



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

Simon Wieland & Clemens Jänicke, RegioKontext

Fallbeispiel 9: Wohnprojekt b33

Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“, Berlin 2018

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Impressum

AutorInnen:

Christine Hensling, 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, Januar 2018

Inhalt

1.	EINLEITUNG.....	4
2.	KURZE BESCHREIBUNG UND EINORDNUNG DES PROJEKTS B33.....	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>	7
3.4	<i>Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung.....</i>	8
3.5	<i>Selbstbestimmung</i>	8
3.6	<i>Ausstrahlung ins Quartier.....</i>	9
3.7	<i>Umsetzung der selbstgesetzten Ziele</i>	9
3.8	<i>Generelle Zufriedenheit</i>	10
4.	ÖKONOMISCHE EFFEKTE	11
4.1	<i>Vorbemerkung.....</i>	11
4.2	<i>Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext.....</i>	12
4.3	<i>Finanzierung und Solidarmodelle</i>	14
4.4	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung</i>	14
4.5	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung.....</i>	15
4.6	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier.....</i>	15
5.	ÖKOLOGISCHE EFFEKTE	17
5.1	<i>Fläche.....</i>	17
5.2	<i>Energie.....</i>	17
5.3	<i>Wasser.....</i>	18
5.4	<i>Mobilität.....</i>	18
5.5	<i>Sharing und Pooling.....</i>	19
6.	FAZIT	20
7.	LITERATUR	22

1. Einleitung

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

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

Eine der Aufgaben des Forschungsvorhabens besteht darin, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen zu ermitteln. Hierzu wurde gemeinsam mit dem Forschungsinstitut RegioKontext eine Fallstudienanalyse durchgeführt, bei der zehn exemplarische Gemeinschaftswohnprojekte ausgewählt und im Hinblick auf ihre Effekte untersucht wurden. Eines dieser Fallbeispiele ist das Wohnprojekt b33 in Dresden. Im Folgenden wird das Wohnprojekt vorgestellt und seine sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte beschrieben. Im Rahmen des Forschungsvorhabens erfolgte weiterhin eine Querauswertung aller zehn Fallstudien (Henseling et al. 2018), die unter <https://projekt.izt.de/projekt-gemeinschaftlich-wohnen/veroeffentlichungen/> veröffentlicht ist.

2. Kurze Beschreibung und Einordnung des Projekts b33

Die Abkürzung b33 steht für Böhmisches Straße 33 in Dresden. Hier ist ein Hausprojekt durch Gleichgesinnte verwirklicht worden, die sich aufgrund ihrer gemeinsamen Philosophie des gemeinschaftlichen, ökologischen und kostengünstigen Bauens und Wohnens gefunden haben.

Das Projekt b33 durchlief mehrere Rechtsformen und ist während der Anfangsphase durch das bauforum dresden e.V. beraten worden. Die Unterstützung des bauforums dresden lief so lange, bis sich 2007 für den Kaufvertrag und die Planungsphase eine Planungs-GbR bildete¹. An die Planungsphase knüpfte die Bauphase mit der Baugemeinschaft Böhmisches Straße 33/35 GbRmbH an². Seit dem Einzug 2009 ist die Wohngemeinschaft des Projekts b33 in einer Wohnungseigentümergeinschaft organisiert³ und ein Verein wurde gegründet, durch den die beiden Häuser verwaltet werden⁴. Als Ziel hat sich das Projekt das „Wohnen mit Kindern in der Stadt“⁵ gesetzt.

Das Grundstück des Projekts b33 liegt im Norden der Dresdner Innenstadt. 2008 begann unter der Planungs-GbR der Bau der Häuserblöcke und es entstanden ein Vorder- und ein Hinterhaus. Die Mehrfamilienhäuser sind als Passivhäuser mit Solarthermieanlage gebaut worden, in denen 14 individuelle Famili-

¹ Meyer 2010: S. 7

² Meyer 2010: S. 13

³ Meyer 2010: S. 17ff

⁴ BBSR (Hrsg.) 2014: S. 30

⁵ Das Wohnprojekte-Portal 2016

enwohnungen realisiert wurden⁶. Die Wohnungen haben zudem einen Garten, einen Balkon oder eine Dachterrasse⁷.

Es leben 47 Personen, davon 22 Kinder, in dem Projekt⁸. Die BewohnerInnen nutzen gemeinschaftlich den grünen Hof, den Gemeinschaftsraum, die Werkstatt und zwei Gästezimmer.⁹ Dabei können die Gästezimmer sowohl von Familie und Freunden der Wohnungseigentümergeinschaft genutzt werden als auch von externen Personen.

Als Passivhaus-Modellprojekt wurde das Projekt b33 im Jahr 2008 von der Sächsischen Energieagentur aufgrund der ökologischen Bauweise gefördert. Weiterhin erhielt es den Klimapreis des örtlichen Energieversorgers DREWAG¹⁰. Die Förderung sowie die mit einem Preisgeld ausgestattete Auszeichnung der DREWAG stellten bereits während der Bauphase eine finanzielle Unterstützung dar. Nach der Fertigstellung 2009 wurde das Projekt als Regionalsieger beim Wettbewerb dena-Effizienzhaus ausgezeichnet und bekam den elisa-Energieeffizienzpreis Sachsen.¹¹

Tabelle 1: Kurzbeschreibung b33

Name	b33
Jahr	Einzug 2009
Ort	Dresden
Rechtsform	Planungs-GbR, Baugemeinschaft, WEG
Typ	Hausprojekt (Eigentum)
WE/Personen	14 WE / 47 Personen
Altbau/Neubau	Neubau
Gemeinschaftsräume	- Innenhof - Gemeinschaftsraum (ca. 55m ²) - Zwei Gemeinschaftsterrassen - Werkstatt - zwei Gästezimmer
Zielsetzung	Wohnen mit Kindern in der Stadt Ökologisches und kostengünstiges Bauen und Wohnen

Die im Folgenden dargestellten Informationen sowie die den Berechnungen zugrunde liegenden Daten basieren in weiten Teilen auf den Angaben aus einem Interview, das mit einem Bewohner des Projekts

⁶ bauforum dresden e. V. o.J.

⁷ :::b33 o.J.b

⁸ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

⁹ :::b33 o.J.b

¹⁰ Meyer 2010: S. 15

¹¹ Heiz.Haus o.J.

b33¹² geführt wurde, sowie auf Materialien, die von Seiten des Projekts 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.

¹² Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

3. Soziale Effekte

3.1 Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Das Hausprojekt b33 durchlief von der Planungsphase bis zum Einzug 2009 verschiedene Rechtsformen und ist das einzige der betrachteten Projekte, welches in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) organisiert ist. Kurz nach dem Einzug verfasste einer der Bewohner einen Bericht über die Entstehung und Realisierung des Hausprojekts¹³. Da sich seitdem innerhalb der Bewohnerschaft wenig geändert hat – es gab nur einen geringen Wechsel in der Bewohnerschaft durch eine kleine Anzahl an Auszügen, kann zur Erstellung der Fallstudie darauf zurückgegriffen werden.

Derzeit (Stand Oktober 2017) leben 25 Erwachsene und 22 Kinder im dem Projekt. Die Bewohnerschaft setzt sich überwiegend aus Familien mit Kindern zusammen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung, in der zwei RollstuhlfahrerInnen leben¹⁴. Die meisten BewohnerInnen sind jetzt (Stand 2017) zwischen Ende dreißig und Anfang Fünfzig, und haben ein bis zwei Kinder. Ein Großteil lebte bereits zuvor in dem Stadtteil¹⁵, in dem das Hausprojekt realisiert wurde. Fast alle BewohnerInnen verfügen über eine abgeschlossene akademische Ausbildung¹⁶. Die meisten sind in den Bereichen Architektur, Wissenschaft oder dem sozialen Bereich tätig.

3.2 Gemeinschaftliche Nutzung

Die Baugemeinschaft war sich von Beginn an einig, sowohl privaten Raum als auch gemeinschaftlich genutzte Flächen zu realisieren. Gemeinschaftlich genutzt werden der grüne Innenhof, zwei Gästezimmer, zwei Gemeinschaftsterrassen, ein knapp 55 m² großer Gemeinschaftsraum und eine Werkstatt. Dabei werden die Gästezimmer von drei Familien betrieben und sowohl BewohnerInnen als auch Externe können diese nutzen. Im grünen Innenhof spielt sich ein Großteil des Gemeinschaftslebens ab¹⁷, wodurch er ein zentrales Element der Gemeinschaft darstellt. Die Werkstatt ist mit Werkzeug und Geräten (Kreissäge, Rasenmäher etc.) ausgestattet, die allen zur Verfügung stehen. Zudem haben die BewohnerInnen gemeinschaftlich eine Tischtennisplatte und einen Bollerwagen angeschafft. Der interviewte Bewohner schätzt die Erfahrung mit der gemeinschaftlichen Nutzung der Flächen und Werkzeuge positiv ein: „Im Groben und Ganzen funktioniert es sehr gut.“¹⁸

3.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten

Zu Beginn des Projekts stand der Zweck Wohneigentum zu bilden im Vordergrund. Über die Zeit hinweg wandelte sich das Zweckbündnis zu einer Gemeinschaft¹⁹. Ausschlaggebend dafür waren die gemeinschaftlichen Aktivitäten, die sich während der Anfangszeit der Planungs- und Bauphase vor allem aus Versammlungen und Arbeitseinsätzen zusammensetzten. Die Arbeits- und Planungsaktivitäten boten die Möglichkeit, sich gegenseitig besser kennen zu lernen. „Die b33 ist mehr als eine Nachbarschaft. Das gemeinsame Tun hat die Beziehungen und das Soziale gestaltet.“ „Selbst für diejenigen, die anfangs ei-

¹³ Siehe Meyer 2010

¹⁴ BBSR (Hrsg.) 2014: S. 30

¹⁵ Meyer 2010: S. 2

¹⁶ Meyer 2010: S. 2

¹⁷ Meyer 2010: S. 10

¹⁸ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

¹⁹ Meyer 2010: S. 1

gentlich vor allem Wohneigentum bilden und günstig bauen wollten, ist dies eine unumkehrbare Tatsache geworden – und wird von allen begrüßt bis genossen.“²⁰ Dadurch sind gemeinsame Aktivitäten ein fester Bestandteil des Lebens der BewohnerInnen geworden.

Auch nach der Planungs- und Bauphase finden vielfältige gemeinschaftliche Aktivitäten statt. So werden Hausverwaltungs- und Erhaltungsaufgaben unter den Wohnparteien verteilt (siehe Kapitel 3.5) und der zur Bauphase eingeführte „Subbotnik“ (einmal im Monat stattfindender Arbeitseinsatz der BewohnerInnen) besteht immer noch. Auf die Teilnahme wird Wert gelegt, jedoch ist sie nicht Pflicht und wird nicht kontrolliert.

Neben den arbeitsintensiven Tätigkeiten prägen auch Freizeitaktivitäten das Gemeinschaftsleben. Besonders in den warmen Monaten im Jahr treffen sich die BewohnerInnen – meist spontan und eher auf individueller Ebene – zu Aktionen wie Grillfeiern oder Lagerfeuer-Abenden. Dazu gibt es einmal im Jahr das Sommerfest der BewohnerInnen.

3.4 Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung

Unterstützung und Hilfe wird „pragmatisch und sehr viel“²¹ geleistet, wobei die Intensität individuell unterschiedlich ist. Nachbarn, die sich gut kennen und nah beieinander wohnen, helfen sich viel. So werden Schlüssel während des Urlaubs von anderen BewohnerInnen in Obhut genommen, Blumen bei Abwesenheit gegossen und der Briefkasten geleert. Auch Kinderbetreuung wird alltäglich praktiziert. Weitere Unterstützung orientiert sich am Bedarf und ist abhängig von der Organisation der Familien: „Wenn irgendwie mal was ist, da hilft man sich schon gegenseitig. Wenn Probleme im Haus sind, wenn es Diskussionen gibt, etwas schwer fällt. Man kümmert sich umeinander.“²²

Neben den Hilfeleistungen im Alltag ist die Gemeinschaft durch ein solidarisches Miteinander besonders während der Planungs- und Bauphase gekennzeichnet. Dies betrifft sowohl die gemeinsame Planung und Entscheidungsfindung als auch Solidarmodelle bei der Finanzierung. Das gemeinschaftliche Bauen sollte allen zugutekommen und so wurden beispielsweise notwendige, aber teure Treppen in einzelnen Wohnungen von der gesamten Gemeinschaft finanziert. Einer Partei wurde zugesichert, dass mögliche über den geplanten Rahmen hinausgehende Zusatzkosten von der Gemeinschaft getragen werden. Ohne diese Zusicherung hätte die betroffene Familie die Baugemeinschaft verlassen müssen.²³ Den Grad der Solidarität schätzt der Interviewpartner als gleichbleibend hoch ein²⁴.

3.5 Selbstbestimmung

Das Projekt b33 wurde von den 14 Eigentümern in eigener Verantwortung initiiert, organisiert, geplant und umgesetzt. Das Projekt durchlief dabei (wie eingangs geschildert) mehrere Rechtsformen und ist während der Findungsphase vom bauforum dresden e.V. moderiert und beraten worden. Um den Bau sowie die Finanzierung gemeinschaftlich zu planen, trafen sich die späteren EigentümerInnen zu regelmäßigen Plenumsreffen und Arbeitseinsätzen. Darüber hinaus wurden verschiedene Arbeitsgruppen gegründet, die zentrale Aufgaben während der Planungs- und Bauphase übernahmen (Öffentlichkeitsarbeit, Bauplanung, Rechtsfragen). Organisations-, Beteiligungs- und Entscheidungsstrukturen, die sich

²⁰ Meyer 2010: S. 18

²¹ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

²² Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

²³ Meyer 2010: S. 9

²⁴ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

während der Planungs- und Bauphase herausgebildet hatten, wurden zum Großteil in die Verwaltung der WEG übernommen. Nach dem Einzug votierte die Mehrheit dafür, „vom selbst verantworteten Bau ohne professionellen Bauträger zu einem selbstverantworteten Wohnprojekt zu kommen“²⁵. Dazu wurde ein Verein gegründet, der die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft übernahm und demokratische und transparente Entscheidungsstrukturen errichtete. Der Verein ist für alle das Zusammenleben betreffende Fragen innerhalb des Wohneigentums verantwortlich. Er leitet die Versammlung der Wohnungseigentümer, die die zentralen Entscheidungen trifft. Auf den Mitgliederversammlungen des Vereins haben sowohl die EigentümerInnen als auch die MieterInnen (eine der Wohnungen ist vermietet) Einfluss auf die Gestaltung ihrer Wohnumgebung. Außer dem Verein gibt es im Projekt zwei Arbeitsgemeinschaften, die einige der Wartungs- und Erhaltungsaufgaben – beispielsweise die Gestaltung des Gartens – übernehmen (AG Technik und AG Außen). Weitere Aufgaben werden an Externe vergeben (z.B. Winterdienst, Baumpflege oder bestimmte Wartungsarbeiten). Alles in allem schätzt der interviewte Bewohner den Grad der Selbstbestimmung als sehr hoch ein.

3.6 Ausstrahlung ins Quartier

Durch den realisierten Passivhausstandard hat das Projekt verschiedene Auszeichnungen erhalten und damit den Status eines Modellprojekts erlangt. 2008 wurde es von der Sächsischen Energieagentur aufgrund der ökologischen Bauweise gefördert. Weiterhin erhielt es den Klimapreis des örtlichen Energieversorgers DREWAG²⁶. 2009 wurde das Projekt als Regionalsieger beim Wettbewerb dena-Effizienzhaus ausgezeichnet und bekam den elisa-Energieeffizienzpreis Sachsen²⁷.

Mit einer weiteren baulichen Besonderheit wirkt das Projekt in das Quartier. „Der komplette Erdgeschossbereich zur Straße ist als Kreidetafel gestaltet und stellt ein interaktives Element nach außen dar. Der Hof wird für Feste im Eingangsbereich geöffnet und von den BewohnerInnen und Bewohnern der b33 „bespielt“.“²⁸ So nehmen die BewohnerInnen am Stadtteilstadtteilfest Bunte Republik Neustadt und während der Adventszeit an der Stadtteilaktion „Advenster“ teil.

Zudem können die Gemeinschaftsräume von Externen genutzt werden. Dabei wird von Fall zu Fall entschieden, ob die Gemeinschaftsräume ohne oder mit Gebühr in Anspruch genommen werden können. Eine weitere Aktivität, die sich im Quartier niederschlug, war eine Bürgerinitiative für Fahrradbügel in der gesamten Böhmisches Straße. Hier setzten sich die BewohnerInnen stark ein.²⁹ Weiterhin stehen die Gästezimmer nicht nur den BewohnerInnen zur Verfügung, sondern können auch von Externen angemietet werden. Einen expliziten Anspruch in das Quartier hinein zu wirken, hat das Projekt jedoch nicht.

3.7 Umsetzung der selbstgesetzten Ziele

Die Ziele, mit Kindern in der Stadt zu wohnen, sowie kostengünstig und energiesparend zu Bauen und zu Wohnen konnten der Einschätzung des interviewten Bewohners nach vollständig umgesetzt werden.

Die Baugemeinschaft realisierte einen kostengünstigen Neubau in der Dresdener Innenstadt, der Familien eine hohe Wohnqualität und eine Hausgemeinschaft mit großem sozialen Zusammenhalt bietet. Weiterhin wurden mit der Entscheidung für den Passivhausstandard hohe ökologische Ansprüche bezüg-

²⁵ Meyer 2010: S. 17

²⁶ Meyer 2010: S. 15

²⁷ Heiz.Haus o.J.

²⁸ BBSR (Hrsg.) 2014: S. 30

²⁹ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

lich einer energiesparenden Wohnweise umgesetzt. Hier ging die Gruppe bei der Realisierung des Vorhabens sogar über den ursprünglich anvisierten Niedrigenergiestandard hinaus³⁰. Somit hat die Gemeinschaft nicht nur die ursprünglich aufgestellten Ziele umgesetzt, sondern blieb flexibel und ging zum Teil noch darüber hinaus.

3.8 Generelle Zufriedenheit

Der Interviewpartner schätzt die Zufriedenheit mit dem Wohnen im Projekt b33 generell als sehr hoch ein³¹.

³⁰ Landeshauptstadt Dresden 2008: S. 53

³¹ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

4. Ökonomische Effekte

4.1 Vorbemerkung

In diesem Kapitel werden die ökonomischen Auswirkungen beschrieben und analysiert, die durch das gemeinschaftliche Wohnen im Projekt b33 hervorgerufen werden. Insbesondere wird dabei auf den allgemeinen Flächenverbrauch je Person und je Wohnung, die Belegungsdichte – sprich die Zahl der Personen je Wohnung, sowie die Wohn- und Betriebskosten eingegangen. Diese Werte werden mit regionalen Kennzahlen verglichen, um ein möglichst genaues Bild davon zu bekommen, inwieweit sich das untersuchte Gemeinschaftsprojekt davon unterscheidet. Zusätzlich wird durch entsprechende Vergleichswerte der bundesweite Kontext hergestellt, um eine Vergleichbarkeit mit anderen Projekten zu gewährleisten.

Die Analyse ist dabei wesentlich von der Verfügbarkeit adäquater Vergleichswerte abhängig. Seitens des Projekts wurden alle Daten mit dem Stand 2017 zur Verfügung gestellt. Teilweise waren für dieses Jahr jedoch noch keine Vergleichswerte verfügbar. In diesen Fällen wird auf die aktuellsten, verfügbaren Zahlen zurückgegriffen. Die Zahlen zum Projekt b33 wurden von Projektseite zur Verfügung gestellt. Auf die zwei Häuser im Projekt verteilt sich eine Wohnfläche von 1781,82 m². Darin enthalten ist ein Gemeinschaftsraum mit einer Gesamtfläche von 55,73 m². Für die Vergleichswerte zum Flächenverbrauch und zur Belegungsdichte wurde auf Daten der Kommunalen Statistikstelle Dresden für das Jahr 2016 zurückgegriffen. Angaben zu den Betriebskosten stammen vom Deutschen Mieterbund e.V. und gelten für das Jahr 2014.

Da es sich im Projekt b33 hauptsächlich um Eigentumswohnungen handelt, können für dieses Projekt keine Vergleichsmieten ausgewiesen werden. Um das Projekt dennoch in dieser Hinsicht einordnen zu können, wurden auf Basis der Gesamtbaukosten von 2000 EUR/m² rechnerische Refinanzierungskosten als theoretische Mindestmiete berechnet. Diesem Ansatz liegt die Frage zu Grunde: Wie hoch müsste die Miete sein, um bei den ausgewiesenen Kaufpreisen, die Finanzierung in einem realistischen Rahmen leisten zu können? Dabei wird von der niedrigsten Verzinsung im Fertigstellungsjahr ausgegangen.³² Im Folgenden wird die rechnerische Miete mit Mieten aus dem Mietspiegel von Dresden für vergleichbare Wohnungen, den Angebotsmieten für Dresden im Jahr 2016 und der durchschnittlichen Vergleichsmiete aus deutschen Großstädten verglichen.

Neben dem einzubringenden Eigenkapital, was für die Finanzierung der Wohnungen aufgebracht werden musste, musste jede Mietpartei eine Aufnahmegebühr von 400 EUR zahlen, um in die Planungs-GbR aufgenommen zu werden. Diese Gebühr floss nicht in die Berechnung der theoretischen Refinanzierungsmiete ein. In der Planungs-GbR wurden wichtige Entscheidungen getroffen wie z.B. welche Bank zur Finanzierung genutzt werden sollte. Sie war ein entscheidender Akteur, um das Projekt voran zu bringen³³.

³² Dr. Klein / zinsentwicklung.de 2018

³³ Meyer 2010: S. 6

4.2 Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext

Tabelle 2: Wohnprojekt b33 – ökonomische Kennziffern zu Miete und Flächen

Indikator	Bezugsrahmen	Wert	Differenz b33
Rechn. Refinanzierungskosten*	b33*	(7,57 EUR/m²)*	
Nettokaltmiete	Dresden (Vergleichsmiete) ³⁴	6,48 EUR/m ²	+16,8 Prozent
	Dresden (Angebotsmieten) ³⁵	7,14 EUR/m ²	+6,0 Prozent
	Deutschland gesamt ³⁶ (Vergleichsmiete)	6,54 EUR/m ²	+15,7 Prozent
Betriebskosten	b33	1,14 EUR/m²	
	Dresden (2014) ³⁷	3,03 EUR/m ²	-62,4 Prozent
	Deutschland (2014) ³⁸	2,17 EUR/m ²	-47,5 Prozent
Fläche je Wohnung	b33	127,3 m²	
	Dresden ³⁹	68,9 m ²	+84,8 Prozent
	Deutschland (2015) ⁴⁰	91,6 m ²	+39,0 Prozent
Fläche je BewohnerIn	b33	37,9 m²	
	Sachsen ⁴¹	35,7 m ²	+6,2 Prozent
	Deutschland (2015) ⁴²	46,2 m ²	-18,0 Prozent
Personen je Wohnung	b33	3,4 Personen	
	Dresden (2015) ⁴³	1,9 Personen	+78,9 Prozent
	Deutschland (2014) ⁴⁴	2,1 Personen	+61,9 Prozent

Bezugszeitraum für die Angaben ist – soweit nicht anders angegeben – das Jahr 2016. Die Angaben zu Flächen und Kosten des Wohnprojektes b33 stammen vom Wohnprojekt selbst. Alle anderen Quellen sind in den Fußnoten vermerkt.

* Die rechnerischen Refinanzierungskosten wurden auf Basis der Baukosten des Projektes berechnet. Annahmen hierfür sind, dass das Eigenkapital unverzinst bleibt und eine zum damaligen Zeitpunkt übliche Verzinsung von mindestens 4,51% auf das Fremdkapital erfolgt (20 Jahre Zinsbindung). Die unterstellte Tilgungsrate beträgt 3%.

Die rechnerischen Refinanzierungskosten, die bspw. im Falle einer Vermietung mindestens als Nettokaltmiete anzusetzen wäre, betragen 7,57 EUR/m². Dieser Betrag basiert auf den Gesamtbaukosten für

³⁴ Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel Dresden für eine Wohnung mit mehr als 76m², Ausstattungsklasse V, Baujahr nach 199ß in mittlerer Wohnlage (Quelle: Landeshauptstadt Dresden 2017)

³⁵ Angebote nach aktuellem Immobilienmarkt; Quelle: TAG Immobilien AG 2016

³⁶ Durchschnittliche Miete in allen deutschen Städten mit einem qualifizierten Mietspiegel (Quelle: F+B 2017)

³⁷ Deutscher Mieterbund 2016

³⁸ Deutscher Mieterbund o.J.

³⁹ Kommunale Statistikstelle Dresden 2017a

⁴⁰ DESTATIS 2017

⁴¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2017, Fläche je BewohnerIn für alle Mehrfamilienhäuser.

⁴² DESTATIS 2017

⁴³ Eigene Berechnungen auf Basis von Werten der Kommunalen Statistikstelle Dresden 2017a

⁴⁴ DESTATIS 2016

das ganze Projekt, somit umfasst er ebenso einen Anteil für die Gemeinschaftsflächen. Der Vergleich mit Mieten aus dem Mietspiegel Dresden für annähernd vergleichbare Wohnungen zeigt, dass die Wohnungen im Projekt knapp 17 % teurer sind. An dieser Stelle sei erwähnt, dass der Dresdner Mietspiegel keine Differenzierung der Baualtersklassen nach dem Jahr 1990 macht. Das Niveau der Mietpreise für Neubauwohnungen liegt in der Regel etwas höher, als im Mietspiegel abgebildet wird. Im Vergleich zu Angebotsmieten in Dresden aus dem Jahr 2016 liegen die Refinanzierungsmieten des Projektes nur um 6 % höher. Die Mieten im Projekt entsprechen also in etwa dem aktuellen Marktniveau für den Neuabschluss von Mietverträgen.

Die Betriebskosten für die Wohnungen im Wohnprojekt b33 belaufen sich auf 1,14 EUR/m². Darin enthalten sind alle umlagefähigen Betriebskosten, wie z.B. Kosten für Heizung, Wasser, Grundsteuer, Müll, Versicherung und Straßenreinigung. Damit liegen die Betriebskosten der Baugemeinschaft um ca. 62 % niedriger als die durchschnittlichen Betriebskosten in Dresden und um 48 % niedriger als im bundesweiten Vergleich. Zurückzuführen ist dieser Kostenvorteil auf den Passivhausstandard der Häuser im Projekt, welcher zu sehr niedrigen Heizkosten führt. Im Dresdner Durchschnitt machen diese hingegen mehr als ein Drittel aller Betriebskosten aus. Zudem werden von der Gemeinschaft viele Hausmeistertätigkeiten übernommen, wie z.B. das Rasenmähen, Rasensprengen oder Laub wegkehren.

Im Projekt b33 nehmen die individuellen Wohnflächen ohne die Gemeinschaftsflächen 1726,09 m² ein. Der Gemeinschaftsraum des Projektes hat eine Fläche von 55,73 m². Somit beträgt die gesamte Wohnfläche 1781,82 m², was eine durchschnittliche Größe der Wohnungen in b33 von 127m² entspricht. Damit sind die Wohnungen ungefähr 84 % größer als eine durchschnittliche Wohnung in Dresden. Allerdings wohnen in b33 mit 3,4 Personen je Wohnung fast doppelt so viele Personen in einer Wohnung wie im Dresdener Durchschnitt (1,9 Personen je Wohnung). Auch im bundesweiten Vergleich wohnen mit 2,1 Personen je Wohnung weniger Personen in einer Wohnung als im Projekt. Diese vergleichsweise hohe Belegungsdichte basiert auf einer hohen Anzahl von Familien in der Baugemeinschaft b33. Dadurch liegt der Flächenverbrauch je Person in b33 nur leicht über dem Niveau des Dresdner Durchschnitts und ist um ca. 18 % niedriger als der bundesweite Durchschnitt. Im Flächenverbrauch pro Person im Projekt sind jedoch noch 1,2 m² pro Person Gemeinschaftsfläche enthalten.

Beim Projekt b33 gehen somit größere Wohnungen mit einer höheren Belegungsdichte einher. Die Preise pro Quadratmeter sind etwas höher als im städtischen Durchschnitt des Mietspiegels, liegen jedoch auf einem vergleichbaren Niveau wie übliche Angebotsmieten. Diese Mehrkosten gehen jedoch mit einem hohen Energiestandard und sehr niedrigen Betriebskosten einher, was sich insgesamt positiv auf die Mietbelastungsquote auswirkt.

Die BewohnerInnen von b33 konnten somit für einen vergleichsweise geringen finanziellen Aufwand ihren Wunsch nach selbstgenutztem Wohneigentum erfüllen. Allerdings gibt es innerhalb des Projektes keinen Mechanismus, der diesen finanziellen Vorteil nachhaltig für künftige BewohnerInnen des Projektes sichert. Sollte es zum Verkauf einer der Wohnungen kommen, könnte der ausziehende Haushalt einen deutlich höheren Kaufpreis verlangen, als die ursprünglichen Baukosten zuzüglich der Tilgungszinsen erfordern. Die ursprünglichen Gründungsmitglieder der Baugenossenschaft könnten sich somit nachträglich eine Eigenkapitalrendite gewähren oder sich ihre zunächst unvergütete Freiwilligenarbeit im Kontext der Planungs- und Bauphase bezahlen lassen. Dadurch würden sich die finanziellen Einsparungen für künftige BewohnerInnen jedoch reduzieren.

4.3 Finanzierung und Solidarmodelle

Der Erwerb des Grundstücks und der Bau der Häuser kostete insgesamt 3,5 Mio. EUR brutto. Somit beliefen sich die Baukosten je m² auf 2000 EUR. Davon entfallen 1250 EUR/m² auf die reinen Baukosten, 200 EUR/m² auf die Mehrkosten, die durch den Passivhausstandard entstanden sind, 300 EUR/m² auf das Grundstück und 250 EUR/m² auf Nebenkosten, wie z.B. die Notarkosten.

Die Finanzierung des Projektes erfolgte über Bankkredite. Jedes Mitglied der Baugemeinschaft musste einen eigenen Kredit zur Finanzierung aufnehmen. Die Baugemeinschaft entschloss sich dazu, dafür eine gemeinsame Bank – die Sächsische Aufbaubank (SAB) – zu wählen. Dies verringerte den bürokratischen Aufwand, da dadurch die Anzahl an Beratungsgesprächen geringgehalten werden konnte. Jedes Mitglied musste Eigenkapital einbringen. Die dadurch erbrachte gesamte Eigenkapitalquote ist zwar nicht bekannt, wird jedoch auf durchschnittlich 40-50 % geschätzt.⁴⁵

Durch die gemeinschaftliche Kreditaufnahme gewährte die SAB allen KreditnehmerInnen eine etwas geringere Verzinsung – der genaue Wert ist hierzu leider nicht bekannt⁴⁶. Die Wahl der Bank fiel auf die SAB, weil diese allen KreditnehmerInnen eine Förderung von 50.000 EUR gewährte. Voraussetzung dafür war, dass die KreditnehmerInnen sich um eine KfW-Förderung bemühten.

Des Weiteren konnte der Bau durch einen Zuschuss des Stadtplanungsamtes gefördert werden, welcher zusätzlich ungefähr 50.000 EUR für die Tiefenenttrümmerung des Grundstückes einbrachte. Zusätzlich konnte ebenfalls ein Zuschuss der Energieagentur SAENA für das Erreichen des Passivhausstandards eingeholt werden. Dieser betrug 60-80 EUR/m² und wurde für jeden Haushalt einzeln berechnet und ausgezahlt.

4.4 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung

Der gemeinschaftliche Ansatz der Gruppe bei Bau und Planung führte an verschiedenen Punkten zu ökonomischen Vorteilen für die einzelnen Mitglieder⁴⁷. Als wichtigster Punkt wird vonseiten des Projektes gesehen, dass es keinen Bauträger gab. Dadurch entfielen entsprechende Renditeerwartungen, die normalerweise eingepreist werden und der gesamte Baupreis konnte somit niedrig gehalten werden. Dies erforderte jedoch ein hohes Engagement aller Beteiligten über zwei Jahre hinweg – von der Gründung bis zum Einzug gab es wöchentliche Sitzungen, auf denen unter anderem alle Entscheidungen bezüglich der Architektur oder der Finanzierung getroffen werden mussten. So erhielten die BewohnerInnen „maßgeschneiderte Wohnungen, die noch dazu günstiger gewesen sind“⁴⁸. Die Einsparungen gingen demnach mit einem hohen, unbezahlten Mehraufwand der Projektmitglieder einher.

In der Planungsphase wurde beschlossen, auf Flure und gemeinsame Treppenhäuser zu verzichten und stattdessen das gemeinsame Grundstück über Laubengänge zu erschließen. Damit konnten diese Flächen, die in den meisten Mehrfamilienhäusern zur Erschließung der Gebäude dienen, eingespart und die Wohnungsgrößen somit optimiert werden.

Eine besondere Stellung in der Planung des Projektes nimmt die Kostenverteilung auf die beteiligten Parteien ein. Da der Platz im Projekt begrenzt war und einige Wohnlagen innerhalb des Projektes belie-

⁴⁵ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

⁴⁶ Meyer 2010: S. 7

⁴⁷ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

⁴⁸ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

ter waren als andere, mussten Kompromisse gefunden werden. Im Laufe der Planungen wurde beschlossen, ungünstigere Wohnlagen oder Wohnungsschnitte über eine gemeinschaftliche Verteilung der Kosten zu kompensieren⁴⁹. Beispielsweise wurden Binnentreppen von Wohnungen mit mehreren Etagen zu den Gemeinschaftsflächen gerechnet, wodurch sich die Kosten dafür auf alle Beteiligten verteilten, und die entsprechenden Wohnungen für die späteren EigentümerInnen günstiger wurden. Als Ausgleich für die unbeliebtere Lage im Vorderhaus flossen die Terrassen im Innenhof für die dort gelegenen Wohnungen nicht in die Quadratmeterberechnung mit ein.

4.5 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung

Im Projekt b33 führt der gemeinschaftliche Wohnansatz zu einigen ökonomischen Vorteilen für die BewohnerInnen. Zum einen unterstützen viele BewohnerInnen sich gegenseitig bei alltäglichen Aufgaben und zum anderen werden anfallende Aufgaben untereinander aufgeteilt. Da der ökonomische Vorteil dieser informellen Dienste sich nur schwer quantifizieren lässt, soll im Folgenden eine qualitative Einschätzung erfolgen.

Das Leben in b33 wird nach Aussage eines Bewohners durch ein stärkeres Miteinander geprägt, als es in den meisten Mietshäusern der Fall ist⁵⁰. Während in vielen Mietshäusern die Beziehungen zwischen den einzelnen Mietparteien nicht besonders stark ausgeprägt sind, hat die gemeinsame Umsetzung des Bauprojektes eine enge Gemeinschaft geformt. So „hilft man sich gegenseitig... [und] ...kümmert sich umeinander“⁵¹. Gegenseitige Unterstützungen und Hilfeleistungen erfolgen „pragmatisch und sehr viel“⁵². Das umschließt beispielsweise Aufgaben wie den Briefkasten zu leeren oder die Blumen zu gießen, wenn Personen im Urlaub sind, aber auch die Kinderbetreuung. Dadurch können kleine Einsparungen gemacht werden, da z.B. die Kinderbetreuung nicht bezahlt werden muss.

Anfallende Hausmeistertätigkeiten in den Gebäuden und auf dem Gelände werden zu einem großen Teil von den BewohnerInnen selbst erledigt. Diese treffen sich einmal monatlich an einem Samstag, um gemeinsam bestimmte Aufgaben abzuarbeiten, wie z.B. Bretter zu sägen für die Gemeinschaftsterrassen. Jeder/jede BewohnerIn ist angehalten zweimal im Jahr an solchen Gemeinschaftsaktionen teilzunehmen. Dieses Konzept spart Ausgaben für einen Hausmeister oder andere Handwerker. Nur bestimmte Aufgaben, wie z.B. Wartungsarbeiten an den Fenstern oder der Winterdienst, werden von externen Personen übernommen. Dabei handelt es sich zumeist um Tätigkeiten, die eine spezifische Expertise voraussetzen oder die besonderer Versicherungen bedürfen.

Zudem gibt es im Projekt einen Gemeinschaftsraum mit Terrasse, welcher für größere Gruppen Platz bietet. Alle BewohnerInnen dürfen ihn kostenfrei nutzen, womit er zusätzliche Flächen für jede/jeden EinzelneN bietet, deren Kosten gemeinschaftlich getragen werden.

4.6 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier

Wie im Kapitel zu den sozialen Effekten des Projektes schon beschrieben, sind die BewohnerInnen von b33 gut in ihr Quartier eingebunden. So engagieren sie sich regelmäßig bei Stadtteilaktionen wie der

⁴⁹ Meyer 2010: S. 9

⁵⁰ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

⁵¹ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

⁵² Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

„Bunten Republik Neustadt“ oder dem „Advenster“. Aber nicht nur durch das persönliche Engagement hat das Projekt einen Einfluss auf das Quartier.

So können neben den BewohnerInnen der Häuser auch andere Menschen aus Dresden von dem Projekt profitieren. Dies betrifft vor allem den großen Gemeinschaftsraum, welcher auch durch externe Projekte angemietet werden kann, insofern er nicht durch BewohnerInnen belegt ist. Ob eine Miete für den Raum gezahlt werden muss, wird einzelfallbezogen entschieden, denn „es ist immer die Frage, wer es ist und wer was bezahlen kann“⁵³. Dadurch können auch weniger zahlungskräftige Projekte aus dem Umfeld von b33 profitieren.

⁵³ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

5. Ökologische Effekte

Das Wohnprojekt b33 in Dresden wurde 2009 fertiggestellt und bietet seitdem 47 Personen ein gemeinschaftliches Wohnumfeld in einem verdichteten Stadtumfeld. Die beiden Wohngebäude wurden in Passivhausbauweise errichtet und zeichnen sich durch einen hohen energetischen Standard aus. Durch die Lage des Wohnprojektes konnte zum einen eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte erreicht und durch das ÖPNV-Angebot der Bedarf nach privaten PKWs gering gehalten werden.

5.1 Fläche

Die durchschnittliche individuelle Wohnfläche je BewohnerIn liegt im Wohnprojekt b33 bei 36,7 m²⁵⁴. Nimmt man die Gemeinschaftsfläche hinzu, steigt die bewohnte Fläche geringfügig auf 37,9 m² an⁵⁵. Im Vergleich hierzu beträgt die Wohnfläche in Dresden pro Person 37 m². Betrachtet man nur das Segment der Mehrfamilienhäuser, dann liegt die durchschnittliche Wohnfläche in Dresden pro Person bei 34,3 m²⁵⁶. Für den Freistaat Sachsen ergibt sich eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 35,7 m² für den Bereich der Mehrfamilienhäuser im Jahr 2014⁵⁷. Stellt man die Wohnfläche pro Kopf des Wohnprojekts b33 und den beiden Bezugsgebieten (Dresden, Sachsen) gegenüber, ergibt sich eine erhöhte Wohnflächeninanspruchnahme des Wohnprojekts b33 von 7 % gegenüber der durchschnittlichen Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern in Dresden und 2,8 % gegenüber dem Freistaat Sachsen.

5.2 Energie

Aufgrund des umgesetzten Passivhausstandards im Projekt ergibt sich eine recht positive Energiebilanz für die BewohnerInnen von b33. So verbrauchte jeder/jede BewohnerIn im Durchschnitt etwa 1.819 kWh für Heizwärme und Warmwasser sowie 1.186 kWh Strom⁵⁸. Die Bereitstellung der Heizwärme und des Warmwassers erfolgt durch Fernwärme und zu einem geringen Anteil mit Solarthermie. Im Vergleich hierzu liegt der durchschnittliche Verbrauch Pro-Kopf in Sachsen im Mehrfamilienhaussegment bei 4.632 kWh für Heizwärme und Warmwasser⁵⁹ und 1.389 kWh für Haushaltsstrom⁶⁰. Damit liegt das Wohnprojekt im Durchschnitt je BewohnerIn bei Heizwärme und Warmwasser rund 60 % unter dem sächsischen Durchschnitt. Im Fall des Haushaltsstroms ist der Unterschied geringer und liegt etwa 15 % unter dem berechneten Durchschnittsverbrauch in Sachsen.

⁵⁴ Eigene Berechnungen auf Basis des Interviews mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

⁵⁵ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

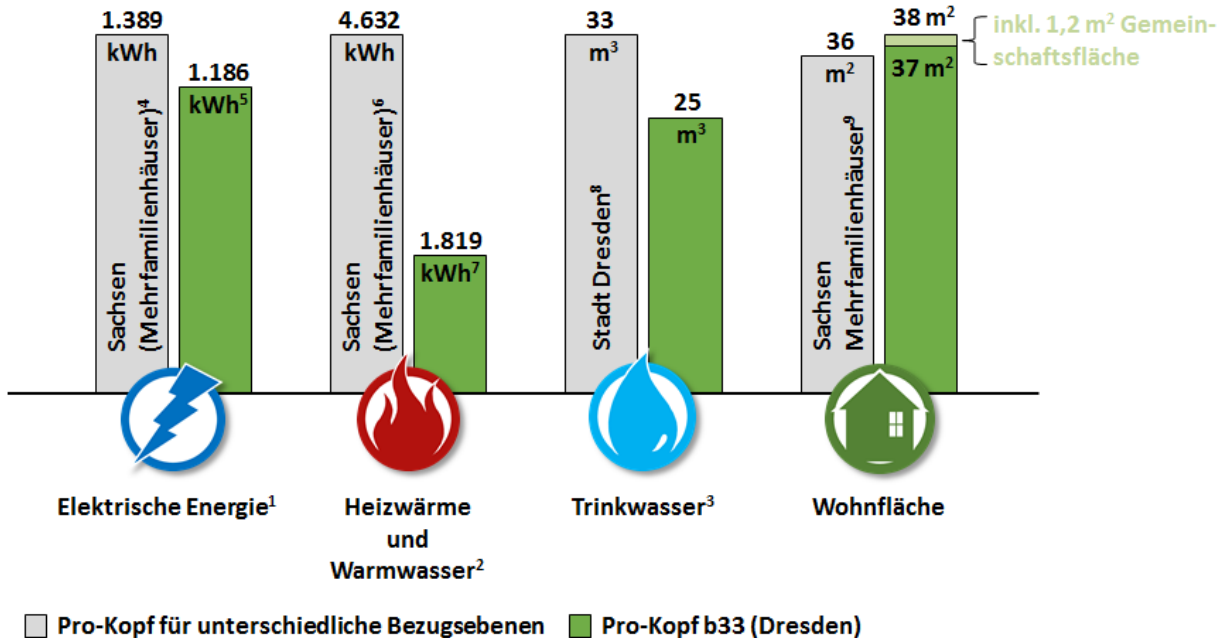
⁵⁶ Kommunale Statistikstelle Dresden 2016, 2017b

⁵⁷ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2017

⁵⁸ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

⁵⁹ Michelsen 2016, DWD 2017, Fisch et al. 2012 und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2017

⁶⁰ Energieagentur.NRW 2015 und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016



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

² inkl. elektr. Energie für Heizungszwecke und Warmwasserbereitung

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

⁴ Eigene Berechnungen auf Basis von Energieagentur.NRW (2015) und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2016)

⁵ Eigene Berechnung auf Basis persönlicher Angaben im Rahmen des Interviews

⁶ Berechnungen auf Basis von Michelsen (2016), DWD (2017), Fisch et al. (2012) und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2017)

⁷ Datengrundlage Haushaltsstrom des Interviewpartner (Haushalt)

⁸ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2015), Bezugsjahr 2013

⁹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2017)

Abbildung 1: Energie- und Ressourcennutzung des Wohnprojekts b33 im Vergleich mit verschiedenen Referenzgebieten.

5.3 Wasser

Aufbauend auf den zugrunde liegenden Daten des Wohnprojekts ergibt sich ein durchschnittlicher Trinkwasserkonsum von 25,1 m³ je BewohnerIn und Jahr⁶¹. Im Vergleich hierzu betrug der durchschnittliche Konsum in der Stadt Dresden 2013 rund 33 m³ je BewohnerIn⁶². Eine mögliche Erklärung für den vergleichsweise geringen Konsum ist die Verwendung von Grundwasser aus dem eigens angelegten Brunnen zur Bewässerung des Gartens und der Pflanzen im Außenbereich⁶³.

5.4 Mobilität

Aufgrund der Lage des Wohnprojektes besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, so dass die meiste Zeit auf die Nutzung von PKWs verzichtet werden kann. Von den 14

⁶¹ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

⁶² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015

⁶³ Interview mit einem Bewohner von b33 am 24.10.2017

Haushalten im Wohnprojekt besitzen etwa acht einen eigenen PKW. Ein spezielles Mobilitätskonzept liegt im Wohnprojekt b33 nicht vor.

5.5 Sharing und Pooling

Abgesehen von der gemeinschaftlichen Nutzung der Dachterrasse, einzelner Gartenmöbel und einer gemeinschaftlichen Werkstatt sowie dem allgemeinen nachbarschaftlichen Ausleihen von Geräten besteht kein gesondertes Sharing- oder Poolingkonzept.

6. Fazit

Soziales

Der Grad der Selbstbestimmung der BewohnerInnen ist beim Projekt b33 sehr hoch. Im Rahmen der Baugemeinschaft wurden die Planung, Organisation und Realisierung des Bauvorhabens in Eigenverantwortung umgesetzt. Hierdurch konnten die späteren EigentümerInnen zentrale Entscheidungen, wie den Zuschnitt der Wohnungen und der Gemeinschaftsflächen, die Gestaltung des Gartens und die energie-sparende Bauweise, selbst bestimmen. Auch die Verwaltung und (in weiten Teilen) die Pflege und Instandhaltung der Häuser und des Gartens erfolgt (durch einen eigens gegründeten Verein sowie verschiedene Arbeitsgruppen) durch die BewohnerInnen selbst. Hierdurch ist sichergestellt, dass jeder Einzelne die Gestaltung des Wohnalltags und des Zusammenlebens nach seinen Wünschen mitbestimmen kann. Dies erforderte und erfordert allerdings auch ein hohes Maß an Engagement und Eigenarbeit der BewohnerInnen.

Durch die eigenständige Realisierung wurde eine hohe Wohnqualität mit einem hohen ökologischen Energiestandard zu vergleichsweise niedrigen Baukosten erzielt.

Durch das gemeinsame Planen, Bauen und Arbeiten auf der Baustelle ist ein großer sozialer Zusammenhalt der BewohnerInnen entstanden, der über klassische nachbarschaftliche Beziehungen hinausgeht. Die Vereinzelung und Isolierung der BewohnerInnen konnte so vermieden werden. Hierzu tragen auch das tägliche Miteinander und der Austausch im gemeinsamen Garten (der den Charakter eines „Dorfplatzes“⁶⁴ hat) und vielfältige gemeinsame Freizeit-Aktivitäten bei. Durch den Zusammenhalt im Wohnprojekt wird einerseits (durch kleine Nachbarschaftsdienste) der Alltag der dort wohnenden Familien erleichtert und andererseits ein Gefühl der Sicherheit und der Verlässlichkeit vermittelt.

Ökonomie

Im Projekt b33 haben sich 14 Haushalte zusammengeschlossen, um gemeinsam Wohnungen in einer Baugruppe zu bauen. Um Planung und Bau des Projektes zu realisieren und Lösungen zu finden, die alle Beteiligten zufrieden stellen, erforderte dies ein hohes Maß an Aufwand und Engagement aller involvierter Personen. Im Gegenzug wurde auf die Beteiligung von Projektentwicklern verzichtet. Dadurch entfielen externe Renditeerwartungen. Der hohe, nicht vergütete Mehraufwand wurde somit mit vergleichsweise günstigen Eigentumswohnungen für die beteiligten Parteien „belohnt“.

Bei der Finanzierung des Projektes erwies sich der gemeinschaftliche Ansatz ebenfalls als kostensenkend. Die beteiligten Haushalte einigten sich darauf, ihre individuellen Baudarlehen bei der gleichen Bank zu beantragen. Im Gegenzug verbesserte die Bank daraufhin die Zinskonditionen, was in einer realen Einsparung für die jeweiligen Haushalte resultierte.

Durch den gemeinschaftlichen Ansatz konnten Flächen eingespart werden, die in anderen Mietshäusern, die nicht gemeinschaftlich organisiert sind, unabdingbar sind (z.B. ein zentrales Treppenhaus). Dies half dabei, die Baukosten für die BewohnerInnen zu senken. Zusätzlich konnten die Baukosten so verteilt werden, dass dadurch Nachteile, die durch die Wohnlage oder den Wohnungsschnitt entstanden sind, ausgeglichen werden. Zudem bildete sich eine Gemeinschaft heraus, die sich auch nach Planung und Bau regelmäßig gegenseitig unterstützt, was ebenso zu kleineren ökonomischen Vorteilen führt.

⁶⁴ Meyer 2010: S. 1

Ökologie

Das Wohnprojekt b33 zeichnet sich durch einen hohen energetischen Standard der Gebäude und einen damit verbundenen geringen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung aus. Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage ist auch im Mobilitätsbereich von einer positiveren Bilanz als beim Durchschnitt der Wohnbevölkerung in Dresden auszugehen. Darüber hinaus führt die verdichtete Bauweise (Bebauung des Grundstücks mit zwei Mehrfamilienhäusern) zu einem vergleichsweise geringen Flächenabdruck. Der Flächenverbrauch pro Person liegt im Projekt b33 leicht über dem Niveau des Dresdener Durchschnitts bei Mehrfamilienhäusern.

7. Literatur

- ::b33 (o.J.a): gästekzimmer. Online verfügbar unter: <http://www.b-33.de/gaeste/index.html>, zuletzt aufgerufen am 08.06.2017.
- ::b33 (o.J.b): heimseite. Online verfügbar unter: <http://www.b-33.de/index.html>, zuletzt aufgerufen am 08.06.2017.
- bauforum dresden e. V. (o.J.): Realisierte Projekte. Online verfügbar unter: <http://www.bauforum-dresden.de/media/b33/b33%20-%20Geschichte-1.pdf>, zuletzt aufgerufen am 17.01.2018.
- BBSR (Hrsg.) (2014): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, Bearb.: Ricarda Pätzold, Antje Seidel-Schulze und Gregor Jekel (Difu Berlin). Bonn.
- Das Wohnprojekte-Portal (2016): Wohnprojekt b33::: . Online verfügbar unter: <http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=10264>, zuletzt aufgerufen am 17.01.2018.
- 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.
- Deutscher Mieterbund (2016): Betriebskostenspiegel für Dresden. Online verfügbar unter: <http://www.mieterverein-dresden.de/infos-service/betriebskostenspiegel.html>, zuletzt aufgerufen am 16.11.2017.
- Dr. Klein / zinsentwicklung.de (2018): Zinschart. Online verfügbar unter: <https://www.zinsentwicklung.de/zinscharts.html>, zuletzt aufgerufen am 17.01.2017.
- DWD 2017: Klimafaktoren für den Energieausweis. Deutscher Wetterdienst. Essen. Stand: 23.06.2017.
- 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. v. EnergieAgentur.NRW.
- 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.
- Fisch, N.; Altendorf, L.; Kühl, L.; Wilken, T.; Brandt, E.; Gawron, T. (2012): Vergleichswerte für Verbrauch bei Wohngebäuden. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Berlin (BMVBS-Online-Publikation, Nr. 11/2012).

- 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.
- Heiz.Haus (o.J.): Projekte: Baugemeinschaft b33. Online verfügbar unter: http://www.heizhaus.de/projekt_detail.php?ref_id=46, zuletzt aufgerufen am 08.06.2017.
- Kommunale Statistikstelle Dresden (2016): Statistische Mitteilungen - Bauen und Wohnen 2016. Online verfügbar unter: https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Bauen_und_Wohnen_2016.pdf, zuletzt aufgerufen am 08.01.2018.
- Kommunale Statistikstelle Dresden (2017a): Gebäude und Wohnungsbestand. Online verfügbar unter: http://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bauen-wohnen-verkehr/Gebaeude-_und_Wohnungsbestand.php, zuletzt aufgerufen am 02.11.2017.
- Kommunale Statistikstelle Dresden (2017b): Statistische Mitteilungen – Bevölkerung und Haushalte 2016. Online verfügbar unter: https://www.dresden.de/media/pdf/onlineshop/statistikstelle/Broschuere_Bevoelkerung_und_Haushalte_2016.pdf, zuletzt aufgerufen am 08.01.2018.
- Landeshauptstadt Dresden (2008): In der Stadt zu hause: Neue Wohnformen in Dresden. Online verfügbar unter: https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/spa_wohnen_broschuere_Neues_Wohnen_in_der_Stadt.pdf, zuletzt aufgerufen am 17.01.2018.
- Landeshauptstadt Dresden (2017): Online-Mietspiegel Dresden 2017. Online verfügbar unter: <https://www.dresden.de/de/leben/wohnen/wohnungsmarkt/online-mietspiegel.php>, zuletzt aufgerufen am 16.11.2017.
- Meyer, C. (2010): Das Böhmisches Dorf. Geschichte einer Baugemeinschaft. Online verfügbar unter: <http://www.bauforum-dresden.de/media/b33/b33%20-%20Geschichte-1.pdf>, zuletzt aufgerufen am 16.11.2017.
- Michelsen, C. (2016): Wärmemonitor 2015: Mit der Erfahrung kommt der Sanierungserfolg. 2. korrigierte Fassung. In: DIW Wochenbericht 83. Jahrgang (Nr. 39), S. 880–890.
- TAG Immobilien AG (2016): Wohnungsmarktbericht 2016. Online verfügbar unter: https://www.tag-ag.com/fileadmin/content/Wohnungsmarktbericht/TAG_Wohnungsmarktbericht_2016_DE.PDF, zuletzt aufgerufen am 30.11.2017.
- saena Sächsische Energieagentur GmbH (2012): Passivhaus: Die Wanderausstellung im Freistaat Sachsen. Online verfügbar unter: http://www.saena.de/download/Broschueren/BB_Passivhaus_die_Wanderausstellung.pdf, zuletzt aufgerufen am 17.01.2018.
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2015): Statistischer Bericht - Öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Freistaat Sachsen 2013. Online verfügbar unter: https://www.statistik.sachsen.de/download/100_Berichte-Q/Q_I_1_3j_13_SN.pdf, zuletzt aufgerufen am 09.01.2018.
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2016): Haushalte und Lebensformen im Freistaat Sachsen - Ergebnisse des Mikrozensus - 2015. Online verfügbar unter:

https://www.statistik.sachsen.de/download/100_Berichte-A/A_1_7_j15_SN.pdf, zuletzt aufgerufen am 08.01.2018.

- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2017): Wohnfläche je Person in bewohnten Wohnungen in Sachsen 2014 nach Gebäudegröße. Persönliche Mitteilung. Kamenz.