

# Bauen für jedermann

**Die Mietpreise in den Ballungsräumen steigen kontinuierlich. Als Familie eine bezahlbare Wohnung in der Stadt zu finden, ist mittlerweile fast unmöglich. Die Projektentwicklungsgesellschaft pro.b will mit ökologischem und sozialem Wohnungsbau dagegenhalten.**

Text: Diana Schlaak

Ein großes Problem beim Umzug in eine neue Stadt ist meistens die Wohnungssuche. Die Mietpreise in den Ballungsräumen steigen kontinuierlich und gerade zentrale Lagen werden zum Luxus. Als Familie eine bezahlbare Wohnung in der Stadt zu finden, ist eine Herausforderung geworden. Das erkannten auch Andreas Stahl und Donat Kühne von der Projektentwicklungsgesellschaft pro.b. Die beiden Geschäftspartner haben sich mit Baugemeinschaften einen Namen gemacht und realisieren seit einigen Jahren auch Mietwohnungsneubauten. Das Besondere daran: Die Wohnungen sind ökologisch gebaut, zentral gelegen und gleichzeitig bezahlbar. „Die Wohnungen sollen denen

wurde nicht nur zu Hause, sondern ebenso in der kirchlichen Jugendarbeit gelebt. Dort lernte er den bewussten Umgang mit Umwelt und Natur. Schon während des Studiums interessierte er sich nicht nur für das ökologische Bauen und Baubiologie, sondern auch für die soziale Dimension des Bauens. Seinen Grundwerten bleibt der aus dem Schwarzwald stammende Architekt und Unternehmer seit über 20 Jahren treu, indem er kostengünstig und ökologisch baut.

## Grün gebaut und grün finanziert

Seine erste Baugemeinschaft war das „Projekt 14“ in Tübingen, das er mit befreundeten Familien umsetzte, um dort selbst zu wohnen. Das war der Startschuss für 50 gemeinschaftliche Wohnvorhaben, die er in den Folgejahren realisierte – zunächst in Tübingen und dann auch in Berlin. Der Umweltschutz ist Andreas Stahl nicht nur bei der Bauweise, sondern auch bei der Finanzierung seiner Vorhaben ein Herzensanliegen. „Ich habe darauf gewartet, dass es eine nachhaltige Bank gibt“, sagt der 58-Jährige im Rückblick. Folglich war er einer der ersten Kunden bei der UmweltBank. Seit 2007 ist daraus eine intensive Geschäftspartnerschaft entstanden, die zunächst die Finanzierung der von ihm initiierten Projekte umfasste.

Wie kam es nun dazu, dass der Architekt neben Baugemeinschaften auch Mietwohnungen umsetzt? Baugemeinschaften sind eine besondere Wohnform: Mehrere Parteien schließen sich zusammen und bauen gemeinschaftlich ein Mehrfamilienhaus oder eine Wohnanlage. Dabei können sie schon während der Planung eigene Ideen und Wünsche einbringen. Nur kann sich nicht jeder eine Eigentumswohnung oder ein Haus leisten. „Dann bauen Sie doch Mietwohnungen“, schlug Matthias Winkler, Abteilungsleiter Baufinanzierung bei der UmweltBank, Andreas Stahl und Donat Kühne vor. Das war vor drei Jahren, als sich die drei auf der Dachterrasse einer Baugemeinschaft in Berlin trafen.

## Gemeinsam besser leben

Aus dieser Idee wurde bald Wirklichkeit. Der erste Mietwohnungsbau entstand in der Giselastraße in Berlin-Lichtenberg. Seit Anfang 2017 sind die 39 Wohnungen überwiegend an Familien vermietet, die sich gerne im gemeinschaftlichen Innenhof, auf der Dachterrasse oder im Gemeinschaftsraum treffen. Der Neubau ist das erste gemeinschaftliche Projekt von pro.b und der UmweltBank. Diesem Beispiel folgte das „Visavis“ in der Haasestraße in Berlin-Friedrichshain, das im Frühjahr 2018 fertiggestellt und vollständig vermietet wurde. Die 67 Mieter können sich glücklich schätzen. Sie wohnen

»

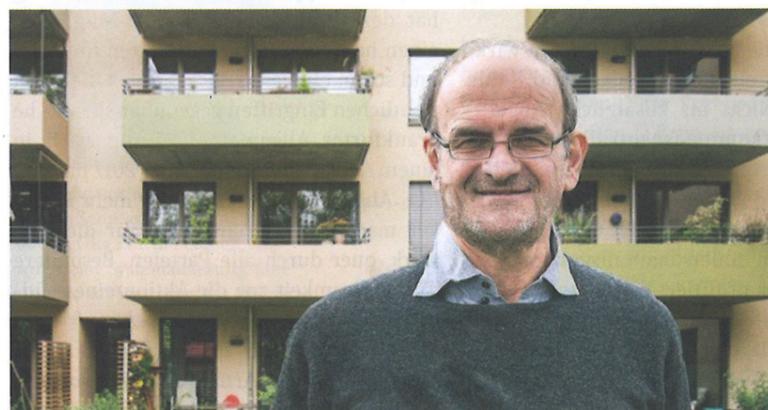
in einem attraktiven Stadtteil in Berlin mit guter Infrastruktur. Alle Wohnungen sind energiesparend gebaut und verbrauchen nur 40 Prozent der Energie eines Referenzgebäudes. Jede Wohnung hat eine Küche, eine Terrasse oder einen Balkon und es gibt einen Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz. Der Kindergarten im Erdgeschoss wird vom ganzen Viertel genutzt.

„Wir bekommen bis zu 100 Bewerbungen pro Wohnung. Wenn wir dann die Wahl haben zwischen einer Familie mit einem Nettoeinkommen von 2.000 Euro und einer Familie mit 8.000 Euro Nettoeinkommen, dann entscheiden wir uns für die erste. Denn die wohlhabende Familie kann sich überall am Markt eine Wohnung leisten“, erklärt Stahl den Auswahlprozess. Die Entscheidung, auch ohne staatliche Förderung unter Marktniveau zu bauen und zu vermieten, ist

»



Die Mieter in der Berliner Haasestraße haben die Wahl: auf dem Balkon entspannen oder sich im Gemeinschaftsgarten treffen.



Architekt Andreas Stahl baut Wohnungen, die zu fairen Preisen vermietet werden.

zugutekommen, die bedürftig sind“, bringt Andreas Stahl das Grundprinzip seines Unternehmens auf den Punkt. Der gelernte Schreiner und studierte Architekt erkannte früh, dass er keine Villen für die Reichen, sondern lieber Wohnraum für jedermann bauen will. Diese soziale Einstellung hat tiefe Wurzeln. Sein Elternhaus ist religiös geprägt. Das fürsorgliche Miteinander



Der Kindergarten „Visavis“ ist eine Bereicherung für das ganze Viertel.



Über die Fotovoltaikanlage auf dem Dach beziehen die Mieter in der Berliner Giselastraße ökologischen Strom.



So wird das neue Stadtquartier auf dem alten Güterbahnhof in Tübingen nach der Fertigstellung aussehen.



Von den 157 Wohnungen sind 93 Einheiten Sozialwohnungen – alle Mieten liegen unter dem Marktniveau.



Beate Klemm ist Vorstand der UPG, einer Tochtergesellschaft der UmweltBank, die auch eigene Projekte entwickelt.

### Investitionen in eine grüne Zukunft

Das Besondere an den drei vorgestellten Vorhaben ist, dass die UmweltBank diese nicht nur mit Darlehen finanziert, sondern auch selbst daran beteiligt ist. Um die Beteiligungen zu bündeln, wurde 2016 die UPG UmweltProjekt Beteiligungen AG als hundertprozentige Tochtergesellschaft der UmweltBank gegründet. Zu den bisherigen Projekten der UPG zählen ein Windpark, ein Solarpark und Wohnungsneubauten. „Bei den Bauvorhaben werden die besonderen Bedürfnisse einzelner Mieter berücksichtigt, um eine Vielfalt unter den Bewohnern zu erreichen. Dazu zählen beispielsweise Studentenwohnungen, behindertengerechte Apartments, Wohngemeinschaften für alleinerziehende Mütter, Mehrgenerationeneinheiten sowie altersgerechte Wohnungen“, erklärt Beate Klemm, Vorstand der UPG. In Zukunft sollen weitere Vorzeigeprojekte erworben oder mit Kooperationspartnern gemeinsam entwickelt werden – vor allem im Bereich Wind- und Solarenergie.

außergewöhnlich. Aber für die beiden Geschäftsführer von pro.b stand diese Herangehensweise nie außer Frage: „Wir wollen etwas Sinnvolles machen, Gewinnmaximierung ist nicht unser Ziel.“ So beträgt die durchschnittliche Kaltmiete in der Giselastraße 10,36 Euro pro Quadratmeter und im „Visavis“ 10,87 Euro – und liegt damit drei Euro unter dem ortsüblichen Mietspiegel.

Auch beim Thema Energieeffizienz hat das „Visavis“ einiges zu bieten. Die Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes erzeugt Strom, den die Bewohner direkt nutzen können. 30 Prozent ihres Energiebedarfs decken sie so, der Rest wird als Ökostrom aus dem Netz bezogen.

### In ganz Deutschland engagiert

Nicht nur in der Hauptstadt, sondern auch in seiner Wahlheimat Tübingen setzt der Architekt auf bezahlbare Immobilien in Ökobaumweise. Aus eigener Erfahrung weiß er, wie schwierig es dort für Familien ist, eine Wohnung zu finden. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs entsteht ein neues Stadtquartier. Hier bauen pro.b und die UmweltBank auf zwei Abschnitten 157 Wohnungen – alle energieeffizient und bezahlbar. 93 Einheiten sind Sozialwohnungen, die sich an bedürftige Mieter richten. Auch die restlichen Wohneinheiten werden zu Mieten unter dem Marktniveau angeboten. Zusätzlich zu den Wohnungen entstehen neun Gewerbeeinheiten, die von sozialen Einrichtungen wie der „Tübinger Tafel“ und dem „Freundeskreis Mensch“, genutzt werden. Die ersten Mieter haben Anfang März 2018 ihr neues Heim bezogen.

„Die Zusammenarbeit zwischen pro.b und der UmweltBank ist deswegen so konstruktiv, weil wir von der Philosophie her deckungsgleich sind“, sagt Matthias Winkler von der UmweltBank. Bisher wurden bereits über 20 Projekte gemeinsam umgesetzt. Weitere sind in Planung. «

### Ein Gewinn für alle

Lernen Sie Andreas Stahl in unserem Projektvideo kennen und erfahren Sie mehr über die sauberen Finanzierungen der UmweltBank. Machen Sie sich einen persönlichen Eindruck von den Wohnungen in der Giselastraße in Berlin – dem ersten gemeinschaftlichen Mietwohnungsbau von pro.b und der UmweltBank unter: [sauber-finanziert.de](http://sauber-finanziert.de)