung Warentest. Das heißt, das Genossenschaftsmitglied haftet möglicherweise noch für alte Schulden. Ein Blick in den Geschäftsbericht und die Satzung ist daher immer sinnvoll. Die Nachschusspflicht sollte ausgeschlossen sein. Außerdem wichtig zu wissen: Wer seine Mitgliedschaft kündigt, erhält zwar sein Guthaben zurückgezahlt – das dauert aber bis zu zwei Jahre.

Andreas Kunze

Online: 370 Genossenschaften mit über 800 000 Wohnungen haben sich zu einer Vermarktungsgemeinschaft zusammengeschlossen und bieten eine gut gestaltete Suchmaschine unter: wohnungsbaugenossenschaften.de

Weitere Angebote und Infos zu Gründung und Rechtsfragen auch unter dieser Adresse: wohn-eg.de

Saniert und stets ausgebaut: Die Wohnungsgenossenschaft „Bremmer Höhe“ in Prenzlauer Berg in Berlin



Weniger Möbel, mehr Mensch

Fortsetzung von Seite 33

eine Treppe physisch, aber symbolisch und bietet Übergänge und Durchblicke, wo sonst keine wären.

Das Herausstellen von Naturmaterialien, intelligente Einbauten und Lichtkonzepte verhindern auch einen Effekt, vor dem sich die Sammlerfraktion fürchtet: dass die Wohnung nach dem Entrümpeln kalt und abweisend wirkt.

Ein markantes Beispiel für die neue Wärme befindet sich im Schweizer Oberengadin, wo ein altes Haus mit Holzgebälk – teilweise über 500 Jahre alt – so saniert wurde, dass die Historie zum Lebensmittelpunkt wird. Überall finden sich Reminiszenzen an die Geschichte des Hauses, etwa durch Balken, die unverbaut das Innerste des Hauses offenlegen. Mit Durchbrüchen und groß geschnittenen Zimmern entsteht Weite, zumal das Haus mit nur wenigen Möbeln äußerst sparsam eingerichtet ist.

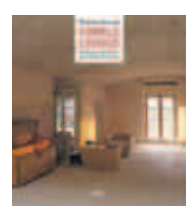
Ein zweites Hausbeispiel, das größtmögliche Einfachheit zum Maßstab macht, liegt in der französischen Provence, wo ein bereits

fast verfallenes Natursteinhaus restauriert wurde. Dazu entfernte der Architekt alle historisch wertlosen Einbauten, ließ die aus regionalem Kalkstein gemauerten Innenvände unverputzt und begradiete lediglich das Fugenbild – Naturstein, Pastelltöne an den Wänden und weiße Waschtische und Wohntextilien verschmelzen auf diese Weise zu einer gelungenen Wohneinheit.

„Natürlich lässt sich aus jedem Haus und aus jeder Wohnung alles rauswerfen. Es gilt aber, den richtigen Grad zu finden“, sagt Innenarchitekt Johannes Berschneider aus Neumarkt bei Nürnberg. Auch er stellt bei vielen Menschen eine Tendenz zur Klarheit und Einfachheit in den Wohnungen fest. „Es gilt oft, neue Perspektiven zu finden – und zwar im Wortsinn, wenn man an einer bestimmten Stelle im Raum ständig sitzt und im übertragenen Sinn, wenn sich im Umbau der eigenen vier Wände auch eine neue Lebenssituation widerspiegeln soll“, sagt er. Das sei zum Beispiel dann der Fall, wenn die Kinder ausziehen und man die Möglichkeit hat, bisher fest in Beschlag genommene

Ecken neu zu nutzen. Dabei komme es auf das richtige Raumgefühl an.

Unter Klarheit versteht Berschneider deshalb auch ganz bewusstes Komponieren von Blickachsen – eine kleine Wohnung wirke zum Beispiel deutlich größer, wenn sie den anschließenden Garten durch eine feste Blickachse mit Hilfe eines Wanddurchbruchs miteinander einbeziehe. Expertenrat empfiehlt Berschneider bei Reduzierung und Umbau dringend, da die Bewohner selbst oft den neutralen Blick dafür verloren hätten, wenn sie sich täglich in den Räumen aufhielten. Allerdings rät Berschneider auch, nicht sofort alles wegzuerwerfen: „Wenn es geht, erst einmal in den Keller damit. Weggeworfen ist alles in wenigen Minuten, bis sich ein neues Wohngefühl einstellt, dauert es deutlich länger.“



Thomas Drexel: Simple Living – einfach, reduziert, puristisch wohnen. DVA Verlag, 160 Seiten, 39,95 Euro

ANZEIGE

OBJEKT DER WOCHE



Fertigbauweise garantiert nicht nur einen schnellen Baufortschritt, sondern auch Termin- und Festpreisgarantie

FOTO: HAACKE-HAUS

Wohnen mit der Natur

Wer Leben und Wohnen in direkter Beziehung zur Natur schätzt, für den hat der Bungalowstil einen besonderen Reiz. Das Wohnen im Winkel, wie bei dieser freien Planung der Firma Haacke aus Celle/Potsdam, vermittelt die Illusion vom angrenzenden Wohnzimmer im Grünen. Große Terrassentüren geben den Weg dorthin frei. Der Schwimmteich bietet überdies eine traumhafte Kulisse. Die Natur genießen kann die Bauherrenfamilie auch auf der überdachten Loggia, die bei jedem Wetter einen geschützten Platz bietet.



Die konsequent umgesetzte Architektur stimmt bis ins Detail und stärken den Eindruck von Eleganz. Rote Klinker, weiße Sprossenfenster und Klappläden sowie das ausladende Walmdach mit weiten Dachüberständen sorgen für einen überzeugenden Gesamteindruck.

130 Quadratmeter Wohnfläche stehen zur Verfügung. Sollte Barrierefreiheit mit Blick auf das Alter ein Argument sein, bietet der Bungalow

auch einer jungen Familie mit zwei Kindern ausreichend Platz.

Das Erdgeschoss ist in jeder Hinsicht komfortabel und so funktional, dass alltägliche Wege kurz sind. Der Wohnflügel des Bungalows beherbergt zur Gartenseite den außergewöhnlich großzügigen Wohn/Essbereich mit 50 Quadratmetern. Von der Diele gelangen die Bewohner geradewegs dorthin. Schlaf- und Kinderzimmer sowie weitere funktionale Räume befinden sich im anderen Flügel. Besonders wer jenseits der 50 noch einmal baut, wird neben der Termin- und einer Festpreisgarantie auch auf solche Grundrisslösungen Wert legen. Fertigbauunternehmen sind

aufgrund der industriellen Vorfertigung und schneller Bauweise dafür Spezialisten.

Dank perfekter Dämmung besitzt dieser Bungalow Effizienzhaus-Standard, der für alle Entwürfe des 130 Jahre alten Unternehmens angeboten wird. Haacke gilt als Marktführer im energiesparenden Bauen, liegen doch die Wurzeln des Unternehmens in der Entwicklung und Herstellung von Dämmstoffen aus Kork oder Jute.

Weitere Informationen und Besichtigung unter freecall 0800 / 422 25 30 oder unter www.Haacke-Haus.de

ANZEIGE



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Nutzen Sie das breite Angebot unseres Verkaufsportfolios! Eine Vielzahl von interessanten und historischen Liegenschaften wartet auf Sie.

Immobilien bundesweit

Industrie • Gewerbe • Logistik • Handel • Wohnen • Freizeit • Forst • Jagd • Landwirtschaft



Mehrfamilienhaus (17 Wohnungen)

10557 Berlin-Mitte, Seydlitzstraße 8-10
Grundstücksgröße: 3.234 m² • Wohnfläche: 1.056,20 m²
Kaufpreisvorstellung: 760.000 €
Verkaufsteam Berlin • Eva-Maria Kühne
Fasanenstraße 87 • 10623 Berlin • Tel. 030 3181-3169



Bürokomplex/Investorenobjekt

15234 Frankfurt/Oder, Schüttertstraße 70
Grundstücksgröße: 16.013 m² • Büronutzfläche: rd. 2.700 m²
Vorankündigung, Exposé Anfang September 09 erhältlich
Verkaufsteam Cottbus • Torsten Schulze
Kar-Liebknecht-Straße 36 • 03046 Cottbus • Tel. 0355 3574-140



Abb.: Elbinger Straße



Abb.: Marienburger Straße



Abb.: Königsberger Straße



Abb.: Bebericher Straße

18 Einfamilienhäuser/Doppelhäuser/Reihenhäuser in bevorzugter Wohnlage

41063 Mönchengladbach-Windberg
Bebericher Straße 84, Marienburger Straße 48-50, Elbinger Straße 2-14 und Königsberger Straße 1-15
Grundstücksgrößen: ca. 172 m² bis ca. 1.032 m² • Wohnflächen: ca. 84 m² bis ca. 150 m² • leerstehend

Verkaufsteam Düsseldorf • Marita Jankowski • Fontanestraße 4 • 40470 Düsseldorf • Tel. 0211 9088-220

Exposés unter www.bundesimmobilien.de

Abgezeichnet von:

Abgezeichnet von: