

*Christine Henseling, Norbert Krauß & Alexandra Specht, IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung*

*Simon Wieland & Clemens Jänicke, RegioKontext*

# Fallbeispiel 8: MieterInneninitiative Karls- ruhe - MiKa

*Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenzielle gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“, Berlin 2018*



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung



# Impressum

## **AutorInnen:**

Christine Henseling, Norbert Krauß, Alexandra Specht (IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung)

Simon Wieland, Clemens Jänicke (RegioKontext)

## **Verbundkoordination:**

IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung  
Schopenhauerstr. 26, 14129 Berlin  
[www.izt.de](http://www.izt.de)

## **Verbundpartner:**

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH  
Zimmerstr. 13-15, 10969 Berlin  
[www.difu.de](http://www.difu.de)

Plan und Praxis  
Manteuffelstr. 111, 10997 Berlin  
<http://www.planundpraxis.de>

**Illustration auf dem Cover:** © kojikoji – stock.adobe.com

Der vorliegende Beitrag entstand im BMBF-Forschungsprojekt „*Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen*“ der Sozial-ökologischen Forschung (SÖF; Förderkennzeichen 01UR1602A).

Für nähere Informationen zum Projekt: [www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de](http://www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de)

Berlin, Januar 2018

Studie bitte wie folgt zitieren:

Henseling, Christine; Krauß, Norbert; Wieland, Simon; Jänicke, Clemens; Specht, Alexandra (2018): **Fallbeispiel 8: MieterInneninitiative Karlsruhe - MiKa**. Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis - Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“. IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung. Berlin.

# Inhalt

1.	EINLEITUNG .....	4
2.	KURZE BESCHREIBUNG UND EINORDNUNG DES PROJEKTS MIKA .....	4
3.	SOZIALE EFFEKTE.....	7
3.1	<i>Zusammensetzung der Bewohnerschaft</i> .....	7
3.2	<i>Gemeinschaftliche Nutzung</i> .....	7
3.3	<i>Gemeinschaftliche Aktivitäten</i> .....	8
3.4	<i>Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung</i> .....	8
3.5	<i>Selbstbestimmung</i> .....	9
3.6	<i>Ausstrahlung ins Quartier</i> .....	9
3.7	<i>Umsetzung der selbstgesetzten Ziele</i> .....	10
3.8	<i>Generelle Zufriedenheit</i> .....	10
4.	ÖKONOMISCHE EFFEKTE .....	11
4.1	<i>Vorbemerkung</i> .....	11
4.2	<i>Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext</i> .....	12
4.3	<i>Finanzierung und Solidarmodelle</i> .....	13
4.4	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung</i> .....	14
4.5	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung</i> .....	14
4.6	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier</i> .....	15
5.	ÖKOLOGISCHE EFFEKTE .....	17
5.1	<i>Fläche</i> .....	17
5.2	<i>Energie</i> .....	17
5.3	<i>Wasser</i> .....	18
5.4	<i>Mobilität</i> .....	18
5.5	<i>Sharing und Pooling</i> .....	19
6.	FAZIT .....	20
7.	LITERATUR .....	22

## 1. Einleitung

In den vergangenen Jahren ist eine Vielzahl an Projekten und Initiativen zum gemeinschaftlichen Wohnen entstanden und die Projektlandschaft weitet sich immer dynamischer aus. Solche Gemeinschaftswohnprojekte leisten in Städten einen wichtigen Beitrag, um nachhaltige Wohn- und Lebenskonzepte zu entwickeln. Sie nehmen eine Pionierrolle ein, indem sie sich aktiv an der Gestaltung ihres Wohnumfelds beteiligen und Prinzipien und Werte wie Solidarität, Demokratie und Nachhaltigkeit im Wohnumfeld aber auch in der Nachbarschaft bzw. im Stadtteil vertreten.

Gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) und dem Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalentwicklung Plan und Praxis untersucht das IZT, welche Potenziale gemeinschaftliche Wohnformen zur Lösung demografischer und sozial-ökologischer Herausforderungen haben und wie diese Potenziale im Rahmen einer gezielten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik realisiert werden können. Praxispartner ist die Landeshauptstadt Potsdam. Das Projekt wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen des sozial-ökologischen Forschungsprogramms gefördert.

Eine der Aufgaben des Forschungsvorhabens besteht darin, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen zu ermitteln. Hierzu wurde gemeinsam mit dem Forschungsinstitut RegioKontext eine Fallstudienanalyse durchgeführt, bei der zehn exemplarische Gemeinschaftswohnprojekte ausgewählt und im Hinblick auf ihre Effekte untersucht wurden. Eines dieser Fallbeispiele ist die MieterInneninitiative Karlsruhe (MiKa). Im Folgenden wird das Projekt MiKa vorgestellt und seine sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte beschrieben. Im Rahmen des Forschungsvorhabens erfolgte weiterhin eine Querauswertung aller zehn Fallstudien (Henseling et al. 2018), die unter <https://projekt.izt.de/projekt-gemeinschaftlich-wohnen/veroeffentlichungen/> veröffentlicht ist.

## 2. Kurze Beschreibung und Einordnung des Projekts MiKa

Das Projekt MiKa („MieterInneninitiative Karlsruhe“) ist eine Siedlungsgemeinschaft am Kanalweg in Karlsruhe, die das Ziel verfolgt, Alternativen zum isolierten Leben zu schaffen, günstigen Wohnraum bereit zu stellen und gemeinschaftlich in der Nachbarschaft zusammenzuleben.<sup>1</sup>

Für die Realisierung des Projekts ist 1997 die Genossenschaft MiKa – MieterInneninitiative Karlsruhe eG gegründet worden, mit deren Hilfe eine ehemalige Kasernenanlage im Stadtteil Nordstadt umgebaut wurde. Auf dem Grundstück wurden vier ehemalige Mannschaftsgebäude zu Wohnhäusern und ein weiteres Gebäude zu einem Kulturhaus umgebaut. Auf diese Weise entstanden 86 sozial gebundene Wohnungen mit insgesamt 9.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei Erschwinglichkeit und Ressourcenschonung wichtige Richtlinien für die Umgestaltung waren. Bereits in der Gründungsphase bildeten die späteren BewohnerInnen Fachgruppen, um die Realisierung des Wohnprojekts selbstbestimmt umzusetzen. So wurden das Konzept, die Finanzierung und das Umbauvorhaben gemeinsam erarbeitet, die BewohnerInnen nahmen unmittelbaren Einfluss auf die Gestaltung der Wohnungen sowie auf die Infrastruktur wie Spielplätze und Gärten auf der Außenanlage. Nach Abschluss der Baumaßnahmen konnten die BewohnerInnen 1999 einziehen. Im Jahr 2002 wurde das Kultur- und Gemeinschaftshaus fertig gestellt, in dem eine Gaststätte

---

<sup>1</sup> MiKa o.J.h

mit Biergarten, ein Teil der Stadtbibliothek Karlsruhe sowie eine psychotherapeutische Praxis, ein Konferenzraum und das MiKa-Büro untergebracht sind. Des Weiteren hat hier der Verein Kulturhaus Mikado e. V. seinen Sitz, der u.a. Kulturveranstaltungen und Begegnungsmöglichkeiten organisiert.

Das Kulturhaus sowie eine der Haushälften sind rollstuhl- und blindengerecht ausgebaut<sup>2</sup>. Im Wohnprojekt MiKa leben derzeit (Stand Oktober 2017) ca. 210 Personen, davon etwa 30 Kinder. Die BewohnerInnen nutzen Waschküchen, Fahrradkeller, Räume für Hobbywerkstätten und die Außenanlagen (Gärten, Spielplatz etc.) gemeinschaftlich.<sup>3</sup>

Für die Umsetzung des Projekts erhielt die Genossenschaft von der Landesregierung Baden-Württemberg ein Förderdarlehen.<sup>4</sup> Darüber hinaus bekam das Projekt mehrere Auszeichnungen und Preise, beispielsweise 2005 den NABU-Baupreis für nachhaltiges Bauen und Renovieren und 2006 das Werkbund Label für herausragende innovative und soziale Vorbildfunktion<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> MiKa o.J.f

<sup>3</sup> vbw 2006

<sup>4</sup> MiKa o.J.d

<sup>5</sup> MiKa o.J.e

**Tabelle 1: Kurzbeschreibung MiKa**

Name	MiKa
Jahr	1999 Einzug
Ort	Karlsruhe
Rechtsform	Genossenschaft (eG)
Typ	Siedlungsgemeinschaft
WE/Personen	86 WE / 210 Personen
Altbau/Neubau	Altbau
Gemeinschaftsräume	- Waschküchen - Fahrradkeller - Hobbywerkstätten - Außenanlagen
Zielsetzung	Miteinander wohnen, geringe Mieten

Die im Folgenden dargestellten Informationen sowie die den Berechnungen zugrunde liegenden Daten basieren in weiten Teilen auf den Angaben aus einem Interview, das mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa - MieterInneninitiative Karlsruhe eG geführt wurde<sup>6</sup>, sowie auf Materialien, die von der MiKa eG zur Verfügung gestellt wurden. Darüber hinaus wurden sekundärstatistische Daten analysiert und für die Interpretation fruchtbar gemacht. Dennoch liegen den Daten zu weiten Teilen die Selbstauskünfte des Projekts zugrunde.

---

<sup>6</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

### 3. Soziale Effekte

#### 3.1 Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Das Wohnprojekt MiKa ist auf einem ehemaligen Kasernengelände realisiert worden, wobei zwischen 1997 und 1999 insgesamt vier Wohnhäuser sowie 2002 ein weiteres Haus als Kulturhaus umgebaut und saniert wurden. Zurzeit (Stand Oktober 2017) leben in der Siedlungsgemeinschaft 210 Menschen, davon etwa 30 Kinder, in 86 Wohneinheiten. Die BewohnerInnen haben sich vorgenommen, kostengünstiges und gemeinschaftliches Wohnen zu realisieren und sehen sich als eine Alternative zum isolierten Leben, in der sich die BewohnerInnen um „Formen des kindgerechten, interkulturellen, gewaltfreien und umweltfreundlichen Zusammenlebens“ bemühen<sup>7</sup>.

Seit dem Einzug vor fast 20 Jahren sind die BewohnerInnen mit dem Projekt gealtert. Dementsprechend hat sich die Altersstruktur geändert: bestand die Bewohnerschaft zum Zeitpunkt des Einzugs überwiegend aus jungen Familien mit Kindern, so ist die Zahl der Kinder im Projekt bis 2017 um mehr als die Hälfte zurück gegangen (von 80 auf etwa 30). „Aus den jungen Familien sind alte Familien geworden – die Kinder sind inzwischen ausgezogen.“<sup>8</sup> Mittlerweile sind über die Hälfte der BewohnerInnen über 50 Jahre alt. Der Anteil der BewohnerInnen mit Migrationshintergrund ist dagegen mit einem Drittel seit Beginn des Projekts in etwa gleich geblieben<sup>9</sup>. Viele der Haushalte haben ein hohes Bildungsniveau.

Die Frage, wie sich das Projekt in Zukunft wieder verjüngen könnte, wird derzeit in der Genossenschaft intensiv diskutiert. Zwar hat es in den vergangenen Jahren einen Nachzug von jungen Familien gegeben, allerdings werden nicht genügend Wohnungen frei, um einen tatsächlichen Ausgleich schaffen zu können. Im Projekt wird diskutiert, dem Remanenzeffekt (das Verbleiben der Eltern in großen Wohnungen nach Auszug der Kinder) durch verschiedene Lösungsansätze zu begegnen: Schaffung von kleineren Wohnungen und Alten-WGs im Projekt oder Veränderung der Wohnungs-Grundrisse, damit größere Wohnungen wieder für Familien frei werden<sup>10</sup>.

#### 3.2 Gemeinschaftliche Nutzung

Bei der gemeinschaftlichen Nutzung muss zwischen der Projektebene und der Ebene der insgesamt acht Hausgruppen unterschieden werden (in jedem der vier Häuser gibt es zwei Hausgruppen). Auf der Projektebene wird – neben der großen Außenfläche – ein Keller gemeinschaftlich für Werkzeuge und Geräte genutzt. In einem weiteren Keller ist eine Food-Coop untergebracht, die ökologische, regionale und fair gehandelte Lebensmittel direkt vom Erzeuger bezieht und weiterverkauft<sup>11</sup>. Weiterhin können die BewohnerInnen auf ein Carsharing-Auto des Anbieters *Stadtmobil* direkt vor ihrer Haustür zurückgreifen<sup>12</sup>. In Zukunft wird das Projekt Standort eines elektronischen Lastenfahrrads sein, welches Teil einer Initiative der Stadt Karlsruhe ist und kostenlos auch von Externen genutzt werden kann.

Daneben stehen jeder Hausgruppe Flächen im Keller und im Dachgeschoss für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die Hausgruppen entscheiden individuell über deren Verwendung sowie über

---

<sup>7</sup> MiKa o.J.h

<sup>8</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

<sup>9</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

<sup>10</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

<sup>11</sup> FoodCoop Bundes AG o.J.

<sup>12</sup> stadtmobil carsharing o.J.

die Anschaffung gemeinsamer Werkzeuge und Geräte. So gibt es in den Häusern zum Beispiel Werkstätten, Gemeinschaftsräume oder Waschküchen. Daneben werden nachbarschaftlich private PKWs geteilt.

Mit dieser Aufteilung der Verantwortlichkeiten zwischen Projekt und Hausgruppen hat die Genossenschaft gute Erfahrungen gemacht. Die Angebote werden gut angenommen, da diese individuell je Hausgemeinschaft organisiert und entschieden werden. Dadurch können die Angebote an neue Bedürfnisse einfach angepasst werden, indem beispielsweise Räume für neue oder zusätzliche Zwecke genutzt werden.

### **3.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten**

Das Projekt MiKa legt viel Wert auf ein gutes und gemeinschaftliches Miteinander. Die Kontakte und das Zusammenleben der BewohnerInnen werden sowohl durch die gemeinsame Erledigung von Arbeiten rund ums Wohnprojekt als auch durch Freizeitaktivitäten gestärkt. Besonders die Aufgaben, die sich aus der Selbstbestimmung ergeben, erfordern Abstimmungsprozesse und bieten Gelegenheiten für gemeinschaftliche Arbeits- und Organisationstätigkeiten. So treffen sich die BewohnerInnen regelmäßig auf Versammlungen wie der BewohnerInnen- und GenossInnen-Versammlung und den regelmäßigen Treffen der Hausgruppen (siehe auch Kapitel 3.5). Weiterhin stellen Plenen zu bestimmten Themenfeldern (z.B. „Vermietung und Untervermietung“, „Solidarische Miete“) Möglichkeiten dar, zusammenzukommen und Themen gemeinsam zu erörtern.

Die gemeinsamen Freizeitaktivitäten sind vielfältig und spielen sich auf unterschiedlichen Ebenen ab. Vor allem individuelle Aktivitäten stehen dabei im Vordergrund, bei denen sich die BewohnerInnen je nach Interesse zusammenfinden (z.B. um gemeinsam zu joggen). Auch die Hausgruppen treffen sich regelmäßig, beispielsweise zum gemeinsamen Weintrinken oder Grillen. Weiterhin organisiert die Event AG zweibis dreimal pro Jahr gemeinschaftliche Aktivitäten (z.B. „Glühwein an der Feuertonne“). Diese Angebote werden rege besucht und gerne angenommen.

### **3.4 Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung**

Das Miteinander und gemeinschaftliche Wohnen drückt sich auch durch die gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung im Alltag aus. Dabei „gibt es keinen Ansatz von Oben“<sup>13</sup>, sondern die Hilfe und Unterstützung wird je nach Bedarf organisiert. Die BewohnerInnen können sich darauf verlassen, dass sie Hilfe erhalten, sollte dies notwendig sein. Die Unterstützungsleistungen werden den Bedürfnissen der BewohnerInnen angepasst, weshalb diese recht individuell sind und sich ebenfalls über die Zeit hinweg verändern.

Bezüglich des solidarischen Miteinanders soll in einem Plenum Anfang 2018 das Thema „Solidarische Miete“ aufgegriffen und diskutiert werden. Hier wollen die BewohnerInnen die Frage erörtern, wie Menschen mit geringerem Einkommen unterstützt werden könnten, um ihnen auch zukünftig das Wohnen im Projekt zu ermöglichen.

Den Grad an Solidarität und Zusammenhalt schätzt der Interviewpartner als über die Zeit hinweg schwankend ein. Zu Beginn (in der „Pionierphase“) war der Grad an Solidarität sehr hoch, was nach einiger Zeit mit der Etablierung des Projekts etwas abnahm. Derzeit steigen Solidarität und Zusammenhalt

---

<sup>13</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017



wieder an, was sich zum Beispiel auch in einem Wiederanstieg des persönlichen Engagements zeige. Insgesamt sei der Grad an Solidarität als hoch einzuschätzen<sup>14</sup>.

### 3.5 Selbstbestimmung

MiKa ist ein selbstbestimmtes Projekt, in dem die BewohnerInnen durch weitreichende Mitbestimmung und Mitarbeit an allen Entscheidungen rund um die Hausverwaltung und –gestaltung sowie um die Organisation des Zusammenlebens eng eingebunden sind. Bei den Organisationsstrukturen kann zwischen der Ebene der Hausgruppen und der Genossenschaft unterschieden werden. Jede der insgesamt acht Haushälften ist in einer Hausgruppe organisiert. „Viele (organisatorische) Arbeiten und Entscheidungen wie z.B. die Vergabe der Wohnungen, die üblicherweise einer Hausverwaltung oder dem Vermieter vorbehalten bleiben, übernehmen die betreffenden Hausgruppen eigenverantwortlich.“<sup>15</sup> Zu diesen Aufgaben gehört auch die Entscheidung über die Nutzung der im Haus befindlichen Gemeinschaftsflächen und deren Organisation sowie die meisten Hausmeistertätigkeiten. Die Hausgruppen treffen sich alle zwei bis drei Wochen, um anstehende Themen und Aufgaben zu diskutieren. Entscheidungen werden möglichst nach dem Konsensprinzip getroffen.

Aufgaben, die das Projekt als Ganzes Betreffen, wie die Abrechnung von Nebenkosten und Mieten, die Beseitigung technischer Mängel etc. werden zentral von der Genossenschaft übernommen.

Viermal pro Jahr findet eine BewohnerInnen-Versammlung der Genossenschaft statt: hier werden konzeptionelle Themen besprochen sowie Fragen, die das Zusammenleben im Projekt betreffen. Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft treffen sich alle zwei Wochen in der VertreterInnen-Versammlung, die das Tagesgeschäft diskutiert und entscheidet und die BewohnerInnen-Versammlung vorbereitet.

Daneben gibt es eine Reihe von ständigen Arbeitsgruppen: die Bauplanungs-AG (zuständig für sämtliche Umbauten und baulichen Maßnahmen), die Finanz & Rechts-AG (übernimmt Aufgaben in den Bereichen Finanzen und Vertragliches) sowie die Event-AG (organisiert gemeinschaftliche Aktivitäten).

Mit den Beteiligungs- und Entscheidungsstrukturen wurden im Projekt MiKa gute Erfahrungen gemacht<sup>16</sup>. In der Zeitschrift "aktuell: Die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg" heißt es hierzu in einem Artikel: „Das MiKa-Wohnmodell hat durch ein partizipatives Planungskonzept sowie durch weitreichende Mitbestimmung und Mitarbeit der Bewohner an den Alltagsentscheidungen im Projekt eine außerordentliche Wohnqualität geschaffen, die der Genossenschaft Stabilität gibt und zugleich die Umsetzung innovativer Ideen erlaubt.“<sup>17</sup>

### 3.6 Ausstrahlung ins Quartier

Das gesamte Projekt hat den Anspruch ins Quartier zu wirken. Zentrales Element hierfür war 2002 der Umbau des fünften Gebäudes auf dem ehemaligen Kasernengelände zu einem Kultur- und Gemeinschaftshaus. Dahinter stand die Vision der MieterInneninitiative, „dass wir ein Ort für das Quartier sein wollen.“<sup>18</sup> Das Kulturhaus ist ein „sozialer und kultureller Treffpunkt der Menschen im Projekt [...], aber

---

<sup>14</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

<sup>15</sup> MiKa o.J.a

<sup>16</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

<sup>17</sup> vbw 2006

<sup>18</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

auch zur Kommunikation mit den Menschen aus dem umliegenden Wohnumfeld [...]“<sup>19</sup>. Hier hat der Verein Kulturhaus Mikado e. V. seinen Sitz, der sich die Förderung von Kultur, bürgerschaftlichem Engagement und die Schaffung eines Ortes der Kommunikation<sup>20</sup> zum Ziel gesetzt hat. Während sich zu Beginn v.a. MiKa-BewohnerInnen im Verein engagierten, sind es mittlerweile zum großen Teil Menschen aus dem Quartier. Der Verein organisiert Konzerte und Lesungen und bietet Tanz-, Musik-, Meditations- und Sportkurse an. Neben dem Kulturhaus Mikado e. V. sind im Gemeinschaftshaus eine Gaststätte mit Biergarten, eine Wohnung, eine psychotherapeutische Praxis, das MiKa-Büro, ein Raum für Konferenzen und die Amerikanische Bibliothek der Stadtbibliothek Karlsruhe untergebracht.

Eine weitere, von MiKa-BewohnerInnen ins Leben gerufene Initiative, die auch anderen Interessierten aus dem Quartier offen steht, ist die Food-Coop.

Das Projekt ist bestrebt, die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens bekannter zu machen und andere Wohnprojekte zu unterstützen. Durch seinen hohen Bekanntheitsgrad in der Region wird es immer wieder von anderen Wohnprojekten als Ansprechpartner und Impulsgeber nachgefragt. Die MiKa eG ist zudem Mitglied im Verein Mietshäuser Syndikat<sup>21</sup>, und hierüber mit anderen Wohnprojekten vernetzt.

Derzeit plant MiKa eine Veranstaltung, um den Bedarf und das Interesse nach dieser Art von Wohnprojekten in Karlsruhe zu eruieren und aufzuzeigen.

### **3.7 Umsetzung der selbstgesetzten Ziele**

Das zentrale Ziel des Wohnprojekts MiKa, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und eine Kultur des gemeinschaftlichen Miteinanders im Projekt zu schaffen, konnte nach Ansicht des Interviewpartners erreicht werden<sup>22</sup>. Es konnten günstige Mieten realisiert werden und das Miteinanderwohnen gestaltet sich als ein lebendiges Projekt. Einzig der Anspruch, andere zum Nachahmen anzuregen, wurde nicht so konsequent verfolgt, wie anfangs angedacht.

Für die Zukunft hat sich MiKa einen stärkeren Fokus auf konzeptionelle Fragen vorgenommen. Zum Beispiel sollen folgende Themen eine Rolle spielen: Wie kann die Wohnfläche besser genutzt und der Remanenzeffekt eingedämmt werden? Wie kann sich das Projekt vergrößern? Wie sieht eine solidarische Miete für MiKa aus? Wie kann das Projekt das Thema gemeinschaftliches Wohnen in der Stadt Karlsruhe stärken?

### **3.8 Generelle Zufriedenheit**

Der Interviewpartner schätzt die Zufriedenheit der BewohnerInnen mit dem Wohnprojekt als recht hoch ein. Ein Grund dafür liege darin, dass viele Aktivitäten sowie das individuelle Engagement für das Wohnprojekt auf freiwilliger Basis stattfinden. So entscheiden die BewohnerInnen beispielsweise selbst über die Höhe der zu leistenden genossenschaftlichen Einlage und über das Pensum des persönlichen Engagements. Eine verpflichtende Mindest-Stundenzahl für eine Beteiligung an den Organisations-, Instandhaltungs- und Verwaltungstätigkeiten im Projekt gibt es nicht.

---

<sup>19</sup> MiKa o.J.c

<sup>20</sup> Kulturhaus mikado o.J.

<sup>21</sup> Mietshäuser Syndikat 2018

<sup>22</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

## 4. Ökonomische Effekte

### 4.1 Vorbemerkung

In diesem Kapitel werden die ökonomischen Effekte beschrieben, die durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der MieterInneninitiative Karlsruhe Wohnungsgenossenschaft eG, kurz MiKa, entstehen. Dabei wird vordergründig auf die Mietkosten und die Wohnfläche eingegangen. Um die ökonomischen Effekte bewerten zu können, werden für beide Indikatoren sowohl regionale als auch bundesweite Referenzwerte betrachtet. Diese Analyse ist dabei an die Verfügbarkeit möglichst genauer Vergleichswerte geknüpft. Beispielsweise sind vergleichbare Mietpreise vom Baujahr des Gebäudes und von der Lage innerhalb des Stadtgebietes abhängig.

Die Angaben zu den Flächen und den kalten und warmen Mietkosten in MiKa wurden vonseiten des Projektes zur Verfügung gestellt. In die Berechnung der Flächen im Projekt MiKa fließen zum Einen alle Flächen ein, die bewohnt werden, zum Anderen die gemeinschaftlich genutzten Flächen, wie z.B. Gästewohnungen auf den Dachböden. Die individuell nutzbare Wohnfläche in MiKa beträgt 9.423 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 86 Wohnungen. Weitere 280 m<sup>2</sup> stehen als Gemeinschaftswohnfläche auf den Dachböden zur Verfügung. Für die nachfolgenden Berechnungen wird demnach von einer Gesamtwohnfläche von 9.703 m<sup>2</sup> ausgegangen. Hinzu kommen große Kellerflächen (ca. 2.420 m<sup>2</sup>), in denen individuelle Abstellflächen und Gemeinschaftswerkstätten zur Verfügung stehen. Diese zählen jedoch nicht als Wohnfläche.

Zum Vergleich für diese Flächen wurden als Referenzwerte Daten der Regionalstatistik der Länder und des Bundes herangezogen. Aufgrund fehlender Werte auf Ebene der Stadt Karlsruhe wurden Werte auf der Ebene Baden-Württembergs als Referenz genommen. Die Betriebskosten des Projektes werden mit den durchschnittlichen Betriebskosten von Baden-Württemberg verglichen, welche vom Deutschen Mieterbund erhoben werden. Um die Mietkosten in den regionalen Kontext zu stellen, werden sie mit den mittleren Vergleichsmieten aus dem Karlsruher Mietspiegel und mit den mittleren Angebotsmieten des Jahres 2016<sup>23</sup> verglichen. Hierbei ist zu beachten, dass Vergleichs- und Angebotsmieten auf unterschiedlichen Quellen basieren. Vergleichsmieten werden anhand einer Stichprobe von nicht preisgebundenen Wohnungen aus Karlsruhe berechnet und bilden insbesondere aktuell bezahlte Mieten ab, während Angebotsmieten auf öffentlich inserierten Mietvertragsangeboten beruhen und somit einen spezifischen Marktausschnitt zeigen, der sich aufgrund von Mieter- und Eigentümerwechseln gerade in Veränderung befindet.

Wie auch in anderen Genossenschaften, musste für die Genossenschaftswohnungen vor Bezug der Wohnung zunächst eine Einlage gezahlt werden. Diese betrug anfangs 500 DM/m<sup>2</sup>. Inzwischen wurde die Zahlung dieser Einlagen jedoch ausgesetzt. Für den Einzug in die Wohnungen von MiKa ist demnach keine Sonderzahlung notwendig.

---

<sup>23</sup> Vonovia SE 2016

## 4.2 Mieta und Wohnfläche im regionalen Kontext

Tabelle 2: MiKa – ökonomische Kennziffern zu Mieta und Flächen

Indikator	Bezugsrahmen	Wert		Differenz MiKa	
<b>Nettokaltmiete</b>	<b>MiKa</b>	<b>4,90</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>		
	Karlsruhe <sup>24</sup> (Vergleichsmiete)	5,90 – 7,90 EUR/m <sup>2</sup>		Im Durchschnitt - 29,0	Prozent
	Karlsruhe <sup>25</sup> (Angebotsmiete)	8,97	EUR/m <sup>2</sup>	- 45,4	Prozent
	Deutschland <sup>26</sup> (Vergleichsmiete)	6,54	EUR/m <sup>2</sup>	- 25,1	Prozent
<b>Betriebskosten</b>	<b>MiKa</b>	<b>1,50</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>		
	Baden Württemberg (2014) <sup>27</sup>	2,17	EUR/m <sup>2</sup>	- 30,9	Prozent
	Deutschland (2014) <sup>28</sup>	2,17	EUR/m <sup>2</sup>	- 30,9	Prozent
<b>Fläche je Wohnung</b>	<b>MiKa</b>	<b>122,8</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
	Baden Württemberg (2015) <sup>29</sup>	95,5	m <sup>2</sup>	+ 28,6	Prozent
	Deutschland (2015) <sup>30</sup>	91,6	m <sup>2</sup>	+ 34,1	Prozent
<b>Fläche je BewohnerIn</b>	<b>MiKa</b>	<b>46,2</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
	Baden Württemberg (2015) <sup>31</sup>	45,9	m <sup>2</sup>	+ 0,7	Prozent
	Deutschland (2015) <sup>32</sup>	46,2	m <sup>2</sup>	+/- 0,0	Prozent
<b>Personen je Wohnung</b>	<b>MiKa</b>	<b>2,4</b>	<b>Personen</b>		
	Baden Württemberg (2015) <sup>33</sup>	2,1	Personen	+ 14,3	Prozent
	Deutschland (2014) <sup>34</sup>	2,1	Personen	+ 14,3	Prozent

Bezugszeitraum für alle Angaben ist – soweit nicht anders angegeben – das Jahr 2016.

Quellen: Die Angaben zu Flächen und Kosten zu MiKa stammen von der Verwaltung durch die MieterInneninitiative Karlsruhe eG. Alle anderen Quellen sind in den Fußnoten vermerkt.

Die Wohnungen im Projekt MiKa waren anfänglich sozial gebundene Wohnungen, welche eine Bindungszeit von 15 Jahren besaßen. Da diese Sozialbindungen inzwischen ausgelaufen sind, benötigen die BewohnerInnen in MiKa keinen Wohnberechtigungsschein mehr. Ursprünglich lagen die Mieten bei 8,50 DM/m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurde eine regelmäßige Erhöhung des Mietpreises von 60 Pfennig alle zwei Jahre

<sup>24</sup> Durchschnittliche Vergleichsmiete nach dem Karlsruher Mietspiegel (2016). Vergleich mit einer 120 m<sup>2</sup> Wohnung mit einer Lage mit Vorteilen, einer guten Ausstattung und einer Baualterklasse von 1919 – 1948.

<sup>25</sup> Vonovia SE 2016

<sup>26</sup> Durchschnittliche Miete in allen deutschen Städten mit einem qualifizierten Mietspiegel (Quelle: F+B 2017)

<sup>27</sup> Deutscher Mieterbund 2016. Betriebskostenspiegel für Baden-Württemberg

<sup>28</sup> Deutscher Mieterbund o.J. Betriebskostenspiegel für Deutschland

<sup>29</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017c. Eigene Berechnungen

<sup>30</sup> DESTATIS 2017

<sup>31</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017d

<sup>32</sup> DESTATIS 2017

<sup>33</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017c

<sup>34</sup> DESTATIS 2016

festgelegt.<sup>35</sup> Diese Erhöhungen wurden begrenzt auf eine Maximalmiete von 12,60 DM/m<sup>2</sup>. Dieses System der Mietzahlungen und -erhöhungen wurde nur bis zu einem bestimmten Zeitpunkt verfolgt und danach ausgesetzt, vermutlich weil es dafür keine ökonomische Notwendigkeit mehr gab.

Mittlerweile gibt es keine regelmäßigen Mieterhöhungen mehr. In der Folge betragen die Mieten inzwischen durchschnittlich 4,90 EUR/m<sup>2</sup>. Damit liegen die Mieten im Schnitt etwa 29 % unter den Vergleichsmieten des örtlichen Mietspiegels bzw. 45 % unter den Angebotsmieten in Karlsruhe. Das Mietensystem, das anfangs lediglich moderate Mieterhöhungen sowie eine theoretische Maximalmiete vorsah, und die anfängliche Sozialbindung der Wohnungen führten somit zu vergleichsweise günstigen Mietkosten im Projekt. Hinzu kommt, dass das Projekt als Genossenschaft keine eigenen Renditeerwartungen erfüllen muss. Daher konnten die Mietpreise seit einiger Zeit stabil gehalten werden, während sich in einem zunehmend angespannten Marktumfeld die Preise für vergleichbaren Wohnraum deutlich erhöhten.

Die Betriebskosten des Projektes liegen mit 1,50 EUR/m<sup>2</sup> ein knappes Drittel unter den durchschnittlichen Betriebskosten in Baden-Württemberg und Deutschland (2,17 EUR/m<sup>2</sup>). In den Betriebskosten von MiKa sind die Grundsteuer, Ausgaben für die Müllentsorgung, Heizungs- und Wasserkosten sowie die Versicherung enthalten. Einige der Hausverwaltungs- und Instandhaltungsarbeiten, wie z.B. die Kontrolle der Rauchwarnmelder oder das Kehren des Laubes, werden von den BewohnerInnen in den Hausgruppen übernommen. Um Aufgaben, die ein größeres technisches Knowhow benötigen, kümmern sich drei Teilzeitbeschäftigten aus dem Projekt. Hierbei handelt es sich um Aufgaben, die mit Wasser und Abwasser verbunden sind oder um die Beseitigung von Mängeln an Fenstern und Türen. Auch die Miet- und Nebenkostenabrechnung wird durch die MiKa eG in Eigenregie erledigt. Die Übernahme dieser Aufgaben durch die MieterInnen selbst führt dazu, dass die Betriebskosten vergleichsweise gering ausfallen. Gleichzeitig gehen diese Tätigkeiten mit teils bezahlter, teils unbezahlter Freiwilligenarbeit der BewohnerInnen einher.

Die Wohnkosten einzelner Haushalte werden neben den Mietkosten je m<sup>2</sup> wesentlich durch die Wohnungsgröße beeinflusst. Durchschnittlich weist eine Wohnung in der Genossenschaft 122,8 m<sup>2</sup> auf. Darin enthalten sind anteilig die 280 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsflächen, wie z.B. selbst eingerichtete Gästezimmer auf den Dachböden der jeweiligen Häuser. Damit liegt der Flächenverbrauch je Wohnung ca. 28 % über dem durchschnittlichen Flächenverbrauch in Baden-Württemberg und ca. 34 % über dem durchschnittlichen Flächenverbrauch in Deutschland.

Der Unterschied zwischen dem Projekt und dem regionalen Kontext verringert sich jedoch erheblich, wenn der Flächenverbrauch je Person betrachtet wird. In MiKa bewohnt eine Person durchschnittlich eine Fläche von 46,2 m<sup>2</sup>. Damit liegt das Projekt nur marginal über dem Durchschnitt Baden-Württembergs bzw. Deutschlands. Dies ist auf eine um ca. 14 % höhere Belegungsdichte des Projektes verglichen mit den Werten für Baden-Württemberg und Deutschland zurückzuführen. Das bedeutet, dass im Projekt MiKa deutlich mehr Personen in den einzelnen Wohnungen wohnen.

### **4.3 Finanzierung und Solidarmodelle**

Der Umbau und Kauf der vier alten Kasernen mit insgesamt 86 Wohnungen kostete umgerechnet 7,67 Mio. EUR<sup>36</sup>. Die Kosten wurden über zwei Förderdarlehen finanziert. Das größere Förderdarlehen

---

<sup>35</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

<sup>36</sup> MiKa o.J.d

von damals ungefähr 10,26 Mio. DM wurde von der Baden-Württembergischen Landesregierung zur Verfügung gestellt<sup>37</sup>. Die Restkosten von 2,5 Mio. DM wurden über ein weiteres Förderdarlehen der GLS Bank (damalige Öko-Bank) finanziert. Als Eigenkapital wurden 2,5 Mio. DM von den im Projekt wohnenden Mitgliedern über Genossenschaftsanteile aufgebracht. Diese betragen anfänglich 500 DM, müssen aber inzwischen von neuen Genossenschaftsmitgliedern nicht mehr aufgebracht werden. „Damit sich auch finanziell schwache, im banküblichen Sinne nicht kreditwürdige Mitglieder gleichberechtigt an der Finanzierung beteiligen können, wurden Leihgemeinschaften gebildet, denen die Öko-Bank günstige Gruppendarlehen gewährte. Dabei bürgen die Mitglieder der Leihgemeinschaften gegenseitig füreinander“<sup>38</sup>. Durch diese Vergemeinschaftung von finanziellen Risiken durch die kollektive Übernahme von Bürgschaften in den zitierten Leihgemeinschaften, ermöglichte der gemeinschaftliche Wohnansatz Menschen die Teilhabe, die unter anderen individualisierten Umständen nicht dazu in der Lage gewesen wären. Weitere 300.000 DM wurden von nichtwohnenden Genossenschaftsmitgliedern aufgebracht. Zwar ist der Anteil an der Gesamtfinanzierung relativ gering, dennoch unterstützen nichtwohnende Genossenschaftsmitglieder den gemeinschaftlichen Wohnansatz der MiKa durch den Einsatz privater Kredite.

#### **4.4 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung**

Um die Umbaukosten möglichst gering zu halten, wurde das Ziel gesetzt maximal 1.000 DM pro m<sup>2</sup> auszugeben<sup>39</sup>. Um diese ambitionierten Baukosten zu erreichen und dennoch hochwertige Wohnungen nach dem Bedarf der BewohnerInnen zu erhalten, wurden gemeinsame Standards festgelegt, gegebene Baustrukturen möglichst effizient genutzt und vor allem viel Eigenarbeit durch die MieterInnen aufgebracht. Dies ermöglichte es, zu (auch für damalige Verhältnisse) geringen Kosten zu bauen und das selbstgesetzte Ziel zu erreichen. Der gemeinschaftliche Ansatz in der Planung und im Bau wird seitens eines Mitglieds der Genossenschaft als „mit Sicherheit kostensenkend“ eingeschätzt.<sup>40</sup>

#### **4.5 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung**

Der gemeinschaftliche Wohnansatz von MiKa wirkt sich durch das Teilen von Geräten und Flächen auf das Zusammenleben der Wohngemeinschaft aus und führt darüber hinaus zu Kosteneinsparungen. Die dadurch entstehenden Vor- und Nachteile können nicht quantitativ erfasst werden, weshalb im Folgenden eine qualitative Beschreibung und Einschätzung erfolgt.

Neben großen Freiflächen, wie dem Garten, einem Spielplatz und mehreren Grillplätzen stehen den BewohnerInnen von MiKa auch einige gemeinschaftliche Flächen innerhalb der Gebäude zur Verfügung. Da die Gemeinschaft in acht Hausgruppen lebt, welche jede einzeln über die gemeinschaftlich genutzten Flächen innerhalb der bewohnten Haushälfte bestimmen, fallen die Gemeinschaftsflächen je Hausgruppe unterschiedlich aus. So können beispielsweise Fahrradräume und Werkstätten selbstständig eingerichtet werden. Einige Hausgruppen nutzen zudem Teile der Dachböden als Gästezimmer. Neben den Hausgruppen-spezifischen Räumlichkeiten gibt es zwei weitere Gemeinschaftskeller. In einem befinden sich größere Gerätschaften wie Rasenmäher und Motorsensen, die von allen benutzt werden dürfen. Der andere Kellerraum wird von einer Food-Coop genutzt, um die wöchentlich gelieferten Nahrungsmittel zu

---

<sup>37</sup> MiKa o.J.c

<sup>38</sup> MiKa o.J.c

<sup>39</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

<sup>40</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

verteilen. Zusätzlich gibt es eine Waschküche, in der Waschmaschinen für alle stehen. Diese werden von ungefähr 25 % der Bewohnerschaft regelmäßig benutzt<sup>41</sup>.

Die Finanzierung der gemeinschaftlich genutzten Gerätschaften erfolgt je nach Gegenstand entweder über die verschiedenen Hausgruppen oder über die gesamte Wohngemeinschaft. Einzelpersonen bezahlen somit nur ihren Anteil für die Anschaffung und Haltung der Geräte und sparen dadurch an den Ausgaben für diese. Dadurch müssen bestimmte Gerätschaften wie z.B. Waschmaschinen nicht mehrfach angeschafft werden und können durch eine höhere Auslastung effizienter und damit für alle Beteiligten kostensparender genutzt werden. Ähnlich verhält es sich bei der Nutzung von Gemeinschaftsflächen wie z.B. Gästezimmern. Für die einzelnen HausbewohnerInnen wird damit ein zusätzliches Angebot geschaffen, dass die einzelnen Haushalte ohne zusätzliche Ausgaben zur Unterbringung von Gästen nutzen können. Haushalte können auf diese Weise mitunter auch die Flächen ihrer Wohnungen reduzieren und somit günstiger wohnen, da für ausgewählte Sondernutzungen (Gästeunterbringung, Reparatur von Fahrrädern etc.) Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen. Die Gemeinschaftsflächen in den Kellern und auf den Dachböden fließen nicht in die Mietberechnung ein.

In MiKa gibt es kein Konzept zur gemeinschaftlichen Nutzung von Autos oder Fahrrädern. Beide Fortbewegungsmittel werden hauptsächlich individuell genutzt und meist nur auf nachbarschaftlicher Ebene geteilt. Dies ist jedoch von Hausgemeinschaft zu Hausgemeinschaft unterschiedlich. Beispielsweise gibt es in einer Hausgemeinschaft eine Sammlung von Fahrrädern, auf die in Notfällen zurückgegriffen werden kann. Allerdings werden diese Fahrräder nicht von der Hausgemeinschaft verwaltet, in dem Sinne, dass es Rücklagen oder Verantwortliche dafür gibt.

Weiterhin werden vier Parkplätze des Projektes einem Car-Sharing Anbieter zur Verfügung gestellt, auf denen Autos des Anbieters stationiert sind. Im Ausgleich dafür gibt es Sonderkonditionen für MiKa BewohnerInnen, die Mitglied beim Anbieter werden wollen. „Da gibt es dann einen Rahmenvertrag [...] mit unserem Wohnprojekt, weil wir das [Car-Sharing] natürlich fördern wollen.“<sup>42</sup> Nach Einschätzung des Interviewpartners wird dieses Angebot von ungefähr 40-50 % der Bewohnerschaft genutzt. Zusätzlich steht MiKa zum Zeitpunkt des Interviews mit einer Lastenradinitiative aus Karlsruhe in Verhandlungen, um die Genossenschaft zu einem Standort für eines von drei Lastenrädern der Initiative zu machen, welches dann kostenlos ausgeliehen werden kann.

Auch zur gegenseitigen Unterstützung und Hilfeleistung im Projekt gibt es „keinen Ansatz von oben“ seitens der Genossenschaft.<sup>43</sup> Die Gemeinschaft unterstützt sich ganz bei Bedarf gegenseitig, insbesondere in Verbindung mit Care-Arbeit rund um die Kinderbetreuung und -versorgung (z.B. Babysitting, Zur-Schule-Bringen oder Hausaufgabenhilfe). Hier profitieren vor allem Familien mit Kindern, die Geld für Babysitter durch die Hilfeleistung von MitbewohnerInnen des Projektes einsparen können.

#### **4.6 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier**

Zusätzlich zu den Effekten für die BewohnerInnen des Projektes hat MiKa auch Einfluss auf die unmittelbare Nachbarschaft in Karlsruhe. Hier nimmt das Kulturhaus des Vereins Mikado e. V. eine besondere Stellung ein, welches 2002 entstand. Dieser organisiert Freizeit- und Kulturveranstaltungen, welche auch

---

<sup>41</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

<sup>42</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

<sup>43</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

anderen AnwohnerInnen aus Karlsruhe und Umgebung zugutekommen. So gibt es regelmäßig stattfindende Sport- und Tanzkurse, sowie Konzerte und Lesungen. Diese sind zwar kostenpflichtig, erhöhen jedoch das kulturelle Angebot des Quartiers und tragen somit in gewisser Weise zur Attraktivität der Nachbarschaft bei.



## 5. Ökologische Effekte

Die ökologischen Impulse gemeinschaftlicher Wohnprojekte können u. a. aufgrund fehlender Daten oder gesetzter Betrachtungsrahmen nicht immer ausreichend quantitativ dargelegt und gewürdigt werden. So z. B. im Fall des Wohnprojektes MiKa, welches sich insbesondere durch die Nachnutzung von Nichtwohn-Bestandsbauten auszeichnet und hierdurch Baustoff-Ressourcen und Energie gegenüber einem Neubau einsparen konnte. Teils getrieben durch ökonomische Zwänge entstehen aus dem Zusammenspiel aus ökologischen Gesichtspunkten positive Impulse für die Öffentlichkeit oder andere Initiativen, die mit dem Gedanken spielen, ebenfalls ein solches Wohnprojekt auf die Beine zu stellen.

### 5.1 Fläche

Das Hausprojekt der MieterInneninitiative Karlsruhe eG (MiKa) umfasst laut Auskunft<sup>44</sup> 9.423 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 280 m<sup>2</sup> gemeinschaftlich genutzte Fläche. Je BewohnerIn sind dies 44,9 m<sup>2</sup> individuell genutzte Wohnfläche bzw. 46,2 m<sup>2</sup> inkl. Gemeinschaftsflächen. Gegenüber der durchschnittlichen Wohnfläche in Baden-Württemberg<sup>45</sup> (46,0 m<sup>2</sup>) ergibt sich nur ein geringer Unterschied. So liegt die individuelle Wohnfläche je BewohnerIn etwa 2,4 % unter bzw. 0,4 % über der durchschnittlichen Wohnfläche in Baden-Württemberg. Im Vergleich mit der Stadt Karlsruhe liegt die individuelle Wohnfläche rund 10 % über dem Durchschnitt von 40,6 m<sup>2</sup> je EinwohnerIn<sup>46</sup>. Aufgrund der bereits eingetretenen Veränderung der BewohnerInnenschaft seit dem Bezug der Gebäude werden diesbezüglich Konzepte und Ideen gesammelt, die sich mit der Anpassung der Wohnfläche befassen. Hintergrund dieser Überlegungen ist die steigende Wohnfläche je BewohnerIn durch den Auszug der Kinder. Dahingehend werden von den BewohnerInnen beispielsweise Verkleinerungen der Wohnungen oder auch die Zusammenlegung mehrerer Haushalte in Form einer internen WG diskutiert. Die hierdurch freiwerdenden Wohnungen sollen dann wiederum für neue MitbewohnerInnen zur Verfügung stehen.

### 5.2 Energie

Das Wohnprojekt MiKa eG ist ein Beispiel, wie Bestandsbauten kernsaniert und für gemeinschaftliches Wohnen umgenutzt werden können. Zudem wurden im Rahmen der Sanierung auch Türen und Fenster soweit möglich aufgearbeitet und erneut verbaut<sup>47</sup>. Hieraus resultiert ein verringerter Ressourcenaufwand im Vergleich zu einem Neubau, was die Umwelt schont. Die 1997 und 1999 sanierten Kasernenanlagen sind an das Fernwärmenetz angeschlossen und verbrauchen je Quadratmeter rund 137 kWh pro Jahr. Darin enthalten ist der Energieaufwand für die Beheizung und für Warmwasser. Daraus folgt ein Energieverbrauch je BewohnerIn von 6.057 kWh pro Jahr, Stand 2017<sup>48</sup>. Damit liegt der Energieverbrauch im Wohnprojekt MiKa eG etwa gleichauf mit dem jährlichen Energieverbrauch für Baden-Württemberg (Stand 2015), der bei 5.994 kWh pro Person liegt (vergl. Abbildung 1). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um unterschiedliche Bezugsjahre (2017 vs. 2015) und Gebäudestrukturen (Mehrfamilienhaus vs. gesamter Wohngebäudebestand) handelt.

---

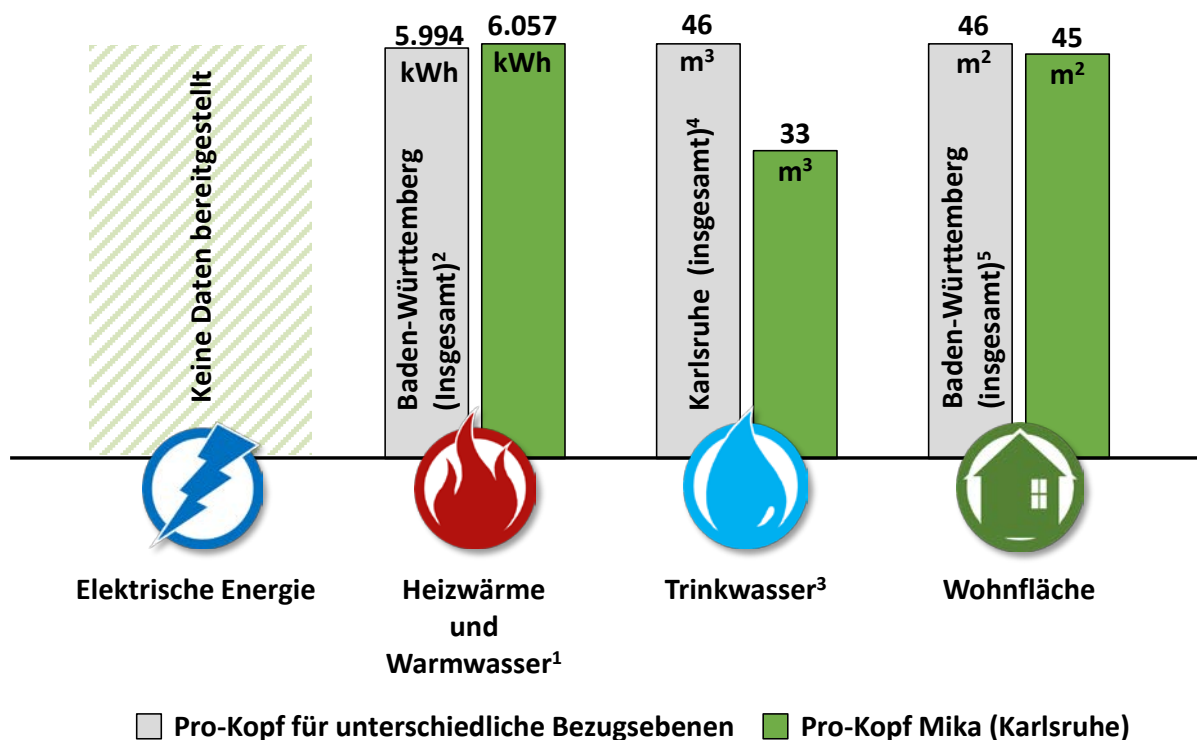
<sup>44</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

<sup>45</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017d; Wohnungsbestand insgesamt, inkl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden

<sup>46</sup> Stadt Karlsruhe 2015

<sup>47</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

<sup>48</sup> Eigene Berechnungen auf Basis des Interviews mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017; Bezugszeitraum 1.08.2016-31.07.2017; Temperaturbereinigt.



<sup>1</sup> inkl. elektr. Energie für Heizungszwecke ohne Warmwasserbereitung; Klimabereinigt (DWD 2017)

<sup>2</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017a); Stand 2015

<sup>3</sup> Darin enthalten ist die Wasserabgabe zum Letztgebrauch für Haushalte und Kleingewerbe abzüglich Kleingewerbe

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017b); Stand 2013

<sup>5</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017d); Stand 2016

**Abbildung 1: Energie- und Ressourcennutzung des Wohnprojekts MiKa im Vergleich mit verschiedenen Referenzgebieten.**

### 5.3 Wasser

Zur Verringerung des Wasserkonsums nutzt das Wohnprojekt Regenwasser, das mit Wasserzisternen aufgefangen wird sowie Grundwasser aus Brunnen für die Bewässerung der Grünanlagen. Auf eine Grauwassernutzung im häuslichen Bereich wurde aufgrund von Kostengesichtspunkten verzichtet. Die Nutzung von Regen- und Grundwasser führen folglich zu einer Reduzierung der bezogenen Trinkwassermenge pro BewohnerIn. Der Konsum betrug im Abrechnungszeitraum August 2016 bis Juli 2017 rund 33 m<sup>3</sup> je BewohnerIn. Dies sind rund 30 % weniger als 2013 im Durchschnitt je BewohnerIn in Karlsruhe konsumiert wurden (Abbildung 1).

### 5.4 Mobilität

Aufgrund seiner Lage, der guten Anbindung an den ÖPNV und der Gegebenheit, dass Karlsruhe eine fahrradfreundliche Stadt ist, kommt dem Bereich Mobilität im Projekt keine zentrale Bedeutung zu. Nichts desto trotz beteiligt sich die MiKa eG bei Stadtmobil und bietet auf vier Parkplätzen die Möglichkeit, sich

einen PKW zu leihen. Darüber hinaus werden teilweise auch zwischen den BewohnerInnen private PKWs nachbarschaftlich geteilt<sup>49</sup>.

## **5.5 Sharing und Pooling**

Durch die gemeinschaftliche Nutzung von Haushaltsgeräten und Gebrauchsgütern, wie z. B. Waschmaschinen bis hin zu PKWs, kann der persönliche Ressourcenverbrauch verringert und Skaleneffekte genutzt werden. Im Wohnprojekt MiKa eG bedeutet dies konkret die gemeinschaftliche Nutzung von Waschmaschinen, Gartengeräten und kleineren Gebrauchsgütern sowie die teilweise gemeinschaftliche Nutzung privater PKWs.

---

<sup>49</sup> Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

## **6. Fazit**

### **Soziales**

Aufgrund der eigenverantwortlichen Konzeptionierung und Umsetzung des Wohnprojekts durch die späteren BewohnerInnen (Gründung einer eigenständigen Genossenschaft) konnte eine hohe Wohnqualität zu günstigen Mietpreisen geschaffen werden. Der partizipative Ansatz, der weitreichende Mitbestimmung und Mitarbeit der BewohnerInnen vorsieht, ermöglichte die Umsetzung von eigenen Wohnvorstellungen und innovativen Ideen beim Um- und Ausbau der Gebäude und des Außengeländes. Auch das Gemeinschaftsleben und der Wohnalltag kann besonders durch den großen Entscheidungs- und Umsetzungsspielraum auf der Ebene der Hausgemeinschaften von allen BewohnerInnen mitgestaltet werden. Der hohe Grad an Selbstbestimmung führt ebenso dazu, dass sich die BewohnerInnen gemeinsam mit sozialen Themen wie „Solidarische Miete“ oder „Vermietung und Untervermietung“ auseinandersetzen.

Der Zusammenhalt und die Solidarität der BewohnerInnen, die deutlich über das sonst in einem Mietshaus übliche Maß an nachbarschaftlichen Beziehungen hinausgehen, tragen zu der hohen Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen bei.

Das Projekt MiKa hat den Anspruch ins Quartier hinein zu wirken. Im Zentrum steht dabei das Kulturhaus, das mit seinen verschiedenen kulturellen Veranstaltungen und dem Verein Kulturhaus Mikado e. V. einen sozialen und kulturellen Treffpunkt sowohl für die Menschen im Projekt als auch für Menschen aus dem Wohnumfeld darstellt. Das Projekt belebt damit das kulturelle Angebot im Quartier und trägt zur Attraktivität der Nachbarschaft bei.

### **Ökonomie**

Das Gemeinschaftswohnprojekt MiKa zeichnet sich besonders durch die vergleichsweise geringen Baukosten bei der Umwandlung zu einem Wohnprojekt aus. Eine effiziente Planung und ein hoher Arbeitsaufwand der BewohnerInnen ermöglichten es, die Kosten beim Umbau der vier alten Kasernen sehr gering zu halten. So konnten günstige Baupreise realisiert werden. Im Gegenzug ergab sich insbesondere für die erste Generation der MieterInnen ein erheblicher Aufwand, der durch unentgeltliche Freiwilligenarbeit geleistet wurde.

In Folge der geringen Baukosten sind auch die sehr geringen Mietkosten charakteristisch für MiKa. Diese basieren auf einer anfänglichen Sozialbindung der Wohnungen, einem ebenfalls erhöhten Arbeitsaufwand der BewohnerInnen bei den betrieblichen Aufgaben (Verwaltung, Hausmeistertätigkeiten etc.) und einem Mietenkonzept, welches die Maximalmieten weit unter den ortsüblichen Vergleichsmieten begrenzt. Das fehlende Renditeinteresse der Genossenschaft führt ebenfalls zu konstanten, günstigen Mieten.

Neben dem geplanten Teilen von Gerätschaften wie größeren Werkzeugen und Waschmaschinen ergeben sich aus dem Leben in Gemeinschaft Synergieeffekte, welche als kosteneinsparend eingeschätzt werden können. So leihen sich NachbarInnen im Projekt Fahrzeuge gegenseitig aus oder helfen des Öfteren bei alltäglichen Aufgaben wie z.B. der Kinderbetreuung. Dies geschieht in der Regel auf der zwischenmenschlichen Ebene ohne ein dazugehöriges „offizielles Konzept“ innerhalb der MiKa eG.

### **Ökologie**

Die MiKa eG hat durch die Umwandlung der ungenutzten Kasernengebäude positive, ökologische Impulse gesetzt. Denn durch die Weiternutzung der Bestandsgebäude wurden Ressourcen eingespart, die

bei einem Neubau hätten aufgewendet werden müssen. Energetisch gesehen entsprechen die Gebäude dem zum Zeitpunkt der Errichtung (1997-1999) gültigen Standard. Das ursprünglich kinderreiche Wohnprojekt hat seit seinem Bestehen etwa 13 % seiner Bewohner verloren (Auszug der Kinder), wodurch die individuelle Wohnfläche angestiegen ist (Remanenzeffekt). In Folge dessen ist auch der Energieverbrauch je Kopf angestiegen, trotz des vergleichsweise guten Energiekennwertes.

## 7. Literatur

- DESTATIS (2016): Bauen und Wohnen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 2014. Bestand und Struktur der Wohneinheiten - Wohnsituation der Haushalte. Hg. v. Statistisches Bundesamt (Destatis). Statistisches Bundesamt (Destatis). Wiesbaden (Fachserie 5, Heft 1).
- DESTATIS (2017): Wohnungsbestand in Deutschland. Daten von 2011 bis 2015. Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime. Hg. v. DESTATIS. Statistisches Bundesamt (Destatis). Wiesbaden (Fachserie 5 Reihe 3).
- Deutscher Mieterbund (o.J.): Betriebskostenspiegel für Deutschland. Online verfügbar unter: <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>, zuletzt aufgerufen am 31.07.2017.
- Deutscher Mieterbund (2016): Betriebskostenspiegel für Baden-Württemberg. Online verfügbar unter: <https://mieterverein-stuttgart.de/de/downloads.html>, zuletzt aufgerufen am 04.01.2018.
- DWD 2017: Klimafaktoren für den Energieausweis. Deutscher Wetterdienst. Essen. Stand: 23.06.2017.
- FoodCoop Bundes AG (o.J.): Häufige Fragen zu Foodcoops. Online verfügbar unter: <http://foodcoops.de/>, zuletzt aufgerufen am 09.08.2017.
- F+B (2017). Mietspiegelindex 2016. Online verfügbar unter: <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietspiegelindex-2016-veroeffentlicht.html>, zuletzt aufgerufen am 31.07.2017.
- Henseling, C; Krauß, N.; Wieland, S.; Specht, A.; Jänicke, C.; Behrendt, S.; von Bodelschwingh, A. (2018): Soziale, ökonomische und ökologische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Berlin.
- Kulturhaus mikado (o.J.): mikado Kulturhaus: Startseite. Online verfügbar unter: <http://www.mikadokultur.de/startseite.html>, zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.
- Mietshäuser Syndikat (2018): Mitgliedschaft. Online verfügbar unter: <https://www.syndikat.org/de/mitgliedschaft/>, zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.
- MiKa (o.J.a): Das Wohnen: Selbstverwaltung. Online verfügbar unter: [http://www.mika-eg.de/wohn\\_selbstverw.html](http://www.mika-eg.de/wohn_selbstverw.html), zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.
- MiKa (o.J.b): Das Wohnen: Umgebung. Online verfügbar unter: [http://www.mika-eg.de/wohn\\_umgebung.html](http://www.mika-eg.de/wohn_umgebung.html), zuletzt aufgerufen am 30.01.2018.
- MiKa (o.J.c): Dokumentation auf einen Blick. Online verfügbar unter: <http://www.mika-eg.de/docs/dokusw.pdf>; zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.
- MiKa (o.J.d): Geld & Gesetz: Die Finanzierung. Online verfügbar unter: <http://www.mika-eg.de/geld1.html>, zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.
- MiKa (o.J.e): Geschichte: Anerkennung. Online verfügbar unter: [http://www.mika-eg.de/stand\\_preise.html](http://www.mika-eg.de/stand_preise.html), zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.
- MiKa (o.J.f): Geschichte: Vier Wohnhäuser und ein Kulturhaus. Online verfügbar unter: [http://www.mika-eg.de/stand\\_wohngg.html](http://www.mika-eg.de/stand_wohngg.html), zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.

- MiKa (o.J.g): Geschichte: Zur Entstehung. Online verfügbar unter: [http://www.mika-eg.de/stand\\_historie.html](http://www.mika-eg.de/stand_historie.html), zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.
- MiKa (o.J.h): Startseite: Gemeinschaftsorientiertes Wohnen. Online verfügbar unter: [http://www.mika-eg.de/wohn\\_gemeinsam.html](http://www.mika-eg.de/wohn_gemeinsam.html), zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.
- Stadt Karlsruhe (2015): NACHHALTIGKEITS-ENTWICKLUNG 2015 - 3. Sachstandsbericht. Amt für Stadtentwicklung. Karlsruhe. Online verfügbar unter: <https://web3.karlsruhe.de/Stadtentwicklung/statistik/pdf/2015/2015-nachhaltigkeitsentwicklung.pdf>, zuletzt aufgerufen am 15.01.2018.
- Stadt Karlsruhe (2016). Karlsruher Mietspiegel 2017. Hg. v. Stadt Karlsruhe. Amt für Stadtentwicklung. Karlsruhe.
- stadtmobil carsharing (o.J.): MiKa. Online verfügbar unter: <https://karlsruhe.stadtmobil.de/privatkunden/stationen/station/mika/>, zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017a): Energiebericht kompakt 2017. Hg. v. Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Online verfügbar unter: <https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Querschnittsver!F6ffentlichungen/806117001.pdf>, zuletzt aufgerufen am 15.01.2018.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017b): Öffentliche Wasserversorgung. Öffentliche Wasserversorgung seit 2004 im Landesvergleich - Stadt Karlsruhe. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart. Online verfügbar unter: <https://www.statistik-bw.de/Umwelt/Wasser/22025035.tab?R=GS212000>, zuletzt aufgerufen am 22.01.2018.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017c): Personen je Wohnung. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart. Online verfügbar unter [https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT\\_belegungsdichte.jsp](https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT_belegungsdichte.jsp), zuletzt aufgerufen am 27.07.2017.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017d): Wohnfläche je Einwohner. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart. Online verfügbar unter: [https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT\\_wohnflaecheEW.jsp](https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT_wohnflaecheEW.jsp), zuletzt aufgerufen am 27.07.2017.
- vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) (2006): »Mitbestimmung ausdrücklich erwünscht. Die gemeinschaftsorientierte MiKa „belebt“ ein ehemaliges Kasernenareal«. In: vbw (Hg.) (2009): aktuell. Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg. Magazin des vbw. Nr. 04/06 Dezember 2006. 12. Jahrgang. S.3. Online verfügbar unter: [http://www.mika-eg.de/docs/artikel\\_vbw.pdf](http://www.mika-eg.de/docs/artikel_vbw.pdf), zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.
- Vonovia SE (Hg.) (2016): Wohnmarktreport Deutschland 2016. Online verfügbar unter <https://www.vonovia.de/Ueber-Vonovia/Presse/Marktbericht>, zuletzt aufgerufen am 01.02.2018.
- WerkstattStadt (2011):Karlsruhe „MieterInneninitiative MiKa“. Online verfügbar unter: <http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/27/>, zuletzt aufgerufen am 31.01.2018.