

# Gemeinschaftliches Wohnen

## (Ökologisch wohnen in Wohnprojekten?)

Wilhelm Schwedes



Seit 2007 in der Planungsgruppe zur Realisierung des Wohnprojekts „Lebensräume in Balance“,  
seit 2017 in diesem Mehrgenerationen-Wohnhaus lebend

# Inhalt

- Einführung
- Heutige Situation: Bauen, Wohnen
- Was bedeutet suffizientes Wohnen?
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Umsetzung des 2000 Watt-Ziels
- Beispiel: Lebensräume in Balance
- Ausblick

# Einführung

# „Züricher Vertrag“



<https://tüts.ch/post/115845260372/the-residents-of-this-building-are-obliged-to>

## Vertrag

Die Parteien sind  
Die Bewohnerinnen und Bewohner dieses Gebäudes  
und Der Rest der Welt

Die Bewohnerinnen und Bewohner  
dieses Gebäudes verpflichten sich,  
ihren gesamten, stetigen

Energieverbrauch auf maximal  
2000 Watt pro Person zu reduzieren.

Bei Vertragsbruch hat der Rest der  
Welt Anspruch auf sozialen Ausgleich  
oder Schadenersatz.

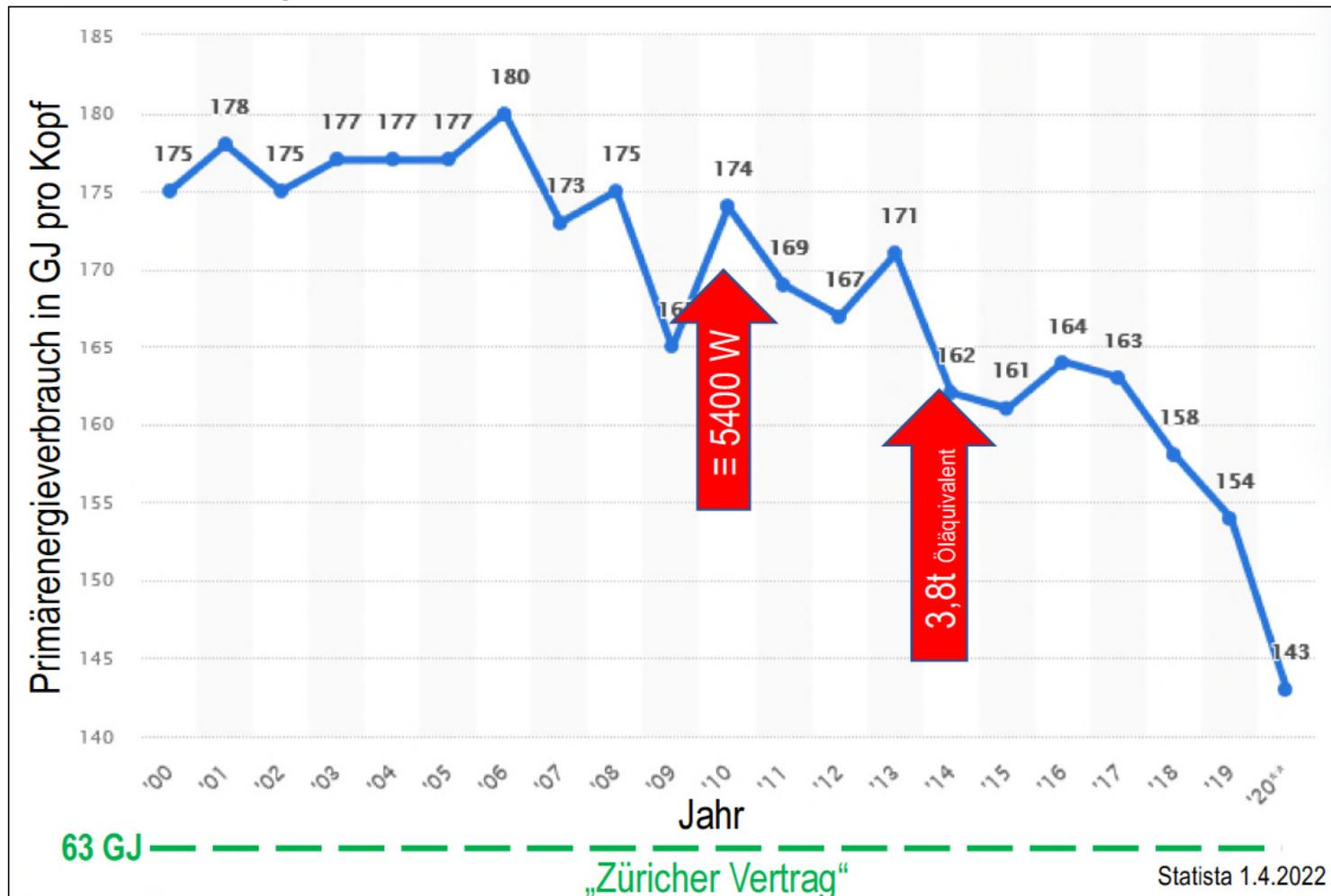
Gerichtsstand ist Zürich.  
Schweizer Recht ist anwendbar.

Zürich, den 1. Mai 2010.

Die Bewohnerinnen und Bewohner  
dieses Gebäudes"

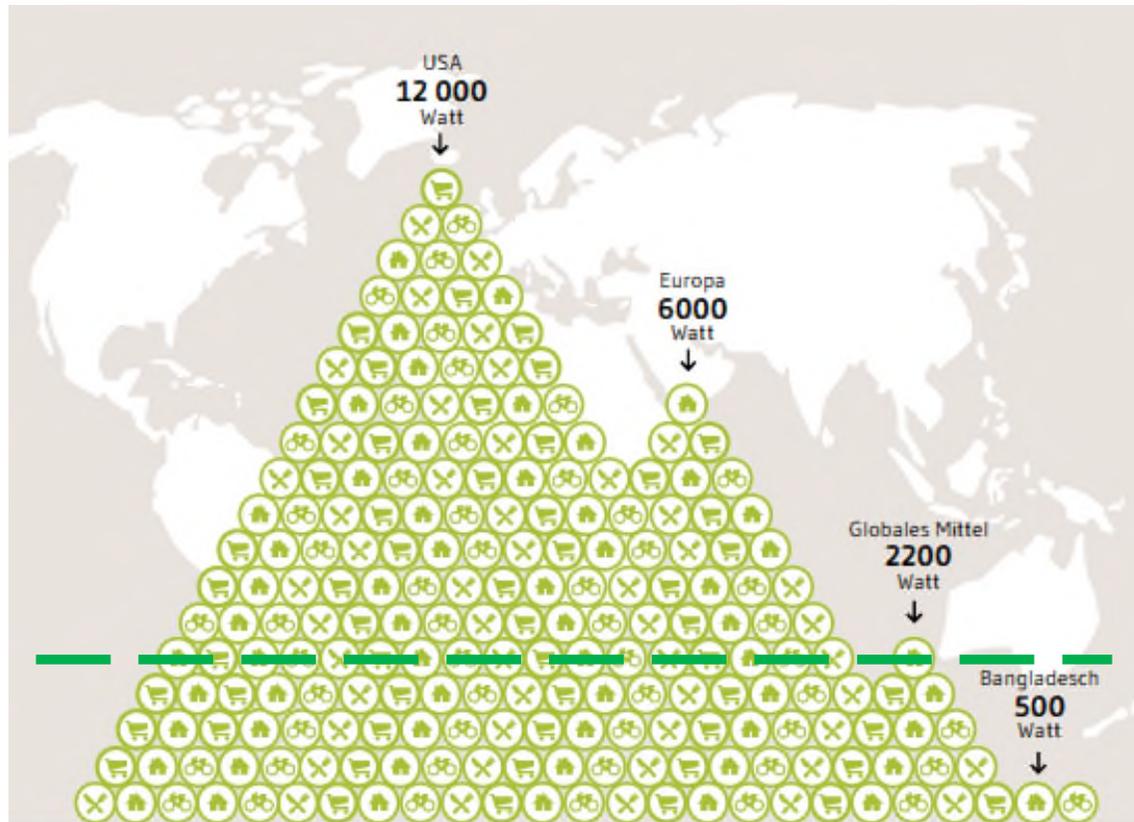
Der Rest der Welt

# Pro-Kopf-Energieverbrauch in Deutschland, 2000 bis 2020



<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/240698/umfrage/pro-kopf-energieverbrauch-in-deutschland/>

# Energieverbrauch pro Kopf



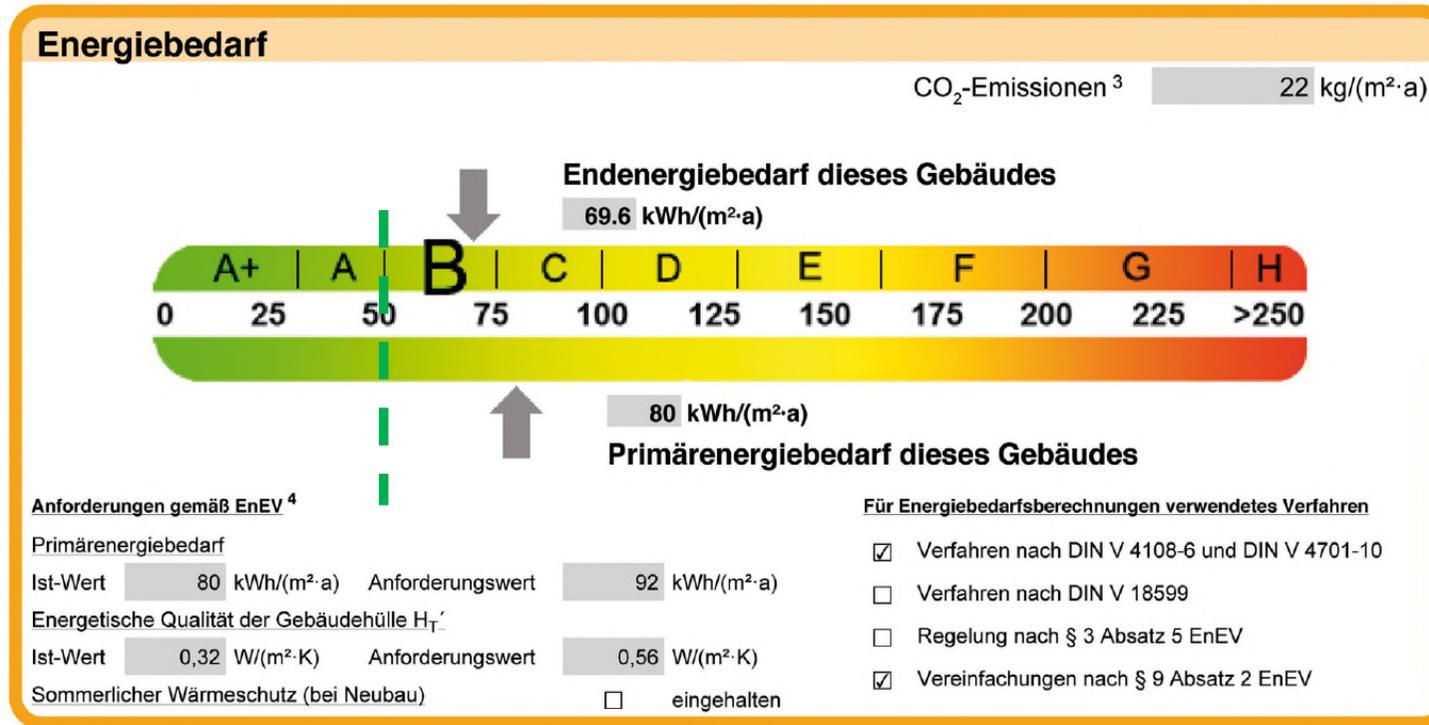
Weit mehr, als unser Planet verträgt!

Der ungefähre Energieverbrauch pro Kopf in den Industrieländern

<https://www.wirleben2000watt.com/wir-leben-2000-watt>

[https://www.wirleben2000watt.com/fileadmin/content/user\\_upload/2000Watt\\_Broschuere\\_Web\\_131009.pdf](https://www.wirleben2000watt.com/fileadmin/content/user_upload/2000Watt_Broschuere_Web_131009.pdf)

# Gebäude-Energiebedarf



Vom Gesamtenergieverbrauch werden ca. 25% für den Haushalt verwendet,  
 davon ca. 25% für das Gebäude (ca. 6,2%)  
 → gemäß Züricher Vertrag (2000W ≡ 63GJ ≡ 833kWh):  
 Energiebedarf für das Gebäude ca. 51kWh/(m<sup>2</sup>·a) (nach heutigem Verbrauchsanteil)

# Ist gesellschaftliches Umdenken notwendig?

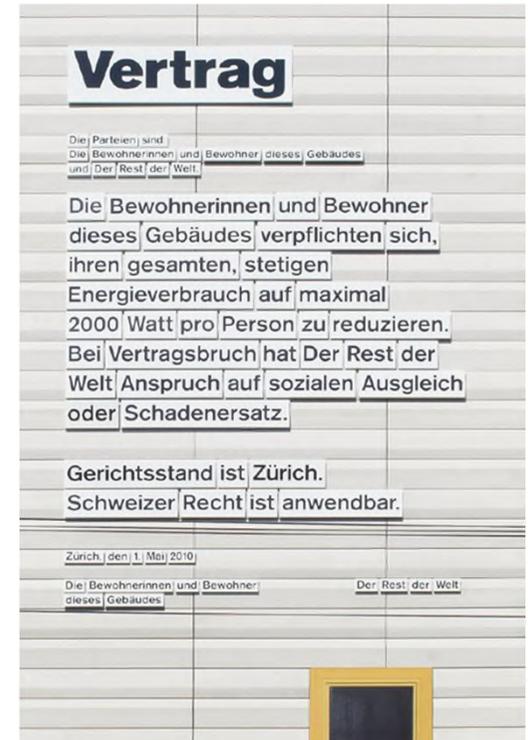
Der Vertrag auf der Fassade erregt öffentliche Aufmerksamkeit für **suffizientes, nachhaltiges Handeln und gesellschaftliches Umdenken.**

Je offener die Auseinandersetzung mit dem Thema, um so mehr schwindet auch die Bedrohlichkeit.

Mahnung oder selbst gewähltes Ziel:

- Sensibilisierung für den Umgang mit Ressourcen,
- Aufruf zu einem genügsamen Lebensstil

Wir müssen nun klären, was „Suffizientes Wohnen“ bedeutet.

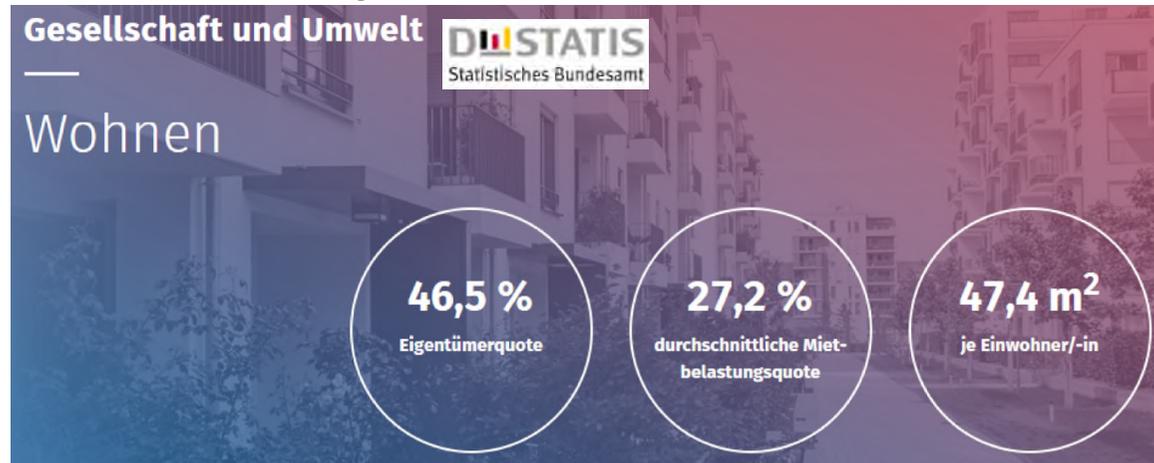


[https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren\\_und\\_Mitarbeiter/Joerg-Knieling/BT\\_Thuemer.pdf](https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Joerg-Knieling/BT_Thuemer.pdf)

Vorher aber ein Blick auf die Fakten des heutigen Bauens und Wohnens

# Fakten des heutigen Bauens und Wohnens

# Heutige Situation: Wohnen



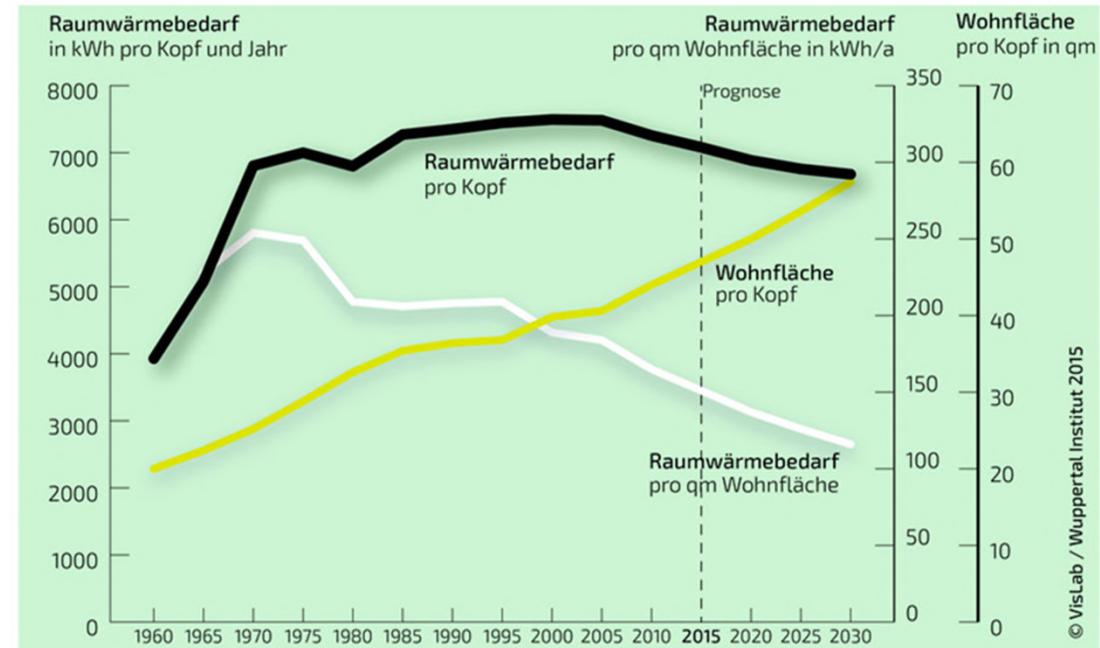
[https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html)

Antwort auf den Mangel an Wohnraum:

- **Neubauoffensiven** starten (mit einem enormen Flächen- und Ressourcenverbrauch!!!)
- **Ausbau, Aufstockung** bestehender Häuser und Wohnungen („theoretisch“ ließe sich der Bedarf teilweise dadurch decken, wenn wir diese Möglichkeit besser nutzen würden.) Alles weg und alles neu, ist nicht mehr zeitgemäß. Ein Ansatz für einen nachhaltigeren Wohnbau ist die Nachverdichtung.
- **Neu Formen des nachhaltigen, sozialen Wohnens:**  
Mehrgenerationen-Wohnhäuser, Wohnen für Hilfe, Clusterwohnungen oder Wohngemeinschaften, ...

# Heutige Situation: Wohnen

Von 2011 bis 2020 gibt es:  
6,5 Prozent mehr Wohnfläche,  
Bevölkerung wächst um 3,5 Prozent.  
→ Der Konsum von Wohnfläche pro Kopf steigt kontinuierlich!  
Seit 90er-Jahren um mehr als 10m<sup>2</sup> auf 47,4m<sup>2</sup> im Jahr 2020.  
Prognose: bis zu 60 m<sup>2</sup> pro Kopf im Jahr 2035 aus.  
der demografische Wandel verstärkt diesen Trend:  
im Alterssegment > 70 Jahre: über 70m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf



Bildnachweis: VisLab / Wuppertal Institut 2015

Tendenz: weniger Personen in einem Haushalt → Wohnfläche pro Person wächst stetig

**Das stetige Wachsen der Ansprüche an Lebensqualität und Energiebedarf, wird durch die Effizienzfortschritte nicht ausgeglichen, sogenannter Rebound-Effekt**

# Statistiken Wohnen

In Deutschland gab es im Jahr 2020 rund **40,55 Millionen Privathaushalte**:  
häufigster Haushaltstyp: Ein-Personen-Haushalte / Single-Haushalte; **16,5 Millionen Ein-Personen-Haushalte**  
Mehr als **70% der Ein-Personen-Haushalte** in Deutschland leben weiterhin **zur Miete**.  
Mit rund 55% aller Haushalte leben zur Miete (bringen dafür ein Viertel ihrer Nettoeinkommen auf)  
**Bei Ein-Personen-Haushalten** liegt die **Mietbelastungsquote** sogar bei knapp **mehr als 30 Prozent**.

Die Quote der **Überbelastung durch Wohnkosten** liegt bei **ca. 20 Prozent**. (Wohnkosten bei mehr als 40% des Nettoeinkommens)

**Leerstandsquote auf dem deutschen Wohnungsmarkt: 2,8 %**

<https://de.statista.com/themen/51/wohnen/#dossierKeyfigures>  
Veröffentlicht von Statista Research Department, 01.06.2022

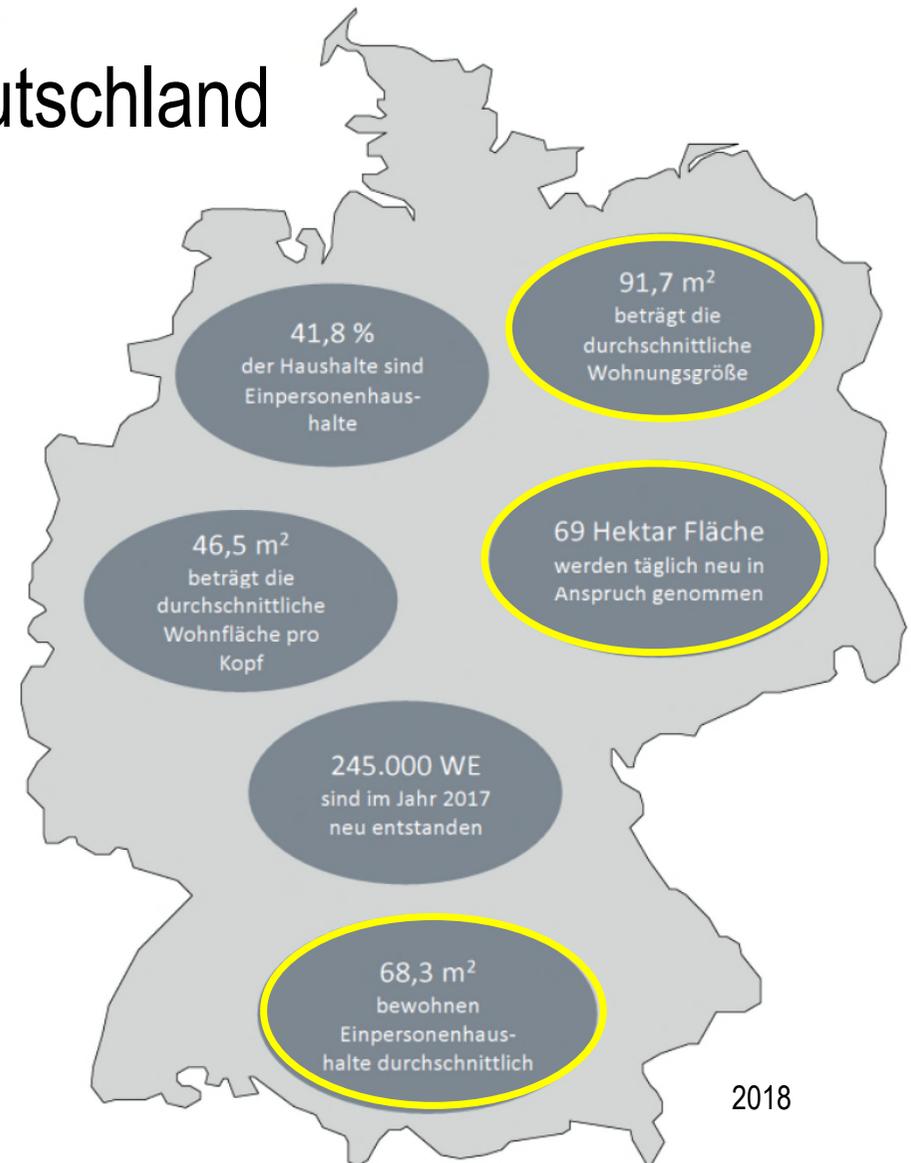
# Trends im Bauen und Wohnen in Deutschland



1 Fußballfeld = 120 x 90 m = 10.800 m<sup>2</sup> = 1,08 ha

[https://static.dgnb.de/fileadmin/phase-nachhaltigkeit/downloads/1\\_Suffizienz\\_Phase-Nachhaltigkeit\\_200217.pdf](https://static.dgnb.de/fileadmin/phase-nachhaltigkeit/downloads/1_Suffizienz_Phase-Nachhaltigkeit_200217.pdf)

[https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren\\_und\\_Mitarbeiter/Joerg-Knieling/BT\\_Thuemer.pdf](https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Joerg-Knieling/BT_Thuemer.pdf)



# Bauen, Graue Energie

## Der entscheidende Hebel zum Klimaschutz beim Bauen

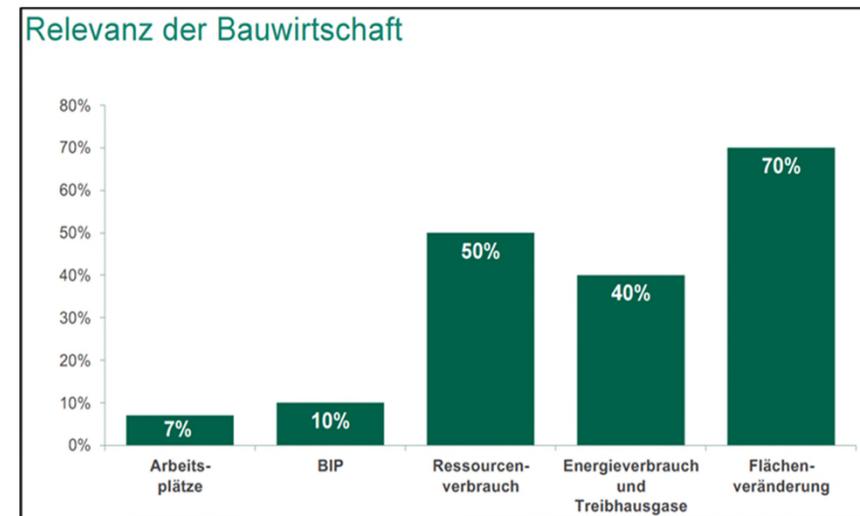
Als graue Energie wird die Primärenergie bezeichnet, die notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten (umfasst den nicht-erneuerbaren Primärenergiebedarf eines Gebäudes und dessen Baustoffe über die gesamte Lebensdauer).

Graue Energie umfasst:

- Energie zum Gewinnen von Materialien,
- zum Herstellen und Verarbeiten von Bauteilen,
- zum Transport von Menschen, Maschinen, Bauteilen und Materialien zur Baustelle,
- zum Einbau von Bauteilen im Gebäude sowie zur Entsorgung.

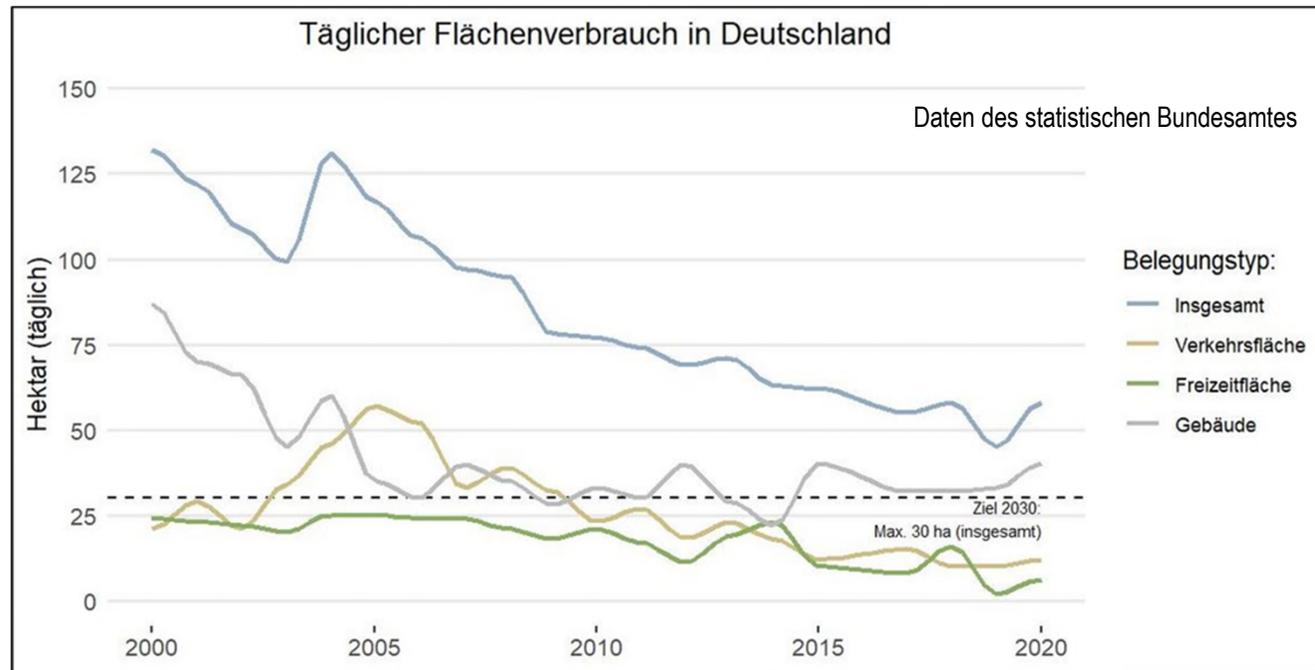
Bei einem Neubau (KfW55) macht die graue Energie etwa 50 % des Energieverbrauchs im Lebenszyklus aus. Bei älteren Gebäuden ist der kumulierte Energieaufwand für Außenwände, Decken, Gründung und Innenwände bereits rund 80 % der gesamten Grauen Energie eines Gebäudes. Somit fallen bereits über 2/3 der kumulierten Grauen Energie bei der Errichtung an.

Kumulierter Energieaufwand: ca. 120kWh/(m<sup>2</sup>·a)



[https://static.dgnb.de/fileadmin/phase-nachhaltigkeit/downloads/1\\_Suffizienz\\_Phase-Nachhaltigkeit\\_200217.pdf](https://static.dgnb.de/fileadmin/phase-nachhaltigkeit/downloads/1_Suffizienz_Phase-Nachhaltigkeit_200217.pdf)

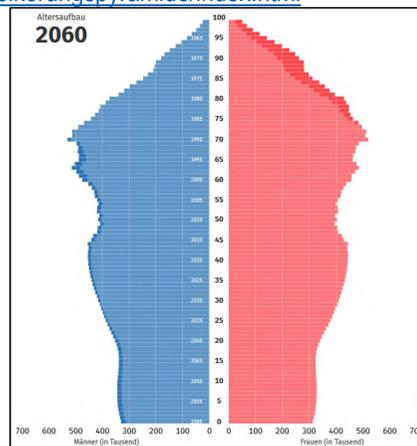
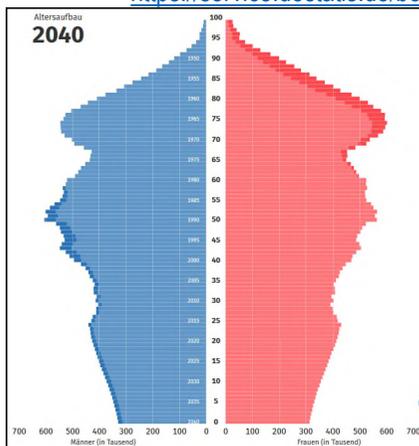
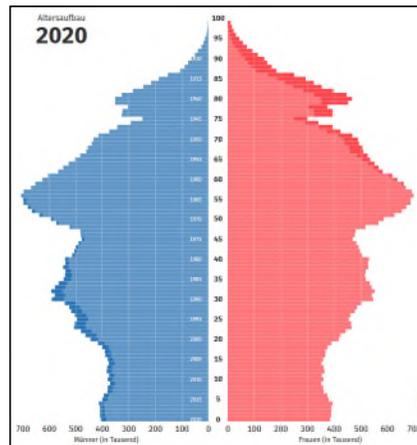
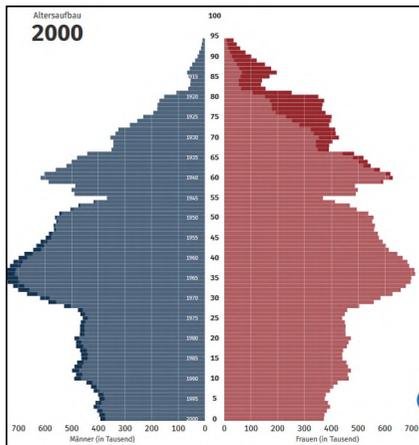
# täglicher Flächenverbrauch in Deutschland



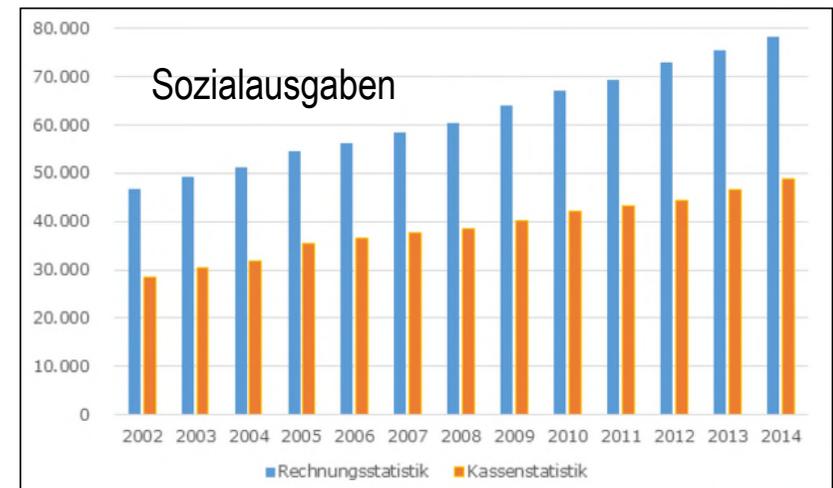
Von 2016 bis Ende 2020 wurden in Deutschland 300 km<sup>2</sup> für Wohnbebauung versiegelt = 42.000 Fußballfelder.  
Mit steigender Bautätigkeit steigen die CO<sub>2</sub>-Emissionen, mit steigender Wohnfläche der Energieverbrauch.  
Das Ergebnis: 2020 u. 2021 wurden die Klimaziele im Gebäudesektor nicht nur verfehlt, der Treibhausgasausstoß stieg an!!!

<https://www.akbw.de/themen/nachhaltigkeit-klima/suffizienz-schluessel-zu-mehr-nachhaltigem-wohnraum>

# Demografischer Wandel, Veränderung der Bevölkerungspyramide 2000 - 2060



<https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/index.html>



Dabei sind die tatsächlichen Zahlen in der Öffentlichkeit kaum bekannt, denn die Kassenstatistik erfasst nicht alle Ausgaben. Dies tut die Rechnungsstatistik. Und hochgerechnet müssen wir hier für das Jahr 2014 von 78 Mrd. Euro ausgehen. Ein Zuwachs von über 60% binnen zehn Jahren. Heute bereits mehr als 40% der kommunalen Gesamtausgaben.

<https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/unsere-projekte/kommunen-der-zukunft/projektnachrichten/steigende-sozialausgaben/>

## Folgen der demographischen Entwicklung:

1. **Soziale Veränderungen**
2. **Baulich-Räumliche und versorgungstechnische Veränderungen**  
ungleiche Lebensverhältnisse auf dem Land u. in der Stadt
3. **Ökonomische und fiskalische Veränderungen**  
Zunahme älterer Menschen, Bedarf an professionellen ambulanten und stationären Angeboten, Anspruch auf Pflegeleistungen

Schlagworte „weniger – älter – bunter“ sind die prägnante Beschreibung der wichtigsten demographischen Entwicklungen:

- Die Bevölkerung schrumpft,
- Die Anteile älterer Einwohner steigen,
- Die Bevölkerung ist weniger homogen als in früheren Zeiten

# Suffizientes Wohnen

# Was bedeutet suffizientes Wohnen?

*im Spanischen “suficiente” – “genug / ausreichend”  
im Englischen „sufficient“ – ausreichend, genügend, hinlänglich*

In diesem Sinn versteht man **“suffizientes Wohnen”** als **ausreichend und angemessen**, nicht zu wenig, aber eben auch nicht zu viel.

Was beim Thema Wohnraum als ausreichend und angemessen empfunden wird, ist natürlich extrem individuell. **Suffizientes Wohnen befriedigt die menschlichen Grundbedürfnisse, ohne die ökologischen Belastungsgrenzen zu überschreiten.**

**Suffizientes Wohnen beinhaltet Flexibilität** und den sozialen **Aspekt der Gemeinschaftlichkeit.**

**Suffizienz ist eine Lebenseinstellung und eine konsequente Fortsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens;  
Orientierung am tatsächlichen Bedarf, Befreiung von Überflüssigem.  
Suffizienz beruht nicht auf technischen Neuerungen, sondern auf einer Innovation der grundsätzlichen Herangehensweise.**

# Keine Umsetzung suffizienten Wohnens Rebound-Effekt

Wohnen im Plusenergiehaus, bestenfalls in Holzbauweise errichtet, davor ein BMW-i3 für den Einkauf im Bioladen, durch Flugreisen verursachtes CO<sub>2</sub> wird bei Atmosfair korrekt kompensiert. Doch leider („zum Glück“) hat sich gezeigt, dass das nicht reicht. Die Menschen nutzen in aller Regel die technisch erreichten Einsparungen nicht zur theoretisch möglichen Verkleinerung ihres persönlichen ökologischen Fußabdrucks. Sie wohnen lieber auf mehr Fläche, mit mehr technischen Geräten, reisen häufiger und zu weiter entfernten Zielen, sodass die Gesamt-Ressourcenverbräuche, wenn überhaupt, nicht wesentlich gesunken sind.

Leider ein **Rebound-Effekt** (englisch für Abprall- oder Rückschlageffekt, auch als Bumerangeffekt bezeichnet), wonach das an der einen Stelle Eingesparte an anderer wieder ausgegeben wird.

# Suffizienz

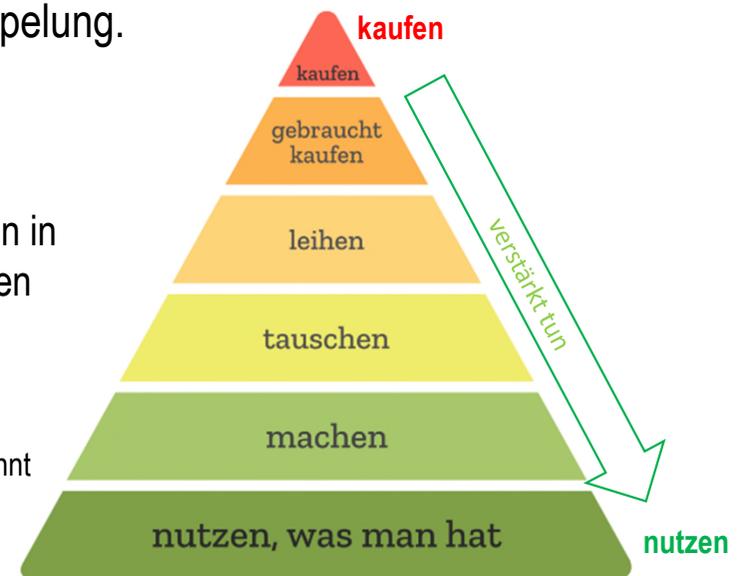
Ein suffizientes Leben wirkt sich in **vier Handlungssträngen** aus:

- **Entkommerzialisierung** ist eine Strategie, die darauf abzielt, dem **Leben und Wirtschaften außerhalb von „Kaufen und Besitzen“** wieder mehr Bedeutung beizumessen,
- **Entflechtung** fordert uns auf, **die eigene Region und das Lokale** wieder stärker **wertzuschätzen**,
- Das Prinzip der **Entrümpelung** verdeutlicht uns, dass wir in einer Überflussgesellschaft leben. Es lohnt sich daher, innezuhalten und das **Leben von nicht mehr benötigten Dingen zu befreien**.
- Das Postulat der **Entschleunigung** geht Hand in Hand mit dem der Entrümpelung. Es ist ratsam, sich **auf das Wesentliche zu besinnen**.

Die Suffizienz-Pyramide verdeutlicht mithilfe von unterschiedlich großen Segmenten in welchem Umfang bestimmte Konsum- und Verhaltensweisen zu einem suffizienteren Leben beitragen können. Je breiter eine Stufe ist, desto höher der Beitrag dazu.

**Suffizienz-Pyramide**  
auch „Anti-Verbraucher-Pyramide“ genannt

**weniger materiell orientierte Wahrnehmung von Wohlstand und Wachstum**

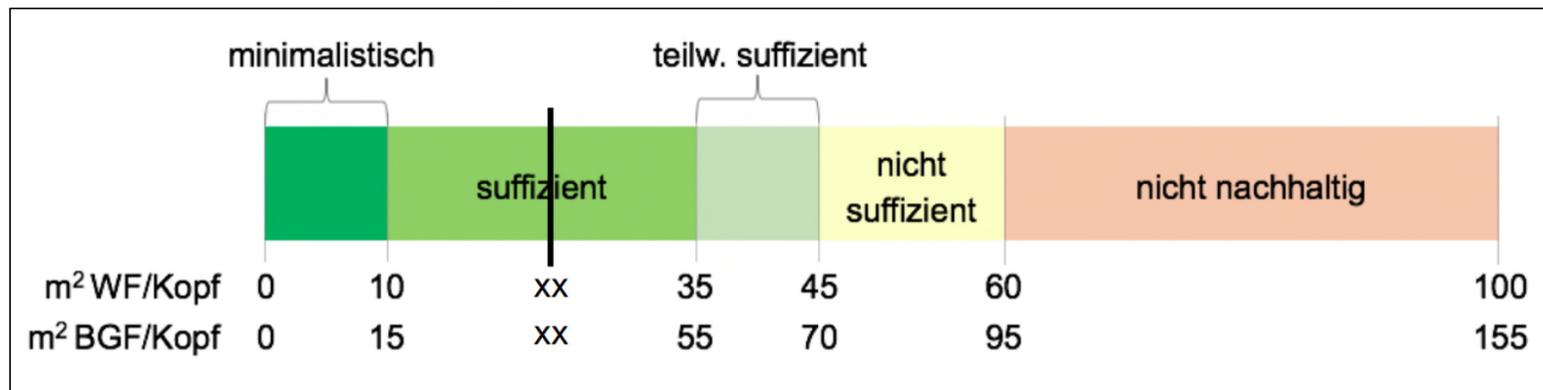


# Effizienz, Konsistenz, Suffizienz

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>EFFIZIENZ</b></p> <p>Besser produzieren: gleicher Nutzen, weniger Energieverbrauch</p>  <p>Zum Beispiel: von der Glühbirne zur LED</p> | <p><b>KONSISTENZ</b></p> <p>Anders produzieren: mit regenerativen Energien oder durch wiederverwertbare Materialien</p>  <p>Zum Beispiel: von der Plastiktüte zur kompostierbaren Tüte aus Maisstärke</p> | <p><b>SUFFIZIENZ</b></p> <p>Weniger produzieren und konsumieren: Energie- und Materialverbrauch begrenzen</p>  <p>Zum Beispiel: vom Besitzen zum Teilen (z.B. Werkzeug)</p> |
|---|--|--|

Komponenten des nachhaltigen Wirtschaftens, wie: **"Effizienz"** (Minimierung des Verhältnisses von Aufwand zu Nutzen) und **"Konsistenz"** (Regeneration und Wiederverwendung von Ressourcen) erzielen die eigentliche Durchschlagskraft erst durch die: **"Suffizienz"** (Reduzierung des Bedarfs).

<https://sandri-architekten.ch/was-heiss-suffizienz-ueberhaupt-oekologisch-und-nachhaltig-bauen/>



Wohn- und Bruttogrundfläche pro Person

<https://mediatum.ub.tum.de/doc/1546825/1546825.pdf>  
S 124: Suffizienzbewertung von Wohngebäuden

# Lösungsansätze und Chancen für suffizientes Wohnen

## nicht einfach so weiterbauen:

1. **kein** grundsätzlicher **Bedarf an mehr Pro-Kopf-Wohnfläche**:  
bessere Verteilung des bestehenden Wohnraums, an Lebenssituation angepasste Wohnfläche
2. **vorhandenes Wohnungspotenzial ausschöpfen**: darin steckt ein großes Potenzial,  
Umnutzung und Umbau ungenutzter Gebäudeflächen statt Neubau, im Altbau steckt „graue Energie“  
kein zusätzlicher Flächenverbrauch
3. Mobilisieren:  
Wohnungs- und Quartiersmanagement unterstützt, die **Wohnungsgröße der Lebenssituation anzupassen**  
→ neues Wohnungsangebot für Suchende
4. Flexibilisierung der Fachleute:  
**kreative Planung auf neuen Wegen** <https://www.akbw.de/themen/nachhaltigkeit-klima/suffizienz-schluesel-zu-mehr-nachhaltigem-wohnraum>

## Schlüsselemente bilden:

- absolute **Reduktion der Wohnfläche pro Kopf**,
- **bedürfnisorientierte Anpassungsfähigkeit** der Wohn- und Nutzflächen
- weitere **energieverbrauchsrelevante** Eigenschaften des **Gebäudes**,
- Bereitstellung **multifunktionaler Flächen und Räume für suffiziente Alltagspraktiken** und der Einbezug von Freiflächen mit Nutz- und Aufenthaltsqualität (Gemeinschaft)

## Suffizienz: Umsetzung neuer Formen des Zusammenlebens

# Gemeinschaftliches Wohnen

# Gemeinschaftliches Wohnen

**Gemeinschaftliches Wohnen** erfährt eine **wachsende Bedeutung** (vom **gemeinsamen Bauvorhaben** bis hin zu ganzen **Ökodörfern**), Suche nach gegenseitiger Unterstützung, Suche nach nachhaltigem Lebensstil.

Wird als eine **Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen** gesehen:

- den **demographischen Wandel**,
- die **Ausdifferenzierung von Lebensstilen** (Wohnen der derzeitigen Lebenssituation anpassen)
- den Wunsch nach **Einbettung in eine nachbarschaftliche Gemeinschaft** gesehen.

Gemeinschaftliches Wohnen kann **suffizientes Wohnen** befördern:

- weniger Fläche zum Wohnen,
- Wohnräume mehrfach nutzen,
- Räume gemeinschaftlich nutzen.

Die flexible Nutzung von Räumen ist in vielen Wohnprojekten ein wichtiger Punkt.

Eine Abkehr vom Immer-Mehr ist das Gebot der Stunde;

suffizienter Lebensstil geht einher mit vielen Vorzügen sozialer und wirtschaftlicher Art.

**kleinere Wohnung + lebendige Gemeinschaft**

**ist Leitbild vieler Wohnprojekte**

# Gemeinschaftliches Wohnen

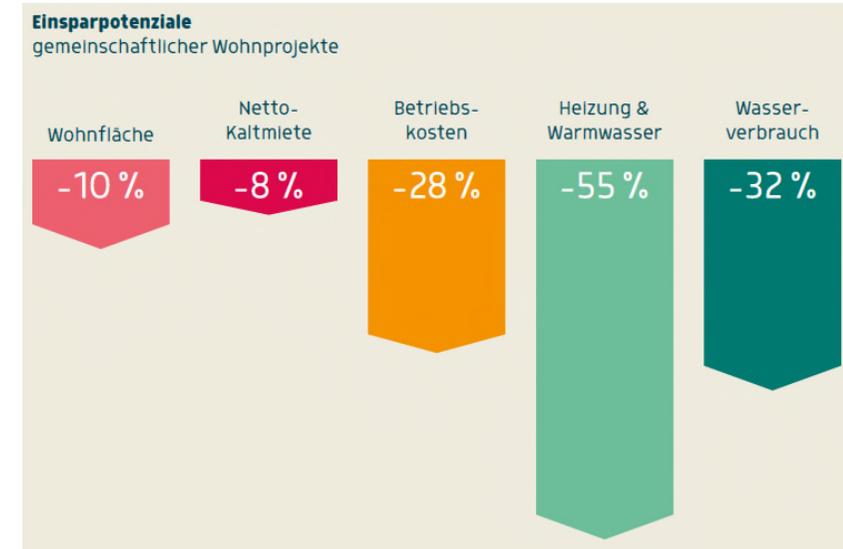
Gemeinschaftliches Wohnen wirkt entgegen

- zunehmender Vereinzelung (Stärkung der Solidarität)
- steigendem Ressourcen- und Flächenverbrauch (Nutzung gemeinschaftlicher Flächen).

Demografische Entwicklungen verlangen:

- veränderte Wohnbedürfnisse
- Notwendigkeit der Schaffung, flächeneffizienten und nachhaltigen Wohnraums
- stärkere **gesellschaftspolitische Relevanz gemeinschaftlichen Wohnens**
- sinkenden Ressourcenverbrauch

<https://www.bauenplus.de/zeitschrift/aktuelle-ausgabe/der-einfluss-von-gebaeuden-auf-das-gemeinschaftliche-wohnen/>



Die Grafik zeigt, in welchem Maße beispielhafte gemeinschaftliche Wohnprojekte Einsparungen aufweisen im Vergleich zu den regionalen Durchschnittswerten. Die Angaben stammen aus einer Studie zu den Effekten gemeinschaftlicher Wohnprojekte [https://www.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/IZT\\_Broschuere\\_Gem\\_Wohnen\\_Potsdam\\_web\\_170619.pdf](https://www.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/IZT_Broschuere_Gem_Wohnen_Potsdam_web_170619.pdf)

## Gemeinschaftliches Wohnen gibt es in ganz unterschiedlichen Erscheinungsformen

- beeinflusst durch räumliche, soziale und organisatorische Parameter mit anderen architektonischen Anforderungen
- jedes Wohnprojekt benötigt eine eigene Beziehung von Gebäude u. gemeinschaftlichem Wohnen

# Formen gem. Wohnens und Bauens – und ihre Suffizienz

|   | typische<br>Gesellschafts-form                      | Schlafen /<br>Individualraum | Bad / WC | Kochen / Essen | Wohnen | Arbeiten | Aufenthaltsräume als<br>Gemeinschaftsräume<br>(beispielhaft)  | Größe                                  | angenommene<br>Wohnungsgröße [P] | angenommene<br>Projektgröße [P] | spez. Flächenbedarf<br>[m <sup>2</sup> /P] <sup>1</sup> |
|---|---|------------------------------|----------|----------------|--------|----------|---|--|----------------------------------|---------------------------------|---|
| <b>funktionale<br/>Wohngemeinschaft</b> | Mieter  | 24                           | 8<br>2   | 24             | 24     | 24       | temporärer<br>Rückzugsraum  | 12                                     | 6                                | 30                              | 21  |
| <b>Wohngemeinschaft</b>                 | Mieter  | 20                           | 8<br>2   | 24             |        |          |   |  | 6                                | 6                               | 30  |
| <b>Sharing<br/>Wohnprojekt</b>          | Genossenschaft /<br>Kapitalgesellschaft /<br>Mieter | 20                           | 5        | 40             |        |          | Versammlungsraum<br>Gästeapartment<br>Sauna<br>Co-Working Space<br>Werkstatt<br>Bibliothek<br>Spielzimmer | 60<br>20<br>20<br>24<br>24<br>24<br>24 | 10                               | 30                              | 41  |
| <b>Wohnprojekt</b>                      | Genossenschaft /<br>Kapitalgesellschaft /<br>Mieter | 14                           | 6<br>2   | 12             | 24     | 14       | Versammlungsraum<br>Gästeapartment<br>Sauna<br>Co-Working Space<br>Werkstatt<br>Bibliothek<br>Spielzimmer | 60<br>20<br>20<br>24<br>24<br>24<br>24 | 2                                | 30                              | 49  |
| <b>Baugemeinschaft</b>                  | WEG   | 14                           | 6<br>2   | 12             | 24     | 14       |   |  | 2                                | 30                              | 41  |

1) inkl. 15.% Verkehrsfläche, Lager, Garderobe  
 Flächen je Person/ Familie  
 Flächen je Nutzungseinheit/ Wohngemeinschaft  
 Flächen je Projekt

## klassische Hürden für gemeinschaftliche, selbstorganisierte Projekte

- hoher zeitlicher Aufwand von der Initiierung bis zum Bau,
- fehlendes Kapital,
- fehlende Grundstücke oder Bestandsgebäude,
- Überforderung in Organisation und Verwaltung,
- komplizierte Richtlinien (keine ausgebildeten Fachleute)

<https://www.byak.de/ben-blog/detailseite/beitrag/2019/09/30/102019-suffiziente-gebaeude.html>

typischer Flächenbedarf unterschiedlicher Formen gemeinschaftlichen Wohnens

# Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens

meist von ehrenamtlich tätigen Gruppen

Beim gemeinschaftlichen Wohnen, werden zwei Grundbedürfnisse des Menschen miteinander verbunden:

- **Wohnen** (eine Wohnung gehört zu den elementaren Bedürfnissen des Menschen)
- **Gemeinschaft** (jeder Mensch ist ein soziales Wesen; er braucht andere, um sich zu entfalten)

## **Gemeinschaftliches Wohnen besteht aus zwei Elementen:**

dem **Gebäude**

und

den **Menschen darin**

Das Gebäude wird geplant und dann gebaut,  
dann steht es und es ist fertig

Gemeinschaft ist nichts statisches,  
sie wird täglich neu geschaffen

„Bei Wohnprojekten ist die Chemie unter den Beteiligten am wichtigsten“.

Das Objekt sollte am besten von denen geplant und realisiert werden, die später darin wohnen werden!

Die **heutige Wohnpolitik** bietet oft nur **wenige, förderliche Rahmenbedingungen**.

Die **gewünschten** Rahmenbedingungen sind:

- **kommunale, unabhängige Beratungsstellen**, besetzt mit Experten
- **Konzeptvergabeverfahren**
- **Baugrund in kommunaler Hand** behalten (Erbbaurecht)
- **Baugrundvergabe** nicht ausschließlich **nach** Höchstpreis sondern **gemeinwohlorientierten Aspekten**

# Das 2000 Watt-Ziel

# Das 2000 Watt-Ziel

Wie viel Energie darf jeder Mensch durchschnittlich verbrauchen, damit wir die Klimaerwärmung begrenzen und knappe Ressourcen verantwortungsvoll nutzen?

ETH Zürich-Wissenschaftler: **der nachhaltige Primärenergiebedarf für unseren Planeten beträgt 2000 Watt pro Kopf** (Herz: Dauerleistung von 1 bis 2 Watt; schwer arbeitender Körper: Leistung von 200 Watt; ein Staubsauger ca. 1000 Watt, max. Sonneneinstrahlung an Erdoberfläche: 342W/m<sup>2</sup>.)

2000 Watt entsprechen ungefähr dem weltweiten Durchschnittsverbrauch im Jahr 1990

Aktuell liegt der durchschnittliche Energiebedarf pro Person in Deutschland allerdings bei ca. 6000 Watt. 2/3 weniger Energieverbrauch sind möglich ohne 2/3 weniger Genuss und Lebensfreude!

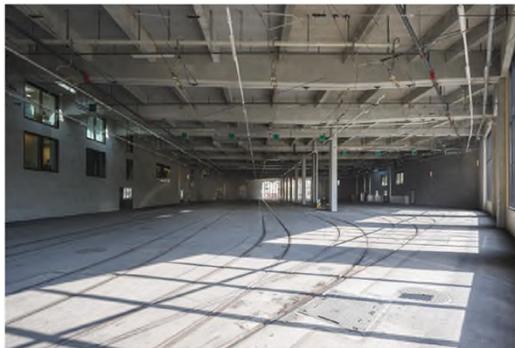
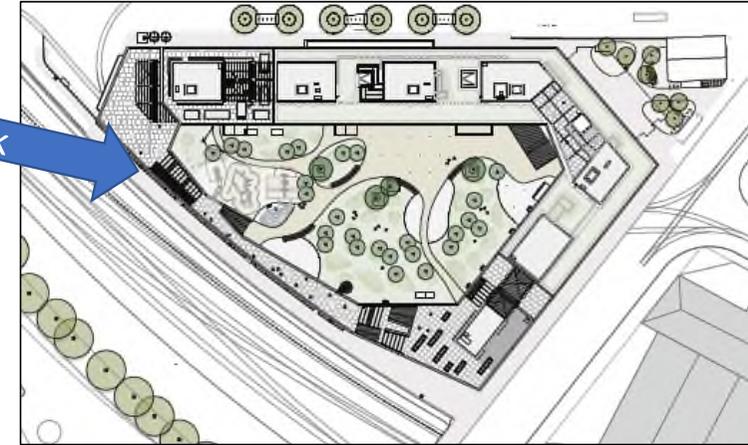
Unterteilt wird der Energiebedarf in vier Kategorien: Wohnen, Essen, Mobilität, und Konsum.

Allein **fürs Wohnen benötigen wir 30% unseres Energiebedarfes**, fürs Heizen, Warmwasser und dem Betrieb diverser Haushaltsgeräte.

In Industrieländern liegt der pro-Kopf-Verbrauch zwischen 5000 und 12000 Watt, in afrikanischen und asiatischen Ländern verbrauchen die Menschen nur einen Bruchteil davon, deutlich weniger als 1000 Watt.

Die Vision der 2000-Watt-Gesellschaft strebt einen Ausgleich zwischen Industrie- und Entwicklungsländern an.

# Genossenschaft Kalkbreite Zürich



Überbauung der Abstellanlage Kalkbreite

[https://www.kalkbreite.net/wp-content/uploads/2018/12/Projektdoku\\_2014.pdf](https://www.kalkbreite.net/wp-content/uploads/2018/12/Projektdoku_2014.pdf)

Das Kalkbreite-Areal von 6393 m<sup>2</sup> wurde von der VBZ als Abstellanlage genutzt. Nach Umbau als Tramhalle 2011 entstand darüber die Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite mit einer Hofanlage.

Die Halle bildet mit dem Wohn- und Gewerbebau statisch und konstruktiv eine Einheit (Stahlbetonkonstruktion).



- 2007 Gründung der Genossenschaft Kalkbreite und Baurechtsvergabe durch die Stadt Zürich
- Juli 2011 Erteilung der Baubewilligung
- Januar 2012 Beginn der Bauarbeiten auf dem Kalkbreite-Areal.
- Sommer 2014 Einzug der ersten BewohnerInnen
- Nutzungsarten: Wohnen, Dienstleistung, Verkauf, Gastrobetriebe, Kinos

# 2000 Watt-Areal, Kalkbreite

Konzipiert wurde das 2000 Watt-Zertifikat im Rahmen des Bundesprogrammes Energie Schweiz

## Genossenschaft Kalkbreite, die Gemeinschaft:

- **250 Personen**, bewusste große Durchmischung hinsichtlich Alter, ethnischer Herkunft und Einkommen
- **breiter Wohnungsmix** aus insgesamt **88 Wohneinheiten** (Familienwohnungen, Cluster von Einzimmerwohnungen, Wohngemeinschaften mit bis zu 14 Zimmern und einen Großhaushalt mit einer Gemeinschaftsküche für 50 Personen)
- suffizienter **Raumbedarf von 28m<sup>2</sup>/Person** (inkl. Anteil an Gemeinschaftsräumen)
- großzügiges Angebot **gemeinschaftlich nutzbarer Räume** (Cafeteria, Musikraum, Sauna Werkstatt; anstelle individueller Balkone gibt es öffentlich zugänglicher Hof mit Spielplatz, Gemüse- und Kräutergarten auf der weitläufigen Dachlandschaft)
- **Gewerbe** auf 40% der Nutzfläche, 25 Betriebe mit ca. 200 Arbeitsplätze, Büros
- **Angebot für gesamtes Quartier**: Arztpraxis, lokaler Lebensmittelladen, Kita, Gastrobetriebe, fünf Kinosäle
- **Pension** (steht auch als Gästezimmer für BewohnerInnen zur Verfügung)

## Minergie-P-ECO-Gebäude: <https://www.minergie.ch/de/standards/neubau/eco/>

- Grundwasser-Wärmepumpe, Warmwasserversorgung (Einbezug der hauseigenen PV-Anlage)
- Kompaktes, gut gedämmtes Gebäudevolumen, im Winter guter solarer Eintrag (keine Eigenverschattung)
- Grund- und Abwassernutzung, Energierückgewinnung sowie effizienten Lüftungsanlagen
- Einfacher Ausbaustandard mit langlebigen, wenig grauer Energie behafteter Baumaterialien

## Mobilitätskonzept:

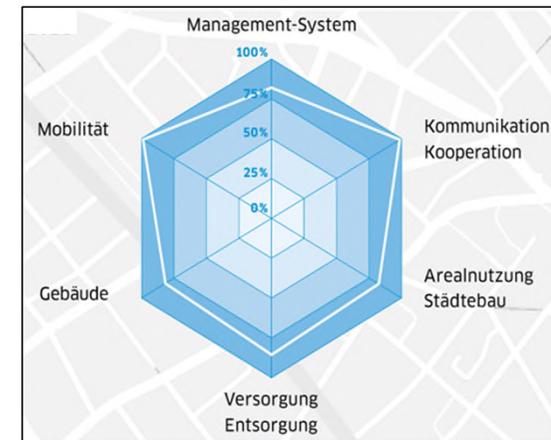
- autofrei, verbindlicher Verzicht der Bewohner
- gilt auch für Mitarbeitende der Gewerbebetriebe
- das Areal ist mit Tram, Bus und S-Bahn gut erschlossen



Erreichen des 2000 Watt-Ziels:

- 2017 Erstzertifizierung: Erfüllungsgrad von 78%
- 2021 Rezertifizierung: Erfüllungsgrad von 89%

Das Zertifikat muss alle vier Jahre erneuert werden



Spinnendiagramm:  
prozentuale Anteile der energetischen  
Handlungspotenziale

<https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/2000-watt-areal/>

[https://www.2000watt.swiss/dam/jcr:c9f951f5-dd13-4466-bde6-b34e040d8b47/2021-04-26\\_2000WA\\_Factsheet\\_Kalkbreite\\_DE\\_Web.pdf](https://www.2000watt.swiss/dam/jcr:c9f951f5-dd13-4466-bde6-b34e040d8b47/2021-04-26_2000WA_Factsheet_Kalkbreite_DE_Web.pdf)

# Lebensräume in Balance



Mehrgenerationen-  
Wohnhaus

Lebensräume  
in Balance e.v.



Investorenmodell mit GAG Immobilien AG



Bertha-Benz-Karree 165, 51107 Köln-Ostheim

Rechtsform „gemeinnütziger Verein“

Idee des gem. Wohnens  
Nov. 2007

Beginn der Kooperation  
Nov. 2012

Einzug  
Aug. 2017





Waldbadviertel Köln-Ostheim  
Stand: Sommer 2015

Das neue Quartier  
„Waldbadviertel“ in Köln-Ostheim  
erbaut von 2012 bis 2017  
500 vermietete Wohneinheiten (davon ca. 30% gefördert)  
40 Eigentumswohnungen  
240 Eigenheime  
Heimat für ca. 2400 Menschen

Luftbild: Interhaus

# Unser Haus

- **Grundstück BBK 165:**

2550m<sup>2</sup>, Garten ca. 1400m<sup>2</sup>

- **34 Wohneinheiten:**

38m<sup>2</sup> bis 93m<sup>2</sup>, insgesamt 1884 Wohn-m<sup>2</sup>, barrierearm

1/3 WBS-A (6,25€/m<sup>2</sup>), 1/3 WBS-B (7,15€/m<sup>2</sup>)

1/3 freifinanziert (8,75€/m<sup>2</sup>) Kaltmiete

mtl. Nebenkosten/ Wohn-m<sup>2</sup>: 3,10€ (incl. Gem.flächen)

- **Gemeinschaftsbereiche:**

- multifunktionaler Gemeinschaftsraum (67m<sup>2</sup>) +Küche + Gästezimmer (zusammen mit Terrasse 114m<sup>2</sup>)
- Gemeinschaftsräume im Keller: Waschmaschinenraum, 2 Trockenräume, Werkraum mit natürlichem Licht, Lagerraum für Tische u. Stühle, Putzraum, Abstellraum, Kinderwagenraum, Fahrradkeller
- 3 Terrassen: Eingangs-, Garten- und Dachterrasse
- Pavillon (29m<sup>2</sup>) daneben Gerätehaus u. Grillplatz im Garten
- großer Nutzgarten

Finanzierung der Gemeinschaftsbereiche:

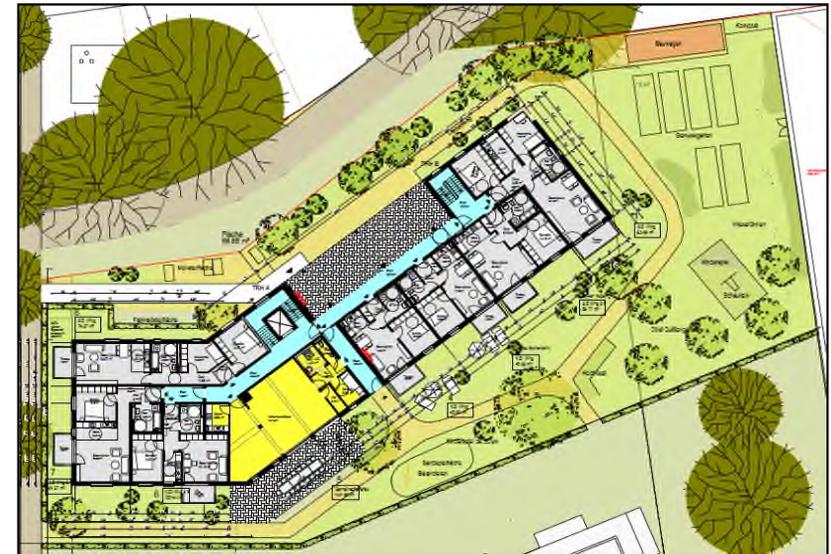
- Anteilige Miete u. Betriebskosten an GAG über Einzelmiete: 0,66€/Wohn-m<sup>2</sup>

- Ausstattung der Gemeinschaftsbereiche: Investitionsbeitrag von 25€/Wohn-m<sup>2</sup> an Hausgemeinschaft  
Solidarbeitrag von 11€/Wohn-m<sup>2</sup> an Verein

- mtl. Werterhaltungspauschale von 0,18€/Wohn-m<sup>2</sup> (9€ für 50m<sup>2</sup>-Wohnung)

- **Gemeinschaft:**

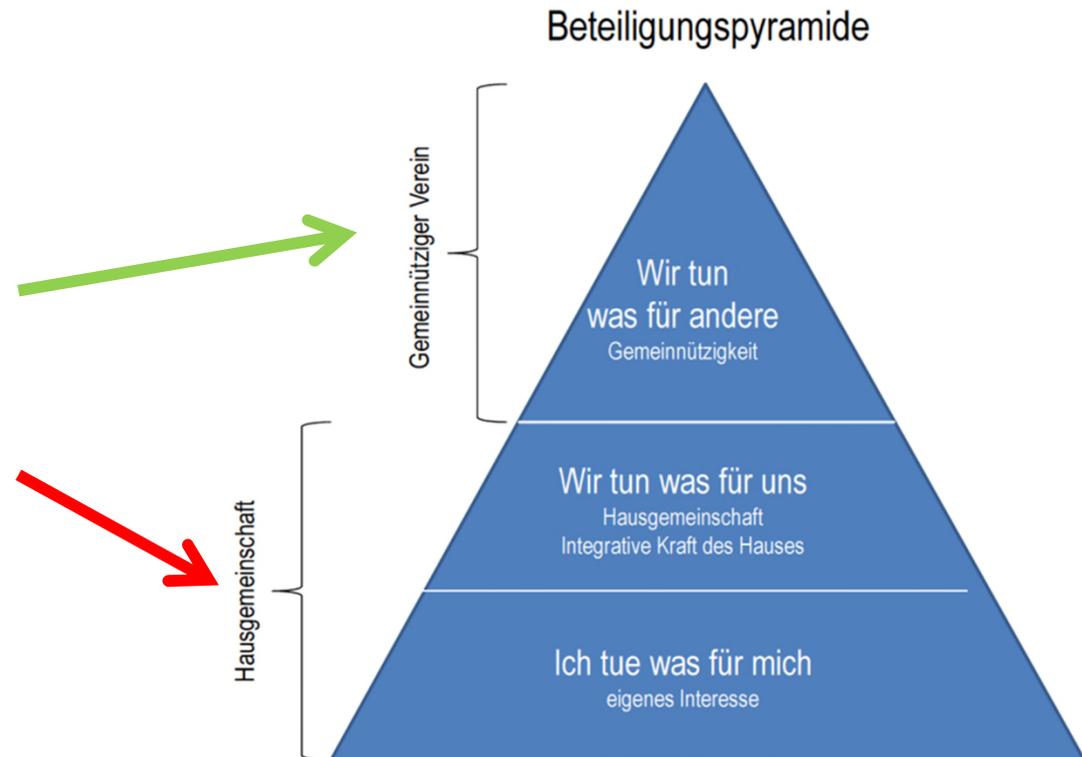
43 Erwachsene, 16 Kinder, Altersdrittelung von 0,5 bis 81 Jahren, multikulturell



# Verein ↔ Hausgemeinschaft

- klare Trennung von

- **gemeinnützigem Handeln** des Vereins und
- **eigennützigem Handeln** der Hausgemeinschaft
- getrennte Kontenführung



# Gemeinschaft in unserem MGWH benötigt

## Äußere Struktur

### Rahmen:

- Rechtsform
- Ämter
- Satzung
- Verträge
- Vereinbarungen

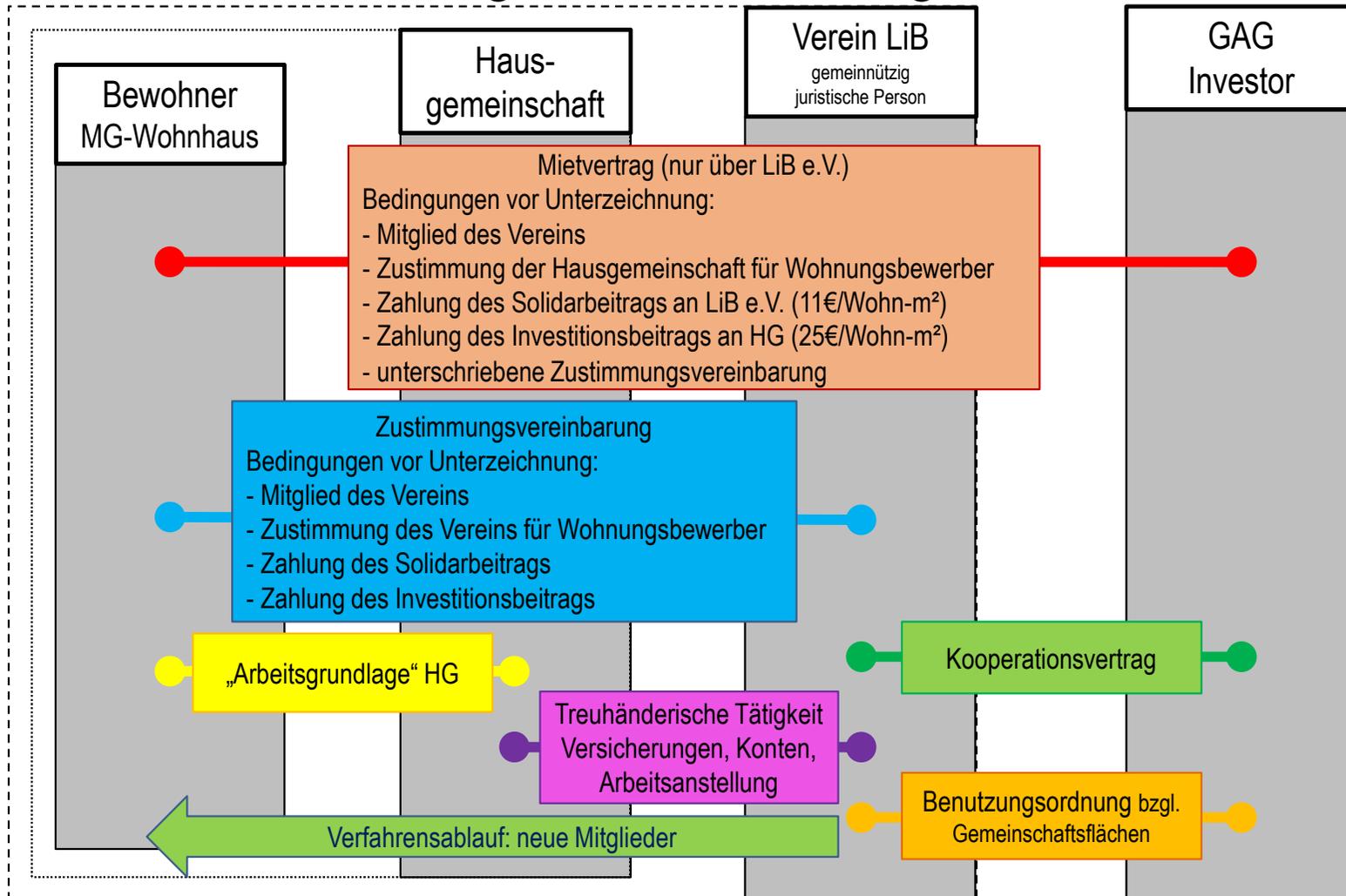
## Inneres Miteinander

### Inhalt:

- Leitbild
- Satzungszweck
- Aufnahmeverfahren
- Willkommenskultur
- Arbeitskreise
- gem. Aktionen
- persönliches Engagement
- Kommunikation
- Konfliktbereitschaft
- Zeit fürs Miteinander
- u.a.



# Verträge, Vereinbarungen



# Unsere kleinen ökologischen Schritte

Wir sind weit entfernt vom 2000 Watt-Ziel  
Suffizientes Wohnen ist den wenigsten von uns bekannt

Und doch ist etwas gewachsen:

- bei den meisten Bewohnern bedeutet Gemeinschaft viel
- es besteht der Wunsch, gemeinsam etwas umzusetzen
- wirken in den Stadtteil hinein
- leisten kleine Beiträge zur Integration
- erkennen die Andersartigkeit des Gegenüber
- dabeibleiben, auch wenn es schwierig wird
- eingebunden sein

| Wohnflächenobergrenze bei Wohnungen bestehend aus: | Barrierefrei (Nummer 4.2) | barrierefrei mit zusätzlicher Baderwanne | Rollstuhlnutzung   |
|--|---------------------------|--|--------------------|
| 1 Zimmer, Küche, Nebenräume                        | 47 m <sup>2</sup>         | 52 m <sup>2</sup>                        | 55 m <sup>2</sup>  |
| 2 Zimmer, Küche, Nebenräume                        | 62 m <sup>2</sup>         | 67 m <sup>2</sup>                        | 70 m <sup>2</sup>  |
| 3 Zimmer, Küche, Nebenräume                        | 77 m <sup>2</sup>         | 82 m <sup>2</sup>                        | 87 m <sup>2</sup>  |
| 4 Zimmer, Küche, Nebenräume                        | 92 m <sup>2</sup>         | 97 m <sup>2</sup>                        | 102 m <sup>2</sup> |
| 5 Zimmer, Küche, Nebenräume                        | 107 m <sup>2</sup>        | 112 m <sup>2</sup>                       | 117 m <sup>2</sup> |

Wohnraumförderbestimmungen NRW setzen die Wohnflächenobergrenzen bei geförderten Wohnungen fest; weit über denen, die das suffiziente Wohnen vorgibt (< 30m<sup>2</sup>)

**unsere Gemeinschaft bietet die Basis, die Kraft, noch größere Schritte zu tun**

Ausblick

# Gemeinschaftliche Projekte – von der Nische zum Standard?

In großen Städten ist die Zahl der Einpersonenhaushalte auf weit über 50% gestiegen:

- **Singularisierung** der städtischen Gesellschaft, sich zunehmend auflösende soziale, familiäre Bezüge
- wachsendes Bedürfnis, **soziale Netzwerke** zu knüpfen
- gemeinschaftliches Wohnen **greift richtungsweisend gesellschaftliche Entwicklungen auf**
  - Projektphilosophien, Bau- und Organisationsformen sind vielschichtig
  - „gemeinwohlorientierter“ Ausstrahlung in die umgebenden Quartiere
- Hier **erkennen Kommunen** zunehmend **die Potenziale von gemeinschaftlichen Wohnprojekten** mit hoher Bereitschaft der Mitglieder zu zivilgesellschaftlichem Engagement → indirekte (öffentliche) Unterstützung:
  - Finanzielle Unterstützung (Fördern der Projektentwicklung, Mittel für den genossenschaftlichen Mietwohnungsbau, Förderung von Gemeinschaftsräumen),
  - Grundstücksvergabe („Anhandgabe“ von Grundstücken in Anlaufphase, Quoten für Baugemeinschaften auf städtischen Baugrundstücken, Fachberatung, reduzierte Kostenansätze für Erbpacht
  - Unterstützungsstrukturen (Einrichtung oder Förderung von Beratungsstellen oder Netzwerkagenturen; Netzwerk- und Kommunikationsarbeit durch Internetplattformen, Projektstage, Fachveranstaltungen)
- **Spezialisierung von Architekten auf die Arbeit mit Gemeinschaftsprojekten** mit neuen Ansätzen für Projekte und Prozesse; Modifizierung von Verordnungen und Richtlinien von Kammern

# Bedeutung gemeinschaftlich-innovativer Wohnformen (GiW) für eine nachhaltige Stadt- u. Regionalentwicklung

GiW sind ein Schlüssel, soziale, gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Problemfelder zu entschärfen, sie fördern die Selbstverantwortung der Bürger\*innen:

- GiW stärken die **Eigenverantwortung der Bürger\*innen** für ihre Wohnsituation und ihr Wohnumfeld  
Folge: **Entlastung der Sozialsysteme**, bürgerschaftlicher Zusammenhalt
- Solidarische Modelle des Zusammenwohnens **brechen mit der Gewohnheit, Wohnraum als Eigentum und Spekulationsobjekt** möglichst gewinnbringend zu nutzen, stärken das Gemeinwohl.  
Folge: Eine **kompetente Zivilgesellschaft**, eine starke, empathische Demokratie, sozialer Frieden und sorgende Quartiere
- GiW entwickeln im Kleinen **Lösungen für gesellschaftliche Probleme** wie den demographischen Wandel, soziale/ökonomische Ungleichheit, Bodenspekulation auf dem Bau- und Wohnungsmarkt, Veränderung der familiären Strukturen, Vereinsamung, Pflegenotstand  
Folge: **Lernende Kommune und Stadtgesellschaft**, Lösungsbeispiele für vielfältige gesellschaftliche Herausforderungen, nachhaltige Innovationszyklen

**Gemeinschaft, Solidarität und Nachhaltigkeit** sind Werte, die in der Baupolitik berücksichtigt werden müssen. Auch wenn innovative Wohnformen momentan dem Markt unterliegen, so kann die Kommune gemeinschaftliche Wohnformen durch gekonnte Stadtpolitik fördern.

# Wunsch: neue gesetzliche Wohngemeinnützigkeit

Als **1990** unter der schwarz-gelben Regierung von Helmut Kohl die **Wohngemeinnützigkeit abgeschafft** wurde, war das eine der **größten wohnungspolitischen Fehlentscheidungen** der Geschichte (damals Verkauf der gewerkschaftseigenen, gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Neue Heimat“).

Heute gibt es einen sozialen Wohnungsmarkt, aber nur mit einem befristeten Zeitraum der Sozialbindung (15 - 20 Jahre, festgelegt durch die Wohnraumförderbestimmungen)

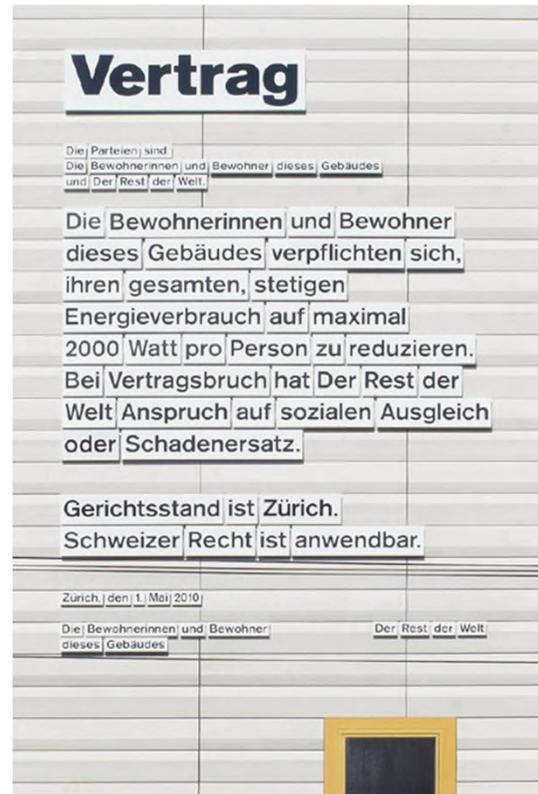
Das Recht auf Wohnen ist weitgehend unbestritten, nicht aber, was für ein Gut es ist, worauf alle ein Recht haben. Dem Staat die Verantwortung dafür zuzuschreiben, das **Recht auf Wohnen für alle** zu erfüllen, liegt nahe, wenngleich dann offen ist wie er dieser Gewährleistungsverantwortung entsprechen soll. Wohnen ist ein Gemeingut, dessen allgemeine Bereitstellung gesellschaftlich beabsichtigt sein sollte. **Gerechte Wohnungsversorgung für alle ist ein wichtiges Element für den sozialen Frieden.**

Indem der Staat für eine nachhaltige, gemeinnützige Wohnungsversorgung sorgt, kommt er seiner Gewährleistungspflicht für das Gemeingut Wohnen nach.

## **Wirkungen der „neuen“ Wohngemeinnützigkeit:**

- Erstellung von Sozialwohnungen wird rentabel und attraktiv
- die Mieten können dauerhaft günstig bleiben
- jedes Jahr können aus Überschüssen neue Wohnungen gebaut werden
- dauerhafte Bindung macht keine „stetige Bestandserneuerung“ erforderlich
- Schaffung eines Wohnungsbestands mit dauerhaft sozial orientierter Nutzung
- neue Akteure werden für den sozialen Wohnungsbau gewonnen
- neue Wohngemeinnützigkeit ohne Wohnraumförderung

# Zurück zum am Anfang



Beim am Anfang zitierten Vertrag handelt es sich – zum Glück? – „nur“ um Kunst am Bau. Die Bewohner(innen) streben aber das 2000-Watt-Ziel an.

**Wir alle sollten dieses Ziel verfolgen!!!**



**Gemeinsam erreichen wir mehr**