

Herzlich Willkommen!

Auftaktveranstaltung Alte Tuchfabrik





Agenda

Alte Tuchfabrik in Kirchheim unter Teck

- Wer ist die **OEKOGENO**?
 - Menschen, Fakten, Mission
 - Referenzprojekte & Leistungsspektrum
- **Leitbild & Konzeptinhalte** des Wohnprojekts
- Projektvorstellung „**Alte Tuchfabrik**“
- **Finanzierungskonzept**
- Ablauf – **wie werde ich Bewohner*in?**
- **Meilensteine**
- **Zuständigkeiten OEKOGENO**
- **Fragen**

Wer ist die OEKOGENO?



Unsere knapp 16.000 Mitglieder: Ihre Visionen, Ideen und Anregungen sind Teil unseres Erfolgs.

Wer ist die OEKOGENO?



Unser professionelles Team mit langjähriger Erfahrung in Projektsteuerung, Finanzwesen, Öffentlichkeitsarbeit, Bewohner*innenmanagement und Inklusion.

Wer ist die OEKOGENO?

Fakten, Leitbild und Mission

- Gründung: 1987/88
- Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft
- Verfügbares Eigenkapital: ca. 2,7 Mio. EUR
- Eingeworbene Projektgelder seit 2014: rd. 30 Mio. EUR
- Realisierte Gesamtinvestitionen*: ca. 220 Mio. EUR

- Erhalt einer lebenswerten Umwelt für künftige Generationen
- Förderung einer nachhaltigen, gemeinwohlorientierten Wirtschaft
- Der Mensch steht im Mittelpunkt unseres Handelns
- Förderung von Vielfalt in jeglicher Form
- Ökologische und sozial nachhaltige Ausrichtung
- Sinnmaximierung statt Gewinnmaximierung



* Über alle drei Geschäftsfelder: regenerative Energieanlagen, Wohnen, Forst- und Landwirtschaft

Unsere realisierten Wohnprojekte

Freiburg Vaubanaise Geno



2013 | 45 WE

Freiburg Gutleutmatten Geno



2018 | 12 WE

Nürtingen Geno + Stiftung Mietwhg



2020 | 33 WE | KFW40

Furtwangen Geno + Sozialstation



2020 | 29 WE | 2 GW | Holzhybrid

Waldshut-Tiengen Geno + WEG



2022 | 56 WE | KFW40 Holz

Ehrenkirchen Geno + WEG



2023 | 55 WE | NH40 Holz

Unsere Projekte aktuell in Planung bzw. im Bau

Ilbenstadt



Bauphase | 35 WE | Bezug 2026

Ladenburg



Entwicklung | 88 WE | Bau 2026

Mühlthal



Entwicklung | 35 WE | Bau 2026

Freiburg Kleinescholz



Entwicklung | 52 WE | Bau 2026

Gottmadingen



Entwicklung | 54 WE | Bau 2027

Verschiedene Städte

Balingen „Passerelle“
 Breisach
 Hamburg
 Kirchheim unter Teck „Alte Tuchfabrik“
 Riegel
 + viele Projekte in der Ideenschmiede

Konzeptphase | 20 – 60 WE | Entwicklung 2026

Leistungsspektrum

Projektentwicklung und Betriebsführung Wohnen

Erschließung bis schlüsselfertige Übergabe

- Erschließung (Beauftragung, Planungsbegleitung, Ausführungsbegleitung)
- Projektsteuerung (Auswahl Architekt*in, Fachplaner*in, Koordination A, FP und Bauleitung)
- Vertragsmanagement und Abschluss Bauverträge
- Notarielle Vorbereitungen (Kaufverträge, Teilungserklärungen, Dienstbarkeiten, etc.)
- Baukostencontrolling
- Finanzierung und Abstimmung Bank/Banken
- Nachtrags- und Sonderwunsch-Management
- Abnahme und Übergabe
- Gewährleistungsmanagement

Dienstleistungen von „Geburtsphase bis ins Leben“

- Gründung der Genossenschaft (Satzung, Vorstand, Aufsichtsrat, Gründungsmitglieder)
- Geschäftsführung (Vorstand)
- Gremienarbeit
- Mitgliederservice
- Kaufmännische Betriebsführung
- Mietverwaltung / WEG - Verwaltung
- Bewohner*innen- und Inklusionsmanagement
- Mobilitätskonzept Abrechnung / Abwicklung
- Mieter*innenstrom Abrechnung / Abwicklung

Leitbild und Konzeptinhalte

Was macht ein OEKOGENO Wohnprojekt aus?

Genossenschaftliches Konzept



**Selbstorganisiertes,
solidarisches, inklusives Miteinander**

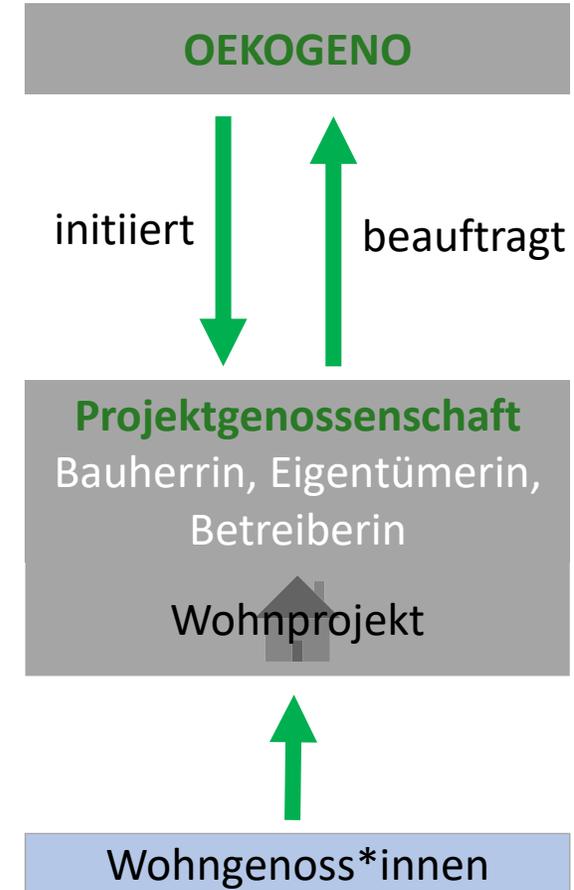


Ökologische Nachhaltigkeit



Genossenschaftliches Konzept

→ Gründung einer eigenen
Projektgenossenschaft für alternatives
Wohnprojekt



Genossenschaftliches Konzept

Was ist eigentlich eine Genossenschaft?

- **Förderprinzip:** Wir fördern die wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Interessen unserer Mitglieder.
- **Identitätsprinzip:** Unsere Mitglieder sind zugleich Nutzer*innen und Miteigentümer*innen in unserer Genossenschaft.
- **Demokratieprinzip:** Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme – unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile.
- **Solidaritätsprinzip:** Alle Mitglieder handeln im Sinne der Gemeinschaft und setzen sich für den Erhalt der Genossenschaft ein.

Genossenschaftliches Konzept

Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens

- Mitbestimmung
 - Interessen der Gemeinschaft im Fokus
- Wohnen ein Leben lang
- Finanzielle Sicherheit
- Kostenmiete statt Gewinnmaximierung

Genossenschaftliches Konzept



Ökologische
Nachhaltigkeit



Selbstorganisiertes,
solidarisches, inklusives
Miteinander



Hausgemeinschaft



**Selbstorganisierte,
solidarische &
inklusive
Hausgemeinschaft**

Inklusives Mehrgenerationen Wohnen:

RAUM für Vielfalt

RAUM für Menschen mit
verschiedenen Lebensentwürfen

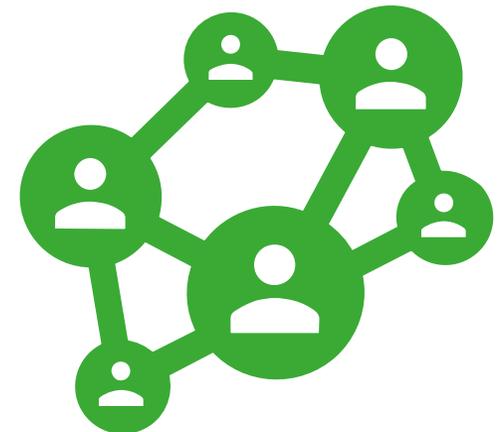
RAUM für Begegnung

Hausgemeinschaft

Gemeinschaftsverständnis

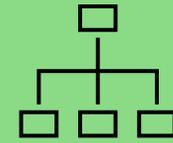
OEKOGENO schafft strukturelle Voraussetzungen für eine lebendige Gemeinschaft

- Gemeinschaft lebt von ihren Mitgliedern und individuellen vielfältigen Beziehungen
- Gemeinschaft ist kein Konzept, sondern ein fortlaufender Prozess



Miteinander

Zusammenhalt



Strukturen für
gemeinschaftliche
Entscheidungsfindung

**Bewohner*innen-
treffen**



Aktive
Mitgestaltung

Bildung von
Arbeitsgruppen

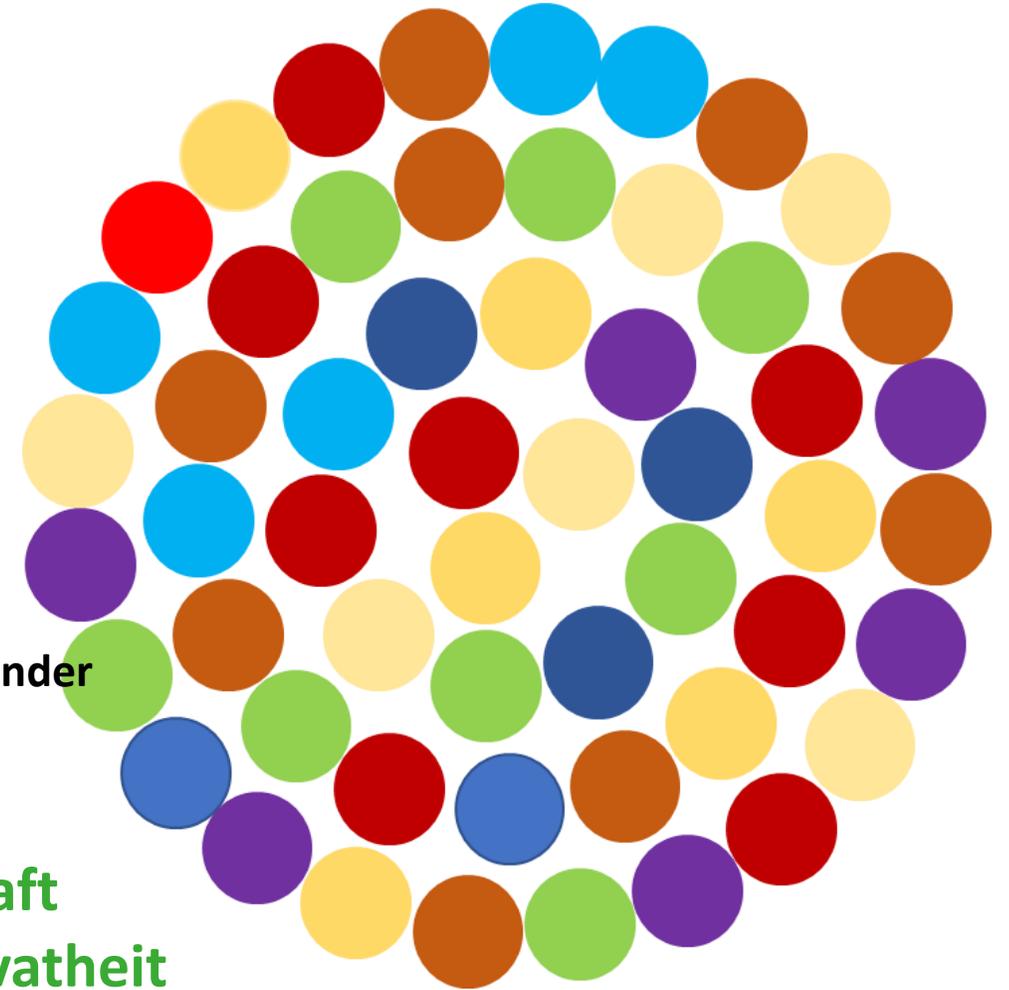


Verantwortung

Selbstorganisierte solidarische inklusive Hausgemeinschaft ...

- Hat Raum für Möglichkeiten
- Hat Begegnungen in der Gemeinschaft
- Kann Ideen einbringen und gemeinsam umsetzen
- Ist füreinander da
- Kann lebenslang wohnen durch Barrierefreiheit, genossenschaftliches und gemeinschaftliches Miteinander

**Schaffung von Wohnraum der Gemeinschaft
Begegnung, Rückzugsmöglichkeit und Privatheit
ermöglicht!**



Miteinander

Selbstorganisation in Form von Arbeitsgruppen



Konzeption Alte Tuchfabrik Perspektive von Paradiesstraße

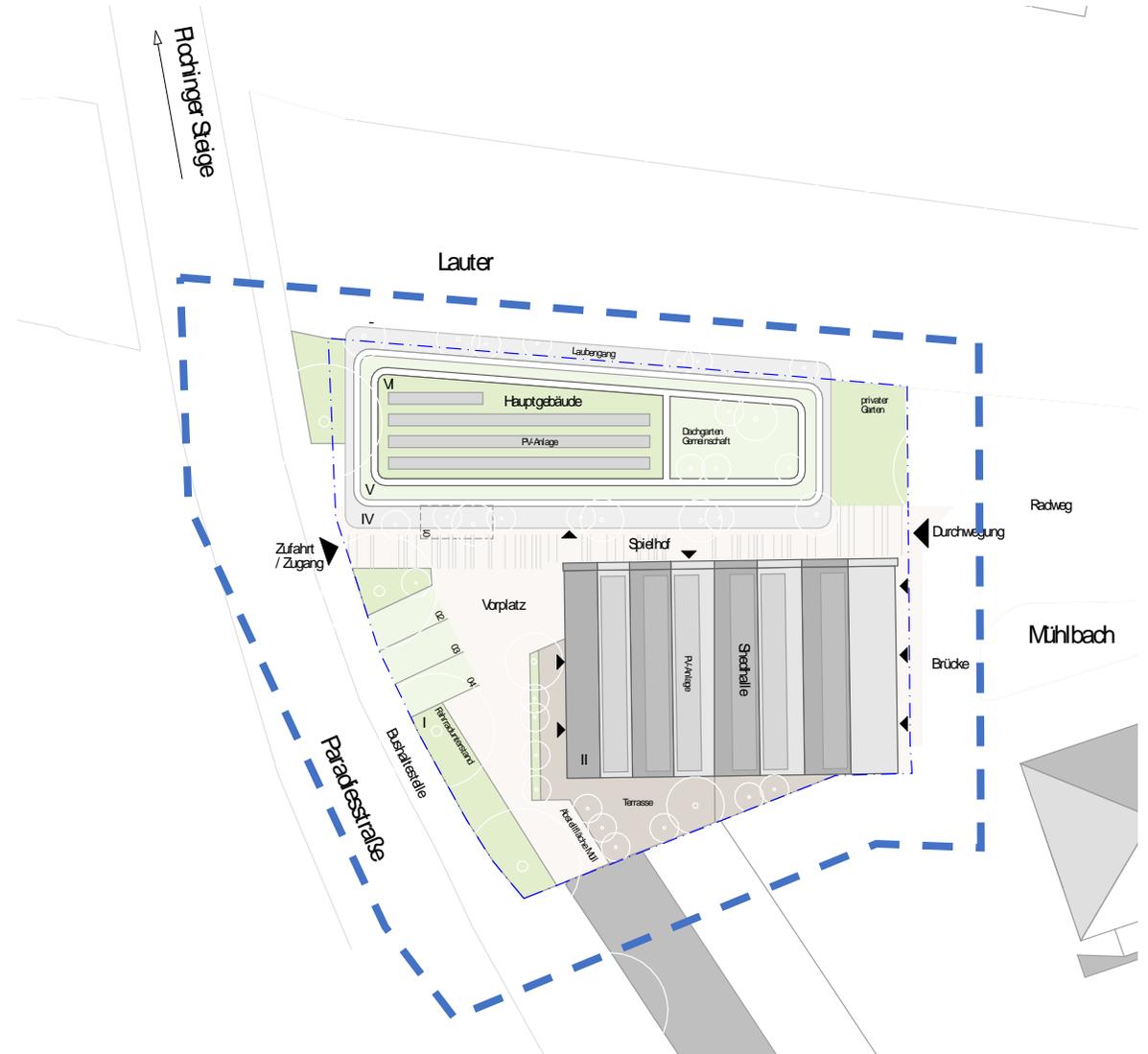


Konzeption Alte Tuchfabrik

Perspektive von Radweg



Konzeption Alte Tuchfabrik zentrale Lage an der Lauter



- kurzer Fußweg zur Altstadt/Geschäften
- Bushaltestelle direkt vor Gebäude
- an der Lauter gelegen: kühle Temperaturen
- an Grünzug gelegen: kühle Temperaturen

Konzeption Alte Tuchfabrik

Das bietet das Gebäudeensemble

Wohnungsmix mit insgesamt 21 Wohnungen

- 1- bis 4-Zimmer Wohnungen
- Maisonettewohnungen
- Barrierefreie Wohnungen
- 2 Clusterwohnungen mit 3 Schlafzimmern
- Abstellräume für jede Wohnung

Gemeinschaftsräume

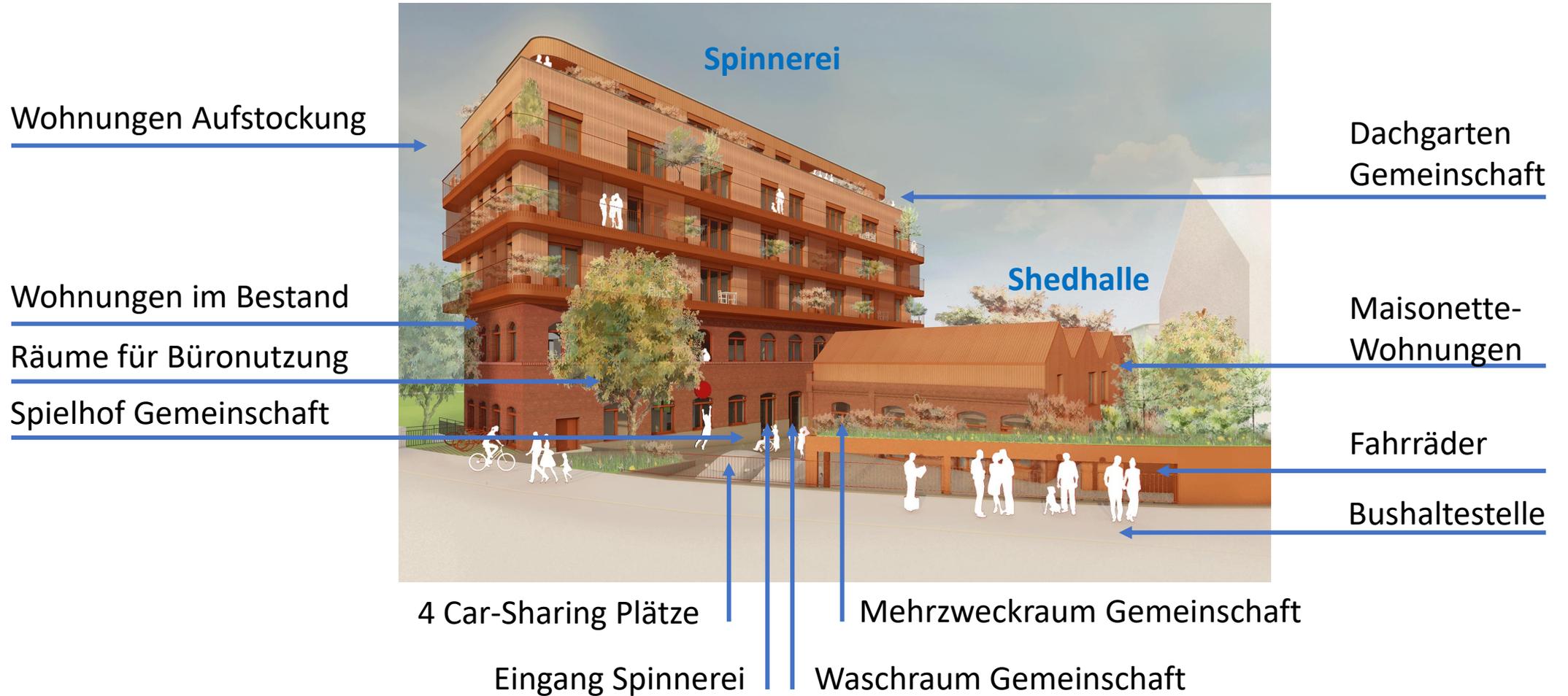
- Multifunktionsraum mit Bezug zu Spielhof
- großzügiger Waschraum mit Bezug zu Spielhof
- Dachgarten für die Gemeinschaft
- Büroräume mit Bezug zu Hof, Lauter und Straße

Mobilitätskonzept

- Basisfinanzierung über Genossenschaft
- 4 Stellplätze für Car-Sharing mit unterschiedlichen Fahrzeugklassen
- Sharing Lastenfahrräder
- Überdachte Fahrradstellplätze

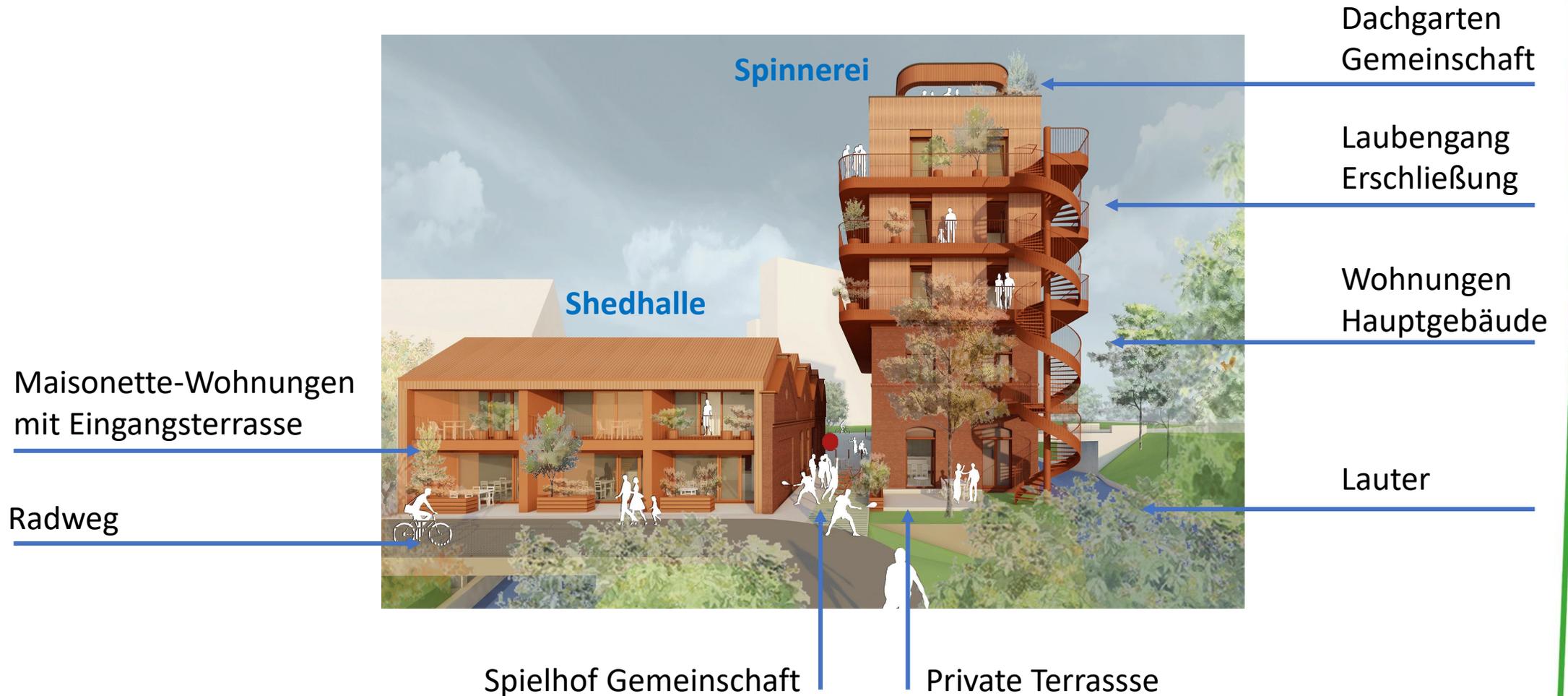
Konzeption Alte Tuchfabrik

Organisation Gebäudeensemble

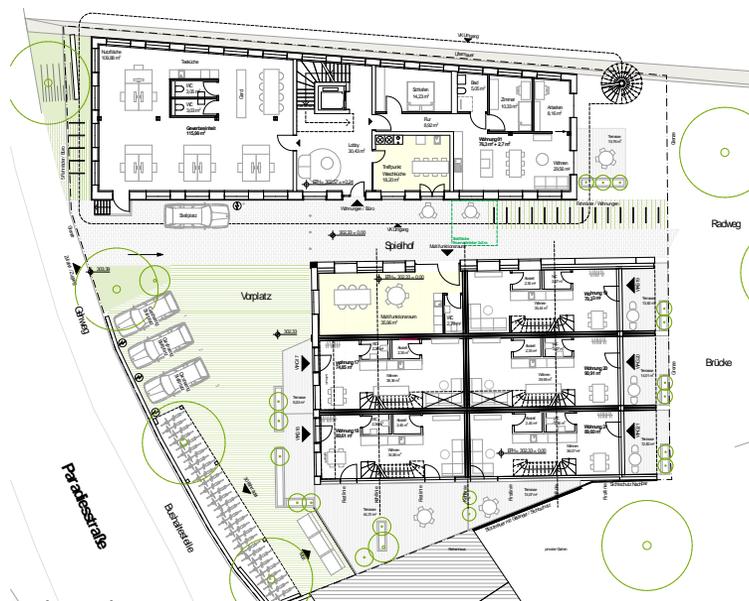


Konzeption Alte Tuchfabrik

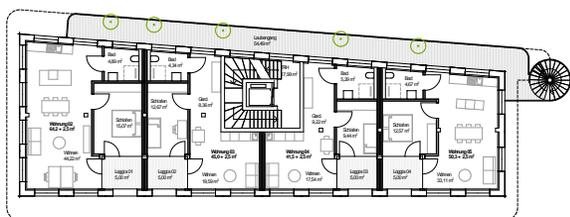
Organisation Gebäudeensemble



Konzeption Alte Tuchfabrik Wohnungsmix



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



ca. 21 Wohneinheiten

1,5-Zimmer | ca. 45m²

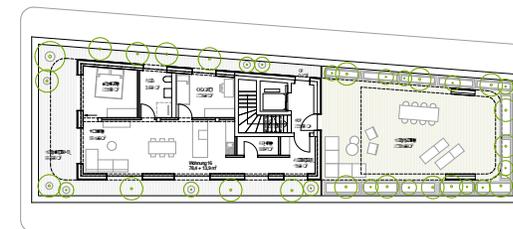
2 - Zimmer | 45 – 65 m²

3 - Zimmer | 65 – 85 m²

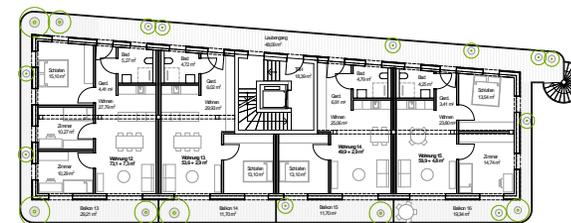
4 - Zimmer | ca. 80 m²

3 - Zi-Maisonette | 75 – 90 m²

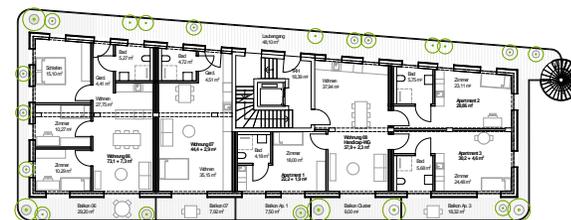
3 - Zi Cluster-WG | ca. 120 m²



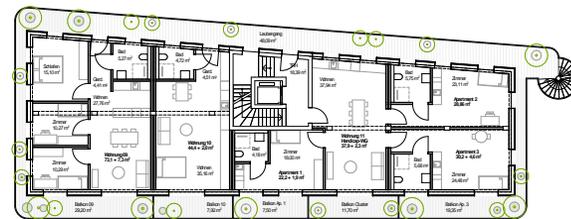
Dachgeschoss



4. Obergeschoss



3. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Konzeption Alte Tuchfabrik

Räumliche Qualitäten

- Wohnungsangebote für unterschiedliche Bedürfnisse
- barrierefreie Wohnungen
- rollstuhlgerechte & inklusive Gemeinschaftsbereiche
- Außenbereiche und Gartenflächen mit hohem Gestaltungsfreiraum
- Dachbegrünung und möglichst viel begrünte Bereiche im Hof und Fassade schaffen kühles Mikroklima



Konzeption Alte Tuchfabrik

ökologische Bauweise

- Erhalt großer Teile der Gebäudesubstanz und der darin gespeicherten Energie und Geschichte.
- Überwiegende Verwendung von ökologischen Rohstoffen wie z.B. Holz, nachhaltiges Mauerwerk
- Verwendung sortenreiner Materialien, die wieder in Materialkreislauf zurückgeführt werden können.
- Wohngesundes Bauen mit natürlichen Materialien.
- Erfüllung der aktuellen Nachhaltigkeitskriterien durch hohe Energieeffizienz

Aufstockung als serieller Holzbau und/oder Holzmodulbauweise = hohe Qualität und kurze Bauzeit



Erhalt Gebäudesubstanz



Aufstockung als Serieller Holzbau

Konzeption Alte Tuchfabrik

Referenzen

KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN

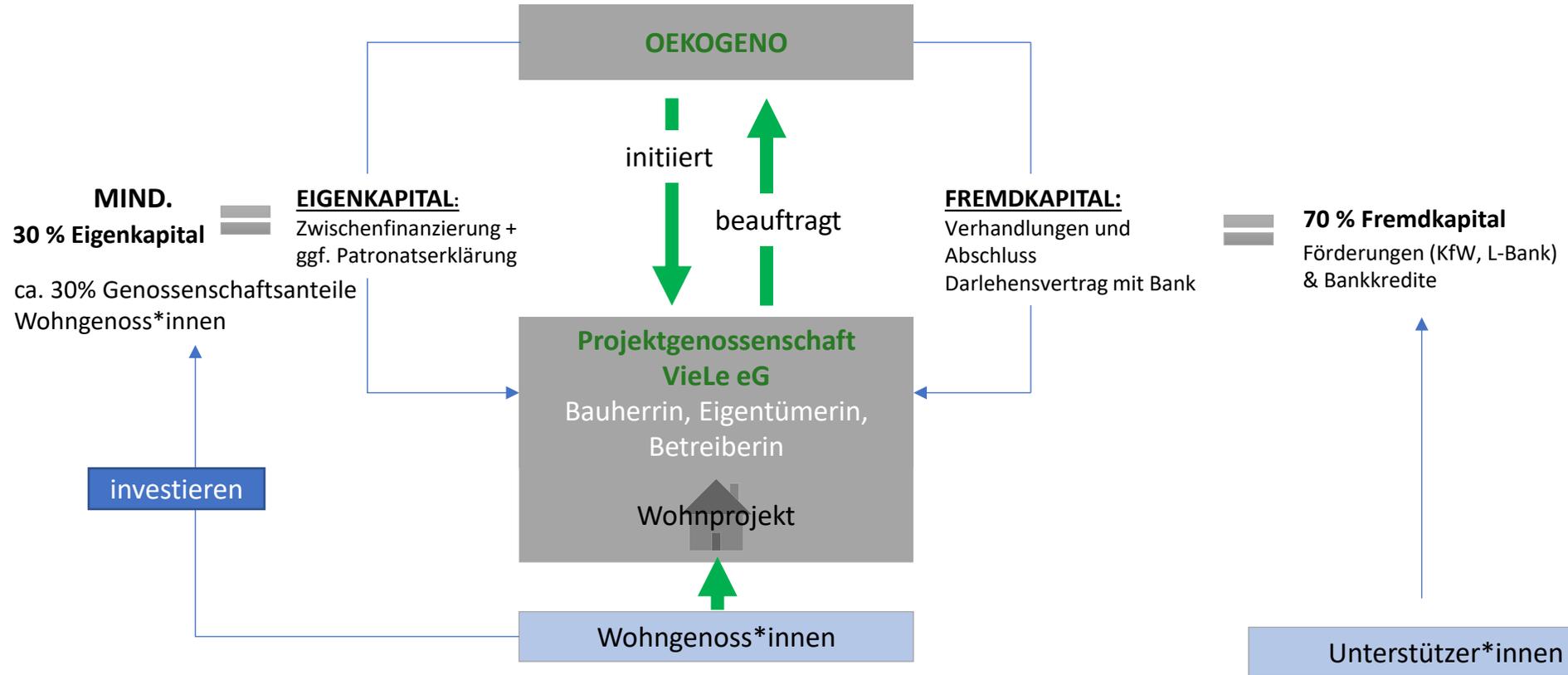


Konzeption Alte Tuchfabrik

Referenzen OEKOGENO

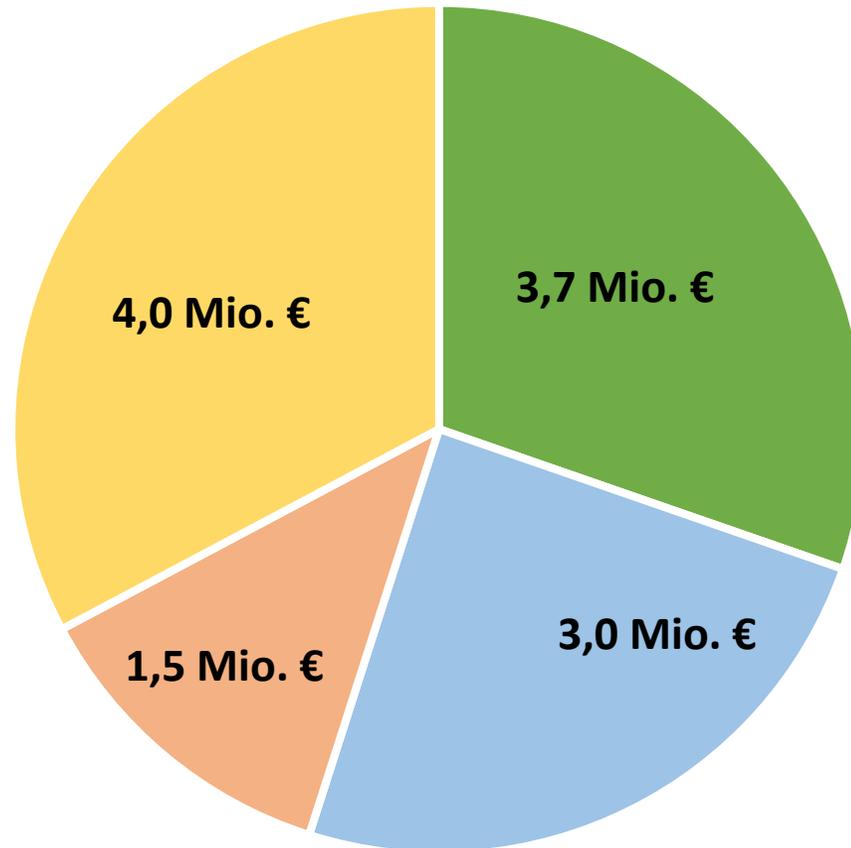


Finanzierungskonzept



Finanzierungskonzept

Gesamtvolumen des Projektes: ca. 12,2 Mio. €



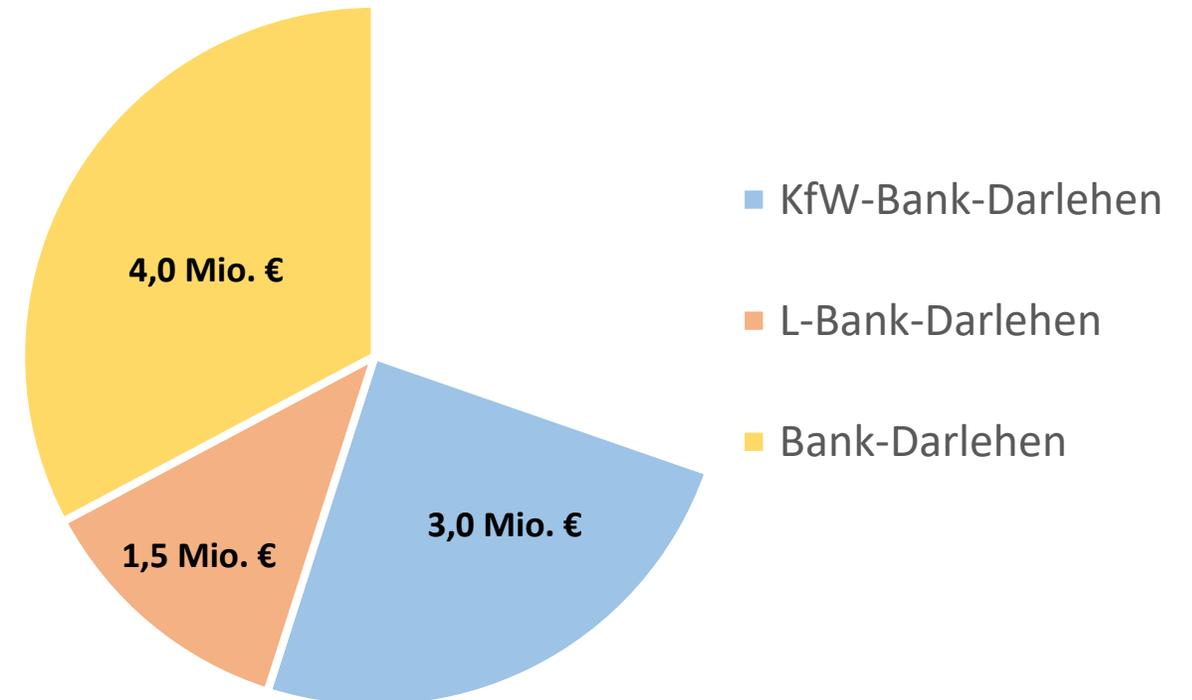
- Eigenkapital
- KfW-Bank-Darlehen
- L-Bank-Darlehen
- Bank-Darlehen

Finanzierungskonzept

Fremdkapital: ca. 8,5 Mio. €

→ langfristige Kreditverträge mit örtlichen Banken (Volksbank, Sparkassen) oder überregionalen Banken und Förderbanken (L-Bank, GLS, Umweltbank, KfW)

→ Kostenmiete / Nutzungsentgelt

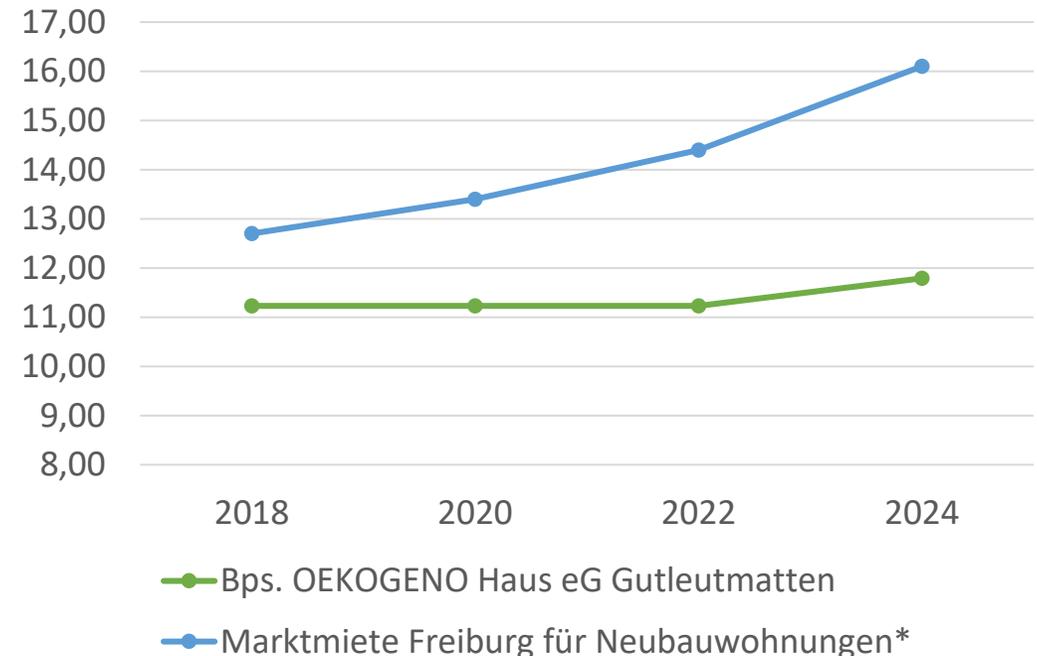


Finanzierungskonzept

Kostenmiete – Nutzungsentgelt der Genossenschaftsmitglieder

- Summe der laufenden Aufwendungen plus Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgung)
- Summe der Einnahmen durch alle Nutzungsentgelte decken die Summe aller Kosten
- Nutzungsentgelt wird nicht durch Marktpreise, sondern anhand der tatsächlich entstehenden Kosten kalkuliert
 - keine Spekulation und Gewinnmaximierung
- mit der Zeit deutliche Differenz zum Marktmietpreis erwartet

Vgl. Marktmiete und Kostenmiete



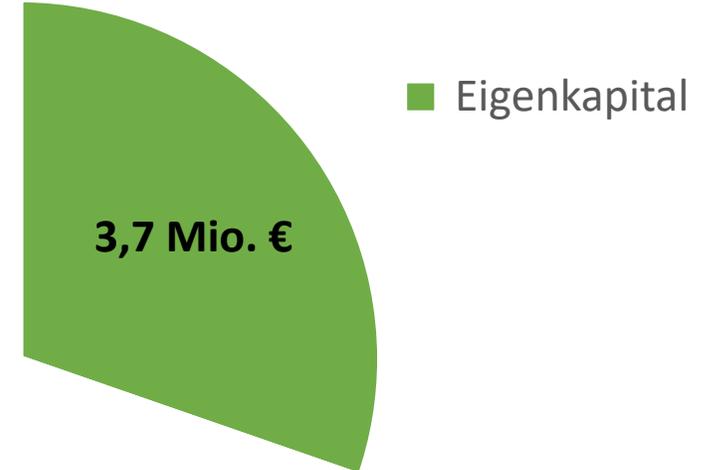
*Quelle: CityReport Freiburg des IVD-Instituts

Finanzierungskonzept

Eigenkapital

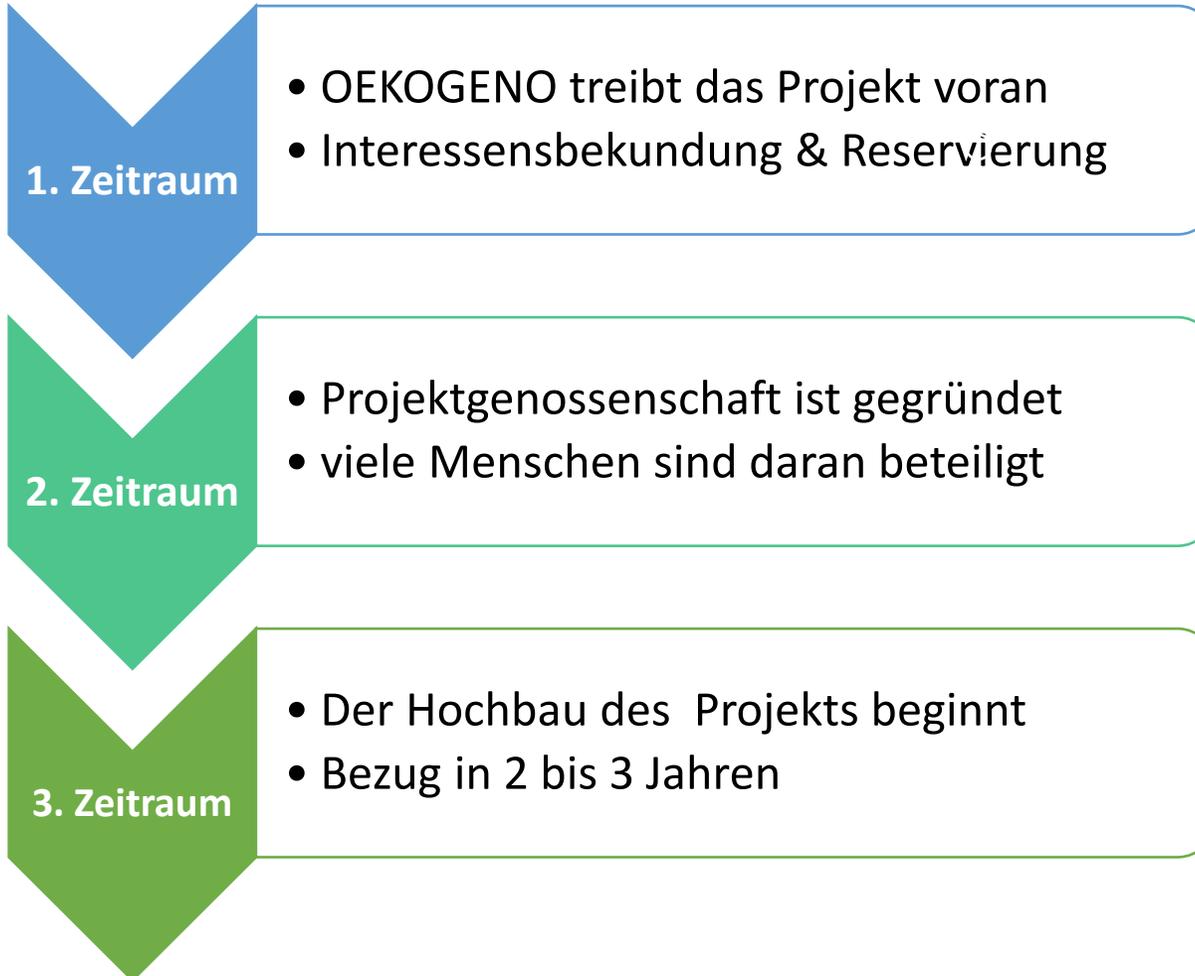
- Wohngenossenschaftsanteile der Wohngenoss*innen
- Unverzinst
- Bei Auszug rückzahlbar & vererbbar

Die Mitglieder geben mit ihren Genossenschaftsanteilen nun das benötigte Eigenkapital in unser Projekt.



Finanzierungskonzept

Zeiträume des Eigenkapitalgenerierens



**Interessensbekundung
& Reservierung**

**Teil der Projektgenossenschaft
werden**

Wohnungsvergabe

**Restzahlung der
Wohngenossenschaftsanteile**

Einzug

Wie werde ich Wohngenoss*in?

Schritt 1: Interessensbekundung & Reservierung

- **Eintrag in die Interessentenliste der OEKOGENO eG für das neue Wohnprojekt**
- **Persönlicher Gesprächstermin mit der OEKOGENO eG (inkl. Selbstauskunft)**
- **Auswahl der Bewohner*innen**
 - Vielfalt steht im Fokus: Menschen mit verschiedenen Lebensentwürfen, unterschiedlicher Generationen, mit und ohne Behinderung
 - Nach Einzug liegt die Auswahl neuer Bewohner*innen bei der Hausgemeinschaft
 - Grünes Licht von beiden Seiten
- **Reservierung einer Wohnungskategorie durch Darlehen**
 - Mitgliedschaft bei der OEKOGENO mit drei Anteilen
 - Zukunft-Wohnen-Darlehen bei der OEKOGENO eG, mit verschiedenen Laufzeiten und entsprechenden Zinssätzen
 - Sonderkündigungsrecht und Verwendung des Darlehens für Anteile am späteren Wohnprojekt
 - Reservierungszusage

Wie werde ich Wohngenoss*in?

Schritt 2: Teil der neuen Projektgenossenschaft werden

2. Zeitraum

- Projektgenossenschaft ist gegründet
- viele Menschen sind daran beteiligt

- **Kontinuierlicher Aufbau der neuen Hausgemeinschaft**
 - Bildung erster Interessent*innen-Gruppen
 - Erhöhung der Bekanntheit des Projektes vor Ort durch Mithilfe der Interessent*innen
- **Die neue Projektgenossenschaft wird durch OEKOGENO eG gegründet**
 - Möglichkeit des Engagements als Aufsichtsrat
- **Erwerb von mind. einem Anteil, um Reservierung aufrecht zu erhalten**
- **Regelmäßige Bewohner*innentreffen und Projektinfotreffen**

Wie werde ich Wohngenoss*in?

Schritt 3: Wohnungsvergabe

3. Zeitraum

- Der Hochbau des Projekts beginnt
- Bezug in 2 bis 3 Jahren

- bisher Wohnungskategorie fest, jetzt Wohnungsgrundrisse verfügbar
- **Wohnungen werden unter Berücksichtigung der Wünsche final vergeben**
- **Zahlung der Wohngenossenschaftsanteile – mit Baubeginn**
 - Reservierungsdarlehen kann hierfür genutzt und in Geno-Anteile getauscht werden
 - Förderung bzw. zinsgünstiger Kredit über KfW 134 – aktuelle Konditionen:
 - Bis zu 100.000 €
 - 7,5 % Tilgungszuschuss
 - Ab 0,01-0,70% effektivem Jahreszins (je nach Laufzeit als Tilgungsdarlehen bis 35 Jahre)
 - 0,84% bei Darlehen mit Endfälligkeit (4-10 Jahre)
 - Aktuell in Prüfung: Optional sind zusätzliche Wohnanteile zur Mietminderung möglich
 - Doppelter Vorteil – Zins und Tilgung wird nach Kostenmietenprinzip an die jeweilige Partei weitergegeben (Berücksichtigung: Kapitalertragssteuer)

Wie werde ich Wohngenoss*in?

3. Schritt: Wohnungsvergabe

3. Zeitraum

- Der Hochbau des Projekts beginnt
- Bezug in 2 bis 3 Jahren

- alle Wohngenossenschaftsanteile der Wohngenoss*innen sind eingegangen & alle Wohnungen vergeben



3,7 Mio. €

■ Eigenkapital

→ *Eigenkapital eingesammelt*

Wie werde ich Wohngenoss*in?

Schritt 4: Dauernutzungsvertrag & Einzug

- ca. 4-6 Monate vor Einzug wird ein Dauernutzungsvertrag für die reservierte Wohneinheit unterschrieben
- Vorfremde, Kisten packen...



Wie werde ich Wohngenoss*in?

Konkrete Zahlen

- Genossenschaftsanteile
- sozial geförderter Wohnraum
- freifinanzierter Wohnraum

Unterstützungsdarlehen
für Projektgenossenschaft



Niedrigere
Fremdfinanzierungskosten



Geringes Nutzungsentgelt

Was ist zu tun?

Entscheidend für die Realisierung des Projekts ist eure Unterstützung!

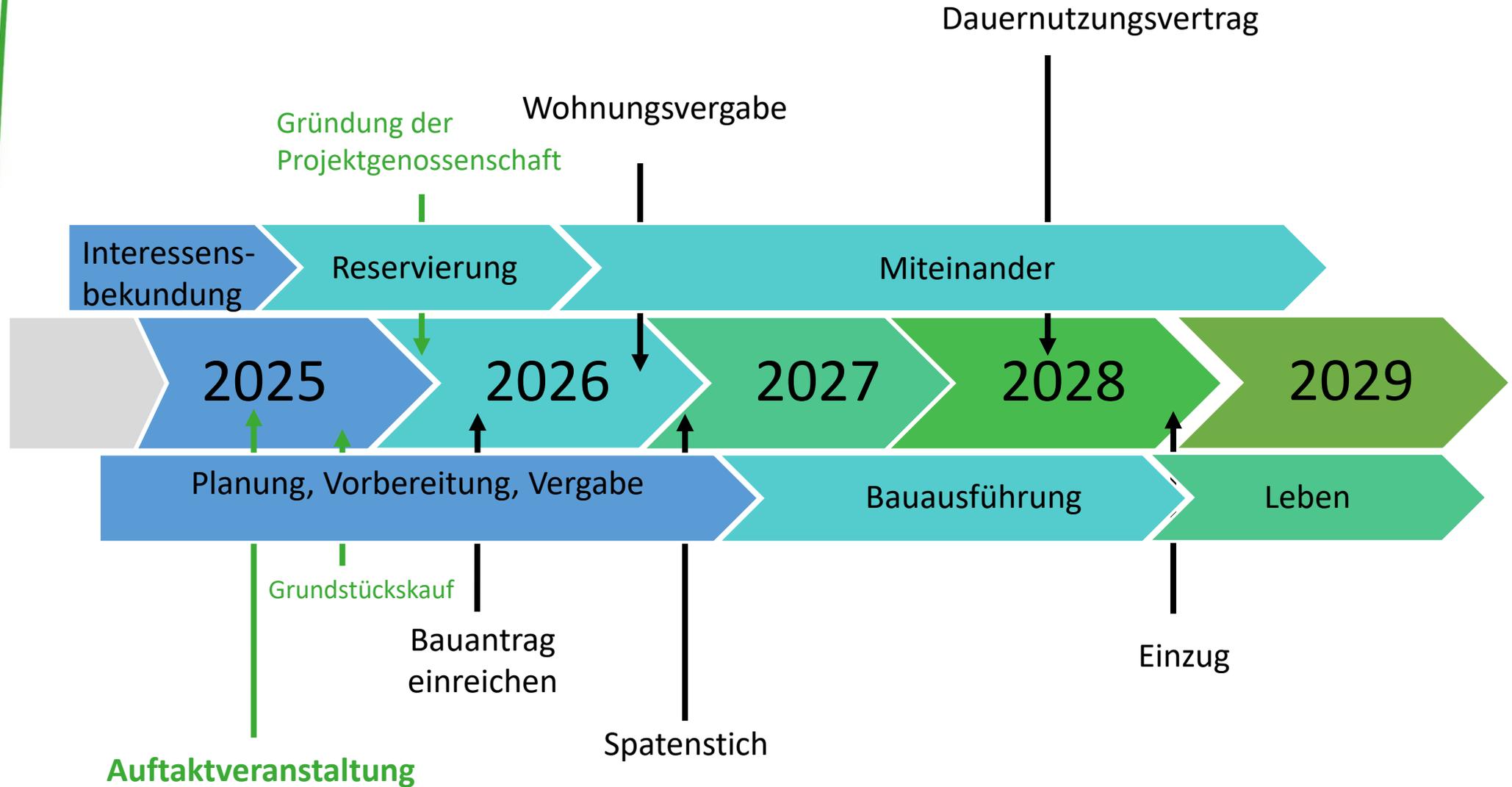
Unterstützer*innen und
Wohngenoss*innen finden

Unterstützungsdarlehen für
Projektgenossenschaft

Niedrigere Fremdfinanzierungskosten

Geringeres Nutzungsentgelt

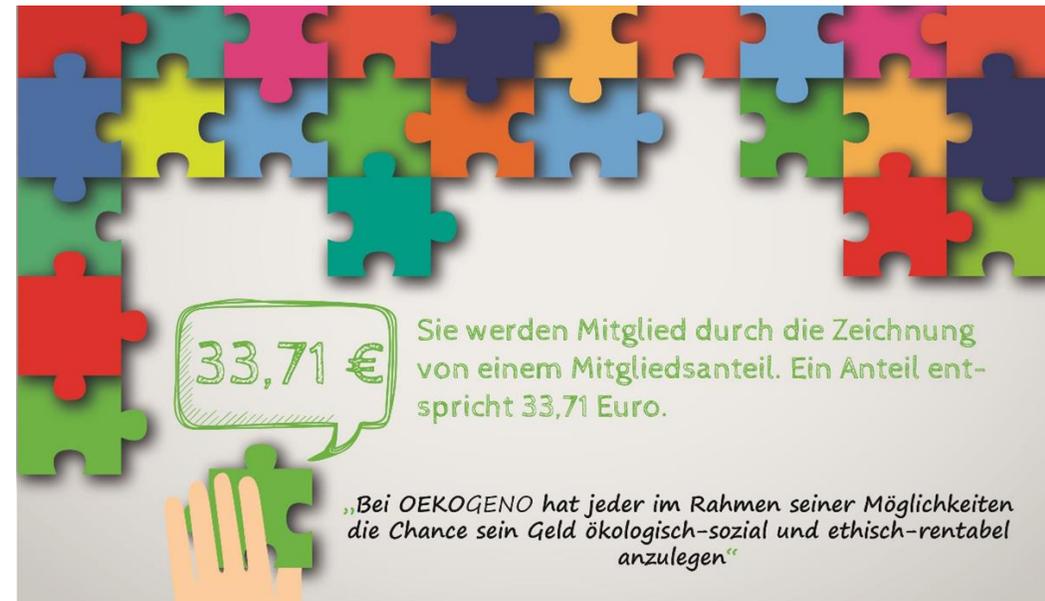
Meilensteine



Was jetzt?

OEKOGENO Mitglied werden!

- Regelmäßige Information über alle Projekte und Aktivitäten der OEKOGENO
- Bedingung ist die Mitgliedschaft bei der OEKOGENO eG
- Möglichkeit der Beteiligung an allen weiteren Projekten
- Mindestbeteiligung: 3 Anteile



Was jetzt?

Wohngenoss*in werden!

- **Alle Interessenten** zum Wohnprojekt **registrieren**:
<https://oekogeno.de/kirchheim-unter-teck-alte-tuchfabrik/>
- **Online Infoveranstaltung** am Donnerstag, **26. Juni** um **19.00 Uhr**
- **Informationsstand Nachhaltigkeitsmarkt**
Samstag, 5. Juli um **10.00 – 14 Uhr**
Dettinger Straße in Kirchheim unter Teck
- **persönliche Gesprächstermine** ab **Mitte Juni** vereinbaren
- **Reservierungsvereinbarungen** nach persönlichen Gesprächen
ab Juli / August möglich



Bunter Mix an
Menschen

Bewohner*innentreffen

Aktive
Mitgestaltung

Projektfotreffen

Miteinander

Was jetzt? Nachhaltige sinnstiftende Geldanlagen

Unterstützer*in werden!

Wir brauchen genügend Interessenten und Menschen, die mitmachen, sich engagieren!

Werden Sie OEKOGENO Mitglied 😊 !

- In generationenübergreifende und **inklusive Wohnprojekte** der OEKOGENO **investieren** und die Zukunft des Wohnens **aktiv mitgestalten!**
- Ergänzend ein Engagement in Erneuerbare Energien?

Windkraft am Taubenkopf in Freiburg

<https://oekogeno.de/news/termine-events/>



Ansprechpartner*innen



Sophia Fahlbusch

Projektakquise

Wohnprojekte

sophia.fahlbusch@oekogeno.de



Simon Stott

Inklusionsmanagement

simon.stott@oekogeno.de



Klaus Nerz

Vorstand

Mitglieder & Neue Projekte

klaus.nerz@oekogeno.de



András Kaiser

Vorstand

Finanzen & Betrieb

andras.kaiser@oekogeno.de

0761 383885-0

www.oekogeno.de



Fragen?





OEKOGENO



Wir bedanken uns
für Ihre
Aufmerksamkeit



Genossenschaftliches Konzept

Was ist eigentlich eine Genossenschaft?



- **Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung**
- Genossenschaften sind keinen Investor*innen oder Großaktionär*innen verpflichtet, sondern einzig und allein ihren Mitgliedern → **Sinnmaximierung** statt Gewinnmaximierung
- **Satzung** als schriftlich festgelegte Regelung zur Organisation und Finanzierung
- insolvenzsicherste Rechtsform in Deutschland (0,1 Prozent Insolvenzquote)
- **Prüfung** intern durch die Mitglieder, extern durch unabhängige Expert*innen der Prüfungsverbände
- Langfristige Ausrichtung: **Nachhaltiges Wirtschaften und soziale Verantwortung**
- Haftung der Mitglieder ist auf Geschäftsanteile begrenzt → keine Nachschusspflicht bei der OEKOGENO und ihren Projektgenossenschaften