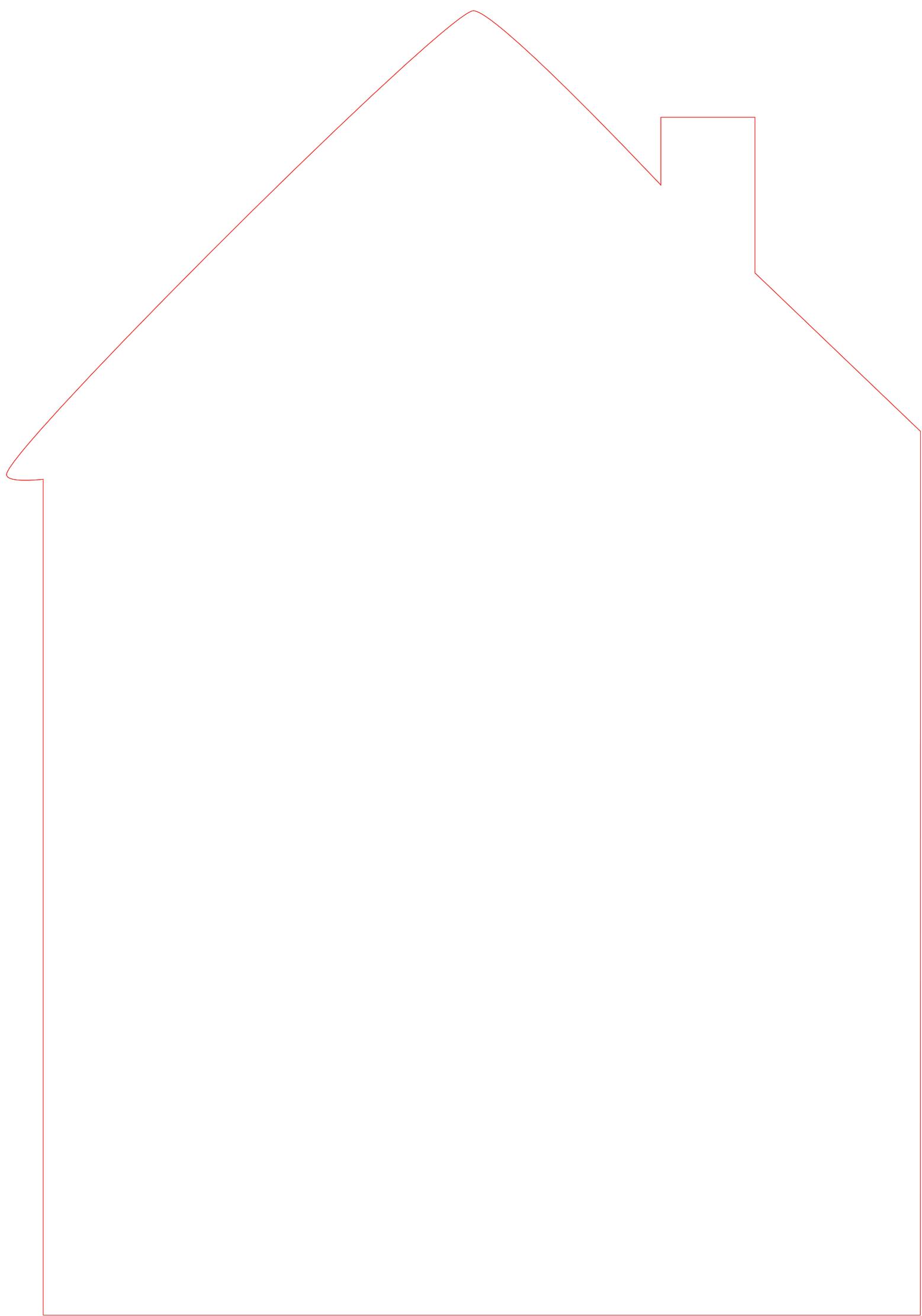


BEZAHLBARER WOHNRAUM

EIGENINITIATIVE ENTWICKELN



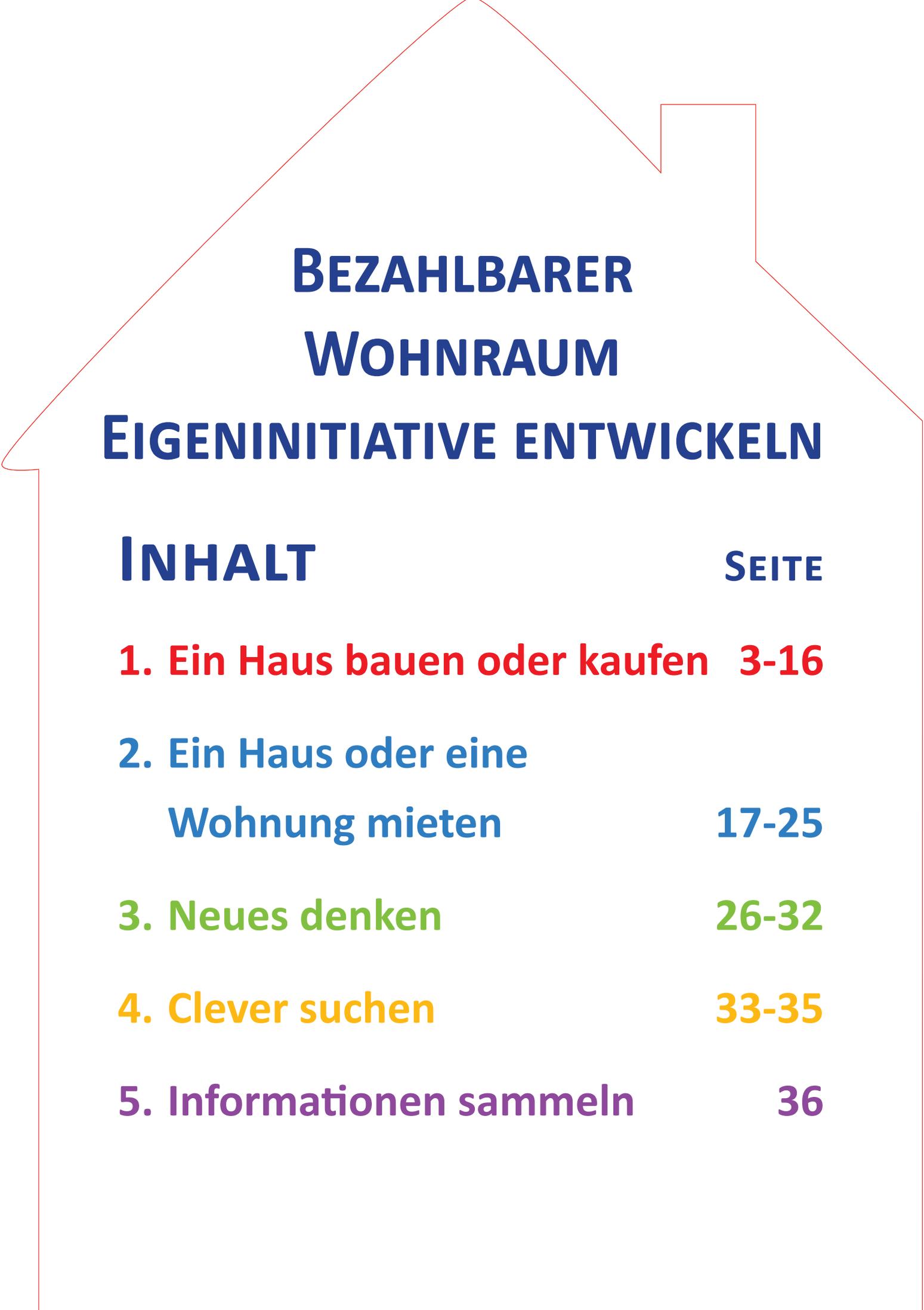
Familienbund der Katholiken
Diözesanverband Münster



Liebe Leserin, lieber Leser,

der Familienbund im Bistum Münster hat sich intensiv mit dem Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ beschäftigt. In dieser Broschüre haben wir (ohne Gewähr und ohne den Anspruch auf Vollständigkeit) Vorschläge zusammengetragen, die sich nicht an die Politik richten, sondern zur Eigeninitiative ermuntern. Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und hoffen für Sie, dass Sie Ihren Wunsch nach (eigenem) schönem und bezahlbarem Wohnraum bald realisieren können!

Der Diözesanvorstand



BEZAHLBARER WOHNRAUM EIGENINITIATIVE ENTWICKELN

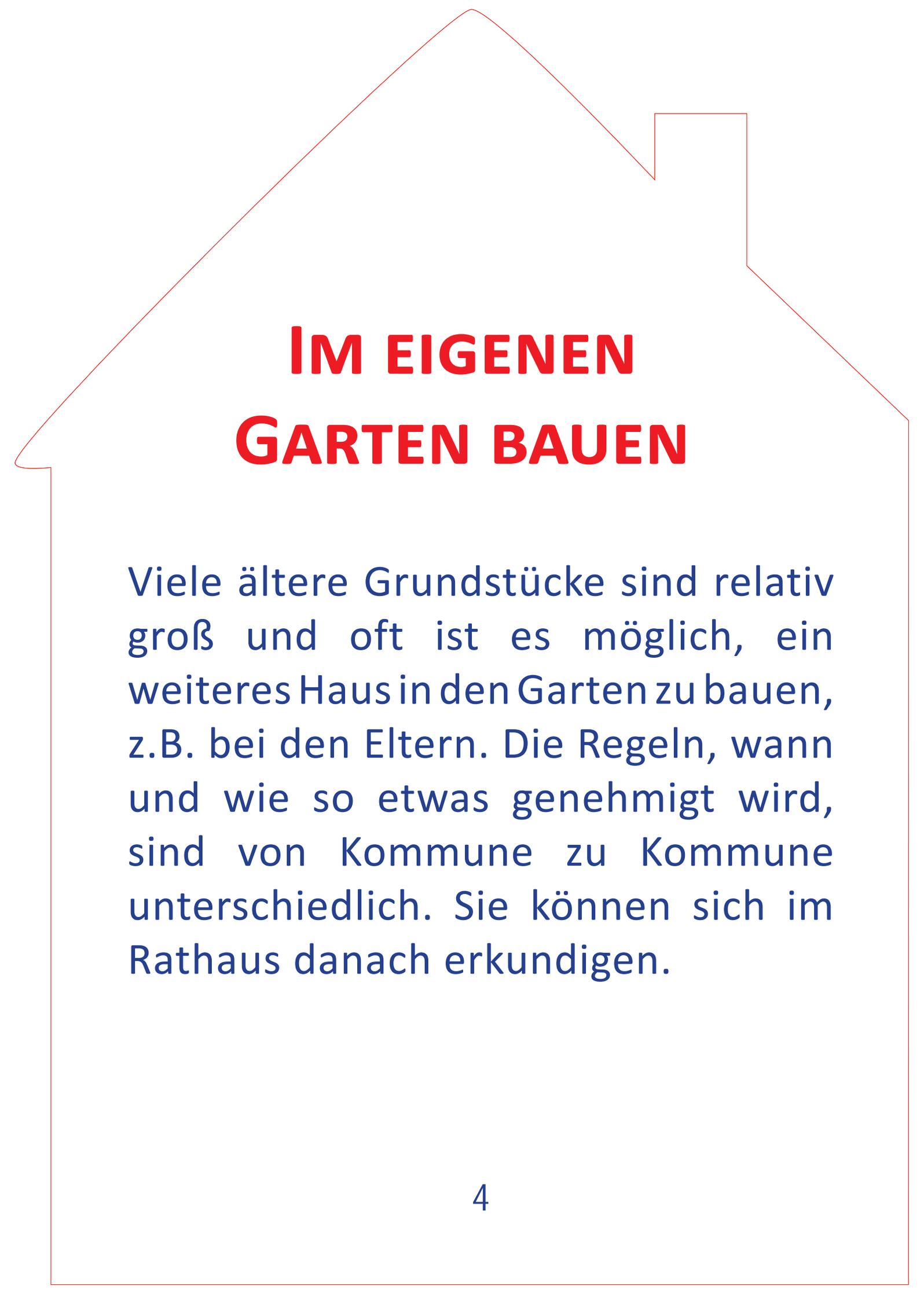
INHALT

SEITE

- | | |
|---|--------------|
| 1. Ein Haus bauen oder kaufen | 3-16 |
| 2. Ein Haus oder eine
Wohnung mieten | 17-25 |
| 3. Neues denken | 26-32 |
| 4. Clever suchen | 33-35 |
| 5. Informationen sammeln | 36 |

WOHNRAUM ERWEITERN

Erwägen Sie statt eines Neubaus auch einen Anbau an Ihr bisheriges Haus oder eine Aufstockung. Vielleicht können Sie einen bisher nicht genutzten Dachboden bewohnbar machen. Zwar ist der Umbau im bewohnten Haus nicht immer einfach, dafür sind Sie nah an der Baustelle und brauchen Ihre Umgebung (Kita, Schule, Nachbarn) nicht zu wechseln.



IM EIGENEN GARTEN BAUEN

Viele ältere Grundstücke sind relativ groß und oft ist es möglich, ein weiteres Haus in den Garten zu bauen, z.B. bei den Eltern. Die Regeln, wann und wie so etwas genehmigt wird, sind von Kommune zu Kommune unterschiedlich. Sie können sich im Rathaus danach erkundigen.

IN GRUNDSTÜCKS- WARTELISTE EINTRAGEN

Wenn Sie ein Grundstück suchen, lassen Sie sich bei der Kommune in die Warteliste eintragen. Fragen Sie nach den Kriterien für die Vergabe der nächsten Grundstücke und danach, wie lange Sie wahrscheinlich warten müssen. Wenn Sie nicht zwingend auf genau einen Wohnort angewiesen sind, lassen Sie sich in mehreren Orten registrieren.

ERBPACHT PRÜFEN

Kirchengemeinden und Kommunen bieten gelegentlich Erbpachtgrundstücke an, d.h. Sie kaufen das Grundstück nicht (und müssen es deshalb auch nicht finanzieren), sondern Sie zahlen einen jährlichen Pachtzins. Die Laufzeit der Verträge beträgt oft 99 Jahre. Was danach mit Haus und Grundstück geschehen kann, regelt der Vertrag. Aber: In Zeiten sehr niedriger Zinsen ist die Erbpacht weniger attraktiv.

GRUNDSTÜCK GEMEINSAM NUTZEN

Wenn Sie auf einem Grundstück mehrere Wohneinheiten bauen (zwei Häuser oder ein Mehrfamilienhaus) senken Sie nicht nur die Kosten je Wohneinheit, sondern Sie nutzen auch die Fläche effizienter und schonen deshalb die Umwelt. Am leichtesten ist das natürlich, wenn Sie früh wissen, mit wem Sie zusammen bauen möchten.

FÖRDER- PROGRAMME NUTZEN

Bund, Länder und einzelne Kommunen haben eine Vielzahl von Förderprogrammen aufgelegt, um vor allem jungen Familien zum eigenen Haus zu verhelfen. Die Voraussetzungen für die Teilnahme sind äußerst unterschiedlich. Informieren Sie sich rechtzeitig, denn für viele Programme gilt, dass die Anträge vor der Kreditvergabe oder dem Baubeginn gestellt werden müssen.

GRUNDSTÜCK BESCHRÄNKEN

Wer ein Eigenheim bauen will, kauft in der Regel zunächst das Grundstück. Zwar ist ein großer Garten schön, die Grundstücksgröße beeinflusst aber die gesamten Baukosten mehrfach: Sind das Grundstück kleiner und damit die Kaufkosten geringer, fallen auch die Notarkosten, der Grundbucheintrag, die Grunderwerbsteuer sowie ggf. die Maklerprovision geringer aus.

WOHNRAUM PASSEND WÄHLEN

Minimalisten bauen Tiny Houses, die mitunter kleiner als 20 m² sind. So klein muss es ja nicht gerade sein, aber natürlich ist ein Haus günstiger, wenn es kleiner ist. Und bedenken Sie: In kleineren Häusern sind z.B. auch die Energiekosten geringer. Vielleicht können Sie an- oder ausbauen, wenn die Familie größer wird? Prüfen Sie auch den Verzicht auf den Bau eines Kellers.

NACHHALTIG UND BEWUSST PLANEN

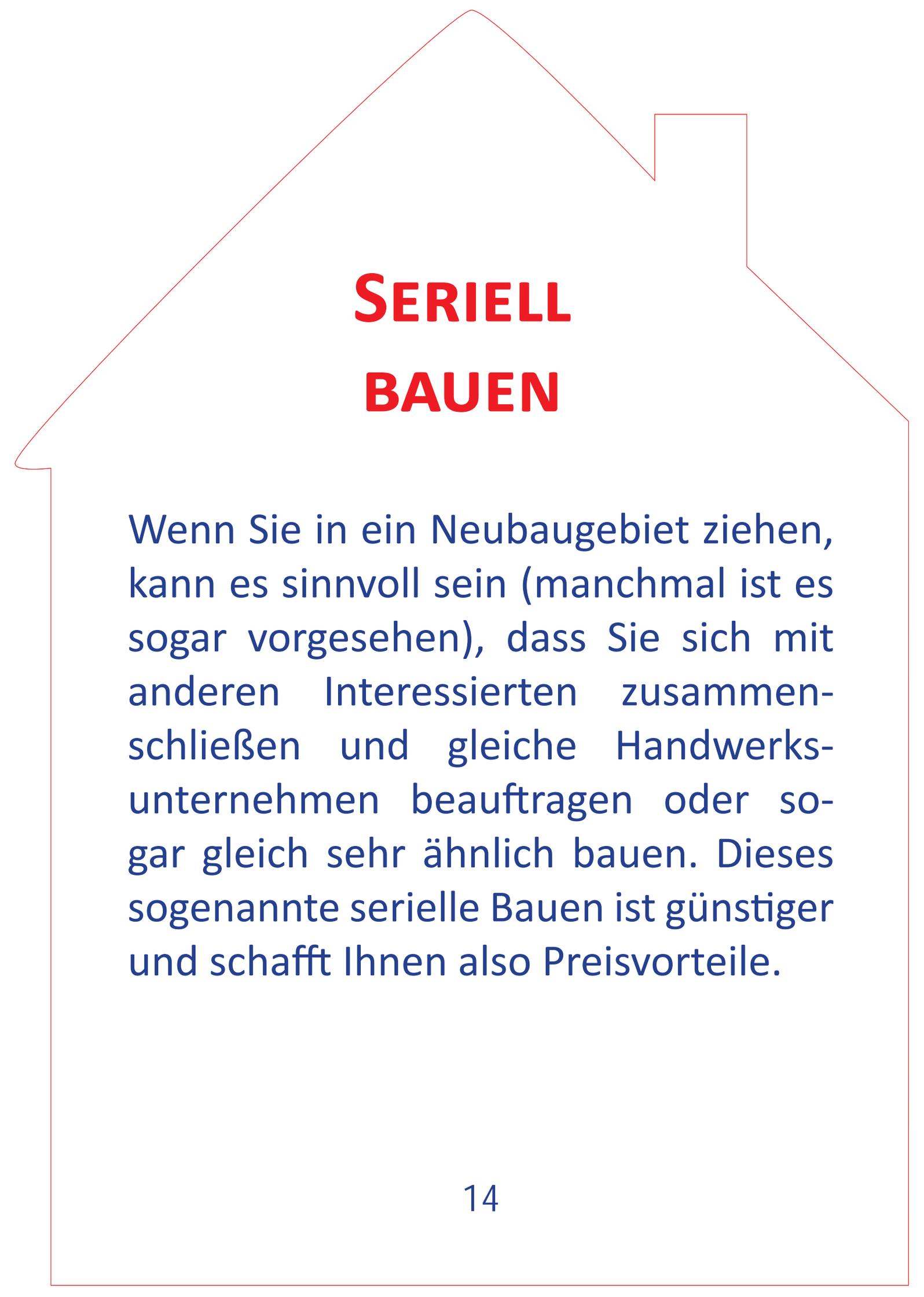
Wählen Sie die Art der Energieversorgung bewusst. Die modernen und nachhaltigen Energiearten (Photovoltaik, Erdwärme...) sind dann am günstigsten zu berücksichtigen, wenn sie sofort beim Bau realisiert werden. Die höheren Kosten beim Bau werden im Laufe der Zeit durch geringere laufende Kosten wieder ausgeglichen. Lassen Sie sich beraten und Probe-rechnungen erstellen!

SPEZIELLE PROGRAMME NUTZEN

Mitunter gibt es in Kommunen Förderprogramme für Dach- oder Fassadenbegrünungen. Der Bund plant Angebote für den Austausch alter Ölheizungen. Gelegentlich wird eine Sanierungsberatung gefördert, wenn danach in Energiesparmaßnahmen investiert wird. Informationen zu derartigen Programmen bekommen Sie in der Regel bei der Kommune.

MIT FERTIG- ELEMENTEN BAUEN

Erwägen Sie den Bau mit Fertigelementen, die es in unterschiedlichen Materialien (Beton, Holz, Ständerwerk...) gibt. Dabei werden große Teile des Hauses bereits vorgefertigt und vor Ort nur noch zusammengesetzt. So können Sie die Kosten mindern und die Bauzeit verkürzen. Die neueste Form des Baus mit Fertigelementen sind Hausteile aus dem 3D-Drucker.



SERIELL BAUEN

Wenn Sie in ein Neubaugebiet ziehen, kann es sinnvoll sein (manchmal ist es sogar vorgesehen), dass Sie sich mit anderen Interessierten zusammenschließen und gleiche Handwerksunternehmen beauftragen oder sogar gleich sehr ähnlich bauen. Dieses sogenannte serielle Bauen ist günstiger und schafft Ihnen also Preisvorteile.

TEILBAREN WOHNRAUM BAUEN

Bitten Sie Ihr Architekturbüro, Ihr Haus so zu planen, dass Sie von der Wohnfläche einen Teil abtrennen können, wenn Sie (später) nicht die gesamte Wohnfläche brauchen. Dann haben Sie ggf. eine Wohneinheit, um ein „Altenteil“ einzurichten, eines der Kinder wohnen zu lassen oder eine kleine Wohnung zur Vermietung zur Verfügung zu stellen.

WOHN- EINHEITEN BILDEN

Wenn Sie einen Altbau erwerben möchten, prüfen Sie, ob eine Aufteilung in mehrere Wohneinheiten in Frage kommt. Ggf. können entsprechende Umbauten mit der sowieso fälligen Renovierung des alten Gebäudes vorgenommen werden. Wenn die Teilung gelingt, wird der Erwerb günstiger oder Sie werden Vermieter*in. Außerdem sind Sie dann im neuen Haus nicht alleine.

EINER GENOSSEN- SCHAFT BEITRETEN

Werden Sie Mitglied einer Organisation, die sich mit der Vermittlung und / oder Verwaltung von Wohnraum beschäftigt. Wohnungsbaugenossenschaften besitzen und vermitteln oder verkaufen Wohnungen. Hier gibt es Wartelisten für neue oder frei werdende Wohnungen. Sie kommen natürlich um so eher an die Reihe, je flexibler Sie in Bezug auf die Größe und die Lage der Wohnung sind.

WOHNGELD UND WBS NUTZEN

Personen mit geringem Einkommen können Wohngeld beantragen und (nur) wer einen Wohnberechtigungsschein (WBS) besitzt, darf eine öffentlich geförderte Sozialwohnung anmieten. Wenn Sie möglicherweise zu dieser Personengruppe gehören, scheuen Sie sich nicht, Ihren Anspruch prüfen zu lassen und dann die entsprechenden Vorteile zu nutzen.

NACHMIETER WERDEN

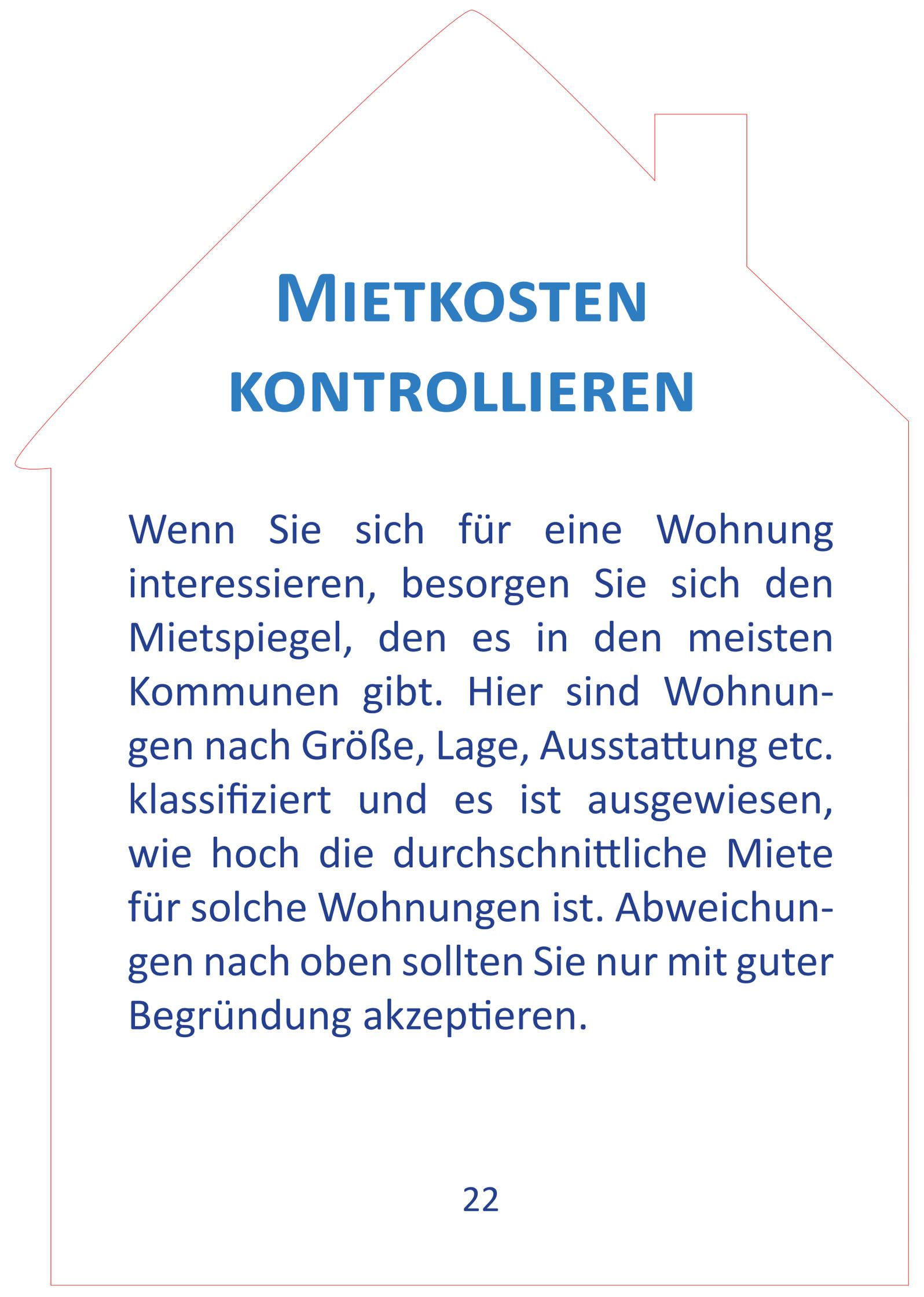
Wenn Sie von Bekannten wissen, die eine für Sie geeignete Wohnung oder ein in Frage kommendes Haus verlassen, fragen Sie, ob diese Sie für die Nachmietung vorschlagen. Vermieter*innen sind häufig dankbar, wenn ihnen verlässliche neue Leute vorgeschlagen werden. Oft verkürzt sich für die derzeitigen Mieter*innen die Kündigungsfrist, wenn sie jemanden vorschlagen.

WOHN- GEMEINSCHAFT GRÜNDEN

Wohngemeinschaften (WGs) sind nicht nur bei jungen Menschen eine gern gewählte Wohnform. Überlegen Sie doch einmal, ob nicht auch Sie sich vorstellen können, die Küche und das Bad mit anderen zu teilen und dadurch die Wohnkosten, den Putzaufwand und die Gartenarbeit zu mindern. Gerade bei älteren Leuten werden WGs derzeit immer beliebter...

WOHNUNG TAUSCHEN

Vor allem Wohnungsbaugesellschaften besitzen viele Wohnungen. Dann ist es häufig relativ leicht, eine große gegen eine kleine Wohnung oder umgekehrt zu tauschen. Melden Sie Ihr Interesse an einem solchen Tausch frühzeitig an. Sie können so die Wohnung der Familiengröße anpassen oder Mietkosten sparen, wenn Ihre Wohnung eigentlich zu groß ist.



MIETKOSTEN KONTROLLIEREN

Wenn Sie sich für eine Wohnung interessieren, besorgen Sie sich den Mietspiegel, den es in den meisten Kommunen gibt. Hier sind Wohnungen nach Größe, Lage, Ausstattung etc. klassifiziert und es ist ausgewiesen, wie hoch die durchschnittliche Miete für solche Wohnungen ist. Abweichungen nach oben sollten Sie nur mit guter Begründung akzeptieren.

UNTERVERMIETEN

Gelegentlich nutzt man die eigene Wohnung für längere Zeit nicht – z.B. bei Auslandssemestern oder berufsbedingt. Sie könnten Ihr WG-Zimmer oder Ihre Wohnung untervermieten. Es gibt Organisationen, die Sie dabei unterstützen, geeignete Personen zu finden. Die Untervermietung einzelner Räume ist in der Regel auf Dauer angelegt. Erkundigen Sie sich, ob die Untervermietung genehmigt werden muss.

NEBENKOSTEN SENKEN

Die Nebenkosten werden häufig als zweite Miete bezeichnet. Achten Sie z.B. auf Ihren Energieverbrauch. In Mehrfamilienhäusern können Sie die Gemeinkosten beeinflussen, indem Sie die Nebenkostenabrechnung sorgfältig kontrollieren und ggf. Änderungen vorschlagen, etwa ein geringeres Abfalltonnen-Volumen oder die abwechselnde Reinigung des Treppenhauses statt eines Reinigungsdienstes.

MIETERHÖHUNGEN ÜBERPRÜFEN

Wer eine Wohnung besitzt, darf die Miete nicht beliebig erhöhen. Mieterhöhungen müssen angekündigt und von den Bewohnenden anerkannt werden. Sie dürfen je nach Kommune maximal 15 bis 20 Prozent in drei Jahren betragen und dürfen die ortsübliche Miete nicht übersteigen. Ausgenommen hiervon sind Verträge, in denen feste Mieten oder Steigerungen vereinbart sind, und Erhöhungen nach Modernisierungen.

ZWISCHENWOHNEN

Wenn Sie kurzfristig nicht das finden, was Sie suchen, kommt vielleicht ein Zwischenwohnen für Sie in Frage. Ziehen Sie in eine WG oder suchen Sie eine zeitnah freie Bleibe vor Ort und verfolgen Sie von dort aus Ihr Projekt bzw. Ihre Suche weiter. Der zusätzliche Aufwand lohnt sich, wenn Sie anschließend genau das Passende finden!

WOHNEN GEGEN HILFE ANBIETEN

Nicht nur in Uni-Städten suchen sich ältere Menschen junge erwachsene Mitbewohner*innen. Das Miteinander der Generationen hat für beide Seiten einen Vorteil: Die jungen Menschen finden eine Wohngelegenheit, die älteren Menschen bekommen häufig Hilfe im Haushalt. Die Miete wird dem Umfang der Hilfe angepasst.

HAUS TAUSCHEN ODER VERKAUFEN

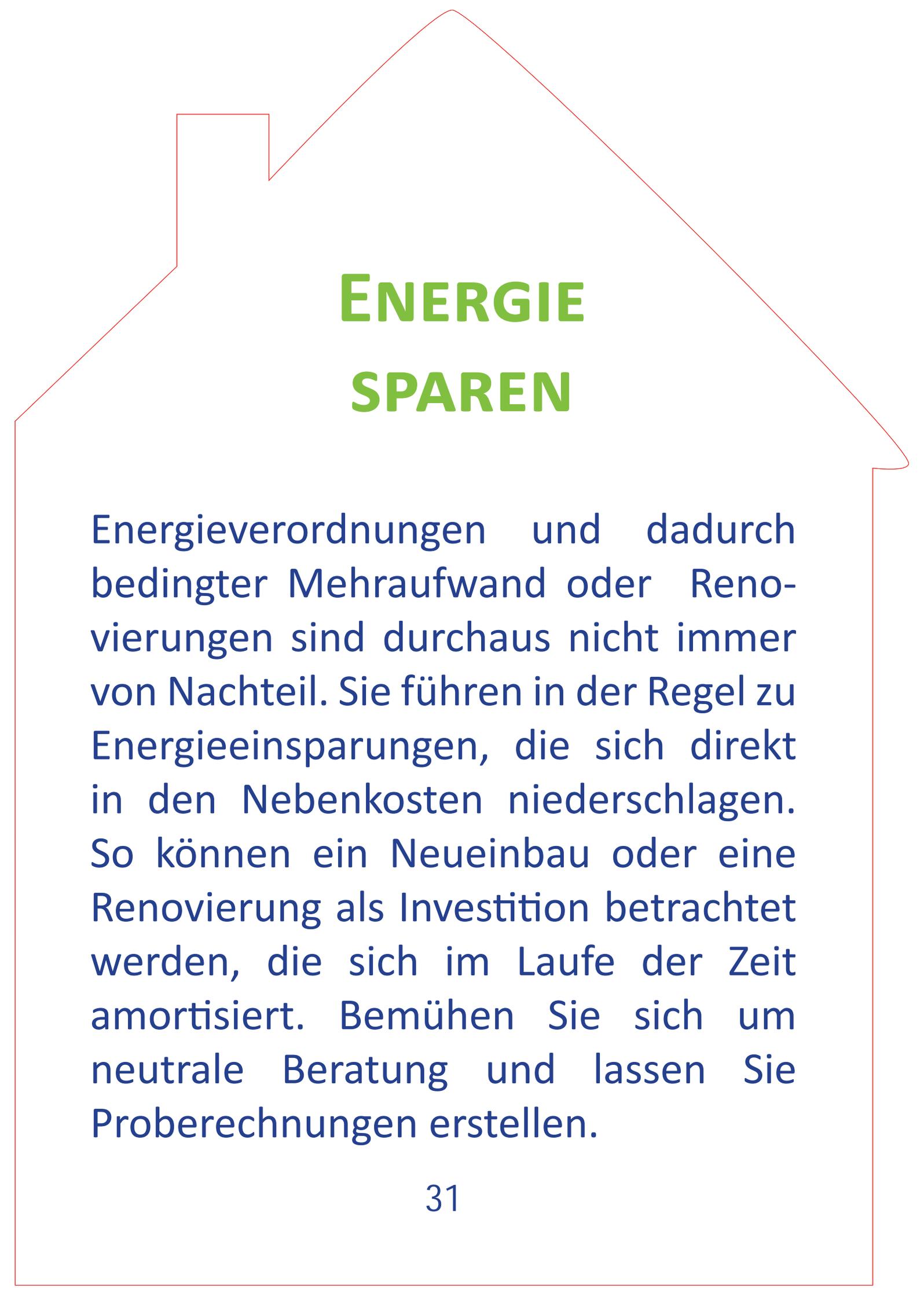
Viele ältere Personen wohnen in Häusern, die nach der Familienphase zu groß für sie sind, während junge, wachsende Familien nach größerem Wohnraum suchen. Weil es manchmal dauert, bis in der Nähe eine passende kleinere Wohnung gefunden ist, sollten die Verkaufenden und die jungen Leute, die das Haus übernehmen möchten, frühzeitig und gemeinsam suchen.

WOHNPROJEKTE ERWÄGEN

Erkundigen Sie sich nach besonderen Wohnprojekten in Ihrer Umgebung: Das können Mehrgenerationenprojekte, Begrienerhäuser, Umweltprojekte, betreutes Wohnen u.a. sein. In vielen dieser Projekte spielt die Gemeinschaft eine große Rolle. Achten Sie darauf, dass für Sie die Mischung zwischen Gemeinsamem und Individuellem stimmt und ob es sich um Miet- und/oder Eigentumsprojekte handelt.

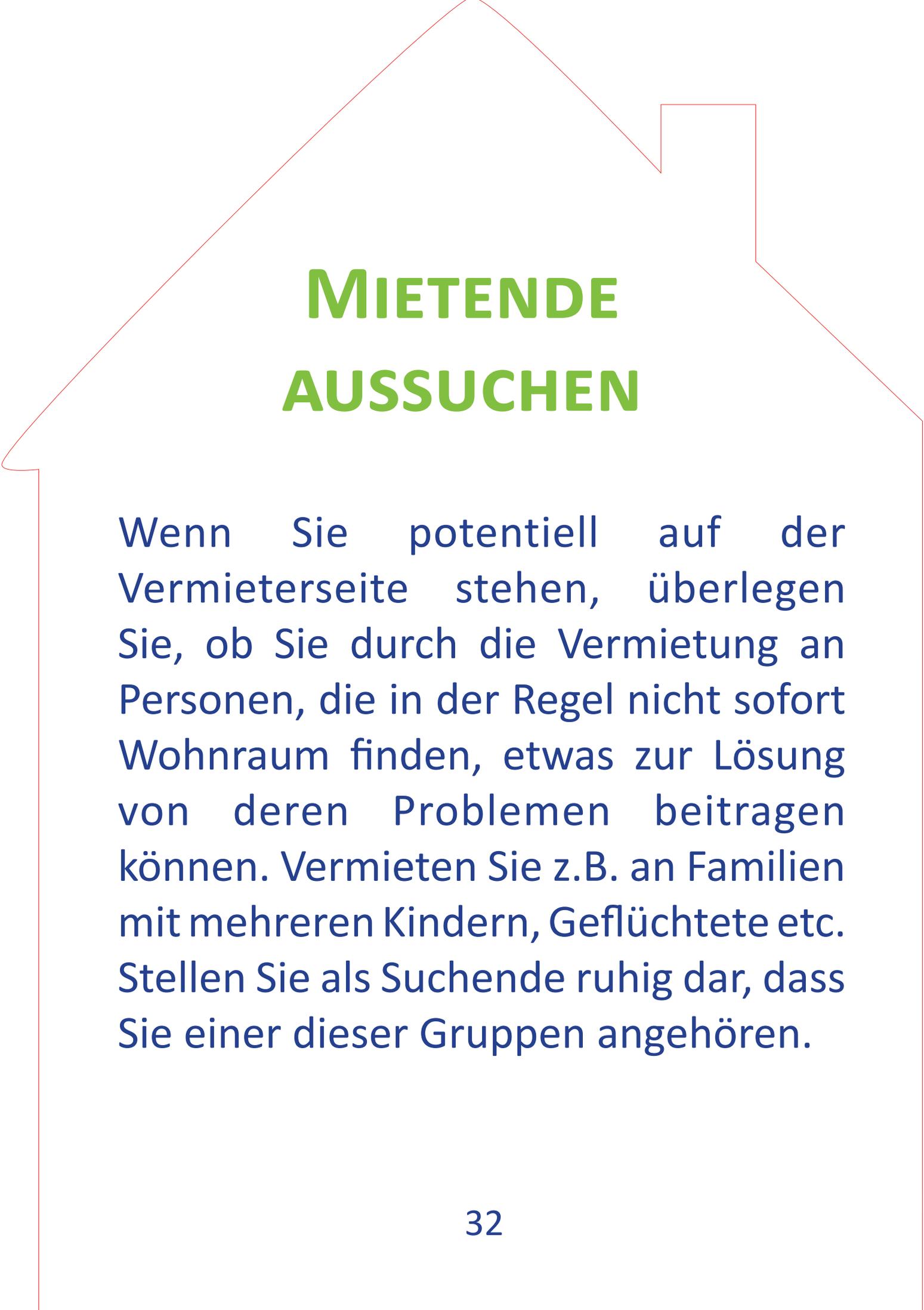
AUF DEM LANDE WOHNEN

Ziehen Sie in Betracht, außerhalb der Stadt zu wohnen. In Kleinstädten und auf dem Lande sind das Bauen und das Wohnen in der Regel günstiger. Achten Sie jedoch auf die Infrastruktur (Kita, Schule, Einkaufen, medizinische Versorgung, Nahverkehr), sonst ist der Vorteil ggf. schnell wieder dahin, z.B. weil Sie nicht ohne ein zweites Auto auskommen.



ENERGIE SPAREN

Energieverordnungen und dadurch bedingter Mehraufwand oder Renovierungen sind durchaus nicht immer von Nachteil. Sie führen in der Regel zu Energieeinsparungen, die sich direkt in den Nebenkosten niederschlagen. So können ein Neueinbau oder eine Renovierung als Investition betrachtet werden, die sich im Laufe der Zeit amortisiert. Bemühen Sie sich um neutrale Beratung und lassen Sie Proberechnungen erstellen.



MIETENDE AUSSUCHEN

Wenn Sie potentiell auf der Vermieterseite stehen, überlegen Sie, ob Sie durch die Vermietung an Personen, die in der Regel nicht sofort Wohnraum finden, etwas zur Lösung von deren Problemen beitragen können. Vermieten Sie z.B. an Familien mit mehreren Kindern, Geflüchtete etc. Stellen Sie als Suchende ruhig dar, dass Sie einer dieser Gruppen angehören.

ANLIEGEN BEKANNT MACHEN

Erzählen Sie bei möglichst vielen Gelegenheiten davon, dass Sie umziehen möchten – bei Verwandten, bei Bekannten, bei der Arbeit, beim Sport, beim Elternabend... Schon oft hat es geholfen, jemanden zu kennen, der jemanden kennt, der weiß, dass irgendwo eine Wohnung oder ein Haus frei wird.

PINNWÄNDE

NUTZEN

Suchen Sie auch nach unkonventionellen Wegen, Ihre Suche bekannt zu machen. Hängen Sie ein Wohnungsgesuch im Supermarkt auf, fragen Sie nach der Möglichkeit, einen Aushang z.B. in der Familienbildungsstätte zu machen. Sicher kennen Sie die Zettel, an denen unten kleine Einschnitte gemacht sind, damit man Ihre Telefonnummer mitnehmen kann.

UNTERNEHMEN UM HILFE BITTEN

Besonders wenn Ihr Umzug berufsbedingt ist, hilft häufig das (neue) Unternehmen bei der Suche nach einer Wohnung oder einem Haus. Fragen Sie danach! Dort ist man häufig besser oder anders vernetzt als Sie, eventuell besitzt das Unternehmen sogar Wohnungen, so dass Sie eine davon übernehmen können. Vielleicht gibt es Mitarbeitenden-Darlehen. Damit können Sie den Umzug oder einen Teil der Baukosten finanzieren.

INFORMATIONEN SAMMELN

- Stadt- bzw. Kreisverwaltungen
- Mieterbund: www.mieterbund.de
- Wohnungsbaugenossenschaften: wohnungsbaugenossenschaften.de
- Familienheimbewegung: www.vks-muenster.de
- Fördermöglichkeiten in NRW: www.mhkgb.nrw
- Wohnungsbauförderung Bund: www.bmi.bund.de
- Forderungen des Familienbundes an die Politik: www.familienbund.org

Familienbund der Katholiken
im Bistum Münster

Schillerstraße 44 A
48155 Münster

0251 97441468

info@familienbund-ms.de

www.familienbund-ms.de



Familienbund der Katholiken
Diözesanverband Münster

Oktober 2019 (Lö)



gedruckt auf FSC®-zertifiziertem Papier