

Christine Henseling, Norbert Krauß, Alexandra Specht & Siegfried Behrendt, Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung

Simon Wieland, Clemens Jänicke & Arnt von Bodelschwingh, RegioKontext

Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen

Arbeitsbericht im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur sozialen Praxis – Potenziale 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, Siegfried Behrendt (Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung)

Simon Wieland, Clemens Janicke, Arnt von Bodelschwingh (RegioKontext)

Verbundkoordination:

IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung

Schopenhauerstr. 26, 14129 Berlin

www.izt.de

Verbundpartner:

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Zimmerstr. 13-15, 10969 Berlin

www.difu.de

Plan und Praxis

Manteuffelstr. 111, 10997 Berlin

<http://www.planundpraxis.de>

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

Berlin, Juli 2018

Inhalt

1.	Einleitung	5
2.	Untersuchte Fallbeispiele	6
3.	Soziale Effekte	8
3.1	Zusammensetzung der Bewohnerschaft	8
3.2	Gemeinschaftliche Nutzung	10
3.3	Gemeinschaftliche Aktivitäten	11
3.4	Gegenseitige Unterstützung und Solidarität	13
3.5	Selbstbestimmung	15
3.6	Ausstrahlung ins Quartier	18
3.7	Weitere Ausstrahlungswirkungen	19
4.	Ökonomische Effekte	21
4.1	Vorgehen, Quellen und Güte der Daten	21
4.2	Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext	22
4.3	Finanzierung und Solidarmodelle	25
4.4	Kostenaspekte in der Planung	28
4.5	Kostenaspekte in der Nutzung	30
4.6	Quartier	32
5.	Ökologische Effekte	34
5.1	Methodischer Ansatz	34
5.2	Gemeinschaftliches Wohnen und Energieeinsatz	36
5.3	Wohnflächeninanspruchnahme im Kontext gemeinschaftlichen Wohnens	38
5.4	Umgang mit Trink- und Brauchwasser in den Fallbeispielen	41
5.5	Mobilität und Mobilitätskonzepte gemeinschaftlicher Wohnprojekte	43
5.6	Tauschen und Teilen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten	44
6.	Zusammenfassung	46
7.	Fazit	51
8.	Literatur	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Organisationsstruktur Mietshäuser-Syndikat	16
Abbildung 2: Heizwärme- und Warmwasserverbrauch in ausgewählten, gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Vergleich zu regionalen Referenzdaten.	37
Abbildung 3: Anzahl der realisierten Gebäudestandards (links), der verwendeten Energieversorgungssysteme (Mitte) und Bauzeiträume in den Fallbeispielen (rechts).	38
Abbildung 4: Vergleich der Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf in den untersuchten Fallbeispielen in Relation zu den jeweiligen Referenzen.	39
Abbildung 5: Durchschnittliche Wohnungsbelegung (links) und durchschnittliche Wohnungsgröße (rechts) in den Fallbeispielen.	40
Abbildung 6: Vergleich des Trinkwasserverbrauchs pro Kopf in den untersuchten Fallbeispielen in Relation zu den jeweiligen Referenzen.	42
Abbildung 7: Trinkwasserverbrauch und wassersparende Maßnahmen	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Untersuchte Fallbeispiele – Überblick.....	6
Tabelle 2: Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext (Abweichungen in Prozent)	22
Tabelle 3: Gesamtkosten sowie Zahl der BewohnerInnen und Wohneinheiten der untersuchten Projekte	26
Tabelle 4: Räumliche Bezugsebenen der Referenzen	35

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. Beispielsweise stellen sie Wohnkonzepte für ältere Menschen, aber auch für Familien und Alleinerziehende bereit, die die gegenseitige Unterstützung sowie Kommunikation der BewohnerInnen untereinander fördern.

Gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) und dem Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalentwicklung Plan und Praxis untersucht das IZT – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung, welche Potenziale gemeinschaftliche Wohnformen zur Lösung demografischer und sozial-ökologischer Herausforderungen besitzen 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.

Das Projekt versteht unter gemeinschaftlichem Wohnen jene Wohnformen, bei denen sich Menschen bewusst für das gemeinschaftliche Leben und eine gegenseitige Unterstützung entscheiden. Dies kann in einem Haus mit jeweils separaten Wohnungen organisiert sein oder auch in Wohngemeinschaften. Die dabei gleichberechtigten Bewohnerinnen und Bewohner bilden unabhängig von familiären Bezügen einen Wohnverbund, der als Modell auf Langfristigkeit angelegt und in wesentlichen Bereichen durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst organisiert ist¹.

Der vorliegende Arbeitsbericht ist das Ergebnis eines Arbeitspaketes, das die Erfassung der Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen zum Ziel hatte. Im Mittelpunkt standen folgende Fragestellungen:

- Welche sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte gehen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten aus?
- Welche Beiträge können diese Projekte für eine nachhaltige Stadtentwicklung leisten?

In Kooperation mit dem Forschungsinstitut RegioKontext wurden insgesamt zehn exemplarische Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen ausgewählt und näher untersucht. Bei der Auswahl der Fallbeispiele wurde darauf geachtet, dass sie eine Bandbreite bezüglich verschiedener Kriterien (Gründungsjahr, Größe, Organisationsform, Standort, Realisierung als Neubau oder im Bestand, vom Projekt verfolgte Ziele) aufweisen. Es wurde auch berücksichtigt, ob bereits Daten zu den Projekten vorlagen bzw. leicht gewonnen werden konnten.

Im vorliegenden Arbeitsbericht werden die in den Fallbeispielen ermittelten Effekte und Potenziale getrennt nach den Bereichen Soziales, Ökonomie und Ökologie vorgestellt. Kapitel 2 gibt zunächst einen Überblick über die untersuchten Fallbeispiele.

¹ Eine genaue Definition findet sich in Abt/ Pätzold 2017

2. Untersuchte Fallbeispiele

Im Forschungsvorhaben wurden zehn Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen im Hinblick auf ihre sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte analysiert. Neun Projekte sind in Deutschland angesiedelt. Ergänzend wurde die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf aus Wien betrachtet, da das Projekt im Hinblick auf das Ziel des autofreien Wohnens in der Stadt Modellcharakter besitzt.

Tabelle 1: Untersuchte Fallbeispiele – Überblick

Name und Ort	Bewohnerzahl	Organisationsform	Zielsetzung
LaVidaVerde Berlin	38	Mietshäuser-Syndikat	Selbstverwaltung, solidarisches Miteinander, ressourcensparendes Wohnen
b33 Dresden	47	WEG	Wohnen mit Kindern in der Stadt
Alte Schule Karlshorst Berlin	60	Genossenschaft	Integratives Mehrgenerationenwohnen, bezahlbare Wohnungen, gegenseitige Unterstützung
Amaryllis eG Bonn	73	Genossenschaft	Inklusive, solidarische Wohn- und Nachbarschaftsgemeinschaft, Mehrgenerationenwohnen, ökologisch-nachhaltiges Wohnen
WohnSnn Darmstadt	85	Genossenschaft	Miteinander leben, soziale Durchmischung, Selbstverwaltung, ökologisches Wohnen
4-Häuser-Projekt Tübingen	103	Mietshäuser-Syndikat	Gemeinsam, selbstverwaltet und bezahlbar wohnen
Seben Linden Beetzendorf	140	Genossenschaft	Modell- und Forschungsprojekt für eine zukunftsorientierte Lebensweise (ökologisch, sozial, ökonomisch)
WOGENO Limmatstraße München	ca. 175	Genossenschaft	Mehrgenerationen-Leben, selbstbestimmtes und ökologisches Wohnen
MiKa Karlsruhe	210	Genossenschaft	Miteinander wohnen, geringe Mieten
Autofreie Mustersiedlung Floridsdorf Wien	ca. 540	Wohnungsbau-gesellschaft	Autofreie Siedlung, gemeinschaftliches Leben, ökologisches Bauen und Wohnen

Die untersuchten Wohnprojekte unterscheiden sich in Bezug auf die Zahl ihrer BewohnerInnen erheblich. Es wurden sowohl Hausprojekte als auch Siedlungsprojekte untersucht. Das Kleinste der untersuchten Wohnprojekte ist LaVidaVerde mit 38 Personen, die in 18 Wohnungen leben. Das Größte ist die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf mit ungefähr 540 BewohnerInnen in 245 Wohnungen (siehe Tabelle 1).

Die meisten Projekte haben eine klare thematische Ausrichtung und verfolgen neben dem Anspruch des gemeinschaftlichen Wohnens explizit bestimmte ökologische, soziale und/oder gesellschaftliche Ziele. Folgende Ziele werden in den untersuchten Wohnprojekten genannt: autofreies Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, ressourcensparendes bzw. ökologisches Bauen und Wohnen, solidarisches Zusammenleben, Schaffung selbstverwalteten Wohnraums, Bildung einer inklusiven Nachbarschaftsgemeinschaft, Wohnen mit Kindern in der Stadt sowie kostengünstiges Bauen und Wohnen.

Bei den untersuchten Wohnprojekten finden sich unterschiedliche Organisationsformen. Über die Hälfte der Wohnprojekte wurden durch eine Genossenschaft realisiert, für zwei Projekte wurde eine GmbH nach dem Ansatz des Mietshäuser-Syndikats gegründet, ein Projekt wurde von einer Wohnungsbaugesellschaft umgesetzt. In einem weiteren Projekt wurde Wohneigentum gebildet, die BewohnerInnen schlossen sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft zusammen.

Vorgehen, Quellen und Güte der Daten

Sowohl bei der Ermittlung der sozialen Effekte, als auch bei der Ermittlung der ökonomischen und ökologischen Effekte, basieren die Analysen im Wesentlichen auf Angaben aus Interviews, die mit zentralen Akteuren aus den Projekten (BewohnerInnen, Initiatoren, Genossenschaftsmitglieder) geführt wurden sowie auf Materialien, die die teilnehmenden Projekte dem Forschungsteam zur Verfügung gestellt haben. Wenn möglich und vorhanden, wurden darüber hinaus Sekundärdaten aus bestehenden Untersuchungen und Literatur analysiert und für die Interpretation herangezogen. Dennoch liegen den Daten zu weiten Teilen die Selbstauskünfte der teilnehmenden Projekte zugrunde. Die Verfügbarkeit, Genauigkeit, Aktualität und damit Relevanz der in diesem Zuge akquirierten Informationen hing demnach wesentlich von der Mitwirkungsbereitschaft der interviewten GesprächspartnerInnen sowie der Datenverfügbarkeit und -qualität innerhalb der Projekte ab.

Die Kooperationsbereitschaft bei den untersuchten Fallbeispielen war dabei sehr hoch. Neben den eigentlichen Interviews gab es die Möglichkeit durch gezieltes Nachfragen und die Bereitstellung von Hintergrundmaterialien, wie z.B. Nebenkostenabrechnungen oder Skizzen zu den Wohnflächen einzelner Gebäude und Wohnungen, zusätzliche Informationen über Mieten und Flächen in den teilnehmenden Gemeinschaftsprojekten zu akquirieren. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden mit allen Interviewpartnern rückgekoppelt, um zur Qualitätssicherung die Ergebnisse zu validieren.

Zu jedem Fallbeispiel wurde eine Studie erstellt, in der die ermittelten sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte des Wohnprojekts dargestellt werden. Diese Fallstudien sollen im Herbst 2018 im Internet unter dem Link www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de veröffentlicht werden.

3. Soziale Effekte

3.1 Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Die meisten Projekte haben eine klare thematische Ausrichtung und verfolgen neben dem Anspruch des gemeinschaftlichen Wohnens explizit bestimmte ökologische Ziele (z.B. ressourcensparendes Bauen und Wohnen, autofreies Wohnen), soziale und/ oder gesellschaftliche Ziele (z.B. Mehrgenerationenwohnen, soziale Durchmischung). Aufgrund der thematischen Ausrichtung finden sich hier meist Menschen mit ähnlichen Interessen, sowie ähnlichen Erwartungen und Einstellungen zusammen, die in der Regel eine hohe Engagementbereitschaft mitbringen.

Einige der Projekte streben explizit eine soziale Vielfalt der Bewohnerschaft an (bezüglich Alter, Lebenssituation oder Herkunftshintergrund) sowie die Integration von Menschen mit Behinderung oder gesundheitlichen Einschränkungen. Im Folgenden werden drei Fallbeispiele beschrieben, bei denen die Bildung einer heterogenen Bewohnerschaft einen Bestandteil des Konzeptes darstellt. Das Projekt WohnSinn eG hat das Ziel einer sozialen Mischung der Bewohnerschaft in seiner Genossenschaftssatzung festgelegt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden von der Genossenschaft Belegungsziele für einzelne soziale Gruppen festgelegt. Demnach sollen ein Drittel der Wohnungen an Haushalte mit Kindern vergeben werden und jeweils 10 Prozent an Menschen mit Migrationshintergrund sowie an Menschen mit Behinderung. Zudem wurde angestrebt, Haushalte mit unterschiedlichem Einkommen einzubinden. Dies wurde dadurch erreicht, dass zum einen einkommensgebundene Sozialwohnungen geschaffen wurden und zum anderen Genossenschaftswohnungen mit eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten. Durch den Zuschnitt bzw. die Gestaltung der Wohnungen (Rollstuhlgerechte Wohnungen, unterschiedliche Wohnungsgrößen) sowie der Gemeinschaftsflächen soll den Bedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen Rechnung getragen werden, insbesondere von (jungen) Familien mit Kindern, behinderten Menschen und Menschen über 55 Jahren.

Vorgaben bei der Belegung gab es (bis zum Auslaufen des Förderzeitraumes) auch bei der Alten Schule Karlshorst. Im Projekt wurden etwa ein Drittel der notwendigen Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen durch das Land Berlin gefördert, wodurch sich Vorgaben in der Belegung der Wohnungen ergaben. Im Fördervertrag wurde festgelegt, dass mindestens ein Drittel der Wohnungen an ältere, behinderte und/ oder pflegebedürftige Personen zu vergeben sind. Für die Belegung der Wohnungen – mit Ausnahme von zwei Dachgeschosswohnungen – war außerdem ein Wohnberechtigungsschein Voraussetzung, was Menschen mit geringerem Einkommen einen Einzug in das Projekt ermöglichte.

Um eine Voraussetzung für das Mehrgenerationen-Wohnen zu schaffen und soziale Milieus zu durchmischen, setzte die WOGENO eG bei der Realisierung des Wohnprojekts Limmatstraße auf verschiedene Förderarten. Im Rahmen des Projektes entstanden Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung, Wohnungen, die nach dem „München-Modell“ gefördert wurden, welches sich an mittleren Einkommensschichten orientiert und frei finanzierte Wohnungen. Das „München-Modell“ ist eine Initiative der Landeshauptstadt München, welche ¹⁰zum Ziel hat, „Haushalten mit mittleren Einkommen und Familien mit Kindern die Möglichkeit ¹¹ bieten, in der Stadt Wohnungen ¹² mit tragbaren Mieten ¹³ zu finden“ (Landeshauptstadt München 2017). Zur Umsetzung dieses Ziels, werden MieterInnen und Genossenschaftsmitglieder finanziell unterstützt, die die Voraussetzungen der Förderbestimmungen (Einkommensobergrenze) erfüllen müssen. Das Modell wird auch als Impulsgeber für (genossenschaftlichen) Mietwohnungsbau eingesetzt. Die Kombination dieser Förderarten führte im Wohnprojekt zu einem Einkommensmix der BewohnerInnen.

Andere Fallbeispiele weisen eine in Bezug auf Alter, Einkommen und Lebenssituation eher homogene Bewohnerschaft auf. Hierzu zählen das 4-Häuser-Projekt und das Projekt b33. Die Gruppe der BewohnerInnen setzt sich hier überwiegend aus Familien mit Kindern zusammen.

Auffällig ist, dass die BewohnerInnen in fast allen Projekten ein überdurchschnittlich hohes Bildungsniveau aufweisen. In den Fallbeispielen ist der Anteil an Personen mit Abitur und/ oder Hochschulabschluss nach Einschätzung der InterviewpartnerInnen sehr hoch. Eine von uns interviewte Initiatorin von LaVidaVerde vermutet, dass die überdurchschnittlich hohe Beteiligung von Menschen mit Abitur bzw. akademischer Ausbildung im Wohnprojekt unter anderem auf den hohen Anspruch an die Mitwirkung aller BewohnerInnen bei der Realisierung des Projekts sowie auf die deutliche links-ökologische inhaltliche Ausrichtung zurückzuführen sei². Im Projekt WohnSnn wurde die Zusammensetzung der BewohnerInnen mittels einer Umfrage erhoben. Die Autorinnen der Studie ziehen das Resümee: „Wir können angesichts dieser Zahlen davon ausgehen, dass sich von WohnSnn überdurchschnittlich viele Menschen aus einem bürgerschaftlich engagierten oder/ und links-liberalen Milieu angezogen fühlten, die ihre Gruppen- und Organisationserfahrungen in den Prozess einbringen können.“³

Viele Projekte verfolgen aktiv das Ziel – im Sinne des Inklusionsansatzes – auch Menschen mit Beeinträchtigungen (z.B. ältere Personen und Menschen mit Behinderung) in die Gemeinschaft aufzunehmen. Dies geht einher mit einer barrierefreien Bauweise einzelner Wohnungen, der Gemeinschaftsräume und der Grünflächen. Sie bieten damit diesen Personengruppen die Möglichkeit eines selbstbestimmten Lebens in einer eigenen Wohnung und ein stabiles soziales Umfeld. Gleichzeitig profitiert die Gemeinschaft durch die entstehende Vielfalt an Lebenssituationen und Lebenslagen. In den meisten Wohnprojekten werden einzelne Wohnungen an Menschen mit Beeinträchtigungen vergeben, darüber hinaus haben einige Fallbeispiele betreute Wohngruppen in das Projekt integriert. So wird beispielsweise im Projekt WOGENO Limmatstraße die Hausgemeinschaft durch eine Wohngemeinschaft, die von der Südbayerischen Wohn- und Werkstätten für Blinde und Sehbehinderte GmbH betreut wird und in der acht sehbehinderte Menschen leben, ergänzt. Eine betreute Wohngruppe für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen gibt es weiterhin im 4-Häuser-Projekt. Im Projekt Amaryllis ist die Errichtung eines weiteren Hauses (Amaryllis PLUS) mit einer integrierten Pflege-Wohngemeinschaft geplant. Weitere Wohnprojekte integrieren darüber hinaus betreute Kinder- und Jugendwohngemeinschaften (Alte Schule Karlshorst, WOGENO Limmatstraße).

Vier der von uns untersuchten Projekte bestehen schon seit 15 Jahren oder mehr (MiKa, Sieben Linden, Floridsdorf und WohnSnn). Insbesondere MiKa und WohnSnn stehen der Entwicklung gegenüber, dass die Bewohnerschaft über die Zeit hinweg gemeinsam gealtert ist. Im Projekt MiKa hat sich seit dem Einzug vor 20 Jahren dementsprechend die Altersstruktur stark verändert: 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 zurückgegangen (von 80 auf etwa 30). „Aus den jungen Familien sind alte Familien geworden – die Kinder sind inzwischen ausgezogen.“⁴ Mittlerweile sind über die Hälfte der BewohnerInnen über 50 Jahre alt. Die BewohnerInnen von MiKa nehmen dies als Problem wahr. Im Projekt wird intensiv darüber diskutiert, mit welchen Maßnahmen man die Bewohnerstruktur wieder verjüngen könnte.

² Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

³ Behr/ Müller 2006, S. 19

⁴ Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

3.2 Gemeinschaftliche Nutzung

Zentrales Element für Begegnung, Austausch und gemeinsame Aktivitäten in den untersuchten Wohnprojekten ist das Vorhandensein von Räumen und Außenflächen für die gemeinschaftliche Nutzung. Der Anteil der Gemeinschaftsfläche bezogen auf die Gesamtwohnfläche variiert dabei von Projekt zu Projekt und reicht von 2 Prozent (Alte Schule Karlshorst) bis 15 Prozent (Sieben Linden)⁵. In allen Projekten gibt es einen Gemeinschaftsraum (oft mit integrierter Küchenzeile), der auch für Veranstaltungen genutzt wird. In vielen Projekten existieren darüber hinaus Gästezimmer, Werkstätten (z.B. für Fahrradreparatur, Holzarbeiten etc.), Waschmaschinenräume und Abstellräume für Fahrräder. Daneben findet sich in den untersuchten Beispielen eine breite Vielfalt von Gemeinschaftsräumen für unterschiedlichste Nutzungen, z.B. Sauna, Kinderraum, Jugendraum, Biolager für eine Food-Coop, Bewohner-Café, Fitnessraum etc. Eine Übersicht über die verschiedenen Gemeinschaftsräume in den einzelnen Projekten findet sich in den ausführlichen Beschreibungen der Fallbeispiele (siehe www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de).

In mehreren Projekten zeigte sich, dass sich die Bedarfe der BewohnerInnen zur Nutzung bestimmter Räume im Laufe der Zeit wandeln können und eine Umnutzung oder Umgestaltung der Räume vorgenommen wird. Im Projekt WohnSnn wurde beispielsweise das ursprünglich errichtete Pflegebad aufgrund geringer Nachfrage umgewandelt und beherbergt nun eine Sauna, die von allen BewohnerInnen gegen ein geringes Entgelt genutzt werden kann. Sowohl im Projekt WohnSnn 1 als auch in seinen Folgeprojekten wurde der Aspekt sich wandelnder Bedarfe berücksichtigt und bereits in der Planung Wert auf eine möglichst anpassungsfähige Raumgestaltung gelegt.

Zusätzlich zu den Gemeinschaftsräumen wurden in einigen größeren Projekten Gewerbeeinheiten geschaffen, die an kulturelle oder soziale Einrichtungen, Gastronomie, Vereine oder Gewerbetreibende vermietet wurden (MiKa, WOGENO, Sieben Linden, Alte Schule Karlshorst, 4-Häuser-Projekt). Beispielsweise wurde im Projekt MiKa eines der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude zu einem Kultur- und Gemeinschaftshaus ausgebaut, in dem eine Gaststätte mit Biergarten, ein Teil der Stadtbibliothek Karlsruhe sowie eine psychotherapeutische Praxis, ein Konferenzraum und das Büro der Genossenschaft MiKa eG untergebracht sind. Des Weiteren hat hier der Verein Kulturhaus Mikado e.V. seinen Sitz, der Kulturveranstaltungen und Begegnungsmöglichkeiten organisiert.

Ein besonderer Fall ist das Projekt Limmatstraße der WOGENO in München. Hier entstand auf einem gemeinsamen Grundstück eine Waldorfschule mit Kindergarten kombiniert mit einem Wohnhaus. Der Kindergarten ist für etwa 100 Kinder und die Schule für 450 SchülerInnen konzipiert, das Wohngebäude beherbergt ca. 175 Personen. Die Freianlagen sind offen gestaltet und werden von den BewohnerInnen, von Angehörigen der Schule und von Menschen aus dem Quartier gemeinsam genutzt. Auch die Räume werden zum Teil gemeinschaftlich von BewohnerInnen und Schule genutzt. So können die BewohnerInnen beispielsweise Aula und Werkstätten der Schule mitnutzen, umgekehrt können die kleineren Multifunktionsräume, die sich im Wohnhaus befinden, auch von der Schule in Anspruch genommen werden.

Eine zentrale Rolle in den Wohnprojekten spielen die gemeinschaftlich genutzten Außenflächen (Gärten, begrünte Innenhöfe, Dachterrassen, Laubengänge etc.). In den Gärten und Innenhöfen spielt sich oft ein Großteil des Austausches und des gemeinschaftlichen Lebens ab. Ein Bewohner des Projekts b33 beschreibt dies folgendermaßen: „Hier, zwischen den beiden Häuserblöcken, spielt sich das Gemeinschaftsleben ab. Bei schönem Wetter tummeln sich am Wochenende und in der Woche spätestens nachmittags ab fünf, wenn Kitas und Horte schließen, die Kinder, treffen sich die Erwachsenen zwischen Terrassen

⁵ Siehe Henseling et al. 2017a und Henseling et al. 2017c

und Beeten, wird getratscht über das Wetter, die Bepflanzung und dies und das – kurz: Es geht zu wie auf einem Dorfplatz⁶

Neben gemeinsam genutzten Räumen und Außenflächen werden in den untersuchten Fallbeispielen auch Geräte (z.B. Waschmaschinen, Werkzeug, Gartengeräte, Küchengeräte in den Gemeinschaftsküchen) sowie in einigen Wohnprojekten Fahrzeuge (insbesondere Autos und Lastenfahrräder) gemeinschaftlich genutzt. Eine Besonderheit stellt das Mobilitätskonzept des Projekts Amaryllis dar, das eine Reduzierung des Autobesitzes vorsieht. Die BewohnerInnen erklären sich bereit, „je nach persönlicher Bedarfslage entweder ohne eigenes Kfz auszukommen oder ihr Auto im Rahmen eines vertraglich geregelten Nutzer- oder Miteigentümermodells mit anderen Bewohnern zu teilen“⁷. Insgesamt hat das Prinzip der geteilten Nutzung im Projekt Amaryllis einen hohen Stellenwert. „Bei Menschen, die neu hier dazukommen, sagen wir meistens schon relativ früh, dass wir es begrüßen, wenn Dinge geshared werden. [...] Wenn jemand einleht und bringt ein Auto mit, muss er oder sie bereit sein, das mit anderen zu teilen“⁸. Das Mobilitätskonzept ist auch im Projekt autofreie Mustersiedlung Floridsdorf von besonderer Bedeutung. Hier verpflichten sich die BewohnerInnen vertraglich dazu, auf den Besitz eines eigenen PKW zu verzichten. Unterstützt wird die Mobilität der BewohnerInnen dabei durch die Zusammenarbeit mit einem Carsharing-Anbieter, der ein Auto für die Siedlung bereitstellt. Hinzu kommen zwei Lastenfahrräder, die ebenfalls allen BewohnerInnen zur Nutzung offen stehen.

Einige größere Projekte (Floridsdorf, Amaryllis) unterstützen das nachbarschaftliche Teilen von Geräten und Gegenständen darüber hinaus durch ein projekteigenes Intranet, in das Suchanzeigen oder Angebote eingestellt werden können. Dies erweitert den Sharing-Aspekt: neben jenen Geräten, die von der Gemeinschaft angeschafft wurden, werden so auch Gegenstände und Geräte in den privaten Haushalten für das Sharing erschlossen.

Durch die Realisierung von gemeinschaftlich genutzten Räumen und Außenflächen wurde in vielen Projekten eine höhere Wohnqualität realisiert, als dies einem Einzelhaushalt bei vergleichbarem finanziellem Aufwand möglich gewesen wäre. So stehen den BewohnerInnen Spezialeinrichtungen durch die Verfügbarkeit von Gästeapartments, Werkstatt, Garten, Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsküche etc. zu Verfügung. Durch den Zugriff auf diese Räume haben die BewohnerInnen mehr Möglichkeiten in ihrem Wohnalltag. Neben der höheren Wohnqualität und dem Mehr an Möglichkeiten bietet die gemeinsame Nutzung Anlass für soziale Kontakte und den Austausch der BewohnerInnen untereinander. Die Gemeinschaftsflächen stellen eine zentrale Grundlage als Ort der Begegnung zwischen den BewohnerInnen dar.

Ein weiterer Aspekt, der in diesem Zusammenhang zu nennen ist, ist die Fähigkeit der Projekte, flexibel auf veränderte Wünsche und Bedürfnisse in der Bewohnerschaft reagieren zu können. So können Gemeinschaftsflächen umgenutzt oder flexibel für verschiedene Nutzungszwecke eingesetzt werden.

3.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten

Gemeinschaftliche Aktivitäten sind ein zentraler Bestandteil des Konzeptes bzw. des Selbstverständnisses in allen untersuchten Fallbeispielen. Dabei spielen gemeinsame Tätigkeiten auf der Arbeitsebene

⁶ Meyer 2010, S. 1

⁷ Amaryllis (o.Ja): Gemeinschaftswohnen: Ziel und Konzept: die Solidargemeinschaft. Online verfügbar unter: <https://www.amaryllis-bonn.de/gemeinschaftswohnen/ziel-und-konzept/>, zuletzt aufgerufen am 26.09.2017

⁸ Interview mit einem Mitglied des Aufsichtsrats der Amaryllis eG am 02.09.2017

eine große Rolle. Zwar unterscheiden sich die Projekte bezüglich ihrer Organisations- und Mitwirkungsstrukturen, es ist aber festzustellen, dass in allen untersuchten Projekten der Grad der Mitwirkung der BewohnerInnen an der Verwaltung und Instandhaltung des Hauses sowie der Organisation der Gemeinschaftsräume und des Zusammenlebens sehr hoch ist. Zu den Tätigkeiten der BewohnerInnen gehört die Beteiligung an regelmäßig stattfindenden Plenar-Sitzungen, die Mitarbeit in Arbeitsgemeinschaften sowie in einigen Projekten die Übernahme von Hausverwaltungsaufgaben und Hausmeistertätigkeiten (siehe hier  Kapitel 3.5 „Selbstbestimmung“). Die gemeinsame Bewältigung von Aufgaben im Rahmen der Selbstverwaltung und Eigenarbeit schafft Anlässe sich zu treffen, Ideen gemeinsam umzusetzen und Sichtweisen kennenzulernen und trägt so zur Vernetzung der BewohnerInnen untereinander sowie zur Entwicklung und Festigung von sozialen Beziehungen bei. In einer Studie zum Projekt WohnSinn heißt es hier  Neben gemeinsamen Wertorientierungen (Nachbarschaft, Solidarität) baut WohnSinn eG auf gemeinschaftliche Zuständigkeiten und eine dadurch geförderte Häufigkeit von Kontakten und von Erfahrungen bei der gemeinsamen Bewältigung von Aufgaben.“⁹

Daneben ist das Gemeinschaftsleben in den Fallbeispielen durch gemeinsame Freizeitaktivitäten geprägt. Hier kann unterschieden werden zwischen Aktivitäten, die vom Projekt aus organisiert werden und individuellen Aktivitäten, die befreundete NachbarInnen informell untereinander verabreden.

Exemplarisch sollen hier die gemeinschaftlichen Aktivitäten im Fallbeispiel MiKa beschrieben werden. Das Projekt legt Wert auf ein gutes und gemeinschaftliches Miteinander. Die Kontakte und das Zusammenleben der BewohnerInnen sind sowohl durch die gemeinsame Erledigung von Arbeiten im Wohnprojekt als auch durch Freizeitaktivitäten geprägt. Besonders die Aufgaben, die sich aus der Selbstbestimmung bzw. der eigenständigen Organisation ergeben, erfordern Abstimmungsprozesse und bieten Gelegenheiten für gemeinschaftliche Arbeits- und Planungstätigkeiten. So treffen sich die BewohnerInnen regelmäßig auf Versammlungen (BewohnerInnen- und GenossInnen-Versammlung) und Treffen der Hausgruppen. Weiterhin bieten Workshops zu bestimmten Inhalten ( „Vermietung und Untervermietung“, „Solidarische Miete“) Möglichkeiten, 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 Sport zu treiben). Auch die Hausgruppen treffen sich regelmäßig, beispielsweise zum gemeinsamen Weintrinken oder Grillen. Weiterhin organisiert die Arbeitsgruppe „Event AG“ zwei- bis dreimal pro Jahr gemeinsame Aktionen.¹⁰

Sowohl die gemeinsame Bewältigung von Aufgaben im Rahmen des Gemeinschaftswohnprojekts als auch die gemeinsamen Freizeitaktivitäten tragen zur Vernetzung der BewohnerInnen untereinander sowie zur Festigung von Kontakten und sozialen Beziehungen bei. Der Aufbau eines Beziehungsnetzes in der unmittelbaren Nachbarschaft kann den Freundeskreis und die Familie durch unaufwendig zu pflegende lokale Beziehungen ergänzen. Hierdurch wird das soziale Kapital gestärkt¹¹. Weiterhin tragen die gemeinsamen Aktivitäten dazu bei, die Identifikation mit dem Wohnprojekt zu stärken und eine Vertrauensbasis innerhalb der Bewohnerschaft zu schaffen. Auf diese Weise wirken Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen einer Vereinzelung und Isolierung ihrer BewohnerInnen entgegen.

⁹ Behr/ Müller 2006, S. 21

¹⁰ Henseling et al. 2018a

¹¹ Soziales Kapital wird hier verstanden als Gesamtheit der aktuellen und potenziellen Ressourcen, die mit der Teilhabe am Netz sozialer Beziehungen gegenseitigen Kennens und Anerkennens verbunden sein können. Siehe: Bourdieu, Pierre (1983): Ökonomisches Kapital - Kulturelles Kapital - Soziales Kapital. In: Kreckel, Reinhard (Hg.): Soziale Ungleichheiten, Göttingen, S. 183-198.

Als Gewinn wird das Gemeinschaftsleben insbesondere auch von Familien mit Kindern wahrgenommen, da der Kontakt der Kinder zu anderen HausbewohnerInnen und insbesondere zu anderen Kindern vielfältige soziale Erfahrungen ermöglicht. Dieser Aspekt wird u.a. in einer Studie zur Alten Schule Karlshorst hervorgehoben. Familien mit Kindern schätzen es als eine wesentliche Verbesserung ein, dass die Kinder mehr Kontakte zu anderen Kindern im Haus aufbauen können als in vorigen Wohnsituationen. Dies führt auf Seiten der Kinder zu einer sozialen Bereicherung, denn im Haus – das Kinderhaus eingeschlossen – steigt die Zahl der Kontakte zu anderen Kindern, so dass potenziell mehr soziale Erfahrungen, seien es Freundschaften oder Feindschaften, gemacht werden können.“¹²

In der Untersuchung der Fallbeispiele und in den Interviews mit BewohnerInnen zeigten sich in einigen Fällen auch Konflikte und Probleme, die durch das Zusammenleben entstehen. Der Interviewpartner der Amaryllis eG berichtet, dass zwar die generelle Zufriedenheit mit dem Gemeinschaftsleben im Projekt hoch sei, dass zeitweilig aber auch Ermüdungserscheinungen zu beobachten gewesen sind. Ursache dafür war, dass es in der Vergangenheit teilweise zu einer Überlastung von BewohnerInnen kam, da die Kapazitäten für Arbeitstreffen und Selbstverwaltung überreizt wurden. Eine Studie zur Alten Schule Karlshorst (Binner et al. 2009), in der eine Interviewreihe mit BewohnerInnen durchgeführt wurde, weist darauf hin, dass es durchaus auch kritische Äußerungen zum sozialen Miteinander gegeben habe. So wurde beispielsweise von den Befragten die Zunahme der sozialen Kontrolle angesprochen und „dass man sich an die größere soziale Nähe erst gewöhnen müsse“¹³. Es habe aber keine Anzeichen dafür gegeben, dass zwischen den Bewohnern größere Konflikte bestehen, die das soziale Miteinander für einzelne oder mehrere Bewohner schwerwiegend belasten. Es zeige sich vielmehr, dass Konflikte, wenn sie entstehen, direkt angesprochen werden und gemeinsam nach Lösungsmöglichkeiten gesucht wird.

3.4 Gegenseitige Unterstützung und Solidarität

Die untersuchten Projekte weisen einen Grad an Solidarität und Zusammenhalt auf, der deutlich höher ist als in klassischen Mietverhältnissen, sich jedoch auch von Wohnprojekt zu Wohnprojekt unterscheidet. In allen von uns untersuchten Fallbeispielen hat sich eine Kultur der gegenseitigen Unterstützung im Alltag etabliert. So unterstützen sich beispielsweise Familien gegenseitig bei der Kinderbetreuung, indem Nachbarskinder von der Schule oder Kita abgeholt oder am Nachmittag (mit-)betreut werden. Dies erleichtert die Alltagsorganisation der in den Projekten lebenden Familien. Viele Interviewpartner aus den Projekten berichten darüber hinaus von weiterer alltäglicher nachbarschaftlicher Unterstützung (z.B. Hilfe bei Reparaturen, etwas beim Einkaufen mitbringen) sowie von Hilfeleistungen bei kurzzeitigen Erkrankungen (z.B. Einkaufen gehen, Kochen, Fahrten zum Arzt). „Wenn irgendwie mal was ist, da hilft man sich schon gegenseitig. Wenn Probleme im Haus sind, wenn es Diskussionen gibt, etwas schwer fällt. Man kümmert sich umeinander.“¹⁴ In der Regel finden diese nachbarschaftlichen Dienste selbstorganisiert statt, in einigen Projekten gibt es eigens für die Vermittlung von Unterstützungsleistungen zuständige Arbeitsgemeinschaften (z.B. „AG Hilfe“ im Projekt WohnSinn, „AG Gemeinschaftsarbeit“ im Projekt Amaryllis).

Ältere BewohnerInnen und BewohnerInnen mit gesundheitlichen Einschränkungen profitieren besonders von der nachbarschaftlichen Unterstützung, wie u.a. in den Fallbeispielen Alte Schule Karlshorst und Amaryllis ersichtlich wird. Das Projekt Alte Schule Karlshorst hatte neben der Schaffung von bezahlbarem

¹² Binner et al. 2009, S. 174

¹³ Binner et al. 2009, S. 176

¹⁴ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

Wohnraum ¹⁵ um Ziel, „eine Hausgemeinschaft ¹⁶ zu gründen, in der Menschen verschiedenen Alters und in verschiedenen Lebenslagen gemeinschaftlich leben und sich gegenseitig unterstützen.“ ¹⁵ Neben Hilfen im Alltag durch spontane Dienste wie Kinderbetreuung oder andere kleinere nachbarschaftliche Dienste gibt es etablierte regelmäßige Unterstützungsleistungen für einige (meist ältere) BewohnerInnen mit gesundheitlichen Einschränkungen (z.B. Erledigen von Einkäufen). Eine Unterstützung von BewohnerInnen mit gesundheitlichen Einschränkungen erfolgt auch dadurch, dass NachbarInnen im Haus als Ansprechpartner für einen Hausnotrufdienst bereit stehen. ¹⁶ Ein ähnlich weitreichendes Konzept findet sich im Projekt Amaryllis. Das Projekt verfolgt u.a. das Ziel, „Versorgungssicherheit im Alter [zu gewährleisten] durch das gelebte Konzept der gegenseitigen nachbarschaftlichen Hilfe“ ¹⁷. Auch bei Amaryllis reicht das Maß der gegenseitigen Unterstützung von praktischer Hilfeleistung im Alltag bis zur intensiveren Zuwendung bei BewohnerInnen mit gesundheitlichen Einschränkungen. Vertreter aus den untersuchten Wohnprojekten betonten aber auch die Grenzen dessen, was das nachbarschaftliche Umfeld leisten kann. Im Fall eines Pflegebedarfes sollte die zentrale Versorgung von einem professionellen Pflegedienst erbracht werden, um MitbewohnerInnen nicht zu überlasten. Auch wenn die Unterstützung durch die HausbewohnerInnen den professionellen Pflegedienst nicht ersetzen kann, kann sie wichtige Ergänzungen bieten. Hierzu gehören neben der praktischen Unterstützung insbesondere auch Formen von emotionaler Unterstützung durch die Einbindung in die Hausgemeinschaft (z.B. Austausch mit anderen HausbewohnerInnen). Ein wichtiger Aspekt ist das Wissen darum, bei Bedarf jederzeit einen Ansprechpartner im Haus finden zu können, den man um Hilfe bitten kann.

Insgesamt zeigt sich, dass der hohe Grad an Solidarität und Zusammenhalt dem Einzelnen Sicherheit gibt, auf ein soziales Netzwerk im unmittelbaren Umfeld zurückgreifen zu können, das sowohl im Alltag als auch in Ausnahmesituationen (z.B. bei Krankheit, Krisen) durch praktische und schnell umsetzbare Hilfe unterstützt. Neben konkreten Entlastungen und Hilfen, spielen dabei auch indirekte Effekte eine Rolle, insbesondere das Wissen Hilfe zu erhalten, wenn Bedarf entsteht, Zugehörigkeitsgefühle und Wertschätzung gegenüber der eigenen Person ¹⁸.

Die Solidarität der BewohnerInnen erstreckt sich in mehreren der untersuchten Fallbeispiele auch auf den finanziellen Bereich, wodurch insbesondere BewohnerInnen mit geringerem Einkommen unterstützt werden, sowie BewohnerInnen, die sich in einer kurzzeitigen finanziellen Notlage befinden (z.B. durch Verlust des Arbeitsplatzes). In einigen Projekten wurden Instrumente eingerichtet, um finanzschwächeren Haushalten eine Beteiligung am Wohnprojekt zu ermöglichen. So hat beispielsweise das Projekt Amaryllis einen Solidaritätsfonds eingerichtet. Dieser finanziert sich durch zinslose Privatdarlehen und wird eingesetzt, um BewohnerInnen den Erwerb ihrer Pflichtanteile an der Genossenschaft Amaryllis eG zu erleichtern sowie „für andere Zwecke zum Auffangen sozialer Härte“ ¹⁹. Einen ähnlichen Solidaritätsfonds gibt es im Projekt Seben Linden. Auch hier dient er dazu, neue BewohnerInnen beim Erwerb der Genossenschaftsanteile zu unterstützen, die ansonsten die finanziellen Mittel für den Pflichtanteil nicht

¹⁵ Weber 2012: S 66

¹⁶ Binner et al. 2009

¹⁷ Amaryllis (o.Ja): Gemeinschaftswohnen: Ziel und Konzept: die Solidargemeinschaft. Online verfügbar unter: <https://www.amaryllis-bonn.de/gemeinschaftswohnen/ziel-und-konzept/>, zuletzt aufgerufen am 26.09.2017

¹⁸ Siehe hierzu auch Binner et al. 2009

¹⁹ Amaryllis (o.Jb): Mitmachen: Schritt für Schritt. Online verfügbar unter: <https://www.amaryllis-bonn.de/mitmachen/schritt-fuer-schritt/>, zuletzt aufgerufen am 23.11.2017.

aufbringen könnten. Die Interviewpartner aus dem 4-Häuser-Projekt und LaVidaVerde berichten von einzelnen Situationen, in denen die Gemeinschaft half, einen (zeitlich begrenzten) finanziellen Engpass eines Bewohners mit Hilfe eines Wohnkredits bzw. finanziellen Zuschüssen zu überbrücken.

Die BewohnerInnen des 4-Häuser-Projekts engagieren sich darüber hinaus finanziell für die Unterstützung von Flüchtlingen. Das Projekt stellte einer Flüchtlings-Familie Wohnraum zeitweilig unentgeltlich zur Verfügung und gründete den Solidaritätsfonds MitKultur. Mit diesem Fonds werden Flüchtlinge und andere Menschen, die sich in einer Ausnahmesituation befinden, finanziell unterstützt. Das Geld wird zur Finanzierung unterschiedlicher Hilfeleistungen eingesetzt, v.a. Wohnraum für Flüchtlingsfamilien, Sprachkurse und Lebenshaltungskosten.

Besonders weitgehend im Hinblick auf Modelle der gemeinschaftlichen Finanzierung ist der Ansatz des Projekts Sieben Linden, was insbesondere Familien mit Kindern zugutekommt. Hier werden die benötigten Lebensmittel für alle BewohnerInnen gemeinsam gekauft, gelagert und verwendet. Die Finanzierung erfolgt über einen Beitrag, den jeder Erwachsene pro Anwesenheitstag zahlt. Kinder werden dabei über einen Kindersolidaritätsbeitrag mitfinanziert, was eine hohe monetäre Entlastung für Familien darstellt.

In den Projekten MiKa und 4-Häuser-Projekt wird darüber hinaus über die Einführung einer „solidarischen Miete“ diskutiert. Ein solches Konzept sieht vor, dass Haushalte mit einem niedrigeren Einkommen eine geringere Kaltmiete zahlen als finanzstarke Haushalte. Bisher ist dieses Konzept allerdings noch in keinem der untersuchten Wohnprojekte umgesetzt worden. Eine ausführliche Darstellung der Effekte finanzieller Solidarmodelle findet sich in Kapitel 4.3.2.

3.5 Selbstbestimmung

Die untersuchten Fallbeispiele sind gekennzeichnet durch einen hohen Grad an Eigenarbeit und Selbstverwaltung durch die BewohnerInnen. In den Projekten erstreckt sich die Beteiligung bzw. Selbstorganisation auf verschiedene Bereiche:

- die Einrichtung, Organisation und Instandhaltung der Gemeinschaftsräume,
- den Erhalt des Hauses und der Außenanlagen (Gärtner- und Hausmeistertätigkeiten etc.) sowie
- die Hausverwaltung (Abrechnung der Miete und der Nebenkosten, Vergabe freierwerdender Wohnungen, Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen etc.).

Dabei ist festzuhalten, dass jedes Projekt eigene Organisations- und Beteiligungsstrukturen aufweist. Auch der Grad der Beteiligung bzw. Selbstorganisation unterscheidet sich bei den betrachteten zehn Fallbeispielen. Generell lassen sich in Bezug auf die Entstehungsgeschichte zwei unterschiedliche Kategorien von Projekten identifizieren: zum einen Projekte, die von den späteren BewohnerInnen selbstorganisiert initiiert, geplant und umgesetzt wurden („bottom-up“), zum anderen Projekte, die von einer bereits bestehenden Wohnungsgenossenschaft oder Wohnungsbaugesellschaft realisiert wurden (Alte Schule Karlshorst, Flörsdorf, WOGENO – „top-down“). Bei den letztgenannten Projekten waren Beteiligungs- bzw. Selbstbestimmungsstrukturen von der Dach-Organisation zum Teil schon entwickelt. Hier ging es vor allem darum, geeignete BewohnerInnen für das gemeinschaftliche Wohnprojekt zu finden und diese mit Hilfe von Moderations- und Beteiligungsprozessen dabei zu unterstützen, sich als Gruppe zu etablieren. Die Aufgabenfelder für die Beteiligung der BewohnerInnen sind hier nicht so weit gefasst wie in den selbstentwickelten Projekten. So liegen die meisten Hausverwaltungsaufgaben sowie teilweise auch die Organisation der Instandhaltung in der Hand der Dach-Organisation (der Genossenschaft bzw. Woh-

nungsbaugesellschaft). Dennoch haben die BewohnerInnen auch hier weiterreichende Mitbestimmungsmöglichkeiten (z.B. bei der Besetzung von freierwerdenden Wohnungen oder der Planung von baulichen Maßnahmen). Die Organisation der Gemeinschaftsräume und der gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen sowie die Organisation des Zusammenlebens liegen komplett in der Hand der BewohnerInnen.

In jenen Projekten, die von den späteren BewohnerInnen selbstorganisiert geplant und umgesetzt wurden, ist der Grad an Selbstbestimmung noch höher. Hier werden meist auch die Hausverwaltungs- und Instandhaltungsaufgaben von den BewohnerInnen – teilweise ehrenamtlich, teilweise bezahlt – übernommen. Bei einem Großteil der Projekte dieser Art wurde für die Umsetzung des Wohnprojekts eine eigene Genossenschaft gegründet (WohnSinn, Amaryliss, Seben Linden, MiKa). Bei einem Projekt wurde Wohneigentum gebildet, die BewohnerInnen schlossen sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft zusammen (b33). Zwei Projekte wurden in der Organisationsform des Mietshäusersyndikats realisiert (LaVidaVerde, 4-Häuser-Projekt). Beim Mietshäusersyndikat verhindert eine juristische Konstruktion, dass einzelne Wohneinheiten ohne die Zustimmung der gesamten Bewohnerschaft und des Syndikats veräußert werden können (Erläuterung siehe Kasten).

Mietshäuser-Syndikat

Bei der Organisationsform des Mietshäuser-Syndikats wird ein Haus nicht Eigentum einer Genossenschaft, einzelner BewohnerInnen oder einer Bewohnergemeinschaft, sondern einer eigenen GmbH. Diese GmbH hat zwei Anteilseigner: den jeweiligen Hausverein, in dem die BewohnerInnen organisiert sind, und das Mietshäuser-Syndikat. Der Eigentumstitel der Immobilie liegt bei der GmbH. Die Stimmrechte sind im GmbH-Vertrag festgelegt und nicht wie üblich an die Höhe der Anteile gekoppelt. Über den Hausverein verwalten die BewohnerInnen ihr Objekt eigenverantwortlich. Hausverein und Mietshäuser-Syndikat haben bei bestimmten Grundsatzfragen, die die Veräußerung der Immobilie betreffen, in der GmbH Stimmenparität, so dass Verkauf oder Umwandlung in Eigentum nur einvernehmlich möglich sind und somit verhindert werden können. Das Stimmrecht des Mietshäuser-Syndikats ist dabei auf diese Grundlagenfragen beschränkt. Bei Entscheidungen zur Gestaltung und Verwaltung des Hauses wie Wohnungsvergabe, Finanzierung, Miethöhe und Gestaltung des Gebäudes hat generell der Hausverein alleiniges Stimmrecht²⁰.

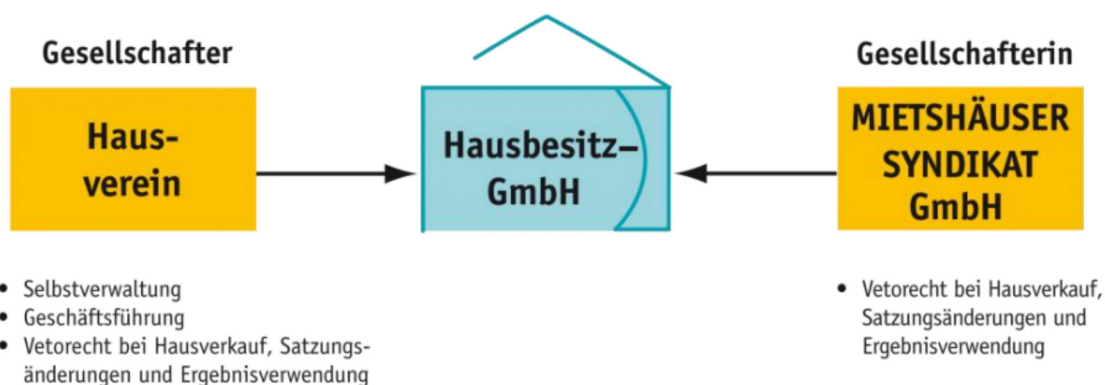


Abbildung 1: Organisationsstruktur Mietshäuser-Syndikat²¹

²⁰ Mietshäuser Syndikat 2017

²¹ Abbildung nach Mietshäuser Syndikat 2017

Das Mietshäuser-Syndikat berät die Hausprojekte bei Umsetzung und Finanzierung und organisiert einen Solidarzusammenhang zwischen Hausprojekten, indem jedes Projekt Mitglied im Mietshäuser-Syndikat wird. Ziel ist es dabei, neue Projekte auch finanziell zu unterstützen, indem Altprojekte Überschüsse zugunsten neuer Projektinitiativen transferieren. Diese Unterstützung wird möglich, da durch die allmähliche Tilgung der Kredite die Zinslast bei Altprojekten von Jahr zu Jahr sinkt, wodurch finanzielle Spielräume entstehen.

In den Projekten bestehen unterschiedliche Ansprüche an die BewohnerInnen, sich zu beteiligen. Während in einigen Projekten klare Vorgaben gemacht werden, welches Maß an Beteiligung erwartet wird, wird es in anderen Projekten jedem Einzelnen überlassen, ob und in welchem Umfang er sich beteiligen möchte. Im Projekt Amaryllis wird angestrebt, dass sich jede Bewohnerin und jeder Bewohner an mindestens einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt. Im Projekt WohnSinn gibt es von Seiten der Genossenschaft die Vorgabe, dass sich jeder mindestens 20 Stunden im Jahr an Arbeiten im und am Haus sowie an Organisationsarbeiten beteiligen sollte. Auch wenn in anderen Fallbeispielen solche Vorgaben nicht existieren, so sind gleichwohl der soziale Druck und die Erwartungen an eine angemessene Beteiligung auch in diesen Projekten hoch.

Insgesamt können BewohnerInnen bei Gemeinschaftswohnprojekten in hohem Maße eigene Vorstellungen und Wünsche bei der Gestaltung der Wohnung, des Wohnumfeldes und des Zusammenlebens einfließen lassen – sowohl bei den selbstinitiierten Projekten als auch bei jenen, die durch eine Dachorganisation ins Leben gerufen wurden. Auch die eigenständige Organisation der Hausverwaltungs- und Erhaltungsaufgaben kennzeichnet den hohen Grad an Selbstbestimmung in den Fallbeispielen. Hierdurch wird die Umsetzung besonderer sozialer, ökologischer und kultureller Maßnahmen im Wohnprojekt erleichtert. Durch die Beteiligung der BewohnerInnen können zudem Arbeiten an den Häusern bedarfsgerechter geplant, vergeben und durchgeführt werden, wodurch die Zufriedenheit der BewohnerInnen steigt und Kosten vermieden werden können.

Durch die kontinuierliche Einbindung der BewohnerInnen in Gremien- und Eigenarbeit sowie die Organisation des Wohnprojekts werden Fähigkeiten und Leistungen der einzelnen Personen erschlossen, die der Gemeinschaft zugutekommen. Des Weiteren finden in vielen Gremien Lern- und Qualifikationsprozesse statt, die die Kompetenzen des Einzelnen sowie der gesamten Gruppe stärken²².

Der in den Projekten insgesamt hohe Anspruch zur Mitwirkung bei Aufgaben und Arbeiten rund um den Bau, die Verwaltung und Instandhaltung des Hauses sowie die Organisation des Zusammenlebens bedeutet für die Beteiligten, sich mit hohen persönlichen Ressourcen einzubringen, insbesondere durch den Einsatz von Geld (z.B. für Grundstückskauf und Finanzierung des Hausbaus), Zeit (z.B. für die Abstimmung im Plenum, weitere Gremien- und Gruppenarbeit) und Eigenarbeit (für Hausverwaltung, Instandhaltung etc.).

Die Untersuchung der Fallbeispiele zeigt: Projekte, die durch die späteren BewohnerInnen selbst initiiert und realisiert wurden, sind insbesondere in der Anfangsphase (Gründung, Planung, Bau) mit einem sehr großen Aufwand für die Beteiligten verbunden. Da viele Beteiligte Laien sind, müssen sie sich die erforderlichen Kenntnisse und Arbeitstechniken erst erarbeiten. Zudem wird die ehrenamtliche Arbeit für das Wohnprojekt meist zusätzlich zu Erwerbsarbeit und der Organisation der Familie geleistet. Hier zeigen sich deutlich die Vorteile von Projekten, die durch bestehende Dach-Organisationen umgesetzt werden.

²² Behr/ Müller 2006, S. 48

Organisation und Koordination von Planung, Finanzierung und Bau wird in jenen Fällen von einer erfahrenen Genossenschaft oder Wohnungsbaugesellschaft übernommen. Somit kann auf vorhandenes Knowhow professioneller MitarbeiterInnen sowie auf professionelle Strukturen zurückgegriffen werden. Damit die Wünsche und Bedürfnisse der BewohnerInnen bei Planung und Gestaltung berücksichtigt werden können, sind verschiedene Modelle der Information, Beratung, Mitsprache bis hin zur Selbstbestimmung in definierten Bereichen vorgesehen. Die späteren BewohnerInnen werden möglichst früh in die Planungs- und Gestaltungsprozesse eingebunden.

3.6 Ausstrahlung ins Quartier

Die Fallbeispiele weisen vielfältige Effekte für die angrenzende Nachbarschaft bzw. die umliegenden Quartiere auf. Sie stärken Strukturen für die Vernetzung und das nachbarschaftliche Engagement im Kiez. So stellen fast alle untersuchten Projekte ihre Veranstaltungsräume zur Nutzung für Privatpersonen sowie Initiativen und Vereine aus dem Quartier (gegen Zahlung einer Gebühr oder unentgeltlich) zur Verfügung und bieten damit kiezbezogenen Initiativen kostengünstige räumliche Ressourcen. In einigen Projekten (WOGENO Limmatstraße, Amaryllis) sind darüber hinaus die Außenflächen für Menschen aus der Nachbarschaft frei zugänglich und können (mit-) genutzt werden.

Einen besonderen Beitrag stellt die Schaffung von Angeboten für Kultur und Bildungsarbeit, soziale Projekte und Freizeit dar. In mehreren Fallbeispielen werden gelegentliche Veranstaltungen organisiert (Straßenfeste, Flohmärkte, Tausch-Börsen, Kiez-Cafés), zu denen FreundInnen und Interessierte, insbesondere aber auch Menschen aus der Umgebung eingeladen werden. Weiterhin beteiligen sich viele Wohnprojekte an quartiersbezogenen Veranstaltungen wie Stadtteilstesten, Märkten oder Aktionen. Bei einigen Projekten sind durch das Engagement der BewohnerInnen zivilgesellschaftliche Initiativen und Vereine entstanden, die das kulturelle und soziale Angebot im Quartier ergänzen. Ein Beispiel hierfür ist der Verein Kulturhaus Mikado e.V., der von BewohnerInnen des Wohnprojekts MiKa ins Leben gerufen wurde. Der Verein hat sich die Förderung von Kultur und bürgerschaftlichem Engagement sowie die Schaffung eines Ortes der Kommunikation zum Ziel gesetzt. Der Verein organisiert Konzerte und Lesungen und bietet Tanz-, Musik-, Meditations- und Sportkurse an. Während sich zu Beginn vor allem MiKa-BewohnerInnen im Verein engagierten, sind es mittlerweile zum großen Teil Menschen aus dem Quartier. Auch im Wohnprojekt Amaryllis wurde ein eigener Verein zur Unterstützung quartiersbezogener Aktivitäten und Projekte gegründet. Mit dem Verein, der sich als „Keimzelle“ im Quartier versteht, unterstützt Amaryllis soziales Engagement vor Ort und kooperiert mit den traditionellen Bürgervereinen²³.

Zur Vielfalt im Quartier tragen auch Nutzungsmischungen in den Wohnprojekten bei. In einigen Projekten wurden Gewerbeeinheiten geschaffen, die an Träger vermietet werden, die der Philosophie des Projektes nahe stehen. Ein Beispiel ist die Alte Schule Karlsruhorst, die ihre beiden Gewerbeeinheiten an den Mädchen- und Frauentreff IN VIA (Katholischer Verband für Mädchen- und Frauensozialarbeit e.V.) vermietet hat. Beim Projekt MiKa entstand neben den Wohnhäusern ein Kultur- und Gemeinschaftshaus, das explizit als ein Ort für das Quartier gedacht ist und in dem beispielsweise ein Raum für Konferenzen, eine Gaststätte und die Amerikanische Bibliothek der Stadtbibliothek Karlsruhe untergebracht sind²⁴. Mit dem Kulturhaus wurde ein sozialer und kultureller Treffpunkt der Menschen im Projekt, aber auch zur Kommunikation mit den Menschen aus dem umliegenden Wohnumfeld geschaffen. Im Fallbeispiel WOGENO Limmatstraße wurde durch den realisierten Mehrgenerationenplatz Forstenried Raum für einen

²³ Vgl. Henseling et al. 2017b

²⁴ Interview mit einem Mitglied der Genossenschaft MiKa am 17.10.2017

Quartiersmittelpunkt geschaffen. Ein zentrales Element für den Bezug zum Quartier ist dabei die Öffnung der Freiflächen für die Menschen aus der Nachbarschaft. So wurde – mit Ausnahme des Kindergartengeländes – auf die Errichtung von Zäunen verzichtet. Des Weiteren soll eine an das Grundstück angrenzende Freifläche (so die Planung) zukünftig als Urban Gardening Projekt gemeinschaftlich mit Menschen aus der Nachbarschaft genutzt werden.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte, besonders in neuen Stadtteilen, wie WohnSnn und WOGENO Limmatstraße tragen durch ihre Initiativen und Vereine zur Entwicklung von lebendigen und integrierenden Quartiersstrukturen bei. Im Projekt WohnSnn wurde auf Betreiben der Genossenschaftsmitglieder die Initiative „Leben in K6“ gegründet, eine Interessengemeinschaft zur Quartiersentwicklung im Darmstädter Baugebiet „K6“. Die Initiative hat u.a. Einfluss genommen auf den Bebauungsplan sowie auf die Erschließung des Quartiers und hat einige kleine Aktionen im Quartier (Flohmarkt, Sommerfest) organisiert. Erfolge wurden hinsichtlich der Grünplanung, der Sicherung der Schulwege und der Planung des Quartiersplatzes erreicht. In einer Studie zum Modellvorhaben WohnSnn schreiben die Autorinnen: „Die Ausstrahlung ins Quartier, die Auswirkung auf die soziale Mischung im Stadtteil ist für das kommunale Wohnungsunternehmen und die Stadt bedeutsam. Darmstadt hat die kleine Genossenschaft ernst genommen, als Akteur akzeptiert und Vertrauen in den kleinen Bauträger gesetzt. Als Gegenleistung hat sie von der Genossenschaft Anstöße für die Bebauungsplanung und die Quartierserschließung erhalten. Arbeitsgruppen – AG Grünplan und AG Quartiersplatz – strahlen ins Quartier aus und sind Bestandteil des Agenda 21-Prozesses.“²⁵

Im Projekt WOGENO Limmatstraße wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, die sich aus MitarbeiterInnen der Schule und BewohnerInnen zusammensetzt. Zukünftig soll diese Arbeitsgruppe – unter Beteiligung weiterer Akteure aus der Nachbarschaft – zu einem Siedlungsrat ausgeweitet werden, der Verknüpfungen mit dem Viertel herstellen und eine Vernetzung mit anderen Initiativen vor Ort schaffen soll²⁶.

3.7 Weitere Ausstrahlungswirkungen

Ausstrahlungswirkungen entstehen in den untersuchten Fallbeispielen auch über das Quartier hinaus, beispielsweise auf der Ebene der Stadt oder der interessierten Öffentlichkeit. So sind viele der untersuchten Fallbeispiele mit anderen Wohnprojekten vernetzt und tauschen sich regelmäßig mit diesen aus. So stehen beispielsweise das 4-Häuser-Projekt und LaVidaVerde durch ihre Mitgliedschaft im Mietshäuser Syndikat mit weiteren Syndikats-Projekten in Kontakt. Aber auch die Projekte Sieben Linden, Amaryllis, MiKa und WohnSnn berichten von regelmäßigem Austausch mit anderen innovativen Wohnprojekten. Mehrere Fallbeispiele haben Beratungs-Formate entwickelt, um interessierten Personen ihr erworbenes Wissen weiterzugeben und Gruppen bei der Neugründung eines Wohnprojektes zu beraten und zu unterstützen.

Darüber hinaus engagieren sich einige Projekte gezielt dafür, das Thema gemeinschaftliches Wohnen stärker in die Kommunalpolitik einzubringen und unterstützende Strukturen zu schaffen. So wirkte das Projekt Amaryllis bei der Gründung der Kontakt- und Informationsstelle für innovative Wohnformen der Stadt Bonn mit und half dadurch, einen offiziellen Ansprechpartner für Wohnprojekte bei der Verwaltung zu schaffen²⁷.

²⁵ Behr/ Müller 2006, S. 49

²⁶ <http://www.limmatstrasse.de/index.php/vernetzung>, zuletzt aufgerufen am 24.10.2017

²⁷ http://www.bonn.de/umwelt_gesundheit_planen_bauen_wohnen/bauen_und_wohnen/neues_wohnen/index.html?lang=de, zuletzt aufgerufen am 30.4.2018

Weitere Ausstrahlungswirkung über das Quartier hinaus erzielen die Projekte durch ihre Öffentlichkeitsarbeit. Viele Projekte bieten interessierten Personengruppen Führungen durch das Haus, um ihre Lösungen zu technischen und organisatorischen Fragen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Auch durch die Mitwirkung an wissenschaftlichen Untersuchungen und die Beteiligung an Wettbewerben und Preisen, tragen die Projekte zur gesellschaftlichen Verbreitung ihrer Ansätze und Lösungen bei.

4. Ökonomische Effekte

4.1 Vorgehen, Quellen und Güte der Daten

Das Kapitel nimmt die ökonomische Dimension gemeinschaftlicher Wohnansätze in den Fokus. Die Gemeinschaftswohnprojekte werden zunächst anhand von Kennwerten zur Miete, den Betriebskosten, dem Flächenverbrauch je Person und je Wohnung und der Belegungsdichte charakterisiert. Daran schließt sich eine Betrachtung der Finanzierungs- und Solidarmodelle zur Verteilung von Mieten innerhalb des Projektes an. Die ökonomische Betrachtung wird durch eine Auswertung zu kostenbeeinflussenden Effekten in der Planung sowie in der Nutzung ergänzt. Zum Schluss werden ökonomische Wechselwirkungen mit den umgebenden Wohnvierteln betrachtet.

Wie auch in den Teilkapiteln zu den sozialen und ökologischen Effekten, basieren die Angaben dabei im Wesentlichen auf den Informationen aus den geführten Interviews bzw. auf Material, das die teilnehmenden Projekte dem Team der Forschenden zur Verfügung gestellt haben. Wenn möglich und vorhanden, wurden darüber hinaus sekundärstatistische Daten analysiert und für die Interpretation herangezogen (siehe Kapitel 2).

Die so gewonnenen Angaben zu durchschnittlichen Mieten und Flächenverbräuchen wurden mit regionalen Kennwerten verglichen, um sie angemessen einordnen zu können. Die jeweiligen Projekte wurden dabei so differenziert wie möglich verglichen. Dieses Vorgehen hat jedoch seine Grenzen, da es stark an die Verfügbarkeit möglichst genauer und aktueller Kennwerte gebunden ist. So variieren beispielsweise die Mietpreise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Stadtgebietes oder auch hinsichtlich des Baujahres der Wohngebäude. Der Vergleich wird auch wesentlich davon bestimmt, ob die projektbezogene Nettokaltmiete mit den Angebotsmieten von möglichst ähnlichen Objekten verglichen wird oder mit den (gröberen) ortsüblichen Vergleichsmieten nach Mietspiegel. In der nachfolgenden Übersicht ist die Quelle des Mietvergleiches jeweils angegeben. In der Regel wurden dabei die ortsüblichen Vergleichsmieten nach Mietspiegel als Referenzwert verwendet.

Bei Projekten in städtischer Lage wurde versucht, Mittelwerte der jeweiligen Stadt zu verwenden, bei Projekten mit ländlicher Lage die der umgebenden Gemeinde oder einer vergleichbaren Nachbargemeinde. Lagen die Daten auf der jeweiligen Ebene nicht vor, so wurde auf die Daten der einzelnen Bundesländer zurückgegriffen. Der regionale Kontext ist demnach bei den einzelnen Projekten unterschiedlich definiert. Der jeweilige regionale Bezug lässt sich den einzelnen Zellen in Tabelle 2 entnehmen. Genaue Angaben zu den Referenzwerten finden sich in den veröffentlichten Studien zu den einzelnen Fallbeispielen.

Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Ergebnisse des beschriebenen Vergleichs. Dargestellt werden darin die prozentualen Abweichungen der Kennwerte der einzelnen Projekte im regionalen Vergleich. Jede Spalte steht dabei für einen der fünf Kennwerte. In den Zeilen werden die zehn untersuchten Fallbeispiele abgebildet. Ein Durchschnittswert über alle Gemeinschaftsprojekte findet sich in der letzten Zeile. Beispiel: In der ersten Zelle steht ein Wert von -1,0. Das bedeutet, dass die Nettokaltmiete im Projekt LaVidaVerde 1,0 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Berliner Mietspiegel liegt.

4.2 Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext

Tabelle 2: Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext (Abweichungen in Prozent)

	Nettokalt- miete	Betriebskos- ten	Fläche je Wohnung	Fläche je Be- wohnerIn	Personen je Wohnung
LaVidaVerde (2014)	-1,0 Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel Berlin	-36,9 Berlin	+3,5 Berlin	-17,3 Berlin	+26,3 Berlin
WohnSinn1 (2003)	-17,5 Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel Darmstadt	-139,8 Hessen	+1,0 Darmstadt	-3,0 Darmstadt	+8,7 Darmstadt
4-Häuser-Projekt (2011)	-22,2 Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel Tübingen	-17,1 Baden-Württemberg	+21,3 Baden-Württemberg	-43 Baden-Württemberg	+104 Baden-Württemberg
Alte Schule Karlshorst (2008)	-26,2 Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel Berlin	+14,3 Berlin	+26,2 Berlin	+3,9 Berlin	+21,5 Berlin
WOGENO München – Limmatstraße (2015)	-19,1 Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel München *	-7,4 Bayern	+26,2 München	-6,7 München	+31,6 München
Amaryllis (2007)	-35,9 Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel Bonn **	-33,6 Bonn	-2,3 Bonn	-16,3 Bonn	+15,8 Bonn
Seben Linden (1997)	+13,0 Gemeinde Gifhorn	-18,1 Sachsen-Anhalt	+42,4 Gemeinde Beetzendorf	-23,2 Gemeinde Beetzendorf	+114,3 Gemeinde Beetzendorf
b33 (2009)	+16,8 Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel Dresden	-62,4 Dresden	+84,8 Dresden	+6,2 Sachsen	+78,9 Dresden
MiKa (1999)	-15,3 Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel Karlsruhe ***	-30,9 Baden-Württemberg	+18,1 Baden-Württemberg	-0,6 Baden-Württemberg	+16,2 Baden-Württemberg
Floridsdorf (1999)	+2,0 Wien-Floridsdorf Angebots- mieten	-30,4 	+3,1 	-5,7 	+8,0 Wien
Durchschnitt	-10,5	-36,2	+22,4	-10,6	+42,5

Anmerkung: Rottöne zeigen die positiven Abweichungen vom regionalen Durchschnittswerte und Grüntöne negativen Abweichungen je Reihe. Für den Indikator „Personen je Wohnung“ (letzte Zeile) wurde diese Farbskala umgedreht. Die Nettokaltmieten von b33 wurden grau eingefärbt, da es sich hier um rechnerische Refinanzierungskosten handelt, die nur bedingt mit Nettokaltmieten vergleichbar sind (siehe Steckbrief zu b33 im Internet).

4.2.1 Nettokaltmieten

Die ökonomischen Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte lassen sich zunächst anhand der Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche beschreiben. In fast allen Fallbeispielen liegen die Mieten dabei unter den regionalen Vergleichswerten und das mit 25,0 Prozent und mehr teilweise deutlich. Ausnahmen davon bilden die Baugruppe b33, die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf und das Ökodorf Seben Linden.

Die Mieten in den untersuchten Projekten liegen im Durchschnitt 10,5 Prozent unter dem jeweiligen Vergleichsniveau. Für die geringeren Mietkosten gibt es zwei wesentliche Gründe: finanzielle Förderung und das Fehlen einer (finanziellen) Renditeerwartung.

Zum einen wurden mehrere Projekte mit öffentlicher oder auch sozialer Förderung unterstützt, was sich in geringeren Kosten für die späteren BewohnerInnen niederschlägt. Auch nach Auslaufen des eigentlichen Förderzeitraums halten die Projekte dabei in der Regel an den geringen Mieten fest (z.B. MiKa). Zum anderen entfällt bei fast allen Projekten die Renditeerwartung eines Investors oder Eigentümers. Die untersuchten Projekte befinden sich überwiegend in der Hand gemeinnütziger Bauträger oder Genossenschaften, die keine intensive Eigenkapitalverzinsung verfolgen. Mit dem Mietshäuser-Syndikat hat sich sogar explizit eine Beteiligungsgesellschaft gegründet, die das Ziel verfolgt den gemeinschaftlichen Bau und Erwerb von Häusern zu unterstützen, um langfristig bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen.

Hinzu kommt, dass auch in der Bau- und Planungsphase der Projekte häufig ein hoher Anteil von Arbeiten unentgeltlich durch die Projektmitglieder erledigt wird. Den vergleichsweise geringen Mietkosten steht vergleichsweise viel Zeiteinsatz und unentgeltliche Freiwilligenarbeit vor allem der Gründungsmitglieder der Gemeinschaftsprojekte gegenüber. Dadurch können teilweise teure Dienstleistungen eingespart werden, was zu geringeren Baupreisen und in der Folge auch niedrigeren Mieten führt. Im Projekt b33 leisteten die BewohnerInnen einen großen Anteil bei der Planung und Konzeption der Wohnungen und halfen auch regelmäßig auf der Baustelle (z.B. Entlüften der Räume).

Die Bandbreite der untersuchten Projekte weist bei der Frage der langfristigen Gestaltung der Wohnkosten verschiedene innovative Blickwinkel und Modelle auf. In der Alten Schule Karlshorst wird derzeit diskutiert, wie die Mieteinnahmen verwendet werden sollen, wenn die bestehenden Darlehen vollständig getilgt sind. Bei WohnSinn in Darmstadt konnten die Mieten aus ähnlichen Gründen sogar nachträglich gesenkt werden – eine für MieterInnen sonst eher unübliche Situation. Im Projekt LaVidaVerde einigten sich die Mitglieder hingegen darauf, die Kaltmiete mit einer Staffelmiete von einem Prozent zu versehen, damit nachträglich einziehende MieterInnen nicht übermäßig von den kapital-, kredit- und arbeitsintensiven Bemühungen der ErstmieterInnen in der Anfangsphase profitieren.

Die Nettokaltmieten liegen in den untersuchten Projekten demnach zumeist unter dem örtlichen Vergleichsniveau und auch für die Zukunft wird in den meisten untersuchten Fällen davon ausgegangen, dass die regionalen Vergleichsmieten stärker steigen werden als die Mieten in den gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Eine Besonderheit ergibt sich hingegen bei der Baugruppe b33 und der autofreien Siedlung Floridsdorf. In beiden Projekten konnten die BewohnerInnen entweder zu Beginn (b33) oder nach Ablauf einer Anfangsphase (Floridsdorf) die entstehenden Wohnungen kaufen. Während diese Anfangspreise – teils deutlich – unter dem lokalen Marktniveau lagen, gibt es dabei keinen Mechanismus, der die Weitergabe dieses Preisvorteils garantiert. So werden Wohnungen nach Kauf zu teilweise deutlich höheren Mieten weitervermietet (Floridsdorf) oder könnten zu Marktpreisen weiterverkauft werden (b33). Privates Eigentum von Einzelpersonen innerhalb der Gemeinschaftsprojekte ist hier erstaunlicherweise vorstellbar und auch gewünscht; gleichwohl sind die Widersprüche zum eigentlichen Gemeinschaftscharakter der Projekte offenkundig, weil es einzelnen Mitwirkenden individuell eine nachträgliche Rendite aus dem gemeinschaftlichen Projekt heraus ermöglicht.

4.2.2 Betriebskosten

Die Betriebskosten setzen sich aus verbrauchsabhängigen Abschlägen für Heizung und Wasser sowie verbrauchsunabhängigen Posten wie Grundsteuer und Müllentsorgung zusammen. Hinzu kommen in einzelnen Projekten noch Sonderposten, etwa für gemeinschaftlich genutzte Waschmaschinen (z.B. LaVidaVerde). In zwei Fällen sind zusätzlich die Stromkosten in den Betriebskosten inbegriffen (Seben Linden, 4-Häuser-Projekt). Beim 4-Häuser-Projekt in Tübingen konnte das Kollektiv als Einzelkunde gegenüber einem Energiedienstleister auftreten und dadurch einen Mengenrabatt erzielen. Im Ökodorf Seben Linden werden die Betriebskosten pauschal pro volljähriger Person erhoben. Auf diese Weise werden Familien und Alleinerziehende unterstützt.

Wie die zweite Spalte in Tabelle 2 verdeutlicht, liegen die Betriebskosten in fast allen Projekten unter dem regionalen Vergleichswert. Im Durchschnitt der untersuchten Gemeinschaftsprojekte beträgt die sogenannte „Zweite Miete“ gut ein Drittel weniger als im lokalen Vergleich. Vor allem bei den Neubaugenossenschaften (LaVidaVerde, WohnSinn 1, b33) sind dafür die realisierten hohen Energiestandards mit ursächlich. Zum Teil führt auch ein ressourcenschonender Umgang zu niedrigen Kosten, z.B. für (warmes) Wasser in den Projekten Seben Linden, LaVidaVerde und 4-Häuser-Projekt. Lediglich bei der Alten Schule Karlshorst liegen die Betriebskosten über dem lokalen Vergleichswert. Dies hängt auch damit zusammen, dass die BewohnerInnen dort keine zusätzlichen Arbeiten der Instandhaltung der Immobilien übernehmen.

In fast allen übrigen Projekten übernehmen die BewohnerInnen einen Teil der Instandhaltungs- und Verwaltungsaufgaben durch unentgeltliche Freiwilligenarbeit (z.B. Hausmeisterdienste, Grün- und Gartenpflege, Gebäudereinigung). Dadurch verringern sich die Betriebskosten teilweise deutlich. Die BewohnerInnen tauschen demnach einen eigenen Mehraufwand durch unbezahlte Freiwilligenarbeit gegen Einsparungen bei den Betriebskosten. Dieser hohe Aufwand wird dabei teilweise auch kritisch von den BewohnerInnen reflektiert. Im Projekt Amaryllis führte die intensive Selbstverwaltung beispielsweise zu einem hohen zusätzlichen Arbeitsaufwand. Als Resonanz darauf wurden Aufgaben inzwischen wieder auf Dienstleister ausgelagert, um die BewohnerInnen zu entlasten. In einigen Projekten (z.B. Floridsdorf, MiKa, Seben Linden) übernehmen BewohnerInnen gegen Vergütung einen Teil der Aufgaben, die erhöhte Qualifikationen und technisches Know-How erfordern (z.B. Arbeiten mit Wasser und Abwasser, Wartungsarbeiten, Verwaltungsarbeiten).

4.2.3 Flächenverbrauch und Belegungsdichte

Neben der Nettokaltmiete und den Betriebskosten je Quadratmeter bestimmt die Wohnungsgröße maßgeblich die Wohnkosten eines Haushalts. Daher wurden für die ökonomische Analyse von gemeinschaftlichen Wohnprojekten auch die durchschnittlichen Wohnungsgrößen, die Pro-Kopf-Wohnfläche sowie die damit verknüpfte Belegungsdichte (Personen je Wohnung) analysiert. In vielen der Fallbeispiele gibt es neben den individuellen Wohnflächen der eigentlichen Wohnungen auch zusätzliche Gemeinschaftsflächen, z.B. Veranstaltungsräume oder Gästewohnungen. Diese Gemeinschaftsflächen gehen flächenanteilig je Wohnung bzw. BewohnerIn in die jeweils genannten Flächenwerte ein.

Dabei zeigt sich, dass die Wohnungen der untersuchten Projekte – inklusive anteiliger Gemeinschaftsfläche – in fast allen Fällen größer als Bestandswohnungen im regionalen Vergleich sind (Ausnahme: Amaryllis). In dieser Hinsicht unterscheiden sich die untersuchten Gemeinschaftsprojekte also nicht wesentlich von Neubauwohnungen oder neubauartigen Umwandlungen. Mit fast doppelt so großen Wohnungen sticht die Baugruppe b33 in Dresden besonders hervor. Da es sich hier um Eigentumswohnungen

handelt und damit die Wünsche der BewohnerInnen besondere Beachtung in der Planung gefunden haben, sind die Wohnungen im Vergleich sehr groß gebaut worden.

Betrachtet man jedoch zusätzlich den Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch und die Zahl der Personen je Wohnung, ergibt sich ein differenziertes Bild. Demnach liegt die Belegungsdichte in allen Projekten über dem mittleren Vergleichswert, in der Regel sogar deutlich. Im Durchschnitt ergibt sich eine ungefähr um 40 Prozent höhere Belegungsdichte. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass viele Gemeinschaftsprojekte einen hohen Anteil von Familien und damit größere Haushalte beherbergen. Einzelne Projekte (z.B. 4-Häuser-Projekt, Seben Linden) bieten auch explizit Wohngemeinschaften für mehrere erwachsene Personen an, was ebenfalls zu einer überdurchschnittlichen Belegungsdichte führt. Im Zusammenspiel zwischen Wohnungsgröße und rechnerischer Belegungsdichte weist knapp die Hälfte der untersuchten Projekte Pro-Kopf-Flächeneinsparungen von 18,0 Prozent und mehr auf. Der Wohnflächenverbrauch in den anderen Projekten entspricht hingegen in etwa dem regionalen Vergleichswert.

Während vor allem die Belegung der Wohnungen mit Familien derzeit zu einem niedrigen Pro-Kopf-Flächenverbrauch und damit auch niedrigen Wohnkosten führt, kann dies grundsätzlich auch spezifische Herausforderungen für die gemeinschaftlichen Wohnprojekte nach sich ziehen. Durch den Remanenz-Effekt (das Verbleiben der Eltern in großen Wohnungen nach Auszug der Kinder) könnte sich der Wohnflächenverbrauch pro Person künftig stark erhöhen. Vor allem für kleinere Projekte mit einer relativ homogenen Struktur an BewohnerInnen und Haushalten (z.B. junge Familien) könnte es sich künftig als Problem erweisen, dass Paare oder Einzelpersonen in Wohnungen verbleiben, deren Größe eigentlich für mehr Personen geeignet und gedacht sind.

Relativierend muss angemerkt werden, dass es sich hierbei nicht um ein spezifisches Problem handelt. Der Remanenz-Effekt tritt nicht nur in gemeinschaftlichen Wohnprojekten auf, sondern ist ein generelles Phänomen des Wohnungsmarktes, dessen Folgen insbesondere zum Problem werden, wenn sich Wohnungsmärkte anspannen. Dabei kommt oft erschwerend hinzu, dass ein – eigentlich sinnvoller – Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung nicht nur mit weniger Platz, sondern häufig auch mit steigenden Nettokaltmieten je Quadratmeter einhergeht. Der Blick auf die Fallbeispiele zeigt, dass diese Herausforderung durchaus erkannt wird. Bei einigen Projekten gibt es bereits klare Regeln zum Flächenverbrauch. So darf beispielsweise in LaVidaVerde jede Person nur ein Zimmer bewohnen; der Flächenverbrauch in Seben Linden ist ebenfalls rechnerisch „gedeckt“. Im Projekt MiKa werden der  alternative Lösungsvorschläge diskutiert. Dazu zählt u.a. die Schaffung von kleineren Wohnungen und Alten-Wohngemeinschaften im Projekt oder die Veränderung der Wohnungs-Grundrisse, damit größere Wohnungen wieder für Familien frei werden. Insbesondere größere Wohnprojekte haben dabei am ehesten die Möglichkeit, flexible Lösungen zu entwickeln und somit adäquate und funktionierende Antworten auf den Remanenz-Effekt zu liefern.

4.3 Finanzierung und Solidarmodelle

4.3.1 Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Realisierung der untersuchten Projekte umfassen in der Regel Planung, Bau und teilweise auch den Erwerb der Grundstücke. Die Kosten variieren dabei stark zwischen den Projekten und korrelieren in hohem Maße mit der Anzahl der entstehenden Wohnungen. Tabelle 3 gibt einen Überblick über die Gesamtkosten der Bauprojekte sowie die Zahl der Wohneinheiten, die dabei entstanden sind und die Zahl der BewohnerInnen, die anschließend darin leben. Am geringsten waren die Ge-

samtkosten demnach beim Projekt LaVidaVerde (2,9 Mio. EUR), dabei entstanden 18 Wohnungen. Planung und Bau der autofreien Siedlung Floridsdorf kostete hingegen ca. 27,5 Mio. EUR. Dafür entstanden in diesem Projekt in der österreichischen Hauptstadt 245 Wohneinheiten. Der auf den ersten Blick nahe liegende Abgleich der Investitionskosten je Wohnung ist nicht zielführend. Dies liegt vor allem an der stark unterschiedlichen Dimensionierung der Projekte, aber auch der Unterschiedlichkeit der Wohnungen und Wohnkonzepte (Gemeinschaftsflächen).

Tabelle 3: Gesamtkosten sowie Zahl der BewohnerInnen und Wohneinheiten der untersuchten Projekte

Projekt	Anzahl Wohnungen	Anzahl BewohnerInnen	Gesamtkosten
b33	14	47	3,5 Mio. EUR
LaVidaVerde	18	38	2,9 Mio. EUR
4-Häuser-Projekt	24	103	3,1 Mio. EUR
Alte Schule Karls- horst	26	60	3,3 Mio. EUR
Amaryllis eG	33	73	5,0 Mio. EUR
WohnSinn	39	85	5,6 Mio. EUR
MiKa	86	210	7,7 Mio. EUR
Floridsdorf	245	540	27,5 Mio. EUR
Sonderfälle:			
Ökodorf Seben Lin- den	11 (Mehrfamilien- häuser ²⁸)	140	3,5 Mio. EUR
WOGENO München - Limmatstraße	70	175	k.A.

Die Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte funktioniert analog zu der in den meisten anderen (Wohnungs-)Bauprojekten. In der Regel findet sich bei den untersuchten Fallbeispielen der übliche Finanzierungsmix bestehend aus den drei Elementen Eigenkapital, Bankdarlehen und teilweise Förderung.

Eine zentrale Rolle bei der Immobilienfinanzierung spielt das Eigenkapital. Je mehr davon im Projekt aktiviert werden kann, umso stabiler stellt sich die Gesamtfinanzierung dar. Dies führt also nicht nur zu einem geringeren Kapitaldienst (Zins- und Tilgungsleistung), eine hohe Eigenkapitalquote verbessert zudem häufig die Zinskonditionen und kann so einen weiteren Beitrag zur Kostensenkung leisten. Ein Teil der untersuchten Projekte realisierte das Eigenkapital über Einlagen oder Genossenschaftsanteile, deren Beträge sich stark von Projekt zu Projekt unterscheiden (z.B. WohnSinn: 1.200 EUR/m², Amaryllis: 5.000 EUR/WE plus 300 EUR/m²). Im Projekt MiKa wurden zusätzlich 300.000 EUR über nichtwohnende Genossenschaftsmitglieder aufgebracht.

In diese Richtung geht auch ein innovativer Ansatz, den das Mietshäuser-Syndikat zur Erhöhung des Eigenkapitals entwickelt hat. Die einzelnen Hausprojekte (hier z.B. LaVidaVerde, 4-Häuser-Projekt) greifen dabei auf das Konzept von Privatdarlehen (Direktkredite) zurück. Dabei handelt es sich um eine Vielzahl von in der Regel kleineren Summen, die von FreundInnen, Familien und sympathisierenden Institutionen

²⁸ Einige der BewohnerInnen in Seben Linden wohnen in Bauwagen, die auf dem Grundstück von Seben Linden stehen. Diese Art der Unterbringung ist nur als Übergangslösung gedacht, deswegen werden diese Wohneinheiten nicht in der Tabelle berücksichtigt.

moderat verzinst (häufig 2,0 -3,0 Prozent) zur Verfügung gestellt werden.²⁹ Diese (ungesicherten) Direktkredite werden innerhalb der Gesamtfinanzierung als eigenkapitalähnlich eingestuft und helfen dadurch, den Eigenkapitalanteil zu steigern. Dies erhöht die Kreditwürdigkeit bei den Banken und sorgt so dafür, dass die zu leistenden Zins- und Tilgungszahlungen verringert werden können. Im Falle von LaVidaVerde betragen diese Direktkredite beispielsweise rund ein Drittel des gesamten Investitionsvolumens.

Die zweite wesentliche Säule der Finanzierung stellen Darlehen dar. Beim Einwerben von Bankdarlehen wurden unterschiedliche Erfahrungen in den untersuchten Gemeinschaftsprojekten gemacht. Einige Projekte beschrieben im Interview Schwierigkeiten in den Verhandlungen mit den Kreditinstituten, da diesen teilweise die Erfahrung im Umgang mit Mehrgenerationen- oder genossenschaftlichen Wohnprojekten fehlt. Die Projekte konnten jedoch in der Regel mit dem Argument überzeugen, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte grundsätzlich resilienter gegenüber individuellen oder ökonomischen Krisensituationen sind als einzelne private Haushalte. Das macht sie als Kreditnehmer für Banken grundsätzlich attraktiv (auch wenn nicht jedes Privatkunden-Geschäftsmodell der Kreditinstitute auf solche Konstrukte eingerichtet ist). Während beim Bau oder Erwerb von individuellem selbstgenutztem Eigentum die Finanzierung mit dem Einkommen eines einzigen Haushaltes steht und fällt, schließen sich bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten mehrere Personen und Haushalte mit unterschiedlichen fachlichen und wirtschaftlichen Hintergründen zusammen. Dadurch können ökonomische Unsicherheiten und Extremsituationen innerhalb des Projektes und zwischen den beteiligten Personen beziehungsweise Haushalten aufgefangen werden, was die Kreditsicherheit für den Darlehensgeber erhöht.

Neben Eigenkapital und Bankkrediten wurde ein Teil der Projekte über verschiedene Programme gefördert. Neben der sozialen Wohnraumförderung, welche die Förderung an die Errichtung von Sozialwohnungen knüpft (z.B. in WohnSnn, Amaryllis), kommen auch andere Förderprogramme zum Tragen. So wurde beispielsweise die Alte Schule Karlshorst mit einem CO₂-Darlehen für ökologischen Umbau oder die Baugruppe b33 für den Passivhausstandard gefördert. Spezielle bundesweite Fördermöglichkeiten für Gemeinschaftsprojekte gibt es bisher nicht. Bei der Alten Schule in Berlin Karlshorst wurde jedoch der Ansatz des Mehrgenerationenwohnens von der Stadt Berlin finanziell unterstützt. Das 4-Häuser-Projekt wurde von der Stadt Tübingen mit einem einjährigen „Überbrückungskredit“ in Höhe von 150.000 EUR unterstützt.

4.3.2 Solidarmodelle

Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeichnen sich zumeist auch dadurch aus, dass sie über Solidarmodelle die Möglichkeit bieten, dass Menschen mit verschiedenen Einkommen miteinander wohnen. Deshalb wurde im Rahmen der Untersuchung der Fallbeispiele danach gefragt, ob es in den einzelnen Projekten solidarische Prinzipien und Mechanismen bzgl. der Mietgestaltung gibt und wie diese umgesetzt werden.

In der Anfangsphase der Projekte sind ökonomische Unterschiede besonders wirkmächtig. Stehen einem Haushalt nicht die nötigen finanziellen Ressourcen für die Beteiligung an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zur Verfügung, sind diese Haushalte von einer Beteiligung tendenziell ausgeschlossen. Dies betrifft vor allem die Verfügbarkeit von Eigenkapital, das bei allen Projekten eine wesentliche Grundlage für die Finanzierung darstellt. Im Projekt MiKa wurden finanzschwache Haushalte daher durch die Bildung von sogenannten Leihgemeinschaften unterstützt. Durch diesen Zusammenschluss konnten die betreffenden Haushalte spezielle Gruppendarlehen der kooperierenden GLS-Bank in Anspruch nehmen. Im Ökodorf Seben Linden besteht eine weitere Möglichkeit, nämlich „solidarische Anteile“  Spenden.

²⁹ Mietshäuser Syndikat (o.J.)

Diese können anschließend von finanzschwächeren Mitgliedern genutzt werden, um die Einlagen in die Genossenschaft zu bezahlen.

Im Wohnalltag und bei den laufenden Kosten spielen solidarische Ausgleichsmodelle hingegen eine untergeordnete Rolle. In den meisten Projekten wird für die Haushalte eine verbrauchsabhängige Warmmiete berechnet, die sich nach dem tatsächlichen Wohnflächen-, Wasser- und Wärmeverbrauch richtet. Die ökonomische Situation der Haushalte spielt dabei keine Rolle. Eine Ausnahme bildet wiederum das Ökodorf Sieben Linden. Dort zahlt jede volljährige Person einen Pauschalbeitrag für die Nebenkosten. Für Kinder entfällt diese Pauschale. Dadurch werden insbesondere Familien und alleinerziehende Eltern mit Kindern unterstützt. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit auf freiwilliger Basis neben der Einzugsanlage in einen Solidaritäts-Fonds einzuzahlen, auf den andere BewohnerInnen in (kurzfristigen) Notlagen zugreifen können. Allerdings wird diese Möglichkeit kaum genutzt, stattdessen werden eher informell private zinslose Direktkredite gewährt. Die gleichen Erfahrungen wurden auch bei LaVidaVerde gesammelt. Zwar gibt es auch hier eine Art Gruppenfonds für finanzielle Notfälle. Dieser ermöglicht für betroffene Haushalte eine zeitlich befristete Übernahme der Miete durch das übrige Kollektiv. Allerdings wird auch hier von dieser Möglichkeit bislang kaum Gebrauch gemacht. Stattdessen überwiegen auch hier informelle private zinslose Direktkredite. Im 4-Häuser-Projekt wurde in Ausnahmefällen die Miete einzelner MieterInnen gestundet oder durch die übrige Gemeinschaft übernommen.

Formalisierte Solidarmodelle für die Wohn- und Lebenshaltungskosten finden sich nur in einigen Fällen. Allerdings bieten auch die beschriebenen informellen Arrangements Haushalten die Möglichkeit, finanziell herausfordernde Situationen zu überbrücken. Insbesondere im Vergleich zu anderen – nicht gemeinschaftlichen – Wohnkontexten stellt dies eine besondere Solidarität dar, die Haushalte in Notsituationen vor schwerwiegenden Folgen etwa eines Arbeitsplatzverlustes schützen kann.

4.4 Kostenaspekte in der Planung

Der Gemeinschaftsansatz führte in der Planung und Durchführung in den untersuchten Fallbeispielen sowohl zu Einsparungen als auch zusätzlichen Kosten. Nachfolgend werden ausgewählte kostensenkende und -erhöhende Faktoren vorgestellt und diskutiert.

4.4.1 Kostensenkende Aspekte

In vielen der untersuchten Projekte wurde ein besonderes Augenmerk auf eine effiziente Flächennutzung in der Planung gelegt. Die in etlichen Projekten konzipierten Gemeinschaftsbereiche steigern dabei den Gestaltungsspielraum für eine erhöhte Flächeneffizienz. Beispielsweise wurden die einzelnen Wohnungen in vielen Projekten kleiner gestaltet und durch größere Gemeinschaftsflächen ausgeglichen. In den zwei Projekten LaVidaVerde und Sieben Linden gibt es konkrete Vorgaben, dass pro Person nur ein Zimmer zur Verfügung steht oder nur eine bestimmte Grundfläche überbaut werden durfte. In anderen Fällen wurden bestimmte Flächen, wie z.B. Verkehrsflächen, Laubengänge, Flure und Treppenhäuser bewusst klein gehalten oder weggelassen. So wurde bei LaVidaVerde auf Wohnungsflure ganz verzichtet, im Projekt b33 hingegen die gemeinsamen Flure weggelassen. Auch durch die Kooperation mit benachbarten Einrichtungen ließen sich Flächen im Bau einsparen. Ein Beispiel hierfür ist die WOGENO in München, die eine ungewöhnliche Kooperation mit der benachbarten Schule einging. Demnach dürfen die BewohnerInnen einige Räumlichkeiten der Schule mitbenutzen. Das gezielte Teilen von gemeinschaftlichen Flächen erleichtert Abstriche beim individuellen Wohnraum und ermöglicht somit Kosteneinsparungen im Bau und in der Nutzung.

Weitere Kosteneinsparungen konnten durch ein hohes eigenes Engagement der BewohnerInnen während der Bau- und Planungsphase erzielt werden. Selbst ausgeführte Planung und Bauabwicklung halfen, die Ausgaben für notwendige Dienstleistungen niedrig zu halten. So wurden die Kosteneinsparungen durch das persönliche Engagement der BewohnerInnen im Projekt der Amaryllis eG auf ungefähr 10,0 Prozent geschätzt. Diese Einsparungen gehen jedoch mit einem erhöhten unentgeltlichen Mehraufwand der BewohnerInnen in der Form von freiwilliger Arbeitsleistung einher. Dieses Engagement ist äußerst voraussetzungsreich, denn es erfordert einen hohen Grad an zeitlicher Einsatzbereitschaft und teilweise auch Fähigkeiten und Vorwissen. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass oftmals bestimmte Berufsgruppen (v.a. Akademiker, Personen mit Berufserfahrung in den Bereichen Bau und Planung) in den Gemeinschaftsprojekten überdurchschnittlich vertreten sind. Zusätzlich wurde in den Projekten WohnSnn und b33 hervorgehoben, dass es keinen Bauträger oder Investor gab und dadurch die üblicherweise anfallenden Renditeerwartungen dieses Akteurs entfielen.

In den Projekten Alte Schule Karlshorst und WOGENO Limmatstraße führten mit der WOGENO und der SelbstBau eG zwei erfahrene Genossenschaften die Koordination der Bau- und Planungsleistung durch. Die Genossenschaften hatten durch eine Vielzahl an bereits realisierten Wohnprojekten ein großes Knowhow in den Bereichen Finanzierung, Planung, Bau und Bewirtschaftung von Wohnraum. Aufgrund dieser Erfahrungen konnte eine Kostenoptimierung in der Vorbereitung, Durchführung und Verwaltung der Wohnimmobilien erreicht werden.

In anderen Projekten wurden bereits in der Planungsphase kostensenkende Absprachen getroffen. So einigten sich beispielsweise die BewohnerInnen von LaVidaVerde darauf, die Wohnungen nur bis maximal 21 Grad zu beheizen. So konnte die Heizungsanlage kleiner und kostengünstiger konzipiert werden.

4.4.2 Kostensteigernde Effekte

Der Ansatz des gemeinschaftlichen Wohnens führte in Ausnahmefällen auch zu erhöhten Kosten in Planung und Bau der Wohnungen, die später über die Mieten von den BewohnerInnen refinanziert werden müssen. So wurden im Projekt WohnSnn die individuellen Wünsche der BewohnerInnen bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen berücksichtigt. Dies hatte zur Folge, dass Installationsschächte nicht geradlinig durch das Haus gelegt werden konnten und an die Grundrisse der einzelnen Wohnungen angepasst werden mussten. Der kompliziertere Bau dieser Installationsschächte führte somit zu höheren Gesamtbaukosten im Projekt. Auch wenn dieses Problem lediglich im Projekt WohnSnn explizit thematisiert wurde, ist davon auszugehen, dass es auch in anderen Projekten zu solchen Effekten kam.

Als ein weiterer kostensteigernder Aspekt kann eine lange Planungs- und Realisierungsphase angesehen werden, die sich durch die umfangreichen und häufig auf Konsens ausgerichteten Entscheidungsprozesse in den gemeinschaftlichen Wohnprojekten ergibt. Im Extremfall vergingen 15 Jahre zwischen dem ersten Initiierungstreffen bis zum Einzug der ersten BewohnerInnen (Projekt Amaryllis). Solch eine lange Zeitspanne erfordert von allen Beteiligten eine hohe Identifikation mit dem Projekt sowie einen hohen eigenen Beitrag in Form von unvergüteter Freiwilligenarbeit und Engagement. Zudem ist anzunehmen, dass sich eine lange Planungs- und Bauzeit auch steigernd auf die Gesamtkosten niederschlägt. Diese Mehrkosten können auf Grundlage der Fallbeispiele jedoch nicht genau beziffert werden.

4.5 Kostenaspekte in der Nutzung

Die ökonomischen Effekte für die BewohnerInnen der Gemeinschaftsprojekte in der Wohnungsnutzung lassen sich im Allgemeinen in drei Kategorien einteilen: die gemeinschaftliche Nutzung von

- Flächen und Räumen,
- Gegenständen und technischen Ausstattungen, sowie
- die Übernahme von Dienstleistungen.

4.5.1 Gemeinschaftliche Flächen und Raumangebote

Je nach Größe des Projektes und den eigenen Zielsetzungen werden unterschiedlich viele Räume gemeinschaftlich innerhalb der Projekte geteilt. Je mehr ein gemeinschaftliches und ökologisch nachhaltiges Zusammenleben in den Vordergrund gestellt wird, desto mehr gemeinschaftlich geteilte Flächen existieren in der Regel. So werden beispielsweise im Projekt Sieben Linden, welches einen hohen Wert auf die Gemeinschaftsbildung legt³⁰, besonders viele Flächen gemeinsam genutzt. Dies betrifft einerseits das Zusammenleben in einzelnen Hausgemeinschaften, in denen Familien und Einzelpersonen sich Küche, Bad und Waschküchen teilen. Zusätzlich teilt sich die gesamte Gemeinschaft mehrere Gemeinschaftsräume, wie z.B. einen Veranstaltungsraum, Werkstätten und eine Bibliothek. Auf der anderen Seite des Spektrums stehen Projekte, in denen die gemeinschaftliche Nutzung von Räumen und Flächen eher in den Hintergrund rückt. Dies ist beispielsweise im Projekt b33 der Fall, in dem die Zielsetzung von Anfang an eine andere war. Hier standen das gemeinschaftliche Bauen von eigenem Wohneigentum und langfristig gute nachbarschaftliche Beziehungen im Mittelpunkt³¹.

Die Finanzierung der Gemeinschaftsräume erfolgt in den meisten Fällen über einen Aufschlag auf die Nettokaltmiete, z.B. im Projekt Amaryllis, wo die BewohnerInnen 0,10 EUR pro Quadratmeter eigenen Wohnraums für die gemeinschaftlichen Flächen bezahlen. In anderen Fällen wird nur ein Teil der Gemeinschaftsräume über die Nettokaltmiete finanziert, der andere Teil über kleine Nutzungs- und Instandhaltungsgebühren. So bezahlen die BewohnerInnen in Floridsdorf beispielsweise bei Benutzung der gemeinschaftlich geteilten Sauna eine kleine Gebühr, um die nutzungsbezogenen Betriebskosten abzudecken. Ein weiteres typisches Beispiel sind Gästewohnungen, für die die BewohnerInnen oder die Gäste eine vergleichsweise kleine Gebühr pro Nacht bezahlen müssen, wie z.B. bei WohnSinn, wo eine Übernachtung 8 EUR kostet. Hier zeigt sich, dass diese Angebote oft weit unter den üblichen Preisen für Hotel- oder Pensionszimmer liegen und somit einen finanziellen Mehrwert für die BewohnerInnen bzw. deren Gäste darstellen.

Die gemeinschaftlich genutzten Räume bedeuten neben der bereits erwähnten Kompensation für kleinere Wohnflächen je Person, oft auch eine Erhöhung des Lebensstandards. Etliche Ausstattungen und Angebote, wie z.B. größere Veranstaltungsräume, Saunen, Bibliotheken oder Kinderräume wären für durchschnittliche Einzelhaushalte nicht vorstellbar oder müssten durch eine größere, meist unverhältnismäßige Mehrbelastung finanziert werden. Durch die gemeinschaftliche Finanzierung wird deren Bau und Unterhalt überhaupt erst möglich und muss als ein klarer ökonomischer Vorteil des gemeinschaftlichen Wohnansatzes angesehen werden.

³⁰ Ökodorf Sieben Linden (2017a).

³¹ Meyer 2010, S. 2

4.5.2 Gemeinschaftliche Gegenstände und Ausstattungen

Zusätzlich zu den geteilten Flächen werden in vielen Projekten auch bestimmte technische Ausstattungen (Geräte und Maschinen) gemeinschaftlich beschafft, unterhalten und benutzt. In den meisten Fällen handelt es sich hierbei um Waschmaschinen, deren gemeinschaftliche Benutzung meist gewünscht, im Falle von Amaryllis sogar weitgehend verpflichtend ist. Durch die gemeinschaftlichen Waschmaschinen werden die Flächen für die Waschmaschinen innerhalb der Wohnungen frei. Dieses Beispiel steht idealtypisch für die verfolgten Konzepte einer effizienten Flächennutzung und wirtschaftlicher Investitionen für solche „teilbare“ Ausstattungen.

Die Finanzierung der Maschinen erfolgt ähnlich wie bei den geteilten Flächen, nämlich entweder über eine Benutzungsgebühr, wie beispielsweise in Amaryllis und Floridsdorf, wo die BewohnerInnen 1,00 EUR pro Waschgang für die Waschmaschinen bezahlen müssen, oder über eine Erhöhung der Nettokaltmiete. Dies ist z.B. bei LaVidaVerde der Fall, wo die BewohnerInnen zusätzlich 0,09 EUR pro Quadratmeter eigener Wohnfläche zahlen. Das so gesparte Geld wird meist für den Kauf von neuen Geräten benutzt. Die gemeinschaftliche Nutzung ermöglicht eine effizientere Auslastung der Maschinen und eine Reduzierung der Anzahl der benötigten Geräte. Im 4-Häuser-Projekt geht man davon aus, dass dadurch nur die Hälfte der Geräte benötigt wird. Zudem können durch die Kostenteilung leistungsfähigere und ökonomischere Geräte angeschafft werden, was sich positiv auf die Ausgaben für die Betriebskosten auswirkt. Dies hat zur Folge, dass im 4-Häuser-Projekt das Konzept der gemeinsamen Finanzierung ebenfalls auf die individuell genutzten Gasherde und Kühlschränke angewandt wird. Die Hälfte der Kosten dieser Geräte wird von der Gemeinschaft getragen, die andere Hälfte bezahlen die einzelnen Haushalte.

Andere gemeinschaftlich geteilte Geräte und Maschinen sind Werkzeuge, Lastenfahräder und Autos. Deren Finanzierung erfolgt meist ebenfalls gemeinschaftlich, wobei jedoch motorisierte Kraftfahrzeuge eine Ausnahme darstellen. Im Projekt Amaryllis sind alle AutohalterInnen verpflichtet den eigenen PKW in einem gemeinschaftlichen Car-Pooling den anderen BewohnerInnen zur Verfügung zu stellen. Im Falle einer Vermietung werden die Mietkosten den HalterInnen zugeschrieben. Somit erhalten diese eine Entschädigung für die zusätzliche Benutzung und einen Beitrag zur Refinanzierung der Anschaffungs- und Instandhaltungskosten. Dieses Konzept ermöglicht es BewohnerInnen, die nur gelegentlich ein Auto benötigen, auf eine zusätzliche, sehr kostenintensive Anschaffung zu verzichten.

In vielen Projekten werden auch ohne offizielle Vereinbarungen Gegenstände, Geräte und Maschinen untereinander verliehen oder Absprachen zum gemeinschaftlichen Teilen getroffen. Dies betrifft nicht nur kleinere Alltagsgegenstände, sondern auch größere Geräte, wie Fahrzeuge. In der alten Schule Karlshorst haben sich vier Haushalte der Gemeinschaft zusammengefunden, um gemeinsam ein Auto zu erwerben und im Unterhalt zu finanzieren. Wie bei den offiziellen Vereinbarungen ersparen auch diese informellen Modelle den Einzelhaushalten Geld, da die entsprechenden Gegenstände effizienter genutzt und Kosten für Anschaffung und Betrieb untereinander aufgeteilt werden.

Eine besondere Erweiterung des Konzeptes der gemeinschaftlichen Benutzung von Gütern stellt das Teilen von Lebensmitteln dar. Unter den zehn untersuchten Fallbeispielen war dies nur im Projekt Sieben Linden der Fall, weshalb dies eher als Spezialfall gesehen werden muss. Hier werden Lebensmittel gemeinschaftlich gekauft. Das ermöglicht es, größere Mengen mit Preisvorteilen zu erwerben. Die Finanzierung erfolgt hierbei über einen festgelegten Betrag, der pro Erwachsenem und Anwesenheitstag entrichtet werden muss. Die Kinder werden dadurch solidarisch mitfinanziert.

Neben dem projektinternen Teilen von Gegenständen und Ausstattungen gibt es in einigen Projekten auch Kooperationen mit externen Projekten wie z.B. Car-Sharing Unternehmen. Dies ist beispielsweise in München im Projekt der WOGENO in der Limmattstraße der Fall. Dort stellt das Gemeinschaftswohnprojekt dem Car-Sharing Unternehmen fünf Parkplätze zur Verfügung, wodurch die BewohnerInnen vergünstigte Konditionen erhalten. Dieses „gemeinschaftliche Teilen im weiteren Sinn“ bedeutet somit für die BewohnerInnen einen finanziellen Mehrwert durch die verbesserten Konditionen und für das Car-Sharing Unternehmen eine weitere Angebotsmöglichkeit der Autos durch den zusätzlichen Stellplatz.

Die gemeinschaftliche Finanzierung und Benutzung der technischen Ausstattung, Geräte und Lebensmittel bringt verschiedenste Vorteile mit sich. Zum einen werden somit effizientere Flächennutzungen innerhalb der Wohnungen ermöglicht, was sich positiv auf die Gesamtmietkosten auswirkt. Zusätzlich sinken bei einer gemeinschaftlichen Finanzierung die Ausgaben für die einzelnen BewohnerInnen, da alle Kosten geteilt werden. Neben den verringerten Anschaffungs- und Instandhaltungskosten wird die Auslastung der Maschinen effizienter gestaltet und führt somit zu einer nachhaltigeren Benutzung. Dem steht naturgemäß ein höherer Aufwand durch Abstimmung, Abrechnung und Logistik gegenüber. Die Tatsache, dass in den untersuchten Fällen dennoch an den Teilungsmodellen festgehalten wird, belegt, dass genau für diese Bereiche die Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens überwiegen.

4.5.3 Gemeinschaftlich übernommene Dienstleistungen

Wie bereits erwähnt, werden zum Teil auch Dienstleistungen in den Projekten von den BewohnerInnen übernommen. Hierbei handelt es sich überwiegend um informelle und unbezahlte Dienste, die stark von Projekt zu Projekt variieren können. Eine große Rolle spielen dabei die Zielsetzungen der Projekte, wie beispielsweise im Projekt WohnSinn, in dem inklusive Wohngemeinschaften gefördert werden sollen³². Beispiele für die übernommenen Aufgaben sind einerseits kleinere Dienste wie Reparaturhilfen, gegenseitige Kinderbetreuung oder das Gießen der Pflanzen während des Urlaubs; andererseits aber auch größere Dienste, wie die Übernahme von Aufgaben und Unterstützungsleistungen bei vorübergehender Krankheit oder bei älteren MitbewohnerInnen (WohnSinn, Alte Schule Karlshorst, Sieben Linden) oder Sprachkurse für geflüchtete Familien (WOGENO) innerhalb der Projekte. Die Intensität des Dienstleistungsaustausches ist in einigen Gemeinschaftswohnprojekten sehr hoch und wird durch eine große Verbundenheit der BewohnerInnen gefördert. Teilweise werden dadurch üblicherweise kommerzielle bzw. bezahlte Formen ersetzt, wie z.B. Babysitting oder Sprachkurse. Es zeigt sich jedoch auch, dass zumindest Aufgaben, die eine professionelle Ausbildung benötigen, wie z.B. Pflegetätigkeiten, nicht langfristig von der Gemeinschaft übernommen werden können (siehe auch Kapitel 3.4).

4.6 Quartier

Auch andere Personen außerhalb der Gemeinschaftswohnprojekte profitieren von den Infrastrukturen innerhalb der Projekte. Das betrifft vor allem die großen Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume. Oftmals können auch externe Personen diese Räumlichkeiten für private Feiern, Gruppenveranstaltungen oder Sport- und Tanzkurse anmieten. Die Kosten der Anmietung sind meist sehr günstig im Vergleich zu anderen Angeboten in Tagungszentren oder Veranstaltungshäusern. In einigen Gemeinschaftswohnprojekten ist die Benutzung für gemeinnützige Vereine oder nachbarschaftliche Initiativen kostenlos möglich. Auch wenn nicht alle Projekte die Räume einer größeren Öffentlichkeit zur Verfügung stellen, so

³² WohnSinn (o.J.)

steht zumindest meist in der Diskussion, wie man sich mehr gegenüber der Nachbarschaft öffnen und somit einen stärkeren Austausch im Quartier fördern kann (LaVidaVerde, Alte Schule Karlishorst).

Zusätzlich dazu erhöht die Existenz vieler Projekte das Angebot von Kultur- und Freizeitveranstaltungen und anderen Dienstleistungen in den Quartieren. Aus einigen Gemeinschaftswohnprojekten werden direkt zusätzliche Freizeitveranstaltungen initiiert, z.B. in Seben Linden, wo BewohnerInnen Yoga- und Tanzkurse veranstalten. In anderen Projekten werden von außenstehenden Vereinen ebenfalls Freizeitveranstaltungen angeboten, z.B. im Projekt MiKa, wo ein Freizeitverein Konzerte und Lesungen organisiert. Der Zugang zu diesen Veranstaltungen steht dabei auch Außenstehenden offen. Gleiches gilt für zusätzliche Angebote von Unternehmen die mit den Gemeinschaftswohnprojekten kooperieren, wie z.B. Car-Sharing Unternehmen. Die oben bereits beschriebene Zusammenarbeit des Projektes der WOGENO in München mit einem Car-Sharing-Unternehmen führt nicht nur für die BewohnerInnen und das Unternehmen zu Vorteilen, sondern auch für Außenstehende. Zwar erhalten sie keine vergünstigten Konditionen, jedoch haben sie Zugriff auf einen weiteren Standort für die Mietautos.

Im Falle von Seben Linden profitiert der lokale Dienstleistungsmarkt, insbesondere von Handwerksbetrieben, durch die stetigen Bautätigkeiten im Projekt. Durch die Einbindung in Arbeiten an der Infrastruktur und den Gebäuden, erhalten die lokalen Handwerksbetriebe zusätzliche Aufträge.

5. Ökologische Effekte

Neben den zuvor dargelegten sozialen und ökonomischen Effekten gemeinschaftlichen Wohnens werden die Wohnprojekte nachfolgend aus der Sicht einer ökologischen und nachhaltigen Entwicklung betrachtet. Bei weitem nicht alle, aber dennoch ein großer Teil der Wohnprojekte haben sich bei ihrer Gründung mehr oder minder umfangreiche ökologische und nachhaltige Ziele gesetzt. So vielfältig die im Projekt untersuchten Fallbeispiele sind, so vielfältig sind diesbezüglich auch die Zielsetzungen (Tabelle 1). Einzelne Wohngemeinschaften sehen sich beispielsweise als Wegbereiter oder auch Initiatoren für eine nachhaltige und ökologische Lebensweise.

Erfahrungen und Daten zu ökologischen Effekten des gemeinschaftlichen Wohnens liegen bisher nur vereinzelt, in Form von Fallstudienuntersuchungen³³ vor und lassen nur bedingt verallgemeinerbare Schlüsse zu. Dennoch wird gemeinschaftlichem Wohnen tendenziell ein positiver Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit und eine Verringerung negativer Umwelteinflüsse zugesprochen³⁴. Auch die im Projekt durchgeführten Untersuchungen können diese Lücke letztendlich nicht schließen, zeigen aber dennoch die ökologischen Potenziale und Chancen, sowie die damit verbundenen Herausforderungen auf.

Die im Projekt untersuchten Fallbeispiele wurden diesbezüglich hinsichtlich ihrer ökologischen Wirkungen und Potenziale untersucht. Hierzu wurden im Rahmen der Interviews und des Schriftverkehrs qualitative und quantitative Daten zu den Themenbereichen Energie, Wohnfläche, Trinkwasser, Mobilität und gemeinschaftliche Nutzung erfasst und dokumentiert. Nachfolgend wird in jeweils separaten Abschnitten auf die einzelnen Themenbereiche eingegangen und die Ergebnisse vorgestellt. Für die Abschätzung eines möglichen ökologischen Mehrwerts durch gemeinschaftliches Wohnen wurden die Fallbeispiele jeweils mit einem regionalen Referenzwert verglichen, der nachfolgend kurz vorgestellt wird.

5.1 Methodischer Ansatz

Zur Beurteilung ökologischer Effekte, verursacht durch ein verändertes Nutzerverhalten, eine andere Bauweise von Gebäuden oder den Einsatz regenerativer Energien bedarf es einer Vergleichsgröße bzw. einer Referenz. Eine solche Referenz gibt in der Regel den Ist-Zustand bzw. den Zustand zu einem bestimmten Zeitpunkt eines Systems bzw. des Untersuchungsgegenstandes wieder. Mit Hilfe der Referenz soll festgestellt werden, ob sich, z.B. durch das veränderte Nutzerverhalten, der Ausgangszustand verbessert oder verschlechtert hat. Ob es sich um eine Verbesserung oder Verschlechterung handelt, ist quantitativ oder qualitativ zu begründen. Die Referenz hat auf das Resultat des Vergleichs erheblichen Einfluss und ist daher mit Bedacht zu wählen.

Gerade bei der Untersuchung der ausgewählten Fallbeispiele im Projekt hat sich gezeigt, dass die Wahl einer solchen Referenz nicht trivial ist. So wurden im Projektteam der räumliche Bezug und die Datenlage als besonderes relevante Kriterien hervorgehoben. Diesbezüglich wurde u.a. diskutiert, ob ein Vergleich der Fallbeispiele mit einem durchschnittlichen Referenzwert auf nationaler Ebene zielführend ist und welche Erkenntnis man hierdurch erhält. Hintergrund sind die teils erheblichen Unterschiede zwischen Regionen, insbesondere zwischen urbanem und rurealem Raum. In Folge dessen wurde angestrebt, für jedes Fallbeispiel eine möglichst regionale bzw. lokale Referenz zum Vergleich zugrunde zu legen. Problematisch hierbei ist die Datenlage, die in sehr unterschiedlichem Maße auf regionaler bzw. lokaler

³³ Marckmann et al. (2012), Tummers (2017), Tornow/Dau-Schmidt (2012)

³⁴ Marckmann et al. (2012); Wang/Hadjri (2017); Milosevic (2017); Deffner (2017)

Ebene verfügbar ist. Aufgrund der geschilderten Problematik der Datenverfügbarkeit variiert die Referenz zwischen den untersuchten Fallbeispielen. Innerhalb der einzelnen Fallbeispiele wurde nach Möglichkeit für die untersuchten quantitativen Daten jeweils die gleiche Referenzebene (Gemeinde, Bundesland, National) herangezogen. Aufgrund der Datenproblematik kann die Referenzebene vereinzelt abweichen, was jedoch kenntlich gemacht wird. In Tabelle 4 sind für die einzelnen Fallbeispiele die verschiedenen Bezugsebenen und die hieraus abgeleiteten Referenzwerte dargelegt. Lagen keine Daten zu den Fallbeispielen vor, wurde auch kein Referenzwert gebildet, was in der Tabelle mit „Keine Daten“ vermerkt wurde. Je nach Datenverfügbarkeit wurde der Referenzwert auf Basis von Bundeslanddaten (grün hervorgehoben) oder städtischer Daten (gelb hervorgehoben) gebildet. Konnte darüber hinaus bei den Berechnungen auf Daten zum Bestand der Mehrfamilienhäuser zurückgegriffen werden, so ist dies durch eine Schraffur hervorgehoben.

Tabelle 4: Datenverfügbarkeit und räumliche Bezugsebenen der Referenzen

	Heizwärme und Warmwasser	Haushaltsstrom	Trink- und Brauchwasser	Wohnfläche
LaVidaVerde	Stadt Berlin (insgesamt)	Stadt Berlin (Bestand der Mehrfamilienhäuser)	Stadt Berlin (insgesamt)	Stadt Berlin (insgesamt)
WohnSinn 1	Hessen (Bestand der Mehrfamilienhäuser)	Keine Daten	Stadt Darmstadt (insgesamt)	Stadt Darmstadt (insgesamt)
4 Häuser-Projekt	Baden-Württemberg (insgesamt)	Baden-Württemberg (insgesamt)	Stadt Tübingen (insgesamt)	Baden-Württemberg (insgesamt)
Wogeno Limmatstraße 3+5+7	Bayern (Bestand der Mehrfamilienhäuser)	Keine Daten	Keine Daten	Stadt München (insgesamt)
Alte Schule Karlshorst	Keine Daten	Keine Daten	Keine Daten	Stadt Berlin (insgesamt)
Amaryllis	Nordrhein-Westfalen (Bestand der Mehrfamilienhäuser)	Keine Daten	Stadt Bonn (insgesamt)	Stadt Bonn (insgesamt)
MiKa	Baden-Württemberg (insgesamt)	Keine Daten	Stadt Karlsruhe (insgesamt)	Baden-Württemberg (insgesamt)
Sieben Linden (Haus Kranich)	Sachsen-Anhalt (insgesamt)	Sachsen-Anhalt (insgesamt)	Sachsen-Anhalt (insgesamt)	Gemeinde Beetzendorf (insgesamt)
b33 Dresden	Sachsen (Bestand der Mehrfamilienhäuser)	Sachsen (Bestand der Mehrfamilienhäuser)	Stadt Dresden (insgesamt)	Sachsen (Bestand der Mehrfamilienhäuser)
Autofreie Muster-siedlung Floridsdorf	Stadt Wien (insgesamt)	Keine Daten	Stadt Wien (insgesamt)	Stadt Wien (insgesamt)

5.2 Gemeinschaftliches Wohnen und Energieeinsatz

Der Energieeinsatz bzw. der Energieverbrauch privater Haushalte im Kontext von Wohnen besitzt aus ökonomischer und ökologischer Sicht eine zentrale Bedeutung. So sind mit dem Energieverbrauch für die Haushalte Kosten verbunden, die z.B. durch das Nutzerverhalten und die energetische Qualität des Gebäudes beeinflusst werden. Aus ökologischer Sicht sind mit dem Energieverbrauch, beruhend auf fossilen Energieträgern, negative Umwelteffekte verbunden. Die Verringerung des Energieverbrauchs ist daher für private Haushalte aus ökonomischer und ökologischer Sicht erstrebenswert. Mit Blick auf gemeinschaftliches Wohnen stellen sich diesbezüglich folgende Fragen:

- Hat gemeinschaftliches Wohnen Einfluss auf den Energieverbrauch und wenn ja welchen?
- Was sind die Einflussfaktoren, die zu einem veränderten Energieverbrauch führen?
- Gehen BewohnerInnen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten anders mit Energie um?

Im Rahmen der Interviews wurden der Energieverbrauch für Heizwärme, Warmwasser und Strom abgefragt. Für den Bereich Heizwärme und Warmwasser wurden uns von acht der zehn Fallbeispiele Daten zur Verfügung gestellt. Für das Wohnprojekt Limmatstraße der WOGENO München lag lediglich der berechnete Heizwärmebedarf aus Bogevischs und Pawlitschko³⁵ vor. Hingegen keine Daten standen uns für das gemeinschaftliche Wohnprojekt „Alte Schule Karlsruh“  Verfügung. Für den Bereich Haushaltsstrom lagen zum Zeitpunkt der Auswertung lediglich von vier Fallbeispielen Verbräuche vor. Insgesamt fiel die Datenlage der Fallbeispiele sehr unterschiedlich aus. In Einzelfällen lagen detaillierte Berichte aus Begleitforschungen vor. Die Mehrheit der Daten entstammen jedoch den Nebenkostenabrechnungen der Fallbeispiele. Alle Heizwärmeverbrauchsdaten wurden witterungsbereinigt. Für Vergleichszwecke wurden aus den Energieaufwendungen für jedes Fallbeispiel der spezifische Energieaufwand je BewohnerIn (in kWh/Per.*a) berechnet (Abbildung 2). Aufgrund der geringen Datenlage wurde beim Haushaltsstrom auf eine grafische Darstellung verzichtet.

³⁵ Pawlitschko (2016)

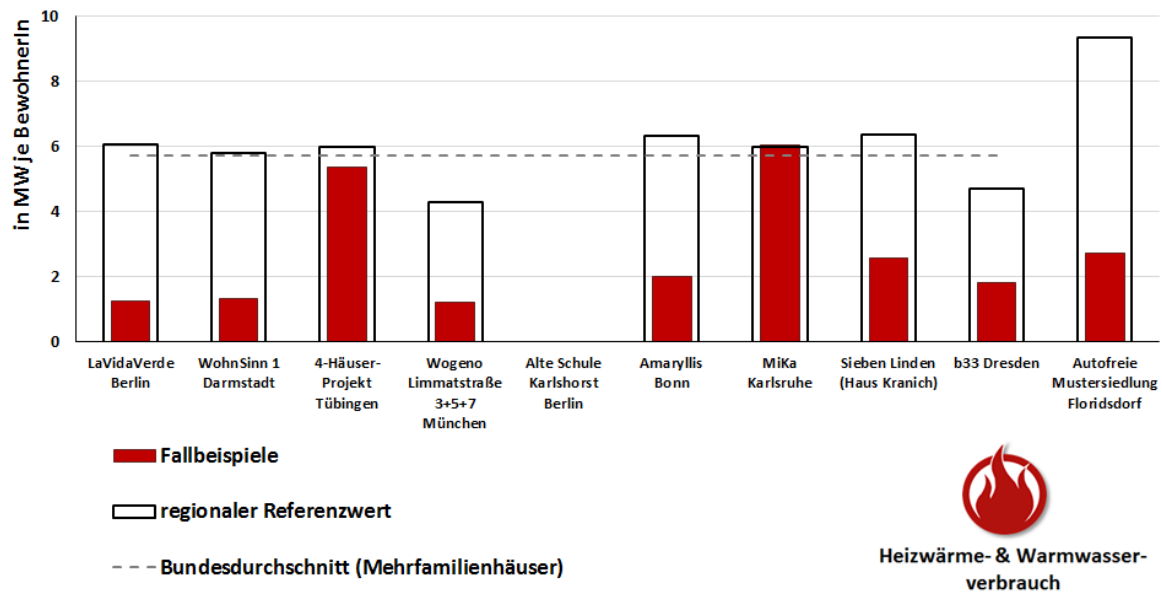


Abbildung 2: Heizwärme- und Warmwasserverbrauch³⁶ in ausgewählten, gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Vergleich zu regionalen Referenzdaten.

Aus Abbildung 2 wird ersichtlich, dass in der Mehrheit der untersuchten Fallbeispiele der Pro-Kopf- Heizwärme- und Warmwasseraufwand unterhalb der Referenzwerte liegt. Sieben der zehn Fallbeispiele benötigen lediglich 40 Prozent und weniger des personenspezifischen Heiz- und Warmwasseraufwands der jeweiligen Referenzwerte. Lediglich die beiden Wohnprojekte 4-Häuser-Projekt in Tübingen und MiKa in Karlsruhe liegen knapp unterhalb bzw. gleichauf mit dem Referenzwert. Bei beiden Projekten handelt es sich um Altbauten, die durch die Wohnprojekte saniert wurden. In beiden Fällen wurde u.a. zwischen den ökonomischen und ökologischen Effekten eines Neubaus mit erhöhtem energetischem Standard und der Sanierung von Bestandsbauten abgewogen. Hintergründe der Abwägung waren z.B. der erhöhte Energieaufwand, der gegenüber einer Sanierung bei einem Neubau mit hohem energetischem Niveau (inkl. Abriss und Entsorgung) anfallen würde, sowie die aus Sicht der BewohnerInnen nicht eindeutige Bilanz einer nachträglichen Dämmung über die gesetzlich erforderlichen Maße hinaus. Zudem wurde es als Verschwendung angesehen, die an sich noch gute Bausubstanz, abzureißen und zu entsorgen. Insgesamt setzt sich die Gesamtheit der Fallbeispiele aus Plusenergie-, Passiv-, Niedrigenergie-, KfW-Häusern und Altbauten zusammen. Die Mehrheit der Gebäude wurde in den letzten 20 Jahren gebaut (siehe Abbildung 3).

³⁶ Mit „Warmwasserverbrauch“ wird hier der Energieverbrauch für Warmwasserbereitung bezeichnet.

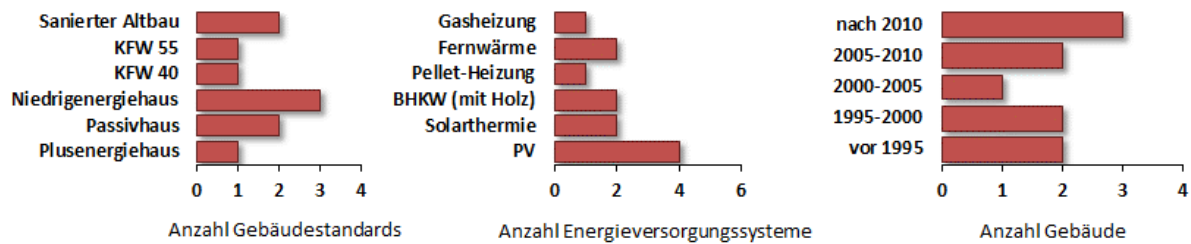


Abbildung 3: Anzahl der realisierten Gebäudestandards (links), der verwendeten Energieversorgungssysteme (Mitte) und Bauzeiträume in den Fallbeispielen (rechts).

Ein Großteil der untersuchten Fallbeispiele setzt zur Erzeugung von Heizwärme, Warmwasser und Strom regenerative Energieträger bzw. Technologien ein. Am häufigsten vertreten ist die PV-Anlage, die zur Bereitstellung von Strom dient, der teilweise direkt von den BewohnernInnen genutzt wird und bei einem Überangebot in das Stromnetz eingespeist wird. Die Anlagendimensionen und der beigesteuerte Solarstrom variieren stark zwischen den Fallbeispielen und reichen von kleinstanlagen mit nur geringer energetischer bzw. ökonomischer Bedeutung und einem mehrere hundert m² großem Solarpark der bis zu 65 Prozent des Jahresstrombedarfs deckt³⁷. Weiterhin werden Pellet-Heizung, holzbetriebene (Stückholz und Pellets) Blockheizkraftwerke und Solarthermie genannt. Darüber hinaus sind zwei Fallbeispiele an die Fernwärme angeschlossen und eines wird mit Gas geheizt (Abbildung 3).

Aufgrund der geringen Anzahl an Datensätzen zum Stromverbrauch in den Fallbeispielen können nur bedingt Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens geschlussfolgert werden. Dennoch zeigen die zugrunde liegenden Daten tendenziell einen verringerten Stromverbrauch je BewohnerIn gegenüber den berechneten Referenzwerten und dem nationalen Durchschnitt. So liegen die Stromverbräuche je BewohnerIn zwischen 15 Prozent und 70 Prozent unter den Referenzwerten. Hierbei spielen insbesondere die gemeinschaftliche Nutzung von Haushaltsgeräten wie Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde und Backöfen eine zentrale Rolle. Ebenfalls in den Interviews wahrnehmbar, jedoch nicht quantitativ erfasst, ist der tendenziell suffizientere bzw. umweltfreundlichere Lebensstil der BewohnerInnen, allen voran das Ökodorf Seben Linden. Hier liegt der durchschnittliche Stromverbrauch je BewohnerIn bei 400 kWh³⁸. Im Vergleich hierzu liegt der nationale Durchschnitt einer Person bei 1.328 kWh³⁹.

5.3 Wohnflächeninanspruchnahme im Kontext gemeinschaftlichen Wohnens

Der mit Wohnen verbundene Energieaufwand wird mehrheitlich durch den Heizwärmeverbrauch dominiert (von Ausnahmen wie z.B. Passivhäusern, abgesehen). Hierbei kommt, neben dem energetischen Standard des Gebäudes, der beheizten Wohnfläche eine zentrale Rolle zu. So steigt mit der Größe der beheizten Wohnfläche der Energieeinsatz. Darüber hinaus wächst mit einer steigenden Wohnfläche der Ressourcenaufwand (Baustoffe) und die versiegelte Fläche. Eine verringerte Wohnflächeninanspruchnahme führt somit zu Energie- und Ressourceneinsparungen sowie zu einer verringerten Flächenversiegelung.

³⁷ Ökodorf Seben Linden (2017b)

³⁸ Ökodorf Seben Linden (2017b)

³⁹ BMWi (2018)

Im Zusammenhang mit gemeinschaftlichem Wohnen wird häufig eine verringerte Wohnflächeninanspruchnahme angeführt und als einer der zentralen Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens benannt⁴⁰. Unter diesem Gesichtspunkt wurden die Fallbeispiele bezüglich der individuellen und gemeinschaftlichen Wohnflächeninanspruchnahme befragt. Für die Auswertung lagen uns zu den individuell genutzten Wohnflächen aus allen und für die gemeinschaftlich genutzte Fläche aus acht Wohnprojekten Daten vor. Wie im Abschnitt 4.2 wurde für die Fallbeispiele die gemeinschaftlich und individuell genutzten Wohnflächen je BewohnerIn ermittelt und den Referenzwerten gegenübergestellt. Abbildung 4 veranschaulicht wie unterschiedlich die Wohnflächeninanspruchnahme in den Fallbeispielen im Verhältnis zu den Referenzwerten ist.

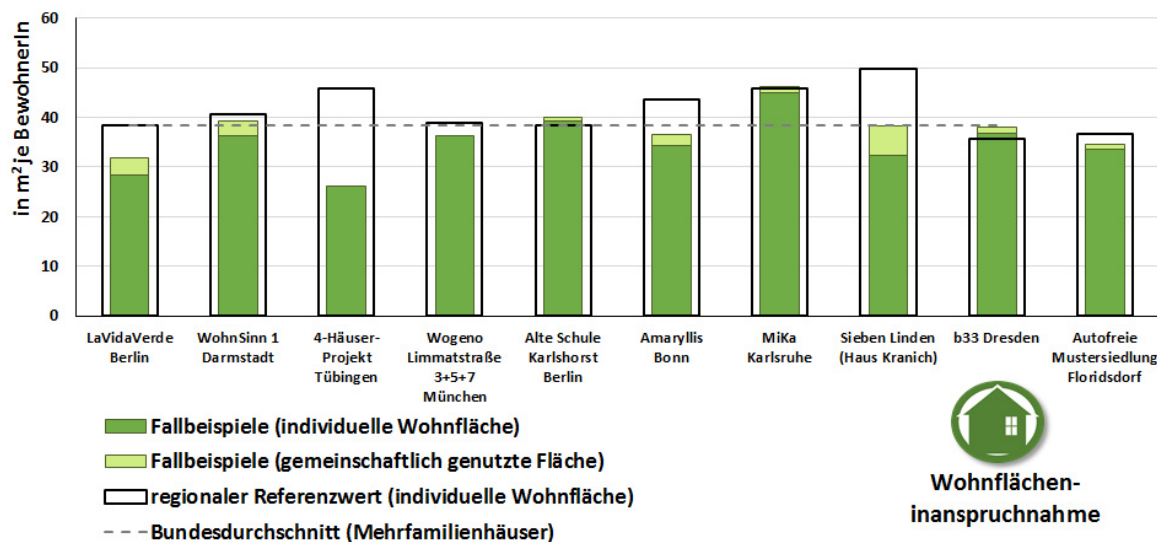


Abbildung 4: Vergleich der Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf in den untersuchten Fallbeispielen in Relation zu den jeweiligen Referenzen.

Die Spanne der Wohnflächeninanspruchnahme liegt zwischen 26 m² und 45 m² je BewohnerIn. Zuzüglich der gemeinschaftlich genutzten Wohnflächen steigt der Maximalwert auf rund 46 m². Weiterhin geht aus Abbildung 4 hervor, dass die Mehrheit der Fallbeispiele Pro-Kopf-Wohnflächen von unter 40 m² aufweisen. Lediglich im Wohnprojekt „Mika Karlsruhe“ liegt die durchschnittliche Wohnfläche je BewohnerIn über 40 m². Der geringe Wert des „4-Häuser-Projekts“ in Tübingen resultiert u.a. durch die vermehrte Nutzung der Wohnungen durch Wohngemeinschaften, wodurch die Flächen von Küche, Bad, Flur usw. auf mehrere Personen aufgeteilt werden. In den anderen Fallbeispielen handelt es sich überwiegend um von Einzelhaushalten bewohnte Wohnungen, wodurch die Wohnfläche höher liegt als im „4-Häuser-Projekt“. In einigen Projekten wurden bereits bei der Planung Konzepte integriert, die zu einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme führen sollten. So wurde z.B. im Gemeinschaftsprojekt Sieben Linden die überbaubare Fläche je BewohnerIn auf 16 m² begrenzt. Da die Mehrheit der Wohngebäude zwei Etagen besitzen bedeutet dies eine nutzbare Fläche von 32 m² je BewohnerIn. Ein weiteres Beispiel ist das Projekt LaVidaVerde in Berlin, das bei der Planung auf eine möglichst effiziente Erschließung (Flure) Wert legte und hierdurch eine sehr kompakte Bauweise erzielen konnte. Die Erschließung erfolgt im Wohnprojekt größtenteils über Laubengänge.

⁴⁰ Vestbro (2012); Marckmann et al. (2012)

Ein Vergleich mit der bundesweit bewohnten Pro-Kopf-Wohnfläche von 38 m² in Mehrfamilienhäusern⁴¹ ergibt Einsparungen von bis zu 30 Prozent, aber vereinzelt auch eine Mehrinanspruchnahme an Wohnfläche von bis zu 20 Prozent. Im Durchschnitt liegt die Wohnflächeninanspruchnahme je BewohnerIn⁴² rund 15 Prozent unter den regionalen Werten und rund 9 Prozent⁴³ unter dem bundesweiten Wert für Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der geringen Fallzahl von 10 Fallbeispielen ist die durchschnittliche Wohnfläche je BewohnerIn jedoch nur bedingt aussagefähig. Dennoch zeigt sich, dass die bewohnte Wohnfläche je BewohnerIn tendenziell geringer ausfällt als im bundesweiten Durchschnitt. Wie zuvor angeführt, sind damit grundsätzlich Energie-, Ressourcen- und Kosteneinsparungen verbunden sowie eine verringerte Flächenversiegelung.

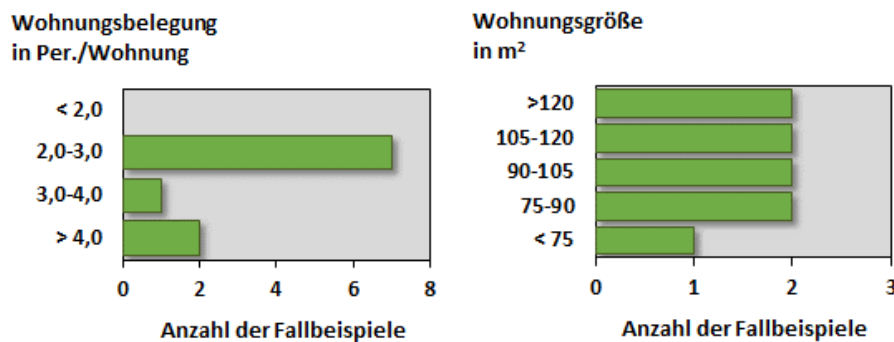


Abbildung 5: Durchschnittliche Wohnungsbelegung (links) und durchschnittliche Wohnungsgröße (rechts) in den Fallbeispielen.

Positiv wirkt sich insbesondere auch die Wohnungsbelegung (Personen je Wohnung) auf die Wohnflächeninanspruchnahme je BewohnerIn aus. Mit durchschnittlich 2,1 bis 4,5 Personen leben hier durchweg mehr Personen in einer Wohnung als bundesweit im Bestand der Mehrfamilienhäuser⁴⁴. Die teils sehr hohe Belegung in den Fallbeispielen ist überwiegend auf die vergleichsweise junge Bewohnerschaft zurück zu führen, die sich in einigen Fällen bis zu einem Drittel aus Kindern und Jugendlichen zusammensetzt. Aber auch dass in den Fallbeispielen teilweise klassische Wohngemeinschaften vorhanden sind, trägt zu einer hohen Belegungsdichte bei. In einzelnen Fallbeispielen kann jedoch bereits beobachtet werden, dass die zu Beginn des Projekts kinderreiche Bewohnerschaft deutlich abgenommen hat und sich die Wohnungsbelegung mittlerweile im unteren Bereich der Fallbeispielbandbreite befindet.

Kurz- bis mittelfristig kommt somit auch in den Fallbeispielen der bundesweit beobachtete Remanenz-Effekt⁴⁵ zum Tragen, was zu einem Anstieg der Wohnfläche je BewohnerIn führt. Hier stellt sich die Frage, wie die untersuchten Fallbeispiele aber auch allgemein gemeinschaftliche Wohnprojekte mit diesem Effekt umgehen. Bisher wurde nur vereinzelt die Thematik des Remanenz-Effektes in den Fallbeispielen aufgegriffen und diskutiert. In Einzelfällen wurden aber auch bereits Maßnahmen in Folge von Veränderungen in der Bewohnerschaft durchgeführt. Diese umfassten z.B. Verkleinerung der Wohnungen, gezielte Suche nach Familien mit Kleinkindern, Wohnungstausch usw. (siehe Kapitel 4.2.3). Aufgrund der

⁴¹ DESTATIS(2016)

⁴² Exklusiv Gemeinschaftsflächen; Inklusive Gemeinschaftsflächen reduzieren sich die Flächeneinsparungen um ca. 10 % im regionalen und um 4 % im nationalen Vergleich.

⁴³ Hierin nicht enthalten ist das Wohnprojekt Floridsdorf

⁴⁴ DESTATIS(2016); Wohngebäude mit 3-6 Wohnungen: 1,9 Personen/Wohnung; Wohngebäude mit 7-12 Wohnungen: 1,8 Personen/Wohnung; Wohngebäude mit 13-20 Wohnungen: 1,7 Personen/Wohnung; Wohngebäude mit mehr als 20 Wohnungen: 1,5 Personen/Wohnung

⁴⁵ Westerheide/Dick (2010); Exkurs zum Remanenzeffekt, S. 33.

unmittelbaren Einbindung und Beteiligung der BewohnerInnen am jeweiligen Wohnprojekt besteht ein weitaus größeres Interesse aber auch die Möglichkeit auf zukünftige Veränderungen einzugehen, z.B. anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche in Folge des Remanenz-Effektes.

Bei Projekten zum gemeinschaftlichen Wohnen stellen die Hintergründe des Remanenz-Effektes ein vergleichsweise geringes Problem dar. So können die BewohnerInnen situationsgerechte Maßnahmen, wie die zuvor genannten, in gemeinschaftlichen Wohnprojekten potenziell umsetzen, was voraussichtlich in traditionellen Mietwohnungen nur schwer umsetzbar ist oder erst gar nicht zur Diskussion steht. Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass BewohnerInnen im bekannten Wohnumfeld bleiben können, während in einer klassischen Mietwohnung häufig nur die Optionen zur Auswahl stehen: Wegziehen aus dem bekannten Wohnumfeld oder in der bestehenden, möglicherweise zu großen Wohnung verbleiben.

5.4 Umgang mit Trink- und Brauchwasser in den Fallbeispielen

Seit Anfang der 1980er sinkt der Trinkwasserverbrauch privater Haushalte in Deutschland. Von 53,7 m³ pro Person in 1983 (Früheres Bundesgebiet) und 52,6 m³ pro Person in 1991 (vereinigte Bundesrepublik) sank der Trinkwasserverbrauch 2013 auf durchschnittlich 44,2 m³ pro Person^{46;47}. Innerhalb der Bundesländer reicht der Trinkwasserverbrauch jedoch von 31,4 m³ in Sachsen bis 50,4 m³ in Hamburg⁴⁸. Verantwortlich für den gesunkenen Trinkwasserverbrauch sind ein gestiegenes Umweltbewusstsein der Konsumenten sowie technische Maßnahmen aber auch die gestiegenen Kosten für die Wasserversorgung.

Betrachtet man den Trinkwasserverbrauch innerhalb der Fallbeispiele so zeigt sich, dass diese durchweg unter den jeweiligen regionalen Referenzwerten liegen. Die Bandbreite reicht von rund 45 Prozent bis 85 Prozent gegenüber den Referenzwerten (Abbildung 6). Das heißt, dass von den BewohnerInnen in den Jahren 2013 bis 2017⁴⁹ zwischen 20 m³ und 40 m³, mehrheitlich jedoch zwischen 20 m³ und 25 m³ Trinkwasser verbraucht wurden (Abbildung 7).

⁴⁶ BMUB/ UBA (2017)

⁴⁷ Inkl. Kleingewerbe

⁴⁸ BMUB/ UBA (2017); S. 57.

⁴⁹ Es lagen Daten zum Trinkwasserverbrauch aus unterschiedlichen Abrechnungsperioden zwischen 2013 und 2017 vor.

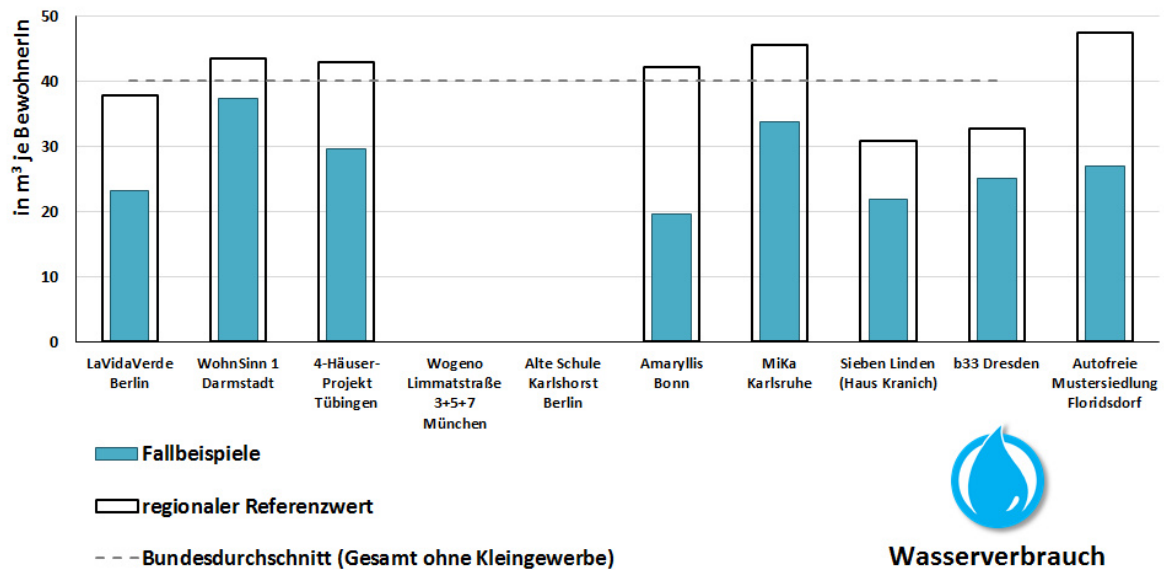


Abbildung 6: Vergleich des Trinkwasserverbrauchs pro Kopf in den untersuchten Fallbeispielen in Relation zu den jeweiligen Referenzen.

Die verringerten Trinkwasserverbräuche resultieren u.a. aus diversen Wassersparmaßnahmen. So z.B. durch den Einsatz von Trenn- oder Komposttoiletten, Energie- und Wassersparenden Waschmaschinen und durch die verringerte Nutzung von Wannenbädern (Abbildung 7). Durch einzelne Maßnahmen wird Trinkwasser durch Regenwasser oder Wasser aus Brunnen substituiert. Diese sind jedoch nicht in der Wasserverbrauchsstatistik enthalten. Das heißt, dass der tatsächliche Verbrauch von Trink- und Brauchwasser höher liegen kann als die hier ausgewiesenen Verbräuche. Dennoch ist die Substitution von Trinkwasser durch Regen- und Brunnenwasser mit einer Umweltentlastung verbunden, da das Wasser keine aufwendige Reinigung durchlaufen hat und nur temporär dem Wasserhaushalt entzogen wird. Doch auch die Nutzung von Brunnenanlagen zeigt in Einzelfällen bedenkliche Umwelteffekte, wobei diese nicht spezifisch dem gemeinschaftlichen Wohnen geschuldet sind, sondern vielmehr der Ausführung und den örtlichen Rahmenbedingungen. Des Weiteren hervorzuheben ist die Grauwassernutzung, bei der leicht verschmutztes Wasser u.a. aus der Körperreinigung (Duschen, Hände waschen, usw.) und der Wäschereinigung nach einer groben Reinigung erneut für die Toilettenspülung oder die Bewässerung von Pflanzen eingesetzt werden kann.

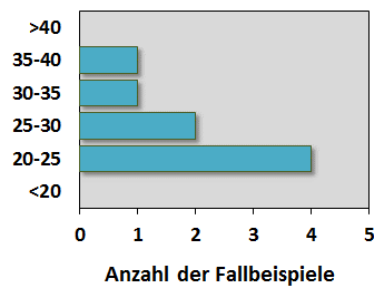
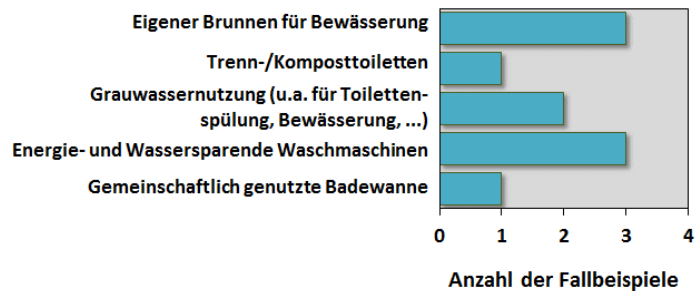
Trinkwasserverbrauch in m³/Per.

Wassersparmaßnahmen


Abbildung 7: Trinkwasserverbrauch und wassersparende Maßnahmen

Trotz der vielfältigen Maßnahmen, die in den Wohnprojekten umgesetzt wurden, können diese nur bedingt die teils großen Unterschiede zwischen dem Verbrauch in den Wohnprojekten und den regionalen Referenzwerten sowie dem Bundesdurchschnitt erklären. Geht man z.B. von Einsparungen beim Wäschewaschen (-40 Prozent), beim Geschirrspülen (-20 Prozent), der Toilettenspülung (-20 Prozent) und der Gartenpflege und Bewässerung (-60 Prozent) aus, kann eine Einsparung von rund 25 Prozent erzielt werden. Für die verbleibende Differenz kann schätzungsweise die in den Wohnprojekten verbreitete hohe Umweltsensibilität und das umweltbewusste Verhalten der BewohnerInnen angeführt werden.

5.5 Mobilität und Mobilitätskonzepte gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Täglich werden aus beruflichen und privaten Gründen diverse Strecken mit dem PKW, Motorrad, Fahrrad, ÖPNV oder zu Fuß zurückgelegt. Wegstrecken, die mit dem PKW, Motorrad und/oder ÖPNV zurückgelegt werden, sind derzeit mehrheitlich noch mit Kraftstoffverbrauch und umweltschädlichen Emissionen verbunden. Zur Verringerung des Kraftstoffverbrauchs und zur Reduzierung der damit einhergehenden Emissionen strebt die Bundesregierung eine umweltfreundlichere Mobilität an⁵⁰. Im Fokus stehen hierbei mehrheitlich technische Lösungen, insbesondere die Etablierung der Elektromobilität⁵¹.

In den gemeinschaftlichen Wohnprojekten kommt dem Thema Mobilität eine unterschiedlich große Bedeutung zu. Häufig werden in diesem Kontext Aspekte wie Sicherheit, ökologische und umweltfreundliche Fortbewegung, Lebensqualität und Kostenersparnisse genannt. Diesbezüglich haben sich die BewohnerInnen einiger Wohnprojekte dazu entschlossen, Mobilitätskonzepte in ihre Satzungen und/oder Zielstellungen aufzunehmen (z.B. Autofreie Mustersiedlung Floridsdorf und Amaryllis eG). Diese befassen sich z.B. mit Fragen der Mobilität im Wohnumfeld der Wohnprojekte und/oder mit der Nutzung privater PKWs durch die Bewohnerschaft. Von den zehn untersuchten Wohnprojekten verfügen vier Wohnprojekte über ein Mobilitätskonzept. Bei den betreffenden Wohnprojekten handelt es sich um das Ökodorf Seben Linden, die Autofreie Mustersiedlung Floridsdorf, Amaryllis eG in Bonn und WohnSnn 1 in Darmstadt.

Die Wohnprojekte Autofreie Mustersiedlung Floridsdorf, Amaryllis und WohnSnn verfolgen in ihren Konzepten in unterschiedlich starker Ausprägung ein autoreduziertes Wohnen bzw. im Fall der Autofreien Mustersiedlung Floridsdorf einen fast vollständigen Verzicht auf den Besitz von privaten PKWs. In allen drei Fällen konnte durch die Reduzierung der PKWs ein verringerter Stellplatzschlüssel ausgehandelt

⁵⁰ BMU (2018)

⁵¹ Deutscher Bundestag (2010)

werden, wodurch Kosten gespart und die hierdurch verfügbaren Flächen einer anderen Nutzung (mehrheitlich für Grünflächen) zugeführt werden konnten. Im Fall des Ökodorfes Seben Linden ist es den BewohnerInnen freigestellt ob sie ein PKW besitzen. Es wird jedoch an die BewohnerInnen appelliert, wenn möglich auf ein eigenes Auto zu verzichten und möglichst viele Strecken zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit dem ÖPNV oder in Fahrgemeinschaften zurück zu legen. Die räumliche Lage des Ökodorfes Seben Linden erschwert jedoch den vollständigen Verzicht auf den motorisierten Individualverkehr. Trotz der Standortbedingungen konnte der Bestand an PKW im Ökodorf Seben Linden auf 0,3 je BewohnerIn (d. h. 3 Personen je PKW) reduziert werden. Im Vergleich hierzu liegt der PKW-Schlüssel in den Wohnprojekten WohnSinn und b33 bei rund 0,2 PKW/ Person (d. h. 5 Personen je PKW). Hier zeigt sich tendenziell die günstigere Lage der städtischen Wohnprojekte, die über einen besseren Anschluss an den ÖPNV verfügen und tendenziell kürzere Strecken zurücklegen müssen, die potenziell zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden können. Im Bundesdurchschnitt kommen etwa 0,55 PKWs auf je eine EinwohnerIn⁵².

Das Wohnprojekt der WOGENO in der Limmatstraße besitzt kein konkretes Mobilitätskonzept, bietet in Kooperation mit dem Car-Sharing-Anbieter „Stattauto“ seinen BewohnerInnen jedoch einen erleichterten Zugang zu mietbaren PKWs. Darüber hinaus stehen den BewohnerInnen ein Elektroauto und mehrere Elektrofahrräder zur Nutzung bereit, die durch die WOGENO (bzw. hell & warm Forstenried GmbH⁵³) zusammen mit der Waldorfschule gekauft wurden.

Die verbleibenden Wohnprojekte besitzen derzeit kein Mobilitätskonzept. Aufgrund der städtischen Lage nimmt die Thematik Mobilität in einigen Wohnprojekten auch eher eine untergeordnete Rolle ein.

Alternative Kraftstoffe bzw. alternative Antriebe sind bisher nur geringfügig vertreten. Neben der WOGENO setzt bisher lediglich das Ökodorf Seben Linden auf alternative Kraftstoffe bzw. Antriebe. So werden in Seben Linden (Stand 2017) drei PKWs mit Gas betrieben. Auch wenn in der Mehrheit der Wohnprojekte die Elektromobilität bisher kaum eine Rolle spielt, so messen die BewohnerInnen dem Thema mittelfristig mehr Bedeutung zu. Insbesondere die Wohnprojekte, die bereits auf den eigenen Dächern PV-Strom erzeugen, könnten sich vorstellen, mittelfristig ein gemeinschaftlich genutztes Elektrofahrzeug zu kaufen oder ihren PV-Strom über eine Ladestation der Öffentlichkeit anzubieten. Aufgrund der derzeit noch hohen Kosten wurden erste Überlegungen in den betreffenden Wohnprojekten auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

5.6 Tauschen und Teilen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Das voraussichtlich wichtigste Element gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist die Partizipation der BewohnerInnen am gesamten Wohnprojekt und das Zusammenleben der BewohnerInnen in einer Gemeinschaft⁵⁴. Hierzu gehören neben der gemeinschaftlichen Nutzung des Wohngebäudes i.d.R. auch die gemeinschaftliche Nutzung und das Teilen von Geräten, Gemeinschaftsflächen (Räume/ Gärten), PKW, usw. Die Hintergründe hierfür umfassen u.a. Kosteneinsparungen und umweltfreundlicher Konsum bzw. umweltfreundliches Verhalten⁵⁵. Bereits bei der Planung zur Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte werden häufig entsprechende Aspekte integriert. So werden i.d.R. gemeinschaftlich genutzte Flächen, Werkstätten, Gärten sowie die gemeinschaftliche Nutzung von Haushaltsgeräten (z.B. Waschmaschinen) bereits zu Beginn besprochen und je nach Bedeutung auch direkt festgelegt. Dies schließt z.B. die zuvor

⁵² DESTATIS (2017)

⁵³ Die hell & warm GmbH Forstenried ist eine Tochterfirma der WOGENO München und der Freien Waldorfschule Züricher Str. in München.

⁵⁴ Rogel, L. (o.J.), Stevenson et al. (2013), LaFond/ Tsvetkova (2017)

⁵⁵ Ebd.

genannten Mobilitätskonzepte mit ein. Neben dem allgemeinen nachbarschaftlichen Austausch von kleineren Haushaltsgeräten ist insbesondere auf die gemeinschaftliche Nutzung größerer Haushaltsgeräte hinzuweisen. Dies betrifft in den meisten Fällen Waschmaschinen, Wäschetrockner, Kühlschränke (bei WG-Nutzung) usw. Durch die gemeinschaftliche Nutzung der Geräte kann in den meisten Fällen auf private Geräte des gleichen Typs verzichtet werden, was insgesamt zu einer Verringerung der Geräte führt. Für die gemeinschaftliche Nutzung können aufgrund von Skaleneffekten häufig auch besonders hochwertige und effiziente Geräte gekauft werden, was sich wiederum positiv auf die Umweltbeeinträchtigung auswirkt. Entsprechende Konzepte bzw. gemeinschaftliche Nutzungen werden von den Fallbeispielen 4-Häuser-Projekt, LaVidaVerde, WOGENO Limmatstraße, Amaryllis eG, Mika und Seben Linden praktiziert.

Insgesamt kann die gemeinschaftliche Nutzung zu einem verringerten Konsum und zu einer Entlastung der Umwelt beitragen. Nicht untersucht wurde hierbei der indirekte induzierte Konsum, der durch mögliche Einsparungen ausgelöst wird.

6. Zusammenfassung

Die untersuchten Wohnprojekte weisen eine erhebliche Bandbreite bezüglich ihrer Größe, ihrer Ziele, ihrer Bewohnerschaft, der realisierten ökologischen Konzepte sowie der Gestaltung des Zusammenlebens auf. Dennoch lassen sich in der Gesamtbetrachtung der zehn Fallbeispiele bestimmte wiederholt auftretende soziale, ökonomische und ökologische Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens feststellen.

Soziale Effekte

Insgesamt sind die Wohnprojekte durch Offenheit gegenüber einer Vielfalt an Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und Lebenslagen gekennzeichnet. Dabei zeigen sich aber auch Unterschiede in den untersuchten Fallbeispielen: Während einige explizit eine in Bezug auf Alter, Herkunft, Lebenssituation und Einkommen heterogene Bewohnerschaft anstreben und dies z.T. mit Belegungsvorgaben umsetzen, weisen andere Projekte eine eher homogene Bewohnerschaft auf. Auffallend ist insgesamt der hohe Anteil an Personen mit Abitur bzw. akademischer Ausbildung.

In gemeinschaftlichen Wohnprojekten treffen Menschen mit ähnlichen Zielsetzungen und Einstellungen zusammen. Dies erleichtert es, MitstreiterInnen für ehrenamtliche Initiativen und Projekte zu gewinnen. So sind in vielen der untersuchten Projekte Gruppen, Initiativen oder bürgerschaftliche Vereine entstanden, die sich über das Wohnprojekt hinaus sozial, kulturell oder ökologisch engagieren.

In vielen Gemeinschaftswohnprojekten wurde Wohnraum auch für Haushalte mit niedrigerem Einkommen geschaffen. Zentrales Instrument hierfür ist die Förderung durch Programme für sozialen Wohnungsbau. Aber auch die Realisierung der Projekte durch einen nicht-renditeorientierten Träger (meist eine Genossenschaft, z.T. eine GmbH nach dem Modell des Mietshäuser-Syndikats) spielt für die vergleichsweise geringen Wohnkosten eine entscheidende Rolle.

Durch Gemeinschaftsräume, die gemeinsam genutzten Außenflächen und Geräte konnte in den Fallbeispielen eine vergleichsweise hohe Wohnqualität erreicht werden. Die BewohnerInnen konnten so Ausstattungen realisieren, die ein Einzelhaushalt nur mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand ermöglichen könnte (z.B. Veranstaltungsraum, Gästeapartment, Garten etc.). Auf diese Weise haben sich die BewohnerInnen in ihrem Wohnalltag ein „Mehr“ an Nutzungsmöglichkeiten geschaffen.

Das Zusammenleben in den Fallbeispielen ist einerseits durch gemeinschaftliche Aktivitäten auf der Arbeitsebene geprägt (Verwaltung und Instandhaltung des Hauses, Organisation des Zusammenlebens), andererseits durch gemeinsame Freizeitaktivitäten. Dies schafft Kontakte und neue soziale Netzwerke neben bestehenden Freundes- und Familienkreisen. Zudem entsteht durch die gemeinsamen Aktivitäten ein hoher Grad an Identifikation mit dem Wohnprojekt. In einigen der untersuchten Fallbeispiele wurde aber auch auf Probleme hingewiesen, die durch das Zusammenleben entstehen. So wurde beispielsweise von einer zeitweisen Überlastung der BewohnerInnen durch die Vielzahl von Arbeitsaufgaben im Rahmen der Selbstorganisation berichtet. Einzelne Projekte berichteten davon, dass unter den BewohnerInnen anfänglich z.T. Sorge vor sozialer Kontrolle bestanden habe. Auch die Schwierigkeit, sich abzugrenzen, wurde thematisiert. Insgesamt berichten die Interviewpartner von einer hohen Zufriedenheit der BewohnerInnen mit „ihrem“ Wohnprojekt.

Die untersuchten Fallbeispiele weisen einen hohen Grad an Unterstützung und Solidarität auf, der deutlich höher ist als in klassischen Mietverhältnissen. In allen von uns untersuchten Fallbeispielen hat sich eine Kultur der gegenseitigen Unterstützung im Alltag etabliert. Dies reicht von alltäglicher nachbar-

schaftlicher Unterstützung (z.B. Kinderbetreuung, Hilfe bei Reparaturen, etwas beim Einkaufen mitbringen) bis zu intensiverer Unterstützung bei kurzzeitiger Erkrankung oder in Krisensituationen. Eltern profitieren insbesondere durch die Möglichkeit, spontan und unkompliziert eine Betreuung für ihre Kinder zu bekommen, was die Alltagsorganisation der Familien erheblich erleichtert. Insbesondere auch ältere Menschen und Menschen mit Behinderung profitieren von der nachbarschaftlichen Unterstützung (z.B. durch Einrichtung eines Hausnotrufsystems oder regelmäßige Hilfen im Alltag). Eine Grenze sehen die InterviewpartnerInnen allerdings bei Pflegefällen. Eine solch intensive Betreuung sollte von professionellen Pflegediensten übernommen werden, um MitbewohnerInnen nicht zu überlasten.

Vorteile für die BewohnerInnen entstehen somit einerseits durch die ganz praktische Unterstützung und andererseits durch das Wissen, auf ein Netzwerk im unmittelbaren Umfeld zurückgreifen zu können (auch in Ausnahmesituationen).

Bei jenen Projekten, die selbst gegründet wurden, lagen die Konzeptentwicklung, die Entwicklung der Finanzierung sowie die Planung der Wohnungen und Außenanlagen in der Hand der BewohnerInnen selbst. Aber auch bei den von einer Dachorganisation ins Leben gerufenen Projekten wurden die späteren BewohnerInnen früh in die Planungsphase eingebunden und an Entscheidungen, die die Gestaltung der Wohnungen und der Gemeinschaftsräume betreffen, beteiligt. Die Gestaltung des Zusammenlebens liegt bei allen untersuchten Projekten in der Zuständigkeit der BewohnerInnen. Auf diese Weise können BewohnerInnen bei Gemeinschaftswohnprojekten in hohem Maße eigene Vorstellungen und Wünsche bei der Gestaltung der Wohnung, des Wohnumfeldes und des Zusammenlebens einfließen lassen. Dies ist für die BewohnerInnen mit einem hohen Engagement für das Wohnprojekt verbunden und betrifft sowohl den Einsatz von Zeit als auch von Arbeitskraft. Hier treten die Vorteile der Umsetzung von Gemeinschaftswohnprojekten durch eine bestehende Dach-Organisation (Genossenschaft, Wohnungsbau-gesellschaft, o.ä.) zutage. Eine erfahrene Träger-Organisation kann auf vorhandenes Know-How, auf professionelle MitarbeiterInnen und einen Fundus an Erfahrungen zurückgreifen, während die Akteure von selbstgegründeten Projekten überwiegend nicht über einen professionellen Hintergrund verfügen und sich Wissen sowie Fertigkeiten oft mühsam aneignen müssen.

Gemeinschaftswohnprojekte haben vielfältige Wirkungen auf das sie umgebende Quartier. So stärken sie die Strukturen für die Vernetzung und das nachbarschaftliche Engagement, indem sie ihre Veranstaltungsräume auch externen Personen und Initiativen zur Verfügung stellen. In vielen Wohnprojekten wurden darüber hinaus auf Initiative der BewohnerInnen hin Vereine oder ehrenamtliche Gruppen gegründet, die kulturelle und soziale Angebote oder Freizeitangebote für Menschen aus der Nachbarschaft bereitstellen (z.B. Sportkurse, Musikveranstaltungen, Filmabende, Kiez-Cafés etc.). Einige Projekte (insbesondere solche, die in neuen Stadtteilen entstanden sind) leisten einen aktiven Beitrag zur Entwicklung von lebendigen und integrierenden Quartiersstrukturen, beispielsweise indem Einfluss auf den Bebauungsplan genommen wird, auf die Grünplanung oder die Sicherung der Schulwege.

Eine gesellschaftliche Ausstrahlung der Gemeinschaftswohnprojekte lässt sich auch über das Quartier hinaus feststellen. Viele Fallbeispiele sind mit anderen Wohnprojekten vernetzt, um sich über innovative Wohnformen und Wege zu deren Verbreitung auszutauschen. Einige Projekte beraten und unterstützen Gruppen, die an gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert sind, bei der Umsetzung ihrer Ideen.

Weiterhin haben gemeinschaftliche Wohnprojekte durch ihren Modellcharakter gesellschaftliche Ausstrahlungswirkungen. Sie schaffen innovative Wohnlösungen bezüglich des Zusammenlebens sowie aus ökologischer Perspektive und nehmen dadurch eine Vorreiterrolle ein. Nicht selten stehen sie im Fokus

wissenschaftlicher Untersuchungen und dienen als Vorbild zur Übertragung gelebter und erprobter Lösungsansätze.

Ökonomische Effekte

Aus ökonomischer Sicht bieten die Gemeinschaftswohnprojekte in zahlreichen Aspekten erhebliches Einsparpotenzial für die BewohnerInnen. Viele der Projekte zeichnen sich durch unterdurchschnittliche Mietkosten aus. Sowohl die Nettokaltmieten als auch die Betriebskosten liegen oft unter den regionalen Vergleichswerten. Die niedrigen Kaltmieten lassen sich zum einen mit spezieller Förderung erklären. In einigen Projekten ermöglicht die soziale Wohnraumförderung niedrige Mieten über längere Zeiträume. Auch nach dem Auslaufen von vereinbarten Bindungszeiten halten die meisten Projekte an den niedrigen Mieten fest. Andere Projekte nehmen Förderung für Mehrgenerationenwohnen oder besonders ambitioniertes energieeffizientes Bauen in Anspruch. Zum anderen entfällt bei den Wohn- und Hausgemeinschaften das finanzielle Renditeinteresse eines Investors. Alle untersuchten Projekte zeichnen sich dadurch aus, dass andere Ziele als Profit- oder Wertmaximierung verfolgt werden (z.B. gemeinschaftliches Wohnen, energieeffizientes Leben). Hinzu kommen deutlich überdurchschnittliche Belegungsdichten in den einzelnen Wohnungen, die sich positiv auf die Gesamtwohnkosten der Haushalte auswirken.

Die niedrigen Kaltmieten werden durch vergleichsweise günstige Betriebskosten flankiert. Diese lassen sich in einem Teil der Projekte auf hohe Energiestandards und einen ressourcenschonenden Umgang im Alltag zurückführen. Hinzu kommt, dass in fast allen Projekten die BewohnerInnen viele anfallende Arbeiten selbst übernehmen. So können im Unterhalt der Wohnanlagen Einsparungen durch eigene Arbeit erreicht werden (Gartenarbeit, kleinere Reparaturen, Gebäudereinigung). Allerdings führt diese Arbeitsbelastung auch teilweise zu (sozialen) Konflikten in den Projekten. Ein Projekt reagierte darauf, indem es einzelne Tätigkeiten wie eine klassische Hausverwaltung an externe Dienstleister vergab.

Neben der Miete je Quadratmeter bedingen sich Wohnungsgröße und Wohnkostenbelastung eines Haushalts gegenseitig in entscheidendem Maße. Eine besondere Herausforderung stellen auf lange Sicht die vergleichsweise großen Wohnungen in den errichteten Gebäuden dar. Durch den Remanenz-Effekt kann es nach Auszug erwachsener Kinder dazu kommen, dass die zurückbleibenden Eltern in Wohnungen wohnen bleiben, die zu groß für ihren Bedarf sind. Für dieses Problem zeigen einige Projekte jedoch schon ein Bewusstsein und diskutieren innovative Ansätze um dem entgegenzuwirken (Wohnungstausch zwischen Haushalten, Alten-Wohngemeinschaften, Verkleinerungen der Grundrisse).

Wichtige Grundlage für diese insgesamt günstigen Wohnkosten bildet eine ausgewogene Baufinanzierung. Die untersuchten Gemeinschaftswohnprojekte greifen dabei genau wie viele andere Wohnbauprojekte auf eine Mischung aus Eigenkapital, Bankdarlehen und energetischer Förderung sowie sozialer Wohnraumförderung zurück. Das Eigenkapital speist sich zumeist aus Einlagen der Beteiligten und wird teilweise durch Direktkredite von Freunden und Familie ergänzt. Insbesondere Projekte des Mietshäuser-Syndikats setzen auf das Einwerben dieser Privatdarlehen zu moderaten Zinsen von FreundInnen, Familie und sympathisierenden Institutionen. Dadurch können die Projekte ihren Eigenkapitalanteil teils signifikant steigern und somit sowohl ihre Kreditwürdigkeit erhöhen als auch die Zins- und Tilgungslast verringern. Beim Einwerben von Bankdarlehen wurden unterschiedliche Erfahrungen von den Projekten gemacht. Einige hatten anfänglich Schwierigkeiten, eine Bank für die Finanzierung ihres Wohnprojektes zu gewinnen. Allerdings sind gemeinschaftliche Wohnprojekte durch ihre Heterogenität und die Vielzahl der beteiligten Personen resilienter gegenüber individuellen ökonomischen Krisensituationen als Einzelhaushalte und sind somit für mögliche Kreditgeber interessant.

Um auch finanzschwächeren Haushalten den Zugang zum gemeinschaftlichen Wohnen zu ermöglichen, wurden in einigen Projekten solidarische Modelle entwickelt. So wurden in der Finanzierungsphase beispielsweise Leihgemeinschaften gebildet, die es finanzschwächeren Haushalten ermöglichten, Gruppendarlehen in Anspruch zu nehmen. Auch im Wohnalltag gibt es Beispiele für eine solidarische Verteilung der Miete. So müssen in Sieben Linden beispielsweise nur Erwachsene einen Pauschalbetrag für die Nebenkosten zahlen, nicht jedoch die Kinder. Dies unterstützt vor allem Familien und Alleinerziehende. Solche formalisierten Solidarmodelle bilden allerdings eher die Ausnahme. Häufiger kommt es zu informellen Arrangements zwischen den Haushalten zur finanziellen Unterstützung in ökonomischen Krisensituationen. Der hohe Grad an (in)formeller finanzieller Solidarität zeichnet gemeinschaftliche Wohnprojekte besonders aus und stärkt die ökonomische Resilienz der einzelnen beteiligten Haushalte.

Auch beim Bau und in der Planung der Wohnprojekte konnten Einsparungen durch den gemeinschaftlichen Ansatz erreicht werden. So wurden häufig einzelne Aufgaben in dieser Phase durch Projektbeteiligte übernommen, was die Inanspruchnahme teils kostenintensiver Dienstleistungen vermeidet. Zudem trugen Restriktionen der Wohnungsgröße, ein Verzicht auf private oder gemeinschaftliche Flure und Treppenhäuser oder das Teilen von Flächen und Räumen mit kooperierenden Einrichtungen zu einer effizienten Flächennutzung bei. Die geplanten Gemeinschaftsbereiche erhöhten dabei den Gestaltungsspielraum für eine erhöhte Flächeneffizienz. Durch quantitative Abstriche beim eigenen Wohnraum und das Teilen von Flächen konnten somit Kosten eingespart werden. Ebenfalls als Vorteil erwies sich, erfahrene Genossenschaften für die Koordination während der Planung und des Baus einzubinden. Dies führte zu Kostenoptimierungen in der Bauvorbereitung und -durchführung sowie in der anschließenden Verwaltung.

Doch auch kostensteigernde Effekte des gemeinschaftlichen Ansatzes waren zu verzeichnen. So führten beispielsweise individuelle Wohnwünsche und daraus folgende Wohnungszuschnitte im Projekt WohnSinn zu komplexerer Bauplanung, wodurch sich die Gesamtbaukosten erhöhten. Zusätzlich entstanden durch die häufig auf Konsens ausgerichteten Entscheidungsstrukturen und den hohen Kommunikationsaufwand (konkret in einem dezentral konzipierten Wohnprojekt) längere Planungs- und Realisierungszeiten, was sich negativ auf die Gesamtkosten auswirkte.

Ökonomische Sondereffekte treten auch in der alltäglichen Nutzung der Gemeinschaftsprojekte auf. Die gemeinschaftliche Finanzierung von geteilten Flächen ermöglicht den Bau etlicher Angebote, die für Einzelhaushalte nicht realisierbar wären. Zudem stellen diese Räume, wie z.B. Sauna, Gästezimmer oder Kinderräume, eine Erhöhung des Lebensstandards dar. Auch durch die gemeinsame Nutzung von Gegenständen und Ausstattung können Unterstellflächen im individuellen Wohnraum eingespart werden und die Geräte effizient ausgelastet werden. Häufig finden zudem informelle Absprachen, wie z.B. das Verleihen alltäglicher Gegenstände oder aber auch das Car-Pooling von Autos innerhalb kleinerer Gruppen der Projekte statt. Dies ermöglicht die Reduktion bzw. das Aufteilen der teils hohen Beschaffungs- und Betriebskosten. Gemeinschaftlich übernommene Dienstleistungen, wie z.B. gegenseitige Kinderbetreuung oder Pflegetätigkeiten, ersetzen für einige Haushalte kommerzielle Formen der Betreuung. Der Gemeinschaftsansatz stößt dabei jedoch auch an seine Grenzen, da bestimmte Aufgaben nicht dauerhaft von der Gemeinschaft übernommen werden können (z.B. Alten- und Krankenpflege).

Neben den BewohnerInnen profitieren in einzelnen Fällen auch die AnwohnerInnen des Quartiers von den Infrastrukturen der Projekte. Insbesondere die großen Gruppen- oder Veranstaltungsräume sind hierfür ein gutes Beispiel. Diese können oftmals auch von Externen angemietet werden. Zudem werden

in diesen Räumen meist Kultur- und Freizeitveranstaltungen angeboten, welche somit das entsprechende Angebot im Quartier erhöhen.

Ökologische Effekte

Die Untersuchungen und Interviews zu den Wohnprojekten haben gezeigt, dass gemeinschaftliches Wohnen aus ökologischer Sicht teils erhebliche (Einspar-)Potenziale bietet. So wurde die Wohnflächeninanspruchnahme in den Wohnprojekten um bis zu 40 Prozent und im Durchschnitt um 14 Prozent gegenüber den regionalen Referenzwerten reduziert. Weiterhin liegen der durchschnittliche Heizwärmeverbrauch und der Energieverbrauch für Warmwasserbereitung pro Person 55 Prozent unter dem regionalen Referenzwert. Mehrere Wohnprojekte erreichen hier sogar Einsparungen von über 70 Prozent. Dies wird maßgeblich durch die verringerte Wohnflächeninanspruchnahme und den mehrheitlich umgesetzten hohen energetischen Gebäudestandard erzielt. Auch der Trinkwasserverbrauch liegt in den Wohnprojekten unter dem der Referenzwerte. Hier liegen die Einsparungen bei durchschnittlich 30 Prozent und maximal bei über 50 Prozent. Aufgrund fehlender quantitativer Daten lässt sich das Mobilitätsverhalten innerhalb der Wohnprojekte nur qualitativ darlegen. Hier zeigt sich tendenziell eine Abkehr vom eigenen PKW hin zur vermehrten Nutzung des ÖPNV und des Fahrrads sowie eine gemeinschaftliche Nutzung von PKWs. Auch durch die gemeinschaftliche Nutzung, insbesondere von größeren Haushaltsgeräten, wie Waschmaschine und Kühlschrank, werden positive Effekte erzielt, die sich u.a. im verringerten Stromverbrauch zeigen und zu einem verringerten Ressourcenverbrauch⁵⁶ führen.

Den aufgezeigten Potenzialen müssen jedoch auch einige relativierende Punkte entgegengesetzt werden. Dies betrifft zunächst einmal den Punkt, dass es sich bei den Ergebnissen bzw. Potenzialen um Untersuchungsergebnisse für einen zeitlich begrenzten Zeitraum handelt. Dies ist insbesondere daher von Bedeutung, da es sich um personenbezogene Kennwerte handelt, die stark von der Anzahl der BewohnerInnen und deren Lebensphase geprägt werden. So bestehen die Haushalte in den untersuchten Wohnprojekten häufig aus Familien mit Kindern. Dies zeigt sich insbesondere in der durchschnittlichen Belegungsdichte (Personen je Wohnung), die im Durchschnitt der zehn Wohnprojekte 2,8 Personen je Wohnung beträgt. Im Vergleich hierzu, liegt die durchschnittliche Belegungsdichte auf Bundesebene bei 2,1 Personen je Wohnung⁵⁷. Weiterhin sind der Einsatz von Energieerzeugungsanlagen, die regenerative Energiequellen nutzen, sowie energieeffiziente Gebäude kein Alleinstellungsmerkmal von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. So besitzt eine Vielzahl an Eigentümern von Eigenheimen eine PV- oder Solarthermianlage. In Mietobjekten sind PV- und Solarthermianlagen zwar eher selten, dies ist jedoch eher dem Mieter-Vermieter-Dilemma geschuldet, als der Bereitschaft eine solche Anlage zu betreiben.

Trotz der aufgezeigten Einschränkungen bei den identifizierten Potenzialen können aus ökologischer Sicht folgende Merkmale, die besonders durch gemeinschaftliche Wohnprojekte adressiert werden, hervorgehoben werden:

1. Shared economy und daraus resultierende Energie- und Ressourceneinsparungen:
Die gemeinschaftliche Nutzung kann in vielfältiger Weise zu Energie- und Ressourceneinsparungen beitragen. Hierzu gehört die gemeinschaftliche Nutzung von Haushaltsgroßgeräten (z.B. Waschmaschine), wodurch diese Geräte teilweise in den einzelnen Haushalten substituiert werden und somit zur Ressourcenschonung beitragen. In den Wohnprojekten wird häufig auch Car-Sharing bzw. Pooling betrieben, was ebenfalls zu Energie- und Ressourceneinsparungen beiträgt (potenziell höhere

⁵⁶ Infolge der verringerten Anzahl an Haushaltsgeräten und den für die Herstellung benötigten Ressourcen.

⁵⁷ Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2017; S. 162

Anzahl Personen je PKW und verringert Anzahl an PKWs in den untersuchten Wohnprojekten). Besonderes Potenzial bietet aber auch die verringerte Wohnflächeninanspruchnahme aufgrund gemeinschaftlicher Flächen, die hierdurch aus den privat genutzten Flächen ausgelagert werden können.

2. Nutzerverhalten und Umweltbewusstsein:

Von zentraler Bedeutung für die Umsetzung von Energie- und Ressourceneinsparungen ist das Nutzerverhalten und das Umweltbewusstsein. Beide, Nutzerverhalten und Umweltbewusstsein, sind grundsätzlich losgelöst von der Organisationsform des Wohnens. In den gemeinschaftlichen Wohnprojekten wurde im Rahmen der Interviews und durch die bereitgestellten zusätzlichen Informationen grundsätzlich ein mehrheitlich stark ausgeprägtes Umweltbewusstsein wahrgenommen. Dies zeigt sich, soweit wahrnehmbar, auch im Nutzerverhalten der BewohnerInnen. Insgesamt herrscht ein positives Klima für ökologisches bzw. umweltfreundliches Verhalten. Dies wird insbesondere auch dadurch begünstigt, dass sich mehrheitlich bestimmte Personengruppen durch das gemeinschaftliche Wohnen und speziell auch durch die Ausrichtung der Wohnprojekte angesprochen fühlen.

3. Potenzial zur Minderung des Remanenz-Effekts:

Durch die umfangreiche Mitbestimmung der BewohnerInnen in den Wohnprojekten können – anders als bei normalen Mieter-Vermieter-Beziehungen – individuelle Lösungen und Konzepte für eine Umnutzung bzw. Nutzungsveränderung (z.B. Wohnungsverkleinerung, Wohnungstausch) bei einer Haushaltsveränderung durchgeführt werden. Dies eröffnet vielfältige Möglichkeiten, wodurch insbesondere BewohnerInnen in ihrem vertrauten Wohnumfeld wohnen bleiben können.

4. Leuchtturmeffekt:

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können in ihrem Wohnumfeld und auch darüber hinaus in der gesamten Gemeinde eine Leuchtturmfunktion oder auch eine Katalysatorfunktion einnehmen und aufzeigen wie nachhaltiges Wohnen und Leben aussehen kann. Hierdurch können gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Verbreitung einer nachhaltigen Lebensweise beitragen und interessierten Personen Wege aufzeigen, wie sie möglicherweise ihre eigenen Ideen verwirklichen können.

7. Fazit

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zeigen, dass Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen vielfältige positive Effekte aufweisen – sowohl im sozialen, als auch im ökonomischen und ökologischen Bereich. Neben Vorteilen für die BewohnerInnen zeigen sich auch die Potenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung. So leisten Gemeinschaftswohnprojekte einen Beitrag zur Gestaltung lebendiger Quartiere durch die Stärkung von Strukturen und die Schaffung von kulturellen und sozialen Angeboten sowie von Freizeitangeboten. Gemeinschaftswohnprojekte beteiligen sich auch an der Stadtentwicklung, beispielsweise im Zuge der Entwicklung von Neubaugebieten oder als Beteiligte an Agenda-21-Prozessen. Die betrachteten Projekte schaffen bezahlbaren Wohnraum und sorgen durch ihre nicht auf Gewinn ausgerichteten Organisationsformen auch langfristig für stabile Wohnkosten, die nicht der Wohnungsspekulation unterliegen. Sie realisieren ökologische Modellprojekte (z.B. autofreies Wohnen, Plusenergie-Haus, Ökodorf), die Wege für ein ressourcensparendes und energieeffizientes Bauen und Wohnen aufzeigen und zur Nachahmung anregen. Durch die gemeinsame Nutzung von Räumen, Außenflächen und Geräten erzeugen sie eine hohe Wohnqualität verbunden mit diversen Nutzungsmöglichkeiten bei einem

im Vergleich zu regionalen Referenzwerten verringerten Flächenverbrauch und dadurch reduzierten Kosten. Nicht zuletzt leisten viele Projekte durch die Zusammensetzung ihrer Bewohnerschaft einen Beitrag zur Integration unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen (ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, Alleinerziehende, Menschen aus anderen Kulturkreisen). Gleichzeitig ist festzuhalten, dass gemeinschaftliches Wohnen eine hohe Bereitschaft der BewohnerInnen zur Mitwirkung sowie ein starkes Engagement voraussetzt. Die anspruchsvollen sozialen, ökonomischen und ökologischen Ziele, die sich die untersuchten Wohnprojekte gesetzt haben, setzen ein entsprechendes Bewusstsein bei den Beteiligten voraus.

8. Literatur

- Abt, J.; Pätzold, R. (2017): Neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens – Definition des Forschungsgegenstands. Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“. Berlin.
- Amaryllis (o.J.a): Gemeinschaftswohnen: Ziel und Konzept: die Solidargemeinschaft. Online verfügbar unter: <https://www.amaryllis-bonn.de/gemeinschaftswohnen/ziel-und-konzept/>, zuletzt aufgerufen am 26.09.2017.
- Amaryllis (o.J.b): Mitmachen: Schritt für Schritt. Online verfügbar unter: <https://www.amaryllis-bonn.de/mitmachen/schritt-fuer-schritt/>, zuletzt aufgerufen am 23.11.2017.
- Amaryllis eG Bonn (2017): Das Mobilitätskonzept der Amaryllis eG. Bonn. Online verfügbar unter <https://www.amaryllis-bonn.de/wp-content/uploads/2017-Januar-Das-Mobilit%C3%A4tskonzept-der-Amaryllis-eG.pdf>, zuletzt aufgerufen am 11.10.2017.
- Behr, I.; Müller, K. (2006): Modellvorhaben WohnSnn eG Darmstadt: Ein generationenübergreifendes Nachbarschaftsprojekt (Langfassung). Online verfügbar unter: http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/wohnen/ExWoSt_WohnSnn_2006_Langfassung.pdf, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- BMU (2018): Kurzinfor Verkehr. Kurzlink: www.bmu.de/P697/, zuletzt aufgerufen am 05.04.2018.
- BMUB/ UBA (2017): Wasserwirtschaft in Deutschland. Grundlagen, Belastungen, Maßnahmen. Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau.
- BMWi (2018): Gesamtausgabe der Energiedaten – Datensammlung des BMWi. Online verfügbar unter: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Binaer/Energiedaten/energiedaten-gesamt-xls.xls?__blob=publicationFile&v=73, zuletzt aufgerufen am 19.03.2018.
- Pawlitschko, R. (2016): Einer für Alle. Wohnungsbau am Mehrgenerationenplatz Forstenried in München. In: Deutsche Bauzeitung 2016 (04), S. 28–34.
- Bourdieu, P. (1983): Ökonomisches Kapital - Kulturelles Kapital - Soziales Kapital. In: Kreckel, Reinhard (Hg.): Soziale Ungleichheiten, Göttingen, S. 183-198.
- Binner, U.; Ortmann, K.; Zimmermann, R.-B. (2009): Wissenschaftliche Begleitung des Modellprojekts Alte Schule Karlshorst. Online verfügbar unter: <https://kidoks.bsz-bw.de/frontdoor/index/index/docId/3>, zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.
- Bundesstadt Bonn (o.J.): Innovative Wohnformen. Kontakt- und Informationsstelle „Innovative Wohnformen“. Online verfügbar unter http://www.bonn.de/umwelt_gesundheit_planzen_bauen_wohnen/bauen_und_wohnen/neues_wohnen/index.html?lang=de, zuletzt aufgerufen am 30.4.2018
- Deffner, J. (2017): Wohnbegleitende Dienstleistungen in gemeinschaftlichen Wohnformen: Systematisierung, Fallbeispiele und erste Überlegungen zur Verallgemeinerung. Werkstattbericht. Unter Mitarbeit von Konrad Götz, Michael Kunkis, Ivonne Felnhauer und Yannick Ecker (alle ISOE), Frieder Rubik, Pauline Rousset (IÖW), Friederike Hülsmann (ÖI). Frankfurt am Main.
- DESTATIS(2016): Bauen und Wohnen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 2014. Bestand und Struktur der Wohneinheiten - Wohnsituation der Haushalte. Hg.: Statistisches Bundesamt (Destatis). Wies-

- baden (Fachserie 5, Heft 1). Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/WohnsituationHaushalte2055001149004.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt aufgerufen am 02.08.2017.
- DESTATIS(2017): Zahl der Woche vom 04.07.2017: 548 Pkw je 1 000 Einwohner – Pkw-Dichte auf neuem Höchststand, EU-weit Rang 6. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/zdw/2017/PD17_27_p002pdf.pdf;jsessionid=777F7F1010402104FA9E8624C3A0FD7A.InternetLive1?__blob=publicationFile, zuletzt aufgerufen am 19.03.2018.
 - Deutscher Bundestag (2010): Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung und 10-Punkte-Sofortprogramm - Monitoring und Zwischenbericht der Bundesregierung (Drucksache, 17/3049), zuletzt geprüft am 05.04.2018.
 - Duscha, M. (2016): Gemeinschaftliches Wohnen in Heidelberg - Kommunale Governance-Ansätze zur Förderung von Energiesuffizienz. Hg: ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH. Heidelberg.
 - Henseling, C.; Krauß, N.; Wieland, S.; Specht, A.; Jänicke, C. (2017a): Fallbeispiel 4: Alte Schule Karlshorst. Berlin.
 - Henseling, C.; Krauß, N.; Wieland, S.; Specht, A.; Jänicke, C. (2017b): Fallbeispiel 6: Amaryllis eG. Berlin.
 - Henseling, C.; Krauß, N.; Wieland, S.; Specht, A.; Jänicke, C. (2017c): Fallbeispiel 7: Ökodorf Seben Linden. Berlin.
 - Henseling, C.; Krauß, N.; Wieland, S.; Specht, A.; Jänicke, C. (2018a): Fallbeispiel 8: MieterInneninitiative Karlsruhe – MiKa. Berlin.
 - LaFond, M.; Tsvetkova, L. (Hg.) (2017): CoHousing inclusive. Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle : self-organized, community-led housing for all. Id22: Institut für Kreative Nachhaltigkeit; Jovis Verlag GmbH. Berlin.
 - Landeshauptstadt München (2017):  Das Programm „München Modell“ für Mieter. Online verfügbar unter: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>, zuletzt aufgerufen am 06.09.2017.
 - Marckmann, B.; Gram-Hanssen, K.; Christensen, T.H. (2012): Sustainable Living and Co-Housing. Evidence from a Case Study of Eco-Villages. In: Built Environ 38 (3), S. 413–429. DOI: 10.2148/benv.38.3.413.
 - Meyer, C. (2010): Das Böhmisches Dorf. Geschichte einer Baugemeinschaft. Online verfügbar unter: <http://www.bauforum-dresden.de/media/b33/b33%20-%20Geschichte-1.pdf>, zuletzt aufgerufen am 16.11.2017.
 - Mietshäuser-Syndikat (2017): Die Verbundbausteine. Online verfügbar unter: <https://www.syndikat.org/de/syndikat/verbundbausteine/>, zuletzt aufgerufen am 04.04.2017.
 - Mietshäuser Syndikat (o.J.): Direktkredite an Hausprojekte oder das Syndikat. Online verfügbar unter <https://www.syndikat.org/de/direktkredite/>, zuletzt aufgerufen am 26.07.2017.
 - Milosevic, D. (2017): Innovative Wohnformen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Audiobeitrag. Online verfügbar unter http://www.isoe.de/fileadmin/redaktion/Videos_Audios/01_ISO_E_Podcast_Buergeruni_innovativeWohnformen.mp3.

- Ökodorf Sieben Linden (2017a). Ökodorf Sieben Linden – Soziales – Gemeinschaftsbildung. Online verfügbar unter: <https://siebenlinden.org/de/oekodorf/soziales/gemeinschaftsbildung/>, zuletzt aufgerufen am 29.03.2018.
- Ökodorf Sieben Linden (2017b): Ökodorf Sieben Linden – Ökologie – Strom. Online verfügbar unter: <https://siebenlinden.org/de/oekodorf/oekologie/strom/>, zuletzt aufgerufen am 13.12.2017.
- Rogel, L. (o.J.): Housinglab. A laboratory for collaborative innovation in urban housing. Dissertation. Politecnico di Milano. INDACO Department. Milano.
- Schader-Stiftung (2013): Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen: Gemeinschaftliches Wohnen. Online verfügbar unter: https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/gemeinschaftliches_wohnen_2013.pdf, zuletzt aufgerufen am 14.03.2018.
- Statistisches Bundesamt (2017): Statistisches Jahrbuch 2017. Deutschland und Internationales. Westermann Druck. Zwickau.
- Stevenson, F.; Baker, H.; Fewson, K. (2013): Co-housing case studies in the UK: Is sharing facilities really resourceful? PLEA2013 - 29th Conference, Sustainable Architecture for a Renewable Future. München, 10-12 September 2013.
- Tornow, B.; Dau-Schmidt, W. (2012): Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein. Hg.: Dietmar Walberg. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel, zuletzt aufgerufen am 15.03.2018.
- Tummers, I.L. (2017): Energy transition and co-housing: opportunities for collaborative self-management. In: XVI Biennial IASC2017 Conference, Utrecht (NL). Delft University of Technology, Faculty of architecture and the built environment, Department Urbanism.
- Vestbro, D.U. (2012): Saving by Sharing – Collective Housing for Sustainable Lifestyles in the Swedish Context. 3rd International Conference on Degrowth for Ecological Sustainability and Social Equity. Venice.
- Westerheide, P.; Dick, C. (2010): Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Hg.: Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH. Mannheim.
- Wang, J.; Hadjri, K. (2017): The Role of Co-housing in Building Sustainable Communities. Case studies from the UK. In: E-BPJ2 (6), S. 255. DOI: 10.21834/e-bpj.v2i6.946.
- Weber, P. (2012): Ein Wohnungsunternehmen sucht sich eine Gruppe: Die Alte Schule Karlshorst – integratives und generationenübergreifendes Wohnen. Hg.: Schader-Stiftung/ Stiftung trias: Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“. 2. Auflage. Darmstadt: Schader-Stiftung, Hattingen (Ruhr): Stiftung trias, S. 64-69.
- WOGENO München eG (o.J.): Mehrgenerationenplatz München Südwest. Vernetzung mit dem Viertel. Online verfügbar unter: <http://www.limmatstrasse.de/index.php/vernetzung>, zuletzt aufgerufen am 24.10.2017.
- WohnSinn (o.J.): WohnSinn – leicht. Online verfügbar unter: <http://wohnsinn.org/leicht>, zuletzt aufgerufen am 29.03.2018.