



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

*Simon Wieland & Clemens Jänicke, RegioKontext*

# Fallbeispiel 2: WohnSinn

*Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenzielle gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“, Berlin 2017*



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung



**FONA**  
Sozial-ökologische  
Forschung  
BMBF

# Impressum

## **AutorInnen:**

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

Simon Wieland & Clemens Jänicke (RegioKontext)

## **Verbundkoordination:**

IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung

Schopenhauerstr. 26, 14129 Berlin

[www.izt.de](http://www.izt.de)

## **Verbundpartner:**

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Zimmerstr. 13-15, 10969 Berlin

[www.difu.de](http://www.difu.de)

Plan und Praxis

Manteuffelstr. 111, 10997 Berlin

<http://www.planundpraxis.de>

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

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

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

Berlin, September 2017

Studie bitte wie folgt zitieren:

Henseling, Christine; Krauß, Norbert; Wieland, Simon; Jänicke, Clemens; Specht, Alexandra (2017): **Fallbeispiel 2: WohnSinn**. Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis - Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“. IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung. Berlin.

# Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG .....	4
2.	KURZBESCHREIBUNG UND EINORDNUNG DES PROJEKTS WOHNINN .....	4
3.	SOZIALE EFFEKTE.....	7
3.1	<i>Zusammensetzung der Bewohnerschaft .....</i>	7
3.2	<i>Gemeinschaftliche Nutzung.....</i>	8
3.3	<i>Gemeinschaftliche Aktivitäten.....</i>	9
3.4	<i>Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung.....</i>	9
3.5	<i>Selbstbestimmung .....</i>	10
3.6	<i>Ausstrahlung ins Quartier.....</i>	11
3.7	<i>Umsetzung der selbstgesetzten Ziele .....</i>	12
3.8	<i>Generelle Zufriedenheit .....</i>	13
4.	ÖKONOMISCHE EFFEKTE .....	14
4.1	<i>Vorbemerkung.....</i>	14
4.2	<i>Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext.....</i>	15
4.3	<i>Finanzierung und Solidarmodelle .....</i>	16
4.4	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung .....</i>	17
4.5	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung.....</i>	17
4.6	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier.....</i>	19
5.	ÖKOLOGISCHE EFFEKTE .....	20
5.1	<i>Fläche.....</i>	20
5.2	<i>Energie.....</i>	21
5.3	<i>Wasser.....</i>	22
5.4	<i>Mobilität.....</i>	22
5.5	<i>Sharing und Pooling.....</i>	23
6.	FAZIT .....	24
7.	LITERATUR .....	26

## 1. Einleitung

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

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

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

## 2. Kurzbeschreibung und Einordnung des Projekts WohnSinn

Das Projekt WohnSinn in Darmstadt besteht zurzeit aus zwei existierenden Hausprojekten: WohnSinn 1 und WohnSinn 2. Diese Hausprojekte wurden initiiert mit dem gemeinsamen Wunsch, eine Alternative zum üblichen Wohnalltag zu gestalten und sind angetrieben von Werten wie Gleichberechtigung und Demokratie.<sup>1</sup> Im Moment befindet sich das dritte Projekt WohnTraum in der Planungsphase, welches am anderen Ende der Stadt realisiert wird.<sup>2</sup>

WohnSinn 1 und WohnSinn 2 befinden sich auf einem Grundstück in einem ausgeschriebenen Neubaugebiet, sind aber zwei unterschiedliche Häuser, die zeitlich versetzt gebaut wurden. Beide Hausgemeinschaften sind Teil der WohnSinn Bau- und Wohngenossenschaft eG, die das Grundstück von der Stadt als Erbpächterin bewirtschaftet.<sup>3</sup> Gemeinsam verfolgen die Hausgemeinschaften das Ziel des Miteinanderlebens, der sozialen Durchmischung, des generationengerechten Wohnens und der Selbstverwaltung.<sup>4</sup> Des Weiteren werden ökologische Ziele verfolgt: Beide Häuser wurden im Passivhausstandard gebaut und

---

<sup>1</sup> Schader-Stiftung/ Stiftung trias 2008, S. 43

<sup>2</sup> WohnSinn o.J.a

<sup>3</sup> Diesing 2017

<sup>4</sup> WohnSinn o.J.f

eine Regenwassernutzung sowie eine Photovoltaikanlage realisiert. Beide Häuser sind zudem barrierearm gestaltet.<sup>5</sup>

Die Häuser WohnSinn 1 und WohnSinn 2 weisen zwar Gemeinsamkeiten bezüglich der Zusammensetzung der Hausgemeinschaft, der Ziele und der Bauweise auf, es gibt aber auch Unterschiede bei der Zahl der Wohneinheiten, der Organisation der Selbstbestimmung und bei den Gebäudeanlagen.

Das Haus WohnSinn 1 konnte 2003 bezogen werden. Es bietet 39 Wohneinheiten, davon 13 preisgebundene Sozial-Mietwohnungen und 26 Wohnungen im eigentumsähnlichen Dauerwohnrecht nach WEG.<sup>6</sup> Bei den preisgebundenen Mietwohnungen sind die Mietkosten gesetzlich festgesetzt, da ihre Errichtung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert wurde. Zurzeit wohnen 65 Erwachsene und 20 Kinder bis 18 Jahre im Projekt WohnSinn 1.<sup>7</sup> Die BewohnerInnen nutzen folgende Räumlichkeiten gemeinschaftlich: zwei Gästezimmer, Werkstatt und Fahrradwerkstatt, Jugendraum, Kinderraum, Genossenschaftsbüro, einen kleineren Besprechungsraum, ein Bad mit Sauna, Wasch- und Trockenräume, Keller, Garage, eine Gemeinschaftsdachterrasse, einen Innenhof und einen Gemeinschaftsraum mit Küche, Bar, Wintergarten und Terrasse<sup>8</sup>.

Das Projekt WohnSinn 2 ist das Ende 2003 von der Genossenschaft initiierte Nachfolgeprojekt<sup>9</sup>, das auf dem gleichen Grundstück realisiert wurde. Es handelt sich um einen Anbau des ersten Hauses, indem die Schenkel des U-förmigen WohnSinn 1-Gebäudes verlängert wurden<sup>10</sup>. 2008 konnten die BewohnerInnen einziehen. Die Hausgemeinschaft besteht aus 48 Erwachsenen und 17 Kindern bis 18 Jahre.<sup>11</sup> Insgesamt entstanden 34 Wohneinheiten; ein Teil der Wohnungen wurde wie bei WohnSinn 1 als öffentlich geförderte Sozial-Mietwohnungen realisiert, ein weiterer Teil als Wohnungen mit Dauerwohnrecht. Darüber hinaus wurden neun Wohnungen als freie Mietwohnungen realisiert. WohnSinn 2 verfügt über folgende Räumlichkeiten für die gemeinschaftliche Nutzung: eine Werkstatt, zwei Waschmaschinenräume, einen Gemeinschaftskeller, einen großen Gemeinschaftsraum mit Küche und Terrassen, zwei Gästezimmer und ein Gästeapartment. Der große begrünte Innenhof<sup>12</sup> wird gemeinschaftlich mit den BewohnerInnen der Hausgemeinschaft WohnSinn 1 genutzt.

Für die Erfassung der sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte wurde in der vorliegenden Fallstudie der Fokus auf das Haus **WohnSinn 1** gelegt.

**Tabelle 1: Kurzbeschreibung WohnSinn 1**

Name	WohnSinn 1
Jahr	2003 Einzug
Ort	Darmstadt
Rechtsform	Genossenschaft

---

<sup>5</sup> WohnSinn o.J.d

<sup>6</sup> Kienitz-Vollmer/ Diesing / Müller 2004

<sup>7</sup> WohnSinn o.J.a

<sup>8</sup> WohnSinn o.J.b

<sup>9</sup> Behr/ Müller 2006, S. 1

<sup>10</sup> Diesing 2017

<sup>11</sup> WohnSinn o.J.a

<sup>12</sup> WohnSinn o.J.c

Typ	Hausprojekt
WE/Personen	39 WE / 85 Personen
Altbau/Neubau	Neubau
Gemeinschaftsräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zwei Gästezimmer</li> <li>- Werkstatt und Fahrradwerkstatt</li> <li>- Jugendraum, Kinderraum</li> <li>- Genossenschaftsbüro, kleiner Besprechungsraum</li> <li>- Bad mit Sauna, Wasch- und Trockenräume</li> <li>- Keller, Garage</li> <li>- Gemeinschaftsdachterrasse, Innenhof</li> <li>- Gemeinschaftsraum mit Küche, Bar, Wintergarten und Terrasse</li> </ul>
Zielsetzung	Miteinander leben, soziale Durchmischung, Selbstverwaltung, ökologisches Wohnen

Die im Folgenden dargestellten Informationen sowie die den Berechnungen zugrunde liegenden Daten basieren in weiten Teilen auf den Angaben aus einem Interview, das mit einem Vorstands-Mitglied der WohnSinn Genossenschaft im Juni 2017<sup>13</sup> geführt wurde, sowie auf Materialien, die von WohnSinn zur Verfügung gestellt wurden. Darüber hinaus wurden sekundärstatistische Daten analysiert und für die Interpretation fruchtbar gemacht. Dennoch liegen den Daten zu weiten Teilen die Selbstauskünfte des Projekts zugrunde.

---

<sup>13</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied am 15.6.2017

### 3. Soziale Effekte

#### 3.1 Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Die insgesamt 85 BewohnerInnen von WohnSinn 1, darunter 65 Erwachsene und 20 Kinder, leben in 39 Wohneinheiten (Stand 2017). Seit dem Start des Projekts war den TeilnehmerInnen nachbarschaftliches Wohnen und eine soziale Mischung der Bewohnerschaft wichtig. Daher 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 % an Menschen mit Migrationshintergrund sowie an Menschen mit Behinderung. „Um die gewünschte soziale Mischung (Alter, Haushaltsgröße, Herkunftsland, Lebensstil und Einkommenssituation) zu erreichen, wurden die Wohnprojekte WohnSinn 1, 2 und WohnArt e.V. relativ groß mit mindestens 30 Wohneinheiten realisiert. Die Einkommensverteilung wird durch öffentlich geförderte Sozialwohnungen und eigentumsähnliche Dauerwohnrechte erreicht. Rollstuhlgerechte Wohnungen, unterschiedliche Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsflächen und die Lage im Quartier machen die Wohnungen attraktiv für (junge) Familien mit Kindern, für behinderte Menschen und Menschen über 55.“<sup>14</sup>

Nähere Auskunft zur tatsächlichen Zusammensetzung der Bewohnerschaft gibt eine 2005 durch das IUW durchgeführte Studie zum Projekt WohnSinn. Demnach betrug in 2005 der Anteil der Haushalte mit Kindern mehr als ein Drittel, der Anteil an Menschen mit Behinderung betrug etwas mehr als 10 %, der Anteil an BewohnerInnen mit Migrationshintergrund lag dagegen knapp unter der angestrebten Marke von 10 %.<sup>15</sup> Weiterhin waren 2005 über die Hälfte der BewohnerInnen 40 Jahre oder älter und knapp 20 % waren Kinder zwischen 0 bis 14 Jahren.<sup>16</sup> Eine im Rahmen der Studie durchgeführte Umfrage weist darauf hin, dass die BewohnerInnen überwiegend über einen hohen Bildungsabschluss verfügten. Weiterhin zeigte sich, dass Menschen aus verschiedenen Einkommensgruppen in dem Projekt zusammenlebten, wobei besonders untere und mittlere Einkommensklassen vertreten waren<sup>17</sup>. Als Motiv, sich an dem Wohnprojekt zu beteiligen, stand der Wunsch nach einer vernetzten Nachbarschaft im Vordergrund, in der eine Kultur der gegenseitigen Unterstützung gelebt wird und Menschen mit ähnlichem Interesse zusammenfinden.<sup>18</sup> Weitere, allerdings weniger oft genannte, Gründe waren die Mitbestimmung in der Hausgemeinschaft, die ökologische Ausrichtung des Projekts sowie die Möglichkeit der Mitgestaltung an der eigenen Wohnung.

Die Autorinnen der zitierten Studie resümieren: „Wir können angesichts dieser Zahlen davon ausgehen, dass sich von WohnSinn überdurchschnittlich viele Menschen aus einem bürgerschaftlich engagierten oder/und links-liberalen Milieu angezogen fühlten, die ihre Gruppen- und Organisationserfahrungen in den Prozess einbringen können.“<sup>19</sup>

Auch in einem im Juni 2017 durchgeführten Interview mit einem Vorstands-Mitglied der WohnSinn Genossenschaft berichtet die Gesprächspartnerin, dass über die Zeit hinweg die Ziele der Genossenschaft

---

<sup>14</sup> Behr/ Müller 2006, S. 47

<sup>15</sup> Behr/ Müller 2006, S. 8

<sup>16</sup> Behr/ Müller 2006, S. 9

<sup>17</sup> Behr/ Müller 2006, S. 10

<sup>18</sup> Behr/ Müller 2006, S. 9-11

<sup>19</sup> Behr/ Müller 2006, S. 19

hinsichtlich der Zusammensetzung der BewohnerInnen größtenteils erreicht werden konnten.<sup>20</sup> Allerdings stellt sie auch fest, dass die Bewohnerschaft inzwischen älter geworden ist, die Fluktuation bei den älteren Haushalten ist gering. Daher fehlt mittlerweile die Altersgruppe der 20- bis 35-Jährigen. Die Genossenschaft ist derzeit bemüht den Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund zu erhöhen. Im Zuge dessen werden (Stand Juni 2017) Wohnungen für Flüchtlinge angeboten.<sup>21</sup>

### 3.2 Gemeinschaftliche Nutzung

Im Projekt WohnSinn 1 gibt es einen begrünten Innenhof, eine Dachterrasse sowie verschiedene Gemeinschaftsräume (zwei Gästezimmer, Werkstatt und Fahrradwerkstatt, Kinderraum, Genossenschaftsbüro, kleinerer Besprechungsraum, Pflegebad mit Sauna, Wasch- und Trockenräume, Jugendraum, Erdkeller, Fahrradtiefgarage, Gemeinschaftsraum mit Küche, Bar, Wintergarten und Terrasse)<sup>22</sup>. Die innenliegenden Gemeinschaftsflächen haben einen Anteil von etwa 8 % an der Gesamtwohnfläche. Der größte Raum, der für unterschiedlichste Veranstaltungen genutzt wird, ist ein teilbarer Multifunktionsraum, in den auch eine Küche integriert ist. Die Gemeinschaftsräume sind überwiegend gut ausgelastet. Allerdings zeigte sich auch, dass sich die Bedarfe der BewohnerInnen zur Nutzung bestimmter Gemeinschaftsräume im Laufe der Zeit änderten, so dass einige Räume umgestaltet oder umgenutzt wurden. So wurde das Pflegebad aufgrund geringer Nachfrage umgewandelt und beherbergt nun eine Sauna, die von allen BewohnerInnen gegen ein geringes Entgelt genutzt werden kann. Das selten in Anspruch genommene Gästeapartment wurde aus der Gemeinschaftsfläche herausgenommen und in eine kleine Wohnung umgewandelt, in der derzeit ein Flüchtling lebt. Auch der anfangs gut genutzte Jugendraum soll – da die damaligen Jugendlichen ihm nun „entwachsen“ sind – zu einem Kreativraum umgestaltet werden<sup>23</sup>. Derartige Umnutzungen aufgrund sich wandelnder Bedarfe treten immer wieder auf. In WohnSinn 1 und seinen Folgeprojekten wurde dies berücksichtigt und bereits in der Planung Wert auf eine möglichst anpassungsfähige Raumgestaltung gelegt.

Neben den Gemeinschaftsräumen gibt es eine Reihe von Geräten zur gemeinschaftlichen Nutzung. Zusätzlich zu Waschmaschinen-Anschlüssen in den Wohnungen gibt es zwei Waschräume mit Gemeinschafts-Waschmaschinen. Nach Auskunft der Interviewpartnerin nutzt schätzungsweise die Hälfte der BewohnerInnen die Gemeinschafts-Waschmaschinen, die andere Hälfte nutzt eine Maschine in der eigenen Wohnung. Auch das Werkzeug aus der Werkstatt wird gemeinschaftlich genutzt. Des Weiteren hat sich unter den BewohnerInnen eine Gruppe von 14 Haushalten zusammen gefunden, die – sehr erfolgreich – Car-Pooling betreibt. Insgesamt nutzt die Gruppe fünf Autos gemeinschaftlich. Zur Nutzung durch die gesamte Bewohnerschaft wurde ein Lastenfahrrad angeschafft, derzeit wird die Anschaffung eines E-Bikes diskutiert. Insgesamt sind die Erfahrungen mit der geteilten Nutzung von Geräten und Fahrzeugen gut. Neben den organisierten Sharing-Angeboten im Haus gibt es weitere informell gewachsene Aktivitäten für eine gemeinschaftliche Nutzung: Beispielsweise besitzt ein Bewohner einen Fahrrad-Anhänger, der innerhalb des Hauses verliehen wird. Es gibt eine „Trödel-Ecke“, wo die BewohnerInnen Dinge, die sie nicht mehr brauchen, zur kostenlosen Mitnahme ablegen können. Andere BewohnerInnen engagie-

---

<sup>20</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>21</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>22</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>23</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

ren sich bei Foodsharing e.V.: abgelaufene und aussortierte Lebensmittel eines nahegelegenen Bio-Supermarkts, die andernfalls weggeworfen würden, werden abgeholt und im Hausflur zur kostenlosen Verwendung bereitgestellt.

### **3.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten**

Es gibt eine Reihe regelmäßig stattfindender, durch die AG Gemeinsinn organisierter Feste, bei denen die ganze Hausgemeinschaft zusammenkommt (z.B. ein Sommerfest, eine Weihnachtsfeier, ein Jahresabschlussfest sowie Grill-Feiern). Diese Feiern erreichen eine hohe Beteiligung unter den BewohnerInnen. Daneben gibt es Zusammenschlüsse, bei denen sich kleinere Gruppen von BewohnerInnen zusammengefunden haben, beispielsweise eine Flöten-Gruppe, eine Yoga-Gruppe sowie alle zwei Wochen ein Kneipen-Event im Gemeinschaftsraum, bei dem sich die BewohnerInnen treffen und austauschen können. Bezüglich der gemeinsamen Aktivitäten zeigt sich, dass immer wieder neue Initiativen entstehen, während sich andere nach einiger Zeit wieder auflösen<sup>24</sup>.

Auch die gemeinsame Bewältigung von Arbeiten rund um die Organisation des Gemeinschaftslebens und die Verwaltung des Hauses (Beteiligung an den AGs sowie Teilnahme an den Plenar-Sitzungen, die alle zwei Wochen stattfinden) bilden einen festen Bestandteil der gemeinsamen Aktivitäten. „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.“<sup>25</sup>

Sehr enge freundschaftliche Beziehungen sind allerdings seltener, was von der Interviewpartnerin durchaus als Defizit empfunden wird<sup>26</sup>. Eine Ausnahme bilden die „Golden Girls“, eine Gruppe älterer Damen, die sich regelmäßig zum Kaffee trinken im Laubengang trifft.

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

Im Projekt WohnSinn findet sich ein hoher Grad an gegenseitiger Unterstützung und Hilfeleistung unter den BewohnerInnen. Dies war von Beginn an als ein Ziel des Projektes definiert worden: „Die gemeinsame Orientierung ist das Interesse an Nachbarschaft (Kontakte, kleine gegenseitige Hilfen und Chancen auf themenbezogene Interessensgemeinschaften im Wohnumfeld). [...] Bei aller Unterschiedlichkeit [der BewohnerInnen] wird auf gemeinsame Grundeinstellungen (Gemeinschaftssinn, Bereitschaft etwas beizutragen) vertraut.“<sup>27</sup>

Um die gegenseitige Unterstützung im Alltag zu organisieren, wurde eine AG Hilfe eingerichtet, die Bedarfe erfasst und die entsprechende Hilfe unter den BewohnerInnen organisiert. Allerdings zeigt sich, dass Hilfeleistungen eher informell und direkt (ohne den „Umweg“ über die AG) im Rahmen kleinerer Gruppen geregelt werden, die sich besser kennen und mehr Kontakt untereinander haben. Dies funktioniert nach Auskunft der Interviewpartnerin sehr gut. Als Beispiel führt sie den Fall einer Bewohnerin an, die nach einer Operation vielfältige Unterstützung durch ihre NachbarInnen erhielt (Mittagessen kochen, den Hund spazieren führen etc.). In einem anderen Fall starb der Sohn einer 80-jährigen Hausbewohnerin. Da sie mit der Organisation des Begräbnisses überfordert war, wurde dies von der Hausgemeinschaft

---

<sup>24</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>25</sup> Behr/ Müller 2006, S. 21

<sup>26</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>27</sup> Behr/ Müller 2006, S. 19

übernommen, u.a. wurde von der AG Gemeinsinn die Begräbnisfeier ausgerichtet<sup>28</sup>. Im Interview wurde betont, dass es bei der gegenseitigen Unterstützung um Hilfe im Alltag oder um kurzzeitige Unterstützung in Krisen-Situationen geht, dauerhafte Pflege wird von den BewohnerInnen nicht übernommen.

Der hohe Grad an Unterstützung und Solidarität gibt dem Einzelnen Sicherheit, auf ein soziales Netzwerk im unmittelbaren Umfeld zurückgreifen zu können – im Alltag, aber insbesondere auch in schwierigen Situationen (z.B. bei Krankheit, Krisen).<sup>29</sup>

### 3.5 Selbstbestimmung

Selbstverwaltung und Eigenarbeit sind wesentliche Bestandteile des Projektkonzepts von WohnSinn eG. Der Grad an Selbstbestimmung der BewohnerInnen von WohnSinn ist dementsprechend sehr hoch.

Das Projekt WohnSinn gehört mit seinen zwei Häusern (WohnSinn 1 und WohnSinn 2) und seinen insgesamt 150 BewohnerInnen zu den großen Gemeinschafts-Wohnprojekten. In Planung befindet sich ein weiteres Wohnprojekt auf einem anderen Grundstück (WohnTraum). Organisatorisch getragen wird es von der Dachgenossenschaft WohnSinn eG, die eigens für die Realisierung des Gemeinschaft-Wohnprojekts gegründet wurde. Die Genossenschaft ist Eigentümerin der Immobilie. Zum Verhältnis Hausgemeinschaften und Genossenschaft heißt es unter §2 der Genossenschafts-Satzung: „(2) Bei der Bewirtschaftung werden Formen der Selbstverwaltung realisiert. Die Mitglieder, die in Wohnungen der Genossenschaft wohnen, sollen sich in Hausgemeinschaften organisieren. Die Hausgemeinschaften verwalten die Liegenschaften und sind gegenüber der Genossenschaft verantwortlich.“<sup>30</sup>

Die Hausgemeinschaften sind in weiten Teilen zuständig für die Hausmeister-, Gärtner- und Hausverwaltungstätigkeiten. Außerdem haben sie Mitentscheidungsrecht bei der Neubelegung von Wohnungen. Autonom und ohne Einspruch der Genossenschaft entscheiden die Hausgemeinschaften über die Gestaltung und Verwaltung der Gemeinschaftsräume, und –flächen und die Pflege der Außenanlagen.

Die Hausverwaltungs- und Instandhaltungstätigkeiten sowie die Organisation des gemeinschaftlichen Zusammenlebens sind unterteilt in verschiedene Arbeitsgruppen (AGs), die von den BewohnerInnen getragen werden. Für jede Hausgemeinschaft gibt es einen Bewohnerrat, der von der Hausgemeinschaft gewählt wird und als eine Art „Haus-Vorstand“ die Aufgaben der Hausgemeinschaft koordiniert, Tätigkeiten an die Arbeitsgruppen delegiert und gegenüber der Genossenschaft berichtet.

Nach Aussage der Gesprächspartnerin funktionieren die Strukturen insgesamt relativ gut. Insbesondere die Einrichtung der Dach-Genossenschaft ist positiv zu bewerten, da mit dem Bau des ersten Projektes erhebliches fachliches und methodisches Wissen entwickelt wurde, das später auch für die Realisierung von WohnSinn 2 bzw. für die Planung von WohnTraum genutzt werden konnte.

Die gesamte Arbeit – auch in der Genossenschaft – beruht auf ehrenamtlichem Engagement. Insbesondere in der Anfangszeit des Projekts bedeutete dies für die Beteiligten einen sehr hohen Aufwand, da sich die Genossenschaft viele Kenntnisse und Arbeitstechniken erst erarbeiten musste.

Der Arbeitsaufwand der einzelnen BewohnerInnen im Rahmen des Wohnprojekts ist unterschiedlich hoch. Von Seiten der Genossenschaft gibt es die Vorgabe, dass sich jeder Bewohner mindestens 20 Stunden im Jahr an Arbeiten im und am Haus sowie an Organisationsarbeiten beteiligen sollte. Hierzu gehört

---

<sup>28</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>29</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>30</sup> zitiert nach Behr/ Müller 2006, S. 22

unter anderem die Erwartung, dass sich jeder Bewohner/ jede Bewohnerin an einer AG beteiligt sowie an den Plenar-Sitzungen teilnimmt. Es besteht allerdings keine Verpflichtung. Auch wird nicht dokumentiert, wieviel sich die einzelnen Personen einbringen. Bezogen auf den Zeitaufwand kommen Behr und Müller (2006) auf Basis einer BewohnerInnenbefragung aus dem Jahr 2005 zu folgendem Ergebnis: „Doch zeigen die Angaben deutlich, dass ein großer Teil der Befragten sich mit den Angelegenheiten des Hauses beschäftigt: 74 % der TeilnehmerInnen schätzen, dass sie hier wöchentlich mindestens eine Stunde (in der Regel aber mehr) einbringen. Auch die TeilnehmerInnen ohne Zeitangaben dürften dazu gehören, da sie alle die Frage nach der Übernahme von Aufgaben mit "oft" oder "gelegentlich" beantwortet hatten. Damit würde die genannte Quote der in irgendeiner Weise in Selbstverwaltung und Eigenarbeit involvierten BewohnerInnen auf 90 % steigen. So oder so zeigt sich eine erstaunlich hohe Beteiligung.“<sup>31</sup>

Durch die kontinuierliche Einbindung der BewohnerInnen in Gremien- und Eigenarbeit für das Haus (bzw. die Genossenschaft) werden Fähigkeiten und Leistungen der Einzelnen erschlossen, die der Gemeinschaft zugutekommen. Des Weiteren finden in vielen Gremien Lern- und Qualifikationsprozesse statt, die die Kompetenzen des Einzelnen sowie der gesamten Gruppe stärken. Die Selbstverwaltung erhöht überdies die Identifikation mit der Gemeinschaft, dem Gebäude und dem Wohnumfeld und senkt die Kosten<sup>32</sup>.

### **3.6 Ausstrahlung ins Quartier**

Aus dem Projekt WohnSinn heraus ist eine Vielzahl an Aktivitäten rund um und für das Quartier entstanden. So wird beispielsweise der Gemeinschaftsraum gegen Zahlung einer Gebühr auch von anderen Menschen aus dem Quartier genutzt (beispielsweise für private Feiern). Auch Initiativen aus dem Quartier nutzen den Gemeinschaftsraum, der für sie unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird. Zu den Nutzern zählen zum Beispiel ein Tauschring, eine Energiegenossenschaft sowie die Transition-Town Initiative Darmstadt. Das Angebot wird gut angenommen, auch wenn die Gruppen teilweise wechseln.

In Kooperation mit dem BUND und der Volkshochschule Darmstadt wurden Führungen durch das Haus angeboten, um die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens und der Passivhaus-Bauweise zu verbreiten.

Des Weiteren gibt es eine Vielzahl an Initiativen, die auf Betreiben oder mit Beteiligung der Bewohnerschaft entstanden sind<sup>33</sup>. Diese Initiativen sind zwar nicht von der Genossenschaft ins Leben gerufen worden, sie sind aber dennoch als Ergebnis des gemeinschaftlichen Wohnens einzustufen. Durch den engen Austausch und die Vernetzung der BewohnerInnen sowie durch den Umstand, dass sich bei WohnSinn eine Gruppe von ideologisch Gleichgesinnten zusammengefunden hat, fällt es leicht eine „kritische Masse“ an Gleichgesinnten zu finden. Ein Beispiel hierfür ist die Initiative „Leben in K6“, eine 2005 auf Betreiben einiger Genossenschaftsmitglieder gegründete 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.

---

<sup>31</sup> Behr/ Müller 2006, S.31

<sup>32</sup> Behr/ Müller 2006, S. 48

<sup>33</sup> Siehe WohnSinn o.J.e

Des Weiteren wurde eine kleine Agentur („WIR-Agentur“) gegründet, die regelmäßig einen Runden Tisch für Wohnprojekte organisiert. Derzeit arbeiten die InitiatorInnen ehrenamtlich. Ihr Ziel ist die Einrichtung einer Kontakt- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Darmstadt<sup>34</sup>.

Weiterhin waren BewohnerInnen von WohnSinn an der Gründung der Energiegenossenschaft Darmstadt und des Vereins „Hier geblieben e.V. - Wohnen mit Versorgungssicherheit in Kranichstein“ beteiligt. Ein weiterer Verein, der durch BewohnerInnen initiiert wurde, ist WohnArt 3 e.V. (Gründung im März 2005). In ihm haben sich Mieter zusammengefunden, um in Kooperation mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen bauverein AG ein gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Miet-Wohnprojekt unter dem Dach der bauverein AG zu initiieren und umzusetzen. Der Verein war in die Planung eng einbezogen und organisiert seit dem Einzug 2010 die Selbstverwaltung der MieterInnen<sup>35</sup>. Zu den Erfolgen des Engagements der WohnSinn-Beteiligten im Stadtteil schrieben Behr und Müller (2006): „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.“<sup>36</sup>

### 3.7 Umsetzung der selbstgesetzten Ziele

In der Genossenschafts-Satzung der WohnSinn eG wird das Leitbild des Wohnprojekts wie folgt beschrieben: „(3) Die Genossenschaft verfolgt das Ziel des generationsübergreifenden, nachbarschaftlichen Zusammenlebens und der sozial gemischten Zusammensetzung der BewohnerInnen. (4) Die Genossenschaft sichert die gleichberechtigten Mitbestimmungsrechte der BewohnerInnen.“<sup>37</sup> Ebenfalls durch die Genossenschaft festgehalten ist eine umweltverträgliche Bau- und Wohnweise, „die Unterstützung der Mitglieder bei sozialen und ökologischen Maßnahmen und (bei Bedarf) die Organisation von Nachbarschaftshilfe ggf. in Kooperation mit Wohlfahrtseinrichtungen durch die Genossenschaft.“<sup>38</sup>

Die Interviewpartnerin schätzt den Umsetzungsgrad der selbstgesetzten Ziele bei WohnSinn als hoch ein<sup>39</sup>. Die wesentlichen Ziele, die sich die Gruppe gesetzt hatte, seien realisiert worden. Lediglich im Bereich Mobilität gab es ursprünglich weitergehende Vorstellungen, die über das jetzt realisierte autoreduzierte Wohnen hinausgingen (siehe Kapitel 4.4). In Bezug auf die heterogene Zusammensetzung der Bewohnerschaft sind die selbstgesetzten Vorgaben in vielen Bereichen erfüllt worden. Beispielsweise wird auf eine breite Altersmischung sowie auf eine soziale Durchmischung geachtet. Letzteres wird im Wesentlichen durch die drei unterschiedlichen Finanzierungsarten (Sozialwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und eigentumsähnliche Dauerwohnrechte) gewährleistet. Allerdings ist der Migrantenteil im Projekt geringer, als es die Genossenschaftsziele eigentlich vorsehen.

---

<sup>34</sup> Siehe Gemeinschaftlich Wohnen – Wohnprojekte in Darmstadt 2017

<sup>35</sup> Siehe WohnArt 3 o.J.

<sup>36</sup> Behr/ Müller 2006, S. 49

<sup>37</sup> zitiert nach Behr/ Müller 2006, S.22

<sup>38</sup> Behr/ Müller 2006, S.22

<sup>39</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

### **3.8 Generelle Zufriedenheit**

Die Interviewpartnerin schätzt die generelle Zufriedenheit bei der Mehrheit der BewohnerInnen von WohnSinn als hoch ein. Es gäbe allerdings auch eine kleine Gruppe von Menschen, die nicht zufrieden seien. Dies liege v.a. darin begründet, dass bestimmte Erwartungen bzw. persönliche Wünsche nicht erfüllt werden konnten. So wünschten sich beispielsweise einige BewohnerInnen ein Gartenstück, was nicht realisiert werden konnte.

## 4. Ökonomische Effekte

### 4.1 Vorbemerkung

Das Kapitel nimmt die ökonomische Dimension des Wohnprojekts WohnSinn 1 in den Fokus. Dabei werden insbesondere Mietkosten und Wohnfläche betrachtet und im regionalen Kontext verglichen. Die Grenzen liegen bei einem solchen Vergleich auf der Hand: So schwanken beispielsweise die Mietpreise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Stadtgebietes oder die Wohnflächen zwischen Neubau- und Bestandswohnungen. Da zu bestimmten Themen die Datenverfügbarkeit auf regionaler Ebene eingeschränkt ist, wurde in einigen Fällen auf Daten auf Landesebene zurückgegriffen. So werden manche Angaben des Wohnprojektes mit Werten aus Darmstadt verglichen und andere mit Werten aus Hessen. Um die Vergleichbarkeit zu anderen Projekten zu gewährleisten, wird zusätzlich der Vergleichswert für Deutschland angegeben.

Ein Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmiete des Projektes mit regionalen Durchschnittswerten ist nur eingeschränkt möglich. Wie bereits beschrieben unterscheidet das Projekt WohnSinn 1 drei Arten von Wohnungen. Demnach gibt es preisgebundene Sozial-Mietwohnungen, eigentumsähnliche Wohnungen mit einem Dauerwohnrecht sowie frei finanzierte Genossenschaftswohnungen. Dies erschwert die Berechnung einer durchschnittlichen Nettokaltmiete für das gesamte Projekt. BewohnerInnen von preisgebundenen Sozial-Mietwohnungen zahlen im Zuge der Wohnraumförderung eine geringere Miete und BewohnerInnen mit einem Dauerwohnrecht zahlen keine monatliche Miete, da sie das Wohnrecht mit einer einmaligen Zahlung erworben haben und dieses Wohnrecht somit einem Eigentumsverhältnis ähnelt. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich daher auf einen Vergleich zwischen den Genossenschaftswohnungen und der regionalen durchschnittlichen Nettokaltmiete.

Für die Genossenschaftswohnungen muss vor Bezug der Wohnung eine Einlage in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße gezahlt werden. Der Mindestbetrag dieser Einlagen liegt in WohnSinn 1 bei 200 EUR/m<sup>2</sup>. Dabei ist es möglich eine sogenannte Baukostenbeteiligung, also höhere Einlagen, zu zahlen. Die Höhe der Einlagen bestimmt die Quadratmeterpreise: je höher die Einlagen pro Quadratmeter sind, desto niedriger sind die Mietpreise. Um eine Vergleichbarkeit mit Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt zu gewährleisten, werden im Folgenden nur die theoretisch möglichen Mieten der Genossenschaftswohnungen ohne die Einlagen mit den Durchschnittsmieten von Darmstadt und Deutschland verglichen.

Die Nettokaltmiete im Wohnprojekt umfasst, neben der Miete für die jeweilige Wohnung, einen Anteil der Kosten der Gemeinschaftsflächen des Wohnprojekts. Pro Wohnung werden jeweils 8 % der Miete für die Gemeinschaftsflächen bezahlt. MieterInnen teurerer Wohnungen bezahlen demnach einen höheren Betrag für die Gemeinschaftsflächen. Die warmen Betriebskosten belaufen sich monatlich auf 1,33 EUR/m<sup>2</sup> und gelten einheitlich für das gesamte Projekt. Darin enthalten sind sowohl die warmen Betriebskosten für Wasser und Heizung als auch sonstige Betriebskosten wie z.B. Grundsteuer oder die Kosten für die Wartung von Aufzügen.

Die durchschnittlichen Flächenangaben wurden auf Grundlage der Wohnfläche, der Gemeinschaftsfläche und der Anzahl der Wohnungen berechnet. Die Durchschnittsfläche pro Wohnung setzt sich somit aus der durchschnittlichen Wohnungsgröße (72 m<sup>2</sup>) plus einem Anteil der Gemeinschaftsflächen (6,9 m<sup>2</sup>) zusammen und beträgt insgesamt 78,9 m<sup>2</sup>.

## 4.2 Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext

Tabelle 2: WohnSinn 1 – ökonomische Kennziffern zu Miete und Flächen

Indikator	Bezugsrahmen	Wert	Differenz WohnSinn1
<b>Nettokaltmiete</b>	<b>WohnSinn (2013)</b> <sup>40</sup>	<b>8,05 EUR/m<sup>2</sup></b>	
	Darmstadt Vergleichsmiete (2014) <sup>41</sup>	9,47 EUR/m <sup>2</sup>	- 15,0 Prozent
	Deutschland <sup>42</sup>	6,54 EUR/m <sup>2</sup>	+ 23,1 Prozent
<b>Betriebskosten</b>	<b>WohnSinn (2015)</b>	<b>1,33 EUR/m<sup>2</sup></b>	
	Hessen (2014) <sup>43</sup>	3,19 EUR/m <sup>2</sup>	- 58,3 Prozent
	Deutschland (2014) <sup>44</sup>	2,17 EUR/m <sup>2</sup>	- 38,7 Prozent
<b>Fläche je Wohnung</b>	<b>WohnSinn</b>	<b>78,9 m<sup>2</sup></b>	
	Darmstadt (2015) <sup>45</sup>	78,1 m <sup>2</sup>	+ 1,0 Prozent
	Deutschland (2015) <sup>46</sup>	91,6 m <sup>2</sup>	- 13,9 Prozent
<b>Fläche je BewohnerIn</b>	<b>WohnSinn</b>	<b>39,4 m<sup>2</sup></b>	
	Darmstadt gesamt <sup>47</sup>	40,6 m <sup>2</sup>	- 3,0 Prozent
	Deutschland (2015) <sup>48</sup>	46,2 m <sup>2</sup>	- 14,7 Prozent
<b>Personen je Wohnung</b>	<b>WohnSinn</b>	<b>2,18 Personen</b>	
	Darmstadt gesamt <sup>49</sup>	1,99 Personen	+ 9,5 Prozent
	Deutschland	2,1 Personen	+ 3,8 Prozent

Anmerkungen: Angegeben ist jeweils der Mittelwert für alle Wohnungen bzw. BewohnerInnen. Der Bezugszeitraum für die Angaben ist – soweit nicht anders angegeben – das Jahr 2017. Die Angaben zu Flächen und Kosten des WohnSinn1-Projekts stammen vom WohnSinn1-Projekt selbst. Alle anderen Quellen sind in den Fußnoten vermerkt.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Genossenschaftswohnungen beträgt 8,05 EUR/m<sup>2</sup>. Im gesamtstädtischen Vergleich liegen die Nettokaltmieten damit um ca. 15 % niedriger als bei vergleichbaren Wohnungen (ähnliche Ausstattung und vergleichbare Größe) in Darmstadt. Der Preisunterschied ist v.a.

<sup>40</sup> Die Angabe bezieht sich lediglich auf die frei finanzierten Genossenschaftswohnungen und bildet einen theoretischen Wert ab. Um Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden für die Berechnung die Einlagen bei den Genossenschaftswohnungen herausgerechnet (vgl. Kapitel I.4.1). Quelle: Müller 2017

<sup>41</sup> Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel Darmstadt 2014 für eine drei Zimmer Wohnung, 80 m<sup>2</sup>, integrierter Küche, Wohnlagenklasse II, Baujahr 2002 bis 2009, Passivhaus Standard. Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt 2015

<sup>42</sup> Durchschnittliche Miete in allen deutschen Städten mit einem qualifizierten Mietspiegel. Quelle: F+B Mietspiegelindex 2016 2017

<sup>43</sup> Gesamtkosten wurden ohne Angaben zu Antenne/Kabel und Sonstige berechnet. Quelle: Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V. 2016

<sup>44</sup> Deutscher Mieterbund o.J.

<sup>45</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2017b

<sup>46</sup> DESTATIS 2017

<sup>47</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Hessisches Statistisches Landesamt 2016 und Wissenschaftsstadt Darmstadt 2016

<sup>48</sup> DESTATIS 2017

<sup>49</sup> Wissenschaftsstadt Darmstadt 2016

damit zu erklären, dass Genossenschaften keine Gewinnabsicht verfolgen und daher keine Eigenkapitalrendite erzielen müssen. Nach Angabe der Interview-Partnerin sank zudem die Miete in den letzten Jahren, da durch eine Umschuldung die Kreditzinsen verringert werden konnten.<sup>50</sup>

Während die BewohnerInnen von WohnSinn 1 im Jahr 2015 nur 1,33 EUR/m<sup>2</sup> Betriebskosten zahlten, lagen die durchschnittlichen Betriebskosten in Hessen bei 3,19 EUR/m<sup>2</sup> (2014). Für die meisten Posten der Betriebskostenabrechnung lag das gemeinschaftliche Wohnprojekt damit deutlich unterhalb der hessischen Vergleichswerte. Die mit Abstand größten Einsparungen konnten bei den Heizungskosten erreicht werden, da das Haus dank des Passivhausstandards besonders wenig Heizleistung benötigt. Darüber hinaus fallen vor allem die Verwaltungs- und Wartungskosten durch das große Maß an Selbstverwaltung niedrig aus. Eine Vielzahl der Hausmeister-, Gärtner- und allgemeinen Hausverwaltungstätigkeiten werden von den BewohnerInnen selbst ausgeführt.<sup>51</sup> So betragen die gesamten Verwaltungskosten im Jahr 2015 lediglich 140 EUR. Dem gegenüber steht seitens der BewohnerInnen ein erhöhter zeitlicher Aufwand für die genannten Tätigkeiten. Die Genossenschaft gibt für die BewohnerInnen einen jährlichen Wert von 20 Stunden Arbeitszeit vor (siehe Kapitel 3.5). Die niedrigen Betriebskosten tragen entscheidend zu einer vergleichsweise günstigen Miete bei.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße von WohnSinn 1 beträgt 78,9 m<sup>2</sup>. Dieser Wert umfasst sowohl die individuelle Wohnfläche der einzelnen Wohnung als auch einen Anteil an den Gemeinschaftsflächen. Damit liegen die Wohnungen nur um 1% höher als der Darmstädter Durchschnitt (78,1 m<sup>2</sup>). Die Wohnungen des Wohnprojektes sind mit durchschnittlich 2,2 Personen etwas dichter belegt, als in Darmstadt üblich (2,0 Personen je Wohnung). Die Fläche pro BewohnerIn liegt dadurch mit 39,4 m<sup>2</sup> etwas unter dem Gesamtstädtischen Durchschnitt (40,6 m<sup>2</sup>). Somit ergibt sich ein um 3 % niedrigerer Pro-Kopf-Flächenverbrauch.

### 4.3 Finanzierung und Solidarmodelle

Die Planungs- und Baukosten für WohnSinn 1 beliefen sich insgesamt auf ca. 5,6 Mio. EUR.<sup>52</sup> Die Finanzierung der einzelnen Wohnungen im Hausprojekt wurde je nach Wohnungsart unterschiedlich gestaltet. Ein Drittel aller Wohnungen sind geförderte, preisgebundene Sozial-Mietwohnungen und zwei Drittel sollten als Genossenschaftswohnungen entstehen. Für die Sozial-Mietwohnungen mussten 15 % der Baukosten als Eigenkapital aufgewendet werden. Dies wurde durch eigenkapitalersetzende Darlehen und eine Bürgergemeinschaft bei der GLS Bank aufgebracht.

Für die restlichen Wohnungen fand sich zunächst keine Bank, die sich zur Finanzierung der Genossenschaftswohnungen bereit erklärte. Die Verhandlungen mit den Banken erwiesen sich laut Aussage einer Beteiligten als sehr schwierig, was vor allem an dem genossenschaftlichen Modell des Mietenrechnungssystems (Mietenreduzierung durch Einlagen) lag.<sup>53</sup>

Daher entschieden sich die Projektbeteiligten dafür, die Wohnungen mit einem Dauerwohnrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz auszustatten. Das Dauerwohnrecht wurde so gestaltet, dass es einem Eigentumsverhältnis sehr ähnlich ist. Dies hatte den Vorteil, dass die ErwerberInnen des Dauerwohnrechtes die damals noch gültige Eigenheimzulage nutzen konnten. Allerdings mussten die ErwerberInnen das

---

<sup>50</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>51</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>52</sup> Die Kosten für das Grundstück und die Autostellplätze sind darin nicht enthalten.

<sup>53</sup> Interview mit einer Bewohnerin der Genossenschaft am 11.07.2017

Wohnrecht eigenständig finanzieren, was in der Regel in Zusammenarbeit mit einer Bank erfolgte. In der Folge wurde jede ErwerberIn persönlich auf Bonität geprüft.

Das Dauerwohnrecht ist an die Genossenschaft gebunden. InhaberInnen des Wohnrechtes dürfen nur an Genossenschaftsmitglieder vermieten bzw. verkaufen. Die Genossenschaft hat eine Art Vorkaufsrecht für die Dauerwohnrechte.<sup>54</sup> Erben einer Wohnung mit Dauerwohnrecht müssen jedoch mit dem Marktwert der Wohnung durch die Genossenschaft entschädigt werden.

Dementsprechend versucht die Genossenschaft, frei werdende Wohnungen, die mit einem Dauerwohnrecht ausgestattet sind, zurückzukaufen. Die Preisberechnung für den Kauf erfolgt dabei auf Basis des Herstellungswertes abzüglich einer Abschreibung und zuzüglich eines Inflationsausgleiches für den Zeitraum seit der Errichtung. Da der Wohnungsmarkt in Darmstadt angespannt ist und die Wohnungen am freien Wohnungsmarkt einen deutlich höheren Preis erzielen könnten, als von der Genossenschaft berechnet wird, kommt es mitunter zu herausfordernden Verhandlungen zwischen den Quasi-EigentümerInnen und der Genossenschaft.<sup>55</sup>

Zu Beginn des Projekts gab es 26 eigentumsähnliche Dauerwohnrechte und 13 geförderte Sozialmietwohnungen. Inzwischen hat sich die Anzahl der Dauerwohnrechte durch den Erwerb der Genossenschaft auf 23 verringert. Dadurch entstanden drei zusätzliche Genossenschaftswohnungen ohne Dauerwohnrecht. Die Anzahl der Sozialmietwohnungen blieb seit dem Bau des Hauses konstant.

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

Beim Bau des Hauses für WohnSinn 1 wurden individuelle Vorstellungen der BewohnerInnen berücksichtigt. Dies hatte zur Folge, dass keine standardisierten Wohnungen gebaut wurden. Durch diese Beachtung der individuellen Wünsche der künftigen BewohnerInnen stiegen die Baukosten.<sup>56</sup> Beispielsweise konnten durch die unterschiedlichen Wohnungszuschnitte die Installationsschächte nicht in geraden Bahnen durch das gesamte Haus gelegt werden, wie es sonst beim Bau von Mehrfamilienhäusern üblich ist. Die Schächte mussten an die einzelnen Wohnungswünsche der BewohnerInnen angepasst werden. In einem zweiten Nachfolgeprojekt (WohnTraum) wurde aus Kostengründen daher dazu übergegangen, standardisierte Wohnungen zu bauen.

Als kostensenkend erwies sich die Kooperation mit einem Architekturbüro, das sehr stark auf Kostenoptimierung spezialisiert ist. Auch im Vergleich mit anderen Passivhäusern war der Bau daher sehr günstig. Durch den gemeinschaftlichen Bau- und Planungsprozess wurden darüber hinaus eine Vielzahl von Planungsleistungen durch die Beteiligten selbst durchgeführt. Durch diese Selbstorganisation entfiel der übliche Gewinnaufschlag eines Generalunternehmers oder Investors in der Planungs- und Realisierungsphase. Die Leistungen der künftigen BewohnerInnen wurden nicht vergütet.

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

Wie in Kapitel 3 (Soziale Effekte) bereits aufgezeigt, stehen den BewohnerInnen des Wohnprojektes viele gemeinschaftlich genutzte Räume und Gegenstände, sowie einige Gemeinschaftsangebote zur Verfügung.

---

<sup>54</sup> Interview mit einer Bewohnerin der Genossenschaft am 11.07.2017

<sup>55</sup> Interview mit einer Bewohnerin der Genossenschaft am 11.07.2017

<sup>56</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

Auf die ökonomischen Effekte von einigen Gemeinschaftsräumen und -angeboten soll im Folgenden genauer eingegangen werden. Zwar ist eine Quantifizierung der Einsparungen nicht möglich, aber die ökonomischen Effekte werden qualitativ beschrieben.

Durch die gemeinschaftliche Nutzung der oben genannten Räume (siehe Kapitel 3.2) ergeben sich Kostenersparnisse für die BewohnerInnen, die MieterInnen von normalen Mietwohnungen normalerweise nicht zuteilwerden. Diese Ersparnisse verteilen sich jedoch unterschiedlich auf die BewohnerInnen, da einige Angebote nur von Teilen der BewohnerInnenschaft genutzt werden. Dies wird beispielsweise bei der Nutzung der Waschräume deutlich. Nur etwa die Hälfte aller BewohnerInnen nutzt den gemeinschaftlichen Waschraum, alle anderen besitzen und nutzen eigene Geräte in ihren Wohnungen. Die Nutzung der Waschmaschinen muss zwar pro Waschgang bezahlt werden, die Anschaffung wird jedoch aus der Gemeinschaftskasse bezahlt (auf diese wird an späterer Stelle noch genauer eingegangen). Gemeinschaftliche Räume, die ebenfalls bezahlt werden müssen, sind die zwei Gästezimmer. Diese kosten 8 EUR pro Nacht und liegen damit weit unter üblichen Hotelzimmerpreisen.

Gemeinschaftsräume, deren Benutzung gemeinschaftlich über die Miete finanziert wird (siehe Kapitel 4.1) und die nicht zusätzlich bezahlt werden müssen, sind der Multifunktionsraum, die Werkstatt und die Fahrradwerkstatt. Der große Multifunktionsraum bietet mit Bar, Wintergarten, Terrasse und eingerichteter Küche Platz für private Feiern und gemeinschaftliche Aktionen. In der Werkstatt befinden sich kleinere Werkzeuge und Geräte wie eine Bohrmaschine und eine Kreissäge, die von allen Bewohnenden kostenlos benutzt werden. Die Fahrradwerkstatt bietet außerdem einen Fahrradhalter für Reparaturen. Die Kosten der Anschaffung wurden auch hier für die BewohnerInnen verringert, da die Geräte und Werkzeuge aus der Gemeinschaftskasse finanziert werden. Zusätzlich zu den gemeinsamen Räumen gibt es ein Lastenfahrrad, das von allen BewohnerInnen kostenfrei benutzt werden darf. So können die BewohnerInnen Angebote und Räume weitaus kostengünstiger nutzen, als dies bei externen Angeboten der Fall wäre.

Wie bereits erwähnt, werden viele gemeinschaftlich genutzte Geräte aus einer Gemeinschaftskasse finanziert. Laut einer Bewohnerin musste anfangs jeder Erwachsene einen monatlichen Beitrag von etwa 10 EUR in diese Kasse entrichten.<sup>57</sup> Von diesem Beitrag konnten sich BewohnerInnen aus finanziellen Gründen befreien lassen. Weiterhin wurden Einnahmen durch Führungen im Gebäude (50 EUR je Führung), aus der Vermietung des Gemeinschaftsraumes an externe Personen und aus Vermietung der Gästezimmer in diese Kasse eingezahlt. Da diese zusätzlichen Einnahmen genug Geld erwirtschafteten, wurde der Beitrag für die BewohnerInnen vorerst ausgesetzt<sup>58</sup>. Damit zeigen sich für die Bewohner nicht nur ökonomische Ersparnisse durch das Teilen von Gegenständen und Flächen, sondern es werden zusätzliche Einnahmen durch die Besonderheiten des gemeinschaftlich konzipierten Hauses generiert, die wiederum den BewohnerInnen zugutekommen. Gleichzeitig sind diese Ersparnisse bzw. Mehreinnahmen auch mit einem Mehraufwand der BewohnerInnen verknüpft (Führungen geben, Geräte anschaffen, zusätzliche Zimmer reinigen).

Neben Kosteneinsparungen durch die Nutzung gemeinschaftlicher Flächen und Gegenstände, die direkt an das Wohnprojekt gebunden sind, kommt es ebenfalls zu Einsparungen durch das Teilen und Weitergeben von privaten Gegenständen (bspw. Car-Pooling) und durch andere informelle Aktivitäten und Hilfstätigkeiten (bspw. temporäre Unterstützung, siehe ausführlich Kapitel 3.4.). In Anbetracht der großen An-

---

<sup>57</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>58</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

schaffungs- und Instandhaltungskosten von PKWs erzielt das Car-Pooling vermutlich den größten wirtschaftlichen Effekt für die BewohnerInnen. Darüber hinaus ergeben sich durch die gemeinschaftliche Nutzung privater Gegenstände, die Weitergabe nicht gebrauchter Dinge, sowie das Teilen der Lebensmittel aus dem Foodsharing Ersparnisse für die BewohnerInnen. Ebenso kann die Unterstützung in sozialen Notlagen neben der Arbeitserleichterung und Stressverminderung zu Kosteneinsparungen führen, da kostenintensive Unterstützungs- und Betreuungsdienstleistungen vermieden und informell aufgefangen werden. Im Gespräch mit einer Bewohnerin wurde jedoch auch deutlich, dass die BewohnerInnenschaft lediglich temporäre Unterstützungsleistungen erbringt und keine dauerhafte Pflege leistet bzw. leisten möchte.<sup>59</sup>

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

Das Projekt WohnSinn 1 existiert bereits seit rund 15 Jahren. Die Genossenschaft ist als stadtpolitischer Akteur inzwischen anerkannt und engagiert sich in stadt- und wohnungspolitischen Fragestellungen in Darmstadt (siehe Kapitel 3.6). Monetäre Effekte werden vor allem durch die vergleichsweise günstige Vermietung der Gemeinschaftsräume an private Nutzer deutlich. Nachbarschaftliche Initiativen aus dem Quartier können den Gemeinschaftsraum sogar kostenlos nutzen. Dazu gehören beispielsweise ein Tauschring oder die Transition-Town-Initiative Darmstadt.

---

<sup>59</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

## 5. Ökologische Effekte

Neben sozialen Aspekten wie Partizipation, Selbstverwaltung, soziale Mischung und Nachbarschaftshilfe hat das Projekt WohnSinn das Ziel einer umweltverträglichen Wohn- und Bauweise sowie die Unterstützung der Mitglieder bei sozialen und ökologischen Maßnahmen in der Genossenschafts-Satzung festgeschrieben<sup>60</sup>. Das Hausprojekt zeichnet sich durch verschiedene ökologisch relevante Ansätze aus. Dies sind z.B. der Ansatz des autoreduzierten Wohnens, die gemeinschaftliche Nutzung von Haushalts- und Gartengeräten sowie weiterer Sachgegenstände (u.a. PKW, Lastenfahrrad, usw.) und der hohe energetische Standard des Wohngebäudes (Passivhaus), der beim Hausprojekt umgesetzt wurde.

### 5.1 Fläche

Rund 46,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden durchschnittlich in Deutschland durch eine Person beansprucht<sup>61</sup>. Diesem Wert liegen sowohl die durchschnittliche Wohnfläche im Einfamilienhausbestand als auch im Mehrfamilienhausbestand in Deutschland zugrunde. Betrachtet man hingegen lediglich den Mehrfamilienhausbestand, dann verringert sich die durchschnittliche Wohnfläche auf rund 38,3 m<sup>2</sup> je Person<sup>62</sup>. Im Bundesland Hessen, in dem das Wohnprojekt WohnSinn 1 liegt, beträgt die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche 46,6 m<sup>2</sup> (insgesamt) bzw. 38,6 m<sup>2</sup> (Mehrfamilienhäuser) und liegt damit leicht über dem Bundesdurchschnitt. Die Pro-Kopf-Wohnfläche im Hausprojekt liegt mit etwa 39,4 m<sup>2</sup> auf vergleichbarem Niveau. Auch im Vergleich zur durchschnittlichen Wohnflächeninanspruchnahme der Stadt Darmstadt, die 40,6 m<sup>2</sup> (insgesamt)<sup>63</sup> bzw. 38,1 m<sup>2</sup> (Mehrfamilienhäuser) je Person<sup>64</sup> beträgt, sind die Unterschiede vergleichsweise gering (vgl. Abbildung 1).

---

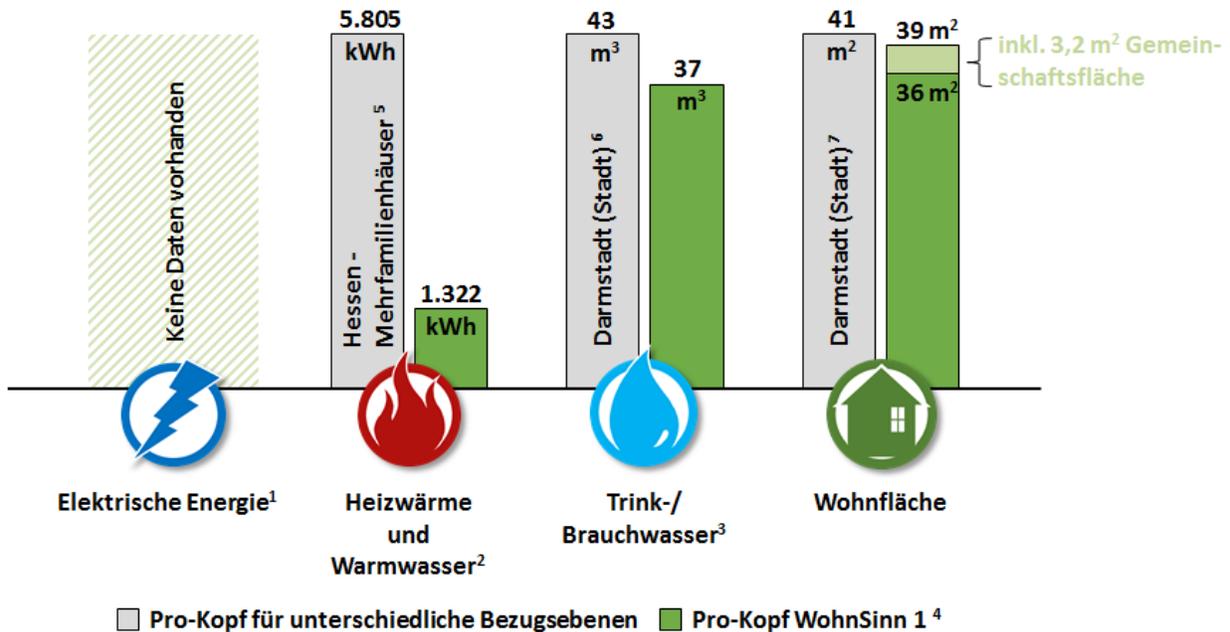
<sup>60</sup> Behr/Müller 2006, S. 22

<sup>61</sup> DESTATIS 2017; Stand 2015

<sup>62</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von DESTATIS 2016b

<sup>63</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Hessisches Statistisches Landesamt 2016 und Wissenschaftsstadt Darmstadt 2016

<sup>64</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Hessisches Statistisches Landesamt 2016 und Zensus 2011



<sup>1</sup> inkl. Haushaltsgeräte, Prozesswärme & -kälte (inkl. Energieträger Gas), Klimakälte, Beleuchtung, IKT und mechanische Energie

<sup>2</sup> inkl. elektr. Energie für Heizungszwecke und Warmwasserbereitung

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

<sup>4</sup> Eigene Berechnungen zu Heizwärme, Warmwasser, Trinkwasser und Wohnfläche auf Basis des Interviews mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>5</sup> Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern mit Stand 31.12.2015; Belegungsdichte (Pers./Whg.) auf Basis Zensus 2011

<sup>6</sup> Berechnungen auf Basis von DESTATIS 2016a und Karger und Hoffmann (2013)

<sup>7</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Hessisches Statistisches Landesamt (2016) und Wissenschaftsstadt Darmstadt (2016)

**Abbildung 1: Gegenüberstellung von Energie- und Wasserverbrauch sowie der Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf von WohnSinn 1 und unterschiedlichen Bezugs Ebenen für ein Jahr (Werte gerundet).**

## 5.2 Energie

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch im Hausprojekt liegt mit 1.322 kWh je Person<sup>65</sup> für Heizung und Warmwasser<sup>66</sup> auf einem niedrigen Niveau. Hintergrund ist die hohe Effizienz des Passivhaus-Konzeptes, in dem das Wohngebäude errichtet wurde. Ein solches Passivhaus zeichnet sich durch hohe Dämmstandards, Wärmerückgewinnung aus der Abluft sowie durch passive Nutzung von Sonneneinstrahlung und internen Wärmequellen aus<sup>67</sup>. Die beiden letztgenannten Aspekte sind auch verantwortlich für den Namen des Passivhauses. So ist der Einsatz von aktiven Heizungssystemen in einem Passivhaus auf ein Minimum reduziert<sup>68</sup>.

<sup>65</sup> Klimabereinigter Energieverbrauch auf Basis der Klimafaktoren des Deutschen Wetterdienstes (vgl. DWD 2017)

<sup>66</sup> Den Berechnungen für den Heizenergieaufwand liegt der Energieverbrauch für das Jahr 2015 zu Grunde. Bei dem Energieaufwand für Warmwasser handelt es sich um einen mittleren Verbrauch der letzten Jahre ohne genauere Angabe. Datenbasis: Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>67</sup> Feist 2005

<sup>68</sup> Co2online 2017

Vergleicht man nun den Energieaufwand von WohnSinn 1 mit dem durchschnittlichen Verbrauch einer Person im Mehrfamilienhausbestand in Deutschland, der 2014 bei etwa 5.730 kWh<sup>69</sup> lag, dann werden pro Person im Hausprojekt etwa 77 % weniger Energie benötigt. In einer vergleichbaren Größenordnung liegt der Unterschied zu Hessen: Hier betrug der Energieaufwand im Jahr 2015 rund 5.800 kWh<sup>70</sup>. Durch die Gegenüberstellung mit dem Bundesdurchschnitt und Hessen zeigt sich der Einfluss des Passivhaus-Konzeptes besonders deutlich, da die bewohnte Wohnfläche im Hausprojekt Wohnsinn 1 etwa gleichauf (Mehrfamilienhausbestand) bzw. leicht unter (Gesamtbestand) den Werten von Deutschland und Hessen liegt (vgl. Kapitel 4.1 Fläche).

Das Wohnprojekt besitzt darüber hinaus eine Photovoltaikanlage, die elektrische Energie erzeugt. Da zum Zeitpunkt der Installation der PV-Anlage die Eigennutzung noch kein Thema und die Vergütung durch das EEG höher war, wird der erzeugte Solarstrom in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Daten zum Umfang des erzeugten Solarstroms lagen beim Interview jedoch nicht vor.

Nicht eingegangen werden kann auf den Stromverbrauch des Hausprojektes WohnSinn 1, da den AutorInnen keine Daten zum Stromverbrauch des Projektes vorlagen. Durch die AutorInnen wird jedoch angenommen, dass der Stromverbrauch leicht unter dem Durchschnitt liegen dürfte, da energieeffiziente Haushaltsgroßgeräte durch die Wohngemeinschaft gemeinschaftlich genutzt werden.

### 5.3 Wasser

Der Wasserverbrauch im Wohnprojekt lag für 2015 bei rund 37,3 m<sup>3</sup> pro Person<sup>71</sup>. Im Vergleich hierzu verbrauchte eine Person in Deutschland 2013 rund 40,2 m<sup>3</sup> und in Darmstadt 43,5 m<sup>3</sup><sup>72</sup>. Damit liegt der spezifische Wasserverbrauch der Wohngemeinschaft jeweils geringfügig unter den Wasserverbräuchen von Deutschland (7,2 %) und Darmstadt (14,3 %). Mit Ausnahme der gemeinschaftlich genutzten energie- und wassereffizienten Waschmaschinen wurden keine weiteren Maßnahmen zur Verringerung des Wasserverbrauchs getroffen. Ob die energie- und wassereffizienten Waschmaschinen allein für die Einsparungen verantwortlich sind lässt sich nicht beantworten, da vielfältige Faktoren (u.a. Hygiene, Lebensstandard, usw.) den Wasserverbrauch beeinflussen.

### 5.4 Mobilität

Ein interessanter Ansatz des Hausprojektes ist der verringerte Besitz privater PKWs und die damit einhergehende verringerte Autonutzung der HausbewohnerInnen. Grundlage bildet hier das im Hausprojekt vereinbarte Konzept des „Autoreduzierten Wohnens“. Hierin wurde ein reduziertes Angebot von PKW-Stellplätzen für das Wohnprojekt mit der Stadt vereinbart. Anfangs wurde zunächst diskutiert, ob der Bezug einer Wohnung im Hausprojekt mit dem Verzicht des eigenen PKWs verbunden sein sollte. Letztlich konnte sich diese Idee aus verschiedenen Gründen jedoch nicht durchsetzen. Auch ohne diese Regelung hat sich im Wohnprojekt ein verringerter Gebrauch des PKWs durchgesetzt. So besitzen 2017 jeweils etwa ein Drittel der Haushalte einen PKW, keinen PKW oder teilen sich einen Fuhrpark (14 Haushalte teilen sich fünf

---

<sup>69</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von DESTATIS 2016b, Michelsen 2016 und Fisch et al. 2012; Bezugsjahr 2014

<sup>70</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Zensus 2011, Michelsen 2016 und DESTATIS 2016b

<sup>71</sup> Eigene Berechnungen auf Basis des Interviews mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>72</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von DESTATIS 2016a: S. 450 und Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2017, Regionaldatenbank. Darin enthalten ist die Wasserabgabe zum Letztgebrauch für Haushalte und Kleingewerbe abzüglich Kleingewerbe; Eigene Berechnung auf Basis von Karger, Hoffmann 2013: S. 14. Den Berechnungen liegt folgender Berechnungsansatz zu Grunde: (durchschnittlicher täglicher Pro-Kopf-Verbrauch x 365 Tage / 1000) x ((100 - Anteil Kleingewerbe)/100)

PKWs)<sup>73</sup>. Ändert sich der Bedarf an Stellplätzen, so können weitere Stellplätze hinzugekauft werden. Sollte sich der Bedarf jedoch zukünftig wieder reduzieren, ist es nicht möglich den Stellplatz wieder abzugeben. Insgesamt ergab sich hierdurch für die Stadtverwaltung ein erhöhter Verwaltungsaufwand, der zukünftig nicht erneut betrieben werden soll. Um die Nutzung des PKWs möglichst „unattraktiv“ zu machen, entspricht die Entfernung zwischen den Stellplätzen und dem Hausprojekt in etwa der Distanz zur nächstgelegenen Haltestelle des Öffentlichen Nahverkehrs. Zudem besitzt die Wohngemeinschaft eine gemeinschaftliche Monatskarte für den Öffentlichen Nahverkehr.

## **5.5 Sharing und Pooling**

Zum gemeinschaftlichen Wohnen und Miteinander gehört im Hausprojekt WohnSinn 1 auch die gemeinschaftliche Nutzung einer Vielzahl von Haushalts- und Gartengeräten. Dies umfasst unter anderem eine Werkstatt, die bei Bedarf allen HausbewohnernInnen von WohnSinn 1 und WohnSinn 2 zugänglich ist. Hinzu kommen die bereits erwähnte gemeinschaftliche Nutzung des Fuhrparks (Car-Sharing bzw. Car-Pooling) sowie die Bereitstellung einer gemeinschaftlich nutzbaren Monatskarte für den ÖPNV. Im Rahmen nachbarschaftlicher Beziehungen werden darüber hinaus weitere Gegenstände geteilt<sup>74</sup>.

---

<sup>73</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

<sup>74</sup> Interview mit einem Vorstands-Mitglied der Genossenschaft am 15.06.2017

## 6. Fazit

WohnSinn ist ein Projekt, das sowohl im sozialen als auch im ökologischen und ökonomischen Bereich anspruchsvolle Ziele umgesetzt hat.

### Soziales

Mit seinen zwei Häusern und insgesamt 150 BewohnerInnen ist WohnSinn ein relativ großes Gemeinschafts-Wohnprojekt. Zudem blickt es seit dem Bezug von WohnSinn 1 im Jahr 2003 mittlerweile auf 15 Jahre Erfahrung mit dem gemeinschaftlichen Wohnen zurück.

Da das Konzept des Hausprojekts sowie der Bau der Gebäude von den BewohnerInnen selbst initiiert, geplant und realisiert wurde, konnten die BewohnerInnen in hohem Maße eigene Vorstellungen und Wünsche bei der Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes und des Zusammenlebens einfließen lassen. Auch die eigenständige Organisation der Hausverwaltungs- und Erhaltungsaufgaben kennzeichnet den hohen Grad an Selbstbestimmung der BewohnerInnen im Projekt. Hierdurch ist die Umsetzung besonderer sozialer, ökologischer und kultureller Projekte möglich.

Durch die Realisierung von gemeinschaftlich genutzten Räumen, Außenflächen und Geräten konnte eine höhere Wohnqualität realisiert werden, als dies einem Einzelhaushalt bei vergleichbarem finanziellen Aufwand möglich gewesen wäre (Spezialnutzungen möglich durch Verfügbarkeit von Gästeartments, Werkstatt, Garten, Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsküche etc.).

Der hohe Grad an Unterstützung und Solidarität bei WohnSinn gibt dem Einzelnen Sicherheit, auf ein soziales Netzwerk im unmittelbaren Umfeld zurückgreifen zu können – im Alltag, aber insbesondere auch in schwierigen Situationen (z.B. bei Krankheit, Krisen).

Das Projekt WohnSinn hat eine große Ausstrahlungswirkung auf das Quartier. Aus dem Projekt heraus ist eine Vielzahl an zivilgesellschaftlichen Initiativen und Vereinen entstanden, die Anstöße für die Bebauungsplanung und die Quartiersentwicklung, den Agenda-21-Prozess, die nachhaltige Gestaltung des Quartiers sowie für verschiedene soziale Projekte gegeben haben bzw. Projekte in diesen Bereichen realisiert haben.

### Ökonomie

Die genossenschaftlichen Wohnungen von WohnSinn 1 sind – gemessen an vergleichbaren Wohnungen im regionalen Kontext – günstig. Dies ist vor allem durch das geringe Renditeinteresse der Eigentümerin (Genossenschaft) und die eigenständige Übernahme von Tätigkeiten durch die BewohnerInnen in der Bau- und Planungsphase begründet. Die niedrigen Nettokaltmieten werden durch extrem günstige Betriebskosten komplementiert.

Freiwilligenarbeit der Genossenschaftsmitglieder im Bereich Hausmeister-, Garten- und Verwaltungsdienste ist – neben dem hohen Energiestandard des Hauses – wesentlich für die niedrigen Betriebskosten verantwortlich. Das Engagement der BewohnerInnen führt somit zu vergleichsweise günstigen Gesamtmieten. Dieses Engagement wird jedoch nicht vergütet und stellt demnach einen versteckten nicht-monetarisierten Kostenfaktor des gemeinschaftlichen Wohnprojektes dar.

Durch die gemeinschaftliche Konzeption des Wohnprojektes können verschiedene Gemeinschaftsflächen (Veranstaltungsraum) und –geräte (Waschmaschine) kostenfrei bzw. kostengünstig genutzt werden.

Einen kostentreibenden Faktor in der Bauphase stellte die Berücksichtigung individueller Wohnwünsche bei der Realisierung des Bauvorhabens dar, was zu einer Steigerung der Baukosten führte.

### **Ökologie**

Das Hausprojekt WohnSinn 1 zeichnet sich durch ein starkes Miteinander innerhalb der Wohngemeinschaft, aber auch darüber hinaus aus. Hiervon profitiert aus ökologischer Sicht insbesondere der Ansatz des gemeinschaftlichen Teilens und Nutzens (Sharing und Pooling). In diesem Zusammenhang sind weiterhin die Ansätze im Mobilitätsbereich hervorzuheben. Aufgrund fehlender Daten zur Mobilität können zwar keine näheren Abschätzungen zu ökologischen Effekten angestellt werden, dennoch ist davon auszugehen, dass die Bewohnerschaft insgesamt einen positiven ökologischen Beitrag leistet. Ebenfalls positiv zu betonen ist das Wohngebäude, das durch die Wohngemeinschaft als Passivhaus verwirklicht wurde, und damit zu einer erheblichen Energieeinsparung der Wohngemeinschaft beiträgt. In den Bereichen Wohnflächeninanspruchnahme und Wasserverbrauch liegt das Wohnprojekt etwa gleichauf mit, bzw. leicht unter, den Durchschnittswerten der Stadt Darmstadt.

## 7. Literatur

- Behr, I./ Müller, K. (2006): Modellvorhaben WohnSinn eG Darmstadt: Ein generationenübergreifendes Nachbarschaftsprojekt (Langfassung). Online verfügbar unter: [http://www.iwu.de/fileadmin/user\\_upload/dateien/wohnen/ExWoSt\\_WohnSinn\\_2006\\_Langfassung.pdf](http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/wohnen/ExWoSt_WohnSinn_2006_Langfassung.pdf), zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- co2online (2017): Was ist ein Passivhaus? Technik und Funktion. Online verfügbar unter: <https://www.co2online.de/modernisieren-und-bauen/passivhaus/was-ist-ein-passivhaus/>, zuletzt aufgerufen am 29.07.2017.
- Das Wohnprojekte-Portal (2015a): WohnSinn1. Online verfügbar unter: <http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=10245>, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- Das Wohnprojekte-Portal (2015b): WohnSinn2. Online verfügbar unter: <http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=10246>, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- DESTATIS (2016a): Statistisches Jahrbuch 2016. Deutschland und Internationales. Wiesbaden.
- DESTATIS (2016b): Bauen und Wohnen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 2014. Bestand und Struktur der Wohneinheiten - Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden (Fachserie 5, Heft 1).
- DESTATIS (2017): Wohnungsbestand in Deutschland. Daten von 2011 bis 2015. Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime. Wiesbaden (Fachserie 5 Reihe 3).
- Deutscher Mieterbund (o.J.): Betriebskostenspiegel für Deutschland. Online verfügbar unter: <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>, zuletzt aufgerufen am 31.07.2017.
- Diesing, B. (o.J.): Gemeinschaftlich Wohnen: Das Konzept der Bau- und Wohngenossenschaft Wohnsinn eG, Darmstadt. Hg. v. WohnSinn eG. Darmstadt. Online verfügbar unter: <http://www.wohnsinn-darmstadt.de/pdf/wohnsinn-konzept.pdf>, zuletzt aufgerufen am 20.07.2017.
- Diesing, B. (2017): Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG Darmstadt. Online verfügbar unter: [http://archiv.schader-stiftung.de/docs/diesing,\\_wohnsinn\\_eg.pdf](http://archiv.schader-stiftung.de/docs/diesing,_wohnsinn_eg.pdf), zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- Feist, W. (2005): Passivhaus Definition. Online verfügbar unter: [https://passiv.de/former\\_conferences/Passivhaus\\_D/Passivhaus\\_Definition.html](https://passiv.de/former_conferences/Passivhaus_D/Passivhaus_Definition.html), zuletzt aufgerufen am 29.08.2017.
- DWD (2017): Klimafaktoren für den Energieausweis. Online verfügbar unter: [http://www.dwd.de/DE/leistungen/klimafaktoren/kf\\_p\\_alle\\_ab\\_2009\\_xls\\_xls.xls;jsessionid=97D3AF22FCA17F1225A6BF29C3B5044A.live11054?view=nasPublication&nn=16102](http://www.dwd.de/DE/leistungen/klimafaktoren/kf_p_alle_ab_2009_xls_xls.xls;jsessionid=97D3AF22FCA17F1225A6BF29C3B5044A.live11054?view=nasPublication&nn=16102), zuletzt aufgerufen am 20.07.2017.
- Fisch, Norbert; Altendorf, Lars; Kühl, Lars; Wilken, Thomas; Brandt, Edmund; Gawron, Thomas (2012): Vergleichswerte für Verbrauch bei Wohngebäuden. Hg. v. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Technische Universität Braunschweig, Institut für

Gebäude- und Solartechnik (IGS); Technische Universität Braunschweig, Institut für Rechtswissenschaften; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Berlin (BMVBS-Online-Publikation, Nr. 11/2012).

- F+B Mietspiegelindex 2016 (2017). Online verfügbar unter: <https://www.f-und-b.de/bei-trag/fb-mietspiegelindex-2016-veroeffentlicht.html>, zuletzt aufgerufen am 31.07.2017.
- Gemeinschaftlich Wohnen – Wohnprojekte in Darmstadt (2017): Die WIR-Agentur für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen. Online verfügbar unter: <http://www.wohnprojekte-darmstadt.de/runder-tisch/wir-agentur/>, zuletzt aufgerufen am 29.08.2017.
- Henseling, C; Krauß, N.; Wieland, S.; Specht, A.; Jänicke, C.; Behrendt, S.; von Bodelschwingh, A. (2018): Soziale, ökonomische und ökologische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Berlin.
- Hessisches Statistisches Landesamt (2016): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Hessen - Fortschreibungsergebnisse Stand: 31. Dezember 2015. Wiesbaden (Statistische Berichte, F I 1 - j/15).
- Karger R./ Hoffmann F. (2013): Wasserversorgung. Gewinnung - Aufbereitung - Speicherung - Verteilung. 14. Auflage. Wiesbaden: Springer Vieweg.
- Kienitz-Vollmer, B./ Diesing, B./ Müller, K. (2004): Eine Idee zieht Kreise. Online verfügbar unter: <http://www.wohnsinn-darmstadt.de/chronik/03chronik2002-eineidee.html#beschreibung>, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- Michelsen, C. (2016): Wärmemonitor 2015: Mit der Erfahrung kommt der Sanierungserfolg. 2. korrigierte Fassung. In: DIW Wochenbericht 83. Jahrgang (Nr. 39), S. 880–890.
- Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V. (2016): Betriebskostenspiegel Hessen 2015/2016 . Online verfügbar unter: <https://www.mieterbund-darmstadt.de/aktuelles/heiznebenkosten/hessischer-betriebskostenspiegel/>, zuletzt aufgerufen am 20.07.2017.
- Schader-Stiftung/ Stiftung trias (Hg.) (2008): Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftlich Wohnen“.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): Regionaldatenbank. Öffentliche Wasserver- und Entsorgung. Online verfügbar unter: <https://www.regionalstatistik.de/>, zuletzt aufgerufen am 04.08.2017.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017b): Regionaldatenbank. Wohngebäude- und Wohnungsbestand. Online verfügbar unter: <https://www.regionalstatistik.de>, zuletzt aufgerufen am 04.08.2017.
- Wissenschaftsstadt Darmstadt (2015): Mietspiegel für Darmstadt 2014. Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum. Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB.
- Wissenschaftsstadt Darmstadt (2016): Datenreport. Wohngebäude und Wohnungen - 6.1 Wohnungsbestand, Bevölkerung und Wohndichte. Online verfügbar unter: [https://www.darmstadt.de/fileadmin/Bilder-Rubriken/Standort/Statistik\\_und\\_Stadtfor-schung/pdf/jahrbuch/06BauWohnen/K06-1-2.pdf](https://www.darmstadt.de/fileadmin/Bilder-Rubriken/Standort/Statistik_und_Stadtfor-schung/pdf/jahrbuch/06BauWohnen/K06-1-2.pdf), zuletzt aufgerufen am 31.07.2017.

- WohnArt3 (o.J.): Generationen übergreifendes Mieterprojekt. Online verfügbar unter: <http://www.wohnart3.de/>, zuletzt aufgerufen am 29.08.2017.
- WohnSinn (o.J.a): Die Hausgemeinschaften – auf einen Blick. Online verfügbar unter: <http://www.wohnsinn-darmstadt.de/pages/02hausgem-1blick.html>, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- WohnSinn (o.J.b): Die Hausgemeinschaften – WohnSinn1. Online verfügbar unter: <http://www.wohnsinn-darmstadt.de/pages/02wohnsinn1.html>, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- WohnSinn (o.J.c): Die Hausgemeinschaften – WohnSinn2. Online verfügbar unter: <http://www.wohnsinn-darmstadt.de/pages/02wohnsinn2.html>, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- WohnSinn (o.J.d): Passivhaus – unser Passivhaus. Online verfügbar unter: [http://www.wohnsinn-darmstadt.de/pages/01passivhaus\(2\).html](http://www.wohnsinn-darmstadt.de/pages/01passivhaus(2).html), zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- WohnSinn (o.J.e): WohnSinn – die Idee. Online verfügbar unter: <http://www.wohnsinn-darmstadt.de/pages/01dieidee.html>, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- WohnSinn (o.J.e): Rund um Wohnsinn. Online verfügbar unter: <http://www.wohnsinn-darmstadt.de/pages/01rundumwohnsinn.html>, zuletzt aufgerufen am 29.08.2017.
- Zensus (2011): Zensusdatenbank. Online verfügbar unter: <https://ergebnisse.zensus2011.de/>, zuletzt aufgerufen am 04.08.2017.