



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

*Simon Wieland & Clemens Jänicke, RegioKontext*

## **Fallbeispiel 4: Alte Schule Karlshorst**

*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



# 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, September 2017

## Inhalt

1.	EINLEITUNG.....	4
2.	KURZE BESCHREIBUNG UND EINORDNUNG DES PROJEKTS ALTE SCHULE KARLSHORST .....	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>	8
3.4	<i>Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung.....</i>	8
3.5	<i>Selbstbestimmung .....</i>	9
3.6	<i>Ausstrahlung ins Quartier.....</i>	10
3.7	<i>Umsetzung der selbstgesetzten Ziele .....</i>	10
3.8	<i>Generelle Zufriedenheit .....</i>	11
4.	ÖKONOMISCHE EFFEKTE .....	12
4.1	<i>Vorbemerkung.....</i>	12
4.2	<i>Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext.....</i>	13
4.3	<i>Finanzierung und Solidarmodelle .....</i>	15
4.4	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung .....</i>	16
4.5	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung.....</i>	16
4.6	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier.....</i>	17
5.	ÖKOLOGISCHE EFFEKTE .....	19
5.1	<i>Fläche.....</i>	19
5.2	<i>Sharing und Pooling.....</i>	19
6.	FAZIT .....	20
7.	LITERATUR .....	21

## 1. Einleitung

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

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

Eine der Aufgaben des Forschungsvorhabens besteht darin, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen zu ermitteln. Hierzu wurde gemeinsam mit dem Forschungsinstitut RegioKontext eine Fallstudienanalyse durchgeführt, bei der zehn exemplarische Gemeinschaftswohnprojekte ausgewählt und im Hinblick auf ihre Effekte untersucht wurden. Eines dieser Fallbeispiele ist die Alte Schule Karlshorst in Berlin. Im Folgenden wird das Wohnprojekt Alte Schule Karlshorst 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. Kurze Beschreibung und Einordnung des Projekts Alte Schule Karlshorst

Das Hausprojekt Alte Schule Karlshorst befindet sich in der Gundelfinger Straße 10/11 in Berlin-Lichtenberg. Die BewohnerInnen teilen die Werte eines solidarischen Miteinanders und des generationenübergreifenden Wohnens.

Das Projekt startete 2006 und wurde durch die SelbstBau eG umgesetzt. Das Grundstück wurde von der Stiftung trias mit Hilfe einer Zustiftung der SelbstBau eG gekauft und wird mittels Erbpachtvertrag an die Genossenschaft verpachtet. Das Gebäude, das lange Zeit leer stand, ist seit 2006 im Besitz der Mietergenossenschaft SelbstBau eG.<sup>1</sup> Die zentralen Ziele des Wohnprojekts sind integratives Mehrgenerationenwohnen zu verträglichen Mieten und gegenseitige Unterstützung der BewohnerInnen<sup>2</sup>.

2006 begannen die Umbauarbeiten am denkmalgeschützten Schulgebäude. Die hellen, großen Räume der ehemaligen Klassenzimmer wurden individuell, entsprechend den Bedürfnissen der BewohnerInnen, zu Wohnungen unterschiedlicher Größen umgestaltet. Insgesamt entstanden so 20 Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten sowie eine weitere Wohneinheit, in der eine betreute Wohngruppe für Kinder und Jugendliche ihr Zuhause gefunden hat<sup>3</sup>. Durch die Sanierung erhielt das Gebäude den Niedrigenergiehausstandard, rollstuhlgerechte Hauszugänge und Gemeinschaftsflächen wurden eingerichtet. Neben

---

<sup>1</sup> Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin 2012: S. 38

<sup>2</sup> Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin 2012: S. 36

<sup>3</sup> Weber 2012: S. 68

dem Gebäude der Alten Schule Karlshorst gibt es die zugehörige Turnhalle. Diese ist in einem anschließenden Projekt zwischen 2012 und 2013 umgebaut worden. In der Turnhalle entstanden sechs zusätzliche Wohnungen, von denen zwei barrierearm gestaltet sind.<sup>4</sup> Im Projekt leben insgesamt 60 BewohnerInnen, davon 20 Kinder<sup>5</sup>.

Zwei Drittel der Wohnungen des integrativen Mehrgenerationenhauses sind bereits barrierefrei ausgebaut, ein Drittel der Wohnungen wurde von vornherein an behinderte, ältere oder pflegebedürftige Menschen angepasst. Eine Besonderheit ist die Vermietung einer Wohnung an den Verein Kinderhaus Berlin-Mark Brandenburg. In dieser Wohnung lebt eine betreute Wohngruppe von bis zu zehn Kindern und Jugendlichen.<sup>6</sup> Verschiedene Flächen auf dem Grundstück werden gemeinschaftlich genutzt, insbesondere der über 3.000 m<sup>2</sup> große Garten mit Spielplatz sowie das 40 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftshaus mit Küche, in dem auch Gäste übernachten können<sup>7</sup>. Ein Raum für Fahrräder steht zur Verfügung, genauso wie eine Holzwerkstatt und ein Abstellraum, in dem große Regalboxen für jeden Haushalt stehen<sup>8</sup>.

Bei der Vergabe der Wohnungen der Alten Schule Karlshorst sind bestimmte Vorgaben einzuhalten, da das Land Berlin das Projekt mit 1 Mio. EUR bezuschusste. Die Vorgaben beziehen sich auf die Belegung der Wohnungen, bei der mindestens ein Drittel der Wohnungen für alte, behinderte oder pflegebedürftige Menschen vorbehalten sind. Für den Bezug der weiteren Wohnungen – bis auf die zwei Dachgeschosswohnungen – ist ein Wohnberechtigungsschein nötig.<sup>9</sup>

Die Alte Schule Karlshorst unterscheidet sich von anderen Wohnprojekten, da das Projekt von einer bereits bestehenden Genossenschaft (SelbstBau eG) initiiert wurde, die dann vor der Aufgabe stand, eine Gruppe von Interessierten zu finden und diese bei der Planung und Entwicklung zu beteiligen. In dieser Phase der Gruppenbildung bis zu den ersten Erfahrungen des Zusammenlebens der BewohnerInnen einige Monate nach dem Einzug wurde das Projekt von der Katholischen Hochschule wissenschaftlich begleitet. Die Entwicklung des Projekts wurde untersucht, um einen Ausblick zum Nutzen dieses und ähnlicher Projekte geben zu können.<sup>10</sup>

Die Alte Schule Karlshorst wurde 2009 vom Rat für Nachhaltige Entwicklung im Bundeswettbewerb „Generationendialog in der Praxis – Bürger initiieren Nachhaltigkeit“ als eines von zehn Leuchtturmprojekten ausgezeichnet<sup>11</sup>.

**Tabelle 1: Kurzbeschreibung Alte Schule Karlshorst**

Name	Alte Schule Karlshorst + Turnhalle
Jahr	Einzug: Alte Schule Karlshorst: 2008, Turnhalle: 2013
Ort	Berlin
Rechtsform	Genossenschaft

<sup>4</sup> SelbstBau eG o.J.a

<sup>5</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>6</sup> SelbstBau eG o.J.a

<sup>7</sup> Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin 2012: 37

<sup>8</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen o.J.

<sup>9</sup> Weber 2012: 67

<sup>10</sup> Binner et al. 2009

<sup>11</sup> Rat für Nachhaltige Entwicklung 2017

Typ	Hausprojekt
WE/Personen	26 WE / 60 Personen (+ 1 WE, die eine betreute Wohngruppe für Kinder u. Jugendliche beherbergt)
Altbau/Neubau	Altbau
Gemeinschaftsräume	- 40 m <sup>2</sup> Gemeinschaftshaus mit Küche - Garten mit Spielplatz über 3.000 m <sup>2</sup> - Raum für Fahrräder - Holzwerkstatt - großer Abstellraum
Zielsetzung	Integratives Mehrgenerationenwohnen, bezahlbare Wohnungen, gegenseitige Unterstützung

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 Vorstandsmitglied der SelbstBau eG<sup>12</sup> geführt wurde, sowie auf Materialien, die von der Genossenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Darüber hinaus wurden bestehende statistische Daten analysiert und für die Interpretation fruchtbar gemacht. Dennoch liegen den Daten zu weiten Teilen die Selbstauskünfte des Projekts zugrunde.

---

<sup>12</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

### 3. Soziale Effekte

#### 3.1 Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Das Wohnprojekt Alte Schule Karlshorst hatte neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zum Ziel, „eine Hausgemeinschaft zu gründen, in der Menschen verschiedenen Alters und in verschiedenen Lebenslagen gemeinschaftlich leben und sich gegenseitig unterstützen.“<sup>13</sup> Im Projekt wurden etwa ein Drittel der notwendigen Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen durch das Land Berlin gefördert<sup>14</sup>, wodurch sich Vorgaben in der Belegung der Wohnungen ergaben. Im Fördervertrag ist festgelegt, dass mindestens ein Drittel der Wohnungen an ältere, behinderte und/oder pflegebedürftige Personen vergeben werden muss. Für die Belegung der Wohnungen – mit Ausnahme von zwei Dachgeschosswohnungen – ist außerdem ein Wohnberechtigungsschein Voraussetzung.

Kurz nach dem Einzug der BewohnerInnen im Jahr 2008 erfolgte eine genaue Bestandsaufnahme der Hausgruppe. In der Alten Schule Karlshorst wohnten zu diesem Zeitpunkt (noch ohne die später hinzugekommene Turnhalle) 51 Menschen in 20 Haushalten. Es zeigte sich, dass zu diesem Zeitpunkt das Ziel einer altersmäßig heterogenen Zusammensetzung umgesetzt worden ist (19 Kinder und Jugendliche, 17 Personen im Alter zwischen 20 und 49 Jahren, 15 Personen über 50 Jahren)<sup>15</sup>.

Darüber hinaus zeigte die Erhebung, dass das Projekt eine Vielfalt an Haushalts- und Lebensformen aufwies: sowohl alleinstehende Einzelpersonen als auch Paare ohne Kinder und Familien mit Kindern waren im Projekt vertreten. Die im Fördervertrag formulierte Quote von einem Drittel älterer, behinderter oder pflegebedürftiger Menschen wurde erfüllt: In 9 der 20 Haushalte lebten BewohnerInnen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf. Die Begleitforschung stellte fest, dass der Bildungsstand in der Hausgemeinschaft als überdurchschnittlich hoch und differenziert einzuschätzen sei. „Die beruflichen Qualifikationen sind breit angesiedelt und viele der Qualifikationen können als wichtige Expertise für ein solches Projekt angesehen werden: ob im sozialpädagogisch-gesundheitsbezogenen, im handwerklich-technischen, im künstlerisch-kulturellen oder medialen Bereich“<sup>16</sup>.

Diese Daten aus der Begleitforschung zeichnen ein Bild eines gemeinschaftlichen, integrativen Wohnprojekts mit Altersdurchmischung und einer heterogenen, wenn auch überdurchschnittlich gebildeten Bewohnerschaft.

Derzeit (Stand August 2017) leben 60 Personen, davon 20 Kinder, in insgesamt 26 Wohnungen (inklusive der sechs Wohnungen, die 2013 in der ehemaligen Turnhalle erreicht wurden). Auch wenn sich in den letzten 9 Jahren die Bewohnerschaft natürlich verändert hat, entspricht die Gesamtzusammensetzung - nach Auskunft der Interviewpartnerin der SelbstBau eG - nach wie vor dem bereits 2008 gezeichneten Bild einer altersmäßig und bezogen auf die Haushalts- und Lebensformen heterogenen Gruppe.

---

<sup>13</sup> Weber 2012: S. 66

<sup>14</sup> Im Rahmen des Förderprogramms „Altbausanierung städtebaulich oder wohnungspolitisch besonders bedeutsamer Einzelvorhaben“; siehe Weber 2012

<sup>15</sup> Weber 2012: S. 68

<sup>16</sup> Binner et al. 2009: S. 233

### 3.2 Gemeinschaftliche Nutzung

Die BewohnerInnen nutzen den großen Garten mit Spielplatz und das freistehende Gemeinschaftshaus zusammen. Hinzu kommen ein Raum für Fahrräder, eine Holzwerkstatt und ein Abstellraum. Dabei realisierten die BewohnerInnen die Gestaltung des Gartens und die Renovierung des Gemeinschaftshauses eigenständig. Unterstützung erhielten sie u.a. von der IKEA-Stiftung, aus dem Selbsthilfefonds der Siemens Betriebskrankenkassen und durch eine Mitmach-Aktion des RBB<sup>17</sup>. Das Gemeinschaftshaus wird von den BewohnerInnen für Filmvorführungen, Familienfeste und diverse andere Aktivitäten genutzt. Im Garten werden u.a. barrierefrei erreichbare Hochbeete gemeinschaftlich bewirtschaftet. Neben Garten und Gemeinschaftsräumen wurde in der Vergangenheit zeitweise ein Auto von vier Haushalten gemeinsam genutzt.

Der Garten und das Gemeinschaftshaus mit Küche sind Mittelpunkt des gemeinschaftlichen Lebens und werden intensiv durch alle BewohnerInnen genutzt. Darüber hinaus steht das Gemeinschaftshaus Gästen (wie Bekannten und Verwandten) zur Übernachtung zur Verfügung<sup>18</sup>.

### 3.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten

Von Beginn an war der Prozess des gemeinschaftlichen Lebens von gemeinsamen Aktivitäten geprägt. Bereits vor dem Einzug konnten sich die TeilnehmerInnen auf den von der Genossenschaft organisierten Hausversammlungen durch Diskussionen und gemeinsame Aktivitäten (u.a. Organisation des Zusammenlebens, Auswahl weiterer BewohnerInnen) kennenlernen. Gemeinschaftliche Aktivitäten sind weiterhin im Alltag fest verankert. Die Interviewpartnerin der SelbstBau eG hebt die Hausgemeinschaft bezüglich ihres Gemeinsinns und der vielfältigen gemeinsamen Aktivitäten besonders hervor<sup>19</sup>. Seit Projektstart verabreden sich die BewohnerInnen beispielsweise regelmäßig zu Aufräum- und Arbeitsaktionen und lassen danach den Tag zusammen ausklingen. Weitere Aktivitäten sind ein jährlich stattfindendes Sommerfest, Termine zum gemeinsamen Brunch sowie die einmal im Monat stattfindende Hausversammlung.

Sowohl die formellen als auch die informellen gemeinschaftlichen Aktivitäten werden genutzt, „um Entscheidungen zu treffen und Probleme auszudiskutieren.“<sup>20</sup> Die gemeinschaftlichen Tätigkeiten beziehen sich sowohl auf den Arbeits- als auch auf den Freizeitbereich.

### 3.4 Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung

Die soziale Unterstützung im Projekt bildete einen Schwerpunkt in der Begleitforschung und der in diesem Rahmen entstandenen Publikation<sup>21</sup>. In der Studie, die die Situation kurz nach dem Einzug 2008 abbildet, wurde erfasst, in welchen Formen und in welchem Umfang Unterstützungsleistungen innerhalb der Hausgemeinschaft stattfinden. Insgesamt wird von einer großen Hilfs- und Unterstützungsbereitschaft innerhalb der Bewohnerschaft berichtet. Die Unterstützung zeigte sich beispielsweise in der Übernahme kleiner Dienste, die die Alltagsorganisation erleichtern (z.B. kurz auf die Kinder aufpassen, beim

---

<sup>17</sup> Weber 2012: S. 65/ Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin 2012: S 40

<sup>18</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>19</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>20</sup> Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin 2012: S 42

<sup>21</sup> Binner et al. 2009



Einkäufen etwas mitbringen). „Von den verschiedenen Formen sozialer Unterstützungen profitieren insbesondere die Eltern/Familien und die meist älteren Bewohner mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen.“<sup>22</sup> Eltern profitierten insbesondere von der Möglichkeit, spontan eine Betreuung für die Kinder zu finden. BewohnerInnen mit gesundheitlichen Einschränkungen profitierten durch vielfältige kleinere Dienste (wie die Gewinnung eines Ansprechpartners für einen Hausnotrufdienst) und durch etablierte regelmäßige Unterstützungsleistungen, wie dem Erledigen von Einkäufen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass in einer Pflegesituation die Unterstützung durch die HausbewohnerInnen den professionellen Pflegedienst zwar nicht ersetzen kann, aber wichtige Ergänzungen bietet. Hierzu gehören insbesondere auch Formen von emotionaler Unterstützung, beispielsweise dadurch, dass in der Hausgemeinschaft jederzeit „jemand zum Reden“ zu finden ist und bestimmte Erfahrungen mit anderen BewohnerInnen geteilt werden können. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Wissen darum, bei Bedarf jederzeit einen Ansprechpartner im Haus finden zu können, den man um Hilfe bitten kann.

Eine besondere Stellung in der Hausgemeinschaft nimmt die betreute Kinderhaus-Gruppe ein. Die Kinder aus dieser Gruppe werden in die Aktivitäten eingebunden und sind ein fester Bestandteil der Hausgemeinschaft. Zum Beispiel lesen BewohnerInnen ihnen vor, backen und kochen mit den Kindern oder begleiten sie in die Musikschule.<sup>23</sup>

Die Begleitforschung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die von den BewohnerInnen vor dem Einzug geäußerten Unterstützungserwartungen in der ersten Zeit des Zusammenlebens erfüllt haben<sup>24</sup>.

Auch in dem aktuell geführten Interview wurde das Thema der gegenseitigen Unterstützung angesprochen. Die Interviewpartnerin schätzt den Grad an Solidarität und Zusammenhalt ebenfalls als sehr hoch ein und beschreibt das Projekt dahingehend als vorbildhaft.<sup>25</sup>

### 3.5 Selbstbestimmung

Die Entstehungsgeschichte der Alten Schule Karlshorst unterscheidet sich von anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten dadurch, dass das Projekt von einer bereits bestehenden Genossenschaft initiiert und geplant wurde. Eine zentrale Aufgabe für die Genossenschaft bestand darin, eine geeignete Bewohnergruppe zu finden, die sowohl den formalen Vorgaben aus dem Fördervertrag entsprach, als auch bereit war, die Idee des gemeinschaftlichen, generationenübergreifenden Zusammenlebens mitzutragen und umzusetzen. Hierzu wurde zunächst eine Kerngruppe ausgewählt, die dann an der Auswahl weiterer BewohnerInnen beteiligt wurde. Um den Gruppenbildungsprozess bereits vor dem Einzug zu unterstützen und die verschiedenen BewohnerInnen zu vernetzen, wurden ab August 2006 von der Genossenschaft regelmäßige Versammlungen organisiert.<sup>26</sup> Neben der Diskussion der Ausgestaltung des Zusammenlebens wurden auf diesen Treffen auch weitere BewerberInnen vorgestellt und über deren Aufnahme entschieden. Organisation und Moderation wurden zunächst von der Genossenschaft durchgeführt. Seit dem Einzug wird die Organisation und Durchführung der monatlichen Hausversammlungen von den BewohnerInnen selbst übernommen.

---

<sup>22</sup> Binner et al. 2009: S. 164

<sup>23</sup> Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin 2012: S. 44-46

<sup>24</sup> Binner et al. 2009: S. 168

<sup>25</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>26</sup> Weber 2012: S. 67

Seit dem Bezug des Hauses liegt die Koordination der gemeinschaftlichen Tätigkeiten komplett in der Hand der HausbewohnerInnen. Auch die Gestaltung, die Nutzung und die Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen (Garten, Gemeinschaftshaus) wurden bzw. werden von der Gruppe selbst geplant und koordiniert. Hierfür wurden verschiedene Arbeitsgruppen gebildet, u.a. für die Gestaltung der Freiflächen, die Koordination der Öffentlichkeitsarbeit und die Organisation des Zusammenlebens. Dabei werden die Ansichten der Kinder in der Hausgemeinschaft direkt berücksichtigt. In einem Kinderparlament können sie ihre Interessen in die Abstimmungsprozesse einbringen<sup>27</sup>.

Die Verwaltungsaufgaben (Abrechnung der Nebenkosten sowie der Miete, Organisation der Hausverwaltung und -instandhaltung) werden weiterhin von der Genossenschaft durchgeführt. Ein spezieller Fall ist die Neubelegung frei werdender Wohnungen: die Entscheidung über die Aufnahme von InteressentInnen treffen die BewohnerInnen, wobei die Rahmenbedingungen der Genossenschaft einzuhalten sind.<sup>28</sup>

Die Interview-Partnerin sieht einen sehr hohen Grad an Selbstbestimmung im Projekt Alte Schule Karlshorst verwirklicht, da die Hausgemeinschaft die Möglichkeiten zur selbstständigen Übernahme von Aufgaben und Verantwortung nach wie vor aktiv ausfüllt.<sup>29</sup>

### **3.6 Ausstrahlung ins Quartier**

Die Alte Schule Karlshorst versteht sich als Modellprojekt und hat als solches den Anspruch, auch ins Quartier hinein zu wirken. So werden beispielsweise gemeinsam mit lokalen Trägern Führungen auf dem Gelände angeboten (u.a. zum Tag des offenen Denkmals). Einmal jährlich findet ein Sommerfest statt, zu dem auch die Menschen aus der Nachbarschaft eingeladen werden. Einzelne Personen aus dem Projekt pflegen Kontakte zu lokalen Verbänden und Projekten.<sup>30</sup> Zudem wird darauf geachtet, dass die Gewerbeeinheiten an Träger vermietet werden, die der Philosophie des Projektes nahe stehen. Derzeit sind die beiden Gewerbeeinheiten an den Mädchen- und Frauentreff IN VIA (Katholischer Verband für Mädchen- und Frauensozialarbeit e.V.) vermietet.

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

Das erklärte Ziel des Projekts ist es, integratives Mehrgenerationenwohnen zu verträglichen Mieten zu ermöglichen, beim dem ein hohes Maß an gegenseitiger Unterstützung realisiert wird<sup>31</sup>. Nach Einschätzung der Interviewpartnerin konnte dieses Ziel erreicht werden. Dies zeigt sich u.a. durch das rege Zusammenleben und die Hilfsbereitschaft der BewohnerInnen. Der Aspekt des bezahlbaren Wohnens spielt für die Genossenschaft – gerade in einer Stadt wie Berlin – eine zentrale Rolle. Auch dieses Ziel konnte, u.a. dank der Landesförderung, erreicht werden.

---

<sup>27</sup> Weber 2012

<sup>28</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>29</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>30</sup> Weber 2012: S. 69

<sup>31</sup> Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin 2012: S. 36

### 3.8 Generelle Zufriedenheit

Wie Umfragen unter den BewohnerInnen von 2008 zeigen, war die Zufriedenheit mit dem Wohnprojekt zu diesem Zeitpunkt sehr hoch<sup>32</sup>. Besonders zufrieden waren die BewohnerInnen dabei mit der Zusammensetzung der Hausgruppe<sup>33</sup>, was eine essentielle Voraussetzung für ein gemeinschaftliches Zusammenleben mit gemeinsamen Aktivitäten darstellt. Auch bezüglich der Qualität des Miteinanders zeigte sich ein hoher Grad an Zufriedenheit.

Während der Anfangsphasen des Projekts gab es zwar auch Befürchtungen hinsichtlich einer möglichen Zunahme von sozialer Kontrolle und bezüglich der größeren sozialen Nähe, an die man sich erst gewöhnen müsse. Es gab aber „keine Hinweise auf Konflikte zwischen den Bewohnern, die das soziale Miteinander für einzelne oder mehrere Bewohner schwerwiegend belasten. Es gibt etliche Hinweise dafür, dass die Bewohner prozessorientiert denken und handeln und darauf vertrauen, dass man Konflikte ansprechen und lösen kann.“<sup>34</sup>

Es kann vermutet werden, dass aufgrund des auch heute noch regen gemeinschaftlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft die Zufriedenheit weiterhin hoch ist.

---

<sup>32</sup> Binner et al. 2009: S. 178

<sup>33</sup> Binner et al. 2009: S. 180

<sup>34</sup> Binner et al. 2009. S. 176

## 4. Ökonomische Effekte

### 4.1 Vorbemerkung

Das Kapitel beschreibt die ökonomischen Effekte, die durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Alten Schule in Berlin Karlshorst erreicht werden. Dabei werden insbesondere die Mietkosten (Kalt- und Warmmiete) sowie die Wohnfläche in den Blick genommen und dabei 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 vergleichbaren Mietpreise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Stadtgebietes und auch hinsichtlich des Baujahres der Wohngebäude.

Vonseiten der betreuenden Genossenschaft, der Mietergenossenschaft SelbstBau eG standen Daten zu den Mieten und Flächen des gesamten Wohnprojektes, bestehend aus der ehemaligen Schule und der zugehörigen Turnhalle, zur Verfügung.<sup>35</sup> Als Referenzwert wurde für den Bereich Miete der Mietspiegel der Stadt Berlin aus dem Jahr 2017 herangezogen. Zusätzlich wurden die Mieten in dem Genossenschaftshaus mit den Angebotsmieten des Jahres 2016 verglichen. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Mieten, die auf der Basis von Angeboten eines Immobilien-Portals berechnet werden. Mit Hinblick auf Vergleichsdaten zum Flächenverbrauch wurden Werte auf Ebene der gesamten Stadt Berlin herangezogen. Um die Vergleichbarkeit zu anderen Projekten zu gewährleisten, werden zusätzlich die Vergleichswerte für Deutschland angegeben.

Die insgesamt 26 Wohneinheiten (ausgenommen ist die Wohneinheit, in der die betreute Kinder- und Jugendgruppe wohnt) verteilen sich auf einer Wohnfläche von 2.359 m<sup>2</sup>. Das Haus wird ergänzt von rund 40 m<sup>2</sup> gemeinschaftlich genutzten Flächen in einem separaten Haus. Für die vorliegende Betrachtung wurden für den Indikator Nettokaltmiete die Kosten für die wohnungseigene Kaltmiete sowie ein Anteil für die Gemeinschaftsflächen zusammengefasst. Die Angabe der Betriebskosten umfasst verbrauchsabhängige Abschläge für Heizung und Wasser sowie verbrauchsunabhängige Betriebskosten wie Grundsteuer und Müllentsorgung. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Größe der Wohnungen wird analog zur Miete ein Anteil an der Gemeinschaftsfläche hinzugerechnet.

---

<sup>35</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 24.08.2017 und am 01.08.2017

## 4.2 Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext

**Tabelle 2: Alte Schule Karlshorst – ökonomische Kennziffern zu Miete und Flächen**

Indikator	Bezugsrahmen	Wert	Differenz Alte Schule Karlshorst
<b>Nettokaltmiete</b>	<b>Alte Schule Karlshorst</b>	<b>5,35 EUR/m<sup>2</sup></b>	
	Berlin (Angebotsmiete)	9,07 EUR/m <sup>2</sup>	- 41,0 Prozent
	Berlin <sup>36</sup> (Vergleichsmiete)	7,25 EUR/m <sup>2</sup>	- 26,2 Prozent
	Deutschland <sup>37</sup> (Vergleichsmiete)	6,54 EUR/m <sup>2</sup>	- 18,2 Prozent
<b>Betriebskosten</b>	<b>Alte Schule Karlshorst</b>	<b>2,88 EUR/m<sup>2</sup></b>	
	Berlin (2015) <sup>38</sup>	2,52 EUR/m <sup>2</sup>	+ 14,3 Prozent
	Deutschland (2014) <sup>39</sup>	2,17 EUR/m <sup>2</sup>	+ 32,7 Prozent
<b>Fläche je Wohnung</b>	<b>Alte Schule Karlshorst</b>	<b>92,3 m<sup>2</sup></b>	
	Berlin gesamt (2015)	73,1 m <sup>2</sup>	+ 26,2 Prozent
	Deutschland (2015) <sup>40</sup>	91,6 m <sup>2</sup>	+ 0,7 Prozent
<b>Fläche je BewohnerIn</b>	<b>Alte Schule Karlshorst</b>	<b>40,0 m<sup>2</sup></b>	
	Berlin gesamt (2015)	38,5 m <sup>2</sup>	+ 3,9 Prozent
	Deutschland (2015) <sup>41</sup>	46,2 m <sup>2</sup>	- 13,5 Prozent
<b>Personen je Wohnung</b>	<b>Alte Schule Karlshorst</b>	<b>2,3 Personen</b>	
	Berlin gesamt (2015)	1,9 Personen	+ 21,5 Prozent
	Deutschland (2014) <sup>42</sup>	2,1 Personen	+ 9,9 Prozent

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

Quellen: Die Angaben zu Flächen und Kosten der Alten Schule stammen von der Verwaltung durch die Mietergenossenschaft SelbstBau eG. Alle anderen Angaben beziehen sich – soweit nicht anders angegeben – auf den IBB Wohnungsmarktbericht 2016.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen in der Alten Schule Karlshorst beträgt 5,35 EUR/m<sup>2</sup>. Dieser Betrag umfasst sowohl die eigentliche Kaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche als auch einen Anteil für die Gemeinschaftsflächen. Nicht alle Mietenden zahlen dabei die gleiche Kaltmiete. Bei der Festsetzung der Kaltmiete für neue Mietverträge orientiert sich die Genossenschaft am Mietspiegel. Dadurch steigen die Kaltmieten im Zeitverlauf leicht an und es ergeben sich leichte Differenzen zwischen den Mieten der einzelnen Mietparteien. Das durchschnittliche Mietniveau liegt gut 40 % unter den Angebotsmieten in Berlin (9,07 EUR/m<sup>2</sup>). Im Abgleich mit den Preisen nach Mietspiegel zeigt sich, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung derselben Lage, Größe und desselben Baujahres mit durchschnittlich

<sup>36</sup> Ortsübliche Vergleichsmiete nach Berliner Mietspiegel 2017 (Erhebungsjahr 2016) für Wohnungen in guter Wohnlage mit einem Baujahr vor 1918 und einer Wohnungsgröße über 90 m<sup>2</sup>

<sup>37</sup> Durchschnittliche Miete in allen deutschen Städten mit einem qualifizierten Mietspiegel (Quelle: F+B Mietspiegelindex 2016)

<sup>38</sup> Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Berliner Betriebskostenübersicht 2017

<sup>39</sup> Quelle: Deutscher Mieterbund o.J. Betriebskostenspiegel für Deutschland

<sup>40</sup> Quelle: DESTATIS 2017

<sup>41</sup> Quelle: DESTATIS 2017

<sup>42</sup> Quelle: DESTATIS 2016

6,54 EUR/m<sup>2</sup> ebenfalls deutlich über der durchschnittlichen Nettokaltmiete in der Alten Schule liegt. Die Wohnungen werden ausschließlich an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben. Im Gegenzug erhielt das Projekt eine Förderung für Sanierung und Umbau vom Land Berlin (siehe Kapitel 4.3). In Kombination mit der fehlenden Renditeerwartung der Genossenschaft – die einzelnen Projekte sollen sich eigenständig finanzieren, jedoch keinen Ertrag erwirtschaften – ergeben sich die vergleichsweise günstigen Kaltmieten in der Alten Schule Karlshorst.

Die Mieten sind von der Genossenschaft so ausgelegt, dass sie die Re-Finanzierung des Hauses ermöglichen. Innerhalb der Genossenschaft wird derzeit über die Frage diskutiert, wie sich die Mieten entwickeln sollen, sobald das jeweilige Projekt abbezahlt ist. Möglich wäre die Verwendung des Überschusses für andere (Wohn-)Projekte, die Ausschüttung einer Dividende an die Genossenschaftsmitglieder oder die schrittweise Reduzierung der Miete. Für die Alte Schule in Karlshorst stellen sich diese Fragen im Moment jedoch nicht. Die Genossenschaft orientiert sich daher bei der Festsetzung ihrer Miete weiterhin an den Einkommen von WBS-Haushalten sowie dem Mietspiegel.

Die Betriebskosten betragen im Mittel 2,88 EUR/m<sup>2</sup> und liegen damit knapp 15 Prozent über dem Berliner Durchschnittswert von 2,52 EUR/m<sup>2</sup>. Im Gegensatz zu anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten entsprechen die einzelnen Posten der Nebenkostenabrechnung einer gewöhnlichen Abrechnung und umfassen beispielsweise Beträge für den Hauswart oder die Hausreinigung. Lediglich der Posten Gartenpflege entfällt, da die BewohnerInnen der Alten Schule sich eigenständig um den Garten kümmern. Im Gegenzug sind die BewohnerInnen zu keinerlei Freiwilligenarbeit bei der Pflege und Verwaltung ihrer Immobilie verpflichtet. All das wird von der Genossenschaft übernommen.

Neben der Miete je m<sup>2</sup> bestimmt die Wohnungsgröße maßgeblich die Wohnkosten eines Haushalts bzw. seiner BewohnerInnen. Im Durchschnitt weist eine Wohnung in der Alten Schule Karlshorst eine Größe von 92,3 m<sup>2</sup> auf. Diese Angabe bezieht neben der Größe der eigentlichen Wohnungen (90,7 m<sup>2</sup>) auch einen Anteil an der Gemeinschaftsfläche (1,5 m<sup>2</sup>) mit ein. Der Vergleich zum Mittelwert aller Wohnungen in Berlin (73,1 m<sup>2</sup>) zeigt, dass die Wohnungen in der Alten Schule gut 26 % größer sind als im Berliner Durchschnitt. Dies lässt sich mit dem historischen Grundriss und der alten Bausubstanz der Gebäude erklären, welche den Zuschnitt kleinerer Wohnungen erschweren.

Insgesamt 60 Menschen, davon ca. 20 Kinder leben in den Wohnungen der Alten Schule Karlshorst. Damit ergibt sich ein Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch von 40 m<sup>2</sup> – etwas mehr als im Durchschnitt Berlins. Die Wohnungen in der ehemaligen Schule und Turnhalle sind im Mittel von 2,3 Personen bewohnt. Zum Vergleich: im Durchschnitt für ganz Berlin leben weniger als 2 Personen in jeder Wohnung. Diese hohe Belegungsdichte sorgt in Kombination mit den niedrigen Mietpreisen pro m<sup>2</sup> dafür, dass die Mietbelastung insgesamt relativ moderat ausfällt.

### 4.3 Finanzierung und Solidarmodelle

Das Gebäudeensemble aus Alter Schule, Turnhalle und dem ehemaligen Toilettenhäuschen wurde beginnend ab dem Jahr 2006 von der Stiftung Trias erworben und in Erbpacht an die SelbstBau eG verpachtet. Die Finanzierung der Gesamtkosten in Höhe von 3,3 Mio. EUR für die Sanierung und Umnutzung zu Wohnungen erfolgte dabei in einem Mix aus Förderung, Krediten und Darlehen sowie Eigenkapital.

Das Land Berlin förderte die Sanierung und den Umbau des Areals mit 1 Mio. EUR. Zu den Förderbedingungen zählte dabei, dass Mehrgenerationswohnen entsteht und die Wohnungen ausschließlich an besonders bedürftige Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben werden. Um dies zu gewährleisten orientieren sich die Mieten am Berliner Mietspiegel und bleiben in der Regel sogar etwas darunter, da WBS-Haushalte ansonsten nicht für die Anmietung der Genossenschaftswohnungen in Frage kämen.<sup>43</sup> Für den Umbau des ehemaligen Toilettenhäuschens zu einem Gemeinschaftshaus wurden darüber hinaus Fördermittel der Siemens Betriebskrankenkasse und der IKEA Stiftung eingeworben.<sup>44</sup>

Zusätzliche wurden mehrere Bankdarlehen bzw. –kredite eingeworben. Ein CO<sub>2</sub>-Darlehen der KfW Bank unterstützte den ökologischen Umbau der Alten Schule. Dieses Darlehen wurde mit 1 Prozent Zinsen gewährt. Die Genossenschaft hat darüber hinaus ein eigenes Netzwerk an Banken aufgebaut, die Wohnprojekte wie das in Karlshorst finanzieren. Während neu gegründete Genossenschaften häufig Schwierigkeiten bei der Akquisition von Darlehen haben, kann die SelbstBau eG auf eine inzwischen langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit diesen Banken zurückblicken. Dadurch gab es mit Hinblick auf die Verhandlung der Kreditkonditionen und –vergabe keine großen Schwierigkeiten. Das Bankdarlehen für das Projekt in Karlshorst wird mit 4 Prozent verzinst.<sup>45</sup>

Die dritte Säule der Finanzierung bildet das Eigenkapital der Genossenschaft. Jeder Haushalt, der eine Genossenschaftswohnung bezieht, muss einen Genossenschaftsanteil von 511 EUR zahlen.<sup>46</sup> In Verbindung mit den Fördergeldern des Landes Berlin konnte somit eine Eigenkapitalquote von ca. 30 % erreicht werden.<sup>47</sup>

Die Alte Schule Karlshorst beherbergt neben den 26 Wohnungen auch zwei Gewerbeeinheiten. Die Gewerbeeinheiten werden von IN VIA, dem katholischen Verband für Mädchen- und Frauensozialarbeit des Erzbistums Berlin angemietet.<sup>48</sup> Dieser veranstaltet in den Räumen einen Mädchen- und Frauentreff. Zusätzlich ist eine Wohngemeinschaft für Kinder und Jugendliche aus schwierigen sozialen Verhältnissen in der Alten Schule zu Hause. Während die Miete für das Kinderhaus leicht unter der durchschnittlichen Miete der anderen BewohnerInnen liegt, zahlt IN VIA eine etwas höhere Gewerbemiete. Die Gewerbemiete beträgt im Durchschnitt 6,72 EUR/m<sup>2</sup> und trägt in geringem Maße zu den günstigen Nettokaltmieten der HausbewohnerInnen bei.<sup>49</sup>

---

<sup>43</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>44</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 24.08.2017

<sup>45</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 24.08.2017

<sup>46</sup> SelbstBau eG (o.J.d)

<sup>47</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>48</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>49</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 24.08.2017

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

Die Alte Schule Karlshorst gehört als eines von 23 Projekten zur Mietergenossenschaft SelbstBau eG<sup>50</sup>. Die Genossenschaft wurde 1990 gegründet. Seitdem erwarb und sanierte sie überwiegend Altbauten im gesamten Stadtgebiet Berlins und entwickelte diese unter intensiver Beteiligung der künftigen MieterInnen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Im Unterschied zu privaten Projektentwicklern liegt ein Fokus der Genossenschaft dabei auf der selbstbestimmten und in Teilen auch selbstverwalteten Lebensweise, die in ihren Beständen stattfindet.<sup>51</sup>

Die Genossenschaft schafft hierfür angemessene Rahmenbedingungen. Im Laufe der Zeit erwarb die SelbstBau eG ein großes Know-How auf verschiedenen Feldern, die für den Bau bzw. Sanierung und Unterhalt eines Wohnprojektes notwendig sind. Angefangen von Fragen des Erwerbs von Gebäuden und Grundstücken über die fachgerechte und gleichzeitig günstige Durchführung und Überwachung von Bau- und Sanierungsarbeiten bis hin zur anschließenden Bewirtschaftung der Immobilien betreibt die Genossenschaft ein professionell geführtes Wohnungsunternehmen. In diesem Zusammenhang organisiert die Genossenschaft auch die Finanzierung der einzelnen Projekte unter Einbeziehung von Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung, Kreditdarlehen von Banken, Kooperationen mit Stiftungen und Einlagen ihrer Mitglieder.

Im Unterschied zu anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten muss dieses Wissen dabei nicht für jedes einzelne Projekt neu generiert und zusammengetragen werden, sondern ist bereits zu Projektbeginn vorhanden. Die oftmals sehr zeit- und auch kostenintensive Vorbereitung, Durchführung und Verwaltung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten wird optimiert, da sie von der Genossenschaft zu einer Art Selbstkostenpreis – der Finanzierung der MitarbeiterInnen in der Geschäftsstelle – durchgeführt wird.

Die Planungen in der Alten Schule Karlshorst bezogen die künftigen BewohnerInnen von Beginn an ein. Somit konnten die ArchitektInnen sich bei der Gestaltung der Wohnungen und Gemeinschaftsflächen an den Wünschen der künftigen MieterInnen orientieren (z.B. Grün- und Erholungsflächen, Gemeinschaftshaus).<sup>52</sup>

Die Besonderheiten des gemeinschaftlichen Wohnansatzes im Allgemeinen und die Zielgruppenorientierung des Projekts in der Alten Schule Karlshorst im Speziellen (Mehrgenerationenwohnen, Wohnraum für ältere und behinderte Menschen, belegungsgebundene Wohnungen etc.) halfen darüber hinaus Fördermittel zu generieren (siehe ausführlich Kapitel 4.3). Dadurch trug der gemeinschaftliche Wohnansatz indirekt zu einer Senkung der Kosten in der Planungsphase bei.

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

Die BewohnerInnen in der Alten Schule Karlshorst eint eine deutlich stärkere Gemeinschaft, als es in den meisten Mietshäusern üblich ist. Wie im Abschnitt zu den sozialen Effekten bereits deutlich wurde, ist der soziale Zusammenhalt ein wesentlicher Faktor des Genossenschaftsprojekts. Das gemeinsame Leben birgt darüber hinaus ökonomische Potentiale vor allem durch die Nutzung des Gemeinschaftsgarten sowie des Gemeinschaftshauses.

---

<sup>50</sup> SelbstBau eG (o.J.c)

<sup>51</sup> SelbstBau eG (o.J.d)

<sup>52</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017



Der Garten des Hauses darf und soll von allen BewohnerInnen des Hauses genutzt werden.<sup>53</sup> Dadurch ergibt sich ein Naherholungsangebot in unmittelbarer Nähe zum Haus. Entsprechende Wohnungsangebote in unmittelbarer Parknähe, die über den freien Mietwohnungsmarkt inseriert werden, sind häufig mit einem höheren Preis verbunden.

Im Innenhof der Alten Schule Karlshorst befindet sich ein ehemaliges Toilettenhäuschen, das zu einem Gemeinschaftshaus umgebaut wurde. Das Haus umfasst einen großen Raum mit Küchenzeile und Toilette sowie einer angrenzenden Terrasse und wird für Gemeinschaftsaktivitäten wie Grillfeste und Filmvorführungen genutzt.<sup>54</sup> Das Haus kann jedoch auch durch die BewohnerInnen für private Veranstaltungen wie Geburtstagsfeiern, Hochzeiten oder Weihnachtsfeiern genutzt werden. Ebenfalls möglich ist die Nutzung des Hauses zur privaten Unterbringung von Gästen zu besonderen Anlässen. Das Gemeinschaftshaus erlaubt somit Nutzungen, die im Rahmen der eigenen Wohnung nur schwierig umzusetzen sind. Da die Nutzung jedoch kostenlos ist (bzw. über die eigene Miete bereits bezahlt wird), werden zusätzliche Ausgaben für die Unterbringung von Gästen bzw. die Anmietung von Veranstaltungs- und Aufenthaltsräumen bei privaten Anlässen vermieden. Die geteilte Nutzung der Gemeinschaftsflächen führt somit dazu, dass zusätzliche Kosten vermieden werden. Laut einer Befragung im Jahr 2017 schätzen die Befragten den Mehrwert der Gemeinschaftsflächen als hoch ein.<sup>55</sup>

Wie bereits in Kapitel 3.4 ausgeführt, ist der soziale und solidarische Zusammenhalt unter den BewohnerInnen der Alten Schule Karlshorst besonders ausgeprägt. Das äußert sich auch in der Übernahme von kleineren Tätigkeiten für Personen mit Einschränkungen. Zumindest für kürzere Zeiträume werden beispielsweise Einkäufe für kranke NachbarInnen übernommen. Dadurch können Kosten für externe Dienstleister gespart werden. Gleichwohl ersetzt der nachbarschaftliche Zusammenhalt keine vollwertige professionelle Pflege.

In der Vergangenheit gab es zudem Bemühungen zum gemeinschaftlichen Teilen von Gegenständen. So teilten sich vier Wohnparteien jahrelang die Kosten für Anschaffung und Unterhalt eines PKW.<sup>56</sup> Im Gegenzug konnten alle beteiligten Haushalte das Auto nach vorheriger Absprache nutzen. Auf diesem Wege wurde der motorisierte Individualverkehr einer größeren Gruppe von NutzerInnen zu einem vergleichsweise günstigen Preis ermöglicht.

Die ökonomischen Effekte in der alltäglichen Nutzung lassen sich somit grob in den drei Kategorien der gemeinschaftlichen Nutzung von Flächen, Gegenständen sowie der Übernahme von Dienstleistungen differenzieren.

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

Die Alte Schule Karlshorst gehört zur Mietergenossenschaft SelbstBau eG. Laut Satzung der Genossenschaft verfolgt diese das Ziel „vorrangig eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft“<sup>57</sup> zu gewährleisten. Dementsprechend konzentriert sich das Wirken der Genossenschaft auf die Belange ihrer Mitglieder und weniger auf die des umgebenden Quartiers bzw. von externen Personen. Dennoch diskutierte die BewohnerInnenschaft der Alten Schule Karlshorst

---

<sup>53</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>54</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>55</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 24.08.2017.

<sup>56</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>57</sup> SelbstBau eG (o.J.b)

in der Vergangenheit bereits über die Nutzung der Gemeinschaftsflächen durch Externe, entschied sich bislang jedoch dagegen, dieses Angebot für Außenstehende zu öffnen.<sup>58</sup>

Das Hausprojekt umfasst neben den 26 Wohneinheiten auch zwei Gewerbeeinheiten für den Mädchen- und Frauentreff „IN VIA“ und ein Kinderhaus, das in einer weiteren Wohnung untergebracht ist.<sup>59</sup> Soziale Einrichtungen wie diese stehen in wachsenden Städten mitunter vor der Herausforderung sich steigende Mieten nicht leisten zu können. Die Genossenschaft als Eigentümerin und Vermieterin hat hingegen kein Interesse an einer Profitmaximierung und damit verbundenen Mietsteigerungen, zumal sich das Projekt aus den derzeitigen Wohn- und Gewerbeeinnahmen selbstständig finanziert.<sup>60</sup> Auf diesem Wege unterstützt das Wohnprojekt soziale Infrastrukturen im Viertel. Karitative Angebote leisten dabei einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität eines lebendigen Quartieres.

---

<sup>58</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>59</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>60</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 24.08.2017

## 5. Ökologische Effekte

Im Projekt Alte Schule Karlshorst standen und stehen neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vor allem soziale Zielsetzungen im Vordergrund (siehe Kapitel 3). Ökologische Zielsetzungen spielen demgegenüber eine untergeordnete Rolle. Eine Erschwernis für die Realisierung von ökologischen Maßnahmen beim Umbau stellte auch der Status als denkmalgeschütztes Gebäude dar, der mit speziellen Auflagen für Umbau und Sanierung verbunden ist. Die Alte Schule und die Turnhalle wurden als Niedrigenergiehäuser saniert. Der energetische Standard<sup>61</sup> wurde im Interview jedoch nicht weiter differenziert.

### 5.1 Fläche

Wie in Kapitel 4.2 ausgeführt, steht den derzeit 60 BewohnerInnen der Alten Schule eine Wohnfläche von insgesamt rund 2.359 m<sup>2</sup> zuzüglich 40 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche zur Verfügung<sup>62</sup>. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftlich genutzter Flächen). Im Vergleich hierzu liegt die durchschnittliche Wohnfläche je Person in Berlin bei 38,5 m<sup>2</sup> und damit geringfügig niedriger als im Wohnprojekt<sup>63</sup>. Ein Vergleich mit dem Bezirk Lichtenberg, in dem sich das Wohnprojekt befindet, zeigt, dass die dortige Pro-Kopf-Wohnfläche mit 35,6 m<sup>2</sup> um rund 11 % niedriger ausfällt als in der Alten Schule. In diesem Wert zeigt sich der Einfluss der dichteren Bauweise (Mehrfamilienhäuser) im Bezirk<sup>64</sup>. In diesem Kontext ist auch darauf hin zu weisen, dass das Wohnprojekt sechs behindertengerechte Wohnungen umfasst, die auch für Rollstühle ausgelegt sind, was zu einem vergleichsweise großzügigeren Grundriss der Wohnungen führt<sup>65</sup>. Insgesamt ist festzuhalten, dass das Projekt, bezogen auf die Pro-Kopf-Wohnfläche, nicht zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs beiträgt.

Positive Umwelteffekte entstehen allerdings durch die Umnutzung des ursprünglich als Schule genutzten Gebäudes für Wohnzwecke, da hierdurch eine zusätzliche Erschließung, Flächenneuanspruchnahme und Versiegelung vermieden wird.

### 5.2 Sharing und Pooling

Im Wohnprojekt werden Werkzeuge und kleinere Gerätschaften untereinander bereitgestellt, eine drüber hinaus reichende gemeinschaftliche Nutzung von Haushaltsgroßgeräten wie z.B. Waschmaschinen wird jedoch nicht praktiziert. Zeitweise gab es einen Zusammenschluss von vier Haushalten, die sich gemeinsam einen PKW teilten, wodurch die Anzahl der PKW in der Bewohnerschaft reduziert werden konnte. Dies war auf das private Engagement eines Bewohners zurückzuführen, mittlerweile hat sich die Initiative wieder aufgelöst.

---

<sup>61</sup> Der Begriff des Niedrigenergiehauses wurde bereits in den 1980er in Deutschland eingeführt. Die ursprüngliche Definition des Niedrigenergiehauses ist ein maximaler Wärmebedarf (Nutzwärme) von 70 kWh/m<sup>2</sup>\*a. Heutzutage werden jedoch unter einem Niedrigenergiehaus mehrere Konzepte und energetische Standards zusammengefasst (X).

<sup>62</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der SelbstBau eG am 01.08.2017

<sup>63</sup> ibb 2017

<sup>64</sup> Ebd.

<sup>65</sup> SelbstBau eG (o.J.a)

## **6. Fazit**

### **Soziales**

Es ist der Genossenschaft gelungen, in der Alten Schule Karlshorst eine in Bezug auf Alter, Lebensform und Lebenssituation heterogene Bewohnerschaft zusammenzubringen, die auch Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf umfasst.

Das Projekt bietet eine qualitativ hochwertige Wohnsituation für seine BewohnerInnen – insbesondere auch für ältere, pflegebedürftige und behinderte Menschen, denen es auf dem freien Wohnungsmarkt schwer fällt, gute und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wohnungen zu einem günstigen Mietpreis zu finden. Durch den engen Zusammenhalt der Hausgemeinschaft, bei dem die gegenseitige Unterstützung eine große Rolle spielt, werden soziale Kontakte gestärkt und die Teilhabe dieser Personengruppe erhöht.

Die Wohnungen, der Garten und die Gemeinschaftsflächen sowie das gemeinschaftliche Miteinander der HausbewohnerInnen bieten eine hohe Wohn- und Lebensqualität zu (im Vergleich mit dem Berliner Wohnungsmarkt) sehr günstigen Mieten. Dies führt zu einer hohen Zufriedenheit mit der Wohnsituation.

Im Vergleich zu anderen Wohnprojekten ist der Anteil der Eigenarbeit der BewohnerInnen geringer, da zentrale Verwaltungs- und Instandhaltungsaufgaben von der Genossenschaft übernommen werden. Dennoch ist der Grad der Selbstbestimmung (insbesondere in Bezug auf die Planung, Errichtung und Pflege des Gartens und des Gemeinschaftsgebäudes sowie die Gestaltung des Zusammenlebens) hoch. Die BewohnerInnen haben damit einen großen Freiraum zur Gestaltung ihrer Wohnsituation.

### **Ökonomie**

Durch die Kooperation mit einer Genossenschaft kann auf elementares Know-How zum Kauf, Sanierung und Verwaltung der Immobilie zurückgegriffen werden. Dadurch wird der zeitliche Aufwand und Arbeits-einsatz der BewohnerInnen reduziert. Eine Rendite muss für die Genossenschaft nicht erwirtschaftet werden.

Das Land Berlin förderte den Umbau der Alten Schule zu belegungsgebundenen Mietwohnungen mit 1 Mio. EUR. Zusammen mit günstigen Bankdarlehen und weiteren Fördermitteln konnte die Finanzierung dadurch so günstig gestaltet werden, dass die Nettokaltmieten heute im Durchschnitt rund ein Viertel unter dem Berliner Durchschnitt für vergleichbare Wohnungen liegen.

Die Gemeinschaftsflächen ermöglichen Sondernutzungen für private Feste oder die Unterbringung von Gästen. Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen erfolgt unentgeltlich bzw. wird über die Miete auf alle BewohnerInnen umgelegt.

### **Ökologie**

Da den AutorInnen keine Daten zu Heizenergie-, Trinkwasser- und Stromverbrauch vorlagen, sowie aufgrund der eher untergeordneten Bedeutung ökologischer Aspekte, können für das Wohnprojekt Alte Schule Karlshorst kaum Aussagen zu ökologischen Effekten bzw. Impulsen getroffen werden. Festzuhalten ist allerdings, dass die Umnutzung eines ehemals nicht für Wohnnutzungszwecke verwendeten Gebäudes eine zusätzlich Erschließung, Flächeninanspruchnahme und Versiegelung vermeidet, was zu einem positiven Umwelteffekt beiträgt.

## 7. Literatur

- Binner, U./ Ortmann, K./ Zimmermann, R.-B. (2009): Wissenschaftliche Begleitung des Modellprojekts Alte Schule Karlshorst. Online verfügbar unter: <https://kidoks.bsz-bw.de/front-door/index/index/docId/3>, zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.
- DESTATIS (2016): Bauen und Wohnen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 2014. Bestand und Struktur der Wohneinheiten - Wohnsituation der Haushalte. Hg. v. Statistisches Bundesamt (Destatis). Statistisches Bundesamt (Destatis). Wiesbaden (Fachserie 5, Heft 1).
- DESTATIS (2017): Wohnungsbestand in Deutschland. Daten von 2011 bis 2015. Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime. Hg. v. DESTATIS. Statistisches Bundesamt (Destatis). Wiesbaden (Fachserie 5 Reihe 3).
- Deutscher Mieterbund (o.J.): Betriebskostenspiegel für Deutschland. Online verfügbar unter: <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>, zuletzt aufgerufen am 31.07.2017.
- F+B (2017). Mietspiegelindex 2016. Online verfügbar unter: <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietspiegelindex-2016-veroeffentlicht.html>, zuletzt aufgerufen am 31.07.2017.
- Henseling, C; Krauß, N.; Wieland, S.; Specht, A.; Jänicke, C.; Behrendt, S.; von Bodelschwingh, A. (2018): Soziale, ökonomische und ökologische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Berlin.
- ibb (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016. Hg. v. Investitionsbank Berlin (ibb). Investitionsbank Berlin (ibb). Berlin.
- Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin (2012): Alte Schule Karlshorst: Mehrgenerationenwohnen in Genossenschaften. Hg.: Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin: CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen. Berlin: jovis Verlag, S. 36-46.
- Rat für Nachhaltige Entwicklung (2017): Generationendialog in der Praxis – Bürger initiieren Nachhaltigkeit: Wettbewerb. Online verfügbar unter: <https://www.nachhaltigkeitsrat.de/projekte/fruehere-projekte/bin/>, zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.
- SelbstBau eG (o.J.a): Gundelfinger Straße. Online verfügbar unter: <http://www.selbstbau-eg.de/projekte/gundelfinger-strasse>, zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.
- SelbstBau eG (o.J.b): Leitbild der Mietergenossenschaft SelbstBau e.G. Online verfügbar unter: <http://www.selbstbau-eg.de/leitbild>, zuletzt aufgerufen am 16.08.2017.
- SelbstBau eG (o.J.c): Porträts der Genossenschaftsprojekte. Online verfügbar unter: <http://www.selbstbau-eg.de/projekte>, zuletzt abgerufen am 29.08.2017.
- SelbstBau eG (o.J.d): Satzung der Mietergenossenschaft SelbstBau eG. Online verfügbar unter: <http://www.selbstbau-eg.de/organisation/satzung#17>, zuletzt aufgerufen am 29.08.2017.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.): Familienfreundliches Wohnen in der Stadt: Alte Schule Karlshorst. Online verfügbar unter: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/familienfreundlich/de/projekte/alte\\_schule.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/familienfreundlich/de/projekte/alte_schule.shtml), zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Berliner Mietspiegel 2017.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Berliner Betriebskostenübersicht 2017.
- Weber, P. (2012): Ein Wohnungsunternehmen sucht sich eine Gruppe: Die Alte Schule Karlshorst – integratives und generationenübergreifendes Wohnen. Hg.: Schader-Stiftung/ Stiftung trias: Raus aus der Nische – rein in den Markt!: Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“. 2. Auflage. Darmstadt: Schader-Stiftung, Hattingen (Ruhr): Striftung trias, S. 64-69.