



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

*Simon Wieland & Clemens Jänicke, RegioKontext*

## **Fallbeispiel 3: 4-Häuser-Projekt**

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

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung



# Impressum

## **AutorInnen:**

Christine Henseling, Norbert Krauß, Alexandra Specht (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>

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, Juni 2017

## Inhalt

1.	EINLEITUNG.....	4
2.	KURZE BESCHREIBUNG UND EINORDNUNG DES 4-HÄUSER-PROJEKTS.....	4
3.	SOZIALE EFFEKTE .....	6
3.1	<i>Zusammensetzung der Bewohnerschaft .....</i>	6
3.2	<i>Gemeinschaftliche Nutzung.....</i>	6
3.3	<i>Gemeinschaftliche Aktivitäten.....</i>	7
3.4	<i>Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung.....</i>	7
3.5	<i>Selbstbestimmung .....</i>	8
3.6	<i>Ausstrahlung ins Quartier.....</i>	8
3.7	<i>Umsetzung der selbstgesetzten Ziele .....</i>	9
3.8	<i>Generelle Zufriedenheit .....</i>	9
4.	ÖKONOMISCHE EFFEKTE .....	10
4.1	<i>Vorbemerkung.....</i>	10
4.2	<i>Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext.....</i>	11
4.3	<i>Finanzierung und Solidarmodelle .....</i>	12
4.4	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung .....</i>	13
4.5	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung.....</i>	14
4.6	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier.....</i>	15
5.	ÖKOLOGISCHE EFFEKTE.....	16
5.1	<i>Fläche.....</i>	16
5.2	<i>Energie.....</i>	16
5.3	<i>Wasser.....</i>	17
5.4	<i>Sharing und Pooling.....</i>	18
6.	FAZIT .....	20
7.	LITERATUR .....	22

## 1. Einleitung

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

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

Eine der Aufgaben des Forschungsvorhabens besteht darin, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen zu ermitteln. Hierzu wurde gemeinsam mit dem Forschungsinstitut RegioKontext eine Fallstudienanalyse durchgeführt, bei der zehn exemplarische Gemeinschaftswohnprojekte ausgewählt und im Hinblick auf ihre Effekte untersucht wurden. Eines dieser Fallbeispiele ist das 4-Häuser-Projekt in Tübingen. Im Folgenden wird das 4-Häuser-Projekt vorgestellt und seine sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte beschrieben. Im Rahmen des Forschungsvorhabens erfolgte weiterhin eine Querauswertung aller zehn Fallstudien (Henseling et al. 2018), die unter <https://projekt.izt.de/projekt-gemeinschaftlich-wohnen/veroeffentlichungen/> veröffentlicht ist.

## 2. Kurze Beschreibung und Einordnung des 4-Häuser-Projekts

Das 4-Häuser-Projekt ist eine Siedlungsgemeinschaft bestehend aus vier Häusern in der Hechingerstraße 23, 40, 46 und in der Autenriethstraße 15 in Tübingen. Die BewohnerInnen des 4-Häuser-Projekts streben ein gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und solidarisches Zusammenleben an.

Die Häuser dienten ursprünglich als Personalwohnheime des Uniklinikums und befanden sich im Eigentum der Landesbank Baden-Württemberg. Als die Verkaufsabsichten der Bank bekannt wurden, entstand die Idee, die vier Häuser aus dem Immobilienmarkt herauszulösen<sup>1</sup>. Anfang 2011 erwarb die aus dieser Idee mit Unterstützung des Mietshäuser Syndikats entstandene *Wohnprojekt Vier-Häuser GmbH* die Immobilien. Das Ziel des Projekts ist es, „sozial verträglichen und familienfreundlichen Wohnraum [zu] schaffen und die Gebäude nach ökologischen und energetischen Gesichtspunkten [zu] sanieren“<sup>2</sup>.

Nach dem Kauf wurden die Häuser saniert und umgebaut, wobei eine Wohnung barrierefrei ausgebaut wurde<sup>3</sup>. Mitte 2011 zogen die BewohnerInnen ein. Die Häuser bieten insgesamt 24 Wohneinheiten, in denen 103 Personen, davon 67 Erwachsene und 36 Kinder, leben. Dazu zählt auch eine durch den Verein zur Förderung einer sozialen Psychiatrie betreute Wohngruppe.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

<sup>2</sup> 4-Häuser-Projekt o.J.b

<sup>3</sup> 4-Häuser-Projekt o.J.c

<sup>4</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

Zu den Wohnungen kommen verschiedene Gemeinschaftsräume hinzu: Werkstätten, Lagerraum, Garten, Veranstaltungsraum, Gästewohnung, Waschraum sowie ein Gemeinschaftsraum pro Haus. Einige der Räume werden auch von externen NutzerInnen genutzt (z.B. vom Ortsverband des Naturschutzbundes NABU und dem Verein Vebtil).

Finanzielle Unterstützung erhielt das Projekt durch die Stadt Tübingen mit einem Kredit in Höhe von 150.000 Euro. Die Schwäbisch-Hall Stiftung förderte den Bau der Gemeinschaftsräume.<sup>5</sup>

**Tabelle 1: Kurzbeschreibung 4-Häuser-Projekt**

Name	4-Häuser-Projekt
Jahr	2011 Einzug
Ort	Tübingen
Rechtsform	Verein und GmbH / Mietshäuser Syndikat
Typ	Siedlungsprojekt
WE/Personen	24 WE / 103 Personen
Altbau/Neubau	Altbau
Gemeinschaftsräume	- Gästewohnung - Veranstaltungsraum mit Hauscafé - Gemeinschaftsraum pro Haus - Waschraum - Garten - Werkstätten - Lagerraum
Zielsetzung	Gemeinsam, selbstverwaltet und bezahlbar 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 einer Initiatorin des 4-Häuserprojekts<sup>6</sup> geführt wurde, sowie auf Materialien, die vom 4-Häuser-Projekt 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>5</sup> 4-Häuser-Projekt o.J.c

<sup>6</sup> Interview durchgeführt am 30.6.2017

### 3. Soziale Effekte

#### 3.1 Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Das 4-Häuser-Projekt besteht seit nunmehr sechs Jahren und begann mit einer Initiative, die den Verkauf von vier Häusern in der Hechinger- und der Autenriethstrasse an ein profitorientiertes Immobilienunternehmen durch die Landesbank Baden-Württemberg verhindern wollte, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Die Häuser konnten mit Hilfe des Mietshäuser Syndikats und der Wohnprojekt Vier-Häuser GmbH Anfang 2011 von den Initiatoren des 4-Häuser-Projekts erworben werden. Im Juni 2011 erfolgte der Einzug. Zurzeit (Stand Juli 2017) leben in der Siedlungsgemeinschaft 103 Personen, davon 67 Erwachsene und 36 Kinder, in 24 Wohneinheiten. Im Projekt gibt es fünf Wohngemeinschaften, darunter die betreute Wohngemeinschaft des Vereins zur Förderung einer sozialen Psychiatrie mit vier BewohnerInnen. Das Projekt ist in erster Linie bestrebt, gemeinschaftliches und bezahlbares Wohnen zu fördern und schreibt auf der Homepage dazu: „Uns alle verbindet der Wunsch nach selbstbestimmtem, gemeinschaftlichem und solidarischem Leben. Nach der Möglichkeit, Privatleben und die alltäglichen Anforderungen in Job und Familie mit dem Leben in Gemeinschaft vereinbar zu machen.“<sup>7</sup> Um auch Menschen mit Behinderung die Möglichkeit der Teilhabe an dieser Gemeinschaft zu ermöglichen, wurde eine Wohnung barrierefrei ausgebaut<sup>8</sup>.

Die Bewohnerschaft setzt sich vor allem aus Familien mit Kindern im Kindergarten- bis Grundschulalter zusammen. Die Mehrzahl der erwachsenen BewohnerInnen ist zwischen 30 und 45 Jahre alt; es wohnen keine Menschen im Seniorenalter im Projekt. Die Gruppe besteht überwiegend aus Menschen mit deutschem Herkunftshintergrund sowie aus einigen BewohnerInnen mit Migrationshintergrund. Die meisten Haushalte haben ein hohes Bildungsniveau. Ein Grund für den hohen Bildungsstand der Bewohnerschaft könnte darin liegen, dass die Häuser ehemals Personalwohnheime des Uniklinikums waren und einige der damaligen BewohnerInnen geblieben sind.

#### 3.2 Gemeinschaftliche Nutzung

Im 4-Häuser-Projekt gibt es verschiedene Flächen zur gemeinschaftlichen Nutzung. So gibt es einen Gemeinschaftsgarten, pro Haus einen Gemeinschaftsraum im Keller, Waschmaschinenräume, eine Werkstatt und eine Gästewohnung. Die Räume werden für ein Hauscafé, für eine Lebensmittelkooperative (Food-Coop „Tante Aute“, die ökologische, regionale und fair gehandelte Lebensmittel direkt vom Erzeuger bezieht<sup>9</sup>) sowie für verschiedene Veranstaltungen genutzt. Das Hauscafé hat keinen laufenden Betrieb, sondern wird in erster Linie von BewohnerInnen oder für Veranstaltungen wie Lesungen genutzt. Auch Externen steht der Veranstaltungsraum gegen die Zahlung einer Gebühr zur Verfügung. Pro Haus stehen drei Waschmaschinen zur Verfügung und auch das Werkzeug in der Werkstatt kann von jeder/m BewohnerIn genutzt werden. Weiterhin gibt es für die gemeinschaftliche Nutzung einen Beamer und mehrere Lastenfahrräder.

Die Erfahrungen mit der Nutzung der Gemeinschaftsflächen sowie den gemeinschaftlich angeschafften Geräten sind unterschiedlich. Beispielsweise wird die Werkstatt nur von den BewohnerInnen des Hauses,

---

<sup>7</sup> 4-Häuser-Projekt o.J.b

<sup>8</sup> 4-Häuser-Projekt o.J.c

<sup>9</sup> FoodCoop Bundes AG o.J.

in dem sie sich befindet, genutzt. Die Food-Coop hingegen wird auch von Externen viel genutzt und gerne angenommen.

Neben den von Familien genutzten Wohnungen gibt es im 4-Häuser-Projekt auch einige Wohnungen, die von Wohngemeinschaften (WGs) bewohnt werden. Die gemeinschaftliche Nutzung ist in den WGs besonders groß, da hier auch Badezimmer und Küchen geteilt werden.

### **3.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten**

Da das Leben in der Gemeinschaft ein zentraler Bestandteil des Selbstbilds der Siedlungsgemeinschaft ist, gibt es dementsprechend viele gemeinschaftliche Aktivitäten. Die BewohnerInnen verwalten die Häuser eigenständig, was viele Anlässe für gemeinschaftliche Arbeitstätigkeiten bietet. So gibt es mehrere Arbeitskreise, die sich regelmäßig treffen. Weiterhin finden alle zwei Wochen Plenarsitzungen statt, in denen die Gemeinschaft aktuelle Themen diskutiert und entscheidet. Darüber hinaus gibt es einmal im Jahr Projektstage, die Anlass für alle BewohnerInnen bieten, sich zu treffen und über inhaltliche Aspekte des Projekts zu sprechen. Thematisiert wird unter anderem, wie die Mitarbeit der BewohnerInnen organisiert werden soll.

Neben gemeinsamen Tätigkeiten auf der Arbeitsebene werden regelmäßig gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten unternommen. Einmal im Jahr wird ein Projektausflug organisiert, bei dem angestrebt wird, möglichst viele BewohnerInnen zu beteiligen. Weitere Freizeitaktivitäten sind die Organisation, Unterstützung und Teilnahme an Veranstaltungen des Projekts (z.B. Flohmarkt) und der Stadt Tübingen (z.B. Stadtteilfest und Stadtfest) sowie gemeinsame Ausflüge (z.B. Fahrradausflüge zu einem nahe gelegenen Wohnprojekt auf dem Land).

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

Der Gemeinschaftssinn des Projekts wird auch im Alltag deutlich. Besonders innerhalb der Häuser gibt es eine Kultur gegenseitiger Unterstützung und Hilfeleistung, wobei dies innerhalb der Wohngemeinschaften noch stärker ausgeprägt ist. Vor allem spielen hierbei Kinderbetreuung und das Abholen der Kinder vom Kindergarten oder der Schule eine Rolle. Weiterhin kann sich jeder/jede BewohnerIn jederzeit über einen E-Mail-Verteiler mit Problemen oder Anfragen (z.B. bei anfallenden Reparaturen) an alle BewohnerInnen wenden. Mit diesem System wurden gute Erfahrungen gemacht.

Das solidarische Miteinander umfasst auch die gemeinsame Finanzierung von gemeinschaftlich genutzten Flächen und Gütern. So gibt es eine Projekt- sowie eine Hauskasse, in die alle BewohnerInnen einzahlen und mit deren Hilfe u.a. die Anschaffung von Geräten mitfinanziert wird. In den Wohngemeinschaften ist dieser Ansatz noch stärker ausgeprägt. Weiterhin werden – im Sinne des Gedankens einer Solidargemeinschaft – individuelle Lösungen zum Beispiel bei finanziellen Engpässen gefunden. So wurde einer Mitbewohnerin ein Wohnkredit gewährt und einer Flüchtlings-Familie Wohnraum zeitweilig unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus wird im Projekt immer wieder auch über die Einführung einer „solidarischen Miete“ diskutiert, die die unterschiedlichen Einkommens- und Vermögenssituationen der BewohnerInnen berücksichtigt. Der Interview-Partnerin zufolge sei es aber schwierig, sich auf eine von allen getragene Definition einer „solidarischen Miete“ zu einigen. Bislang wird von allen BewohnerInnen ein einheitlicher Mietpreis pro Quadratmeter gezahlt.

Die Interview-Partnerin schätzt den Grad an gegenseitiger Unterstützung und Hilfeleistung im Projekt insgesamt als hoch ein, wobei er zwischen der Projekt-, Haus- und WG-Ebene leicht differiert. Je mehr Kontakt die BewohnerInnen miteinander haben, desto mehr Anfragen und Unterstützung gäbe es.<sup>10</sup>

### 3.5 Selbstbestimmung

Der Grad der Selbstbestimmung im 4-Häuser-Projekt wird als sehr hoch eingeschätzt.<sup>11</sup> Sowohl der Kauf als auch die Verwaltung der vier Häuser erfolgte bzw. erfolgt eigenständig durch die BewohnerInnen. Gesetzlicher Eigentümer der Immobilien ist die Wohnprojekt Vier-Häuser GmbH<sup>12</sup>, deren Gesellschafter das Mietshäuser Syndikat und der Hausverein sind. Durch diese Konstruktion, die einen Kernbestandteil des Mietshäuser Syndikats-Ansatzes bildet, besitzt das Miethäuser Syndikat eine Sperrminderheit gegen einen etwaigen Verkauf der Häuser. Der Hausverein, dem alle BewohnerInnen und NutzerInnen des Projekts angehören<sup>13</sup>, ist für die Verwaltung und Instandhaltung der Häuser verantwortlich. Entscheidungen werden dabei im Plenum getroffen, das alle zwei Wochen stattfindet. Um Entscheidungen treffen zu können, müssen mindestens zwei BewohnerInnen pro Haus anwesend sein. Die Entscheidungskultur basiert auf dem Konsensprinzip. Dementsprechend ist eine Abstimmung nur bindend, wenn sie von allen getragen wird und es kein Veto gibt. Dabei wird zwischen verschiedenen Stufen der Zustimmung unterschieden: „Ich stimme zu“, „Ich habe Bedenken“, „Ich habe schwere Bedenken, aber ich trage es trotzdem mit“.<sup>14</sup> Zudem haben BewohnerInnen, die nicht an einem Plenum teilnehmen konnten, die Möglichkeit, im Nachhinein begründet gegen die Entscheidung mit einem Veto zu stimmen. Für die inhaltliche Arbeit wurden Arbeitskreise für Finanzen, Sanierung, Öffentlichkeitsarbeit und Miteinander leben eingerichtet. Die BewohnerInnen sind verpflichtet, in mindestens einem Arbeitskreis tätig zu sein. Jedoch gibt es keine Konsequenzen, wenn dies nicht eingehalten wird oder werden kann.

Die Interview-Partnerin berichtet, dass diese Art der Selbstbestimmung seit sechs Jahren gut funktioniert. Phasen mit weniger Engagement (in denen beispielsweise das Plenum nicht gut besucht ist) wechseln sich dabei mit Phasen größeren Engagements ab.<sup>15</sup>

### 3.6 Ausstrahlung ins Quartier

Das 4-Häuser-Projekt bemüht sich in vielerlei Hinsicht, ins Quartier hinein zu wirken und engagiert sich durch eigene Aktivitäten oder auf städtischen Veranstaltungen. So veranstaltet das Projekt beispielsweise einmal im Jahr einen Flohmarkt, zu dem gezielt Menschen aus der Nachbarschaft eingeladen werden, und organisiert ein jährlich stattfindendes Straßenfest in der Nachbarschaft. Des Weiteren engagieren sich die BewohnerInnen bei Veranstaltungen der Stadt (Stadtteilstadt sowie Stadtfest Tübingen). Darüber hinaus finden (insbesondere kulturelle) Veranstaltungen für die Nachbarschaft in den Räumen des Projektes statt.

Eine Vernetzung mit anderen Hausprojekten erfolgt u.a. durch die Mitgliedschaft beim Mietshäuser Syndikat. So beteiligt sich das 4-Häuser-Projekt an den Beratungssitzungen der Regionalen Koordination des

---

<sup>10</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

<sup>11</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

<sup>12</sup> 4-Häuser-Projekt o.J.b

<sup>13</sup> 4-Häuser-Projekt o.J.b

<sup>14</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

<sup>15</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017



Mietshäuser Syndikats, deren Ziel es ist, Wohnprojekte bei der Neugründung zu beraten und zu unterstützen. Insgesamt besteht eine sehr gute Vernetzung mit allen Mietshäuser Syndikat-Projekten aus der Südstadt in Tübingen, aber auch mit anderen Wohn-Projekten in der Stadt und in Deutschland. Das 4-Häuser-Projekt ist relativ bekannt und erreicht viele Menschen, weil es durch die Vielzahl an Familien in den vier Häusern eine wichtige Zielgruppe für gemeinschaftliche Wohnformen anspricht.<sup>16</sup>

Dadurch, dass das 4-Häuser-Projekt seine Räume für Verbände und Vereine zur Verfügung stellt, kommt es zu weiteren Vernetzungseffekten. Beispielsweise hat in einem der Häuser die NABU-Ortsgruppe Tübingen ihren Sitz<sup>17</sup>.

Im Hinblick auf die aktuelle Situation vieler geflüchteter Menschen initiierten einige BewohnerInnen den Solidaritätsfonds MitKultur. Mit diesem Fonds werden Menschen, die sich in einer Ausnahmesituation befinden, finanziell unterstützt. Das Geld wird zur Finanzierung unterschiedlicher Hilfeleistungen eingesetzt: Wohnraum für Geflüchtete, Sprachkurse, Lebenshaltungskosten.<sup>18</sup>

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

Das Ziel des 4-Häuser-Projekts ist es, „gemeinsam, selbstverwaltet und bezahlbar [zu] wohnen“.<sup>19</sup> Nach sechs durchaus arbeits- und zeitintensiven Jahren wurden nach Auskunft der befragten Initiatorin alle selbstgesetzten Ziele erreicht<sup>20</sup>. Das Wohnen ist geprägt von Gemeinschaftlichkeit, Solidarität und gemeinsamen Aktivitäten. Die BewohnerInnen verwalten das Projekt komplett selbständig und die Mieten sind sozial verträglich. Da das Projekt bereits sechs Jahre existiert, sind bestimmte Abläufe vertraut und zur Routine geworden.

Der Anspruch, energetisch und ökologisch zu sanieren, ist bis jetzt nicht intensiv verfolgt worden. Jedoch sind in den nächsten Jahren Sanierungsarbeiten geplant. Als nächster Schritt ist die Sanierung der Dächer vorgesehen, die gedämmt werden sollen<sup>21</sup>.

### **3.8 Generelle Zufriedenheit**

Die Interviewpartnerin schätzt die generelle Zufriedenheit mit dem Wohnen im 4-Häuser-Projekt als sehr hoch ein, auch wenn es vereinzelt Unzufriedenheiten gibt. „Es gibt schon auch Unzufriedenheiten, zum Beispiel mit der Eigenarbeit – dem Engagement: wer engagiert sich wie viel. Das ist zum einem auf Projektebene und auch auf Hausebene unterschiedlich.“<sup>22</sup> Sonstige Konflikte innerhalb der Gemeinschaft und auch in den WGs bewegen sich in einem Rahmen, der als völlig normal für das Zusammenleben vieler Menschen angesehen werden kann; sie mindern die Zufriedenheit nicht.

---

<sup>16</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

<sup>17</sup> 4-Häuser-Projekt o.J.b

<sup>18</sup> 4-Häuser-Projekt o.J.a

<sup>19</sup> 4-Häuser-Projekt o.J.b

<sup>20</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

<sup>21</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

<sup>22</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

## 4. Ökonomische Effekte

### 4.1 Vorbemerkung

Das Kapitel beschreibt die ökonomischen Effekte, die durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz des 4-Häuser-Projekt erreicht werden. Dabei werden insbesondere die Mietkosten (Kalt- und Warmmiete) sowie die Wohnfläche in den Blick genommen und so differenziert wie möglich im regionalen Kontext verglichen. Die Güte der Aussagen ist dabei eng mit der Verfügbarkeit möglichst genauer Vergleichswerte verknüpft. So schwanken beispielsweise die Mietpreise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Stadtgebietes und auch hinsichtlich des Baujahres der Wohngebäude.

Vonseiten des Projektes standen ausführliche Daten zu den Mieten und Flächen des gesamten Wohnprojektes zur Verfügung. Als Referenzwert wurde für den Bereich der Miete der Mietspiegel Tübingen aus dem Jahr 2016 herangezogen. Im Hinblick auf vergleichbare Daten zum Flächenverbrauch wurden Daten auf der Ebene des Bundeslandes Baden-Württemberg genutzt. Um die Vergleichbarkeit zu anderen Projekten zu gewährleisten, werden zusätzlich die Vergleichswerte für Deutschland angegeben.

Die Nettokaltmiete wurde auf Basis der Gesamtwohnfläche von 2780 m<sup>2</sup> berechnet. Die Gemeinschaftsflächen in den Kellern der vier Häuser zählen nicht zur Wohnfläche. Ein kleiner Teil der Kaltmiete wird für die (einmalige) Einrichtung dieser gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten verwendet. Die angegebenen Betriebskosten umfassen neben den üblichen Posten wie Grundsteuer, Müllentsorgung, Heizung und Wasser auch den Strom.

Alle Angaben zu den durchschnittlichen Flächen je Wohnung und BewohnerIn im 4-Häuser-Projekt wurden rechnerisch ermittelt und beziehen sich auf die derzeitige Zahl der BewohnerInnen (103) und Wohnungen (24) (Stand: Juli 2017).

## 4.2 Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext

Tabelle 2: 4-Häuser-Projekt – ökonomische Kennziffern zu Mieten und Flächen

Indikator	Bezugsrahmen	Wert	Differenz 4-Häuser-Projekt
<b>Nettokaltmiete</b>	<b>4-Häuser-Projekt</b>	<b>7,00 EUR/m<sup>2</sup></b>	
	Tübingen <sup>23</sup> (Vergleichsmiete)	9,00 EUR/m <sup>2</sup>	- 22,2 Prozent
	Deutschland <sup>24</sup> (Vergleichsmiete)	6,54 EUR/m <sup>2</sup>	+ 7,0 Prozent
<b>Betriebskosten</b>	<b>4-Häuser-Projekt</b>	<b>1,80 EUR/m<sup>2</sup></b>	
	Baden-Württemberg (2014) <sup>25</sup>	2,17 EUR/m <sup>2</sup>	- 17,1 Prozent
	Deutschland (2014) <sup>26</sup>	2,17 EUR/m <sup>2</sup>	- 17,1 Prozent
<b>Fläche je Wohnung</b>	<b>4-Häuser-Projekt</b>	<b>115,8 m<sup>2</sup></b>	
	Baden-Württemberg (2015) <sup>27</sup>	95,5 m <sup>2</sup>	+ 21,3 Prozent
	Deutschland (2015) <sup>28</sup>	91,6 m <sup>2</sup>	+ 26,5 Prozent
<b>Fläche je BewohnerIn</b>	<b>4-Häuser-Projekt</b>	<b>26,2 m<sup>2</sup></b>	
	Baden-Württemberg (2015) <sup>29</sup>	45,9 m <sup>2</sup>	- 43,0 Prozent
	Deutschland (2015) <sup>30</sup>	46,2 m <sup>2</sup>	- 43,3 Prozent
<b>Personen je Wohnung</b>	<b>4-Häuser-Projekt</b>	<b>4,3 Personen</b>	
	Baden Württemberg (2015) <sup>31</sup>	2,1 Personen	+ 104 Prozent
	Deutschland (2014) <sup>32</sup>	2,1 Personen	+ 104 Prozent

Anmerkungen: Angegeben ist jeweils der Mittelwert für alle Wohnungen bzw. BewohnerInnen. Bezugszeitraum für die Angaben ist – soweit nicht anders angegeben – das Jahr 2016. Die Angaben zu Flächen und Kosten des 4-Häuser-Projekts stammen vom 4-Häuser-Projekt selbst. Alle anderen Quellen sind in den Fußnoten vermerkt.

Die Miete für einen Quadratmeter Wohnfläche im 4-Häuser-Projekt Tübingen kostet monatlich 7 EUR. Dieser Wert ist für alle Wohnungen gleich, unabhängig von der Lage oder Ausstattung der Wohnungen innerhalb des Projektes. Mit Hinblick auf den lokalen Wohnungsmarkt ist die Kaltmiete damit um rund 22 % günstiger als in einer vergleichbaren Wohnung in Tübingen (Vergleichsmiete nach Mietspiegel: 9 EUR/m<sup>2</sup>). Die vergleichsweise geringe Kaltmiete ergibt sich vor allem durch die hohe Eigenkapitalquote des Projektes und die geringe Renditeerwartung auf dieses Kapital (siehe Kapitel 4.3). Im bundesdeutschen Vergleich sind die Wohnungen des 4-Häuser-Projektes zwar etwas teurer (+ 7 Prozent). Allerdings

<sup>23</sup> Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel Tübingen 2016 für 4-Zimmer-Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage mit einer Wohnungsgröße von 115 m<sup>2</sup> (Universitätsstadt Tübingen 2016)

<sup>24</sup> Durchschnittliche Miete in allen deutschen Städten mit einem qualifizierten Mietspiegel (Quelle: F+B 2017)

<sup>25</sup> Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg 2015

<sup>26</sup> Deutscher Mieterbund o.J.

<sup>27</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016b. Eigene Berechnungen.

<sup>28</sup> DESTATIS 2017: S. 6

<sup>29</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016b

<sup>30</sup> DESTATIS 2017: S. 6

<sup>31</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016b

<sup>32</sup> DESTATIS 2016: S. 19

bezieht sich dieser Wert auf alle Wohnungen, unabhängig von Lage, Baualter und Ausstattung der Wohnung.

Die Betriebskosten für die Wohnungen im 4-Häuser-Projekt Tübingen belaufen sich auf 1,80 EUR/m<sup>2</sup>. Dieser Wert beinhaltet auch einen Anteil für den individuell genutzten Strom. Dieser Posten ist in Betriebskostenabrechnungen in der Regel nicht enthalten und stellt eine zusätzliche Kostenbelastung für die jeweiligen Haushalte dar. Dennoch sind die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Wohnprojektes um rund 17 % geringer als im landes- und bundesweiten Durchschnitt (2,17 EUR/m<sup>2</sup>). Die vergleichsweise niedrigen Betriebskosten lassen sich u.a. dadurch erklären, dass eine Vielzahl von Dienstleistungen, die im Rahmen eines regulären Mietverhältnisses über die Betriebskosten bezahlt werden, von den BewohnerInnen selbst übernommen wird. Dazu gehören Hauswart- und Verwaltungstätigkeiten oder der Aufwand für die Gebäudereinigung und Grundstückspflege. Diese Arbeit wird von den BewohnerInnen unentgeltlich geleistet. Auch der vergleichsweise geringe Strom- und Wasserverbrauch durch die BewohnerInnen trägt zu den niedrigen Betriebskosten bei (siehe Kapitel 5).

Neben der Miete je m<sup>2</sup> bestimmt die Wohnungsgröße maßgeblich die Wohnkosten eines Haushalts bzw. seiner BewohnerInnen. Im Durchschnitt weist eine Wohnung im 4-Häuser-Projekt eine Größe von 115,8 m<sup>2</sup> auf. Der Vergleich zum Mittelwert aller Wohnungen in Baden-Württemberg (95,9 m<sup>2</sup>) zeigt, dass die Wohnungen im 4-Häuser-Projekt gut 21 % größer sind. Allerdings wohnen in dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt im Schnitt doppelt so viele Personen in einer Wohnung, wie in Baden-Württemberg üblich (4,3 Personen gegenüber 2,1 Personen je Wohnung). Dies liegt vor allem daran, dass das 4-Häuser-Projekt für viele Familien und auch Wohngemeinschaften attraktiv ist. Wie in Kapitel 3 gezeigt wurde, spielt das gemeinschaftliche Miteinander für die BewohnerInnen eine große Rolle und wird demnach nicht nur durch ein enges Miteinander innerhalb des Projektes, sondern auch innerhalb der Wohnungen realisiert.

Die hohe Belegungsdichte führt dazu, dass die Wohnfläche pro Person mit 26,2 m<sup>2</sup> gut 43 Prozent unter dem durchschnittlichen Wert für Baden-Württemberg liegt. In Kombination mit den moderaten Mietpreisen führt diese niedrige Flächeninanspruchnahme zu vergleichsweise niedrigen Gesamtmieten.

### 4.3 Finanzierung und Solidarmodelle

Die vier Häuser des Projektes wurden vormals als Dienstwohnungen für Angestellte eines Klinikums genutzt und befanden sich im Besitz der Landesbank Baden Württemberg. Eine Gruppe des Mietshäuser Syndikats interessierte sich für das Areal und trat, unterstützt von der Stadt Tübingen, in Verhandlungen mit der Landesbank und verschiedenen anderen Banken bezüglich der Finanzierung des Gesamtprojektes.

Der Erwerb und die Sanierung des kompletten Areals kosteten insgesamt rund 3,1 Mio. EUR. Zur Finanzierung griffen die BewohnerInnen auf das im Rahmen des Mietshäuser Syndikats geläufige Modell von Privatdarlehen (Direktkredite) zurück. Dabei handelt es sich um eine Vielzahl von in der Regel kleineren Summen, die von FreundInnen, Familien und sympathisierenden Institutionen zu niedrigen Zinsen zur Verfügung gestellt werden.<sup>33</sup> Diese Direktkredite wurden anfangs mit 3 % und später, nach einem entsprechenden Beschluss des Mietshäuser Syndikats auf Bundesebene, mit 2 % verzinst.

Um die restliche Finanzierung durch Banken zu realisieren, musste das Projekt innerhalb eines halben Jahres 1 Mio. EUR Eigenkapital in Form dieser Direktkredite aufbringen. Da sich dies innerhalb der kurzen

---

<sup>33</sup> Mietshäuser Syndikat (o.J.).

Zeitspanne als große Herausforderung erwies, überbrückte die Stadt Tübingen mit einem Kredit über 150.000 EUR und einer Laufzeit von einem Jahr die Finanzierungslücke.<sup>34</sup> Daraufhin übernahm die GLS Bank die restliche Finanzierung des Projektes. Innerhalb der Laufzeit des städtischen Kredits konnten weitere Privatdarlehen eingeworben werden, so dass das Darlehen der Stadt fristgerecht zurückgezahlt werden konnte.

Die Stadt trug somit in erheblichem Maße zum Gelingen des Projektes bei. Zum einen durch die Unterstützung bei der Finanzierung, zum anderen bei der Anbahnung des Kaufes durch Vermittlung zwischen der Projektgruppe und dem bisherigen Eigentümer, der Landesbank Baden-Württemberg. Ein privater Investor hätte unter normalen Umständen nicht auf diese kommunale Unterstützung zurückgreifen können.

Wie bereits ausgeführt, zahlen alle BewohnerInnen des 4-Häuser-Projektes die gleiche Miete je m<sup>2</sup>. Zwar werden die Mieten grundsätzlich nach der Größe der einzelnen Wohnungen berechnet. Eine weitergehende Differenzierung, welche beispielsweise in verschiedenen wertige Wohnlage unterscheidet, gibt es jedoch nicht. Solidarische Mieten, die zum Beispiel die unterschiedlichen Einkommen berücksichtigen, werden innerhalb des Projektes vielfach diskutiert.<sup>35</sup> Aufgrund der hohen Komplexität und den vielen damit verknüpften Faktoren wurden bisher jedoch noch keine solidarischen Mieten eingeführt. In Einzelfällen entscheiden sich die BewohnerInnen jedoch durchaus für solidarische Modelle der Mietenzahlung. So wurde beispielsweise eine syrische Familie in das Projekt aufgenommen, die bis zur Übernahme der Kosten durch das Jobcenter keine Miete zahlen musste. In einer finanziellen Notsituation wurde einer anderen Bewohnerin für einen Übergangszeitraum die Miete gestundet.

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

Die Häuser des Projektes wurden 2011 von der Landesbank Baden-Württemberg gekauft. Da die Immobilien bereits zuvor als Wohnraum genutzt wurden, gab es keine grundlegenden baulichen Veränderungen. Im Rahmen von Bestandserwerb und –entwicklung sowie durch die konzeptionelle Planung als kollektives Projekt lassen sich ökonomische Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz erreichen.

So blieb zwar die bestehende Wohnfläche als individueller Wohnraum erhalten. Die Keller der vier Gebäude wurden jedoch zu Gemeinschaftsflächen umgebaut. Im Zuge dessen entstanden unter anderem ein Veranstaltungsraum, eine Werkstatt und eine Gästewohnung. Diese Flächen können zusätzlich zur eigenen Wohnung genutzt werden und bieten damit auch einen ökonomischen Mehrwert für die BewohnerInnen (siehe ausführlich Kapitel 4.5). Gleichzeitig müssen die BewohnerInnen durch den Umbau der Keller auf die Möglichkeit privat nutzbarer Stellfläche verzichten.

Wie im vorangegangenen Abschnitt ausgeführt, erfolgte der Kauf des gesamten Areals in einer kurzen Zeitspanne und unter großem Einsatz von kommunalen und privaten UnterstützerInnen. Die Landesbank Baden-Württemberg beabsichtigte in jedem Fall die Veräußerung der vier Häuser in einem Paket. Nur durch den Zusammenschluss der einzelnen Personen zu einem Kollektiv konnte der Kauf realisiert werden. Eine Privatperson hätte ein Projekt in der Größenordnung nicht stemmen können.

Die Verträge für die Energieversorgung wurden als Paket für das gesamte Projekt geschlossen. Die Kosten für individuelle Messgeräte und Messungen zum Verbrauch wurden eingespart. Stattdessen werden

---

<sup>34</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

<sup>35</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

die Stromkosten zu gleichen Teilen auf alle BewohnerInnen des Projektes umgelegt – unabhängig vom individuellen Verbrauch. Durch diesen Ansatz tritt das gesamte Projekt als ein Kunde gegenüber dem Energiedienstleister auf und kann durch die große Menge an abgenommenem Strom deutlich bessere Mengenrabatte erzielen, als bei individuellen Vertragsabschlüssen der 24 Parteien.

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

Im Kapitel zu den sozialen Effekten wurde bereits deutlich, dass sich das Leben im 4-Häuser-Projekt in Tübingen vom Leben in einem durchschnittlichen Mietshaus unterscheidet. Der Gemeinschaft kommt hierbei eine wesentliche Rolle zu, die nicht nur für ein sozialeres Miteinander steht, sondern auch für Kosteneinsparungen sorgen kann. Die ökonomischen Effekte in der alltäglichen Nutzung lassen sich grob in die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen, Gegenständen sowie die Übernahme von Dienstleistungen unterscheiden.

Eine Werkstatt für kleine und große Reparaturen, eine Gästewohnung für BesucherInnen, ein Veranstaltungsraum für private Feste oder kleine Konzerte, künftig vielleicht eine Sauna. Die Liste der Gemeinschaftsflächen des 4-Häuser-Projektes liest sich wie eine kleine Wunschliste vieler Menschen, wenn es darum geht den eigenen Lebensstandard zu erhöhen, ohne allein in einem großen Haus zu wohnen. Da die Gemeinschaftsflächen in den Kellern der Wohnhäuser untergebracht sind, entstehen keine dauerhaften Kosten. Die Einrichtung der Räumlichkeiten wird durch die BewohnerInnen selbst durchgeführt, etwaige Materialkosten werden über die Nettokaltmiete auf die einzelnen Wohnungen umgelegt. Für die Haushalte im Wohnprojekt ergibt sich somit der Vorteil, zusätzliche Angebote ohne extra Kosten nutzen zu können und eigene Ausgaben (z.B. für die Unterbringung von Gästen im Hotel) zu reduzieren.<sup>36</sup>

Die BewohnerInnen des Projektes teilen sich jedoch nicht nur die Räumlichkeiten, sondern auch bestimmte Geräte. So befinden sich in jedem Haus drei Waschmaschinen, die von allen HausbewohnerInnen genutzt werden können. Dadurch halbiert sich die Zahl der benötigten Geräte und die hohe Auslastung machte die Anschaffung leistungsfähiger und effizienter Maschinen möglich und sinnvoll. Neue Anschaffungen werden vom gesamten Projekt gekauft und über die Betriebskosten auf alle BewohnerInnen umgelegt. Ähnlich verhält es sich mit Kühlschränken und modernen Gasherden. Auch für diese Geräte erfolgt die Finanzierung über das gesamte Projekt. Die Hälfte der Kosten wird in diesem Fall vom Projekt bezahlt, die andere Hälfte durch den nutzenden Haushalt übernommen. Darüber hinaus werden weitere Geräte (z.B. Werkzeug oder ein Beamer) gemeinschaftlich angeschafft, von allen BewohnerInnen bezahlt und anschließend gemeinsam genutzt. Zusätzlich gibt es auf der Ebene einzelner Haushalte Absprachen zur gemeinsamen Nutzung von Autos und Lastenrädern. Diese sind jedoch nicht für das Gesamtprojekt konzipiert und werden individuell geregelt. Die gemeinschaftliche Nutzung all dieser Geräte minimiert den Investitionsbedarf der einzelnen Haushalte und BewohnerInnen. Neben den positiven ökologischen Aspekten des *sharings* (siehe Kapitel 5.4), ergeben sich dadurch auch ökonomische Vorteile für die BewohnerInnen des gemeinschaftlichen Wohnprojekts.

Gemeinsam Wohnen bedeutet für die BewohnerInnen des 4-Häuser-Projektes auch gemeinsames Leben. Wie im Kapitel zu den sozialen Effekten bereits deutlich wurde, nimmt das gemeinsame Leben eine wesentliche Rolle im Konzept des Projektes ein. Das solidarische Miteinander spiegelt sich auch in der gegenseitigen Unterstützung im Alltag wieder. Dies betrifft vor allem den Bereich der Kinderbetreuung.<sup>37</sup> So

---

<sup>36</sup> Eine Ausnahme ergibt sich für kommerzielle Nutzungen der Veranstaltungsräume durch die BewohnerInnen (z.B. Sportkurse). Für diese wird eine Nutzungsgebühr von 5 EUR je Stunde erhoben.

<sup>37</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

wird die Betreuung von Kindern tagsüber oder in den Abendstunden, wie auch das gemeinschaftliche Abholen von Kindergarten oder Schule gemeinsam organisiert. Auch bei anfallenden Reparaturen unterstützen sich die BewohnerInnen gegenseitig und in Abhängigkeit der eigenen Fähigkeiten und Bedürfnisse. All diese sozialen Interaktionen sind nicht exklusiv für ein Projekt mit gemeinschaftlichem Wohnansatz realisiert, sondern finden sich mitunter auch in anderen Mehrfamilienhäusern oder Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Die Intensität der Interaktionen ist im 4-Häuser-Projekt jedoch deutlich höher und ermöglicht finanzielle Entlastungen für die Haushalte, da z.B. Kosten für Babysitter oder Handwerker entfallen oder reduziert werden können.

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

Die ersten BewohnerInnen zogen 2011 in das 4-Häuser-Projekt ein und profitieren seitdem von den konstanten und vergleichsweise günstigen Mieten. Doch auch andere Menschen in Tübingen profitieren von den Infrastrukturen, die im Rahmen der baulichen Entwicklung des ehemaligen Klinikareals errichtet wurden.

Dies betrifft vor allem den großen Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum im Keller eines der vier Gebäude. Dieser Raum kann auch durch Externe angemietet werden und wird dann beispielsweise für Sportkurse oder Puppenspiel-Vorführungen genutzt. Die Miete dafür beträgt je nach Art der Veranstaltung zwischen 5 und 20 EUR und wird für die Instandhaltung der Räumlichkeiten genutzt.<sup>38</sup> Während lokales Kleingewerbe damit günstig Veranstaltungsräume nutzen kann, unterstützen die Einnahmen den Erhalt der Gemeinschaftsflächen des Wohnprojektes.

Darüber hinaus gibt es weitere Angebote, die auch für Externe außerhalb des 4-Häuser-Projekts offen stehen. Dazu gehören z.B. die Mitgliedschaft in der Food Coop des Wohnprojektes oder die Nutzung des privaten Spielplatzes auf dem Gelände.

---

<sup>38</sup> Nachricht einer Bewohnerin vom 13.7.2017

## 5. Ökologische Effekte

### 5.1 Fläche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Person in Deutschland betrug im Jahr 2015 46,2 m<sup>2</sup>, für Baden-Württemberg<sup>39</sup> lag die Wohnfläche bei 45,9 m<sup>2</sup> und im hier betrachteten Hausprojekt sind es je Person 26,2 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 1). Daraus ergibt sich eine Differenz von 19,7 m<sup>2</sup> zwischen dem 4-Häuser-Projekt und Baden-Württemberg, also eine um 40 % geringere Wohnflächeninanspruchnahme je Person. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass in die durchschnittliche Wohnfläche für Baden-Württemberg die Wohnflächeninanspruchnahme für alle Wohngebäude einfließt und somit auch Ein- und Zweifamilienhäuser umfasst. Der Unterschied in der Wohnflächeninanspruchnahme ergibt sich vor allem durch die vergleichsweise hohe Belegungsdichte im 4-Häuser-Projekt, die im Durchschnitt bei 4,3 Personen liegt. Im Vergleich hierzu beträgt die durchschnittliche Belegung einer Wohnung in Baden-Württemberg 2,1 Personen<sup>40</sup>. Berücksichtigt man, dass sich die Wohngemeinschaft zu etwa einem Drittel aus Kindern und Jugendlichen zusammensetzt, ist in absehbarer Zeit von einer Verringerung der Belegungsdichte und einem Anstieg der Wohnflächeninanspruchnahme auszugehen (Remanenzeffekt bei Auszug der Kinder).

### 5.2 Energie

Aus energetischer Sicht zeichnet sich das Hausprojekt durch einen besonders geringen Stromverbrauch aus. Mit 488 kWh pro Person und Jahr beträgt der durchschnittliche Stromverbrauch im 4-Häuser-Projekt nur rund 40 % des durchschnittlichen Verbrauchs pro Person in Baden-Württemberg, der nach eigenen Berechnungen bei 1318 kWh pro Jahr liegt<sup>41</sup>. Nimmt man Bezug zum Stromspiegel für Deutschland<sup>42</sup>, dann liegt der durchschnittliche Verbrauch der BewohnerInnen im 4-Häuser-Projekt in einem sehr guten Bereich. Der geringe Stromverbrauch der BewohnerInnen ist u.a. auf energieeffiziente Großgeräte (Waschmaschine und Kühlschrank) und den Einsatz von Gasherden anstelle von Elektroherden zurückzuführen. Durch das Kochen mit Gas verringert sich der mittlere Stromverbrauch pro Person um etwa 120 kWh pro Jahr<sup>43</sup>. Auch die gemeinschaftliche Nutzung der Elektrogeräte kann zu einer effizienteren Nutzung und somit zu einem verringerten Stromverbrauch führen, ist jedoch nicht zwangsläufig gegeben.

Elektrogeräte, die ersetzt werden (müssen), werden durch energieeffiziente Geräte ersetzt, die vollständig oder teilweise durch die Wohngemeinschaft finanziert werden. Eine vollständige Finanzierung durch die Wohngemeinschaft erfolgt bei Geräten, die durch eine Vielzahl der BewohnerInnen genutzt werden, so z.B. die Waschmaschinen. Eine Teilfinanzierung bzw. eine finanzielle Beteiligung durch die NutzerInnen erfolgt hingegen bei stärkerer individueller Nutzung. Dies trifft z.B. auf Kühlschränke in den Wohnungen zu. Mit diesem Finanzierungsmodell soll sichergestellt werden, dass möglichst energieeffiziente Elektrogeräte gekauft werden. Dies hat den Hintergrund, dass die Betriebskosten auf alle BewohnerInnen gleichmäßig verteilt werden. Eine separate Zuordnung, wieviel Energie bzw. Wasser jede Mietpartei verbraucht hat, erfolgt nicht. Durch diesen Ansatz konnten beim Bau bzw. Umbau auf separate Strom-, Wärme- und Wasserzähler verzichtet werden, was zu einer Verringerung der laufenden Kosten führt.

---

<sup>39</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017a)

<sup>40</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017b)

<sup>41</sup> EnergieAgentur.NRW (2015)

<sup>42</sup> co2online gemeinnützige GmbH (Hg.) (2017)

<sup>43</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von EnergieAgentur.NRW (2015)



Mit Blick auf den Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser ist der Unterschied zwischen dem 4-Häuser-Projekt mit rund 5.366 kWh<sup>44</sup> und dem durchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauch in Baden-Württemberg mit 5.805 kWh<sup>45</sup> nur gering. So liegt der Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser im 4-Häuser-Projekt lediglich 10 % unterhalb des Energieverbrauchs in Baden-Württemberg. Bei den Gebäuden handelt es sich um vier ehemalige Wohnheime der Universitätsklinik, die durch die Gemeinschaft übernommen wurden und an die Bedürfnisse der BewohnerInnen angepasst wurden. Da die Bausubstanz aus Sicht der Gemeinschaft bei der Übernahme noch als gut beurteilt wurde, wurden bis auf die Bodenbeläge und vereinzelte Wanddurchbrüche bzw. Wohnungszusammenlegungen keine größeren Umbauten und Sanierungen vorgenommen. Im Gegensatz zum derzeitigen Trend hat sich die Wohngemeinschaft gegen eine Dämmung der Gebäudehülle ausgesprochen, da der ökologische Nutzen (Energieeinsparungen gegenüber Herstellungskosten) aus Sicht der Gemeinschaft nicht gesichert war<sup>46</sup>.

Die anfängliche Idee, ein eigenes Blockheizkraftwerk (BHKW) zu betreiben und damit die Gebäude des Wohnprojektes sowie Nachbargebäude zu versorgen, wurde nicht weiter verfolgt. Nähere Hintergründe konnten im Rahmen des Interviews jedoch leider nicht genannt werden. Hingegen ist geplant, die Dachfläche zukünftig für Solarthermie und Photovoltaik zu nutzen. Hierzu werden derzeit Kostenvoranschläge eingeholt. Vorab erfolgt nach und nach die Erneuerung der Dächer der vier Gebäude.

### 5.3 Wasser

Der Wasserverbrauch im 4-Häuser-Projekt lag für die drei Abrechnungszeiträume 2013 bis 2016 im Durchschnitt bei 30 m<sup>3</sup> je Person und Abrechnungszeitraum<sup>47</sup>. Dies sind rund 9 m<sup>3</sup> je Person und Jahr weniger als 2013 im Durchschnitt in Baden-Württemberg verbraucht wurden<sup>48</sup>. Ein Vergleich mit dem durchschnittlichen Verbrauch in der Stadt Tübingen erhöht die Differenz noch. So betrug der durchschnittliche Wasserverbrauch in Tübingen 2013 rund 42,8 Liter je Person<sup>49</sup>.

Als mögliche Ursache für die mengenmäßige Differenz könnten beispielsweise die vergleichsweise modernen Waschmaschinen angeführt werden. Welchen Anteil an der Wassereinsparung diese effizienteren Geräte haben, ist jedoch unklar. Zudem wird der Wasserverbrauch stark durch das individuelle Nutzerverhalten (z.B. Hygieneverhalten, Lebensmittelzubereitung) und die Wohnsituation (mit bzw. ohne Garten, Wohnfläche) beeinflusst<sup>50</sup>.

---

<sup>44</sup> Zum Vergleich wurde der ermittelte Energieaufwand für Kochen/Backen vom Gasverbrauch für Heizungszwecke abgezogen.

<sup>45</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017c)

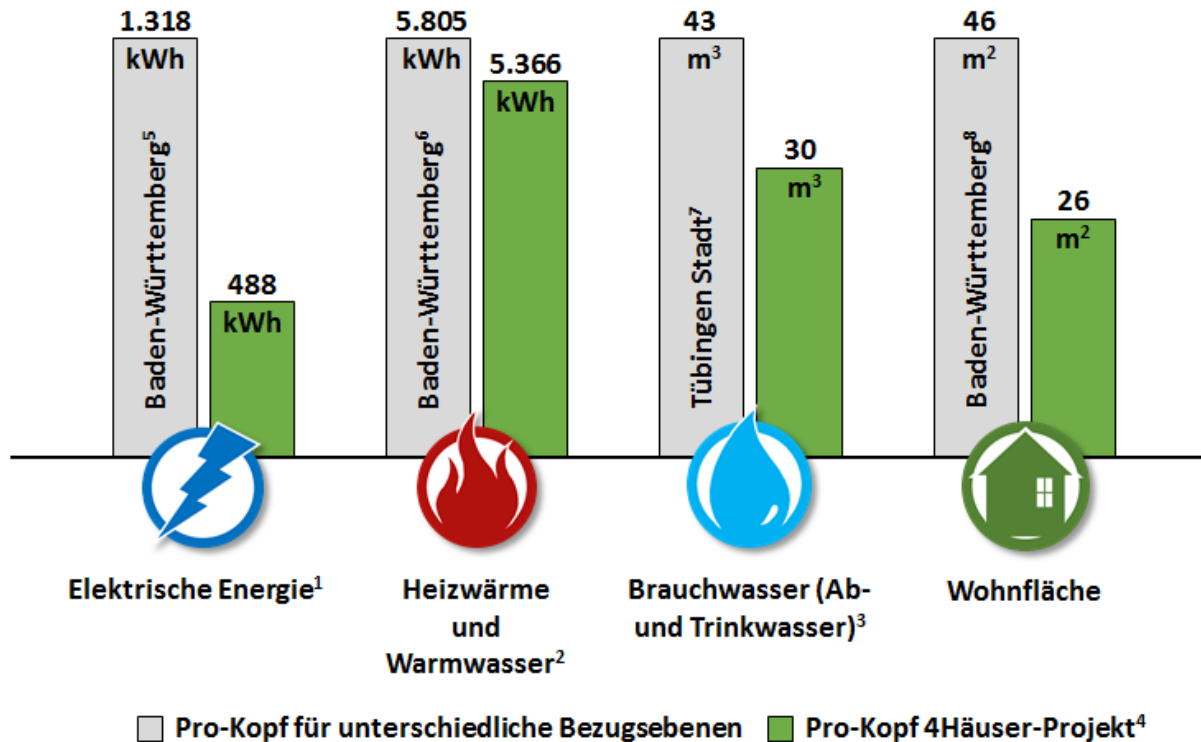
<sup>46</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

<sup>47</sup> Ein Abrechnungszeitraum besitzt etwa die Dauer eines Jahres.

<sup>48</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017d). Darin enthalten ist die Wasserabgabe zum Letztgebrauch für Haushalte und Kleingewerbe abzüglich Kleingewerbe; eigene Berechnung auf Basis von Karger R., Hoffmann F. (2013), S. 14. Den Berechnungen liegt folgender Berechnungsansatz zu Grunde: (durchschnittlicher täglicher Pro-Kopf-Verbrauch x 365 Tage / 1000) x ((100 - Anteil Kleingewerbe)/100).

<sup>49</sup> Vgl. ebd.

<sup>50</sup> Vgl. Techem Energy Services GmbH (2016), S. 104, BDEW (2017), Neunteufel et al. (2012), S. 6-9.



<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> Häuser-Tübingen (2017): Persönliche Mitteilung. Interview und Schriftverkehr. Nebenkostenabrechnung. Durchgeführt am 17.06.2017.

<sup>5</sup> Eigene Berechnung auf Basis von EnergieAgentur.NRW (2015) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017b)

<sup>6</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017c): Energiebericht kompakt 2017

<sup>7</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017d)

<sup>8</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017a)

**Abbildung 1: Gegenüberstellung von Energie- und Wasserverbrauch sowie der Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf des 4-Häuser-Projekts mit unterschiedlichen Bezugsbenen für ein Jahr (Werte gerundet).**

## 5.4 Sharing und Pooling

Innerhalb des 4-Häuser-Projektes kommen, aufgrund der unterschiedlichen Haushaltsformen (WG, Familienhaushalte), verschiedene Arten der gemeinschaftlichen Nutzung (Sharing und Pooling) zur Geltung. Dies zeigt sich insbesondere bei den Wohngemeinschaften, die in noch stärkerem Maße Haushaltsgeräte miteinander teilen und gemeinschaftlich nutzen als dies in den Familienhaushalten der Fall ist. Insgesamt beteiligen sich alle Haushalte an der gemeinschaftlichen Nutzung und Gestaltung der Grünflächen. Ein gezielter Anbau von Lebensmitteln zur Eigenversorgung wird jedoch nicht angestrebt. Darüber hinaus stehen je Haus drei Waschmaschinen in separaten Räumen zur Verfügung, die gemeinschaftlich genutzt

werden können. Neben diesen gemeinschaftlich genutzten Waschmaschinen sind darüber hinaus vereinzelt aber auch private Waschmaschinen vorhanden, die bereits im Besitz waren, bevor eine Wohnung im 4-Häuser-Projekt bezogen wurde. Es wird angestrebt, diese noch so lange zu nutzen bis sie ausgemustert werden, ob aufgrund von Defekten oder aus freiem Entschluss. Einen Ersatz soll es dann jedoch nicht mehr geben. Des Weiteren verfügt das Gesamtprojekt über eine gemeinschaftlich nutzbare Werkstatt mit den dazugehörigen Werkzeugen. Auf der privaten Ebene werden regelmäßig PKWs sowie weitere Geräte, wie z.B. Fahrradanhänger, Küchengeräte usw. ausgeliehen. Bestrebungen hin zu einem gezielten ökologischen Mobilitätskonzept bestehen nicht und werden aller Voraussicht nach auch nicht angestrebt.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Interview mit einer Initiatorin am 30.06.2017

## 6. Fazit

Das 4-Häuser-Projekt ist ein Projekt, dessen Zielsetzungen vor allem im sozialen sowie im ökonomischen Bereich liegen. Aber auch im ökologischen Bereich können positive Effekte beobachtet werden.

### Soziales

Das überwiegend von Familien bewohnte 4-Häuser-Projekt zeichnet sich durch einen hohen Grad an Gemeinschaftlichkeit und Solidarität sowie durch ein hohes Maß an Selbstbestimmung bzw. selbstorganisiertes Wohnen aus.

Die gemeinsame Übernahme der Hausverwaltungs- und Hauserhaltungstätigkeiten sowie die gemeinsamen Organisations- und Abstimmungsprozesse fördern die Kontakte und den Austausch der BewohnerInnen untereinander. Die auf Konsens angelegten Entscheidungsstrukturen erfordern es, sich mit Meinungen und Bedürfnissen der anderen MitbewohnerInnen auseinander zu setzen, wodurch das Gemeinschaftsgefühl gestärkt wird. Der soziale Zusammenhalt wird zudem durch verschiedene gemeinsame Freizeitaktivitäten (z.B. gemeinsame Ausflüge, Beteiligung an Stadtteilstesten) gestärkt.

Die gegenseitige Hilfeleistung und Unterstützung (insbesondere bei der Kinderversorgung und Kinderbetreuung) erleichtert die Alltagsorganisation der im Projekt lebenden Familien. Weiterhin zeigt das Wohnprojekt ein großes, soziales Engagement. Dies wird insbesondere deutlich durch die Integration einer betreuten Wohngruppe in das Projekt und die Initiierung des Solidaritätsfonds MitKultur.

Die eigenständige Finanzierung des Hauskaufs und die eigenständige Organisation der Hausverwaltung und –erhaltung ermöglichten und ermöglichen es den BewohnerInnen eigene Vorstellungen des Wohnens und Zusammenlebens umzusetzen. Darüber hinaus trägt das Projekt zur sozialen Vernetzung in der Nachbarschaft bei, indem es kostengünstig Räume für externe Menschen und Initiativen zur Verfügung stellt und eigene Aktivitäten in und mit der Nachbarschaft durchführt.

### Ökonomie

Das Wohnen im 4-Häuser-Projekt in Tübingen ist vergleichsweise günstig. Die niedrigen Mieten ergeben sich durch geringe Renditeerwartungen der Eigenkapitalgebenden, eine hohe Belegungsdichte in den Wohnungen und die umfassende Freiwilligenarbeit der BewohnerInnen bei der Verwaltung, Pflege und Instandhaltung der Häuser.

Die günstigen Mieten sind damit mit eigener unentgeltlicher Arbeit der BewohnerInnen „erkauft“. Vom Einwerben der Direktkredite über die gesamte Planungs- und Bauphase bis hin zur Gartenpflege und Betriebskostenabrechnung ist das Wohnprojekt auf die Freiwilligenarbeit der MitbewohnerInnen angelegt.

Das gemeinschaftliche Wohnen ermöglicht die Finanzierung einer Vielzahl von zusätzlichen Räumen und Geräten. Dazu gehören Veranstaltungsräume und Gästezimmer genauso wie hochwertige Waschmaschinen und Werkzeug. Diese „Sonderangebote“ bieten einen Mehrwert für die BewohnerInnen, ohne hohe zusätzliche Kosten zu verursachen.

### Ökologie

Das 4-Häuser-Projekt in Tübingen zeichnet sich durch einen sehr geringen Stromverbrauch sowie einen vergleichsweise geringen Wasserverbrauch und geringe Wohnflächeninanspruchnahme aus. Der geringe Stromverbrauch ist u.a. das Resultat energieeffizienter Haushaltsgroßgeräte, welche gemeinschaftlich genutzt und auch teilweise durch das Wohnprojekt finanziert werden, sowie dem Einsatz von Gasherden

für das Kochen (hierdurch wird der Energieverbrauch jedoch nur verlagert). Vollständig lässt sich hierdurch jedoch nicht der sehr niedrige Stromverbrauch erklären, weitere Aspekte könnten z.B. eine vergleichsweise geringe Ausstattung mit elektrischen Klein- und Haushaltsgeräten sein, was jedoch nicht explizit abgefragt wurde. Die geringe Wohnflächeninanspruchnahme je Bewohner resultiert vorrangig aus der Belegungsdichte der Wohnungen, die von Familien und teilweise von WGs genutzt werden. Bei den Gebäuden handelt es sich um Altbestände, die in geringem Maße umgebaut wurden. Durch die Nachnutzung konnten Baustoffe und Ressourcen eingespart werden, die bei einem Neubau ansonsten angefallen wären. Dabei wurde jedoch auf eine nachträgliche Dämmung der Gebäude verzichtet, da aus Sicht der BewohnerInnen der ökologische Nutzen nicht gesichert ist. Hieraus resultiert jedoch die vergleichsweise geringe Energieeffizienz der Gebäude.

## 7. Literatur

- 4-Häuser-Projekt (o.J.a): MitKultur-AK. Online verfügbar unter: <https://4haeuserprojekt.wordpress.com/mitkultur-ak/>, zuletzt aufgerufen am 13.09.2017.
- 4-Häuser-Projekt (o.J.b): Wer sind wir? Online verfügbar unter: <https://4haeuserprojekt.wordpress.com/about/>, zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.
- 4-Häuser-Projekt (o.J.c): Zahlen und Fakten... Online verfügbar unter: <https://4haeuserprojekt.wordpress.com/about/zahlen-und-fakten/>, zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.
- 4-Häuser-Projekt (o.J.d): Zeitleiste Projektgeschichte. Online verfügbar unter: <https://4haeuserprojekt.wordpress.com/about/zeitleiste/>, zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.
- BDEW (2017): Trinkwasserverwendung im Haushalt 2015. Durchschnittswerte bezogen auf die Wasserabgabe an Haushalte und Kleingewerbe - Anteile. Hg. v. BDEW-Wasserstatistik. BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. Berlin. Online verfügbar unter: [https://www.bdew.de/internet.nsf/id/3852C5217E9FD4E1C125786C004274E7/\\$file/Trinkwasserverwendung%20im%20HH%202015%20jährlich%20öffentlich%20online%2001042017.pdf](https://www.bdew.de/internet.nsf/id/3852C5217E9FD4E1C125786C004274E7/$file/Trinkwasserverwendung%20im%20HH%202015%20jährlich%20öffentlich%20online%2001042017.pdf), zuletzt aufgerufen am 13.09.2017.
- co2online gemeinnützige GmbH (Hg.) (2017): Stromspiegel für Deutschland 2017. Klimaschutz zu Hause. Prüfen Sie, ob Ihr Stromverbrauch zu hoch ist. 1. Auflage. Berlin. Online verfügbar unter: [http://www.die-stromsparinitiative.de/fileadmin/bilder/Stromspiegel/broschuere/Stromspiegel\\_2017\\_web.pdf](http://www.die-stromsparinitiative.de/fileadmin/bilder/Stromspiegel/broschuere/Stromspiegel_2017_web.pdf), zuletzt aufgerufen am 14.08.2017.
- Deutscher Mieterbund (o.J.): Betriebskostenspiegel. Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland. Online verfügbar unter: <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>, zuletzt aufgerufen am 26.07.2017.
- Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg (2015). Neuer Betriebskostenspiegel für Baden-Württemberg. Online verfügbar unter: <http://www.mieterbund-bw.de/news-detailansicht/article/31569-neuer-betriebskostenspiegel-fuer-baden-wuerttemberg-217-euro-pro-quadratmeter-und-monat-im-du.html?cHash=d89eba54a2b90011884dcee0484c974b>, zuletzt aufgerufen am 01.08.2017.
- DESTATIS (2017): Wohnungsbestand in Deutschland. Daten von 2011 bis 2015. Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime. Hg. v. DESTATIS. Statistisches Bundesamt (Destatis). Wiesbaden (Fachserie 5 Reihe 3).
- EnergieAgentur.NRW (2015): Erhebung „Wo im Haushalt bleibt der Strom?“ Stromverbrauchsanteile verschiedener Anwendungsbereiche in Ein- bis Fünf-Personen-Haushalten – 2015 und 2011 im Vergleich. Hg. v. EnergieAgentur.NRW.
- FoodCoop Bundes AG (o.J.): Häufige Fragen zu Foodcoops. Online verfügbar unter: <http://foodcoops.de/>, zuletzt aufgerufen am 09.08.2017.
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2017): F+B-Mietpiegelindex 2016. Online verfügbar unter: <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietpiegelindex-2016-veroeffentlicht.html>, zuletzt aufgerufen am 31.07.2017.

- Henseling, C; Krauß, N.; Wieland, S.; Specht, A.; Jänicke, C.; Behrendt, S.; von Bodelschwingh, A. (2018): Soziale, ökonomische und ökologische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Berlin.
- Karger, Rosemarie; Hoffmann, Frank (2013): Wasserversorgung. Gewinnung - Aufbereitung - Speicherung - Verteilung. 14. Auflage. Wiesbaden: Springer Vieweg.
- Mietshäuser Syndikat (o.J.): Direktkredite an Hausprojekte oder das Syndikat. Online verfügbar unter: <https://www.syndikat.org/de/direktkredite/>, zuletzt aufgerufen am 01.08.2017.
- Neunteufel, Roman; Laurent, Richard; Perfler, Reinhard; Tuschel, Stefan; Böhm, Katrin; Haas, Edda (2012): Wasserverbrauch und Wasserbedarf. Zusammenfassung der Ergebnisse. Hg. v. BMLFUW Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft - Sektion VII Wasser. BOKU & OVGW. Wien. Online verfügbar unter: [https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwilu73y\\_nVAhVEKIAKHZaCAEwQFgggMAE&url=https%3A%2F%2Fwww.bml-fuw.gv.at%2Fdam%2Fjcr%3Ae94aa987-b622-45db-a762-efa6f30b62b2%2FWasserverbrauch%2520und%2520Wasserbedarf%2520-%2520Zusammenfassung.pdf&usq=AFQjCNG\\_4YZIDzHxWsN3DI8qjKGS0NlfOQ](https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwilu73y_nVAhVEKIAKHZaCAEwQFgggMAE&url=https%3A%2F%2Fwww.bml-fuw.gv.at%2Fdam%2Fjcr%3Ae94aa987-b622-45db-a762-efa6f30b62b2%2FWasserverbrauch%2520und%2520Wasserbedarf%2520-%2520Zusammenfassung.pdf&usq=AFQjCNG_4YZIDzHxWsN3DI8qjKGS0NlfOQ), zuletzt aufgerufen am 28.08.2017.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017a): Wohnfläche je Einwohner. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart. Online unter: [https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT\\_wohnflaecheEW.jsp](https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT_wohnflaecheEW.jsp), zuletzt aufgerufen am 27.07.2017.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017b): Personen je Wohnung. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart. Online verfügbar unter: [https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT\\_belegungsdichte.jsp](https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT_belegungsdichte.jsp), zuletzt aufgerufen am 27.07.2017.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017c): Energiebericht kompakt 2017. Hg. v. Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Stuttgart.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017d): Öffentliche Wasserversorgung: Anschlussgrad, Wasserabgabe an Letztverbraucher. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart. Online unter: <http://www.statistik-bw.de/Umwelt/Wasser/22025035.tab?R=GS416041>, zuletzt aufgerufen am 27.07.2017.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. (2016). Wohnkosten- und verhältnisse. Online verfügbar unter: <http://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/>, zuletzt aufgerufen am 01.08.2017.
- Techem Energy Services GmbH (2016): Energiekennwerte 2016. Eine Studie von Techem zum Wärme- und Wasserverbrauch in Mehrfamilienhäusern. Hg. v. Techem GmbH. Eschborn. Online verfügbar unter: [https://www.techem.de/fileadmin/user\\_upload/epaper-EKW-2016\\_leseversion/](https://www.techem.de/fileadmin/user_upload/epaper-EKW-2016_leseversion/), zuletzt aufgerufen am 13.09.2017.
- Universitätsstadt Tübingen. (2016): Qualifizierter Mietspiegel 2016 für die Universitätsstadt Tübingen. Online verfügbar unter: [https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/mietspiegel\\_2016.pdf](https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/mietspiegel_2016.pdf), zuletzt aufgerufen am 01.08.2017.

- Wohnprojekte in Tübingen (20.03.2014): 4-Häuser-Projekt (Hechingerstr. 23, 40, 46, Autenriethstr. 15). Online verfügbar unter: <https://wohnprojekte-tuebingen.mtmedia.org/2014/03/20/4-haeuser-projekt-hechingerstr-23-40-46-autenriethstr-15/>, zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.