Stadt Leipzig

Netzwerk Leipziger Freiheit

Initiative für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen in Leipzig

NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES UND BEZAHLBARES BAUEN UND WOHNEN IN LEIPZIG

VORWORT

Kooperatives und kostengünstiges Bauen hat auf dem Leipziger Wohnungsmarkt in den vergangenen 20 Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. In Zeiten der Schrumpfung boten der große unsanierte Altbaubestand und die hohen Leerstände Chancen für die Gründung selbstorganisierter Wohnprojekte. Selbstnutzer und Initiativen erhielten damit die Möglichkeit zur innerstädtischen Eigentumsbildung. Gleichzeitig konnte so wertvolle Substanz vorm drohenden Verfall gerettet werden. Diese Initiativen leisteten damit einen wichtigen Beitrag zur heutigen Attraktivität und Vitalität der zahlreichen Gründerzeitquartiere.

Grundsätzlich spiegelt sich in kooperativen Wohnprojekten eine Pluralisierung von Lebensstilen wider: damit schaffen sich Menschen individuelle Wohn- und Lebensräume. Weitere Flächen wie etwa Gärten, Küchen oder Gästezimmer können gemeinschaftlich genutzt werden. Unabhängig von der gewählten Rechtsform sind ihre Mitglieder Bauherren und Nutzer zugleich und betrachten ihren Wohnraum nicht als Renditeobjekt. Im Gegenteil: aufgrund hoher Kostensensibilität, bedarfsgerechter Planung und großem Engagement der Bewohnerschaft entsteht mit kooperativen Wohnprojekten dauerhaft das vielbeschworene bezahlbare Wohnen. Auch werden Gemeinschaftsflächen häufig für die Nachbarschaft oder die gesamte Öffentlichkeit geöffnet. Damit werden die Initiativen und Projekte im Sinne des Gemeinwohls zu wichtigen sozialen Ankern in den Quartieren.

Unter den veränderten Rahmenbedingungen mit steigenden Mieten und Bodenpreisen kommen diese Qualitäten kooperativer Wohnprojekte noch stärker zum Tragen. Die wohnungspolitische Herausforderung besteht heute darin, Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort weiterzuentwickeln und adäquaten Wohnraum für alle hier Lebenden vorzuhalten. Dabei gilt es, Freiräume für vielfältige Lebensformen zu erhalten bzw. neu zu schaffen. 2015 hat Leipzig mit der Fortschreibung des **Wohnungspolitischen Konzepts** dies als übergeordnete Leitlinie der Stadtentwicklung beschlossen. Zur Umsetzung der Zielsetzung wurde 2016 das **Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen** ins Leben gerufen, finanziert aus städtischen Mitteln. Mit dem Netzwerk unterstützt die Stadt Bau- und Wohngruppen bei den ersten Schritten zur Initiierung von Wohnprojekten. Das Netzwerk mit seiner Koordinierungsstelle und einem Pool an Fach- und Konzeptberatern bietet Hilfestellung zu einer Vielzahl baulicher, rechtlicher und finanzieller Themen – für Gruppen ebenso wie für private Eigentümer, die sich derartigen Projekten öffnen.

Mit dieser Ausgabe der Blauen Reihe ziehen wir eine Zwischenbilanz zur Arbeit des Netzwerks Leipziger Freiheit und stellen erste Resultate und zukünftige Zielstellungen vor. Dabei kommen viele der Protagonisten zu Wort, die gemeinschaftliches Wohnen in Leipzig, aber auch in anderen Städten, vorangebracht haben. Am 01 April 2019 wurde innerhalb der Leipziger Stadtverwaltung das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) neu gebildet. Dieses wird die langjährige Arbeit des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW), in dessen Verantwortungsbereich das Netzwerk Leipziger Freiheit bislang lag, weiterführen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre und eine Menge inspirierende Ideen für zukünftige Projekte.

Dorothee Dubrau,
Bürgermeisterin und Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig

INHALTSVERZEICHNIS

1. DAS NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT ALS WOHNUNGSPOLITISCHES INSTRUMENT 6

2. ENTWICKLUNG DES LEIPZIGER WOHNUNGSMARKTES UND DIE AUSWIRKUNGEN AUF DAS KOOPERATIVE WOHNEN 8

2.1. Leipziger Blütezeit der Wohnprojekte 8

2.2. Der Leipziger Wachstumskurs – Herausforderung für Wohnprojekte 12

3. DER MEHRWERT KOOPERATIVER WOHNPROJEKTE FÜR DIE STADT 14

4. GEMEINSAM SIND WIR STARK – DAS NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT 16

4.1. Die Arbeitsweise des Netzwerkes 16

4.2. Tätigkeitsspektrum . 20

4.3. Beratungsangebot 22

4.4. Porträts der PartnerInnen im NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT, die im städtischen Auftrag beraten 26

4.5. MieterInnengemeinschaften im Beratungsfokus 34

4.6. Die gesamtstädtische Eigentümerberatung 38

4.7. Zwischenbilanz 40

5. KONZEPTVERFAHREN: SCHLÜSSEL FÜR DIE WEITERENTWICKLUNG DER LEIPZIGER WOHNPROJEKTEKULTUR 44

5.1. Städte entwickeln Konzeptverfahren gemeinsam: Leipzig ist dabei 45

5.2. Modellhaftes Konzeptverfahren für kooperative Baugruppen in Leipzig 49

6. WAS KANN DAS NETZWERK VON ERFAHRUNGEN LERNEN? DER BLICK ÜBER DEN TELLERRAND NACH TÜBINGEN. 56

7. EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN STÄRKUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN BAUENS UND WOHNENS IN LEIPZIG 60

7.1. Flächenreservierung für Wohnprojektinititiativen in der Bauleitplanung 60

7.2. Prüfung von alternativen Finanzierungsinstrumenten für den Zwischenerwerb von Liegenschaften für gemeinschaftliche Wohnprojekte 61

7.3. Konzeptverfahren zu reduzierten Verkehrswerten 61

Impressum 62

Abkürzungsverzeichnis 64

1 DAS NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT ALS WOHNUNGS-POLITISCHES INSTRUMENT

Die Stadt Leipzig hat auf den seit 2012 anhaltenden Trend des stärkeren Bevölkerungswachstums reagiert und sich mit der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes (lt. Stadtratsbeschluss VI-DS-05206, vom 27.09.2018) im Bereich Wohnraumversorgung und -steuerung neu aufgestellt. Grundgerüst der aktuellen, wohnungspolitischen Strategie sind, auf Grundlage eines weiterhin zu erwartenden Bevölkerungswachstums, folgende vier Leitziele:

Leitlinie 1: Wohnen in Leipzig – für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig

Leitlinie 2: Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte

Leitlinie 3: Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen besonders unterstützen

Leitlinie 4: Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung

Ein besonderer Aspekt der wohnungspolitischen Strategie liegt in der Unterstützung der Eigeninitiative der Leipzigerinnen und Leipziger, was sich als „Leipziger Freiheit" umschreiben lässt: In Zeiten der Schrumpfung bildete sich ein kreativer, statt resignativer Umgang mit Möglichkeiten und Räumen heraus. Dies gehört zum Leipziger Selbstverständnis und soll durch Modellprojekte, Beratungsleistungen und die Erprobung neuer Finanzierungsmodelle nicht zuletzt in Bezug auf das Wohnen weiterhin möglich bleiben. Geburtshelfer für den Begriff war Ende der 1990er Jahre ein EU-gefördertes Pilotprojekt zur behutsamen Stadterneuerung und zum gemeinschaftlichen Wohnen. Davon ausgehend wurde die Leipziger Freiheit Teil der Stadtidentität und des Stadtmarketings. Die „Leipziger Freiheit" steht heute für die Entwicklungsmöglichkeiten und Gestaltungsfreiräume dieser Stadt. Hiermit punktete die Stadt im Wettbewerb, wodurch die Abwärtsspirale aus Geburtenrückgang und Abwanderung gestoppt werden konnte. Das Image einer offenen, toleranten, dynamisch-experimentierfreudigen Stadt ist nicht zuletzt einer der Gründe, der heute überregional und dauerhaft Menschen nach Leipzig zieht.

Das Wohnungspolitische Konzept (kurz: WoPoKo) sieht deutlichen Handlungsbedarf im Bereich kooperatives Bauen und Wohnen, da in den vergangenen beiden Jahrzehnten entstandene Freiräume für vielfältige Wohn- und Lebensformen bei anhaltenden Wachstumssbedingungen unter Druck geraten sind. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach kooperativen Wohnformen, die Ausdruck einer Pluralisierung von Lebensstilen sind. Kooperative Wohnformen, in Form von gemeinschaftlichem, genossenschaftlichem oder individuellem Eigentum, sind insbesondere für Nachfragegruppen mit großer Eigeninitiative von Interesse. In der wohnungspolitischen Strategie wird hervorgehoben, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte zu einer größeren Vielfalt im Wohnungsangebot sowie zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Quartieren beitragen. Insgesamt wurden seit der Jahrtausendwende ca. 150 Projekte von Baugemeinschaften oder Wohnprojekten umgesetzt.

Die Unterstützung der kooperativen Wohnformen ist im WoPoKo unter der o.g. Leitlinie 1 verankert und anhand finanziell unterlegter Umsetzungsinstrumente konkretisiert. Das NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT, als kommunales Instrument der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, schließt an den Ursprung der „Leipziger Freiheit" an (vgl. Kap 4) und steht für die Unterstützung von bezahlbarem, gemeinsamen Bauen und Wohnen in Leipzig.

Allein das reicht bei der dynamischen Leipziger Bodenwertsteigerung nicht aus. Daher ist das, im WoPoKo vorgesehene, Instrument der Einführung von Konzeptverfahren mindestens ebenso wichtig. Dieser **liegenschaftspolitische Ansatz** – die Veräußerung geeigneter städtischer Grundstücke und Gebäude nach konzeptionellen Kriterien (kurz: Konzeptverfahren) im Erbbaurecht – wird zukünftig eine maßgebliche Zugangsmöglichkeit für Wohnprojektinitiativen zum Boden sein. In diesen geschützten

„Das Netzwerk ist zunächst eines unter vielen Instrumenten, mit denen die Stadt Leipzig zukünftig stärker steuernd im Wohnungsmarkt auftreten will und muss. Das Netzwerk soll für diejenigen ein Instrument sein, die sich selbst und mit langfristiger Perspektive bezahlbares Wohnen schaffen. Hier ist die Stadt ‚nur' als Anschieber gefragt."

Karsten Gerkens, bis 2018 Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig

Verfahren stehen die Wohnprojektanwärter nicht im Preiskampf, sondern im Wettbewerb um die inhaltlich besten Projekte für das jeweils zu veräußernde Grundstück.

Dieses informelle Netzwerk setzt sich aus einer von der Stadt Leipzig beauftragten Koordinierungsstelle und NetzwerkpartnerInnen zusammen, die als Initiativen und Vereine beratend in Leipzig kooperative Wohnprojekte auf den Weg bringen. Die Koordinierungsstelle des Netzwerkes ist das Bindeglied zwischen Netzwerkpartnern und der Stadt Leipzig. Sie bündelt die Netzwerkaktivitäten, organisiert die kostenlose Anlaufberatung für Wohnprojektinitiativen und soll mehr Akzeptanz und Nachfrage für kooperative Wohnprojekte in Leipzig schaffen. Die Zuständigkeit innerhalb der Verwaltung liegt beim Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS), bis 2019: Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW).

Für das Netzwerk wurden folgende übergeordnete Ziele gesetzt:

- Marktnachteile von kooperativen Wohnprojekten ausgleichen,
- neue kooperative Wege gehen,
- Politikberatung zum kooperativen Ansatz.

Seit Mai 2016 können sich Wohnprojektinitiativen von einer/einem zum Konzept passenden NetzwerkpartnerIn kostenlos beraten lassen. Diese Förderung wird als Anschubphase verstanden. Die Beratungsangebote schärfen das Organisations-, Finanzierungs- und Investitionskonzept der Wohnprojektinitiativen. Zur Seite stehen ihnen hierbei bspw. ExpertInnen für die Genossenschaftsgründung, ArchitektInnen, FachingenieurInnen und JuristInnen. Ziel der Beratung ist es, mit der Gruppe den Liegenschaftskauf und den Beginn der Projektumsetzung einzuleiten.

Die folgenden Seiten sollen einen Überblick über die Arbeit des Netzwerks Leipziger Freiheit vermitteln und anhand vielfältiger praktischer Beispiele einen Einblick in die Leipziger Wohnprojektelandschaft bieten. Dabei zeigt sich die Vielfalt, die sich damit im Themenfeld Wohnen entwickeln konnte und die Herausforderungen, die Bau- und Wohngruppen auf dem Weg zum selbstbestimmten und selbstorganisierten Projekt zu meistern haben. Diese Herausforderungen kann auch eine Beratungs- und Koordinierungsstelle, wie das Netzwerk Leipziger Freiheit, nicht in Gänze aus dem Weg räumen. Mit Erfahrung, fachlicher Expertise und viel Geduld bieten sie allerdings eine wichtige Unterstützung bei der erfolgreichen Realisierung kooperativer und bezahlbarer Wohnprojekte.

2 ENTWICKLUNG DES LEIPZIGER WOHNUNGSMARKTES UND DIE AUSWIRKUNGEN AUF DAS KOOPERATIVE WOHNEN

Kooperatives Wohnprojekt LS W33 in der Georg-Schwarz-Straße

2.1. LEIPZIGER BLÜTEZEIT DER WOHNPROJEKTE

Als Gruppe gemeinsam bauen und wohnen hat in Leipzig Tradition. In Zeiten der Schrumpfung (bis 2001) und der Stagnation, gab es viele Möglichkeiten, auch mit kleinem Geld die unterschiedlichsten Wohn-, Arbeits- und Lebensmodelle zu realisieren. Ein Umstand, der viel zum positiven Image Leipzigs beigetragen hat. Diese SelbsthelferInnen haben nicht zuletzt mit ihren Projekten dazu beigetragen, Stadtteile mit Entwicklungsbedarfen zu stabilisieren. Diese Gruppen sind mit Stadthäusern auf innerstädtische Brachen gegangen oder haben sich an leerstehende, teilweise ruinöse Gründerzeithäuser, in damals wenig angesagten Lagen, herangetraut. Das war echte Pionierarbeit, was oft vergessen wird. Diese Menschen haben die „Schrumpfungsfreiräume“ genutzt: Brachflächen und Altbauten waren vergleichsweise günstig zu erwerben, weil der Aufwärtstrend lange nicht sichtbar war. Als Ergebnis sind wichtige „Wohnanker“ in Leipziger Quartieren entstanden, die fest mit ihrer Nachbarschaft verwurzelt sind und in denen BewohnerInnen dauerhaft bezahlbar wohnen können.

Von der Blütezeit für Wohnprojekte erzählt der Beitrag **100.000 Euro und das Haus gehörte uns, Weiterverkauf ausgeschlossen!** von Roman Grabolle, einem Hausprojektentwickler der ersten Stunde in Leipzig.

100.000 Euro und das Haus gehörte uns, Weiterverkauf ausgeschlossen!

von Roman Grabolle

Die Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33 gründeten wir Ende 2011 mit dem Ziel, unsere Vorstellungen von einem selbstbestimmten und selbstorganisierten Leben in die Praxis umzusetzen. Die Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33 wurde von einer Gruppe engagierter LeipzigerInnen Ende 2011 gegründet. Ziel war es, unsere Vorstellungen von einem selbstbestimmten und selbstorganisiertem Leben in die Praxis umzusetzen. Kurz zuvor hatten wir durch Zufall erfahren, dass die Georg-Schwarz-Str. 11 im Stadtteil Lindenau zur Zwangsversteigerung ausgeschrieben wurde. Einige aus der Kerngruppe des Projektes hatten schon in Nachbarhäusern schrittweise Erfahrungen mit dem Ausbau, der Finanzierung und der Bewirtschaftung gewonnen. Kurzerhand wurde der Entschluss gefasst, diese Gelegenheit beim Schopfe zu packen und mitzubieten. Die extra dafür gegründete GmbH im kollektiven Eigentum aller MieterInnen benannten wir nach dem bis in die 1960er-Jahre bestehenden Kino „Central-Lichtspiele“ im Hof des Gebäudekomplexes und der alten Postleitzahl W33 für Lindenau.

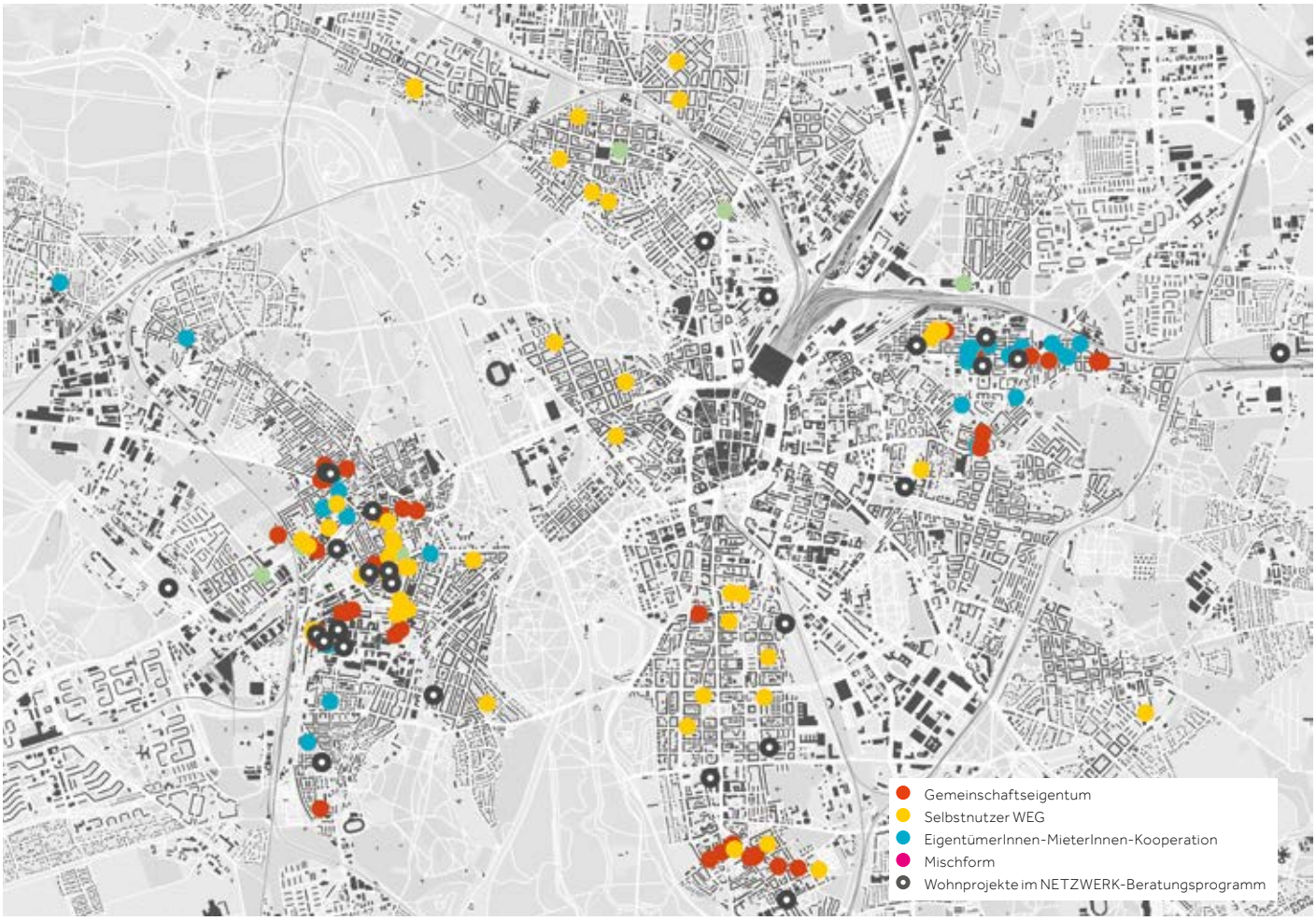
Nachdem wir in relativ kurzer Zeit mehr als einhunderttausend Euro Direktkredite von uns selbst und vielen Freunden und Verwandten eingesammelt hatten, erfuhren wir, dass zunächst die zum selben Komplex gehörenden beiden Wohnhäuser und das Hinterhaus an der Merseburger Str. 102/104 versteigert werden sollten. Also suchten wir nach weiteren Menschen, die diese Häuser später als Teil unseres Projektes ausbauen und bewohnen wollten. Nachdem sich diese schnell gefunden hatten, entschlossen wir uns gemeinsam, auch auf dieses Grundstück mitzubieten, obwohl nur einer von uns die drei Häuser vor längerer Zeit einmal von innen gesehen hatte. Nach manchen hektischen Tagen und schlaflosen Nächten fiel im März 2012 im Leipziger Amtsgericht der Hammer und wir waren EigentümerInnen unserer ersten Immobilie. Wir erhielten den Zuschlag für 70 Prozent des Verkehrswertes – heute unvorstellbar günstige 100.000 Euro. Schon etwas routinierter waren wir bei der zweiten Versteigerung im Mai 2012. Auch hier erhielten wir den Zuschlag zum Mindestgebot.

Nun ging es mit den übrig gebliebenen Finanzmitteln an den schrittweisen, fast vollständig in Eigenleistung erfolgten Ausbau der Merseburger Str. 102/104, an die Planungen für die umfassende Sanierung und energetische Modernisierung der Georg-Schwarz-Str. 11 und das Einwerben weiterer Direktkredite. Die ersten MieterInnen bezogen schon Ende 2012 ihre neuen Räume, die aber noch längere Zeit auf einer Baustelle lagen. Ab 2014 erfolgte mit Finanzierung durch die GLS-Bank und einer Förderung der Stadt Leipzig für die denkmalgerechte Sanierung der Fassaden der Ausbau der Georg-Schwarz-Str. 11, so dass wir Silvester 2015 bereits in unseren noch nicht ganz fertiggestellten Wohnungen feiern konnten. Im Sommer desselben Jahres ließ sich außerdem das ehemalige Kinogebäude in der Mitte zwischen unseren Häusern erwerben, dass jedoch aufgrund von zahlreichen Bauschäden und entsprechend hohen Baukosten noch auf seine endgültige Nutzung warten muss. 2018 wurden die Dächer der Merseburger Str. 102/104 neu eingedeckt, die Front- und die mit großen Wintergärten versehene Rückfassade denkmalgerecht saniert und eine neue Zentralheizung im Gebäude installiert.

Heute leben hier etwa drei Dutzend Erwachsene und eine wachsende Zahl von Kindern in einzelnen Wohnungen oder Wohngemeinschaften, die sich über die Etagen bzw. ein ganzes Haus erstrecken, und bezahlen reine Kostenmieten. Drei Läden in den Erdgeschossen der Wohnhäuser und das Hinterhaus bieten außerdem Platz sowie sichere und günstige Mietverhältnisse für die „Kontaktstelle Wohnen“, die offene Reparaturwerkstatt „Café kaputt“, ein TischlerInnen- und ein GoldschmiedInnenkollektiv, ein „Atelier und Raum für Buchkunst“ sowie weitere Ateliers und Arbeitsräume.

Auch in Zukunft wird natürlich bei fünf selbstverwalteten Häusern immer etwas zu tun sein und wir werden daher sicherlich nie über Langeweile klagen. Doch es ist die Sache auf jeden Fall wert. Und ein gutes Gefühl, auf die mittlerweile häufig gestellte Frage von Immobilienunternehmern und Maklerinnen, ob und zu welchem absurd hohen Preis man denn die Häuser auch wieder verkaufen würde – geboten wird bisweilen das Zwanzigfache der 2012 bezahlten Summen – , zu antworten: „Nein, nie wieder!“

Roman Grabolle bei einer Führung zur Central LS W33



Wohnprojekte von Baugemeinschaften ohne Bauträgerbeteiligung in Leipzig zwischen 2000 und 2013
(Quelle: Erhebung durch NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT; Kartengrundlage: openstreetmap.org, geofabrik.de)

Insgesamt haben seit der Jahrtausendwende ca. 150 Baugemeinschaften in Leipzig, selbstinitiiert und ohne Bauträgerbeteiligung, Wohnprojekte zur Selbstnutzung realisiert. Hierzu zählen 50 Altbausanierungen, deren BewohnerInnen gemeinschaftliches Eigentum geschaffen haben. Gemeinschaftlich bedeutet: Die Wohnprojektinitiativen haben sich zu (Einhaus-)Genossenschaften, Vereinen und / oder GmbHs zusammengeschlossen und in einer dieser Rechtsformen das Objekt erworben. Die Mitglieder dieser kooperativen Wohnprojekte sind MieterInnen im gemeinsamen Haus.

Zudem zählen zu den Leipziger Wohnprojekten Baugemeinschaften, die sich nach einer Planungs- und Bauphase als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (kurz: GbR) Wohnungseinzeleigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz geschaffen haben. Unterstützt wurde dies durch das Selbstnutzer-Programm: eine Initiative der Stadt zum Erhalt von Gründerzeithäusern, zur Schließung von Baulücken und zur Erhöhung der Quote selbstgenutzen Wohneigentums in der Stadt (vgl. Blaue Reihe Nr. 51). Zwischen 2001 und 2016 wurden durch das Programm bzw. das Selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum durch Baugemeinschaften 67 Mehrfamilienwohnprojekte umgesetzt. Dies umfasst 60 Altbausanierungen, fünf Fabrikumnutzungen und zwei mehrgeschossige Neubauvorhaben mit insgesamt 300 Wohneinheiten.

Neben zwei Wohnprojektmodellen des gemeinschaftlichen Eigentums und der GbR/WEG gehen in Leipzig MieterInnen einen dritten Weg, die in der Gemeinschaft mit dem/der HauseigentümerInnen kooperieren. Bei dieser EigentümerIn-MieterIn-Kooperation werden sog. Ausbau-Mietverträge vereinbart, in denen die anteilige Übernahme von Ausbaukosten durch die MieterInnen geregelt ist. Im Gegenzug garantieren EigentümerInnen verbindliche und langfristig günstige Mieten. Hierzu hat der Leipziger Verein HausHalten e.V. (www.haushalten.de) das bundesweit bekannte „AusBauHaus“-Modell entwickelt. In Leipzig sind derzeit ca. 33 Wohnprojekte in der EigentümerIn-MieterIn-Kooperation bekannt.

Wie auf der Karte zu sehen, sind Wohnprojekte zahlenmäßig am stärksten im Leipziger Westen vertreten, gefolgt von der Südvorstadt und dem Leipziger Osten.

KULTUR-WOHN-PROJEKT PÖGE-HAUS

Das Kultur- und Wohnprojekt Pöge-Haus befindet sich in einem Gründerzeithaus am Neustädter Markt im Leipziger Osten. Die oberen Etagen nutzen ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit 20 BewohnerInnen sowie Ateliers und Büros mit 15 NutzerInnen. Im Erdgeschoss sind Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume, die für Kunstausstellungen, Lesungen, Tagungen und Workshops genutzt werden, untergebracht.

Das heutige Pöge-Haus wurde in der Gründerzeit als Wohnhaus für ArbeiterInnen im schnell wachsenden Leipzig gebaut. Der Name bezieht sich auf die Firma Pöge-Druck, die hier bis 1994 ansässig war. Zugleich wohnten in dem Gebäude Ende der 1980er-Jahre Angehörige der DDR-Opposition. Nach einer Phase des Leerstands belebten seit 2009 unterschiedlichste AkteurInnen mit Kunstprojekten das Pöge-Haus und seine Umgebung. Aus diesen Aktivitäten heraus wurde der Pöge-Haus e.V. sowie die Kultur- und Wohnprojektgesellschaft Leipzig Neustadt mbH gegründet, die das Haus im Sommer 2012 erwarb. Im Herbst 2014 wurde es nach umfangreichen Bau- und Sanierungsarbeiten, die mit knapp 200.000 Euro aus Mitteln der Städtebauförderung unterstützt wurden, feierlich eröffnet.

Projektworkshop Street-Art im Pöge-Haus

Das Pöge-Haus am Neustädter Markt

Der Pöge-Haus e.V. ist Träger der Kulturaktivitäten im Haus. Es bietet einen öffentlichen Raum für vielfältige kulturelle und gesell schaftliche Projekte. Verankert in der Leipziger Neustadt begleitet das Projekt kritisch die Wandlung von Stadt und Gesellschaft durch die Verknüpfung von Kultur- und Stadtteilarbeit. In den Projekten des Pöge-Hauses liegt der Schwerpunkt auf selbstbestimmter Beteiligung und Bildung. Als offene Plattform für Initiativen und Diskussionen fördert das Pöge-Haus bürgerschaftliches Engagement und künstlerische sowie kulturelle Aktivitäten, insbesondere im Leipziger Osten.

Weitere Informationen sind unter www.poege-haus.de zu finden.

2.2. DER LEIPZIGER WACHSTUMSKURS – HERAUSFORDERUNG FÜR WOHNPROJEKTE

Die Leipziger Freiheit und Vielfalt ist in Zeiten des Wachstums kein Selbstläufer mehr. Die Situation des leicht verfügbaren Bodens hat sich mit dem rasanten Leipziger Bevölkerungswachstum deutlich geändert. Altbauten und Bauflächen sind inzwischen am Immobilienmarkt sehr stark nachgefragt. Gruppen, die sich als Baugemeinschaften auf den Weg machen wollen, können hier nur noch selten mithalten.

Dass der Leipziger Wohnungsmarkt in die Phase der Marktanspannung eingetreten ist, darauf deuten viele Indikatoren. Infolge des starken Nachfrageanstiegs ging der Wohnungsleerstand bis Ende 2017 auf geschätzt 4 % zurück, wobei der marktaktive Leerstand auf unter 2 % sank. Zwischen den Jahren 2013 bis 2017 nahm das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) um etwa 14 % zu, während die durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) aller Angebote gemäß empirica-Preisdatenbank seit 2013 um 25 % auf 6,59 €/m² (Median) gestiegen ist. Weiterhin zeigt sich, dass die innerstädtische Mobilität bezogen auf die Wohnbevölkerung abnimmt, was ebenfalls als Indiz für einen sich anspannenden Wohnungsmarkt gedeutet werden kann. Die Quote der Umzüge innerhalb der Stadt Leipzig reduzierte sich 2017 gegenüber dem Vorjahr um ein Prozentpunkt auf 8,7 %.

Jährlich kommen ca. 1.700 Wohnungen (über alle Segmente) neu auf den Markt. Der Mehrfamilienhausneubau gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung. Gemessen an den formulierten künftigen Wohnungsbedarfen – unabhängig unahbhängig welches Marktsegment – ist dies zu wenig. Darüber hinaus entstehen im Neubau vornehmlich hochpreisige Mietwohnungsbauten mit Kaltmieten erfahrungsgemäß zwischen 10,00 und 13,00 €/m². Entsprechend liegt 2017 die Angebotsmiete für Wohnungen, die ab 2005 errichtet wurden, bei 10,00 €/m². Dies entspricht einer Steigerung von ca. 65 % seit 2013. Der Immobilienverband IVD gibt als durchschnittliche Nettokaltmiete in Neubauten mit sehr gutem Wohnwert sogar 11,80 €/m² für 2017 an.

Statement von MieterInnen in der Georg-Schwarz-Straße

„Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben, abseits von Bauträgermodellen, auf dem hochdynamischen Leipziger Immobilienmarkt zunehmend schlechte Karten, Liegenschaften zu erwerben. Dies gilt insbesondere für unsanierte Altbauten."

Jan Schaaf, Koordinator
NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Auch wenn die Angebote des Leipziger Wohnungsmarktes nach Lagekriterien (Ortsteile, Mikrolage etc.), Bausubstanz oder Gebäudetypen (Gründerzeit, Großsiedlungsbestände etc.) differenziert zu betrachten sind und sich statistisch ein Einpendeln der durchschnittlichen Mietbelastungsquote auf 30 % feststellen lässt, ist das Angebot an KdU-fähigen oder preiswerten Wohnungen deutlich rückläufig. Dieser Entwicklung ist mit einer Ausweitung des Angebots an bezahlbarem und preisgünstigem Wohnraum durch die Stadt entgegenzuwirken.

Dass der Leipziger Wohnungsmarkt für InvestorInnen attraktiv ist, zeigt sich nicht notwendigerweise in der Entwicklung der Verkaufszahlen, wohl aber in der Entwicklung der Kaufpreise. Die durchschnittlichen Kaufpreise unsanierter Mehrfamilienhäuser stiegen 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 57 % auf 822 €/m² und die sanierter Mehrfamilienhäuser um 17 % auf 1.433 €/m². Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen (2017: 4.817) verharrt seit einigen Jahren auf einem sehr hohen Niveau. Während beim Verkauf sanierter Altbauwohnungen, insbesondere im Erstverkauf (95 %), Erwerber aus dem sonstigen Bundesgebiet dominieren, ist der Anteil der Leipziger beim Erstverkauf im Neubau (26 %) deutlich höher. Dies lässt die Vermutung zu, dass Eigentumswohnungen im Altbaubestand maßgeblich als Kapitalanlage dienen.

Dieser kurze Blick auf die Zahlen zum Leipziger Wohnungsmarkt veranschaulicht die hohe Dynamik auf dem Immobilienmarkt, mit der Wohnprojektinitiativen konfrontiert sind.

3 DER MEHRWERT KOOPERATIVER WOHNPROJEKTE FÜR DIE STADT

Das Modell **Hausprojekt** ist für die Städte hochinteressant, da es abseits der Wohnnutzung mit vielen positiven externen Effekten verbunden ist. Hiervon profitiert die Stadt und ihre Quartiere. Die einzelnen Aspekte hiervon werden unter dem Begriff „Stadtrendite" zusammengefasst und im Weiteren dargestellt:

Bezahlbares Wohnen

Baugemeinschaften, so der Stadtforscher Tobias Behrens, können bis zu 40% der Baukosten bei Altbauprojekten und bis zu 20 % der Baukosten bei Neubauvorhaben gegenüber dem Marktpreis einsparen. Demnach reduzieren Baugemeinschaften Kosten insbesondere durch:

- nicht anfallende Bauträgergewinne;
- Vermeiden eines Risikoaufschlags, welchen der Bauträger in den Verkaufspreis einrechnet. Das gesamte Risiko liegt dafür bei der Baugemeinschaft;
- regelmäßige bauliche Selbsthilfe (Eigenleistung) umfänglich bei der Altbausanierung und reduziert beim Neubau auf den Innenausbau (Maler-, Bodenbelagsarbeiten oder Ähnliches).

Das Einsparpotenzial von bis zu 20 % im Neubau wird jedoch in der angesprochenen Hochpreisphase – die steigenden Grundstückskosten, hohe Standards, sowie der Fachkräftemangel treiben die Baukosten überproportional in die Höhe – vom Netzwerk als nur ein Baustein erachtet, um im Ergebnis bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Weitere Einspareffekte können durch das Absenken auf, für die Gruppe passende, Ausbaustandards und die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen in einem kooperativen Wohnprojekt erzielt werden. Letzteres kann zur Kostensenkung durch die Reduzierung der individuellen Wohnfläche führen.

Durch entsprechend gemäßigte Ansprüche an Wohnfläche und Ausstattungsstandards sowie durch die Förderung kooperativer Wohnformen (siehe Kapitel 7 **Der Blick nach vorn: Empfehlungen zur weiteren Stärkung des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens in Leipzig)** kann demnach bezahlbarer Wohnraum entstehen, der dauerhaft im Quartier verankert ist.

Gemeinschaftliches Wohnen – Flächen teilen

In der überwiegenden Zahl der Leipziger Altbauprojekte im kollektiven Eigentum bestehen Gemeinschaftsflächen: Hausküchen oder gemeinsame Wohn- und Gästezimmer stehen der gesamten Hausgemeinschaft zur Verfügung. Überschlagen ergibt sich aus der gemeinschaftlichen Wohnnutzung ein gegenüber dem deutschen Durchschnitt **reduzierter Wohnflächenverbrauch von ca. 33 m²/Person bis max. 40 m²/Person und damit eine geringere absolute Mietbelastung.**

Die stringente Umsetzung eines kooperativen Wohnkonzepts hängt auch stark von den baulichen Gegebenheiten ab. In einigen Gründerzeitstrukturen lassen sich größere Gemeinschaftseinheiten/-räume aufgrund von Tragstruktur und Wohnungszuschnitt des Bestandes baulich nur mit großem Aufwand realisieren. Den deutlich größeren Spielraum bietet hier der mehrgeschossige Neubau. Allerdings liegen bislang in diesem Segment in Leipzig nur sehr wenige Referenzen abseits des Bauträgermodells vor.

Nutzungsmischung im Gebäude und Quartier

Eine Reihe von kooperativen Wohnprojekten vereint **unterschiedlichste Nutzungen unter einem Dach.** Hierzu zählen Räume für die Hausgemeinschaft und Nachbarschaft, Arbeitswelten (bspw. Büro- und Gewerbeeinheiten), Cafés, Räumlichkeiten für Kreativ- und Bewegungsworkshops etc. In dieser Breite entwickelt, können kooperative Projekte die **Nutzungsmischung im Quartier erhöhen**.

Gute Nachbarschaft und hohe Identifikation mit dem Quartier

Die Mitglieder eines Gemeinschaftsprojektes schaffen sich Wohnraum nach ihren persönlichen Bedürfnissen mit langfristiger Perspektive. Aufgrund finanzieller Verpflichtungen sind sie langfristig an ihr Haus gebunden. Dies ist bspw. in gängigen Mietverhältnissen anders. Zum selbst genutzten Eigentum, in das viel Kreativität und Energie investiert wurde, besteht somit eine enge Bindung, die sich auf das Wohnumfeld ausdehnt. Veränderungen in der Nachbarschaft, die sich auf ihre

„Durch gemeinschaftliche Wohnprojekte erhalten Quartiere einen Stabilisierungsanker. Damit die Stadt diesen positiven Aspekt abschöpfen kann, möchten wir die Gruppen in den dichten innerstädtischen Quartieren halten."

Jens Gerhardt, Koordinator
NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Wohnqualität auswirken, registrieren Wohnprojektmitglieder deutlich früher (z. B. Vandalismus, die Entwicklung einer Drogen- und kriminellen Szene aber auch Verdrängungsprozesse). Z. T. entwickeln sich aus Wohnprojekten sogar Initiativen, die sich im Gemeinwesen engagieren und das Quartier durch vielfältige Aktivitäten, wie z. B. im Fall des bereits beschriebenen Pöge-Haus (vgl. S. 13), stärken.

Orte der Integration und mehrerer Generationen

Der Mehrgenerationenansatz vieler kooperativer Projekte bietet **Möglichkeiten für veränderte Lebensentwürfe**. Insbesondere alleinstehende SeniorInnen und Alleinerziehende können von der räumlichen Kopplung von Jung und Alt profitieren.

Den empirischen Nachweis dieser sozialen Effekte liefert eine wissenschaftliche Studie des Netzwerks „Soziales neu Gestalten" (SONG) von CSI (Zentrum für soziale Investition und Innovation), ZEW (Zenturm für Europäische Wirtschaftsforschung) und zze (Zentrum für zivilgesellschaftliche Entwicklung). Das Ziel der Studie liegt in der Untersuchung des realen, sozialökonomischen Nutzens neuer Wohnmodelle gegenüber traditionellen Formen des Wohnens und Lebens im Alter. Dabei bezieht die Analyse quartiersbezogene, gemeinschaftliche Wohnprojekte ein und untersucht die Auswirkung auf das Ausmaß der erforderlichen Hilfeleistung für unterstützungsbedürftige Personen.

Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass der Unterstützungsbedarf älterer Menschen, die in kooperativen Wohnprojekten leben, deutlich geringer war, als bei denen, die in konventionellen Wohnformen leben. Die BewohnerInnen bleiben in diesen Strukturen agiler und aktiver, was zum Teil ein vergleichsweise besserer Gesundheitszustand der Bewohner belegt. Durch die Nichtinanspruchnahme von professionellen Pflege- und Dienstleistungen ergab sich eine Kostenreduzierung von 30 % bis 50 % gegenüber Vergleichspersonen in konventionellen Wohn- bzw. Betreuungsformen. Zudem bewerteten Mitglieder von Wohnprojekten die Zufriedenheit und das Zusammenleben im Quartier deutlich positiver.

Die Studie verdeutlicht **positive externe Effekte kooperativer Wohnformen** z. B. für die **Gemeinkosten, die Wohnqualität oder die Gesundheit der BewohnerInnen**.

Ergänzung der Altersvorsorge

Bei vielen Modellen schaffen sich Mitglieder von Wohnprojektinitiativen als AnteilseignerInnen an Wohnimmobilien eine **private Altersvorsorge** oder erhalten **langfristige Mietgarantien**. Diese Sicherheiten können Gefahren der Altersarmut abfedern und die Sozialsysteme entlasten.

Untersuchungen von empirica-institut belegen, dass selbstgenutzte Immobilien eine wirksame Investition in die private Altersvorsorge der BewohnerInnen sind. Demnach sind ImmobilienbesitzerInnen und SelbstnutzerInnenhaushalte weniger häufig von Altersarmut betroffen als MieterInnenhaushalte in konventionellen Wohnformen bzw. Mietverhältnissen.

4 GEMEINSAM SIND WIR STARK – DAS NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

4.1. DIE ARBEITSWEISE DES NETZWERKS

Wie im Kapitel 1 **Das NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT als Wohnungspolitisches Instrument** beschrieben, war den BeraterInnen an der Basis sowie Stadtverwaltung und -politik nach den geschilderten ersten Jahren des Wachstums bewusst, dass die Wohnprojektidee in Leipzig unter diesen Rahmenbedingungen zunehmend Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt erhält. Entsprechend wurden die Weichen für kooperative Unterstützungsinstrumente im Wohnungspolitischen Konzept der Stadt Leipzig gestellt.

Das Netzwerk, als eines dieser Instrumente, ist Ansprechpartner für angehende EigentümerInnen- und MieterInnengemeinschaften. Es geht nicht um eine reine EigentümerInnen-, sondern eher um eine NutzerInnenberatung. Hier haben sich die Zielgruppen im Vergleich zu den Leipziger Ansätzen der Beraterarchitekten und **selbstnutzer.de** erweitert. Beide Ansätze sind im Netzwerk weiterhin „im Boot“. Das Boot hat – um bei dem Bild zu bleiben – nun mehr InsassInnen. Hierzu zählen beispielsweise Genossenschaften oder das Mietshäusersyndikat als Wohnprojektmodelle.

MIETSHÄUSER SYNDIKAT

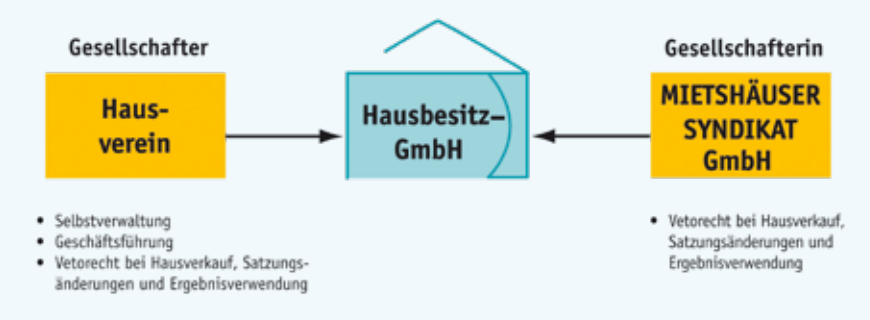
Das Mietshäuser Syndikat ist ein Solidarverbund von selbstorganisierten und selbstverwalteten Hausprojekten mit dem Ziel, sozial verträgliche Mieten in den erworbenen Objekten langfristig und generationenübergreifend sowie unabhängig von dem an Wertsteigerung der Immobilien orientierten Immobilienmarkt zu garantieren. Eine Vermögensbildung, welche die nötigen Mittel zur Realisierung des angestrebten Unternehmensgegenstandes überschreitet, wird ebenso wie eine private Vermögensbildung ausdrücklich nicht angestrebt.

Die Häuser sind nicht Eigentum des Syndikats, sondern einer eigenständigen Haus-Besitz GmbH, in der der jeweilige Hausverein und das Mietshäuser Syndikat Gesellschafter sind. Hausverein und Mietshäuser Syndikat haben in der GmbH Stimmenparität, sodass Verkauf oder Umwandlung nur einvernehmlich möglich ist. Eine Re-Privatisierung wird damit ausgeschlossen.

Über den Hausverein verwalten die NutzerInnen ihr Objekt eigenverantwortlich. Entscheidungen wie Wohnungsvergabe, Gestaltung, Finanzierung und Miethöhe obliegen ausschließlich dem Hausverein, also den dort lebenden Menschen.

Bis Ende 2018 war das Mietshäuser Syndikat an 136 Hausprojekten in Deutschland beteiligt. In Leipzig gab es bereits 2016 12 Projekte und 3 Projektinitiativen mit insgesamt 8.950 m² Wohnfläche für 273 Menschen. Die Tendenz ist steigend.

TEXT: Marilyn Lürtzing, Leipziger Beraterin des Mietshäuser Syndikats



Prinzip des Mietshäuser Syndikats (MHS) für 1 Hausprojekt (Quelle: www.syndikat.org)

Interne Abteilungsbesprechung vom AWS zum kooperativen Bauen

Dementsprechend sind in das Netzwerk all die ErfahrungsträgerInnen und Initiativen einbezogen, die seit Jahren erfolgreich teils honoriert, teils ehrenamtlich Wohnprojekte von der Findungsphase bis hin zum Einzug beraten. Mit städtischen Mitteln wurde eine informelle Netzwerkstruktur installiert, in der u. a. diese Beraterinitiativen als NetzwerkpartnerInnen aktiv sind. Ein freier Träger – das Leipziger Stadtentwicklungsbüro |u|m|s| STADTSTRATEGIEN – koordinierte das Netzwerk im Auftrag des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung (ASW). Diese Netzwerkstruktur wird vom Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) weitergeführt. Die Koordinationsstelle managt die Netzwerkarbeit, organisiert die Beratungsangebote und hält den Kontakt zu wichtigen PartnerInnen. Dazu zählen die Leipziger Stadtpolitik, Ämter, Verbände, die Wohnungswirtschaft und nicht zuletzt Finanzinstitute.

Die NetzwerkpartnerInnen vertreten jeweils unterschiedliche Wohnprojektkonzepte und rechtliche Organisationsformen. Das Konzeptspektrum reicht vom gemeinschaftlich geschaffenen Wohnungseigentum bis hin zum Kollektiveigentum im Mietshäuser Syndikat. Seit Mai 2016 können sich Wohnprojektinitiativen von einer/einem zum Konzept passenden NetzwerkpartnerIn kostenlos zu sämtlichen Wohnprojektvarianten beraten lassen. Diese Förderung wird als Anschubphase verstanden – immer unter der Überschrift bezahlbar und kooperativ. Die städtische Förderung des gesamten Wohnprojektspektrums ist deutschlandweit einmalig. Rahmenverträge zwischen NetzwerkpartnerInnen und der Stadt Leipzig regeln die Honorierung der Beratungsleistung.

ZWEI WEGE, EIN WOHNPROJEKT AUFZUZIEHEN

Eine Form von Wohnprojekten ist es, sich im Verbund Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus zu schaffen. Menschen, die sich für dieses Modell entscheiden, schließen sich zumeist in der Planungs- und Bauphase zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen, verwirklichen eine gemeinsame Wohnidee und teilen dann die Wohnungen in Einzeleigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz auf. Ein anderer Weg ist die Gründung einer (Ein-Haus-) Genossenschaft, eines Vereins oder einer GmbH, die als EigentümerIn fungiert. Jedes Gruppenmitglied ist MieterIn und gleichzeitig Anteilseigner. Verlässt ein Mitglied das Wohnprojekt bspw. aufgrund einer Arbeitsplatzveränderung, werden ihm die Genossenschafts- oder Gesellschaftsanteile ausgezahlt. In der Regel wird die Wertsteigerung der Immobilie bei der Auszahlung nicht berücksichtigt.

PartnerInnen im NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Übersicht der aktiven PartnerInnen im NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

PROJEKTPORTRÄT

BAUGRUPPENPROJEKT Z8

EIN HOLZHAUS IN LINDENAU

Baugruppenprojekt Z8 von Zschochersche Straße

Baugruppenprojekt Z8, Innenansicht

Geschossgesamtfläche	1.100 m²
Wohnfläche	570 m²
Wohneinheiten	4
Gewerbefläche	430 m² (1 Gewerbeeinheit)
Geschosse	5 (EG–4.OG)
Baukosten m² Kostengruppe 100–700	2.433 €/m²
Wohnprojektkonzept	GbR (weiterbestehend), WEG
Gemeinschaftsfläche	Gemeinsamer Dachgarten
Architektur	ASUNA – Atelier für strategische und nachhaltige Architektur, Dirk Stenzel, Leipzig

Die Baugemeinschaft Z8 hat in Leipzig ein selbstgenutztes Wohn- und Geschäftshaus in Massivholzbauweise errichtet und bewusst auf eine Nutzungsmischung gesetzt. Die Gruppe wollte zudem mit dem Projekt unter Beweis stellen, dass Gebäude der Gebäudeklasse 5 auch in Holz errichtet werden können. Somit verfolgt das Projekt einen ganzheitlich ökologischen und nachhaltigen Anspruch. Ausschließlich der Treppenhauskern und die Gründung wurden als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt. Die Konstruktion des Hauses ist „auf Abbrand“ gerechnet: Im Brandfall halten die tragenden Bauteile weit länger, als die nach Bauordnung vorgegebenen 90 Minuten stand.

Mit der inneren Stützen-Riegel-Konstruktion und dem hochflexiblen Fassadenprinzip wurde eine Hülle geschaffen, die eine ca. 430 m² Gewerbeeinheit im EG/1.OG und vier Wohneinheiten (120 – 195 m²) im 2. – 4.OG aufnehmen konnte und gleichsam eine extrem große innere Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren ermöglichte. Der ausgebaute Dachgarten im 5. Obergeschoss, mit dem allseitigen Blick über die Dächer der Stadt, wird gemeinschaftlich genutzt.

Gemäß des Energiekonzeptes, wird das Gebäude über eine Erdwärmepumpe, welche durch eine 20 m²-Solarkollektorenanlage und wassergeführte Kamine in den Wohneinheiten unterstützt wird, mit Wärme für Heizung und Warmwasser versorgt.

Baugruppenprojekt Z8 von Felsenkellerstraße

4.2. TÄTIGKEITSSPEKTRUM

Das Tätigkeitspektrum vom NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT lässt an drei Strängen zusammenfassen:

Marktnachteile von kooperativen Wohnprojekten ausgleichen: Auf sich gestellt besitzen Wohnprojektinitiativen, wie dargestellt, deutliche Defizite gegenüber institutionellen Immobilienentwicklern, die in Marktkenntnis investieren (können) und größere Finanzierungsspielräume besitzen. Dieser Marktnachteil soll zum einen durch frei zugängliche Informationen und Beratungsangebote ausgeglichen werden. Zum anderen arbeitet das Netzwerk in enger Abstimmung mit der Verwaltung und den Gremien zur Vorbereitung von städtischen Liegenschaften für Wohnprojektinitiativen. Einen abgeschirmten Markt im Markt organisieren andere deutsche Großstädte bereits. Hamburg reserviert bspw. den Baugemeinschaften ca. 20 % der städtischen Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau geeignet und für den Verkauf angedacht sind.

Neue kooperative Wege gehen: In Leipzig gibt es aufgrund des fehlenden Erfahrungsschatzes der Wohnprojektszene im kooperativen mehrgeschossigen Wohnungsneubau, im Vergleich zu anderen Städten, einiges nachzuholen und neu zu entwickeln. Die Fragen im Netzwerk greifen jedoch weiter als dieser Umlenkbedarf vom Altbau auf den Neubau: Kann das kooperative Wohnen anhand von sozialer Wohnraumförderung und Kleinstwohnungen für GeringverdienerInnen noch solidarischer werden?

„Mit vielfältigen Beratungsangeboten bietet die Stadt Leipzig insbesondere in der Anfangsphase Wohnprojektinitiativen wichtige Unterstützung. Wir sind froh, dass wir mit dem Netzwerk die Expertise, die in Leipzig über Jahre aufgebaut wurde, für neue Projekte nutzbar machen können.“

Beate Ginzel, Stadt Leipzig

TÄTIGKEITSPEKTRUM DER KOORDINIERUNGSSTELLE NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Konzept- und Fachberatungen

- Ausschreibung & Vergabe von Rahmenverträgen an Konzept- und FachberaterInnen
- Orientierungsberatung bei Wohnprojektinitiativen ohne Idee von einer möglichen Rechtsform
- Einzelbeauftragung & Abrechnung der einzelnen Beratungsfälle
- Unterstützung von Baugemeinschaften in der Baugenehmigungs- und Bauphase –> Vorsprechen bei berührten Ämtern
- Vermittlung und Mediation zwischen Gruppe und EigentümerIn
- Kontakthalten zu abgeschlossenen Beratungsfällen (wurde die Liegenschaft gekauft? Wie laufen Planung und Bau? Wie läuft das Projekt nach dem Einzug?)

Öffentlichkeitsarbeit und Austausch mit der Fachöffentlichkeit

- Aufbau, Pflege und Weiterentwicklung von www.netzwerk-leipziger-freiheit.de
- Pressearbeit – Veröffentlichungen Stadt-und Fachpresse
- Beteiligung an Ausstellungsprojekten
- Organisation und Durchführung der Leipziger Wohnprojektetage
- Vorstellung und Diskussion des Netzwerkes auf Fachveranstaltungen
- Information und offene Beratung auf Leipziger Stadtteilfesten

Netzwerken

- Politikberatung auf Anfrage
- Schnittstellentreffen mit den Verbänden
- Informationsplattform mit Banken: Wie lassen sich die Beleihungskonditionen für Wohnprojekte verbessern?
- Einzeltermine mit BankenvertreterInnen
- Fachexkursion der NetzwerkpartnerInnen
- Aufbau und Mitarbeit im Netzwerk IMMOVIELIEN
- Durchführung von Netzwerkworkshops im Turnus von zwei Monaten

Entwicklungsarbeit

- Mitkonzeption und Begleitung des Konzeptverfahrens LWB-ASW (2017/18) und der Stadt Leipzig (in Vorbereitung)
- Vorbereitung von Konzeptverfahren mit weiteren Wohnungsmarktakteuren
- Positionierung und Teilnahme bei netzwerkrelevanten Beteiligungsverfahren und Anhörungen

Sind die verletzliche Vertrauensatmosphäre in einem Wohnprojekt und der Wunsch einer Flüchtlingsintegration bspw. kompatibel – wie müssen bauliche Lösungen hierfür aussehen? Wie gelingt es, gemeinschaftliche Wohnungsgrundrisse, als einen Schlüssel für bezahlbare Mieten, stärker in die Wohnungswirtschaft zu tragen? Welche Wohnansprüche (Tiefgaragenstellplätze, Terrassen, Erschließungskerne etc.) sind die maßgeblichen Baukostentreiber?

Politikberatung zum kooperativen Ansatz: Auf Workshops im Turnus von zwei Monaten arbeiten NetzwerkpartnerInnen, Koordinierungsstelle und MitarbeiterInnen des AWS gemeinsam an diesen o.g. Fragen. Viele der neuen kooperativen Ideen brauchen – insbesondere beim Liegenschaftszugang – den zivilgesellschaftlichen und politischen Rückenwind. Das Netzwerk agiert im Diskurs mit Politik und Verwaltung. So war es gemeinsam mit Vertretern der Fraktionen des Leipziger Stadtrats und der Verwaltung in die Erarbeitung von Ausschreibungen und Bewertungskriterien für Konzeptverfahren involviert und konnte so die Erfahrungen aus der Umsetzung von Wohnprojekten in die Konzeption eines neuen wohnungspolitischen Instruments einbringen. Damit wirkt das Netzwerk als Bindeglied zwischen Politik, Verwaltung und Praxis.

4.3. BERATUNGSANGEBOT

Die Beratungsangebote des Netzwerkes richten sich nach dem Stadium, in dem sich die Wohnprojektgruppe befindet. Ist die Idee der Gruppe zum Projekt noch sehr unscharf (Orientierungsphase), gibt die Koordinierungsstelle einen Überblick zu den unterschiedlichen Möglichkeiten des kooperativen Bauens in Leipzig. In einem Sondierungsgespräch wird ausgelotet, welches Wohnprojektkonzept zu Mentalität und Ansatz der Gruppe passt. Erst wenn hierüber bei der Gruppe Klarheit besteht, vermittelt die Koordinierungsstelle an die beratenden NetzwerkpartnerInnen weiter.

Dieser Filter ist allen NetzwerkpartnerInnen äußerst wichtig, um Gruppen bedarfsgerecht zu beraten und zu verhindern, dass Interessenten von mehreren Beratungsinitiativen parallel betreut werden und somit wertvolle Beratungszeit in Anspruch nehmen. Um dies einzdämmen und die Angebote effizient zu gestalten, werden die Beratungsangebote von einer zentralen Anlaufstelle koordiniert. Ergänzend dazu zeigt der Leitfaden „Von der Idee zur Umsetzung“ auf www.netzwerk-leipziger-freiheit.de wichtige Weichenstellungen im Projektprozess auf und gibt praktische Tipps.

Befindet sich die Gruppe in einem fortgeschrittenen Stadium – das Grobkonzept liegt vor und ein Zugang zu einem bebauten oder unbebauten Grundstück ist erkennbar –, kann sie eine sog. Konzeptberatung mit einem/einer der NetzwerkpartnerInnen vereinbaren. In ca. drei Terminen werden die einzelnen Schritte von der Projektkonzeption bis hin zur Umsetzung inkl. Objektverwaltung besprochen und weiterentwickelt. Wenn die KonzeptberaterInnen in Detailfragen nicht weiterkommen, stehen FachberaterInnen zur Seite:

	Stufe I	Stufe II	Stufe III
WAS?	Orientierungsberatung →	Konzeptberatung - - →	Fachberatung
WER?	Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit	Beratende Netzwerkpartner*Innen	• Architekten • Fachingenieure für Holzschutz, Baustatik und Energie • Juristen für Bau- und Mietrecht • Mediatoren für Gruppenmoderation
WOZU?	Überblick Beratungsangebote und Wohnprojektlandschaft	Wohnprojektkonzept von der Idee bis zur Umsetzung und Verwaltung	Klärung von Spezialfragen zur Absicherung des Konzeptes

Das Leipziger Beratungsmodell für Wohnprojektinitiativen

Workshop des Netzwerks Leipziger Freiheit

ArchitektInnen zur Einschätzung baulicher Bedarfe und Ziele; Fachingenieure für Holzschutz, Baustatik und Energie; JuristInnen für Bau-, Miet-, Gesellschafts- und Steuerrecht sowie MediatorInnen für Gruppenmoderationen.

Voraussetzung für die Konzeptberatung ist eine Kurzbeschreibung des Wohnprojektes. Für jede avisierte Liegenschaft kann nur einmalig das Starterpaket in Anspruch genommen werden. Ist die Startberatung durchlaufen, sollen folgende Punkte im Konzept schlüssig geklärt sein:

- Eigentumsform,
- Rechtsform und damit zusammenhängende Haftungsfragen,
- Finanzierungsform und Kapitalzugang, Fördermöglichkeiten,
- interne Gruppenorganisation, ggf. zur Gewinnung weiterer Projektmitglieder,
- Einbindung weiterer Partner,
- Bestandshaltung / Verwaltung von Immobilien,
- Lösungen zu technischen Fragestellungen (Bauzustand, Energie, Statik etc.),
- anstehende Investitionskosten (überschlägiger Entwurf),
- weitere Ablaufplanung.

Jede Wohnprojektinitiative kann maximal drei FachberaterInnen in Anspruch nehmen. Seit dem Start des Beratungsangebots im Mai 2016 wurden sämtliche beratende NetzwerkpartnerInnen aktiv. Mit Abstand am häufigsten wurden MieterInnengemeinschaften beraten (ca. 42 % der Beratungsfälle), welche „ihr“ Haus in Selbstverwaltung übernehmen möchten.

Dieses Starterpaket vom Netzwerk liefert die Grundlagen für fundierte Verhandlungen mit Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft und hierzu notwendige Vorabfragen. Dazu gehören u. a. Finanzierungserklärungen von Kreditinstituten. Ziel ist es, in den Verhandlungen seitens der Gruppe einen nachvollziehbaren Preis aufzurufen bzw. anbieten zu können. Zunehmend stärker wird hierbei eine hohe Transparenz gegenüber Privateigentümern gelebt. Aus den seitens der Gruppe zu bewerkstelligenden Baukosten bzw. Kostenmieten und einem verfügbaren Eigenkapital wird das Preisgebot hergeleitet.

PROJEKTPORTRÄT

OURHAUS EG

GEMEINSCHAFT IST DAS ZIEL

Mitglieder der OurHaus eG

Spatenstich der OurHaus eG im November 2018

Am Lindenauer Hafen entsteht seit 2011 ein neues Stadtquartier. 2016 schrieb die Stadt Leipzig einen Architektur- und Investorenwettbewerb aus. Eines der Grundstücke wurde zu einem Festpreis für Baugruppen vorbehalten. An dem Wettbewerb nahmen die Gründungsmitglieder des Projekts OurHaus, in enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Dix Tannhäuser teil, gewannen und erhielten eine Kaufoption für das Grundstück.

Das Wohnprojekt besteht aus 23 Genossenschaftsmitgliedern und 16 Kindern, die in insgesamt 12 Wohnungen einziehen werden. Ziel der Gruppe ist es, im Verbund die Vorstellungen vom gemeinsamen Leben und Wohnen zu verwirklichen. Die Vergemeinschaftung und Selbstorganisation von Eigentum in Form einer Genossenschaft soll den Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum, Mitgestaltungsmöglichkeiten und langfristige materielle und soziale Sicherheit bieten.

Am 11.11.2018 feierte die OurHaus eG Spatenstich. Im Vorfeld dieses Festes traf das NETZWERK Mitglieder der Ein-Haus-Genossenschaft zum Gespräch:

NLF: Ihr habt in wenigen Tagen euren Spatenstich. Aufgeregt?

OurHaus: Wir feiern, dass wir jetzt nach diesen vielen Vorbereitungen anfangen, unser Haus zu bauen. Das ist natürlich ein großer Schritt: jetzt tatsächlich auch loslegen zu können und dass es real wird. Da sind wir ganz begeistert. Erleichterung wird sich, glaube ich, einstellen, wenn es dann läuft oder wenn es fertig ist. Jetzt ist es nochmal eine neue Form von Aufregung.

NLF: Warum habt ihr euch für die Genossenschaft als Wohnprojektkonzept entschieden?

OurHaus: Unser Wohnprojekt hat ein paar Besonderheiten, die beim Eigentumswohnungsbau nur schwer zu realisieren gewesen wären. Hierzu zählen bspw. Gemeinschaftsbalkone und unterschiedliche

„Der Gemeinschaftsraum ist der wichtigste Raum im ganzen Haus. Der soll ein zusätzliches Wohnzimmer für alle und gleichzeitig der Ort sein, in dem sich das Haus nach außen öffnet und man auch zeigt, wer man ist, und in den man andere Leute einladen kann.“

Gordon Tannhäuser, Dix Tannhäuser Architektur und Gestaltung

Gemeinschaftsräume. Das sind Dinge, die man mit Eigentum rechtlich, aber auch finanziell nur schwer umsetzen kann. Die Genossenschaft ist für diese Art des Zusammenwohnens einfach perfekt, weil sich das super regeln lässt und jeder gleiche Stimmanteile hat, egal was er für Geld mitgebracht hat.

NLF: Ab welcher Stelle kam das NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT ins Spiel?

Perspektive OurHaus eG (Grafik: Dix Tannhäuser Architektur und Gestaltung)

Grundstücksgröße	1.300 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1.310 m²
Nutzfläche	ca. 1.800 m²
Anzahl Wohneinheiten	12
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Sonstige Nutzungseinheiten	4 (Gemeinschaftsflächen)
Geschosse	5 (EG–4.OG)

OurHaus: Von Beginn an haben wir mit der Genossenschaftsberaterin Sonja Menzel zusammengearbeitet. Sie haben wir zu uns nach Hause zu unseren Projekttreffen geholt. Ihre Hilfe war ein erster Baustein und wirklich sehr wichtig. Sonja Menzel hat uns bei der Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen unglaublich viel unter die Arme gegriffen. Dann hat sich die glückliche Fügung ergeben, dass sie Teil des Netzwerks Leipziger Freiheit wurde und wir ihre Beratungsleistung als Förderung erhalten haben.

NLF: Welche Rolle spielen die Gemeinschaftsflächen im Projekt?

OurHaus: Wir verstehen diese Flächen als Joker-Räume, die wir uns von der Kalkbreite in Zürich abgeguckt haben. Die Räume ermöglichen eine mehrfache Nutzung. Sie sind nicht richtig zugewiesen und ermöglichen somit eine gewisse Flexibilität.
Der Gemeinschaftsraum ist der wichtigste Raum im ganzen Haus. Der soll ein zusätzliches Wohnzimmer für alle und gleichzeitig der Ort sein, in dem sich das Haus nach außen öffnet und man auch zeigt, wer man ist, und in den man andere Leute einladen kann.

NLF: Gibt es Rahmenbedingungen für euch als Ein-Haus-Genossenschaft, die verbessert werden sollten?

OurHaus: Wir haben hier auch eine Aufbaubank in Sachsen, die eigentlich eine Förderbank ist und die Eigentum jeglicher Couleur fördert, sei es gewerblich oder auch privat. Genossenschaften sind aber ausgeschlossen von der Kreditvergabe, weil diese kein Privateigentum schaffen. Wir haben dort angefragt und haben eine Absage erhalten, da die Förderung für Genossenschaften nicht möglich sei. Das geht eigentlich gar nicht.

4.4. PORTRÄTS DER PARTNERINNEN IM NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT, DIE IM STÄDTISCHEN AUFTRAG BERATEN

PARTNER IM NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Arbeitskreis Integriertes Wohnen (AKIW) e. V. und innova eG

Der Fokus von AKIW e. V. liegt auf gemeinschaftlichen Wohnmodellen, zu denen insbesondere auch Menschen mit Handicap Zugang haben. Dieses wird – dem gemeinsamen Satzungszweck entsprechend – v. a. im Bereich Altenhilfe kontinuierlich auf den verschiedenen Handlungsfeldern verwirklicht. Der Arbeitskreis Integriertes Wohnen e. V. organisiert Tagungen und Workshops, den Erfahrungsaustausch von Fachleuten und Institutionen zu verschiedenen aktuellen und innovativen Wohnthemen. Der Verein vermittelt Unterstützung und Beratung an Wohnungsbaugesellschaften, Wohn- bzw. Baugemeinschaften und öffentliche Einrichtungen.

Der Fokus von innova eG, welche mit dem AKIW e. V. stark inhaltlich und personell verbunden ist, liegt auf der Beratung zur Gründung und zum Aufbau von Selbsthilfegenossenschaften. Ein Schwerpunkt sind dabei genossenschaftliche Wohnprojekte. Ziel ist es, interessierte Gruppen über eine professionelle Projektentwicklung effektiv und zeitsparend bei der Konzeption, Gründung und Verstetigung ihrer Genossenschaft zu betreuen. Die Begleitung, Bildung und Beratung orientiert sich dabei an einem bewährten Vier-Phasen-Modell mit einer Orientierungsphase, einer Planungs- bzw. Konzeptphase, einer Gründungsphase und einer Stabilisierungsphase.

Zu den Mitgliedern vom AKIW e. V. und innova eG, die im NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT beratend tätig sind, zählen:

- Sonja Menzel: Konzeptberatung zum Wohngenossenschaftsmodell
- Winfried Haas und Eileen Timm: Konzeptberatung für Wohnprojektinitiativen mit / für Menschen mit Handicap

„Unter baukultureller Qualität verstehe ich auch, dass Architektur bzw. Gebäude den Menschen in jedem Falle auch uneingeschränkt physisch zugänglich sein müssen. Damit ist Barrierefreiheit keine Fußnote mehr. Die Wohnprojekte mit Menschen mit Handicap, die wir anstreben, können in dem Punkt in Leipzig eine Vorbildwirkung haben."

Eileen Timm

„Die Stadt Leipzig hat jetzt auch die Gründung genossenschaftlicher Wohnprojekte durch das Netzwerk Leipziger Freiheit zum Thema gemacht. Das ist ein großer Fortschritt. Die genossenschaftliche Form ist unabhängig vom Einzelnen. Sie ist immer stabil. Das ist nicht billiger oder teurer als Eigentum, sondern es ist einfach anders. Wir müssen dafür kämpfen, dass anerkannt wird, dass die Genossenschaften eine längere Anlaufphase haben als eben ein Eigentumsmodell oder ein reines Mietmodell. Entsprechend müssen die Laufzeiten in den Verfahren daran angepasst werden."

Sonja Menzel

PARTNER IM NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

HausHalten e. V.

„Die NETZWERK-Angebote sind nicht nur ein Fördermitteltopf, sondern es ist einfach ein fachlicher Rat. Oft ist es das Initialmoment, was fehlt. Sei es ein Finanzrat, sei es ein Rechtsrat, sei es ein Baurat, was dann manchmal das kleine Steinchen war,

Projektbüro von HausHalten e. V. in Leipzig-Lindenau

Der Verein HausHalten e. V. setzt bereits seit 2004 erfolgreich Modelle zur Belebung und Wiedernutzung leerstehender Gebäude in Leipzig um. Neben dem Zwischennutzungsmodell Wächterhaus, den Wächterläden, den Atelierhäusern und der Hausgruppenberatung wird mit dem Modell AusBauHaus ein Konzept zur Sanierung in Kooperation mit der Mieterschaft angeboten.

Basis des Modells AusBauHaus ist die grundlegende Wiederinstandsetzung von Gebäuden, wobei der Ausbau der Wohneinheiten, nach Absprache mit den EigentümerInnen, unter Anleitung individuell durch die Mieterschaft ausgeführt wird. Kostenrahmen der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen ist abhängig vom Gebäude und den individuellen Vorstellungen des Eigentümers / der Eigentümerin und der MieterInnen. HauseigentümerInnen bietet das AusBauHaus langfristig stabile, kalkulierbare Mieteinahmen und Wertsteigerungen bei vergleichsweise geringem Investitionsaufwand. Durch Eigeninvestitionen der MieterInnen in den jeweiligen Wohneinheiten entstehen nachhaltige Bindungen und eine besondere Sorgfalt gegenüber dem Mietobjekt. Die MieterInnen erhalten im Gegenzug viel Wohnfläche zum individuellen Selbstausbau und stabile, günstige Mietkonditionen.

HausHalten e. V. entwickelt gemeinsam mit dem / der EigentümerIn ein individuell auf das Gebäude zugeschnittenes Konzept, unterstützt bei der Umsetzung und begleitet den Prozess, u. a. Sanierungsmaßnahmen, Mietersuche und Mieterselbstausbau, im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung. Dabei ist der Verein stets Ansprechpartner für den Eigentümer und die Mieter.

Zielsetzung dieses Modells ist die Förderung des langfristigen Verbleibs, vor allem junger Menschen, in Leipzig über die Lebensphase der Ausbildung hinaus. Leipzig soll mit flexiblen Wohnangeboten zur individuellen Lebensplanung bereichert werden, um noch interessanter für kreative Menschen und junge Familien zu werden.

Die HausHalten e. V. - Mitglieder Corinna Scholz und Jana Fischer beraten im NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT zu diesen Bereichen:

- gesamtstädtische Eigentümerberatung und Moderation,
- Ausbauhaus – niedrigschwellige Sanierung im Mieterkonzept.

das den Prozess anstößt, damit sie dann irgendwie vorwärtskommen. Es wäre schön, wenn solche Beratungsangebote kontinuierlich fortgeführt werden können. Die Chance dafür besteht durchaus, weil man sich mit dem Wohnungspolitischen Konzept als Stadt sehr stark pro sozial verträglichen bezahlbaren Wohnraum positioniert hat."

Jana Fischer

„Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten besteht der Wunsch, die alten Gebäude, wie sie da sind, auch wirklich so zu erhalten. Aus eigener Motivation heraus wird Denkmalschutz betrieben, wenn man die Gruppen etwas an die Hand nimmt. Der Investor führt oft nur die Kernsanierung durch. Da wird alles rausgeholt, weil es kostengünstiger ist, als jede alte Tür wiederaufzuarbeiten. Ich habe noch kein Wohnprojekt gesehen, wo das passiert ist.
Die freuen sich darüber, dass sie die Qualität des Altbaucharmes erhalten können.
Die große Qualität besteht auch darin, dass ganz individuelle, persönliche Lebensräume geschaffen werden."

Corinna Scholz

PARTNER IM NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Haus- und WagenRat e. V.

Der Haus- und WagenRat e.V. (HWR) ist aus der Zusammenarbeit von Hausprojekten und Wagenplätzen hervorgegangen. Er versteht sich als Verein für selbstorganisierte Räume in und um Leipzig. Der HWR ist Anlaufstelle für Initiativen, die gemeinschaftliche Eigentumsformen anstreben. Die Beratungs-AG des HWR berät bestehende Projekte sowie Gruppen in der Gründungsphase. Hierbei ist die Beratung nicht auf eine bestimmte Rechtsform (z. B. e.V., GmbH, eG) festgelegt.

Die Beratungs-AG unterstützt Initiativen bei Verhandlungen und begleitet Gruppen in Krisenphasen und Entscheidungssituationen. Dabei werden die sozialen, organisatorischen, finanziellen, rechtlichen und politischen Aspekte zusammen betrachtet. Der HWR entwickelt Konzepte, die den Anspruch solidarischer Selbstorganisation umsetzen, ob im Mehr-Häuser-Wohnprojekt oder im kleinen Kulturladen.

Daneben organisiert der HWR Veranstaltungen zu den Themen Stadtentwicklung und Wohnungspolitik und versteht sich als Interessenssvertretung einer solidarischen Stadt.

Die Mitglieder des Haus- und WagenRat e. V. sind als BeraterInnen im NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT aktiv:

- Michael Stellmacher: Konzeptberatung zu Träger- und Selbstverwaltungsmodellen für MieterInnengemeinschaften und selbstorganisierte Projektinitiativen
- Roman Grabolle, Klaus Schotte und Florian Schartel: gesamtstädtische Eigentümerberatung und Moderation

„Ich glaube, das Netzwerk Leipziger Freiheit ist eine Erfolgsstory. Es gab ja schon vorher Vernetzung und zum Teil auch eine enge Zusammenarbeit zwischen den heutigen NetzwerkpartnerInnen, aber auch noch mehr Konkurrenzen oder zumindest Missverständnisse. Das Netzwerk hat viel dazu beigetragen, dass das Verständnis für die unterschiedlichen Beratungs- bzw. konzeptionellen Ansätze besser geworden ist: Was machen die PartnerInnen, wo sind die Grenzen ihrer Modelle, wo sind ihre Vorteile, wo ihre Nachteile?“

Roman Grabolle

„Eine Klientel, mit der wir auf jeden Fall verstärkt in Kontakt kommen und bei der es auch Bedarf gibt, sind Gruppen, die Gewerberäume ins kollektive Eigentum überführen und langfristig selbstverwaltet betreiben wollen. Es gibt diese Gruppen bereits, wir beraten sie als Haus- und WagenRat auch schon. Da das Netzwerk Leipziger Freiheit aus Mitteln des Wohnungspolitischen Konzeptes finanziert wird, braucht das Netzwerk neue Finanzierungskanäle, um auch die gewerblichen Projekte beraten zu können."

Florian Schartel

„Je mehr wir Beispiele nach vorne tragen können, bei denen EigentümerInnen nicht nur die höchsten Erlöse im Sinn haben, desto eher kommen wir natürlich an die nächsten EigentümerInnen ran. Wir können ihnen so glaubhaft vermitteln, dass ein Verkauf des eigenen Hauses an die MieterInnengemeinschaft für beide Seiten eine gute Lösung sein kann – auch wenn natürlich jedes Haus und jeder Eigentümer/jede Eigentümerin ein Einzelfall ist. Wir können klarmachen, es gibt eine Alternative!"

Klaus Schotte

PARTNERINNEN IM NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum GmbH in Leipzig und Selbstnutzer Leipzig e. V.

Baugemeinschaft Merseburger Straße 30

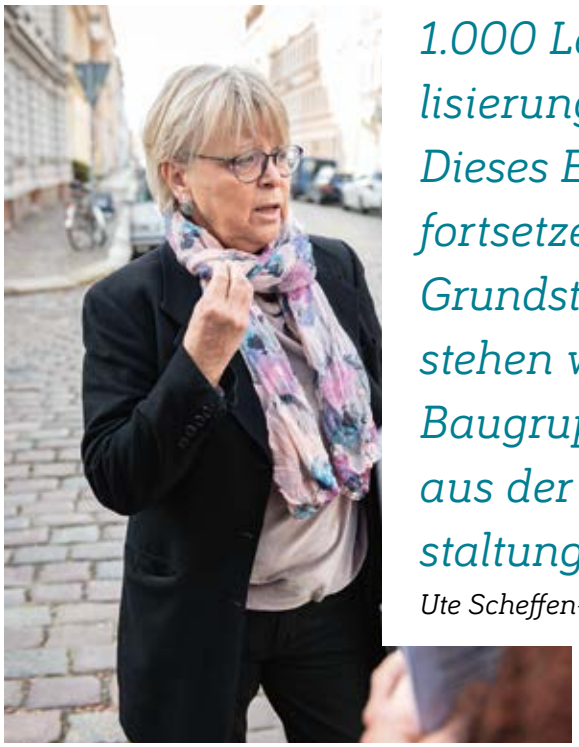
Vom **Selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum GmbH in Leipzig** wurden seit 2001 über 600 Familien bei dem Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie unterstützt. Von dem dadurch aktivierten Investitionsvolumen von ca. 100 Mio. EUR konnten ca. 65 Gebäude aus der Gründerzeit mit ca. 340 Wohnungen saniert sowie 270 neue Stadthäuser und weitere Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Zum Leistungsspektrum des **Kompetenzzentrum** gehören:

- Grundstücksfragen, Abstimmungen mit dem Eigentümer,
- Moderation der GbR / WEG / e. G., Reservierung von Grundstücken und Wohnungen im Rahmen der GbR,
- Erläuterungen von Musterverträgen,
- Unterstützung beim Grundstückskauf und bei Ämterkontakten.

Für alle technischen und gestalterischen Fragen ist in der Regel der/die ArchitektIn zuständig, der/die nach Abstimmung in der Gruppe so früh wie möglich hinzugezogen wird. Das Selbstnutzer Kompetenzzentrum wird unterstützt vom **Selbstnutzer Leipzig e. V.**, zu dem sich Leipziger ArchitektInnen, mit Erfahrungen bei der Planung und Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten, zusammengeschlossen haben.

Zu den Mitgliedern vom **Selbstnutzer Kompetenzzentrum und Selbstnutzer Leipzig e. V.**, die im NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT beratend tätig sind, zählen:

- Christoph Scheffen und Ute Scheffen-Halbach: Konzeptberatung für Baugruppen im individuellen Wohneigentumsmodell,
- Tim Augustin und Jürgen Imkamp: Fachberatung Bau mit Beratungsschwerpunkt Neubau in Bezug auf kostengünstiges Bauen.



„Der Umfang der Beratungsangebote in Leipzig ist gut und vielfältiger als in anderen Städten: Die Beratung alleine bringt aber noch keinen neuen Wohnraum. Wir haben von 2001–2015 fast 1.000 Leipziger Familien bei der Realisierung ihres Wohnprojektes begleitet. Dieses Erfolgsmodell ließe sich nahtlos fortsetzen, wenn die dazu erforderlichen Grundstücke/Altbauten zur Verfügung stehen würden. Die höhere Qualität von Baugruppenprojekten erwächst nicht aus der Architektur, sondern aus der Gestaltung des Zusammenlebens."

Ute Scheffen-Halbach

„Baugemeinschafts- und Hausprojekte leisten innerhalb der einzelnen Quartiere ihren Beitrag dadurch, dass sie durch ein hohes persönliches Engagement zu ‚Ankernutzern' im Quartier werden. Die Bereitschaft zur persönlichen Vernetzung im (bestehenden) Quartier ist sehr hoch – schon aus eigenem Interesse, schließlich möchte man hier leben, seine Kinder groß ziehen, alt werden."

Tim Augustin

4.5. MIETERINNEN-GEMEINSCHAFTEN IM BERATUNGS-FOKUS

Das Netzwerk konnte bis dato (Stand März 2019) 26 Wohnprojektinitiativen beraten. Die mit Abstand häufigsten Beratungsfälle sind MieterInnengemeinschaften, die mit dem geplanten Verkauf des Hauses konfrontiert sind, in dem sie leben.

Bei vielen Mehrfamilienmietshäusern stehen auch in Leipzig die Erbfolge und die 2. Sanierung an. Die Erben denken oft über den Verkauf, statt über das Halten des Bestandes nach. Selten wird in Betracht gezogen, dass die MieterInnen als Gemeinschaft den Kauf und Betrieb des Hauses stemmen können. Dabei stellt dieses Modell eine Alternative zu teuren Sanierungen und der Umwandlung zu hochpreisigen Eigentumswohnungen dar.

In einigen Fällen schließen sich die MieterInnen zusammen, wenn sie rechtzeitig von den Verkaufsabsichten der Eigentümer erfahren, und wenden sich ans NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT. In so einem Fall gilt es, innerhalb kürzester Zeit aus mehreren Mietparteien eine Gemeinschaft zu bilden, die:

- sich auf eine Wohnidee verständigt,
- die Kaufverhandlungen mit den EigentümerInnen startet,
- parallel eine Rechtsform findet bzw. eine juristische Person gründet, welche als KäuferIn auftritt,
- ein tragfähiges Sanierungs-, Finanzierungs- und Betriebskonzept aufstellt und
- die notwenigen Kredite bei Banken mobilisiert.

Beratungstisch der neu gegründeten SoWo Leipzig eG – eine Genossenschaft auch für MieterInnengemeinschaften, die ihr Haus selbst verwalten möchten

Das Netzwerk fungiert zudem als Vermittler zwischen den EigentümerInnen und der MieterInnengemeinschaft. Ziel dabei ist es, Vertrauen in die Gruppe und Verständnis für notwendige Zeitabläufe bei den EigentümerInnen zu entwickeln. Für einen soliden Gruppenprozess sind im Minimum drei Monate einzuplanen, um eine kauf- und finanzierungsfähige Rechtsform vorliegen zu haben.

Favorit der MieterInnengemeinschaften ist aktuell die Organisationsstruktur der Ein-Haus-Genossenschaft. Den Rückmeldungen nach stände der überwiegende Teil der MieterInnengemeinschaften ohne die Netzwerkberatung mit der Hausübernahme vor einer schier unlösbaren Aufgabe.

„Wir beobachten zunehmend mit Sorge, dass das Eigentum der älteren Hausbesitzer an institutionelle Kapitalanleger geht. Die Geschäftspriorität der neuen Eigentümer ist ganz klar die Renditeoptimierung im Interesse der Anleger. Das bekommen die Mieter auch meist zu spüren. Unsere Mitglieder sind dem Eigentum persönlich ganz anders verpflichtet als die großen Gesellschaften. Daher ist die Nachfolge von älteren Hausbesitzern ein großes Thema bei uns im Eigentümerverband. Wohnprojekte können unsere Eigentümerlandschaft beleben. Als verkaufsbereiter Eigentümer lohnt es sich, über einen Verkauf an die Bestandsmieter als neues Wohnprojekt nachzudenken. Die Unterstützung vom Netzwerk, als unabhängigem Vermittler, macht dabei Sinn."

René Hobusch, Präsident von Haus & Grund Sachsen

PROJEKTPORTRÄT

EINHAUS REICHPIETSCH-STRASSE 13 EG

MIETERINNEN ÜBERNEHMEN IHR HAUS

„Man stelle sich vor, jemand klingelt an der Wohnungstür und fragt freundlich, ob man sich das Haus ansehen könne … man weiß nicht genau, worum es geht, hat aber ein ziemlich ungutes Gefühl. Das passierte nicht nur einmal, sondern mehrmals, wochenlang.“

Claudia Dislich, Mitglied im Wohnprojekt EinHaus Reichpietschstraße 13 eG

Die EinHaus Reichpietschstraße 13 eG im Interview

Auf diese Art erfuhren die BewohnerInnen der Reichpietschstraße 13 vom geplanten Verkauf ihres Wohnhauses. Den möglichen Verkauf des Hauses an einen Investor vor Augen, organisierten sich die MieterInnen des Hauses spontan als Gemeinschaft. Sie beschlossen, das Haus selbst zu kaufen und in Gemeinschaftseigentum, in Form einer Genossenschaft, zu überführen. Der Alteigentümer des Hauses hatte dafür ein offenes Ohr und ließ sich auf exklusive Verkaufsverhandlungen mit der MieterInnengemeinschaft ein. Das bedeutete für ihn auch, überhöhte spekulative Angebote, welche weiterhin an ihn herangetragen wurden, abzulehnen.

Derzeit wohnen in der Reichpietschstraße 13 StudentInnen, WissenschaftlerInnen, KünstlerInnen und DesignerInnen als junge Familien, Singles und Wohngemeinschaften. Ende November 2018 wurde der Kaufvertrag zwischen Alteigen-

Außenansicht Reichpietschstraße 13

Mitglieder der EinHaus Reichpietschstraße 13 eG

tümern und der Mieterschaft notariell beurkundet. Nun steht die behutsame Sanierung des Objektes und seine nachhaltige Bewirtschaftung an.

Das NETZWERK traf die EinHaus Reichpietschstraße 13 eG zum kurzen Gespräch.

NLF: Ihr habt euch für ein Wohnen entschieden, das wahrscheinlich nicht der einfachste Weg ist. Es ist mit Mehraufwand verbunden. Warum habt ihr euch dazu entschieden?

EinHaus: Wir sind in diese Situation nicht ganz freiwillig reingeraten. Das Haus stand im Februar 2018 zum Verkauf. Das haben wir dadurch erfahren, dass plötzlich ganz viele Interessenten hier ums Haus gegangen sind und gerne in das Haus rein wollten. Da wir sehr gerne in diesem Haus wohnen und gerne wohnen bleiben möchten, haben wir uns überlegt, aktiv zu werden und ein Wohnprojekt zu starten.

NLF: Warum habt ihr euch für die Genossenschaft als Wohnprojektkonzept und Rechtsform entschieden?

EinHaus: Es ist uns sehr wichtig, dass alle mitmachen können, die hier wohnen bleiben möchten. Deshalb sind wir dann Richtung Gemeinschaftseigentum und Genossenschaft gegangen. Die Gründung einer Genossenschaft ist mit ein bisschen Bürokratie verbunden, aber wir haben an der Stelle zum Glück eine sehr gute Beratung vom NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT erhalten. Auch wenn man jetzt mehr Aufwand hat, hat man es bei der Genossenschaft mit einer Form von Sicherheitsnetz zu tun.

NLF: Wie seid ihr auf das NETZWERK als Beratungsangebot gestoßen?

EinHaus: Der Kontakt zum NETZWERK ist tatsächlich entstanden, weil ein Projektmitglied bei der Stadt angerufen und gefragt hat. Die Stadt konnte den Kontakt vermitteln und dann kam es auch sehr schnell zu einem Termin.

NLF: Welche Art der Beratung habt ihr bekommen?

EinHaus: Konzeptberater Michael Stellmacher unterstützte uns bei der Gruppen- und Modellfindung sowie bei der finanziellen Planung. Als die Entscheidung für die Genossenschaft gefallen war, stellte sich die Frage, wie man jetzt so eine Genossenschaft gründet. Ganz wichtige Beratung leistete dabei Sonja Menzel als Fachberaterin, die sich speziell mit Genossenschaften auskennt und die uns dann durch die verschiedenen Instanzen geführt hat.
Wir sind sehr begeistert, dass es sowas überhaupt gibt. Also, wenn wir das nicht gehabt hätten, weiß ich nicht, wo wir jetzt stünden. Es wäre viel anstrengender gewesen. Deswegen kommt von unserer Seite her Dankbarkeit.

NLF: Können zukünftig solche Wohnprojekte wie das eure besser unterstützt werden?

EinHaus: Wir haben bei uns im Haus auch Familien, aber Baukindergeld kommt bei uns bis jetzt (Stand Feb. 2019) nicht infrage, weil wir kein Privateigentum schaffen. Eigentlich finde ich das total schade, denn wir schaffen ja noch etwas viel Besseren, wir schaffen Gemeinschaftseigentum!

4.6. DIE GESAMTSTÄDTISCHE EIGENTÜMERBERATUNG

Text: Jana Fischer, Eigentümerberaterin im NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Sanieren und bezahlbar Wohnen im Leipziger Osten war Ziel des Modellprojekts „Eigentümerberatung und Moderation im Leipziger Osten", kurz EiLO. Dahinter steht ein kostenloses Beratungs- und Moderationsangebot für EigenatümerInnen und interessierte Bau- und Wohngruppen.Dies knüpft an eine, in Leipzig schon länger etablierte, Herangehensweise an. Bereits in den 1990er-Jahren machte die Stadt Leipzig mit dem Modell der BeraterarchitektInnen erste Schritte in der Unterstützung von EigentümerInnen; seiner Zeit vor allem mit Beratungen zu baufachlichen Fragen bei der Sanierung des, vom Verfall bedrohten Gründerzeitbestandes. Die erste und zum Teil zweite Sanierungswelle ist zwischenzeitlich erfolgt, als mit dem EU-Projekt EPOurban (Enabling private owners für urban restructering processes) 2011 die Chance bestand, das Beratungssystem für HauseigentümerInnen weiterzuentwickeln. Neben der Georg-Schwarz-Straße und Georg-Schumann-Straße, die als stark befahrene Magistralen noch immer von hohem Leerstand betroffen waren, war auch der Leipziger Osten „Einsatzgebiet" der über das Projekt installierten EPOurban-BeratungsmanagerInnen und

SCHÖNERHAUSEN GMBH

Beispielhaft in mehrfacher Hinsicht ist das Projekt SchönerHausen, welches aus ca. 80 Menschen zwischen 0 und 63 Jahren besteht. Die Hausgemeinschaft wollte in einem solidarischen Hausprojekt leben und entschloss sich, Teil des Mietshäuser Syndikats (vgl. S. 18) zu werden. Dazu bekam sie die vier Häuser über einen Erbbaurechtsvertrag von der Stiftung Edith Maryon, welche diese erworben hatte, zur Nutzung und Umsetzung des Wohnprojektes zur Verfügung gestellt. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble stellt städtebaulich den Abschluss der Wohnbebauung auf der südlichen Seite der Eisenbahnstraße dar und liegt unmittelbar am geplanten Parkbogen Ost, einer den Leipziger Osten umspannenden Grünverbindung auf stillgelegten Bahntrassen. Im Zuge der Realisierung des Projekts stand die Hausgruppe vor verschiedenen Problemen, die den Gruppenprozess, die vertragliche Gestaltung oder bauliche Fragen umfassten. Da die Gruppe jedoch bereits seit Längerem an der Realisierung des Projektes arbeitete, war es möglich, innerhalb kurzer Zeit, mit Unterstützung durch das damalige ASW, Fördergelder für die Sanierung zu akquirieren und mit der Realisierung des Projektes zu beginnen. So konnte für das über 20 Jahre leerstehende Gebäude mit erheblichen Baumängeln durch die Gruppe SchönerHausen ein zukunftsträchtiges Modell entwickelt werden. Die Baumaßnahmen wurden im Jahr 2016 begonnen.

Sanierungsarbeiten in Eigenleistung

Projekt SchönerHausen in der Eisenbahnstraße

„Diese Leute gibt es durchaus, die nicht nur ein Vermarktungsinteresse haben, sondern ein Interesse an ihrer Immobilie. Das ist ein anderer Weg, über den wir auch mit EigentümerInnen reden, also EigentümerInnen, bei denen die Verwertungsinteressen höher sind und wir den Zusammenhang zwischen Baukosten und Miete darlegen. Ich kann von niemandem verlangen, viel Geld auszugeben und wenig Geld zu bekommen. Das kann nur funktionieren, indem wir an Beispielen zeigen, es geht auch, dass auch diese Leute ihren Schnitt machen."

David Knoke

einer Riege an FachberaterInnen verschiedenster Professionen. Damit wurde die Basis geschaffen für das inzwischen seit 2016 installierte NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT.

Eingebunden in das NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT war auch das städtische Beratungsangebot EiLO, die Eigentümerberatung Leipziger Osten. Als ein Instrument des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig zielte es auf eine nachhaltige und soziale Entwicklung des Wohnungsbestands ab. Zu dessen Umsetzung beauftragte die Stadt Leipzig, unter Federführung des damaligen ASW, zunächst für den Zeitraum März 2016 bis Dezember 2017 eine interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft aus ArchitektInnen, Bausachverständigen sowie Wohn- und KulturprojektberaterInnen/KonzeptentwicklerInnen. Die EiLO-Aktivitäten konzentrierten sich anfangs auf unsanierte und leerstehende Gebäude. Später wurden auch teilsanierte und bewohnte Gebäude zu Beratungsfällen. Bevor jedoch die Beratung und Begleitung der Eigentümer erfolgen konnte, wurden zunächst die Gebäude kartiert, die Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig angeschrieben oder telefonisch kontaktiert und durch viel Öffentlichkeitsarbeit das Angebot bekannt gemacht. Im Beratungsprozess konnte das Team auf den EPOurban-Pool von FachberaterInnen zurückgreifen, wodurch fachliche oder rechtliche Unsicherheiten auf EigentümerInnenseite abgebaut und preiswerte Konzepte oder Modelle für die Gebäude entwickelt werden konnten.

Die Erfahrungen mit den EigentümerInnen waren dabei sehr unterschiedlich: Manche Eigentümer, die vom EiLO-Angebot erfahren haben, nahmen die Beratung dankbar in Anspruch und gingen die Sanierung dann auch an oder veräußerten an ihre

Eisenbahnstraße 128

bisherige Mietergemeinschaft, wie es bei einem ehemaligen Wächterhaus der Fall war. Bei einigen EigentümerInnen, die ihr Gebäude gern als Kapitalanlage behalten und mit ihrer MieterInnengemeinschaft einen Erbbaupachtvertrag eingehen wollten, scheiterten die Pläne dennoch. Dies lag meistens an den Banken, mit denen es z. B. aufgrund zu kurzer Laufzeiten, nicht zu einem Finanzierungsabschluss kam. Andere EigentümerInnen stiegen wiederum mitten im Prozess ganz unvermittelt aus, was manchmal private Veränderungen zum Grund hatte oder in anderen Fällen ein zu attraktives Kaufangebot eines Bauträgers.

Das kostenlose Beratungs- und Moderationsangebot der Stadt Leipzig wird nun auf die ganze Stadt für EinzeleigentümerInnen sowie Eigentümergemeinschaften ausgeweitet. Dabei wird das Beratungsteam als Teil des NETZWERKS LEIPZIGER FREIHEIT noch enger mit den verschiedenen Stadtteilmanagements und der Stadtverwaltung kooperieren, da eine Kartierung von Leerständen in der gesamten Stadt nicht leistbar ist. Die Ansprache der Eigentümer erfolgt auf verschiedenen Wegen – entsprechend der Vielfältigkeit der Eigentümerstruktur. Mit EiLO kann somit ein weiterer Beitrag zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts geleistet werden.

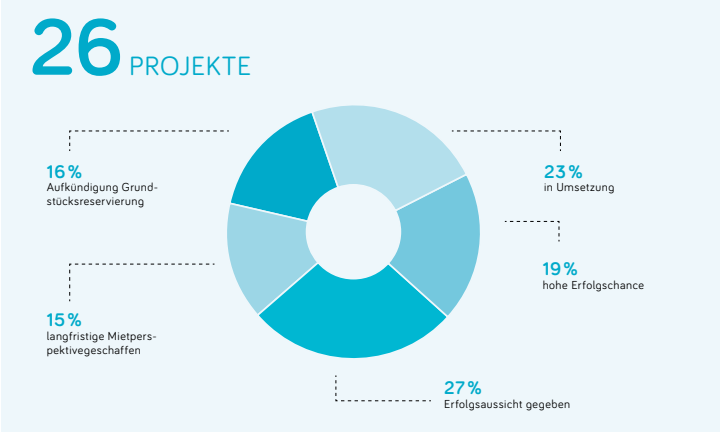
EISENBAHNSTRASSE 128

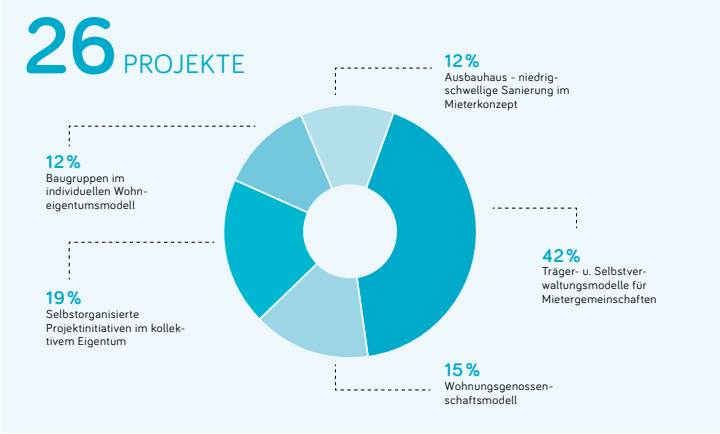
Der Kontakt zum Eigentümer der Eisenbahnstraße 128 kam über ein Eigentümeranschreiben zustande. Bereits zu Beginn wurde deutlich, dass er das Gebäude im eigenen Bestand halten möchte und sich eine Vollsanierung des Gebäudes inkl. des dazugehörigen Hinterhauses, im Hinblick auf die zu erzielenden Mieten, nicht lohnt. In den Modellen Erbbaurecht und AusBauHaus fanden sich im Beratungsprozess passende Entwicklungsalternativen. Zur Entscheidungsfindung wurden dann durch EiLO die jeweiligen Kosten ermittelt und das Gebäude schließlich zum AusBauHaus entwickelt. Das Objekt befindet sich inzwischen in den letzten Zügen der Herrichtung. Durch den Eigentümer wurden die Erneuerung der gesamten Heizungs- und Sanitärinstallation, der Einbau neuer Fenster und weitere statisch notwendige Maßnahmen durchgeführt. Die oberen Etagen sind bereits bewohnt, die übrigen MieterInnen bauen ihre Einheiten noch selbst aus. Die Miete liegt bei 3,50 Euro/m² kalt und ist in den Mietverträgen auf die nächsten elf Jahre festgeschrieben. Die MieterInnen sind im Gegenzug verpflichtet, Wände und Böden selbst aufzuarbeiten und die Badeinrichtung selbst einbauen zu lassen. Die große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurde nach demselben Konzept an einen veganen Imbiss vermietet. Hier konnte EiLO ebenfalls zu baurechtlich notwendigen Maßnahmen und der Einreichung des Bauantrags beraten. Mittel- bis langfristig ist der Anbau von Balkonen geplant. Die damit verbundene geringe Mieterhöhung ist bereits jetzt in den Mietverträgen festgeschrieben, sodass die MieterInnen diesbezüglich Sicherheit haben.

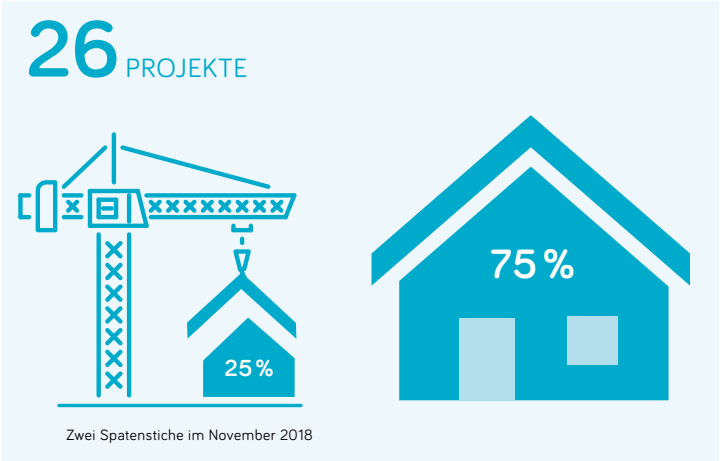
4.7. ZWISCHEN-BILANZ

Während die Gruppe der MieterInnengemeinschaften den größten Teil der Beratungsfälle aumacht, sind alle anderen Wohnprojekttypen, die vom Netzwerk beraten werden, ähnlich stark repräsentiert. Damit geht der strategische Ansatz auf, als Netzwerk gleichermaßen Anlaufstelle für Wohneigentums- und Gemeinschaftseigentumsmodell zu sein.

Bei fast ⅔ der Wohnprojekte ist mindestens eine Erfolgsaussicht gegeben. Knapp ¼ der beratenden Wohnprojekte befindet sich bereits in der Phase der Umsetzung. Dass dies der kleinere Teil ist, hängt mit längeren Prozesslaufzeit kooperativer Projekte zusammen. Mitunter 2 – 3 Jahre dauert es, bis das Grundstück in z. T. schwierigen Verhandlungen mit den AlteigentümerInnen gesichert ist und die Finanzierung für das Konzept steht.







Überblick zur Anzahl und Verteilung der laufenden Gruppenberatungen (Grafik: Koodinierungsstelle NLF)

Leider gibt es auch Fälle, in denen die EigentümerInnen ihre Verkaufsabsichtserklärungen gegenüber der Wohnprojektinitiative aufkündigen. Deshalb nimmt das Netzwerk – stärker als in der Anfangsphase – eine Vermittlerrolle zwischen der Wohnprojektinitiative und PrivateigentümerInnen ein. In dieser Funktion baut das Netzwerk ggf. entstehende Spannungen ab, erinnert an gegenseitig zugesicherte Pflichten (z. B. Transparenz in der Preisermittlung) sowie Fristen (z. B. Übergabezeitpunkt für das Kaufangebot). Eine solche Vermittlung wird auch erforderlich, wenn seitens der Gruppe zugesagte Fristen überschritten und abgesprochene Kommunikationswege nicht eingehalten werden.

Andere, vom Netzwerk begleitete, Verhandlungen zwischen MieterInnengemeinschaft und EigentümerInnen endeten damit, dass Letztere ihre Verkaufsabsichten zurückziehen und ein längerfristiges Mietverhältnis garantieren.

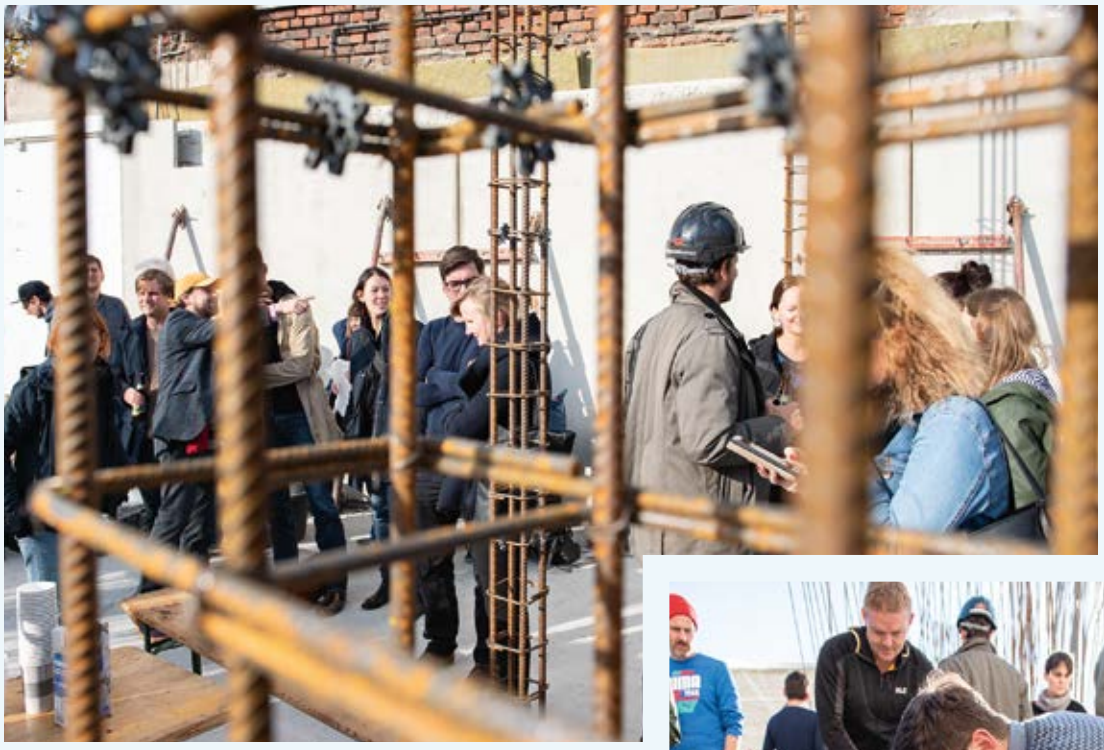
Die Wohnprojektinitiativen sind maßgeblich in der Sanierung aktiv. Aber auch das Neubaufeld ist besetzt, wenn auch noch unterdurchschnittlich mit nur drei Gruppen. Schaut man sich die einzelnen Leute an, die mit Netzwerkrückenwind kooperativ und bezahlbar Bauen, Sanieren und Wohnen wollen, ist in der Gesamtschau (in sich sind die Gruppen eher homogen) die Mischung sozial ähnlich bunt wie das Spektrum an Wohnprojektkonzepten. Es gibt den erfahrenen Architekten, die Krankenschwester, die durch das Wohnprojekt zur Finanzierungsspezialistin wird, eine Universitätsdozentin und so weiter.

Für die seit April 2016 26 abgeschlossenen und laufenden Netzwerkprojekte wurden insgesamt 54,5 TSD € (Stand: 31. 12. 2018) für Beratungsleistungen – das Eigentümerberatungsprogramm ausgenommen – eingesetzt. Diese setzten sich aus ca. 26 TSD € für Einstiegs- und Konzeptberatungen sowie aus ca. 28 TSD € für unterschiedlichste Fachberatungen von baulichen Untersuchungen der Bausubstanz bis hin zur Entwicklung von Gesellschaftsverträgen zusammen. Das verausgabte Beratungsbudget stellt sich als ein überschaubarer Betrag im Vergleich zu den ungleich höheren Wirkungen und Effekten dar, die hiermit erzielt werden konnten. Die Beratungsangebote des Netzwerkes sind in Leipzig inzwischen gut angenommen. Damit wird wichtige Unterstützungsarbeit geleistet, wobei der Sprung von der Nische in den Markt jedoch erst noch zu leisten ist.

PROJEKTPORTRÄT

BAUGRUPPE GLÜHENDE KOHLEN

DER TRAUM VOM SELBSTBESTIMMTEN UND BEZAHLBAREN EIGENTUM



Die Glühenden Kohlen (GK) sind sieben junge Familien – 14 Erwachsene und 11 Kinder –, die sich zu einer Baugruppe in einer GbR zusammengeschlossen haben, um ihren Traum vom selbstbestimmten Eigentum im Leipziger Süden zu verwirklichen, wo sie selbst schon seit vielen Jahren wohnen. Die Initiatoren der Baugruppe waren bereits Mieter des Grundstücks in der Kohlenstraße. Sie nutzten den Ort als Werkstatt, Probenraum, zum Bouldern und Feiern. Als sich 2016 die Gelegenheit ergab, das Grundstück zu kaufen, kam der Stein ins Rollen und die Idee der Glühenden Kohlen war geboren.

Grundsteinlegung des Projekts Glühende Kohlen im November 2018

Das NETZWERK traf die **Glühenden Kohlen** am Rande ihrer Grundsteinlegung am 2.11.2018.

NLF: Ihr habt euch für eine Wohnform entschieden, die mehr Aufwand bedeutet, als einfach eine Wohnung von der Stange zu kaufen. Warum?

GK: Zum einen, weil wir das Glück hatten, das zu können. Das ist ja erstmal was Besonderes, überhaupt im Innenstadtbereich ein Grundstück in der Blockrandbebauung als „normaler Mensch" zu erwerben. Die Entscheidung war eigentlich für uns alle relativ schnell klar. Man hat mehr Freiheiten, mehr Möglichkeiten, den eigenen Wohnraum und das Miteinander zu gestalten und ist nicht an die profitmaximierenden Ideen der Anleger und Immobilienfirmen gebunden. Wir nutzen und genießen, dass wir mit der Fläche anders umgehen können als jemand, der darauf achten muss, dass am Ende auch ein Gewinn für die Anleger rauskommt.

NLF: Spielten Finanzierungsfragen eine Rolle, das Projekt in dieser Form zu entwickeln?

GK: Ein Projekt wie unseres kann man sich als Einzelner nicht leisten, da die Banken so etwas nicht finanzieren ohne entsprechendes Eigenkapital. So etwas kann man also nur als Gemeinschaft schaffen.

„Gemeinschaftliche Bauprojekte führen dazu, dass im Stadtgebiet Leute sind, die sich für einen Ort entscheiden und dort bleiben wollen und den dann auch anders mitgestalten."

Uwe Hassler

Perspektive des geplanten Bauhorhabens
(Grafik: bla° Blässe Laser Architekten Partnerschaft)

Wohnfläche gesamt	ca. 1.000 qm
Anzahl Wohneinheiten	7 Eigentumswohnungen (110 qm – 160 qm)
Gemeinschaftliche Nutzungen	Gemeinschaftsräume für verschiedene Zwecke (Werkstatt, Kinder-Tobe-Raum, ggf. Sauna), Gemeinschaftsdachgarten und gemeinschaftliche Spielfläche im Außenraum

NLF: Welche Bedeutung haben gemeinschaftliche Wohnprojekte für Leipzig?

GK: Wenn wir als Leipziger in Leipzig leben und die Stadt zumindest ein Stück weit selbst gestalten wollen, dann kann das darüber funktionieren, dass wir uns hier auch Eigentum schaffen. Wie das dann auch immer organisiert ist, sei dahingestellt. Gemeinschaftliche Bauprojekte führen dazu, dass im Stadtgebiet Leute sind, die sich für einen Ort entscheiden und dortbleiben wollen und den dann auch anders mitgestalten.

5 KONZEPTVERFAHREN: SCHLÜSSEL FÜR DIE WEITERENTWICKLUNG DER LEIPZIGER WOHNPROJEKTEKULTUR

Konzeptverfahren zur Veräußerung von Grundstücken an kooperative Wohnprojekte setzen sich in Deutschland sukzessive als Instrument der Wohnungs- und Liegenschaftspolitik durch. Im Wettbewerb stehen somit immer öfter Konzepte und Ideen statt, wie bisher üblich, Höchstpreisangebote. Jährlich loben neue Städte Konzeptverfahren aus oder entwickeln ihre bestehenden Verfahren weiter. Die Grundlage für die Stadt Leipzig, diese Verfahren auf kommunalen Grundstücken ebenfalls einzusetzen, bietet das 2015 vom Stadtrat verabschiedete Wohnungspolitische Konzept (WoPoKo). Die Fortschreibung des WoPoKo aus dem Jahr 2018 sieht zudem die „Verstetigung der Konzeptveräußerung und Auswahl weiterer kommunaler Grundstücke" (vgl. Kap.3 „Instrumente und Maßnahmen" des wohnungspolitischen Konzepts, S. 4) vor.

VERÄUSSERUNG STÄDTISCHER GRUNDSTÜCKE NACH KONZEPT

Durch die Veräußerung geeigneter städtischer Grundstücke und Gebäude (Bereitstellung von Erbbaurecht oder in anderen Städten Verkauf) nach konzeptionellen Kriterien (redaktionelle Erläuterung: z.B. geförderte Mietwohnungen, Wohnen für besondere Bedarfsgruppen, öffentliche Nutzungen, Mobilitätskonzept oder ökologische Aspekte) können Investitionen zur Umsetzung wohnungspolitischer Zielsetzungen gesteuert werden. Sie kann dazu beitragen, in Wohngebieten eine Vielfältigkeit hinsichtlich Wohn- und Eigentumsformen sowie Preissegmenten zu ermöglichen. Dadurch sollen besondere Nachfragegruppen unterstützt und ein Beitrag zum Erhalt bzw. zur Schaffung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen geleistet werden. In diesem Sinne werden insbesondere die Schaffung von Wohnraum für Familien, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und **kooperative Wohnformen** unterstützt. Zugleich soll mithilfe der Veräußerung städtischer Grundstücke nach Konzept die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gefördert werden.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Konzeptveräußerung der Stadt Leipzig zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum und Veräußerung
- Beschluss zur Konzeptveräußerung der Stadt Leipzig für kooperatives bezahlbares Wohnen

Zit. aus Kap.3 „Instrumente und Maßnahmen" des Wohnungspolitischen Konzepts (Stand 08.05.2018)

5.1. STÄDTE ENTWICKELN KONZEPTVERFAHREN GEMEINSAM: LEIPZIG IST DABEI

Leipzig betritt bei diesem Thema Neuland und hat sich beim Aufbau seines Verfahrens von Vorbildern anderer Großstädte wie Hamburg, München, Frankfurt am Main und Freiburg inspirieren lassen. Bei diesen Gesprächen entstand die Idee eines bundesweiten Austausches zu Konzeptverfahren.

VertreterInnen von Beratungsorganisationen für Baugemeinschaften aus Frankfurt am Main, Leipzig (Netzwerk Leipziger Freiheit) sowie München haben sich zusammengefunden und den bundesweiten Austausch zu Konzeptverfahren angestoßen. Anlass gab die Situation, dass Städte ihre Konzeptverfahren überwiegend im Alleingang entwickeln, obwohl sich viele von ihnen mit den gleichen Fragestellungen beschäftigen. Daher gibt es aktuell so viele Konzeptverfahren, wie es Anwenderstädte gibt.

Workshop im Rahmen des bundesweiten Austauschs Konzeptverfahren

Als erster Schritt des bundesweiten Austauschs fand am 10. November 2017 ein Workshop zu Konzeptverfahren für kooperative Wohnprojekte (Baugemeinschaften) in Leipzig statt. Das Format gab Raum, Erfahrungen auszutauschen und gemeinsam Lösungen für Problemstellungen zu erarbeiten. Im Fokus standen direkte Gespräche zwischen den Verantwortlichen der Kommunen. Der interne Kreis ermöglichte es, sich auch zu trauen, Probleme und Schwierigkeiten anzusprechen. Langfristiges Ziel des Austausches ist es, dass die Kommunen voneinander lernen, die richtigen AnsprechpartnerInnen kennen und so die eigene Praxis vor Ort weiterentwickeln können. Über 40 Personen aus 14 Städten nahmen am Austausch teil – ein erster großer Erfolg!

Der Austausch unter den Kommunen fand in drei parallel laufenden Gesprächsrunden (Werkstätten) zu den Themen „Das richtige Maß der Anforderungen“, „Aufbau des Verfahrens“ und „Festsetzung Kriterien / Bewertung Konzept“ statt, u. a. mit diesen Erkenntnissen:

TeilnehmerInnen des bundesweiten Austauschs Konzeptverfahren am 10.11.2017 in Leipzig

Einige wichtige Erkenntnisse des Austausches für die Gestaltung der Verfahren

> **Freiheit führt zu Kreativität.** – Ein Freitext(teil) in der Bewerbung, in dem das Konzept mit eigenen Worten erläutert werden kann, hilft, die Kreativität und die Neuartigkeit von Projekten einschätzen zu können.

> **Am Ende hilft das Los.** – Sofern nach sorgfältiger Abwägung kein eindeutiger Sieger feststellbar ist: besser losen, als sich durch eine Auswahlentscheidung anfechtbar machen.

> **Plausibilitätsprüfung** – Eine „Prüfung auf Plausibilität“ durchzuführen oder die „Plausibilität des Gesamtkonzepts“ als eigenständiges Kriterium einzuführen, empfiehlt sich, um sich widersprechende Punkte aufzudecken.

> **Persönliche Präsentation** – Eine persönliche Präsentation der Gruppe vor der Jury kann die „Echtheit“ der Bewerbung betonen, Lerneffekte bei den Gruppen schaffen oder bei den VertreterInnen des Gremiums erkenntnissteigernd wirken.

> **Das letzte Mittel** – Die Androhung von Vertragsstrafen führt zu Rechtssicherheit und sauber umgesetzten Konzepten.

> **Frankfurter Weg** – Aufwandsreduzierung in der Bewerbungsphase durch stufenweises Verfahren:
(1) Bauvoranfrage zum zu vergebenden Grundstück durch die Stadtverwaltung (bzw. das betraute Planungsbüro);
(2) Ausschreibung der Grundstücke an gemeinschaftliche Wohninitiativen mit wenigen Anforderungen auf Basis der Bauvoranfrage;
(3) Qualifizierung des Konzepts mit Bauantrag bzw. Finanzierungszusage durch die erstplatzierte Wohninitiative nach der Vergabeentscheidung (Anhandgabephase).

> **Keine europaweite Ausschreibung nötig.** – Grundstücke, die im Rahmen eines Konzeptverfahrens für Baugemeinschaften ausgeschrieben werden, müssen i. d. R. nicht europaweit ausgeschrieben werden (keine Baukonzessionen, erforderlicher Schwellwert 5 Mio. €).

> **Konzept~~vergabe~~verfahren** – Beim Konzeptverfahren werden weder VOB-Bauleistungen noch VOF-Dienstleistungen vergeben (Vergaberecht). Konzeptverfahren sind neben der inhaltlichen Sicherung der Grundstücksentwicklung ein Instrument der Grundstücksveräußerung.

> **Reduzierter Festpreis ist legitim.** – In Konzeptverfahren für Baugemeinschaften, deren Konzepte über das reine, selbstgenutzte Wohnen hinausgehen, ist es rechtens und empfiehlt es sich, mit reduzierten Festpreisen für die Grundstücke zu arbeiten, da sie bei der Veräußerung (Verkauf) oder Bereitstellung (Erbbaurecht) mit Auflagen wie der Schaffung von mietpreisgebundenen Wohnraum belastet sind.

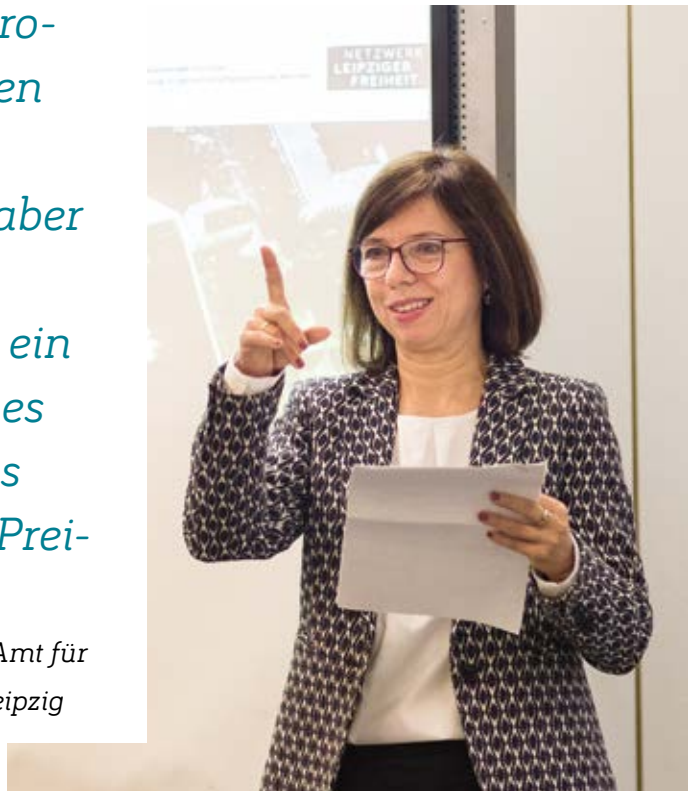
> **Keine Angst vor Klagen** – Je breiter die Jury aufgestellt ist, die das Konzept beurteilt, umso weniger wird die Wettbewerbsentscheidung angegriffen.

> **Mehr Zeit bis zum Vertragsabschluss** – Die zwölfmonatige Gültigkeit des Verkehrswertgutachtens kann durch den Abschluss eines Vorvertrages (mit Auflagen) ohne eine Grundstücksneubewertung verlängert werden, um die Zeit für Ausschreibung, Entscheidungsfindung und Vertragsabschluss zu erweitern, ohne den Kaufpreis erhöhen zu müssen.

> **Über Geld nachzudenken ist wichtig.** – Ein Finanzierungsnachweis bei der Bewerbung trägt dazu bei, dass die Gruppen sich im Vorfeld der Bewerbung mit der Finanzierung und Finanzierbarkeit auseinandersetzen. Er stellt keine abschließende Sicherheit für die Stadt dar, da Banken diese für sie unverbindlichen Nachweise auch für sehr vage Konzepteckdaten ausstellen.

„Der bundesweite Austausch zu Konzeptverfahren folgt dem Ansatz der Selbsthilfe: Städte lernen von Städten. In einem geschützten Rahmen können Probleme in den Konzeptverfahren angesprochen und gemeinsam Lösungen gesucht werden. Gemeinsam wollen die Kommunen damit aber auch ein Zeichen nach außen setzen: Konzeptverfahren sind ein wirksames wohnungspolitisches Instrument: Ein überzeugendes Konzept anstatt des höchsten Preises ist der richtige Ansatz."

Heike Will, Abteilungsleiterin Wohnungsbau im Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung der Stadt Leipzig



Berücksichtigung sozialer Aspekte in der Verkehrswertermittlung

Werkstatt 1 drehte sich um die Frage, wie soziale Aspekte gemeinschaftlicher Wohnprojekte konform zu den Landesvorordnungen in die Verkehrswertermittlung wertmindernd einfließen können. Das Konzeptverfahren schränkt die Bebaubarkeit des Grundstückes im Vergleich zu einer Verwertung am freien Markt ein. Diese Einschränkungen der Grundstücksverwertung sind als Abschläge in der Verkehrswertermittlung geltend zu machen.

Es wurden all jene Aspekte gesammelt und diskutiert, die zur Wertminderung zu berücksichtigen sind. Auf Basis eines finanzierbaren Grundstückspreises sollen Baugemeinschaften in der Lage sein, soziale, ökologische und wirtschaftliche Wohnprojekte zu entwickeln.

Steuerung von Gemeinschaftsfunktionen und inhaltliche Ausrichtung der Konzepte in Neubauquartieren

Der akute Wohnungsbedarf bringt zunehmend auch die Neuerschließung ganzer Stadtteile mit sich. Dabei stellt sich die Frage, wie Konzeptverfahren zu einzelnen Baufeldern so gestaltet werden können, dass sich von den Wohnprojekten angebotene Gemeinschaftsfunktionen ggf. sogar im Quartierskontext ergänzen. Bspw. helfen drei privat initiierte Fahrradwerkstätten in unmittelbarer Nachbarschaft nicht weiter, wenn vielmehr ein Quartierscafé benötigt wird.

Welche Strategien gibt es nun, hier sinnvoll, mit Blick auf den Quartierskontext, zu steuern? Die Werkstatt diskutierte hierzu Ansätze immer mit dem kritischen Blick, ein Übermaß an Vorgaben an die Wohnprojekte zu vermeiden.

Workshop im Rahmen des bundesweiten Austauschs Konzeptverfahren

Die Quartiere, in denen Grundstücke für Konzeptverfahren liegen, sind sehr unterschiedlich. Zum Teil ist die Bedarfslage im Umfeld relativ eindeutig: Bietet sich nicht an, in solchen Fällen die Ausschreibung stärker in den inhaltlichen Anforderungen zu fokussieren? Die Werkstatt thematisierte daher auch ein Baukastensystem, nach dem bspw. ökologische oder soziale Kriteriensets, je nach spezifischer Bedarfslage im Quartier, in der Ausschreibung zu- oder weggeschaltet werden können.

Koordination mehrerer (Wohn-)Projekte und Akteure auf großen Baufeldern

In neuen Quartieren werden häufig ganze Baufelder ausgeschrieben, auf denen mehrere Projekte verwirklicht werden. Auf diesen Baufeldern bietet sich die Chance, gemeinschaftliche Einrichtungen zu koordinieren und Synergien zu nutzen. In der Regel müssen jedoch auch gemeinsame Tiefgaragen und Gemeinschaftshöfe errichtet werden. Dies birgt erhebliche Herausforderungen in der Projektierung, Finanzierung und im Betrieb. Neben der Koordination der gemeinschaftlichen Einrichtung sind rechtliche Regelungen zu treffen und Ausgleich von Lasten und Nutzen zu organisieren. Die größte Herausforderung besteht jedoch in der planerischen und zeitlichen Abhängigkeit, die nicht unerhebliche Risiken mit sich bringt.

Für die Grundstücksausschreibung gibt es unterschiedliche Ansätze im Umgang mit dieser Problematik, wie die konsortiale Ausschreibung ganzer Baufelder oder das „Ankernutzerprinzip“.

5.2. MODELLHAFTES KONZEPT-VERFAHREN FÜR KOOPERATIVE BAUGRUPPEN IN LEIPZIG

Das erste Konzeptverfahren initiierte das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) in Kooperation mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB). Die LWB ist eine 100%ige Tochter der Stadt Leipzig. Zur Stärkung des innerstädtischen, kostensparenden und kooperativen Wohnens beschlossen die Verwaltung und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft eine Partnerschaft. Aus dem Liegenschaftsfonds der LWB wurden zwei Grundstücke im Leipziger Westen ausgewählt (Endersstraße zw. d. Hausnr. 31 und 33, Größe: ca. 1.000 qm; Klingenstraße 10, Größe ca. 500qm), um sie im Erbbaurecht an jeweils eine Wohnprojektinitiative zu veräußern.

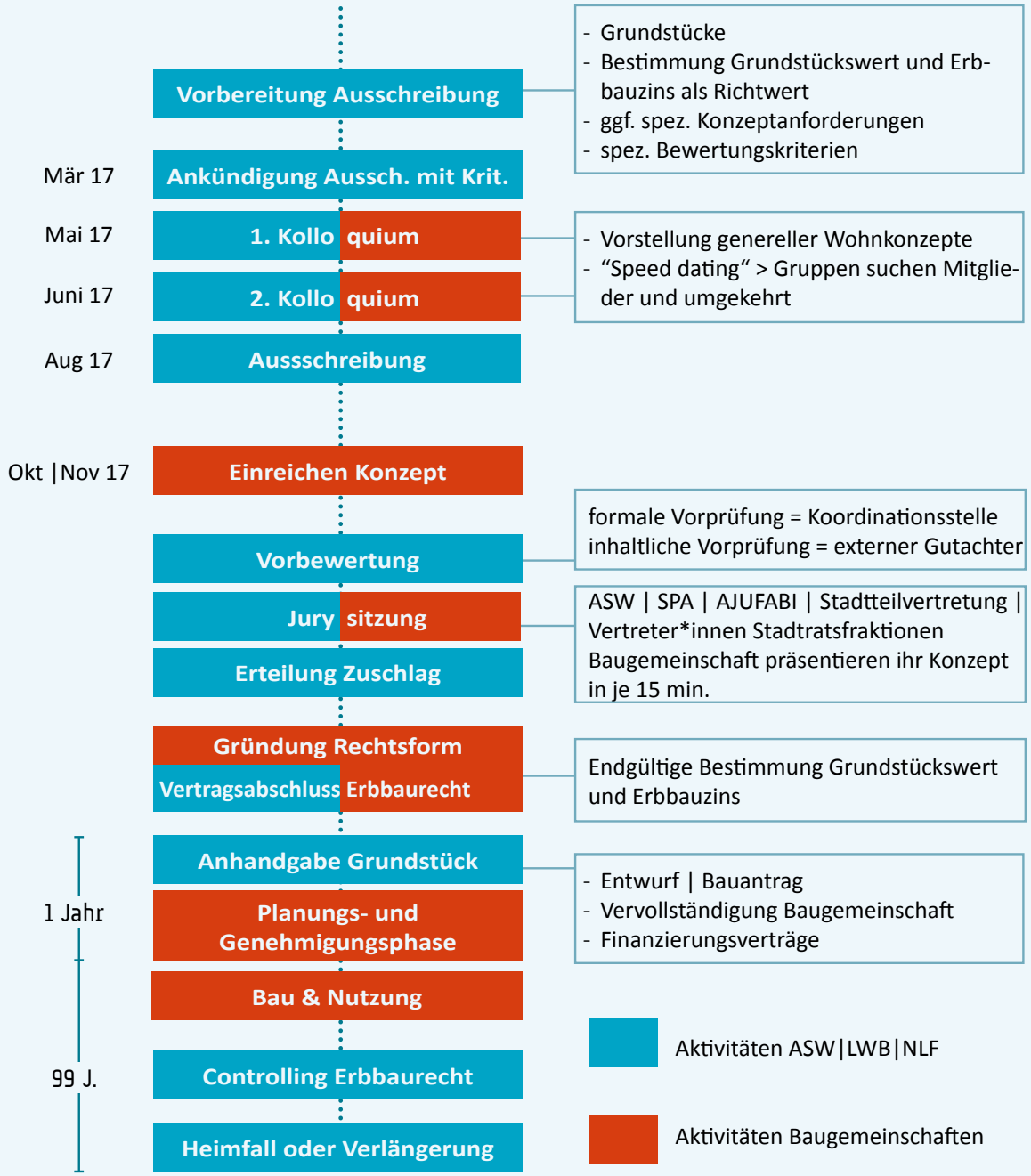
Der am Verkehrswert orientierte Erbbauzins stand bereits zu Beginn des Verfahrens fest; den Zuschlag erhielt das beste Konzept. Die Erbbaurechtsdauer beträgt 99 Jahre.

Das Konzeptverfahren LWB-ASW lief insgesamt neun Monate. Die groben Eckdaten der Ausschreibung, die Orientierungswerte zum Grundstückspreis und die Vergabekriterien wurden im März 2017 bekannt gegeben. Danach hatten die Gruppen sechs Monate Zeit bis zum eigentlichen Ausschreibungsstart im September 2017. Die Angebote waren innerhalb von drei Monaten bisDezember 2017 abzugeben. Dieser Zeitrahmen eines Dreivierteljahres von der Ankündigung der Ausschreibung bis zur Abgabe der Angebote ist für die Gruppenbildung und Konzeptfindung, bis hin zu einer groben Entwurfsbeschreibung dringend erforderlich.

Berechtigt zur Bewerbung waren alle Rechtsformen, die den Mitgliedern die Möglichkeit der gemeinschaftlichen unmittelbaren Selbstverwaltung einräumen. Für die Vergabe wurde im Rahmen eines umfangreichen Beteiligungsprozesses mit Experten

„Mit unserem gemeinsamen Modellprojekt haben wir Baugruppen die Chance eröffnet, für sie bezahlbaren und gemeinschaftlich genutzten Wohnraum zu schaffen. Beide Gewinnerkonzepte überzeugten durch die hohe Qualität und Ausgewogenheit des kooperativen Ansatzes, des baulichen Konzeptes und der wirtschaftlichen Plausibilität.“

Dorothee Dubrau, Bürgermeisterin und Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig



Ablaufschema Konzeptverfahren

„Mit dem gemeinsamen Modellvorhaben zur Stärkung des kostensparenden und kooperativen Wohnens unterstützen wir die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig. Wir wünschen den Baugruppen viel Erfolg und ein gutes Miteinander bei der Umsetzung ihrer Ideen.“

Ute Schäfer, Geschäftsführerin Finanzen und Vermögenssteuerung der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

aus Politik und Zivilgesellschaft ein Kriterienkatalog erarbeitet, der sich an den Leitlinien des wohnungspolitischen Konzeptes und verschiedenen Modellen kooperativen, bezahlbaren Wohnens orientiert.

Insgesamt gingen sechs Bewerbungen für die Erbbaurechtsgrundstücke ein. In diesen sechs Baugemeinschaften hatten sich fast 40 Haushalte mit insgesamt 115 Personen im Alter zwischen 1 und 80 Jahren für die Bewerbungen zusammengeschlossen. Das Verfahren wurde durch die Koordinierungsstelle des NETZWERKES LEIPZIGER FREIHEIT begleitet.

Nach einer Vorbewertung durch einen externen Fachgutachter wurden durch die Jury nicht nur die Leistungsfähigkeit und Bonität der Baugruppe, sondern auch die eingereichten Konzepte in baulicher, ökonomischer und sozialer Hinsicht bewertet.

Den Wettbewerb um die Erbbaurechte haben die Wohnprojektinitiativen **Klinge 10** und **(A)Enders Wohnen** gewonnen. Beide Gruppen setzen auf vielfältige und variable Wohnangebote für ganz unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenssituationen und legten wirtschaftlich plausible Planungen vor. Mittlerweile haben beide Gruppen ihre Erbbaurechtsverträge mit der LWB abgeschlossen und befinden sich in der Planungsphase.

PROJEKTPORTRÄT

(A)ENDERS WOHNEN – MISCHUNG PUR

Projektgruppe (A)Enders Wohnen

Die Baugemeinschaft (A)Enders Wohnen will sich ein neues Zuhause schaffen, in dem generationenübergreifendes, barrierefreies und umweltbewusstes Wohnen auf lange Sicht möglich ist. Das Grundstück in der Endersstraße bot der Gruppe hierfür die idealen Voraussetzungen, um Selbstnutzung, Sozialwohnungen und Clusterwohnen zu planen. (A)Enders Wohnen entschied sich in der Planungs- und Bauphase für den rechtlichen Rahmen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) sowie perspektivisch für die Wohnungseigentümergemeinschaft PLUS gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Nutzungsphase. Das PLUS bedeutet, dass die Gruppe gemeinsam eine Sozialwohnung für die Vermietung finanziert.

Wir trafen Christoph Lettgen, Leslie Ocker und Anja Riediger als VertreterInnen von (A)Enders Wohnen zum Gespräch.

NLF: Was gab den Ausschlag, sich für eine Teilnahme am Leipziger Konzeptverfahren für Baugemeinschaften zu beteiligen, statt Wohnungen von der Stange zu kaufen oder zu mieten?

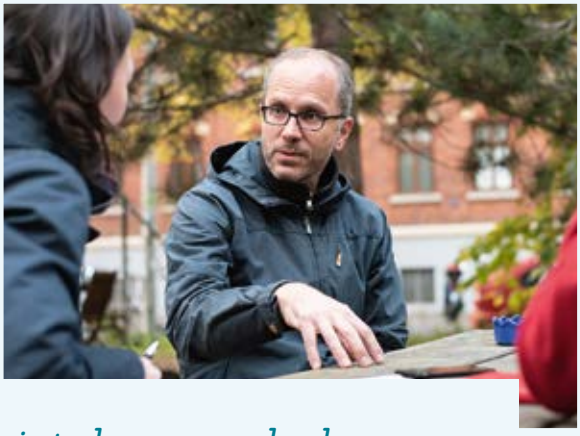
(A)Enders Wohnen: Ich fand die Idee interessant, in einem Mehrgenerationenhaus zu wohnen, in dem es mehr Gemeinschaft gibt als in einem normalen Mietshaus. In diesem Projekt ist der wunderbare Umstand eingetreten, dass sich eine Gruppe von Leuten gebildet hat, die sich auf dem freien Markt, zu den jetzigen Preisen, kein Haus oder eine Wohnung gekauft hätten. Das wäre unmöglich. Einen weiteren Ausschlag gab unser Ansatz einer Mischung aus Familien und älteren Leuten. Ich zähle mich jetzt auch schon dazu. Mein Sohn ist gerade ausgezogen. In einem Haus zu leben, wo nur Leute wohnen, die so sind wie ich, stelle ich mir ziemlich langweilig vor.

NLF: Das Konzeptverfahren gab Kriterien vor, die erfüllt werden konnten, aber nicht mussten. Bestand die Gefahr, sich als Gruppe zu überfrachten, um Punkte zu sammeln?

(A)Enders Wohnen: Es gab natürlich auch den Hinweis bzw. die Warnung vom Netzwerk: Ladet euch da nicht Dinge auf, die ihr nicht wirklich wollt und nur macht, um Punkte zu erhaschen. Aber das ist natürlich sehr schwer, das in so einem Bewerbungsverfahren als Gruppe auch selbst aussortieren zu können. Wo hört das auf, was man sich wirklich vornehmen will, und wo fängt das an, wo man sich was aufbürdet, was ich vielleicht nicht durchhalten kann? Im Endeffekt haben wir uns viel vorgenommen. Das ist das Gute. Man geht aber auch ein Risiko ein, dass man daran scheitern kann oder etwas über Bord werfen muss. Wir stecken noch mittendrin oder eigentlich noch am Anfang. Wir haben gerade den Erbbaurechtsvertrag unterschrieben.

NLF: Bei diesem Verfahren werden die Kriterien, die ihr versprochen habt, im Erbbaurechtsvertrag festgehalten, oder?

(A)Enders Wohnen: Ja. Das müssen wir jetzt auch machen. Das wollen wir ja auch machen. Für die Gruppe ist das fantastisch. Das kann ein besonderes Ergebnis mit Dingen werden, die man sich vorher nicht zugetraut hätte. Ich wäre z. B. ohne den Kriterienkatalog des Verfahrens nie auf die Idee gekommen, dass wir gemeinsam eine Sozialwohnung finanzieren.

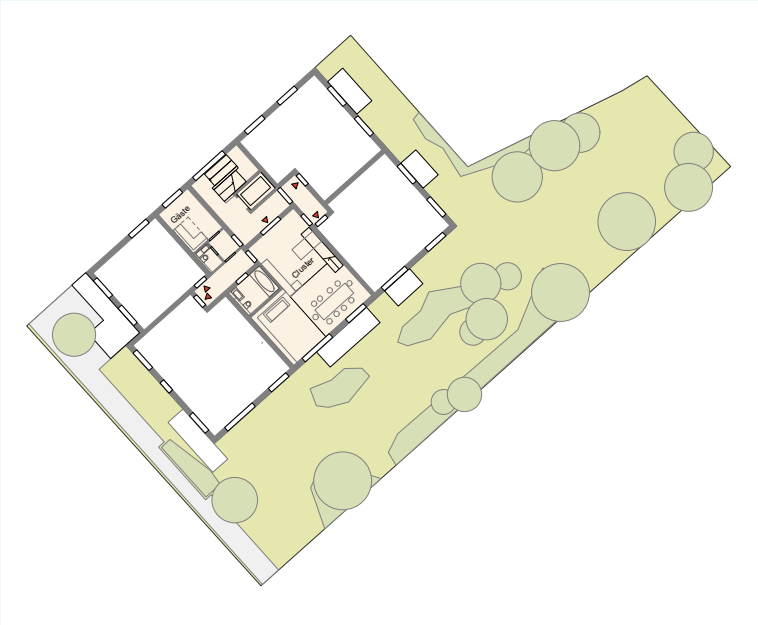


„In diesem Projekt ist der wunderbare Umstand eingetreten, dass sich eine Gruppe von Leuten gebildet hat, die sich auf dem freien Markt, zu den jetzigen Preisen, kein Haus oder eine Wohnung gekauft hätten. Das wäre unmöglich."

Christoph Lettgen

NLF: Was glaubt ihr, warum sind solche Wohnprojekte und die Menschen dahinter für Leipzig überhaupt wichtig?

(A)Enders Wohnen: Weil Leipzig so schnell wächst und es eine Tendenz wie in Berlin gibt, dass schöne Nachbarschaften schnell gentrifiziert werden. Ich finde, dass solche Projekte bewusst dagegenhalten können. Wenn ich unsere Gruppe angucke: Das sind nicht typische Leute, die ein Haus oder eine Wohnung kaufen würden. Ich hätte das sonst nie gemacht oder mir leisten können. Auch mit der Sozialwohnung und dem bewussten Leben mit älteren und jüngeren Menschen wollen wir einen Beitrag leisten, diese Mischung der Nachbarschaft zu erhalten.



Grundriss Clustergeschoss, Entwurf und Darstellung: raumleipzig architekten - morkramer schnieber voříšková PartG mbB

NLF: Was waren die Beweggründe, eine Sozialwohnung zum Teil des Konzeptes zu machen?

(A)Enders Wohnen: Wir haben festgestellt, dass wir zusätzlich eine Wohnung bauen können. Wir haben auch darüber gesprochen, ob das nicht eigentlich viel zu wenig, also nur symbolisch ist. Wenn man die offiziellen Zahlen sieht, gibt es unglaublich wenige Sozialwohnungen in Leipzig. Angenommen, jedes Haus hätte solch eine Wohnung, dann wäre schon viel gewonnen. Sicherlich können Wohnprojekte nur ganz wenig in diesem Bereich beisteuern. Aber sie können zeigen, was möglich ist, wenn man das will.

NLF: Wagt ihr euch an noch andere Herausforderungen heran?

(A)Enders Wohnen: Wir werden das Grundbuchamt ein bisschen herausfordern mit unserem Clusterkonzept. Das heißt, fünf Wohnungen werden sich eine große Gemeinschaftsfläche teilen. Diese Fläche gehört zum Teil den Wohnungen, das heißt, sie dürfen diese benutzen.

PROJEKTPORTRÄT

KLINGE10

GEMEINSAM MIT DEM MIETSHÄUSER SYNDIKAT

Die Baugemeinschaft Klinge10

Derzeit besteht die Klinge10 aus zehn Erwachsenen und acht Kindern im Alter von zwei bis 50 Jahren. Die Klinge10 will einen gemeinschaftlich selbstverwalteten Neubau in Kooperation mit dem Mietshäuser Syndikat in Leipzig-Plagwitz errichten. Die Mitglieder möchten solidarisch sowie altersgemischt wohnen und ihre vielfältigen Fertigkeiten und Talente für ein lebendiges Haus in einer lebendigen Nachbarschaft einbringen. Mit diesem Ansatz vor Augen entschied sich die Klinge10 für das Wohnprojektkonzept des Mietshäuser Syndikats.

Wir trafen Hauke Altmann und Anett Slaby als VertreterInnen der Klinge10 zum Gespräch:

NLF: Eine Wohnung einfach mieten oder kaufen wäre vielleicht einfacher. Warum tut ihr euch den Mehraufwand an?

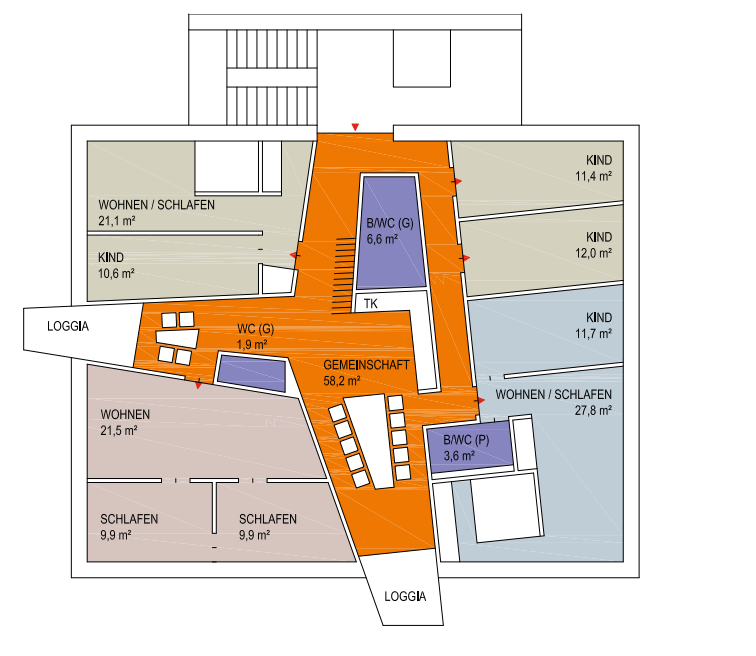
Klinge10: Tatsächlich geht es mir und den meisten bei uns darum, dass es mehr sein soll, als nur eine Wohnung zu haben, in der man wohnt, oder mehr, als auch nur in einer Wohngemeinschaft zu wohnen. Unser Anliegen ist es, im Haus gemeinschaftlich zu wohnen und darüber auch eine Gemeinschaft zu bilden, die größer ist als das, was man in klassischen Wohnformen normalerweise kennt.

NLF: Welche Beweggründe gab es, sich für das Mietshäuser Syndikat als Wohnprojektform zu entscheiden?

Klinge10: Das Mietshäuser Syndikat ist eine für uns sehr passende Form und ein lebendiges, gut funktionierendes Netzwerk. Das ist nicht im luftleeren Raum, sondern man hat irgendwie ganz viele Menschen um sich und mit sich, die auch so denken. Das fühlt sich sehr gut an.

NLF: Welche Erfahrungen habt ihr mit dem ersten Leipziger Konzeptverfahren für Baugemeinschaften gemacht?

Klinge10: Die Erfahrung war vor allem, dass es alles wahnsinnig schnell ging. Gefühlt war das ein Auftauen und Aufwachen in der Gruppe, da wir uns alle vorher in dieser Situation nicht kannten. Schließlich



KLINGE 10 Variante II, Entwurf und Darstellung: Dirk Stenzel - Atelier für strategische und nachhaltige Architektur

innerhalb von wenigen Monaten so etwas auf die Füße zu stellen und zu sehen, dass unser Konzept funktionieren kann, war ein Aha-Erlebnis. Wenn man an einem Strang zieht, kann so etwas sehr gut funktionieren. Das Vergabeverfahren war an gewisse Richtlinien und Vorgaben gebunden, die sowieso in vielen Fällen auch unseren Vorstellungen entsprochen haben. Gemeint sind hierbei insbesondere die sozialen oder ökologischen Aspekte der Ausschreibung.

NLF: Gibt es noch Verbesserungswünsche zum Verfahren?

Klinge10: Man muss als Gruppe bspw. mit Architekturleistungen schon ganz schön in Vorleistung gehen. Der Fall, dass man die Fläche nicht bekommt und vielleicht 5.000 € auf den Tisch gelegt hat, ist sicherlich nicht für alle Leute zu stemmen. Das ist ein Kritikpunkt.

NLF: In welcher Verantwortung seht ihr euch mit dem Projekt?

Klinge10: Bei der Planung ist uns immer wieder aufgefallen, dass wir diese Verantwortung sehen, nicht nur für uns selbst zu bauen. Es geht nicht darum, in der Planung total freizudrehen und den Wohnraum nur auf sich zuzuschneiden. Wir müssen letztendlich auch dran denken, dass die Leute in 40 Jahren hier noch einziehen wollen und dass das für die dann auch noch so funktioniert. Das ist ein selbstauferlegtes Pflichtgefühl für alle, die noch nach uns kommen werden.

„Es geht nicht darum, in der Planung total freizudrehen und den Wohnraum nur auf sich zuzuschneiden. Wir müssen letztendlich auch dran denken, dass die Leute in 40 Jahren hier noch einziehen wollen und dass das für die dann auch noch so funktioniert.“

Anett Slaby

6 WAS KANN DAS NETZWERK VON ERFAHRUNGEN LERNEN? DER BLICK ÜBER DEN TELLERRAND NACH TÜBINGEN

– BAUGEMEINSCHAFTEN BAUEN GEMISCHTE, VIELFÄLTIGE UND URBANE STADT

Text: Thomas Gauggel, Matthias Gütschow, Tübingen

Das Quartier als Aufenthaltsort, „Französisches Viertel“

Öffentlicher Raum im Quartier „Alte Weberei“

Als Anfang der 90er-Jahre die Umnutzung der ehemaligen Kasernen in der Tübinger Südstadt anstand, gab es noch keine nennenswerten Erfahrungen mit Baugemeinschaften. Ein anspruchsvoller Rahmenplan wurde entwickelt, der kleinteilige, gemischt genutzte Stadtstrukturen mit einer hohen Bebauungsdichte vorgab. Es gab den expliziten Wunsch, dass auch private Initiativen ungeliebte Brachen mit Leben füllen sollen. Ein Mittel hierzu war es, Baugemeinschaften niederschwellig Grundstückszusagen und -reservierungen zu geben, sodass sie für sich planerische, wirtschaftliche, juristische und organisatorische Fragestellungen klären konnten.

Die ersten realisierten Baugemeinschaftsprojekte überzeugten: Baugemeinschaften ermöglichen eine hohe Individualität und sind zusätzlich wegen der fehlenden Gewinnmarge des Bauträgers günstiger als Vergleichbares. Alle Entscheidungen werden von den zukünftigen Nutzern getroffen, was zu hohen Qualitäten in den unterschiedlichsten Bereichen führt. Die Identifikation mit den eigenen Projekten und auch den Nachbarn ist hoch, es entstehen sehr schnell lebendige Quartiersgemeinschaften. Die Baugemeinschaften setzen anspruchsvolle Zielsetzungen des Rahmenplans auf allen Ebenen sehr gut um.

Das Tübinger Erfolgsmodell – bundesweit und sogar international beachtet – wird von breiten Mehrheiten der Stadtgesellschaft und Politik getragen. Als in den Kasernenarealen alle Grundstücke bebaut waren, erwarb die Stadt Industriebrachen, um auch sie kleinteilig zu entwickeln. Seit den Anfängen wurde vieles weiterentwickelt: Baugemeinschaften und Bauträger stellen sich gleichermaßen im Bewerbungsverfahren dem Wettbewerb der Konzepte. Die Bewerbungsunterlagen sind mit überschaubarem Aufwand zu erstellen, so wird auch die Beteiligung von privaten Akteuren ermöglicht. Die Auswahl der Projekte erfolgt durch eine Vergabekommission mit der zentralen Fragestellung: Welchen Nutzen bringt

das Projekt für die Quartiers- oder Stadtgesellschaft? Die Grundstückszuschnitte sind nicht vorgegeben, in den Bewerbungen sind daher gewünschte Grundstücksgröße und Lageprioritäten zu nennen. So kann die Kommission aus einer großen Anzahl von Bewerbungen die Baublöcke und das ganze Viertel „zusammenpuzzeln“ und dabei die Basis für die gemischten, vielfältigen und urbanen Quartiere legen. Die ausgewählten Projekte erhalten eine Grundstücksreservierung zum Festpreis. Wesentliche Bestandteile der Bebauungs- und Nutzungskonzepte werden über die Grundstückskaufverträge verankert.

In den Jahren 2008 und 2009 erwarb die Stadt Tübingen mit ihrer Projektentwicklungsgesellschaft die zweite Industriebrache eines insolventen Textilbetriebs, um das Areal zu einem weiteren lebendigen Stadtquartier zu entwickeln: Etwa viereinhalb Jahre später wurde das erste Gebäude in der „Alten Weberei“ bezogen, heute leben in dem 4,5 ha großen Quartier etwa 700 Menschen in insgesamt 50 Mehrfamilien- und Stadthäusern. Zunächst musste der Umgang mit Altlasten und Hochwasser gelöst werden, dann wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Knapp zwei Jahre nach Wettbewerbsentscheidung konnte Ende 2011 mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, ein halbes Jahr später konnte eine Baugemeinschaft den ersten Spatenstich feiern. 2013 waren alle Grundstücke verkauft, die wirtschaftliche Zielsetzung – die schwarze Null – war gut eingehalten. Heute ist die „Alte Weberei“ ein urbanes Stadtquartier mit sehr hoher Lebensqualität: Frische Backwaren und Lebensmittel können im „Carré Markt“ gekauft werden, es gibt ein italienisches Restaurant, einen Kindergarten, einen Friseur, verschiedene Praxen und das „viertel vor“ als vielseitiges, ehrenamtlich organisiertes Nachbarschaftscafé. Eine Wohngemeinschaft für Demenzkranke und eine weitere für Menschen mit körperlichen Handicaps sind in normale Wohngebäude integriert. Stadthäuser, die jeweils von einer Familie bewohnt werden, stehen neben Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Projektkonzepten, wie ökologischer Holzbau, kostengünstiges Familienwohnen oder gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau liegt bei 12 %, er wurde in diesem Quartier noch ausschließlich von Bauträgern realisiert. Diese unterschiedlichsten Gebäude bilden sieben Höfe, sie wurden von den angrenzenden Projekten partizipativ realisiert. Die

Luftbild des neuen Quartiers „Alte Weberei“

Plusenergiegebäude einer Baugemeinschaft im „Mühlenviertel“

hochwertig, sehr unterschiedlich gestalteten Innenhöfe und die öffentlichen Räume verleihen dem urbanen Quartier einen besonderen Charakter und eine sehr hohe Aufenthaltsqualität.

Vor über 20 Jahren bezogen in Tübingen die ersten Baugemeinschaften ihre Wohnungen, inzwischen wurden insgesamt fast 200 gemeinschaftliche Projekte in sieben unterschiedlichen Stadtquartieren realisiert oder werden im „Alten Güterbahnhof“ gerade fertiggestellt. Bereits 2011 schrieb Cord Soehlke, Tübingens Baubürgermeister in der Broschüre „planen – bauen – leben, Baugemeinschaften in Tübingen“: **„Baugemeinschaften, so zeigt sich, können viel: kostengünstiges Bauen genauso wie hochwertige Architektur, Altbau wie Neubau, Baulücken schließen wie Brachen entwickeln, kleinteiliges Nebeneinander genauso wie große, zusammenhängende Konzepte. Damit werden sie für Tübingen auch in Zukunft eine große Bedeutung haben, nicht als „kleiner Bruder“ großer Bauträgerprojekte, sondern auf Augenhöhe – und als elementarer Baustein der städtischen Entwicklungsstrategie.“**

Die Baugemeinschaften realisieren immer anspruchsvollere Konzepte, sie integrieren völlig selbstverständlich soziale Einrichtungen in ihre Gebäude, inzwischen auch geförderten Wohnungsbau. Bauen in der Gemeinschaft ist inzwischen in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Für Familien ist der individuelle Geschosswohnungsbau in einem lebendigen Quartier eine sehr gute Alternative zum Einfamilienhaus. Sog. **„Silver Ager“** sehen in einer altersgerechten Wohnung im urbanen Quartier die Möglichkeit, lange selbstbestimmt leben zu können. Beide Nutzergruppen benötigen in urbanen Quartieren weniger Siedlungs- und auch Wohnfläche, als in herkömmlichen Stadtgebieten. Die Konzeptvergabe von Grundstücken ist ein Instrument, um das Wohnen bezahlbar zu halten, zusätzlich eröffnet sie neue Spielräume für Qualität auf verschiedensten Ebenen der Stadtentwicklung. Ein zentraler Akteur hierbei sind Baugemeinschaften.

7 EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN STÄRKUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN BAUENS UND WOHNENS IN LEIPZIG

In sich zunehmend anspannenden Wohnungsmärkten, wie Leipzig, können auch kooperative Wohnprojekte einen Beitrag zum dringend benötigten Angebot neuer Wohnflächen leisten. Sie sind hierzu in der Lage, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Städte wie Tübingen zeigen, dass dies möglich ist und dass es hierfür eines neuen Denkens bedarf. Gemeint ist eine Grundüberzeugung in Politik und Verwaltung, dass das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen die Stadtgesellschaft positiv bereichert. Mit diesem Vertrauensvorschuss kann es gelingen, das wirkliche Potenzial der kooperativen Wohnprojektekultur auch für die breite Masse abzurufen.

Mit dieser Vision vor Augen, hat die Stadt Leipzig und das NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT die nachfolgenden Handlungsempfehlungen zur weiteren Stärkung des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens in Leipzig formuliert.

Leipziger Stadtmodell im Neuen Rathaus

7.1. FLÄCHENRESERVIERUNG FÜR WOHNPROJEKTINITITIATIVEN IN DER BAULEITPLANUNG

Der Zugang der Wohnprojektinitiativen zu Grundstücken ist der entscheidende Schlüsselfaktor dafür, dass in relevanter Größenordnung kooperativer und bezahlbarer Wohnraum in Leipzig entstehen kann. Das Instrument der Flächenreservierung für Wohnprojekte kann dies sicherstellen.

Es wird daher empfohlen, dem Beispiel vieler deutscher Groß- und Mittelstädte zu folgen und einen genauer zu bestimmenden Anteil der städtischen Flächen, welche dem mehrgeschossigen Wohnungsbau vorbehalten sind, ausschließlich für die Bebauung durch kooperative Wohnprojekte zu reservieren. Neben dem Flächenverkauf sollten auch hier Erbbaurechte als Eigentumsregelung zwischen Stadt und Wohnprojekten geprüft werden.

7.2. PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN FINANZIERUNGSINSTRUMENTEN FÜR DEN ZWISCHENERWERB VON LIEGENSCHAFTEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE

Wohnprojektinitiativen haben auf dem Immobilienmarkt unter anderem das Nachsehen, da ihre notwendigen Gruppenprozesse zeitaufwendiger sind. Ist die Gruppe an dem Punkt der Kaufentscheidung angelangt, ist die avisierte Liegenschaft oft schon verkauft. Bauträger und Investoren sind hier schneller und erfolgreicher in der Kapitalbeschaffung, was den tagtäglichen Erfahrungen der Beratungsinitiativen entspricht. Als Überbrückungshilfe im Grundstückserwerb kann ein städtisches, in der Laufzeit stark limitiertes Darlehen zum Liegenschaftsankauf der entscheidende Erfolgsfaktor zur Umsetzung von Wohnprojekten sein. Dieses Überbrückungsdarlehen verschafft den notwenigen soliden Zeitpuffer, um die endgültige Finanzierung zusammenzustellen. Insbesondere MieterInnengemeinschaften, welche ihr Haus auf Basis eines wirtschaftlichen Finanzierungs- und Betreiberkonzeptes übernehmen wollen, brauchen dieses Instrument, da deren Entscheidungszeitfenster i. d. R. deutlich kürzer ist: Nach Bekanntwerden der Verkaufsabsichten des Eigentümers müssen sich die einzelnen Mietparteien extrem schnell zu einer Mieter- bzw. Bietergemeinschaft formieren.

Dieses skizzierte Darlehensprogramm könnte revolvierend im Sinne eines Stadtentwicklungsfonds arbeiten. Vorgeschlagen wird eine Darlehenslaufzeit von ca. 3 Jahren. Sofern das Projekt realisiert wird, sollte ein zinsloses Darlehen ausgereicht werden. Kommt es nicht zur Umsetzung, können sich die Zinsen im Bereich von 1 – 3 % bewegen.

7.3. KONZEPTVERFAHREN ZU REDUZIERTEN VERKEHRSWERTEN

Im Kapitel **Der Leipziger Wachstumskurs – Herausforderung für Wohnprojekte** war die, nicht zuletzt spekulativ getriebene Steigerung der Grundstückspreise in Leipzig Thema. Die von der Sächsischen Landesverordnung geforderte Verkehrswertermittlung (siehe VwV kommunale Grundstücksveräußerung) als Basis für die Veräußerung von kommunalen Liegenschaften klammert diese spekulative Preisentwicklung nicht aus, da Kauffälle im Umfeld einer Liegenschaft ein entscheidender Einflussfaktor in der Bewertung sind. Basierend auf der, durch die Sächsischen Landesverordnung geforderte Verkehrswertermittlung (siehe VwV kommunale Grundstücksveräußerung), müssen auch in Konzeptverfahren Verkehrswerte zugrunde gelegt werden, die sich an den Marktbedingungen wohnungswirtschaftlicher Akteure orientiert. Für kooperative Wohnprojekte, die bezahlbaren Wohnraum oder darüber hinaus soziale Angebote schaffen sollen, müssen dadurch Grundstückpreise aufgerufen werden, die wirtschaftlich nur schwer darstellbar sind. Dies gilt aktuell auch für Leipziger Konzeptverfahren, in denen der Verkehrswert als Festpreis für die Ermittlung des Erbbauzinses angesetzt wird.

Nun schränkt aber das Konzeptverfahren die Bebaubarkeit eines Grundstückes im Vergleich zu einer Verwertung am freien Markt ein. Allem voran ist die Forderung des Verfahrens zu nennen, dass auf den Grundstücken selbstgenutztes Eigentum entstehen soll, was durch die Wohnprojekte mitunter über langjährige Verpflichtungserklärungen bspw. in Erbbaurechtsverträgen zu sichern ist. Empfohlen – auch in Richtung Freistaat – wird, diese Einschränkungen der Grundstücksverwertung als Abschläge in der Verkehrswertermittlung geltend zu machen. Wie die Dauerhaftigkeit des sozialen Nutzens und damit der verminderte Wert gewährleistet werden kann, muss in einem zweiten Schritt bspw. anhand eines Kriterienkatalogs geklärt werden.

IMPRESSUM

Herausgeber
Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Bearbeitung
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS)
Verantwortlich
Dr.-Ing. Frank Amey, Amtsleiter AWS
Heike Will, Abteilungsleiterin Wohnungsbau AWS
Bearbeitung
Dr. Beate Ginzel, Stadt Leipzig
Dr. Oliver Koczy, Sachbearbeiter AWS
Ingo Bodenstein, Sachgebietsleiter AWS

Konzeption, Redaktion, Texte
Jens Gerhardt, Koordinationsstelle
NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT
Mona Gennies, Netzwerk IMMOVIELIEN

Interviews
Mona Gennies, Netzwerk IMMOVIELIEN

Textbeiträge
Prof. Dr. Jan Schaaf: Der Leipziger Wachstumskurs – Herausforderung für Wohnprojekte (unter: Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes und die Auswirkungen auf das kooperative Wohnen)

Pöge-Haus e. V.: Kultur-Wohn-Projekt Pöge-Haus

Roman Grabolle: 100.000 Euro und das Haus gehörte uns, Weiterverkauf ausgeschlossen!“ (unter: Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes und die Auswirkungen auf das kooperative Wohnen)

Jana Fischer: Die gesamtstädtische Eigentümerberatung (unter: Gemeinsam sind wir stark – Das Netzwerk Leipziger Freiheit)

Thomas Gauggel, Matthias Gütschow: Baugemeinschaften bauen gemischte, vielfältige und urbane Stadt (unter: Was kann das Netzwerk von Erfahrungen lernen? Der Blick über den Tellerrand nach Tübingen)

Abbildungen
Fotos: Thomas Puschmann
außer:
Titel oben: Peter Eichler
S. 3, 49: Stadt Leipzig
S. 12, 34 oben, 62/63: Cord Soehlke
S. 7: Milena Schlösser
S. 11 oben: Christian Rug
S. 17 unten, 23: Koordinationsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit
S. 18, 19: Peter Eichler
S. 38: EiLO - Eigentümerberatung und Moderation im Leipziger Osten
S. 40: die superpixel
S. 51: Dirk Brzoska
S. 54: Klinge 10
S. 56: Daniel Fuhrhop
S. 57: Universitätsstadt Tübingen
S. 58: Manfred Grohe
S. 59: Marcel Smyrek

Lektorat
TEXTWARTE – Lektorat und Korrekturservice,
Katja Utermöller-Staege

Quellen

Behrens, Tobias (2015): „Können Baugemeinschaften günstiger bauen?“. In: Becker, Anette et al. (Hrsg.) (2015): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Basel.

Borgloh, Sarah; Westerheide Peter (2010): „Social Return on Investment of Mutual Support Based Housing Projects: Potential for Socio-Economic Cost Savings and Higher Living Quality“. ZWE Discussion Paper No. 10-029. Mannheim. URL: ftp://ftp.zew.de/pub/zew-docs/dp/dp10029.pdf, abgerufen am 07.07.2016

Cord Soehlke (2011): „Vielfältig, kleinteilig und lebendig“. In: „planen – bauen – leben, Baugemeinschaften in Tübingen“. Tübingen.

Kemper, Julia (2016): „Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?“. empirica paper Nr. 234, 2016. URL: http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi234jk.pdf, abgerufen am 07.07.2016

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2018): Monitoringbericht Wohnen. Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung. Leipzig.

Westerheide, Peter (2015): „Gemeinschaftliches Wohnen aus volkswirtschaftlicher Sicht“. In: Becker, Anette et al. (Hrsg.) (2015): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Basel.

Borgloh, Sarah, Konstantin Kehl, Thomas Klie, Gunnar Lang, Hans-Joachim Lincke, Gabriele Steffen, Volker Then und Peter Westerheide (2009): Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden, Band 3: Soziale Wirkung und Social Return, Gütersloh.

Redaktionsschluss
Mai 2019

Gestaltung
die superpixel, Leipzig

Druck
FISCHER druck&medien, Großpösna

Auflage
1500

Konzert im Innenhof des Wohnprojekts „Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33“ im Rahmen des 9. Georg-Schwarz-Straßenfest am 5. Mai 2018

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Arbeitsgemeinschaft
AJUFABI	Amt für Jugend, Familie und Bildung der Stadt Leipzig
ASW	Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig
DDR	Deutsche Demokratische Republik
EG	Erdgeschoss
eG	eingetragene Genossenschaft
EiLO	Eigentümerberatung Leipziger Osten
EPOurban	Enabling private owners for urban restructuring processes
e. V.	eingetragener Verein
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
LWB	Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
mbH	mit beschränkter Haftung
NLF	Netzwerk Leipziger Freiheit
OG	Obergeschoss
SMI	Sächsisches Staatsministerium des Innern
SPA	Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig
WEG	Wohnungseigentümergemeinschaft
WoPoKo	Wohnungspolitisches Konzept