



Nachhaltiges Wohnen am Beispiel des Wohnprojekts „Allmende“



4Netzen

Im Haus des Engagements

04.03.2022

Gabriele Kiser - Nils Reiners



Wer sind wir?



- Gruppe von Menschen im Alter von 0 - 68 Jahren
- Mietshaus mit 22 Wohneinheiten für etwa 70 Personen
- Zusammenschluss mit Mietshäuser-Syndikat
- Wunsch nach gemeinschaftlichem Leben



Was haben wir vor?



Agenda



Problemfelder des Wohnens



Soziales

- Entfremdung und Individualisierung
- Ausgrenzung
- Kündigungsgefahr
- Absicherung fürs Alter

Ökologie

- Klimawandel
- Flächenverbrauch
- Biodiversität

Ökonomie

- Immobilienspekulation
- Finanzierungsproblem
- Kostenexplosion

Soziales: Entfremdung und Individualisierung



- Überalterung der Gesellschaft
- Urbanisierung
- Bedeutung der Familie nimmt ab



Experiment
Allmende



- Einwohner aller Generationen
- Gemeinschaftsräume & Clusterwohnungen
- Teilen
- Solidarität
- Aktive Öffnung gegenüber der Nachbarschaft

Soziales: Ausgrenzung



Ausgrenzung von:

- Menschen mit Behinderung 
- Menschen in prekären Lebenslagen
- Menschen mit Migrationshintergrund

Experiment
Allmende

- Barrierefreies Wohnen
- 2 Rollstuhlgerechte Wohnungen
- 60 % Sozialwohnungen
- 4 Wohnungen für Menschen mit Fluchthintergrund
- Toleranz und Solidarität



Soziales: Kündigungsgefahr



- Permanente Angst vor Kündigung
- Ca. 50.000 Kündigungsprozesse pro Jahr
- Die meisten wegen Eigenbedarf



Dauerhaftes Wohnrecht



Soziales: Absicherung fürs Alter



- Ist die Rente sicher?
- Eigenheim als Alterssicherung
- Immobilie kann zu Belastung im Alter werden

Experiment
Allmende

- Gemeinschaft bietet Sicherheit im Alter
- Garantiert niedrige Mieten
- Geld alternativ in soziale und ökologische Projekte investieren

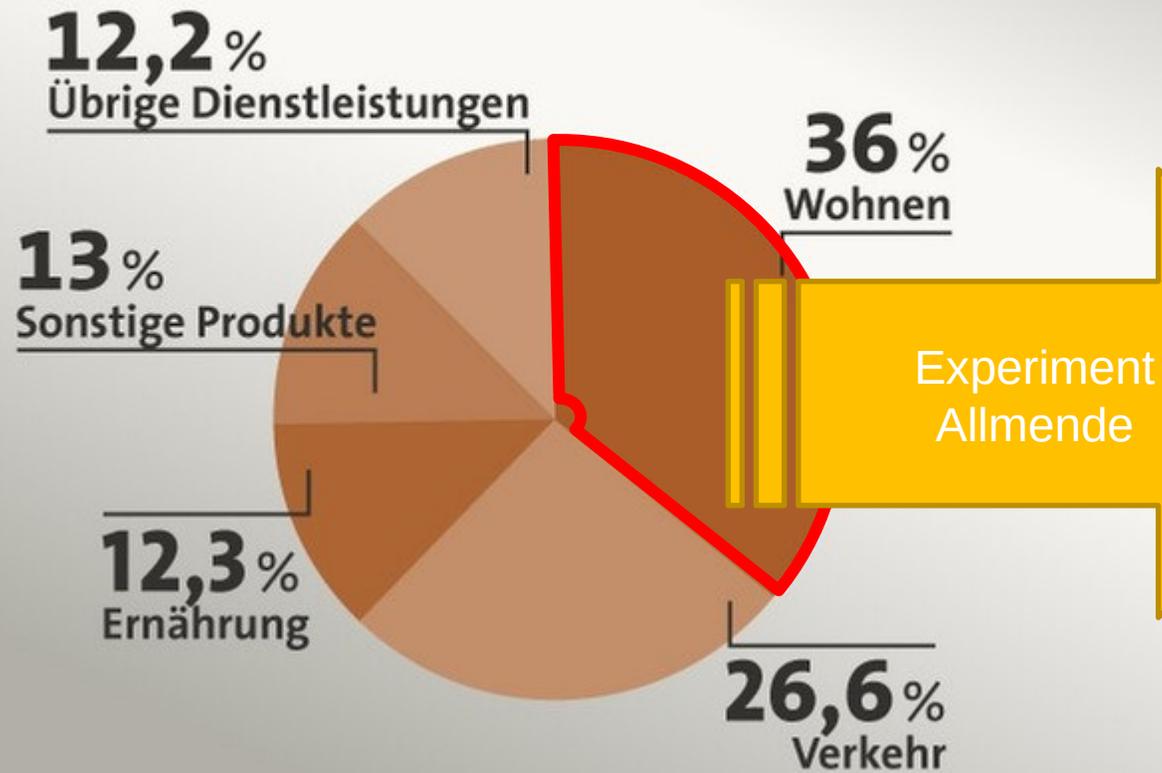


Ökologie: Klimawandel

Heizen, Strom und Bauen



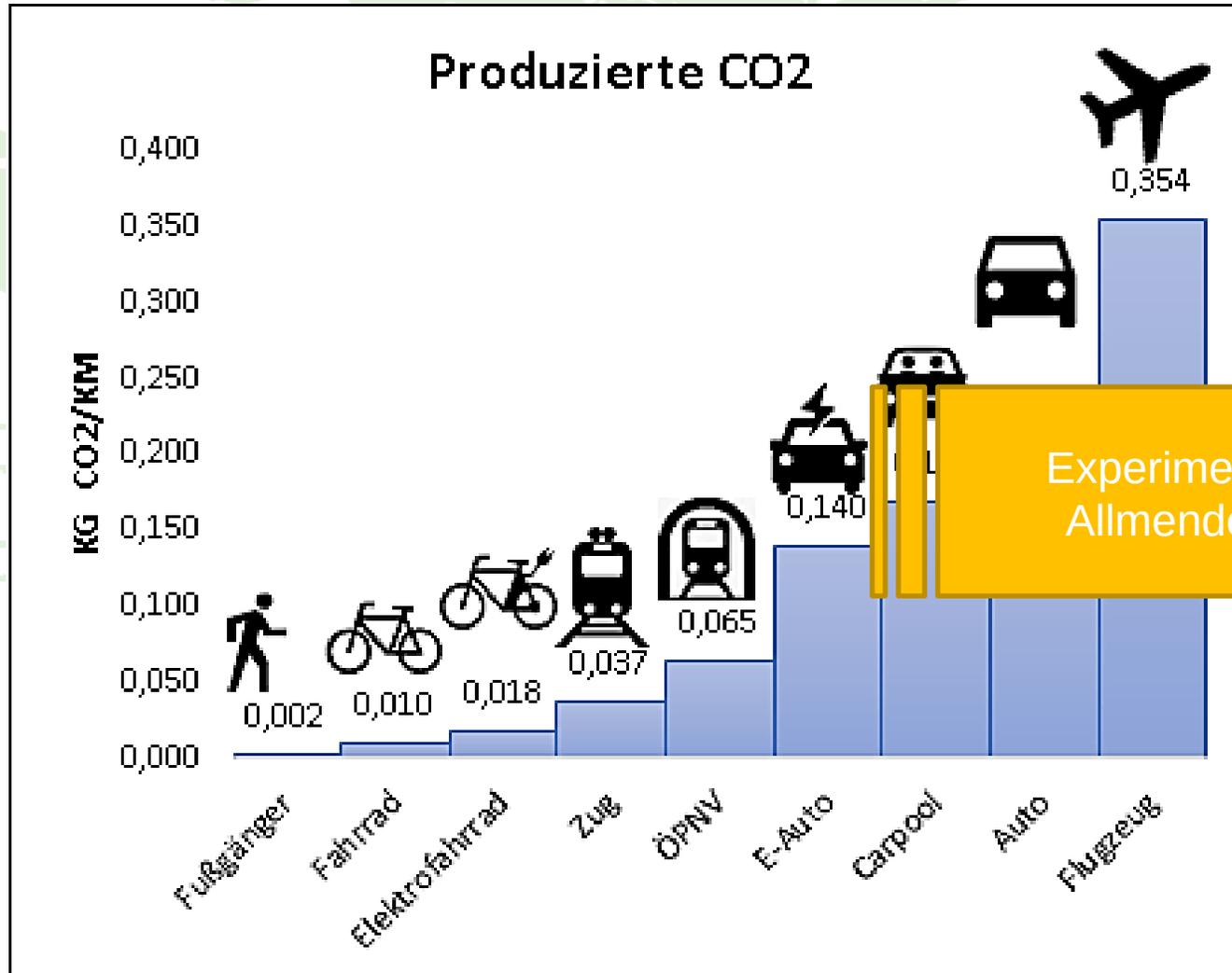
CO2-Emissionen privater Haushalte



- Kfw 40+
- Photovoltaik (100 kW)
- Batteriespeicher
- Abluft-Wärmerückgewinnung
- Erdsonden-Wärmepumpe
- Holzbau
- Nachhaltige Baustoffe

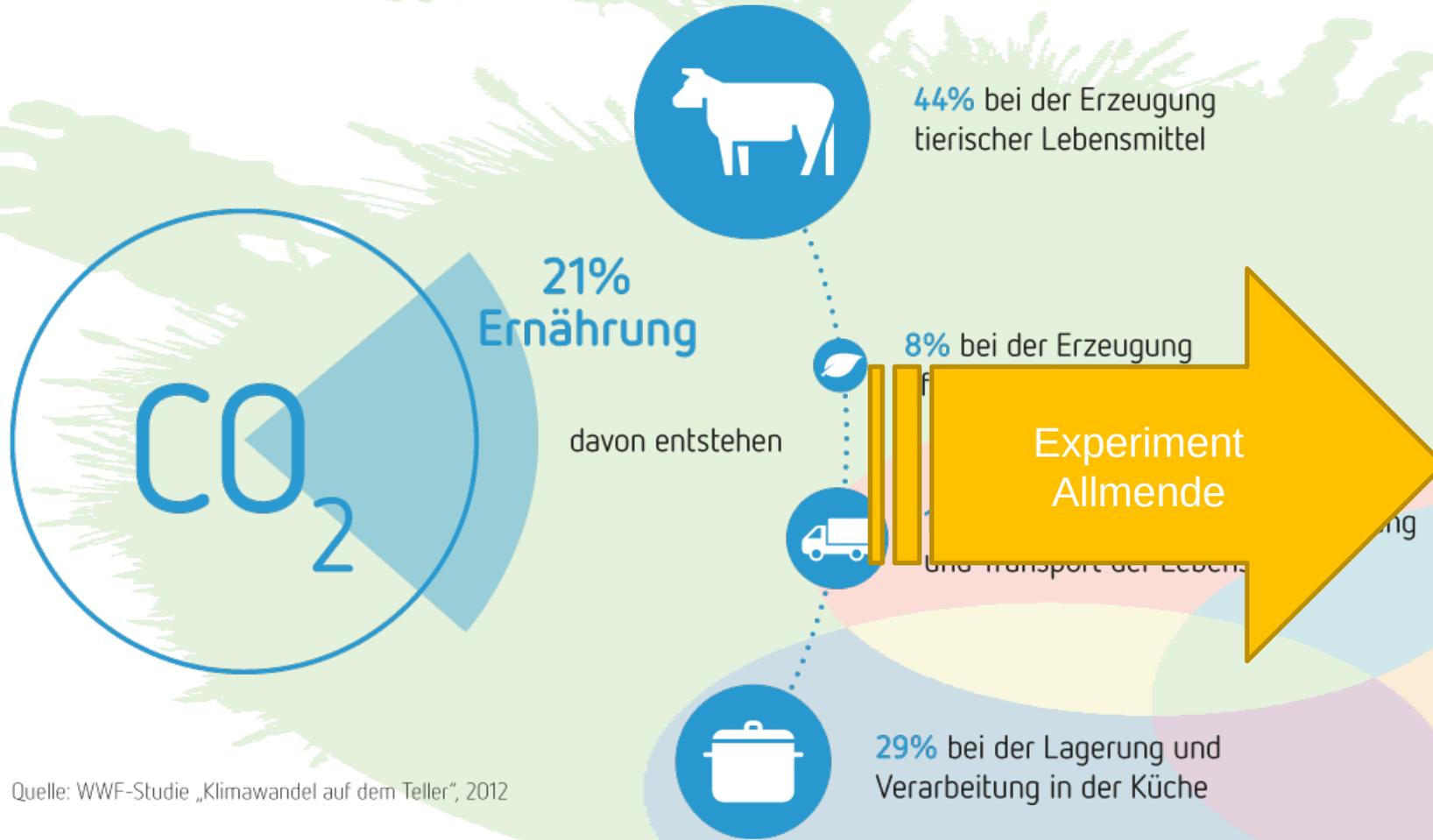
Ökologie: Klimawandel

Mobilität



- Keine Privat PKW
- Pool an:
 - Autos
 - Spezialfahrrädern
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Car-Sharing Stellplatz

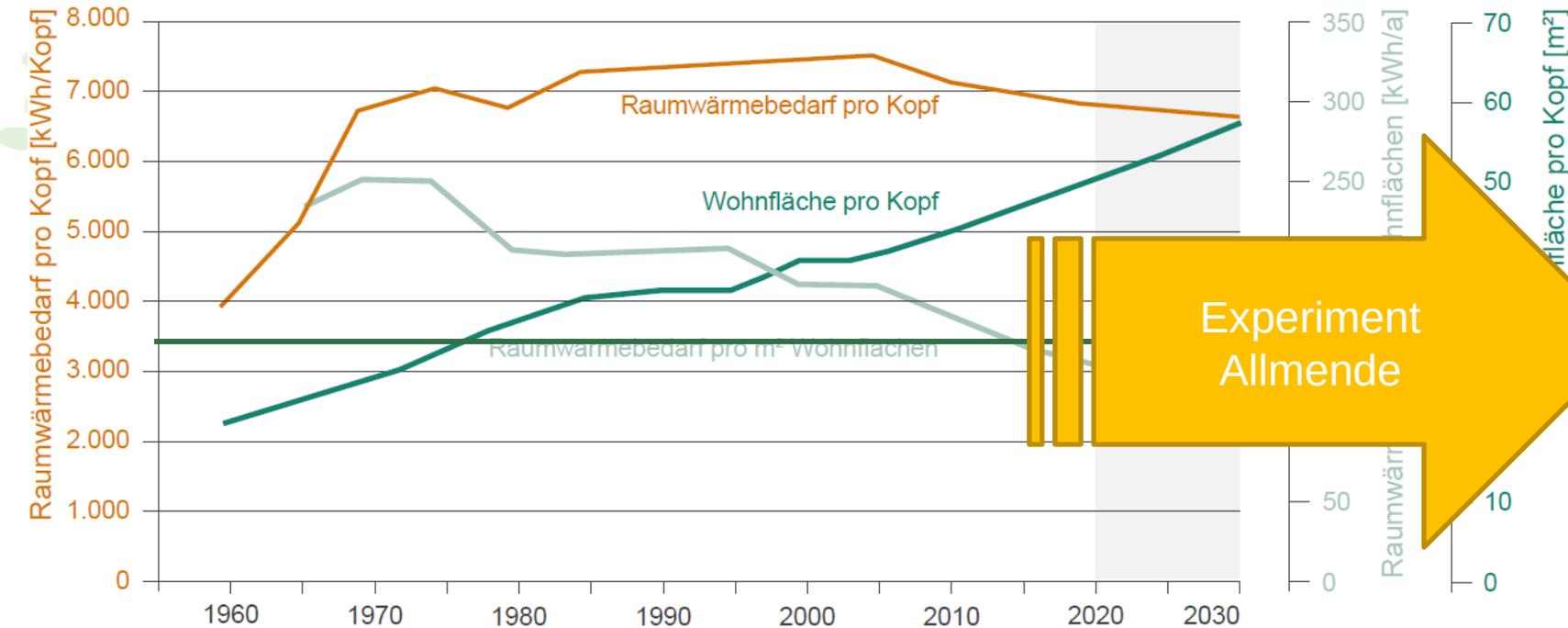
Ökologie: Klimawandel Lebensmittel und Konsum



- Food-Coop im Gebäude
 - Versorgung mit regionalen Lebensmitteln
- Gemeinsames vegetarisches Essen

Quelle: WWF-Studie „Klimawandel auf dem Teller“, 2012

Ökologie: Flächenverbrauch



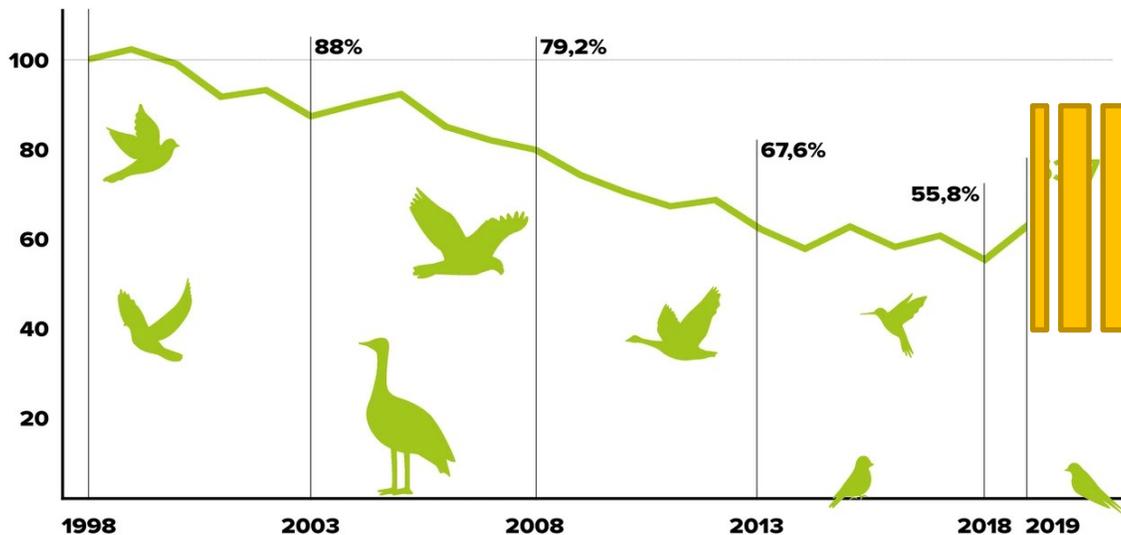
- Kleine aber gut geschnittene Wohnungsgrundrisse
- 85 % von WBS Flächen
- Wohnungstausch
- Funktionen in Gemeinschaftsräume auslagern

Ökologie: Biodiversität



- Immobilienbau trägt zu Rückgang der Biodiversität bei

IMMER WENIGER VÖGEL IM KULTURLAND



- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Freiflächengestaltung



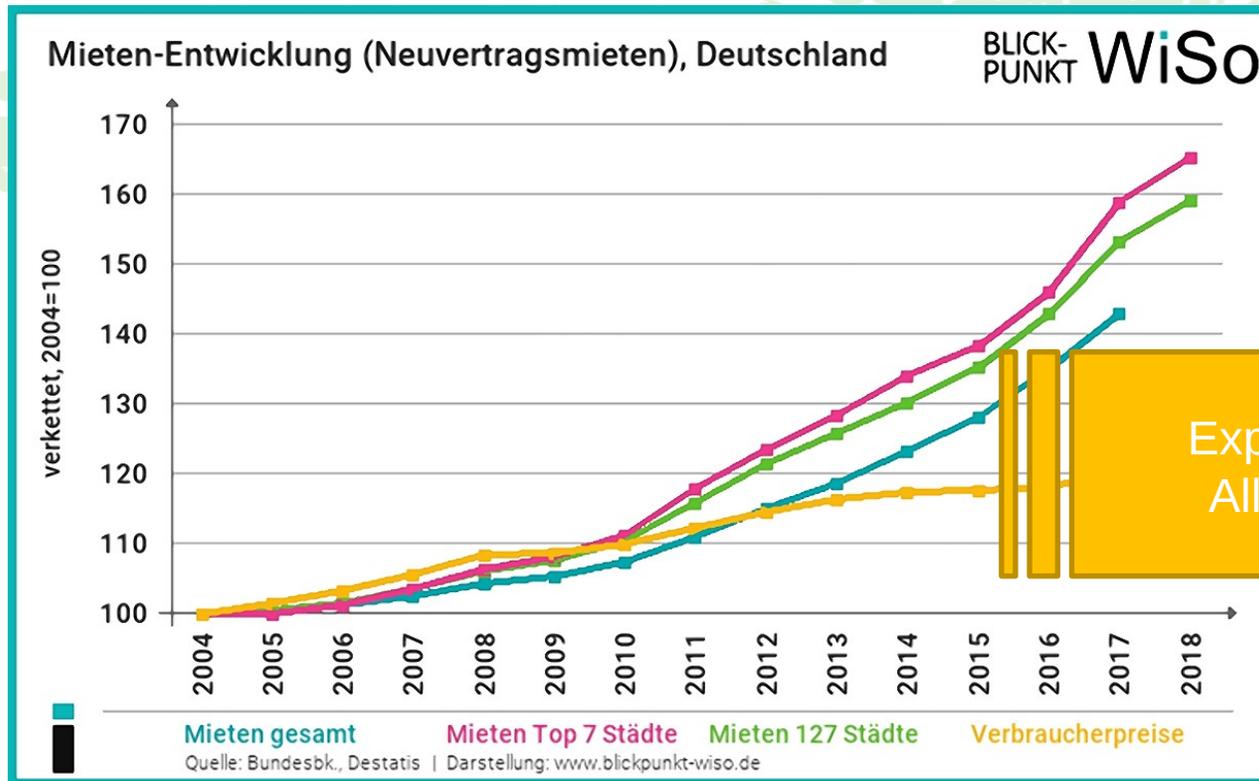
Ökonomie: Finanzierungsproblem



Experiment
Allmende

- Gemeinsam als Unternehmen organisiert
- Viel Eigenkapital von extern eingeworben

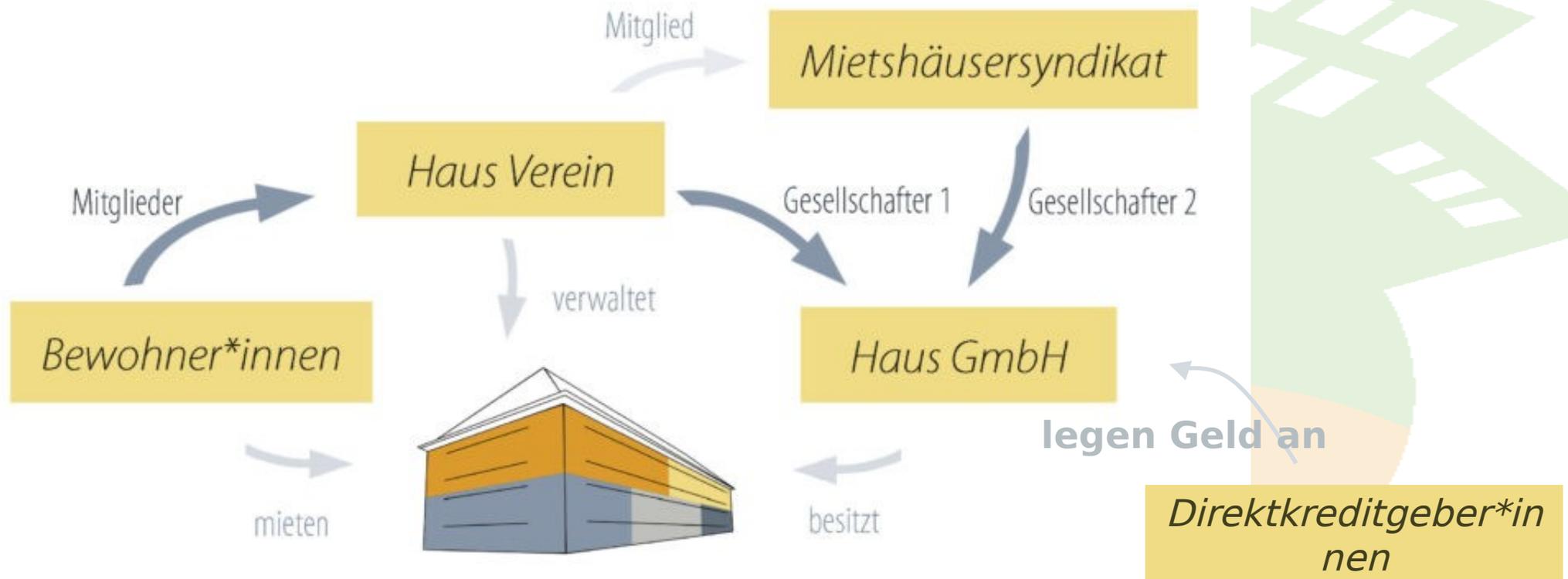
Ökonomie: Kostenexplosion



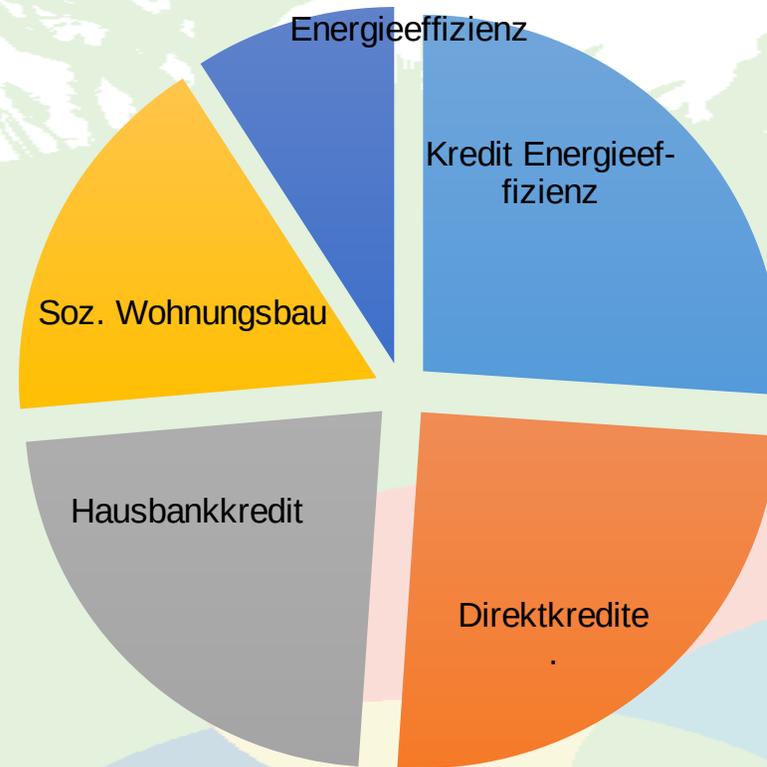
Experiment
Allmende

- Bewohner*innen sind ihre eigenen Vermieter
- Keine Eigenkapitalrendite
- Maximal gestreckte Abzahlung

Wie funktioniert das Syndikat?



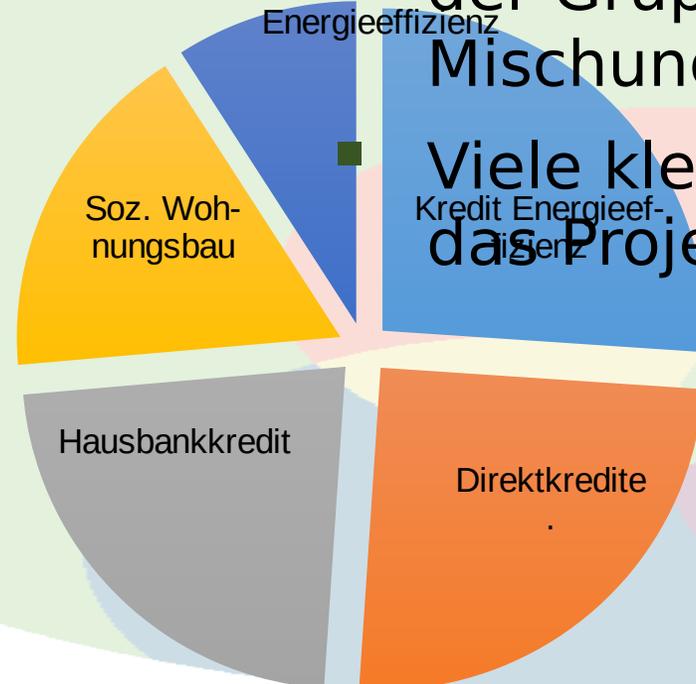
Und wie finanziert?



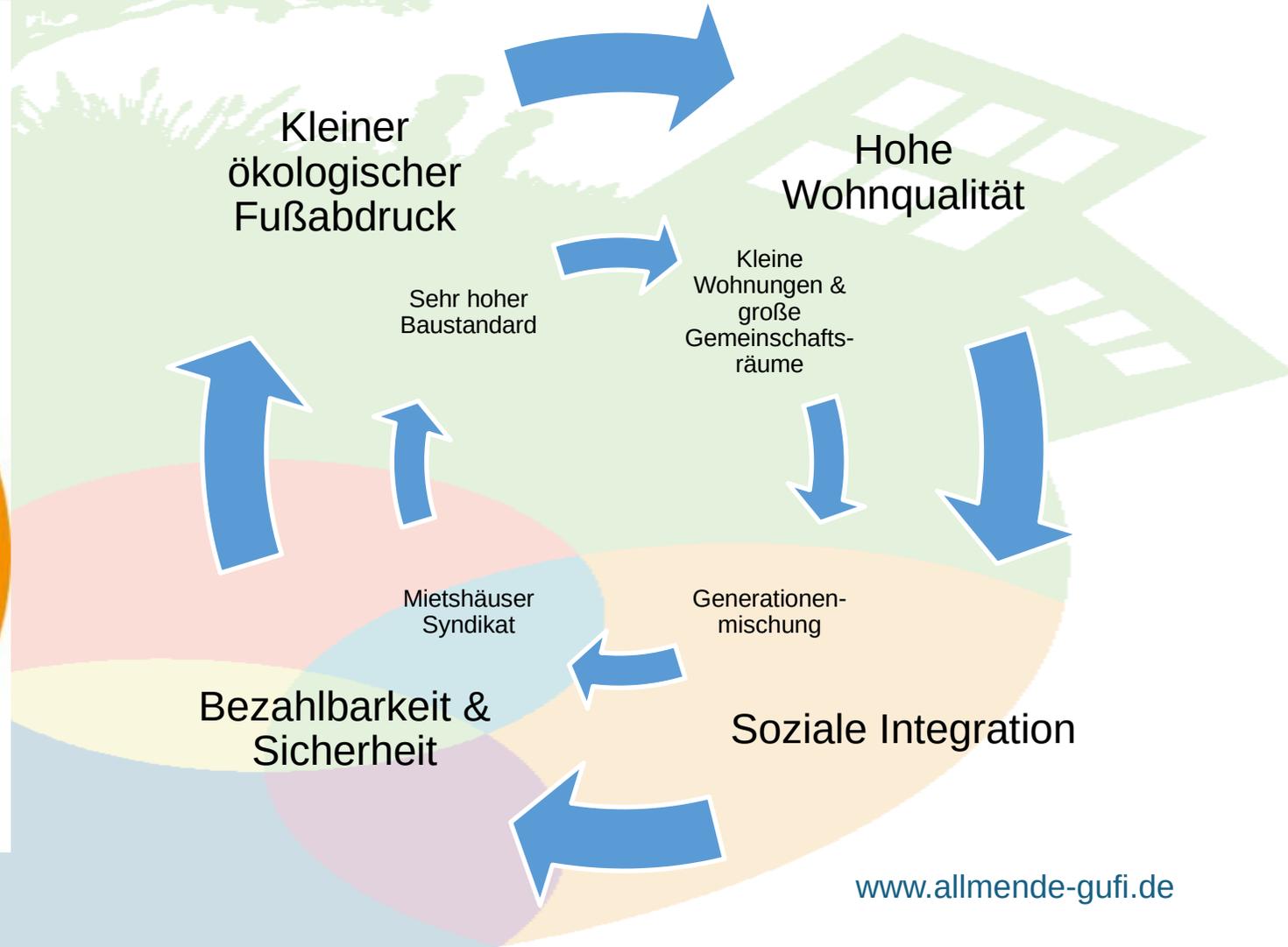
Und wie finanziert?



- Eigenkapital eingesammelt von vielen Investor*innen als Nachrangdarlehen
- Explizit keine Voraussetzung, um Teil der Gruppe zu werden (soziale Mischung)
- Viele kleine Beträge ohne Einfluss auf das Projekt: Bewohner verwalten!



Zusammenfassung



Aktueller Stand und Ausblick



- Kaufvertrag für Grundstück abgeschlossen
- Ausführungsplanung läuft, Baugenehmigung im April 2022
- Bebauungsplanverfahren einstimmig beschlossen
- Kontinuierliches Wachstum der Gruppe
- Einwerben von Eigenkapital (Direktkrediten)
 - Schon 2,3 Mio € eingeworben
 - Ziel: 3,2 Mio. € bis Baubeginn
- Baubeginn: Mitte 2022
- Einzug: Ende 2023, Anfang 2024



15.03.2022 um 20:00 Uhr
Onlineveranstaltung zu
Direktkrediten
Details:
www.wohnprojekt-allmende.de



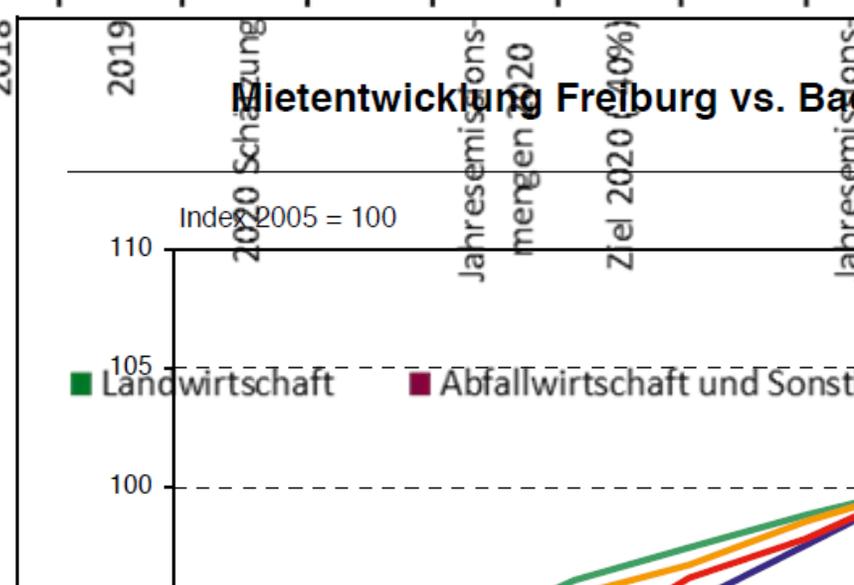
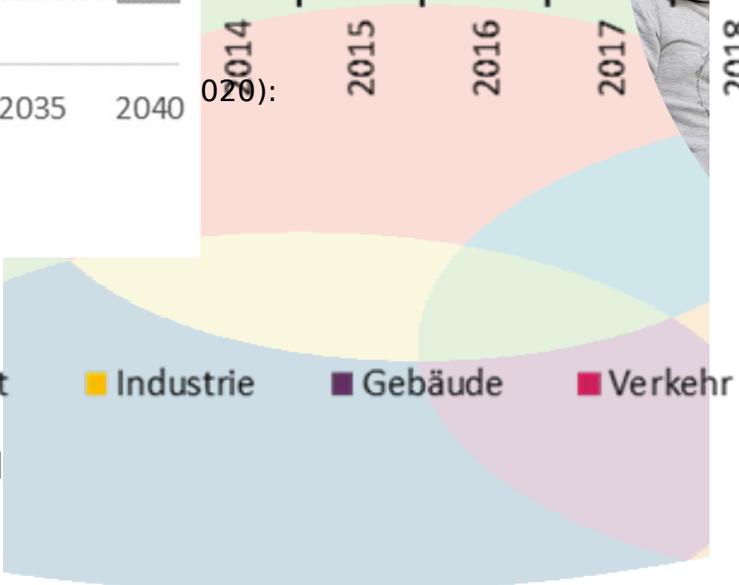
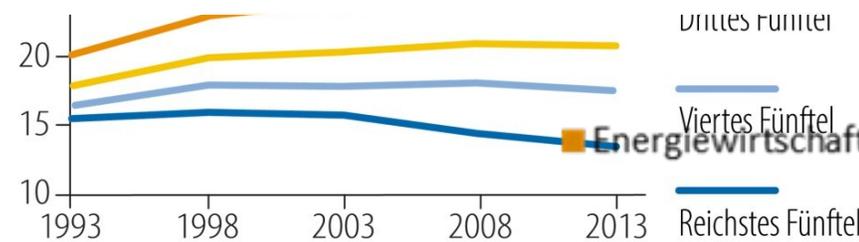
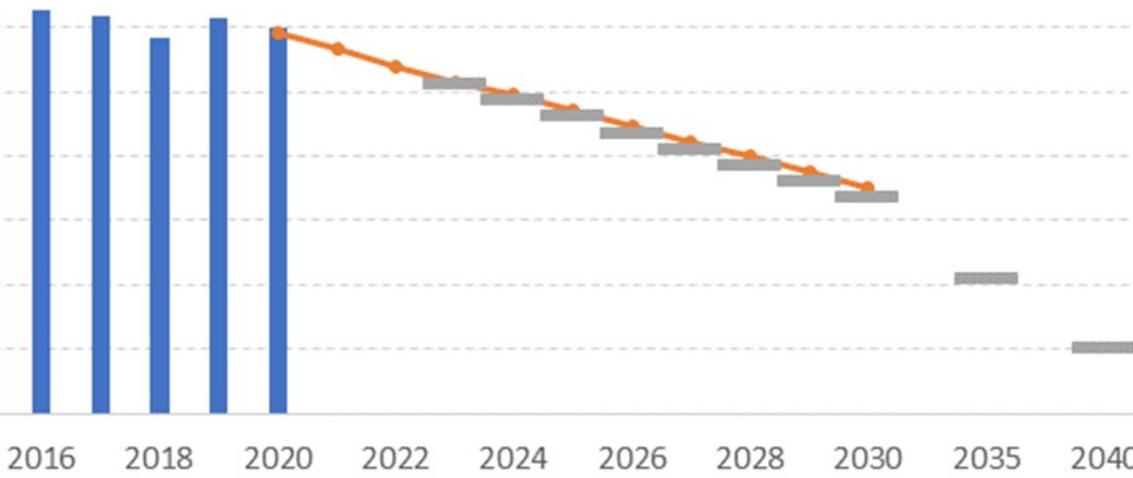
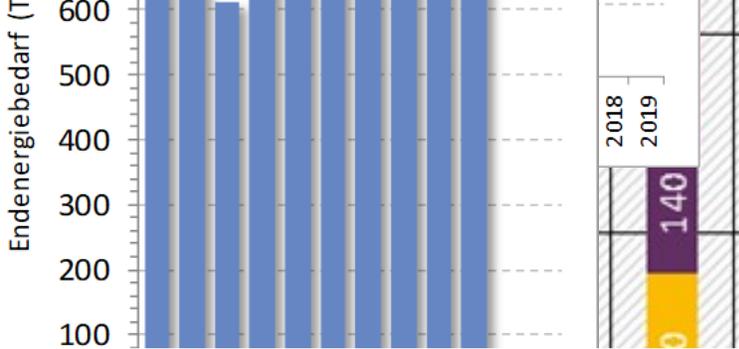
Kontakt

Hausverein allmende e.V.
c/o Bürgertreff Gundelfingen
Vörstetter Str. 3
79194 Gundelfingen

Mail kontakt@allmende-gufi.de
Web www.wohnprojekt-allmende.de



So
Gesamtwärmebedarfs



Quelle: Christian Dustmann, Bernd Fitzenberger, Markus Zimmermann (Oktober 2018)
F.A.Z.-Grafik Brocker

Ökonomie

- Ökonomie: Spekulation mit Wohnraum für kurzfristigen Profit, sozialer Wohnungsbau nur auf Zeit, hoher Kostendruck durch Energieauflagen, wenig Gemeinwohlorientierung



Thesen zum Wohneigentum



- Traum vom Eigenheim
- Wohneigentum als Kapitalanlage und Altersvorsorge
- Sorgt dafür, dass Wohnfläche im Alter viel größer als nötig
- Bindet auf dauer, auch wenn man vereinsamt und das Haus zur Last wird.
- Zusammenhang Einfamilienhäuser und Individualverkehr



Was tun?



Sammlungsfolie



Kleine Wohnungen: Kosten und Umweltauswirkungen runter

- Wohnungsmischung: Altersmischung
- Wohnungstausch: Altersmischung erhalten, Wohnflächeneffizienz
- Clusterwohnungen
- Exkurs: "Stellplatzsatzung" als praktisches Hindernis für Nachhaltiges Bauen
- Pläne, Ansichten
- Tabellen zu Größen und Verteilungen



Was wollen wir?



- **Dauerhaft bezahlbare & sozialverträgliche** Mieten
- **Gemeinschaftliches** Mehrgenerationen-Wohnen
- **Selbstorganisiert & ökologisch** leben
- **Integration** von Benachteiligten
- **Offen** für die Nachbarschaft & die Gemeinde



Wie wollen wir das umsetzen?



Sozial & dauerhaft günstig

Über 50% Sozialwohnungen mit max. Bindungsdauer, unverkäuflich, selbstverwaltet mit dem Mietshäusersyndikat

Gemeinschaftlich

kleine Privatwohnungen, durchdachtes Gemeinschaftsraumkonzept, gemeinsame Nutzung von Werkstatt, Fahrzeugen, Co-Working-Space

Generationenübergreifend

Barrierefrei, Spielplatz, Wohnungstauschkonzept

Ökologisch

Passivhausstandard, Dachbegrünung, Solaranlage, Mobilitätskonzept, etc.

Konzept für Gemeinschaftsräume



- **großer Gemeinschaftsraum** mit Küche
- Ruhiger **Gemeinschaftsraum**
- **Esszimmer** für kleinere private Feiern
- **Bewegungsraum**
- **Gemeinsame Nutzung von:**
- Gästeapartment
- (Vereins-)Büro
- Werkstatt
- Großer Veranstaltungsraum



Wie wollen wir das umsetzen?



Umsetzung als **Miethäusersyndikats-Projekt**

- Unterstützung durch Know-How
- Dauerhaft selbstverwaltet und unverkäuflich



- Selbstverwaltung
- Geschäftsführung
- Vetorecht bei Hausverkauf, Satzungsänderungen und Ergebnisverwendung

- Vetorecht bei Hausverkauf, Satzungsänderungen und Ergebnisverwendung

Wie wollen wir das umsetzen?



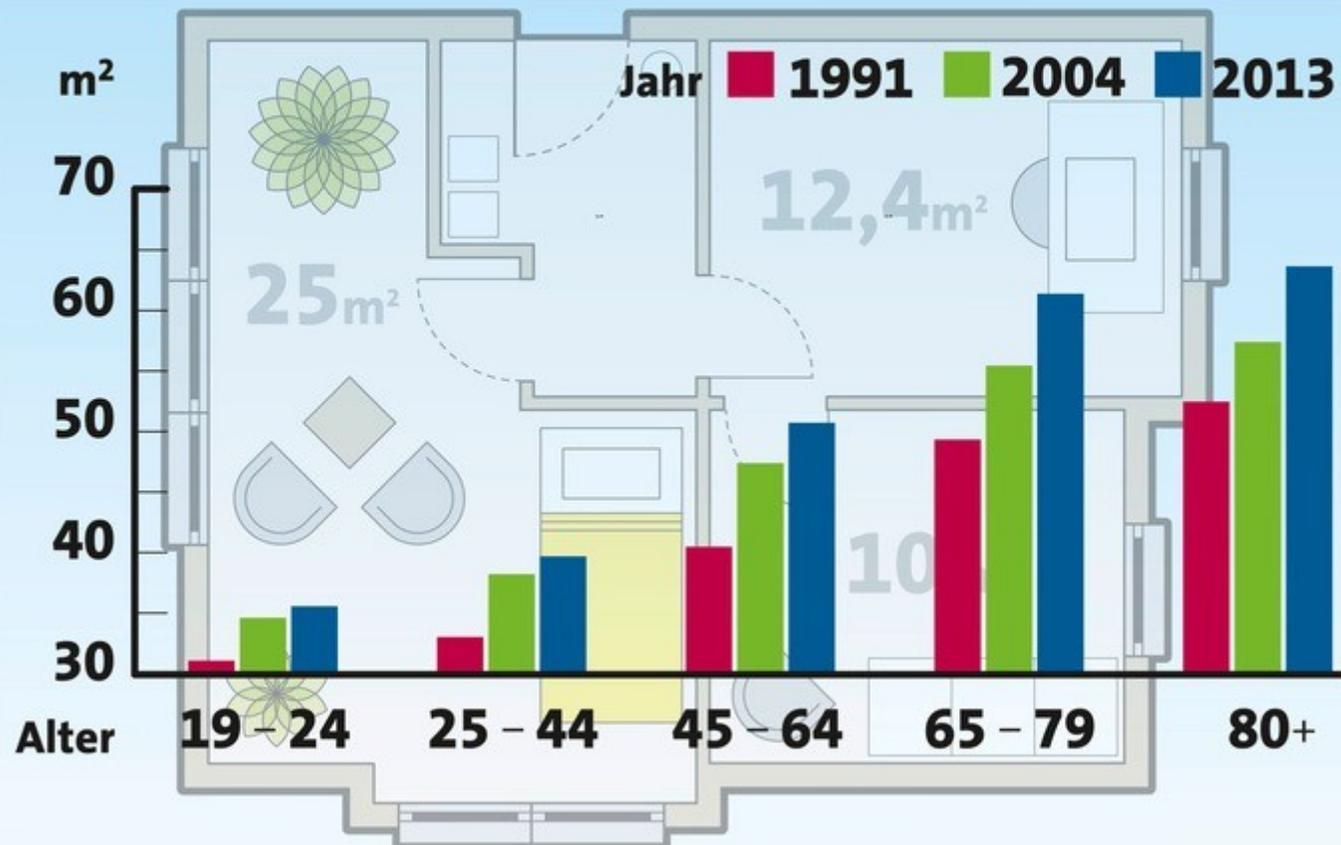
Finanzierung

- Bauherr und Eigentümer: Wohnprojekt Allmende GmbH
- Kaltmiete: 7,50 -11 €/m²
- Projektvolumen ca. 7-8 Mio. €
- ~ 40 % **Förderkredite** für sozialen Wohnungsbau (KfW Bank)
- ~ 30 % **Hausbankkredite** und KfW Förderung für
- ~ 30 % Eigenmittel, eingeworben als **Direktkredite**



Wohnfläche nach Altersgruppe

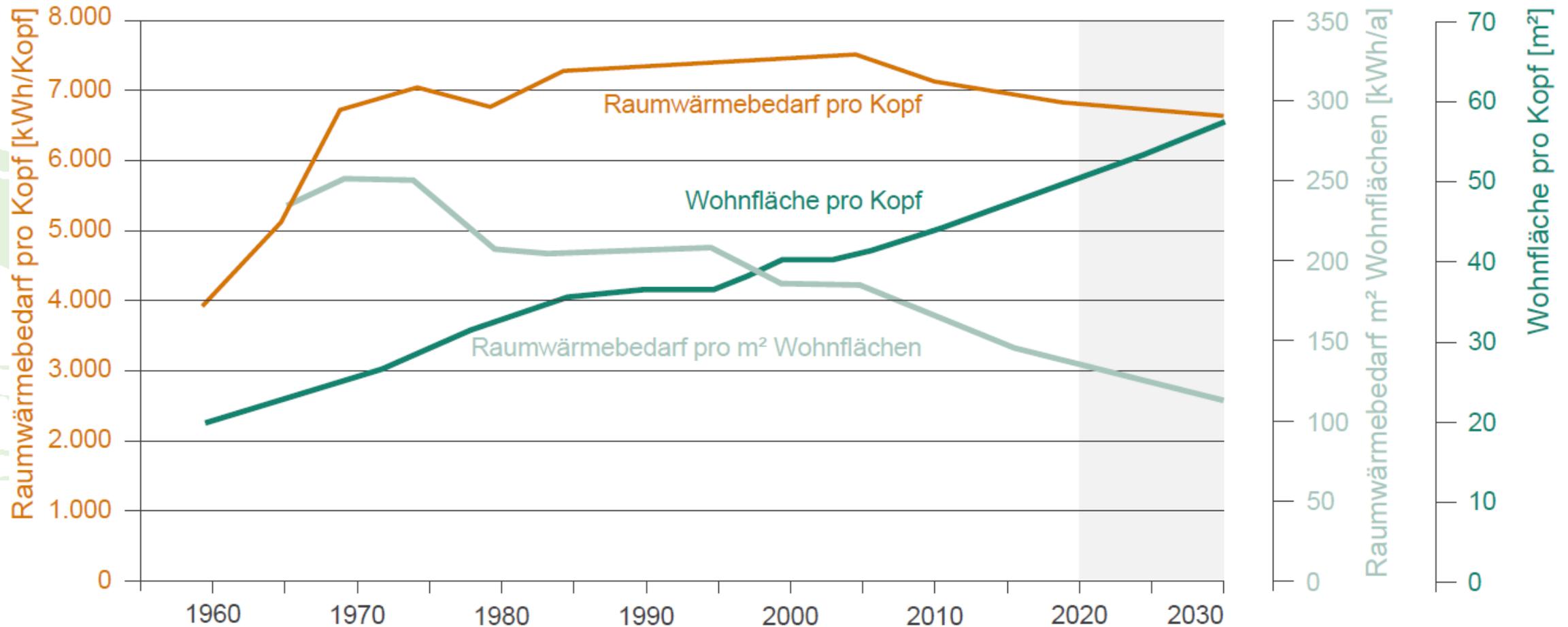
Pro-Kopf-Wohnfläche nach Alter



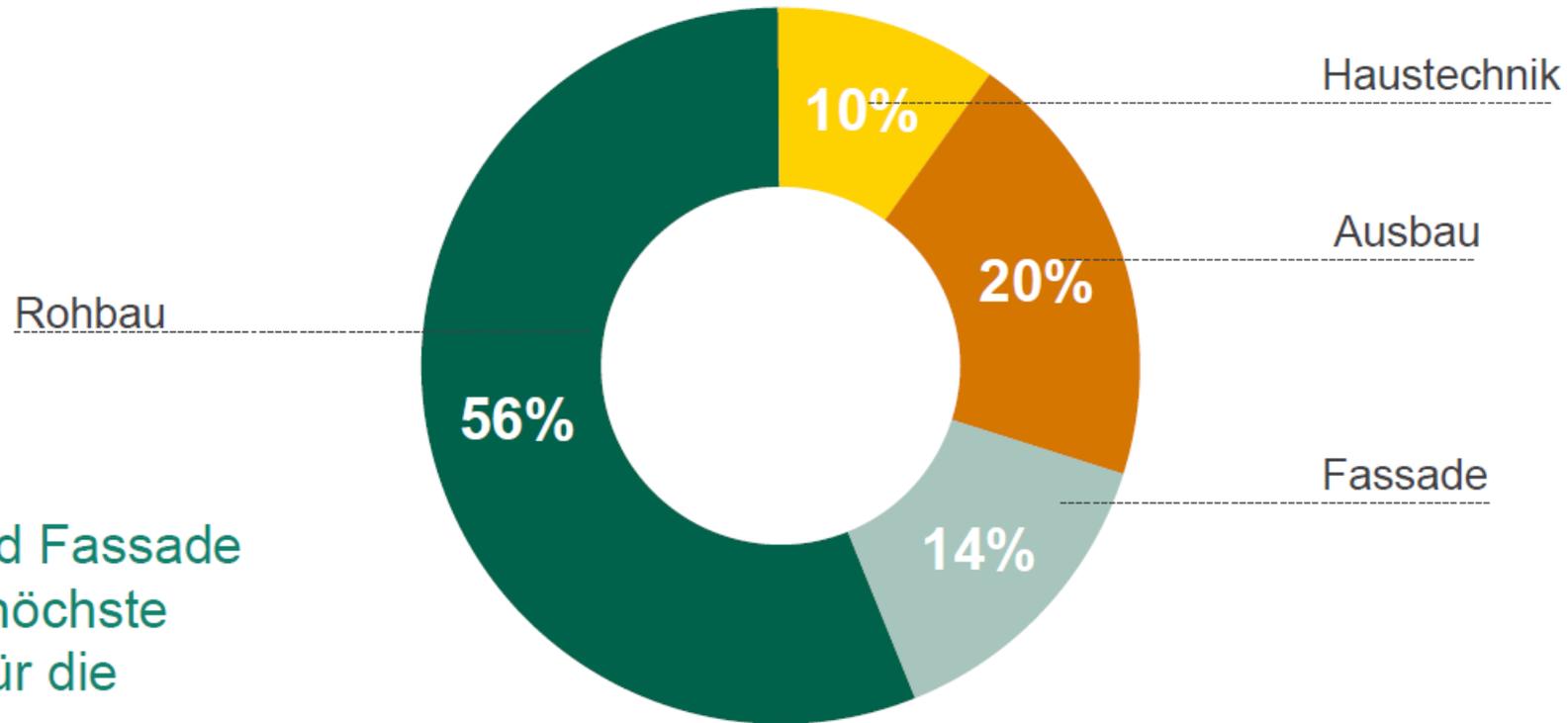
Quelle: SOEP; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© LBS 2016

Raumwärmebedarf



Graue Energie



Rohbau und Fassade haben die höchste Relevanz für die Ökobilanzierung

