



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

Simon Wieland & Clemens Jänicke, RegioKontext

Fallbeispiel 1: LaVidaVerde

Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potentiale 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

Verbundpartner:

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Zimmerstr. 13-15, 10969 Berlin

www.difu.de

Plan und Praxis

Manteuffelstr. 111, 10997 Berlin

<http://www.planundpraxis.de>

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

Für nähere Informationen zum Projekt: www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de

Berlin, Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG.....	4
2.	KURZBESCHREIBUNG UND EINORDNUNG DES PROJEKTS LAVIDAVERDE.....	4
3.	SOZIALE EFFEKTE	7
3.1	<i>Zusammensetzung der Bewohnerschaft</i>	7
3.2	<i>Gemeinschaftliche Nutzung.....</i>	7
3.3	<i>Gemeinschaftliche Aktivitäten.....</i>	8
3.4	<i>Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung.....</i>	8
3.5	<i>Selbstbestimmung</i>	9
3.6	<i>Ausstrahlung ins Quartier.....</i>	10
3.7	<i>Umsetzung der selbstgesetzten Ziele</i>	11
3.8	<i>Generelle Zufriedenheit</i>	12
4.	ÖKONOMISCHE EFFEKTE	13
4.1	<i>Vorbemerkung.....</i>	13
4.2	<i>Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext.....</i>	14
4.3	<i>Finanzierung und Solidarmodelle</i>	16
4.4	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung</i>	17
4.5	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung.....</i>	17
4.6	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier.....</i>	18
5.	ÖKOLOGISCHE EFFEKTE.....	19
5.1	<i>Fläche.....</i>	19
5.2	<i>Energieeffizienz und Suffizienz</i>	20
5.3	<i>Wasser.....</i>	21
5.4	<i>Sharing und Pooling.....</i>	22
6.	FAZIT	23
7.	LITERATUR	25

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 LaVidaVerde in Berlin. Im Folgenden wird das Wohnprojekt LaVidaVerde 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. Kurzbeschreibung und Einordnung des Projekts LaVidaVerde

LaVidaVerde ist ein Hausprojekt in Berlin Lichtenberg in der Sophienstraße 35, bei dem die BewohnerInnen eine Lebensphilosophie teilen, die eine ökologische Bauweise und solidarisches Miteinander beinhaltet.

Der Prozess begann 2008 mit der Entwicklung erster Ideen und Vorstellungen für das gemeinschaftliche Wohnprojekt. 2012 wurde das Grundstück durch die aus diesem Prozess entstandene Projektgemeinschaft LaVidaVerde GmbH erworben, die Mietglied im Mietshäuser Syndikat ist¹. Bei der Verwirklichung des Projekts waren und sind Selbstverwaltung und solidarisches Miteinander, ressourcensparendes Wohnen, das Ziel, Grundstück und Haus der Spekulation zu entziehen, und Strahlkraft in die Öffentlichkeit durch den Modellcharakter des Projekts wichtige Motive².

Auf dem Grundstück startete 2013 der Bau des Energie-Plus-Hauses, in das im August 2014 schließlich die ersten BewohnerInnen einzogen. Zurzeit leben 38 Personen, darunter 12 Kinder bzw. Jugendliche, im Mehrgenerationenhaus (Stand April 2017)³.

¹ LaVidaVerde o.J.a

² LaVidaVerde o.J.b

³ LaVidaVerde o.J.b

Die Projektgemeinschaft realisierte das bundesweit erste Mehrgenerationenhaus als Energie-Plus-Haus in innenstädtischer Lage. Dieses ist aus ökologischer Sicht interessant, da es darauf ausgelegt ist, mehr Energie zu erzeugen als zu verbrauchen. Dafür wurden unter anderem Photovoltaikmodule auf dem Dach und eine Regenwassernutzung für Gartenbewässerung installiert, das Haus gedämmt und Räume und Garten für eine gemeinsame Nutzung konzipiert. Der Verbrauch von Wasser, Strom und Wärme soll möglichst gering gehalten werden. Daneben umfasst der Ansatz den Anspruch, ökonomisch kostenarm sowie barrierearm bis barrierefrei zu bauen⁴.

Insgesamt entstanden in dem Neubau 18 Wohneinheiten, von denen einige zusammenlegbar sind, um größeren, zusammenhängenden Wohnraum bieten zu können. Im Haus befindet sich auch eine Gästewohnung. Das Erdgeschoss ist rollstuhlgerecht ausgebaut und bietet auf 136 m² Gemeinschaftsflächen. Hinzu kommt die gemeinsame Nutzung eines Gartens mit einem Fahrradschuppen. Es besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, den Veranstaltungsraum und die Gemeinschaftsküche im Erdgeschoss für Kiezprojekte zu nutzen.⁵

Das Hausprojekt wurde gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und erhielt über das KfW-Programm sowie die Stiftung Nord-Süd-Brücken günstige Kredite.

Die Projektförderung durch das BMUB umfasst ein Begleitforschungsprojekt zum Energieverbrauch. Dabei übernimmt die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) das Monitoring der Haustechnik. Dieses soll dazu dienen, die Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit des Hauses zu untersuchen und Verbesserungsvorschläge darzulegen⁶.

Tabelle 1: Kurzbeschreibung LaVidaVerde

Name	LaVidaVerde
Jahr	2014 Einzug
Ort	Berlin
Rechtsform	Verein und GmbH / Mietshäuser-Syndikat
Typ	Hausprojekt
WE/Personen	18 WE / 38 Personen (Stand April 2017)
Altbau/Neubau	Neubau
Gemeinschaftsräume	136 m ² Gemeinschaftsräume inkl. Gemeinschaftsküche und öffentlich zugänglichem Veranstaltungsraum Garten mit Schuppen und Terrasse
Zielsetzung	Selbstverwaltung und solidarisches Miteinander, Grundstück und Haus der Spekulation entziehen, ressourcensparendes Wohnen, Strahlkraft in die Öffentlichkeit durch den Modellprojektcharakter

⁴ Forschungsinitiative Effizienzhaus Plus 2017

⁵ LaVidaVerde o.J.b

⁶ LaVidaVerde o.J.b

Die im Folgenden dargestellten Informationen sowie die den Berechnungen zugrunde liegenden Daten basieren im Wesentlichen auf den Angaben aus einem Interview, das mit einer der InitiatorInnen von LaVidaVerde⁷ geführt wurde, sowie auf Materialien, die von LaVidaVerde 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.

⁷ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

3. Soziale Effekte

3.1 Zusammensetzung der Bewohnerschaft

LaVidaVerde ist ein relativ junges Projekt: 2008 begann die Kerngruppe mit der Entwicklung von Eckpunkten zum gemeinschaftlichen Wohnen als sozial-ökologisches Projekt, im August 2014 haben die BewohnerInnen das Haus bezogen. Derzeit (Stand Mai 2017) leben im Wohnprojekt LaVidaVerde insgesamt 38 Personen, darunter 12 Kinder und Jugendliche, in insgesamt 18 Wohnungen (16 individuell genutzte Wohnungen zuzüglich zwei Wohneinheiten, die gemeinschaftlich genutzt werden). Die InitiatorInnen waren von Beginn an bestrebt, eine möglichst große Vielfalt bei der Zusammensetzung der Bewohnerschaft zu erreichen. Auf der Homepage heißt es hierzu: „Als Gruppe engagierter Menschen verschiedenen Alters, sexueller Identität und Herkunft wohnen wir gemeinschaftlich und möglichst ressourcenschonend in Lichtenberg. Mit dem Projekt LaVidaVerde realisieren wir so eine in unserer Gruppe entwickelte Idee von zukunftsorientiertem Wohnen und Leben in Berlin.“⁸ Um auch behinderten Menschen das Wohnen in LaVidaVerde zu ermöglichen, wurde das Haus barrierearm bzw. teilweise barrierefrei gebaut, es gibt drei rollstuhlgerechte Wohnungen, die Gemeinschaftsbereiche liegen im Erdgeschoss und sind ebenfalls rollstuhlgerecht umgesetzt.

Derzeit leben im Wohnprojekt LaVidaVerde zu einem großen Teil Familien mit Kindern mit deutschem Herkunftshintergrund. Des Weiteren umfasst die Gruppe ältere Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund sowie eine behinderte Person. Fast alle Haushalte haben ein hohes Bildungsniveau (Abitur oder Hochschulabschluss). Eine von uns interviewte Initiatorin von LaVidaVerde vermutet, dass die überdurchschnittlich hohe Beteiligung von Menschen mit Abitur bzw. akademischer Ausbildung unter anderem auf den hohen Anspruch an die Mitwirkung aller BewohnerInnen sowie auf die deutliche links-ökologische Ausrichtung des Projekts zurückzuführen ist⁹.

3.2 Gemeinschaftliche Nutzung

Im Projekt LaVidaVerde gibt es einen Garten sowie verschiedene Räume, die gemeinschaftlich von allen BewohnerInnen genutzt werden. Hierzu zählen eine Gästewohnung, ein Veranstaltungsraum, eine Gemeinschaftsküche, ein Kinderzimmer sowie ein Waschmaschinenraum. Auch Dachboden sowie Laubengänge werden gemeinschaftlich genutzt. Insgesamt machen die Gemeinschaftsflächen 11% der Gesamtwohnfläche aus. Des Weiteren gibt es verschiedene Geräte und Einrichtungsgegenstände, die gemeinschaftlich genutzt werden. So gibt es insgesamt drei Waschmaschinen sowie eine Badewanne, die allen BewohnerInnen zur Verfügung stehen¹⁰. Gemeinsam genutzt werden außerdem Gartengeräte und die Einrichtungsgegenstände in der Gemeinschaftsküche.

Die Erfahrungen mit der gemeinschaftlichen Nutzung sind sehr gut¹¹. Die Organisation, Pflege und Instandhaltung der gemeinsam genutzten Räume und Geräte sowie des Gartens sind klar geregelt und werden jeweils von einer Arbeitsgruppe (AG) betreut. Die drei Waschmaschinen sind sehr gut ausgelastet. Die Küche, der Garten und der Veranstaltungsraum werden häufig genutzt, wenn auch von den einzelnen BewohnerInnen in unterschiedlichem Ausmaß.

⁸ LaVidaVerde o.J.b

⁹ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

¹⁰ Eine weitere Waschmaschine befindet sich in der rollstuhlgerechten Wohnung im Erdgeschoss.

¹¹ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

Die Frage, ob durch die gemeinschaftliche Nutzung Kostenvorteile entstehen, oder ob zusätzliche Kosten generiert werden, lässt sich nicht eindeutig beantworten. In einzelnen Bereichen (z.B. bei Waschmaschinen und Gartengeräten) können durch die gemeinsame Nutzung Kostenvorteile angenommen werden, während die gemeinsam genutzten Räume (Gästewohnungen, Veranstaltungsraum, Küche) zusätzliche Elemente darstellen, die bei klassischen Mietwohnungen in der Regel nicht vorhanden sind. Im Interview weist die von uns befragte Initiatorin von LaVidaVerde aber auch darauf hin, dass durch die Gemeinschaftsflächen die individuellen Wohnungen eher klein ausfallen: beispielsweise haben die Vier-Zimmer-Wohnungen eine Fläche von ca. 90 m². Fast alle Personen, die bei LaVidaVerde eingezogen sind, bewohnten zuvor größere Wohnungen¹² (zu den Kostenvorteilen durch gemeinschaftliche Nutzung siehe auch Kap. 4.5).

3.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten

Der gemeinschaftliche Ansatz stellt ein zentrales Element des LaVidaVerde-Konzepts dar und wird auch im Alltag umgesetzt. Insbesondere die Verwaltung des Hauses durch die BewohnerInnen selbst, die mit einer Beteiligung in verschiedenen Arbeitsgruppen verbunden ist (die meisten BewohnerInnen arbeiten in mehr als einer AG mit), sowie die regelmäßigen Plenar-Sitzungen tragen zur engen Zusammenarbeit der HausbewohnerInnen bei. Die Übernahme von Aufgaben im Rahmen der Selbstverwaltung und Eigenarbeit schaffen Anlässe sich zu treffen, Dinge gemeinsam umzusetzen und Sichtweisen kennenzulernen. Momentan sind die gemeinschaftlichen Aktivitäten stark auf diese Ebene des gemeinsamen Arbeitens konzentriert. Insbesondere nach dem Einzug 2014 gab es eine intensive Phase „des Aufräumens und der Mängel-Beseitigung“¹³. Zudem mussten Routinen rund um das Haus-Management und die Instandhaltung etabliert werden.

Daneben finden aber auch gemeinsame Freizeitaktivitäten statt, beispielweise gemeinsames Grillen und Kochen an den Wochenenden und gemeinsame Geburtstagsfeiern. In der Bewohnerschaft besteht der Wunsch, zukünftig diesen Bereich der gemeinsamen Freizeitaktivitäten weiter auszubauen. Es ist auch geplant, sich vermehrt zum Kiez hin zu öffnen, insbesondere durch Veranstaltungen, die die Nachbarschaft mit einbeziehen.

3.4 Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung

Von vielen BewohnerInnen wird betont, dass ihnen ein Netzwerk nachbarschaftlicher Hilfeleistung wichtig ist. Die Interviewpartnerin berichtet von gegenseitiger Kinderbetreuung vor allem unter den Familien¹⁴. Auch bei kurzzeitigen Krankheitsfällen gab es bisher immer Nachbarn, die durch (kleinere) Hilfeleistungen unterstützten. Von Seiten der älteren BewohnerInnen wurden bislang jenseits von überschaubaren Aufgaben (z.B. Getränkeboxen hochtragen) kaum Unterstützungsbedarfe geäußert.

Neben praktischer Hilfeleistung durch die Übernahme kleiner Aufgaben im Alltag, wollen sich die BewohnerInnen auch finanziell bei (zeitlich begrenzten) finanziellen Engpässen gegenseitig unterstützen. In solchen Fällen soll ein „Gruppenfonds zur Hilfe bei kurzfristigen Zahlungsschwierigkeiten“¹⁵ eingerichtet werden, in den alle BewohnerInnen einzahlen. Ziel ist es, MitbewohnerInnen zu unterstützen, die (z.B. aufgrund von Arbeitslosigkeit oder Krankheit) in Zahlungsschwierigkeiten geraten und ihre Miete nicht

¹² Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

¹³ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

¹⁴ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

¹⁵ LaVidaVerde o.J.c

aufbringen können. Da ein solcher Fall bisher noch nicht eingetreten ist, gibt es hierzu noch keine Erfahrungen. Ein konkretes Konzept für den Gruppenfonds soll noch ausgearbeitet werden.

Der Grad an Solidarität und Zusammenhalt im Wohnprojekt wird von der Interviewpartnerin als hoch eingeschätzt¹⁶. Diese Einschätzung begründet sie u.a. mit der hohen Kompromissfähigkeit der BewohnerInnen bei gemeinsamen Entscheidungen. „Ich finde wir sind extrem kompromissfähig, was auch heißt, dass viele Leute persönliche Abstriche machen und das haben wir schon oft bewiesen. Ich finde, das ist auch eine Form von Solidarität, dass man Dinge mitträgt, die man eigentlich persönlich anders entscheiden würde.“¹⁷

3.5 Selbstbestimmung

Der Grad der Selbstbestimmung der BewohnerInnen von LaVidaVerde ist sehr hoch, da sie als Bauherren das Haus selbst geplant und finanziert haben. Auch die Verwaltung und Instandhaltung des Hauses liegt in der Hand der BewohnerInnen, die sich gleichzeitig als MieterInnen und VermieterInnen verstehen. Für das Projekt wurde die Organisationsform des Mietshäuser Syndikats gewählt, wodurch ein Verkauf und somit eine Privatisierung des Hauses rechtlich ausgeschlossen ist.

Mietshäuser Syndikat

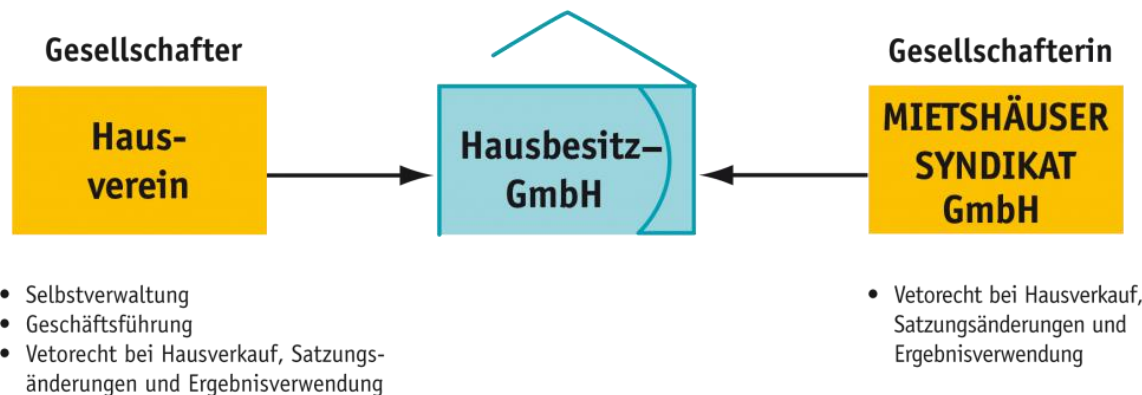
Bei der Organisationsform des Mietshäuser Syndikats wird ein Haus nicht Eigentum einer Genossenschaft, einzelner BewohnerInnen oder einer Bewohnergemeinschaft, sondern einer eigenen GmbH. Diese GmbH hat zwei Anteilseigner: den jeweiligen Hausverein, in dem die BewohnerInnen organisiert sind, und das Mietshäuser Syndikat. Der Eigentumstitel der Immobilie liegt bei der GmbH. Die Stimmrechte sind im GmbH-Vertrag festgelegt und nicht wie üblich an die Höhe der Anteile gekoppelt. Über den Hausverein verwalten die BewohnerInnen ihr Objekt eigenverantwortlich. Hausverein und Mietshäuser Syndikat haben bei bestimmten Grundsatzfragen, die die Veräußerung der Immobilie betreffen, in der GmbH Stimmenparität, so dass Verkauf oder Umwandlung in Eigentum nur einvernehmlich möglich sind und somit verhindert werden können. Das Stimmrecht des Mietshäuser Syndikats ist dabei auf diese Grundlagenfragen beschränkt. Bei Entscheidungen zur Gestaltung und Verwaltung des Hauses wie Wohnungsvergabe, Finanzierung, Miethöhe und Gestaltung des Gebäudes hat generell der Hausverein alleiniges Stimmrecht¹⁸.

¹⁶ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

¹⁷ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

¹⁸ Mietshäuser Syndikat 2017a

Abbildung 1: Organisationsstruktur Mietshäuser Syndikat¹⁹



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

Der Hausverein von LaVidaVerde kümmert sich um alle Aufgaben rund um Verwaltung und Instandhaltung. Dabei werden alle Entscheidungen auf den regelmäßig stattfindenden Plenar-Sitzungen im Konsens getroffen, d.h. alle Entscheidungen im Haus werden von den MitbewohnerInnen gemeinsam getroffen und getragen. Für alle Aufgabenbereiche gibt es eine Arbeitsgruppe, jede BewohnerIn ist in zwei Arbeitsgruppen engagiert. Hierdurch wird gewährleistet, dass alle an den anfallenden Aufgaben gleichermaßen beteiligt sind.

Ein wesentliches Element für das Funktionieren der Gruppe und ihrer Strukturen ist die Entwicklung einer gemeinsamen Diskussionskultur. Diese wird u.a. durch die regelmäßige Begleitung der BewohnerInnen durch MediatorInnen gefördert. Alle drei Monate lässt sich die Gruppe im Rahmen eines Workshops zu einem selbstgewählten Thema (z.B. die gerechte Verteilung der Arbeiten im Haus oder die Diversität der Bewohnerschaft) von einem Mediantorenteam begleiten. „Ich glaube so ein Haus mit so hohem Gemeinschaftsanspruch funktioniert nur, wenn man sich auch mit sich selbst beschäftigt.“²⁰

3.6 Ausstrahlung ins Quartier

LaVidaVerde möchte unmittelbar in die Wohnumgebung hineinwirken und dazu z.B. auch die Gemeinschaftsräume zur Mitnutzung durch Kiezprojekte zur Verfügung stellen. Darüber hinaus wollen die BewohnerInnen von LaVidaVerde mit eigenen Aktivitäten und Veranstaltungen Angebote für Nachbarn aus dem Kiez schaffen. Bisher gab es in diesem Bereich einzelne Initiativen von BewohnerInnen (beispielsweise eine Kleidertauschparty). Für die Zukunft sind vermehrt Veranstaltungen dieser Art geplant, angedacht sind beispielweise Filmabende, ein Kiez-Café oder eine Volxküche²¹.

¹⁹ Abbildung nach Mietshäuser Syndikat 2017a

²⁰ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

²¹ Zur Idee der Volxküche siehe: <https://de.wikipedia.org/wiki/Volxk%C3%BCche>

Zur Vernetzung mit dem Kiez trägt auch die Beteiligung der BewohnerInnen an verschiedenen Projekten in der Nachbarschaft wie der Aktion Kiez-Adventskalender oder dem Interkulturellen Stadtteilstift auf dem Münsterlandplatz bei.

Eine enge Vernetzung besteht mit anderen Hausprojekten in Lichtenberg (Lichte Weiten, Hausprojekt Wönnich 103, WiLMa, Kultürrschmidt30, M29, K9), die vor allem auf persönlichen Kontakten mit Akteuren aus diesen Häusern beruht. Durch die Mitgliedschaft im Miethäuser Syndikat besteht ein regelmäßiger Austausch mit anderen Miethäuser Syndikats-Projekten.

LaVidaVerde versteht sich als Haus mit Modellcharakter und hofft durch Öffentlichkeitsarbeit und begleitende Forschungsprojekte seinen sozial-ökologischen Ansatz in der Öffentlichkeit verbreiten zu können. „Wir wollen unsere Lösungen zu technischen und organisatorischen Fragen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich machen. In dem Zusammenhang zeigen wir interessierten Gruppen das Haus und erläutern seine Technik und unser Zusammenleben. Im Rahmen der Modellprojektförderung der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ führen Prof. Susanne Rexroth und Sebastian Dietz von der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) über einen Zeitraum von zwei Jahren ein Gebäude-Monitoring durch, mithilfe dessen die Energieeffizienz unseres Hauses untersucht, Verbesserungspotenziale aufgezeigt und die Wirtschaftlichkeit dargestellt wird.“²²

3.7 Umsetzung der selbstgesetzten Ziele

Die angestrebten Ziele, insbesondere in Bezug auf selbstbestimmtes und ressourcensparendes Wohnen sowie solidarisches und gemeinschaftliches Zusammenleben konnten im Wesentlichen umgesetzt werden. Bei einzelnen Vorhaben im ökologischen Bereich gab es allerdings Grenzen und Schwierigkeiten bei der Realisierung. Beispielsweise hatte die Gruppe die Errichtung einer Windkraft-Anlage geplant. Aufgrund von formalen und rechtlichen Schwierigkeiten bei der Genehmigung beschlossen die BewohnerInnen letztlich jedoch, das Vorhaben nicht umzusetzen.

Ein weiteres Projekt, das aufgrund technischer und formaler Schwierigkeiten derzeit nicht weiter verfolgt wird, ist die Errichtung einer Anlage zur Aufbereitung von Grauwasser zu Trinkwasser. Die größte Schwierigkeit bestand darin, dass es sich um ein Pilotvorhaben handelte, bei dem technische Lösungen (z.B. Einsatz der geplanten Filter) zunächst hätten erprobt werden müssen. Aufgrund der ohnehin hohen zeitlichen und finanziellen Belastungen in der Bau- und Einzugsphase, wurde beschlossen, dieses doch sehr experimentelle Vorhaben zunächst nicht weiter zu verfolgen.

Aktivitäten im Bereich der gemeinsamen Freizeitaktivitäten und zur Vernetzung mit der Nachbarschaft sollen in Zukunft noch weiter ausgebaut und intensiviert werden. Nach dem Einzug 2014 erfolgte zunächst eine längere Phase, in der Arbeiten rund um den Einzug, die Fertigstellung (der Räume, des Gartens etc.) sowie die Mängel-Beseitigung dominierten und Routinen für die Hausverwaltung, den Betrieb der Haustechnik, die Instandhaltung und die Organisation des Zusammenlebens entwickelt werden mussten. Nachdem diese Phase nun weitgehend abgeschlossen ist, stehen den BewohnerInnen wieder zeitliche Ressourcen zur Verfügung, um sich anderen Aufgaben zuzuwenden.

²² LaVidaVerde o.J.b

3.8 Generelle Zufriedenheit

Die Interviewpartnerin schätzt die generelle Zufriedenheit der Bewohner als insgesamt hoch ein²³. Dies zeigt sich auch in der insgesamt niedrigen Fluktuation in der Gruppe. In der Planungsphase hat lediglich ein Haushalt die Gruppe verlassen, seit dem Einzug 2014 werden bis Ende September 2017 drei Familien wieder ausgezogen sein. Allerdings gibt es einen Aspekt, den alle BewohnerInnen kritisieren: die hohe Lärmbelastung durch Fern- und S-Bahn-Züge. Das Grundstück von LaVidaVerde grenzt unmittelbar an die Bahntrasse, die auf den nahen Bahnhof Lichtenberg zuführt. Dieser Aspekt wurde sowohl von den BewohnerInnen als auch von den PlanerInnen im Vorfeld unterschätzt.

Maßgeblich für den Erfolg von LaVidaVerde war der Interviewpartnerin zufolge die frühe Festlegung auf wesentliche inhaltliche Eckpunkte des Konzeptes durch die Gruppe der InitiatorInnen, um dann im nächsten Schritt MitstreiterInnen zu suchen, die dieses Konzept mittragen. So wurde bereits in einer frühen Projektphase festgelegt, dass mit dem Wohnprojekt ein hoher Grad an Gemeinschaftlichkeit verbunden mit selbstbestimmtem und ressourcensparendem Wohnen realisiert werden sollte. Die frühe Einigung auf ein gemeinsames Leitbild und Konzept erleichterte die Identifizierung der nach und nach wachsenden Gruppe mit dem Projekt und die Einigung auf bestimmte Stoßrichtungen.

Festzuhalten ist bei LaVidaVerde auch der hohe Anspruch an die BewohnerInnen zur Mitwirkung bei Aufgaben und Arbeiten rund um den Bau, die Gestaltung, Verwaltung und Instandhaltung des Hauses. Für die BewohnerInnen bedeutet dies, sich mit hohen persönlichen Ressourcen zu beteiligen, insbesondere durch den Einsatz von Geld (für Grundstückskauf und Finanzierung des Hausbaus)²⁴, Zeit (für die Abstimmung im Plenum, weitere Gremien- und Gruppenarbeit) und Eigenarbeit (für Hausverwaltung, Instandhaltung etc.).

²³ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

²⁴ Zur Finanzierung des Projektes siehe Kapitel 3.3

4. Ökonomische Effekte

4.1 Vorbemerkung

Das Kapitel nimmt die ökonomische Dimension des Wohnprojekts LaVidaVerde in den Fokus. Dabei werden insbesondere die Mietkosten sowie die Wohnflächen in den Blick genommen und so differenziert wie möglich im regionalen Kontext verglichen. Die Grenzen liegen bei einem solchen Vorgehen auf der Hand: So schwanken beispielsweise die Mietpreise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Stadtgebietes und auch hinsichtlich des Baujahres der Wohngebäude. Der Vergleich wird auch wesentlich davon bestimmt, ob die projektbezogene Nettokaltmiete mit den Angebotsmieten von möglichst ähnlichen Objekten verglichen wird oder mit den ortsüblichen Vergleichsmieten nach Mietspiegel. Die gute Verfügbarkeit von Sekundärdaten im Bereich Miete und Flächenverbrauch in Berlin erlaubt für LaVidaVerde den Vergleich mit relativ genauen Referenzwerten (z.B. für das Segment Neubau). Um die Vergleichbarkeit zu anderen Projekten zu gewährleisten, wird zusätzlich der Vergleichswert für Deutschland angegeben.

Das Projekt LaVidaVerde liefert eine relativ gute Datenbasis. Es verfügt über ein ausführliches Monitoring der eigenen Kosten und schlüsselt die Gesamtmiete nach einer Vielzahl von Komponenten auf. Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter ist dabei für alle BewohnerInnen unabhängig von der Art und Lage der Wohnung gleich. Die insgesamt 16 individuell genutzten Wohneinheiten verteilen sich auf einer Wohnfläche von 1.073 m². Das Haus wird ergänzt von rund 136 m² gemeinschaftlich genutzten Flächen im Erdgeschoss (z.B. Gästewohnung, Veranstaltungsraum, Gemeinschaftsküche; siehe ausführlich Kapitel 4.5).

Für die vorliegende Betrachtung wurden für den Indikator *Nettokaltmiete* die Kosten für die tatsächliche Kaltmiete (8,89 EUR/m² monatlich) sowie der Anteil der Gemeinschaftsflächen (1,14 EUR/m² monatlich) zusammengefasst. Für die Angabe der Gesamtmiete wurden zusätzlich die übrigen Wohnkosten hinzuge-rechnet. Diese umfassen verbrauchsabhängige Abschläge für Heizung und Wasser, verbrauchsunabhängige Betriebskosten wie Grundsteuer und Müllentsorgung sowie die Kosten der gemeinschaftlich genutzten Waschmaschinen. Die warmen Betriebskosten belaufen sich somit auf 1,63 EUR/m² monatlich.

Die Angaben zu den Flächen basieren auf ebenfalls detaillierten Angaben zur Größe und Bewohnerschaft der einzelnen Wohnungen. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Größe der Wohnungen (67,1 m²) wird ein Anteil an der Gemeinschaftsfläche (8,5 m² je Wohnung) hinzugerechnet, so dass sich im Schnitt 75,6 m² ergeben.

4.2 Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext

Tabelle 2: LaVidaVerde – ökonomische Kennziffern zu Miete und Flächen

Indikator	Bezugsrahmen	Wert	Differenz LaVida-Verde
Nettokaltmiete	LaVidaVerde	10,03 EUR/m²	
	Berlin gesamt (Angebotsmiete)	9,07 EUR/m ²	+ 10,6 %
	Berlin Neubau ²⁵ (Angebotsmiete)	12,35 EUR/m ²	- 18,8 %
	Berlin Neubau ²⁶ (Vergleichsmiete)	10,13 EUR/m ²	- 1,0 %
	Deutschland gesamt ²⁷ (Vergleichsmiete)	6,54 EUR/m ²	+ 53,4 %
Betriebskosten	LaVidaVerde	1,59 EUR/m²	
	Berlin (2015) ²⁸	2,52 EUR/m ²	- 36,9 %
	Deutschland (2014) ²⁹	2,17 EUR/m ²	- 26,7 %
Gesamtmiete je BewohnerIn (bruttowarm)	LaVidaVerde	329 EUR (189 – 731 EUR)	
Fläche je Wohnung	LaVidaVerde	75,6 m² (46,7 – 99,9 m²)	
	Berlin gesamt (2015)	73,1 m ²	+ 3,5 %
	Berlin Neubau ³⁰	93,0 m ²	- 18,7 %
	Deutschland (2015) ³¹	91,6 m ²	- 17,5 %
Fläche je BewohnerIn	LaVidaVerde	31,8 m² (19,9 – 66,3 m²)	
	Berlin gesamt (2015)	38,5 m ²	- 17,3 %
	Deutschland (2015) ³²	46,2 m ²	- 31,1 %
Personen je Wohnung	LaVidaVerde	2,4 Personen	
	Berlin gesamt (2015)	1,9 Personen	+ 26,3 %
	Deutschland (2014) ³³	2,1 Personen	+ 14,3 %

Anmerkungen: Sind in einer Spalte mehrere Werte angegeben, so bezeichnet der obere Wert den Mittelwert für das gesamte Projekt über alle Wohnungen bzw. BewohnerInnen. Darunter ist in Klammern die Spannweite angegeben, also der jeweils

²⁵ Die Angabe bezieht sich auf Wohnungen mit einem Baujahr ab 2002 und einer Wohnungsgröße von 60 m² bis 90 m².

²⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Ortsübliche Vergleichsmiete nach Berliner Mietspiegel 2017 (Erhebungsjahr 2016) für Wohnungen in einfacher Wohnlage mit einem Baujahr ab 2003 und einer Wohnungsgröße von 60 m² bis 90 m²)

²⁷ F+B 2017 (Durchschnittliche Miete 2016 in allen deutschen Städten mit einem qualifizierten Mietspiegel)

²⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2017

²⁹ Deutscher Mieterbund (o.J.)

³⁰ Analyse und Konzepte 2017 (Durchschnittliche Wohnungsfläche für Wohnungen in Berlin mit Baujahr 2014)

³¹ DESTATIS 2017b: S. 6, Tab. 1.1

³² DESTATIS 2017b: S. 6, Tab. 1.1

³³ DESTATIS 2016a: S. 19

kleinste und größte Wert innerhalb des Projekts. Bezugszeitraum für alle Angaben ist – soweit nicht anders angegeben – das Jahr 2016.

Quellen: Die Angaben zu Flächen und Kosten von LaVidaVerde stammen von LaVidaVerde selbst. Alle anderen Angaben beziehen sich – soweit nicht anders angegeben – auf den IBB Wohnungsmarktbericht 2016.

Die Nettokaltmiete beträgt 10,03 EUR/m². Dieser Betrag umfasst sowohl die eigentliche Kaltmiete pro m² Wohnfläche als auch einen Anteil für die Gemeinschaftsflächen. Der Vergleich mit anderen Mietpreisen in Berlin ergibt zunächst, dass die durchschnittliche Miete gut 10 % über den durchschnittlichen Angebotsmieten für Berlin (9,07 EUR/m²) liegt. Dieser Wert bezieht sich jedoch auf alle Mietangebote, die im Jahr 2016 auf ImmobilienScout annonciert wurden. Zieht man hingegen vergleichbare Wohnungsangebote heran, zeigt sich ein anderes Bild. Im Segment der Neubauwohnungen (Baujahr ab 2003) werden Wohnungen für einen durchschnittlichen Preis von 12,35 EUR/m² angeboten – knapp 19 % mehr als im Projekt LaVidaVerde. Im Abgleich mit den durchschnittlichen Preisen nach Mietspiegel zeigt sich, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung desselben Baujahres mit 10,13 EUR/m² leicht über der Nettokaltmiete von LaVidaVerde liegt.

Das Hausprojekt hat sich selbst eine Staffelmiete von 1 % pro Jahr auferlegt um langfristige Gerechtigkeit in der Kostenverteilung von Anfangs- und NachmieterInnen zu gewährleisten. Hinzu kommt ein Solidaritätsbeitrag für das Mietshäuser Syndikat von 0,10 EUR/m², welcher mit Fortschreiten der Kredittilgung langsam ansteigt und bei anderen Syndikats-Projekten mittlerweile über 0,50 EUR/m² liegt³⁴. Die Betriebskosten betragen insgesamt lediglich 1,59 EUR/m² und liegen damit über ein Drittel unter dem Berliner Durchschnittswert von 2,52 EUR/m². Das liegt zum einen daran, dass die verbrauchsabhängigen Kosten wie Wasser und Heizung aufgrund des hohen Energiestandards des Hauses sowie dem ressourcenschonenden Umgang der BewohnerInnen sehr niedrig sind (siehe Kapitel 5). Zum anderen entfallen einzelne Positionen einer Betriebskostenabrechnung bzw. fallen aufgrund des persönlichen Engagements der BewohnerInnen sehr viel niedriger aus. Dazu gehören z.B. die Kosten für einen Hauswart, die Gebäudereinigung oder Gartenpflege. Auch wenn sich der zusätzliche Aufwand, der sich für die BewohnerInnen durch die Ausübung dieser Tätigkeiten ergibt, nicht quantifizieren lässt, wird deutlich, dass die niedrigen Betriebskosten teilweise zum Preis eines hohen Mehraufwandes in Form von Eigenarbeit zustande kommen.

Neben der Miete je m² bestimmt die Wohnungsgröße maßgeblich die Wohnkosten eines Haushalts bzw. seiner BewohnerInnen. Im Durchschnitt weist eine Wohnung im Hausprojekt LaVidaVerde eine Größe von 75,6 m² auf. Diese Angabe bezieht neben der Größe der eigentlichen Wohnungen (67,1 m²) auch einen Anteil an den Gemeinschaftsflächen (8,5 m²) mit ein. Der Vergleich zum Mittelwert aller Wohnungen in Berlin (73,1 m²) zeigt, dass die Wohnungen von LaVidaVerde gut 3 % größer sind als im Berliner Durchschnitt. Nimmt man jedoch Neubauwohnungen mit Baujahr 2014 zur Grundlage des Vergleiches, wird deutlich, dass die Wohnungen im Schnitt deutlich kleiner sind (-19 %) als andere Wohnungen in Berlin mit demselben Baujahr (93 m²).

Die vergleichsweise geringen Wohnungsgrößen sorgen in Verbindung mit den deutlich größeren Haushalten dafür, dass der pro Kopf Flächenverbrauch deutlich unter dem Berliner Durchschnitt liegt. In einer Wohnung leben in LaVidaVerde im Mittel 2,4 Personen – rund ein Viertel mehr als in ganz Berlin (1,9 Personen). Im Durchschnitt stehen einer Person bei LaVidaVerde 31,8 m² zur Verfügung. Dies liegt um rund

³⁴ Mietshäuser Syndikat 2016: S. 10ff

17 % unter dem Mittelwert für ganz Berlin (38,5 m²). Die Wohnflächenversorgung pro Person schwankt innerhalb des Projektes zwischen 19,9 m² und dem mehr als dreifachen Wert (66,3 m²). Zwar liegen keine Daten für die durchschnittliche Wohnfläche pro Person im vergleichbaren Wohnungssegment vor. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen im Neubau lassen jedoch vermuten, dass die mittlere Wohnfläche pro Person bei LaVidaVerde in dieser Hinsicht eher unterdurchschnittlich ist.

Die relativ geringe individuelle Wohnfläche sorgt in Kombination mit den durchschnittlichen Mietpreisen pro m² dafür, dass die Mietbelastung insgesamt (Bruttowarmmiete) mit 329 EUR pro Kopf relativ moderat ausfällt. Durch den selbstverwalteten Charakter des Projektes entfallen zudem jegliche Renditen. Die Miete je BewohnerIn schwankt dabei deutlich zwischen 189 EUR und 731 EUR. Vor allem größere Haushalte, z.B. mit Kindern, erreichen für diesen Indikator äußerst moderate Werte. Einpersonenhaushalte weisen hingegen die höchsten Wohnkosten pro Kopf auf. Das ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in kleineren Haushalten ein relativ gesehen größerer Anteil an Gemeinschaftsfläche pro Person entfällt. Darüber hinaus erhöhen die jeweils allein genutzte Wohnküche und Bad die Flächennutzung pro Person.

4.3 Finanzierung und Solidarmodelle

Planung und Realisierung des gesamten Hausprojekts kosteten ca. 2,9 Mio. EUR. Bei der Finanzierung griffen die BewohnerInnen – neben einem Bankkredit – auf das Konzept von Privatdarlehen (Direktkredite) zurück. Dabei handelt es sich um eine Vielzahl von in der Regel kleineren Summen, die von FreundInnen, Familien und sympathisierenden Institutionen zu niedrigen Zinsen (2 %) zur Verfügung gestellt werden.³⁵ Im Falle von LaVidaVerde betragen diese Direktkredite rund ein Drittel des gesamten Investitionsvolumens.³⁶ Diese (ungesicherten) Direktkredite werden innerhalb der Gesamtfinanzierung als eigenkapitalähnlich eingestuft und helfen dadurch, den Eigenkapitalanteil zu erhöhen. Dies erhöht die Kreditwürdigkeit bei den Banken und sorgte so dafür, dass die zu leistenden Zins- und Tilgungszahlungen verringert werden konnten.

Wie bereits ausgeführt, berechnet sich die individuelle Mietzahlung der BewohnerInnen von LaVidaVerde auf Basis der individuell genutzten Fläche, dem Anteil an Gemeinschaftsflächen und dem Mietpreis je m². Die warmen Betriebskosten werden nach verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Faktoren unterschieden und möglichst genau und nach Bedarf berechnet. Die Miete wird demnach rein verbrauchsbezogen (Fläche, Heizung, Wasser) erhoben und lässt bspw. soziale Faktoren grundsätzlich außen vor (etwa im Sinne einer „Solidarmiete“ für zahlungsschwächere Mitglieder).

Allerdings ist innerhalb der Projektstruktur ein sogenannter Gruppenfonds konzipiert. Dieser soll es den Mitgliedern ermöglichen, zeitlich befristet finanzielle Notfälle durch das Kollektiv abzufedern. Die Miete wird in diesem Fall (zumindest teilweise) durch die Gemeinschaft übernommen. Dabei handelt es sich um einen formalisierten Prozess, der in gemeinsamen Versammlungen besprochen und initiiert werden muss. Da es bislang noch zu keinem solchen finanziellen Notfall gekommen ist, sind die genauen Modalitäten einer solchen Mietzahlungsübernahme innerhalb des Projektes noch nicht geklärt. Grundsätzlich ermöglicht dieser Gruppenfonds jedoch den finanziellen Ausgleich in Notsituationen, ohne den Ansatz der bedarfsabhängigen Miete in Frage zu stellen.

³⁵ Mietshäuser Syndikat 2017b

³⁶ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

4.4 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung

Beim Hausprojekt LaVidaVerde handelt es sich um einen aktuellen Neubau. Das gemeinschaftliche Zusammenleben in den Räumen wurde von Beginn an in den Planungen berücksichtigt und führte auch zu finanziellen Vorteilen für die BewohnerInnen bei Bau und Planung.

Besonderes Augenmerk richteten BewohnerInnen und PlanerInnen auf eine hohe Flächeneffizienz. So wurde auf ein sehr gutes Verhältnis von nutzbarer zu Gesamtfläche geachtet. Wo möglich und sinnvoll, wurden die Verkehrsflächen reduziert.³⁷ Beispielsweise wurden die Laubengänge, die den Zugang zu den einzelnen Wohnungen ermöglichen, besonders schmal geschnitten und lediglich ein einziges Treppenhaus für alle Wohnungen angelegt. Auch die einzelnen Wohnungen sind durch eine hohe Flächeneffizienz gekennzeichnet. Der Eingang erfolgt direkt in eine kombinierte Wohnküche, eigene Wohnungsflure in den Wohnungen entfallen somit weitgehend.

Für das gesamte Projekt gilt darüber hinaus der Grundsatz, dass je Person nur ein Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Diese Konzentration auf kleine kompakte Wohnungen wird durch die großen Gemeinschaftsflächen ermöglicht und erleichtert. Durch diese gemeinschaftlich nutzbaren „Ausgleichsflächen“ wie einem großen Gemeinschaftsraum, einem Wäschedachboden und einer Gästewohnung lassen sich Sondernutzungen der eigenen Wohnung (Feste, Wäsche waschen und trocknen, Übernachtungsgäste) stark reduzieren, was den Flächenbedarf in den einzelnen Wohnungen reduziert. Zwar verfügen alle Wohnungen über ein eigenes Bad mit Dusche und WC, eine Badewanne ist jedoch wiederum nur im Kontext der gemeinschaftlichen Gästewohnung angelegt und kann von allen BewohnerInnen genutzt werden. Auch dadurch konnten die einzelnen Wohnungen vergleichsweise kompakt konzipiert werden (Grundriss der Bäder).

Die aktuellen BewohnerInnen von LaVidaVerde sind außerdem die verantwortlichen Personen in der Baukonzeption, Planung und Durchführung gewesen. Dadurch konnten in einzelnen Bereichen kosten-senkende Absprachen getroffen werden, welche in einem regulären Mietwohnungskontext nicht möglich gewesen wären. Demnach einigten sich die künftigen MieterInnen beispielsweise darauf, ihre Wohnungen nur bis durchschnittlich 21 Grad beheizen zu können.³⁸ Dadurch konnte die Heizungsanlage kleiner und somit kostengünstiger konzipiert werden. Diese maximal bedarfsgerechte Planung des Hauses senkte die Kosten für die BewohnerInnen.

4.5 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung

Wie das Kapitel zu den sozialen Effekten bereits gezeigt hat, nimmt das gemeinsame Leben eine wesentliche Rolle im Konzept von LaVidaVerde ein. Demnach werden gemeinsam Hausgeräte genutzt, Flächen geteilt und teilweise gegenseitig Aufgaben übernommen. Auch wenn sich die ökonomischen Effekte, die sich daraus ergeben, nicht unmittelbar quantifizieren lassen, sollen sie im folgenden Abschnitt qualitativ erläutert werden.

Die wichtigsten gemeinschaftlich genutzten Geräte im Hausprojekt LaVidaVerde sind drei Waschmaschinen. Abgesehen von einer mobilitätseingeschränkten Person, die im Erdgeschoss lebt und ihre eigene Waschmaschine hat, nutzen alle Haushalte die Gemeinschaftsgeräte im Dachgeschoss des Hauses.³⁹ Es liegen zwar keine genauen Nutzungszahlen vor, trotzdem ist unzweifelhaft, dass die Auslastung der drei

³⁷ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

³⁸ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

³⁹ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

Maschinen deutlich höher ausfällt als bei Geräten in einem durchschnittlichen Haushalt mit eigener Waschmaschine. Die Kosten für Anschaffung und Betrieb der Geräte werden über die Miete pro Quadratmeter auf die einzelnen BewohnerInnen umgelegt und betragen derzeit 0,09 EUR/m². Ein weiteres Element des Gemeinschaftsansatzes ist eine Geschenkebox, über die beispielsweise nicht mehr benötigte Kleider, technische Geräte oder Geschirr innerhalb des Hauses getauscht werden können. Durch diesen ressourcenschonenden Umgang mit Konsumgütern wird die finanzielle Belastung der einzelnen Haushalte ebenfalls reduziert. Darüber hinaus können Gartengeräte, Spielzeug der Kinder sowie die Gemeinschaftsküche im Erdgeschoss durch alle BewohnerInnen des Hauses genutzt werden.

Die Gemeinschaftsküche bildet gemeinsam mit dem angeschlossenen Veranstaltungsraum eine große Gemeinschaftsfläche, die durch alle BewohnerInnen genutzt werden kann. Neben halböffentlichen Veranstaltungen können hier auch private Veranstaltungen wie Geburtstagsfeiern durchgeführt werden. Darüber hinaus gibt es im Erdgeschoss eine Gästewohnung, die nach vorheriger Anmeldung kostenlos genutzt werden kann. All diese Räumlichkeiten erlauben solche Nutzungen, die im Rahmen der eher kleinen Wohnung nur schwierig umzusetzen sind. Da sie in der Nutzung jedoch kostenlos sind (da über die eigene Miete bereits bezahlt), werden zusätzliche Ausgaben für die Unterbringung von Gästen bzw. die Anmietung von Veranstaltungs- und Aufenthaltsräumen bei privaten Anlässen vermieden. Darüber hinaus können nach Absprache teilweise ebenfalls die Wohnungen anderer HausbewohnerInnen für die Unterbringung von Gästen genutzt werden.⁴⁰ Dies geschieht beispielsweise an Weihnachten, wenn die Hälfte der BewohnerInnen die Stadt verlässt und die andere Hälfte Besuch von Verwandten und FreundInnen erhält. In diesen Situationen führen der große soziale Zusammenhalt und der gemeinschaftliche Wohnansatz dazu, dass zusätzliche Kosten vermieden werden.

Das solidarische Miteinander spiegelt sich weiterhin in der gegenseitigen Unterstützung im Alltag wieder. Dies betrifft vor allem den Bereich der Kinderbetreuung.⁴¹ Zwischen den Haushalten mit Kindern kommt es regelmäßig zu Absprachen, wonach mehrere Kinder gemeinsam betreut werden. Auch BewohnerInnen ohne eigene Kinder kümmern sich gelegentlich um die Kinder der anderen HausbewohnerInnen und holen diese beispielsweise von der Schule ab. Diese Form der Kinderbetreuung auf Basis gegenseitiger Hilfeleistung ersetzt kommerzialisierte Formen der Betreuung wie beispielsweise Babysitting und ermöglicht den erwerbstätigen Erziehungsberechtigten im Zweifelsfall mehr Flexibilität.

4.6 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier

Die Vernetzung von LaVidaVerde mit dem umliegenden Quartier steht noch relativ am Anfang. Für die Zukunft planen die BewohnerInnen einen stärkeren Austausch mit den NachbarInnen in ihrer Umgebung. Dieser soll beispielsweise über einen Tauschkreis, ein Kiez-Café oder auch regelmäßige Filmvorstellungen intensiviert werden. Auch für Externe besteht grundsätzlich die Möglichkeit, den Veranstaltungsraum oder die Küche im Erdgeschoss zu nutzen. Gleichwohl zielt dieses Angebot eher auf eine Nutzung durch (andere) nachbarschaftliche Initiativen, Vereine oder Gemeinschaften, denn auf eine private Nutzung. Nichtsdestotrotz können von diesen Aktivitäten und Angeboten nicht nur soziale Impulse für das Leben im Kiez ausgehen, sondern auch finanzielle Einsparungen bspw. durch günstige Kulturangebote oder kostenlos verfügbare Veranstaltungsräume.

⁴⁰ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

⁴¹ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017

5. Ökologische Effekte

LaVidaVerde verfolgt einen ressourcenschonenden Wohn- und Lebensstil, welcher auch auf der Internetseite des Wohnprojektes unter der Überschrift „Ressourcensparendes Wohnen“ beschrieben wird⁴². Zentrale Bestandteile sind das bereits eingangs beschriebene Energie-Plus-Haus, ein sparsamer Umgang mit Trinkwasser und eine vergleichsweise geringe individuelle Flächeninanspruchnahme. Ein weiterer Aspekt ist die gemeinschaftliche Nutzung von Haushalts- und Gartengeräten. Insgesamt verbindet die Wohngemeinschaft in ihrem Hausprojekt die Ansätze der ökologischen Effizienz und Suffizienz⁴³.

5.1 Fläche

Entgegen dem Trend der letzten Jahre, hin zu immer größeren Wohnungen⁴⁴ (u.a. bedingt durch den Remanenzeffekt⁴⁵), zeichnet sich das Wohnprojekt LaVidaVerde durch eine kompakte Bauweise, kleinere Wohnungen und geringe Flächeninanspruchnahme aus (siehe hierzu auch Kapitel 4.2). Um Flächen effizient zu nutzen wurde bereits bei der Planung ein Konzept erarbeitet, bei dem möglichst wenig Fläche für Flure und Erschließungsflächen beansprucht werden. Vereinzelt wurden die Verkehrs- und Erschließungsflächen auf die Laubengänge verlagert. Diese dienen in erster Linie jedoch als Balkonersatz und Begegnungsflächen für die Bewohner des Hauses. Zur flächensparenden Bauweise gehört außerdem der Ansatz, dass die Wohnung eines Haushaltes nur so viele Zimmer besitzt, wie der Haushalt Mitglieder hat. Unabhängig von der Größe enthält jede Wohnung eine Wohnküche. Hieraus resultiert eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 31,8 m² je BewohnerIn⁴⁶. Gegenüber der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland von rund 46,2 m² ergibt sich eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme um rund 31,1 %.⁴⁷ Ein Vergleich mit dem lokalen Wohnungsmarkt Berlin bzw. dem Stadtteil Lichtenberg zeigt jedoch, dass die Flächeninanspruchnahme starken regionalen Rahmenbedingungen unterworfen ist. So beträgt die Pro-Kopf-Wohnfläche in Berlin etwa 38,5 m² und im Stadtteil Lichtenberg etwa 35,6 m².⁴⁸ Bezugsnehmend auf Berlin und Lichtenberg weist LaVidaVerde eine um 17,3% (Berlin) bzw. 10,7% (Lichtenberg) geringere Flächeninanspruchnahme auf.

⁴² LaVidaVerde o.J.b

⁴³ „[...] Suffizienz lässt sich im Hinblick auf operationale Konzepte des nachhaltigen Wirtschaftens als freiwilliger Verzicht auf Gewinn und Verbrauch – über vorhandene Knappheiten bei Kapital- und Konsumgütern hinaus – definieren. Entsprechend verschiedener Nachhaltigkeitskategorien kann zwischen ökologischer Suffizienz zum Auffangen von Reboundeffekten, ökonomischer Suffizienz zur Reduzierung von Restexternalitäten und sozialer Suffizienz für die Erfüllung sozialer Ziele unterschieden werden. Ein umfassendes Suffizienzkonzept im Rahmen der nachhaltigen Entwicklung zielt auf Änderung des Lebensstils privater Haushalte und soziale Verantwortung von Unternehmen ab. [...]“ (Vgl. Linz et al. 2002: S. 39.)

⁴⁴ DESTATIS 2017b: S. 6, Tabelle 1.1.

⁴⁵ Kröhnert 2012: S. 8 & 9.

⁴⁶ Mohaupt.2017. Eigene Berechnung mit einer Gesamtfläche von 1.210 m² Wohnfläche und 38 Personen. Die Angaben zur Wohnfläche entstammen den Bauunterlagen bzw. Abrechnungsunterlagen zur „Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)“ vom 25.9.2012, die uns freundlicherweise zur Verfügung gestellt wurden.

⁴⁷ Eigene Berechnung auf Basis von DESTATIS (2016b); Wohnfläche am 31.12.2015.

⁴⁸ Ibb 2017; Stand 2015 für Berlin siehe S. 9 & für Lichtenberg siehe S. 88.

5.2 Energieeffizienz und Suffizienz

Mit rund 2.050 kWh⁴⁹ je Person verbrauchen die BewohnerInnen von LaVidaVerde nur etwa 25 % des durchschnittlichen Heizwärme und Stromverbrauchs (ca. 8.200 kWh⁵⁰) einer Person im Mehrfamilienhausbestand in Deutschland. Vergleicht man den Verbrauch von LaVidaVerde mit dem durchschnittlichen Verbrauch einer in Berlin lebenden Person (ca. 7.500 kWh⁵¹), so fällt die Differenz ebenfalls deutlich aus. Demnach kommt ein Bewohner von LaVidaVerde auf etwa 27 % des durchschnittlichen Berliner Endenergieverbrauchs.

Möglich ist dies durch die Kombination des KfW 40 Standards mit dem Konzept des Energie-Plus-Hauses⁵², welches im Zeitraum eines Jahres durch den Beitrag regenerativer Energien mehr Energie (End- und Primärenergie) erzeugt, als es im Durchschnitt verbraucht⁵³. Insgesamt benötigt das Gebäude rund 60 % weniger (Primär)-Energie als ein Gebäude nach EnEV-Standard aus dem gleichen Jahr und erzeugt darüber hinaus Solarstrom, den die Wohngemeinschaft zum Teil selbst nutzt.

Konkret verbraucht die Hausgemeinschaft im Jahr rund 72 MWh an Endenergie. Gleichzeitig werden rund 76 MWh Solarstrom durch die Photovoltaikanlage (PV) auf dem Gebäude erzeugt. Je nach Saison können zwischen 15 % und 40 % des Solarstroms selbst genutzt werden⁵⁴.

Neben dem energieeffizienten Baustandard wurden noch weitere Maßnahmen berücksichtigt bzw. integriert. So entsprechen alle größeren Elektrogeräte dem Energieeffizienzstandard A+++ . Ein weiterer sehr wichtiger Aspekt ist die Dimensionierung der Heizungsanlage. Diese wurde so konzipiert, dass eine maximale Raumtemperatur von 21°C im Winter erreicht wird. Neben Energieeinsparungen konnten hierdurch auch eine Kapazitäts- und damit Kostenreduktion der Heizungsanlage erreicht werden. Zu besonders kalten Zeiten kann diese Auslegung jedoch dazu führen, dass die Heizungsanlage unterdimensioniert ist und die angestrebten 21°C nicht erreicht werden.

Nicht umgesetzt werden konnte die Windkraftanlage (WKA), die zusätzlich zur Photovoltaikanlage (PV) Strom liefern sollte. Geplant war, dass PV und WKA zur Versorgung des eigenen Strombedarfs und dem von Nachbarn im Quartier genutzt werden sollten. Aufgrund baulicher Auflagen und rechtlicher Hürden wurde die Windkraftanlage jedoch nicht realisiert. Gleiches gilt ebenso für die Abgabe des Solarstroms an Nachbarn bzw. Interessierte im Quartier. So ist die Vermarktung des Solarstroms mit erheblichen Pflichten und Aufwendungen verbunden⁵⁵, die die Hausgemeinschaft hätte übernehmen müssen. Aufgrund dessen wurde die Idee vorerst nicht weiter verfolgt. Folglich wird der erzeugte Solarstrom, der nicht selbst genutzt werden kann, in das öffentliche Netz abgegeben und gemäß dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) vergütet.

⁴⁹ Energieverbrauch für Wärme, Hilfsenergie, Beleuchtung, Haushaltsgeräte, Prozesswärme &-kälte, IKT und mechanische Energie. Der Berechnung liegen der Energieverbrauch aus den Jahren 2015/2016 sowie eine Bewohnerschaft von 38 Personen zugrunde.

⁵⁰ Eigene Berechnung auf Basis von BMVBS 2012, EnergieAgentur.NRW 2015, Michelsen 2016 und DESTATIS 2017: S. 6, Tab. 1.1.

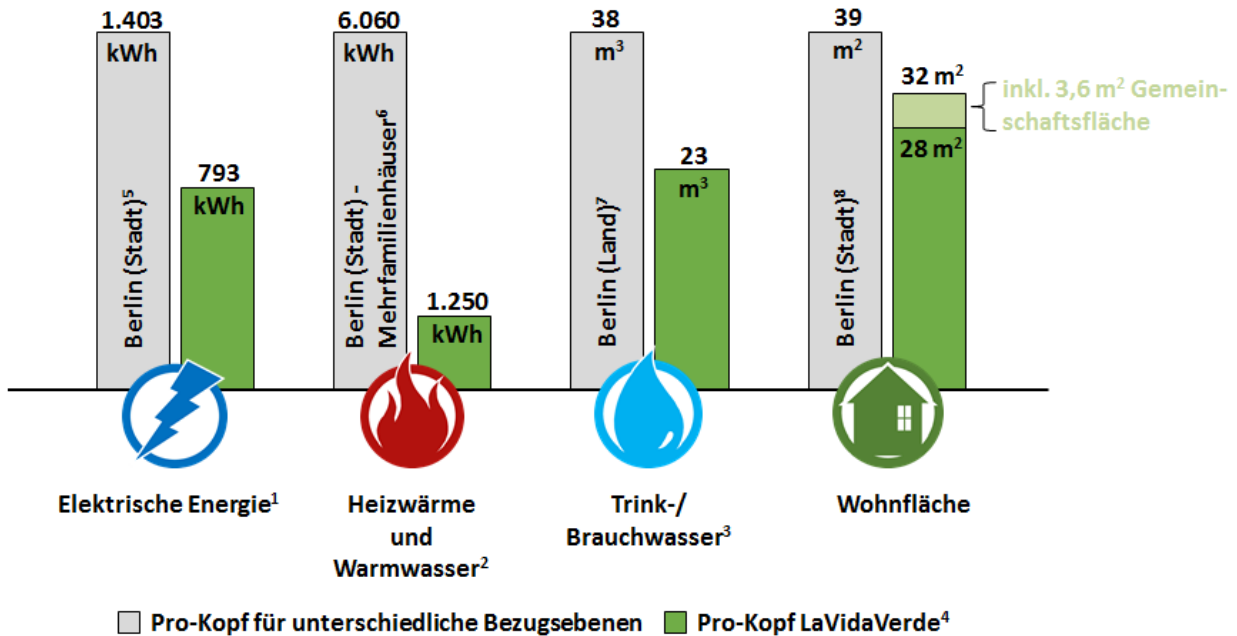
⁵¹ Eigene Berechnung auf Basis von BMVBS 2012, EnergieAgentur.NRW 2015, Michelsen 2016 und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2016: S. 5, Tab. 1.1.

⁵² Das Energie-Plus-Haus wird in Fachkreisen auch als Effizienzhaus Plus bezeichnet.

⁵³ BMUB 2016: S. 8

⁵⁴ HTW Berlin 2015: S. 7

⁵⁵ Der Betreiber der Anlage wird zu einem EVU im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG). Vgl. Agentur für Erneuerbare Energien 2014: S. 26-30



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

² inkl. elektr. Energie für Heizungszwecke und Warmwasserbereitung. Werte sind Witterungsbereinigt.

³ Darin enthalten ist die Wasserabgabe zum Letztgebrauch für Haushalte und Kleingewerbe abzüglich Kleingewerbe

⁴ Daten zum Fallbeispiel stammen aus: Strom, Heizwärme und Warmwasser (HTW Berlin 2015); Flächenutzung (Mohaupt 2017), ⁵ Trinkwasser (Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017)

⁵ Eigene Berechnungen auf Basis von Energieagentur.NRW (2015) und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2016)

⁶ Berechnungen auf Basis von Michelsen, Claus (2015) und ibb (2017)

⁷ Berechnungen auf Basis von DESTATIS 2016b und Karger und Hoffmann (2013)

⁸ ibb (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016.

Abbildung 1: Gegenüberstellung von Energie- und Wasserverbrauch sowie der Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf von LaVidaVerde und unterschiedlichen Bezugsebenen für ein Jahr (Werte gerundet).

5.3 Wasser

Mit nur einer Badewanne für das gesamte Wohnprojekt und einer Grauwasseranlage, die das eigene Abwasser besonders umweltfreundlich vor Ort reinigen sollte, hatte man sich bereits zu Beginn zu einem sparsamen und ökologischen Umgang mit Wasser entschieden. Im Zuge der Umsetzung der Grauwasseranlage zeigten sich jedoch zunehmend technische und hygienerechtliche Herausforderungen sowie ein erhöhter finanzieller Mehraufwand beim Betrieb der Anlage. Diese Entwicklungen haben schlussendlich dazu geführt, dass die Grauwasseranlage nicht realisiert wurde. Trotzdem zeichnet sich das Wohnprojekt weiterhin durch einen nachhaltigen und sparsamen Trinkwassereinsatz von rund 870 m³ bis 900 m³ pro Jahr aus⁵⁶. Je BewohnerIn sind dies im Durchschnitt rund 23,3 m³ im Jahr⁵⁷. Im Vergleich hierzu liegt der

⁵⁶ Interview mit einer Initiatorin von LaVidaVerde am 17.05.2017.

⁵⁷ Mohaupt, F. (2017). Den Berechnungen liegt der Mittlere Verbrauch von 885 m³ bei 38 Personen zu Grunde.

durchschnittliche Verbrauch pro Kopf in Deutschland bei rund 40 m³ und für das Land Berlin bei 38 m³ im Jahr⁵⁸.

5.4 Sharing und Pooling

Einen weiteren Beitrag zum ressourcenschonenden Wohnen leistet LaVidaVerde durch die gemeinschaftliche Nutzung von Haushalts- und Gartengeräten, insbesondere der Waschmaschinen. Durch den weitgehenden Verzicht auf eine eigene Waschmaschine können sowohl Fläche als auch Ressourcen gespart werden. Hierin spiegelt sich wiederum der Suffizienzansatz, der bereits zuvor aufgezeigt wurde. Die Ressourceneinsparung gilt auch für andere Haushalts- und Gartengeräte, die für die Gemeinschaft verfügbar sind.

⁵⁸ DESTATIS 2016b: S. 450. Darin enthalten ist die Wasserabgabe zum Letztgebrauch für Haushalte und Kleingewerbe abzüglich Kleingewerbe. Eigene Berechnung auf Basis von Karger, Hoffmann 2013: S. 14. Den Berechnungen liegt folgender Berechnungsansatz zu Grunde: (durchschnittlicher täglicher Pro-Kopf-Verbrauch x 365 Tage / 1000) x ((100 - Anteil Kleingewerbe)/100).

6. Fazit

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

Soziales

Als komplett selbst realisiertes und selbst organisiertes Hausprojekt ist das gemeinschaftliche Zusammenleben der BewohnerInnen von LaVidaVerde stark geprägt durch die gemeinsame Bewältigung von Aufgaben rund um die Organisation des Wohnalltags sowie die gemeinsame Verwaltung und Erhaltung des Hauses. Dies trägt stark zur Vernetzung der BewohnerInnen untereinander sowie zur Entwicklung und Festigung von Kontakten und sozialen Beziehungen bei. Hierzu leisten auch die gemeinsamen Freizeitaktivitäten sowie die gemeinsame Nutzung des Gartens, der Gemeinschaftsküche sowie weiterer gemeinschaftlicher Räume und Geräte einen maßgeblichen Beitrag.

LaVidaVerde weist einen hohen Grad an Solidarität und Zusammenhalt auf. Dies zeigt sich durch gegenseitige Unterstützung im Alltag (beispielsweise bei der Kinderbetreuung), aber auch in den auf Konsens angelegten Entscheidungsstrukturen, die vom Einzelnen eine hohe Kompromissfähigkeit sowie Flexibilität verlangen, auf Vorstellungen, Wünsche und Bedürfnisse der anderen Bewohner einzugehen und diese mitzutragen.

Das Projekt stärkt durch die Vernetzung mit anderen Hausprojekten in Lichtenberg, durch die Beteiligung an Kiez-Projekten und die (geplante) Initiierung eigener Angebote, Strukturen für die Vernetzung und das nachbarschaftliche Engagement im Kiez. Als Mitglied im Mietshäuser Syndikat ist es außerdem überregional mit anderen gemeinschaftlich orientierten Hausprojekten vernetzt.

Weitere Ausstrahlungswirkung erzielt LaVidaVerde durch seine Öffentlichkeitsarbeit (Führungen durch das Haus und zu technischen Lösungen) und durch die Mitwirkung an begleitenden Forschungsprojekten, mit denen das Projekt dazu beitragen möchte, seine Ansätze und Lösungen weiter zu verbreiten.

Ökonomie

Kostenvorteile können im Projekt vor allem durch die hohe Flächeneffizienz erreicht werden. Durch die vielfältigen Gemeinschaftsflächen konnte der Flächenbedarf für die individuellen Wohnungen reduziert werden. Diese fallen - vor allem im Vergleich zu anderen Neubauvorhaben in Berlin - eher klein aus. Der geringe Flächenverbrauch pro Kopf führt dabei zu einer vergleichsweise geringen Gesamtmiete.

Durch den gemeinwohlorientierten Charakter entfällt die Rendite. Das Modell des Mietshäuser Syndikats ermöglicht zudem die zinsenkende (Teil-)Finanzierung durch Privatdarlehen.

Die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen (z.B. Gästewohnung, Veranstaltungsraum) und Geräten (z.B. Waschmaschinen) steigert die Nutzungsintensität und führt zu einer wirtschaftlicheren Auslastung.

Ökologie

Bei LaVidaVerde wurde durch die Kombination des KfW 40 Standards mit dem Konzept des Energie-Plus-Hauses ein Gebäude realisiert, das deutlich weniger Energie verbraucht als ein Gebäude nach EnEV-Standard. In Kombination mit dem auf Suffizienz (geringe Wohnfläche pro Kopf), auf gemeinschaftliche Nutzung sowie auf die Nutzung energiesparender Geräte angelegten Ansatz führt dies zu einem sehr gerin-

gen Endenergieverbrauch pro Kopf. Dieser liegt bei etwa einem Viertel des durchschnittlichen Endenergieverbrauchs einer Person in Berlin. Durch eine Photovoltaikanlage wird zudem regenerative Energie erzeugt, die zu einem Teil vom Projekt selbst genutzt wird.

Des Weiteren ist LaVidaVerde gekennzeichnet durch eine hohe Flächeneffizienz: die Wohnfläche pro Kopf liegt etwa 17 % unter dem Berliner Durchschnitt. Und auch der Wasserverbrauch ist bei LaVidaVerde deutlich niedriger als beim Berliner Durchschnitt. Er beträgt etwa 61 % des durchschnittlichen Verbrauchs pro Kopf im Land Berlin.

Einen weiteren Beitrag leistet LaVidaVerde durch die gemeinschaftliche Nutzung von Haushalts- und Gartengeräten, was zur Verringerung von Energie- und Ressourcenaufwendungen beiträgt.

Das Projekt weist insgesamt ein hohes ökologisches Niveau auf. Allerdings konnten einige interessante Ansätze und Ideen (z.B. die Vermarktung des selbsterzeugten Stroms an die Nachbarn; Grauwasseranlage) aufgrund von rechtlichen und finanziellen Schwierigkeiten nicht umgesetzt werden. In einzelnen Bereichen hätten demnach durchaus – bei entsprechenden Rahmenbedingungen – noch weitere Elemente ökologischen und ressourcensparenden Wohnens realisiert werden können.

7. Literatur

- Agentur für Erneuerbare Energien (2014): Eigenverbrauch und regionale Direktvermarktung. Chancen und Herausforderungen. Unter Mitarbeit von Magnus Maier. Hg.: Agentur für Erneuerbare Energien e.V. Berlin (Renews Spezial, Ausgabe 70). Online verfügbar unter https://www.unendlich-viel-energie.de/media/file/328.70_Renews_Spezial_Eigenverbrauch_online_apr14.pdf, zuletzt aufgerufen am 13.06.2017.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2016): Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2015. Haushalte, Familien und Lebensformen. Hg.: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Potsdam (Statistischer Bericht, A I 11 – j / 15). Online verfügbar unter https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2016/SB_A01-11-00_2015j01_BE.pdf, zuletzt aufgerufen am 10.07.2017.
- Analyse & Konzepte (2017): Pressemitteilung: In Hamburg und Berlin werden die Wohnungen kleiner. Online verfügbar unter: <https://www.analyse-konzepte.de/2017/06/02/pressemitteilung/>, zuletzt aufgerufen am 26.07.2017.
- BMUB (2016): Wege zum Effizienzhaus Plus. Grundlagen und Beispiele für energieerzeugende Gebäude. Hg: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Berlin. Online verfügbar unter http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/effizienzhaus_plus_broschuere_bf.pdf, zuletzt aufgerufen am 13.06.2017.
- BMUB (2017): Effizienzhaus Plus: LaVidaVerde Berlin. Hg.: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Berlin. Online verfügbar unter <http://www.forschungsinitiative.de/effizienzhaus-plus/modellvorhaben/effizienzhaus-plus-wohnungsbauten/berlin-lavidaverde/>, zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.
- BMVBS (Hg.) (2012): Vergleichswerte für Verbrauch bei Wohngebäuden. Berlin (BMVBS-Online-Publikation, Nr. 11/2012). Online verfügbar unter http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2012/DL_ON112012.pdf?__blob=publicationFile&v=2, zuletzt aufgerufen am 11.07.2017.
- BMWi (2017): Gesamtausgabe der Energiedaten. Datensammlung des BMWi. Hg.: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BWi). Berlin. Online verfügbar unter www.bmwi.de/Redaktion/DE/Binaer/Energiedaten/energiedaten-gesamt-xls.xls?__blob=publicationFile&v=41, zuletzt aufgerufen am 13.06.2017.
- DESTATIS (2016a): Bauen und Wohnen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 2014. Bestand und Struktur der Wohneinheiten - Wohnsituation der Haushalte. Hg.: Statistisches Bundesamt (Destatis). Wiesbaden (Fachserie 5, Heft 1). Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/WohnsituationHaushalte2055001149004.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt aufgerufen am 02.08.2017.
- DESTATIS (2016b): Statistisches Jahrbuch 2016. Deutschland und Internationales. Hg.: Statistisches Bundesamt (Destatis). Wiesbaden. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/StatistischesJahrbuch/Umwelt.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt aufgerufen am 14.06.2017.
- DESTATIS (2017a): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung. Hg.: DESTATIS. Statistisches Bundesamt (Destatis). Online verfügbar unter

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/EntwicklungPrivathaushalte5124001179004.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt aufgerufen am 26.07.2017.

- DESTATIS (2017b): Wohnungsbestand in Deutschland. Daten von 2011 bis 2015. Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime. Hg.: DESTATIS. Statistisches Bundesamt (Destatis). Wiesbaden (Fachserie 5 Reihe 3). Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Wohnsituation/BestandWohnungen2050300157004.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt aufgerufen am 22.05.2017.
- 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.
- 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.: EnergieAgentur.NRW. Online verfügbar unter http://www.energieagentur.nrw/content/anlagen/Erhebung_Wo_im_Haushalt_bleibt_der_Strom_20151126.pdf, zuletzt aufgerufen am 10.07.2017.
- Forschungsinitiative Effizienzhaus Plus (2017): LaVidaVerde. Online verfügbar unter <http://www.forschungsinitiative.de/effizienzhaus-plus/modellvorhaben/effizienzhaus-plus-wohnungsbauten/berlin-lavidaverde/>, zuletzt aufgerufen am 04.04.2017.
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2017): F+B-Mietspiegelindex 2016. Online verfügbar unter <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietspiegelindex-2016-veroeffentlicht.html>, zuletzt aufgerufen am 26.07.2017.
- 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.
- HTW Berlin (2015): Begleitforschungsprojekt - LaVidaVerde Berlin. Steckbrief. Hg.: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW). Berlin. Online verfügbar unter <http://www.forschungsinitiative.de/effizienzhaus-plus/modellvorhaben/effizienzhaus-plus-wohnungsbauten/berlin-lavidaverde/>, zuletzt aufgerufen am 04.04.2017.
- ibb (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016. Hg.: Investitionsbank Berlin (ibb). Berlin. Online verfügbar unter https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf, zuletzt aufgerufen am 05.07.2017.
- Karger R., Hoffmann F. (2013): Wasserversorgung. Gewinnung - Aufbereitung - Speicherung - Verteilung. 14. Auflage. Wiesbaden: Springer Vieweg.
- Kröhnert, Steffen (2012): Wohnen im demografischen Wandel. Der Einfluss demografischer Faktoren auf die Preisentwicklung von Wohnimmobilien. Hg.: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung. Berlin. Online verfügbar unter http://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Wohnen_im_demografischen_Wandel/Wohnen_im_demografischen_Wandel.pdf, zuletzt aufgerufen am 11.07.2017.
- LaVidaVerde (o.J.a): Links. Online verfügbar unter <https://lavidaver.de/index.php/links/>, zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.

- LaVidaVerde (o.J.b): Wir sind. Online verfügbar unter <https://lavidaver.de/index.php/wir-sind/>, zuletzt aufgerufen am 24.05.2017.
- LaVidaVerde (o.J.c): Wir sind. In Kürze. Online verfügbar unter <https://lavidaver.de/index.php/wir-sind/in-kurze/>, zuletzt aufgerufen am 26.07.2017.
- Linz, M. et al. (2002): Von nichts zu viel: Suffizienz gehoert zur Zukunftsfahigkeit. Hg.: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. Wuppertal (Wuppertal Papers, Nr. 125), zuletzt aufgerufen am 11.07.2017.
- Michelsen, Claus (2016): Wärmemonitor 2015: Mit der Erfahrung kommt der Sanierungserfolg. 2. korrigierte Fassung. In: DIW Wochenbericht 83. Jahrgang (Nr. 39), S. 880–890, zuletzt aufgerufen am 06.07.2017.
- Mietshäuser Syndikat (2016): Die Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Die Häuser denen, die drin wohnen. Online verfügbar unter https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf, zuletzt aufgerufen am 26.07.2017.
- Mietshäuser Syndikat (2017a): Die Verbundbausteine. Online verfügbar unter <https://www.syndikat.org/de/syndikat/verbundbausteine/>, zuletzt aufgerufen am 04.04.2017.
- Mietshäuser Syndikat (2017b): Direktkredite an Hausprojekte oder das Syndikat. Online verfügbar unter <https://www.syndikat.org/de/direktkredite/>, zuletzt geprüft am 26.07.2017.
- Mohaupt, F. (2017): Persönliche Mitteilung. 29.05.2017.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2017): Berliner Betriebskostenübersicht 2017. Online verfügbar unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/>, zuletzt aufgerufen am 26.07.2017.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Berliner Mietspiegel 2017 vom 19. Mai 2017.