

Liebe A-W-S Interessierte, liebe Mitglieder

gemeinsam mit dem frühlingshaften Wetter kommt nun unser vierter Newsletter. Da wir es im März geschafft haben, sowohl ins Lift als auch in die Stuttgarter Nachrichten zu kommen, steht die Öffentlichkeitsarbeit diesmal an erster Stelle.

Öffentlichkeitsarbeit

- Durch den Kontakt zu Rüdiger Sinn, einem freischaffenden Journalisten, wurde unser Projekt gleich in zwei Zeitungsberichten vorgestellt: in den Stuttgarter Nachrichten und im Lift (kompletter Text im Anschluss).



- Auf dem SOFA („Stuttgarter Sozialforum“, zeitgleich zum Weltsozialforum am 31. Januar) hatte a-w-s einen Info-Stand am Schlossplatz. Dort stellten sich um die 50 Initiativen aus Stuttgart und Umgebung vor. Wir hatten einen regen Andrang an unserem Stand und konnten so viele Fragen beantworten.
- Bei der „Stuttgarter Plattform für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen“ konnten wir unser Projekt vorstellen und den Kontakt zum Sozialplaner der Stadt, Herrn Drautz herstellen.

GmbH Gründung

Die GmbH Gründung ist nun beinahe geschafft. Anfang Januar wurden Katja Derr und Michael Deichman als Geschäftsführer der neuen GmbH gewählt. Im März wurde der Gesellschaftervertrag notariell beglaubigt, jetzt folgt die Überweisung der Einlage vom Miethäusersyndikat, und dann der Eintrag und die Eröffnungsbilanz. Anwälte, Controller und Steuerberater sind uns als Ratgeber ab sofort sehr willkommen.

Objekte

- Die Böblinger Straße 18 (Stuttgart Süd), war kurz im Gespräch, wurde aber verworfen, da z.B. im EG zwei große Trafos des E-Werks eingebaut sind, ein zweites Treppenhaus fehlt (unvorschriftsmäßig) und im Außenbereich relativ wenig Platz (schattiger Innenhof) zur Verfügung steht.
- Bettfedernfabrik, Cannstatt: unsere Baugruppe konkretisiert gerade die Umbauplanung der alten Fabrik aufgrund der Wohnbedarfe der Mitglieder. Nach der Fertigstellung der Planung wollen wir zusammen mit der SWSG (Wohnbaugesellschaft der Stadt Stuttgart) ein Angebot an die Eigentümer richten. Die Erbengemeinschaft versucht noch eine höhere Bebauungsdichte beim Gemeinderat durchzusetzen, um einen höheren Preis zu erzielen. Die Bettfedernfabrik ist besonders attraktiv für uns, weil wir enorm viel Platz hätten:

für Wohnraum netto 2230 qm - das ergäbe 26 bis 30 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe. In den Erdgeschossen sind 915 qm für Gemeinschaftsräume und Gewerbliche Nutzung (z. B. Kindi, Bioladen, Werkstätten, Aikido-Raum) möglich.



Aus dem a-w-s Vereinsleben

Am 6. Januar machten wir eine tolle Schneewanderung vom Feuersee über den Monte Scherbelino/Birkenkopf bis zum Bärensee und zurück. Für alle, die nochmal etwas frösteln wollen - hier ein paar Impressionen.



- Im Februar besichtigten ein Teil der Vereinsmitglieder das 22 Jahre alte Wohnprojekt „Nudelfabrik“ in Rohracker. Wir hatten Gelegenheit, mit den Bewohnern persönlich über ihre Erfahrungen zu reden. Es machte den Eindruck, als sei im Lauf der Jahre der Gemeinschaftsgedanke verloren gegangen, so wurde z.B. der großzügige Gemeinschaftsbereich aufgrund mangelnder Nutzung in eine Kindertagesstätte umgewandelt, und die Hausversammlungen in einen Raum im Souterrain verlegt...
- Um den Gedanken und die Idee der Gemeinschaftsbildung zu bekräftigen und weiter zu entwickeln haben wir eine neue Arbeitsgruppe „Gemeinschaftsbildung“ gebildet. Diese Gruppe wird sich ausschließlich damit beschäftigen, wie der Gemeinschaftsgedanke weiterhin in der Gruppe bestehen bleiben kann und was dafür getan werden kann, dass wir auch in 20 Jahren noch eine Gemeinschaft sind.

Geplante gemeinsame Aktivitäten

Die Termine für unsere nächsten Stammtische stehen bereits fest. Sie finden am 8. Mai, 19. Juni und 10. Juni statt, jeweils im im Forum 3, Gymnasium Strasse 21, Tisch 1.

Eine Einladung für die jeweiligen Termine wird noch verschickt.

Im Sommer planen wir eine mehrtägige Klausurtagung / Camp. Nähere Informationen bekommt ihr noch. Über Ideen und Mitstreiter bzw. Leute die diese Klausurtagung mit vorbereiten wollen, freuen wir uns jederzeit.

Auch das Ziel für unsere nächste Wanderung steht schon fest: Es geht auf die Lenninger Alb. Jedoch können wir uns noch nicht über das gemeinsame Datum entscheiden / fanden wir noch keinen passenden Termin. Sie findet auf jeden Fall an einem Sonntag Ende April oder Anfang Mai statt. Eine separate Einladung mit genauem Datum und Beschreibung wird noch verschickt. Ihr seid alle jetzt schon mal recht herzlich dazu eingeladen.

Wir freuen uns auf Eure rege Beteiligung
und grüßen Euch herzlich

Eure a-w-s Öffentlichkeitsarbeitsgruppe



Die Erschaffung einer Wahlfamilie

Der Verein „Anders wohnen in Stuttgart“ will für günstige Mieten sorgen

» Wohnen ist teuer. Und in Stuttgart ganz besonders. Seit der letzten Erhebung vor zwei Jahren sind die Mieten um durchschnittlich 5,4 Prozent gestiegen. Jetzt will ein Verein mit einer etwas anderen Wohnidee diesem Trend entgegensteuern. Die Mitglieder wollen gemeinschaftlich wohnen – und auf Dauer moderate Mietpreise.

Vor sechs Jahren begegneten sich Katja Derr, Dagmar Lust und Michael Deichmann zum ersten Mal. Sie waren auf die Anzeige „Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen“ aufmerksam geworden und trafen sich unter 20 Gleichgesinnten. „Wir wollten unser Wohnumfeld selbst gestalten und unabhängig von Vermietern sein“, bringt Katja Derr die Vorstellungen von damals auf den Punkt.

Heute sind die drei im Vereinsvorstand von „Anders wohnen in Stuttgart“ (AWS), ein Verein, der das Ziel hat, eine Immobilie zu kaufen, um auf Dauer günstigen Wohnraum zu schaffen. Gemeinschaftliches Wohnen ist dabei ein Grundprinzip. Neben der Schaffung von Wohnraum wird deshalb auch das Teilen von Ressourcen angestrebt: Die Nutzung von Autos oder die Kinderbetreuung sollen gemeinsam organisiert werden. „Man schafft sich eine Wahlfamilie“, beschreibt Katja Derr die Motivation, sich diesen Traum zu erfüllen.

Bei der Finanzierung schaffen aber nicht die Personen das Eigentum an, der Verein besitzt die Immobilie. Dabei bringt jedes Vereinsmitglied anfangs so viel Kapital ein, wie es aufbringen möchte. Mit dem Geld wird – unter dem Dach einer GmbH – die Immobilie finanziert. Falls dann zur

Anschaffung noch Geld fehlt, gibt es zusätzliche Möglichkeiten der Finanzierung. Die GLS-Bank, eine Bank für sozial-ökologische Geldanlagen und Finanzierungen, gibt für solche Projekte zinsgünstige Kredite.

Eine weitere Finanzspritze kommt aus GLS-Direktkrediten. Der Verein kann so mit bis zu 5.000 Euro zusätzlich unterstützt werden. Zinssätze von null bis drei Prozent sind möglich. Wie hoch sie tatsächlich sind, das bleibt dem jeweiligen Kreditgeber überlassen. Die Rückzahlung an die Mitglieder erfolgt durch die Mieteinnahmen, die jeder bezahlen muss, egal, wie viel Geld er im Voraus in das Projekt gesteckt hat.

Nun muss nur noch eine geeignete Immobilie her. „Die Suche gestaltet sich schwierig“, gibt Michael Deichmann zu. In Stuttgart werden – im Unterschied zu Städten wie Berlin, Freiburg oder Tübingen – alternative Wohnprojekte nicht explizit unterstützt. In Tübingen gilt bei städtebaulichen Entwicklungsprojekten die Vorgabe, dass nicht der Höchstbietende den Zuschlag für ein Objekt bekommt, sondern Baugemeinschaften oder alternative Wohnprojekte bevorzugt behandelt werden. „Das Konzept der Bewerber entscheidet über die Vergabe“, erklärt Cord Soehlke von der Stadt Tübingen.

Auch in Stuttgart möchte man solche Projekte unterstützen. Allerdings entscheidet hier das so genannte „Höchstpreisverfahren“ über den Zuschlag – der Meistbietende kommt zum Zug. Trotzdem wolle man alternative Projekte fördern. Darauf weist Axel Fricke vom Stadtplanungsamt und An-

sprechpartner für Baugemeinschaften ausdrücklich hin. „Bei gleicher Gebotssumme entscheidet immer das beste Konzept.“ Deshalb sollen in Zukunft auch Privatinitiativen wie AWS vermehrt unterstützt werden. „Wir brauchen mehr solcher Projekte“, sagt Fricke.

Im Moment hat der Verein Interesse an einem Fabrikgebäude in Bad Cannstatt. „Wir wollen einen Bestandsbau erwerben, den wir über den Mietpreis von acht Euro pro Quadratmeter auch refinanzieren können“, sagt Deichmann. 1,5 Millionen Euro könnte der Verein aufbringen, das hat der letzte Kassensturz ergeben. Wahrscheinlich nicht genug, um das Gebäude komplett zu finanzieren, aber auch nicht zu wenig, um das Ziel aus den Augen zu verlieren.

Alternatives Wohnen heißt für die Mitglieder von AWS auch, dass beim Umbau auf ökologische Gesichtspunkte geachtet wird. Das Gebäude soll nach dem Umbau Passivhaus-Standard haben. „Kaltmiete gleich Warmmiete“, so das erklärte Ziel des Vereinsvorstandes.

Dass solche Ideen funktionieren, beweisen bundesweit viele andere Projekte. In Tübingen gibt es davon drei, in Freiburg sogar elf. Im größten leben 260 Menschen für 4 Euro 80 pro Quadratmeter. An diese Mietpreise kommen die Stuttgarter zwar nicht heran, trotzdem seien acht Euro ein guter Wert und realistisch. Michael Deichmann: „Sobald wir die richtige Immobilie finden, legen wir los!“

Rüdiger Sinn

» www.a-w-s.info, www.syndikat.org



Katja Derr, Michael Deichmann und Dagmar Lust wollen für günstigen Wohnraum sorgen



Dagmar Lust (links), Michael Deichmann und Katja Derr vor der alten Bettenfedernfabrik in Bad Cannstatt Foto: Wagner

Gemeinschaftlich günstiger wohnen

Verein sucht Haus für alternatives Wohnprojekt – 1,5 Millionen Euro Kapital

Der Traum vom Eigenheim kann auch anders aussehen: Ein Verein will ein Haus kaufen, in dem seine Mitglieder zur Miete leben. In Freiburg sorgt diese alternative Wohnform längst für Furore. 1,5 Millionen Euro könnte der Stuttgarter Verein bereits aufbringen. Nun sucht er ein passendes Gebäude.

VON RÜDIGER SINN

Vor sechs Jahren begegneten sich Katja Derr, Dagmar Lust und Michael Deichmann zum ersten Mal. Wie viele andere waren sie auf die Anzeige „Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen“ aufmerksam geworden. „Wir wollten unabhängig vom Vermieter sein und uns unser Wohnumfeld selbst gestalten können“, erinnert sich Derr.

Dieser Traum treibt sie auch heute noch an. Derr und ihre beiden Mitstreiter sitzen mittlerweile im Vorstand des eigens gegründeten Vereins a-w-s Anders wohnen in Stuttgart. „Das ist keine Zweckgemeinschaft“, betont Derr. „Wir wollen das Prinzip des gemeinschaftlichen Wohnens auch leben.“

Die Initiatoren wollen nicht nur das Dach über dem Kopf teilen. Ihnen schwebt beispielsweise vor, auch die Autos aller Bewohner gemeinsam zu nutzen oder die Kinderbetreuung zusammen zu organisieren. Auch die Arbeit könnte aufgeteilt werden. „Man schafft sich sozusagen eine Wahlfamilie, das bringt viele Vorteile mit sich“, betont die Vereinsvorsitzende Dagmar Lust.

Das Finanzierungsprinzip hat der Verein aus anderen alternativen Wohnformen übernommen: Jedes Mitglied bringt so viel Kapital ein, wie es aufbringen kann und will. Mit dem gemeinschaftlichen Geld wird – unter dem Dach einer GmbH – der Kauf der Immobilie finanziert. „Ein größeres Objekt ist in der Regel günstiger als der einzelne Wohnraum“, sagt Derr. Falls dann zur Anschaffung noch Geld fehlt, könnte die auf alternative Projekte spezialisierte GLS-Bank (Ge-

meinschaftsbank für Leihen und Schenken) einen zinsgünstigen Kredit geben.

Auch Privatpersonen können den Verein über sogenannte Direktkredite mit bis zu 5000 Euro unterstützen. Dabei sind Zinssätze von null bis drei Prozent möglich – wobei die Höhe dem Kreditgeber überlassen bleibt. Das Geld wird von den Vereinsmitgliedern nach und nach zurückgezahlt. Dafür sorgen die Mieteinnahmen: Jedes Mitglied zieht als Mieter ein – egal, wie viel Geld es im Voraus in das Projekt gesteckt hat. „Wir schaffen kein Eigentum im eigentlichen Sinne, sondern wir schaffen auf Dauer günstigen Wohnraum“, sagt Derr, die als Geschäftsführerin der GmbH fungiert.

Die passende Immobilie hat der Verein allerdings noch nicht gefunden. „Die Suche gestaltet sich schwierig“, räumt Michael Deichmann ein. In Stuttgart seien alternative Wohnprojekte nicht vorgesehen, meint er. Ganz anders in Berlin, Freiburg oder Tübingen: Dort würden solche Vorhaben ausdrücklich unterstützt, indem beim Verkauf einer städtischen Immobilie den alternativen Wohnprojekten ein Vorkaufsrecht eingeräumt werde.

„Wir wollen ein Haus erwerben, das wir über einen Mietpreis von acht Euro refinanzieren können“, sagt Deichmann. Zurzeit hat der Verein ernstes Interesse an einem Fabrikgebäude in Cannstatt. 1,5 Millionen Euro könnte der Verein aufbringen, das hat der letzte Kassensturz ergeben. Das ist wahrscheinlich nicht genug, um das Gebäude komplett zu finanzieren – allerdings auch nicht zu wenig, um das Ziel aus den Augen zu verlieren. Es fehlen nur noch neue Vereinsmitglieder, die das Projekt auf Dauer unterstützen möchten. Als Obergrenze spricht der Vorstand von 30 Personen.

Damit der Begriff des alternativen Wohnens auch unter ökologischen Gesichtspunkten zutrifft, soll das Gebäude nach dem Kauf auf Passivhaus-Standard gebracht werden. Das Ziel heißt: „Kaltmiete gleich Warmmiete.“

Dass die Idee vom Gemeinschaftswohnen in der Praxis funktionieren kann, zeigt sich in vielen anderen Städten: Allein in Freiburg gibt es elf vergleichbare Projekte. Dort leben in der größten Anlage 260 Menschen für 4,80 Euro Monatsmiete pro Quadratmeter. An diese niedrigen Mietpreise kommen die Stuttgarter zwar nicht heran, trotzdem seien acht Euro ein guter Wert und realistisch, meinen die Initiatoren. „Sobald wir die richtige Immobilie finden, legen wir los“, verspricht Deichmann.

Info

Der 2007 gegründete **Verein a-w-s Anders wohnen in Stuttgart** hat derzeit 13 Mitglieder und gehört zum Miethäuser-Syndikat, einer bundesweiten Vereinigung, die alternative Wohnprojekte unterstützt. Damit soll dem herkömmlichen Immobilienmarkt Wohnraum entzogen und dafür preiswertes Wohnen ermöglicht werden.

In Deutschland gibt es insgesamt 33 solcher Wohnprojekte. In der Stadt Eisenberg in Thüringen lebt man mit

2,86 Euro pro Quadratmeter Mietfläche am günstigsten; in der Tübinger Schellingstraße sind es 4,09 Euro pro Quadratmeter. In Stuttgart rechnen die Initiatoren acht Euro.

Abbezahlte Wohnprojekte unterstützen mit ihren Mieteinnahmen bundesweit andere Projekte im Miethäuser-Syndikat. *ru*

www.a-w-s.info oder
www.syndikat.org