FACHINFORMATION
DES NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

#1

Wohnprojekte 1x1 – ein Bau- und Wohnprojekt starten.

Ein kleiner Leitfaden für Wohnprojektinitiativen

DIE FACHINFORMATIONEN #1 – #4 GEHÖREN INHALTLICH ZUSAMMEN:

Fachinformation #1 – „Ein Bau- und Wohnprojekt starten“.
Dieser Teil könnte für alle Bau- und Wohnprojektinitiativen interessant sein.

Fachinformation #2 – „Eine Immobilie im Konzeptverfahren finden“ geht konkret auf die Bewerbung bei Leipziger Konzeptverfahren ein und gibt Tipps wie man über diesen Weg möglicherweise zu einem Grundstück kommt.

Fachinformation #3 – „Wohnprojekte im Altbau“ zeigt auf, wie man ein Wohnprojekt in einem bestehenden Gebäude (Altbau) angehen und umsetzen kann.

Fachinformation #4 – „Mietergemeinschaften“ richtet sich an Mieter, die sich als Mietergemeinschaft für ihre Wohnimmobilie interessieren.

Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT
INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES UND BEZAHLBARES WOHNEN

Unser Auftrag Euer Zuhause.

INHALT

Was will ich? Und wer macht mit? Mitstreiter/-innen suchen 2
Welche Fragen stehen am Anfang? 2
Wohnform und -ansprüche 3
Grundrissgestaltung/Architektur 3
Projektorganisation 3
Finanzierung 4
„Wie setzen wir das um?“ – Organisationsmodelle 4
Eigentümer – Mieter – Kooperation 4
Gemeinschaftliches Eigentum 5
Verein 5
Genossenschaft 5
Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) 5
Mietshäuser Syndikat 6
Die Baugruppe 6
Sonderformen: KG, GmbH & Co KG, Stiftung.. 6
Gemeinnützig? 6
Eckdaten der Finanzierung klären 7
Wie finden wir ein Haus – oder ein Grundstück? 7
Neubau 7
Bestandsgebäude 7
Alternative Formen: Wagenplatz und tiny house 8
Die nächsten Schritte 8
Wer kann unterstützen? 8

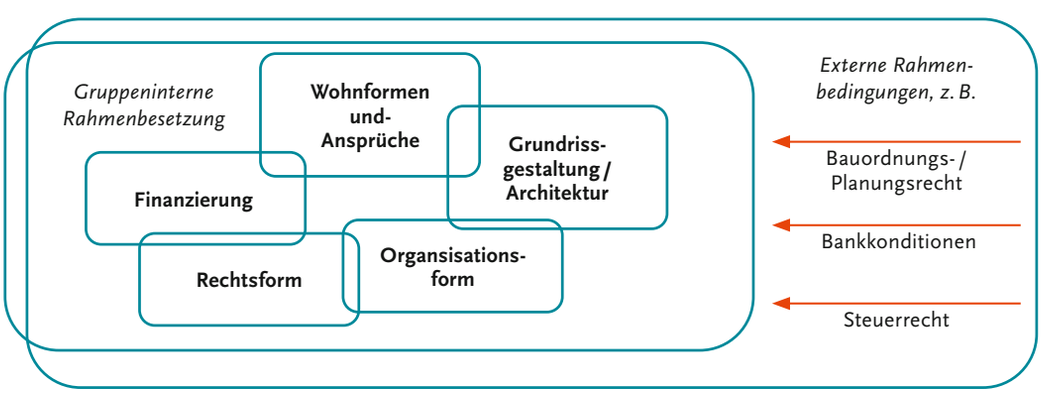
WAS WILL ICH? UND WER MACHT MIT? MITSTREITER/-INNEN SUCHEN

Damit es nicht beim Träumen bleibt, braucht es Klarheit. Was erhoffe ich mir von einem Wohnprojekt? Dazu gehört ein realistischer Blick auf die Rahmenbedingungen. Wie viel Zeit will und kann ich einbringen? Mit welchen Menschen will ich das umsetzen?

Wer für sich klar hat, was er oder sie will, braucht Mitstreiter/-innen. Oft finden sich Initiativen im Freundeskreis oder auch in bestehenden Nachbarschaften. Hier kennt man sich schon. Aber neue Leute können auch frischen Wind in die Idee bringen. Verschiedene Angebote aus dem Wohnprojektumfeld können helfen, Mitstreiter/-innen zu finden: offene Hausprojektberatung, Infoveranstaltungen von Bauprojekten, Wohnprojektgründungstreffen etwa aus dem „Netzwerk Leipziger Freiheit“. Aber auch eine Anzeige, ein Aushang am Schwarzen Brett oder eine Nachricht im sozialen Netzwerk „Ich suche Leute…“ können weiterhelfen.

WELCHE FRAGEN STEHEN AM ANFANG?

Bei vielen Wohn-/Bauprojektinitiativen steht schnell die Frage im Raum „Welche Rechtsform sollen wir wählen?“. Das Feld der Möglichkeiten ist unübersichtlich. Also schnell einen Verein oder GbR gründen? Halt! Eine Rechtsform wird oft viel zu früh gesucht. Vor der Rechtsformfrage empfiehlt es sich, gemeinsam und in Ruhe den Austausch über zentrale Themen wie Wohnform und Wohnansprüche, Organisationsform, Finanzierung zu suchen. Dabei wird sicherlich schnell klar, die Themen beeinflussen sich gegenseitig. Zudem gilt es, jeweilige externe Rahmenbedingungen, z. B. Bauordnungs-/Planungsrecht, aktuelle Bankkonditionen o. ä. in die Überlegungen einzubeziehen.



Wichtige Themen bei der Bau- und Wohnprojektanbahnung (eigene Darstellung)

Der Ausbau eines ehemaligen Bauernhofs für zwei Familien bringt andere Herausforderungen mit sich als ein Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit. Somit ist es wichtig in der gesamten Findungsphase, einmal getroffene Entscheidungen auf ihre jeweiligen Abhängigkeiten hin zu prüfen.

Dabei kann es helfen, als entstehende Wohn-/Bauprojektinitiative schon bestehende Projekte zu besuchen, auch mal einen Tag auf der Baustelle zu helfen, um ein Gefühl dafür zu bekommen „Wie machen die das?“ und „Wollen wir das auch?“

Beim Austausch zum zukünftigen Bau- und Wohnprojekt können folgende Fragen weiterhelfen:

Wohnform und -ansprüche

- **Wohnformen zwischen Nähe/Distanz:** „Mit wieviel Leuten will ich mir meinen Alltag teilen?“, Stets geschlossene Wohnungen oder das ganze Haus als Riesen-WG?
- **Mehr als Wohnen:** Wer wünscht sich welche Verbindlichkeit im Alltag, etwa bei der Kinderbetreuung?
- **Persönliche Perspektiven:** von „Ich bin nächstes Jahr aus Leipzig weg“ bis „Ich will hier alt werden“
- **Nutzung:** Welcher Anteil des Hauses soll privat/gemeinschaftlich/öffentlich genutzt werden?, Braucht es Gewerberäume im Haus?, Räume für Food-Coop, Fahrradwerkstatt...?, Wie öffnet sich das Haus der Nachbarschaft?
- **Geteilte Infrastruktur:** welche Dinge werden geteilt? Gibt es einen gemeinsamen Waschkeller? Gästezimmer?

Eng verbunden mit den Vorstellungen zur zukünftigen Wohnform ist die Gestaltung des Grundrisses und bei einem Wohnungsneubau die Gestaltung der Architektur.

Grundrissgestaltung/Architektur

- **bauliche Ansprüche:** Braucht es barrierefreie Räume, oder flexibel nutzbare Zimmer im Haus?
- **Ökologie:** Welchen Stellenwert haben der Energieeffizienzstandard und ein ökologischer Ausbau?
- **Ausbaustandards und Wohnflächen:** Wie viel Platz braucht jeder für sich / geteilt mit anderen (Grad von Gemeinschaft und Individualität)?
- Auf welchem Standard wird gebaut?
- **gesetzliche Vorgaben:** Sind Rahmenbedingungen aus den Bereichen Bauleitplanung, Planungsrecht, BauGB, SächsBO etc. zu berücksichtigen? (Diese Fragen spielen auch später immer wieder eine Rolle)

In diesen Themen stecken große Konflikt-, aber auch Einsparpotentiale. Je frühzeitiger darüber gesprochen wird, umso besser lassen sich die Rahmenbedingungen des Projekts verschieben, bevor die ersten Grundrisse gezeichnet werden. Es ist hilfreich, frühzeitig eine/n Architekt/-in hinzuzuziehen, der bereits Erfahrungen mit Bau- und Wohngemeinschaftsprojekten hat. Er oder sie kann Hinweise auf mögliche Gestaltungen geben.

Die Wohnwünsche und die Architektur sind eng mit Fragen der Organisation verknüpft. Gerade am Anfang neigen manche Initiativen zu überhöhtem Idealismus. Doch nicht immer verstehen sich alle mit allen gleich gut. Nicht alle werden sich gleichermaßen einbringen können. Deswegen hilft ein nüchterner Blick auf Fragen der Projektorganisation:

Projektorganisation

- **Gruppengröße:** Wie groß soll das Gesamtprojekt werden?
- **Entscheidungsfindung zwischen Basisdemokratie und Expertentum:** Welche Kompetenzen gibt es in der Gruppe und wie können diese eingebracht werden? Wie kann die Arbeit strukturiert werden (z. B. in Arbeitsgruppen)?
- **Mitbestimmung:** Soll Mitbestimmung von der Höhe des eingebrachten Geldes abhängen? Entscheidet die Gemeinschaft über Nachmieter*Innen oder kann die Einzelne ihre Wohnung meistbietend weiterverkaufen?
- **Selbstverwaltung:** „Wie viel wollen wir selbst machen, was wollen wir auslagern?“ Wer übernimmt in der Bauphase und später die anfallende Verwaltungsarbeit?
- **Konflikt:** Was passiert im Konfliktfall? Wie werden Externe zur Klärung einbezogen? Gibt es vereinbarte Schlichtungsverfahren vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung?

Nicht alles muss man alleine machen! Nicht nur in der Findungsphase ist sehr empfehlenswert, auf die Unterstützung externer Unterstützung zurückzugreifen: das gilt für Moderation im Konfliktfall aber auch die mögliche Auslagerung von Verwaltungsarbeit.

Finanzierung

- **Eigenkapital:** Wer kann wie viel Geld einbringen? Wer hat ein Umfeld, das Geld als Darlehen einbringen kann?
- **Eigenkapitaleinsatz:** Finanziert jeder den Ausbau/Bau seiner Wohnung selbst oder tragen alle gemeinsam das Gesamtprojekt?
- **Miete/Nutzungsentgelt:** Wie hoch dürfen die Mieten/Nutzungsentgelte maximal sein? Können diese unterschiedlich gestaltet werden?
- **Zugang:** Wie kann ein Zugang auch für Menschen mit wenig Geld gewährleistet werden?
- **Austritt:** Was bekommt der Einzelne beim Austritt zurück (Arbeitsleistung, Anteile ausgezahlt)? Wann?
- **Fördermittel:** Welche Fördermittel können in Anspruch genommen werden (Kommune, Land, Eigentums- / Genossenschaftsförderung, besondere soziale Fördermittel)?

„WIE SETZEN WIR DAS UM?" – ORGANISATIONSMODELLE

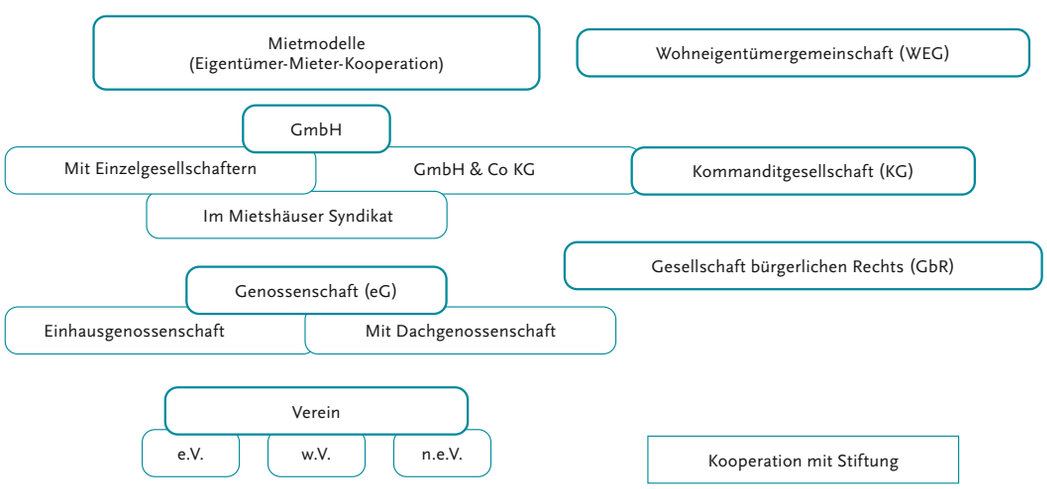
Es ist hilfreich, die oben genannten Punkte in einem gemeinsamen Selbstverständnis festzuhalten, nicht in „Paragraphendeutsch", sondern so wie sie gemeint sind, etwa „Der Hof soll vor allem für die Kinder da sein." oder „Wir wollen hier gemeinsam alt werden." oder „Am Geld soll's nicht scheitern, dabei zu sein." Je klarer ist, was alle voneinander wollen, umso einfacher ist es auch, sich für neue Leute zu öffnen.

Folgende Organisations- und Rechtsformen stehen zur Diskussion:

Im nächsten Schritt steht zunächst die Entscheidung für eines der Modelle an:

Eigentümer – Mieter – Kooperation

Der einfachste Weg ist sicher, als Mieter/-in mehr Freiheiten zu gewinnen, ohne gleich die ganze Verantwortung fürs Haus zu übernehmen. Das geht über einen Vertrag zwischen Mieter/-innen (individuell oder als Verein) und Eigentümer/-in. Die Basis ist hier ein klassischer Mietvertrag, mit dem Unterschied: die Ausbaukosten werden



Mögliche Organisations- und Rechtsformen für Wohnprojekte (eigene Darstellung)

von den Mieter/-innen anteilig übernommen, im Gegenzug sind langfristig günstige Mieten garantiert. Ausbau-Mietverträge sind gerade für Leute mit handwerklichem Geschick und wenig Geld sehr attraktiv. Die Risiken bei diesem Modell sind sehr überschaubar: verantwortlich fürs Gesamthaus sind immer noch die, denen das Haus gehört. Auch bei einem Eigentumswechsel bleibt der Mietvertrag gültig, allerdings ist es wichtig, informelle Absprachen („wir können den Hof gemeinsam gestalten") dann auch im Mietvertrag fixiert zu haben. Das Modell „AusbauHaus" des Leipziger Vereins Haushalten e.V. geht beispielsweise diesen Weg.

HINWEIS

Mehr dazu im Text „Ausbauhaus" und „Kooperation mit LWB" und „Als Mieter/-in das Haus übernehmen"

Gemeinschaftliches Eigentum

Die Grundidee gemeinschaftlichen Eigentums ist: alle, die in einem Haus wohnen, sind Teil der Bau-/Hausgemeinschaft, etwa als Mitglied eines Vereins. Der Gemeinschaft als Ganzes gehört das Haus. Alle haben für sich einen Miet- oder Nutzungsvertrag. Die Bewohner/-innen kombinieren so die Sicherheit des Eigentums mit der Flexibilität eines Mietvertrags. Wenn sich Lebenssituationen ändern, etwa wenn ein Kind dazu kommt oder der Arbeitsort sich ändert, können Mietverträge unkompliziert angepasst werden.

Gemeinsam kümmert sich die Hausgemeinschaft um die Finanzierung und andere Belange. In der Regel gibt es den Anspruch an Gleichberechtigung: alle entscheiden gemeinsam, unabhängig von der Höhe des eingebrachten Geldes. Diese Prinzipien erleichtern es, das soziale Umfeld in die Finanzierung des Hauses einzubinden, etwa über Privatdarlehen.

VEREIN

Eine Rechtsform, die vielen vertraut ist, ist der Verein. Der e.V. ist eine ideelle Rechtsform. Das heißt, sie ist eigentlich dafür vorgesehen, eine Idee zu verfolgen, z.B. einen sozialen Treff, Kunstförderung oder Sport. Die reine Hausverwaltung ist in der Regel kein zulässiger Vereinszweck. Der Verein ist aber im Vergleich zu anderen Rechtsformen recht einfach zu managen. Er eignet sich daher besonders für Hausprojekte, die entweder besondere Wohnformen (etwa für und mit Behinderten) oder über das Wohnen hinaus soziale Zwecke verfolgen oder die eine denkmalgeschützte Immobilie pflegen. Ein Verein ist auch mit andere Rechtsformen kombinierbar (z. B. zur Verwaltung von Gemeinschaftsräumen). Auch für kleinere Projekte, etwa im Rahmen einer Eigentümer-Mieter-Kooperation kann der Verein eingesetzt werden – dann auch als wirtschaftlicher Verein (w.V.) oder als nicht eingetragener Verein (n.e.V.)

GENOSSENSCHAFT

Die Genossenschaft (eG) ist eine wirtschaftliche Rechtsform, bei der Selbstverwaltung im Vordergrund steht, damit für größere Wohnprojekte gut geeignet. Sie ist demokratisch organisiert: Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig davon, wie viel Geld es eingebracht hat. Wer in einem Genossenschaftshaus wohnt, hat ein Dauerwohnrecht. Drei Formen sind verbreitet:

- Die Ein-Haus-Genossenschaft gründet sich genau für ein Haus. Das gewährt maximale Selbstbestimmung der Hausgemeinschaft, ist aber bei der Rechtsform der eG manchmal aufwändig.
- Einen Mittelweg gehen etwa die Leipziger Alternative Wohnungsgenossenschaft Connewitz eG (kurz: AWC) und die SoWo Leipzig eG. Die Genossenschaft fungiert als Dach: die Häuser, die hier einer Genossenschaft angehören, verwalten sich über Unterverträge selbst.
- Und schließlich gibt es den Ansatz, dass große Wohnungsgenossenschaften wie bei der Eigentümer-Mieter-Kooperation als Träger für Wohnprojekte dienen. Dieses Potential ist in Leipzig noch zu entdecken.

Trotz der Vorzüge sind die Gründung und Verwaltung einer Genossenschaft aufwändig. Zudem ist zu beachten, dass eine Fremdvermietung an Nicht-Genossenschaftsmitglieder steuerlich schädlich sein.

GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG (GMBH)

Zunächst gilt es mit einem Missverständnis aufzuräumen: auch bei anderen Rechtsformen (etwa e.V., eG) ist die persönliche Haftung ähnlich wie bei der GmbH beschränkt.

Für Wohnprojekte relevant zu wissen: Die GmbH ist eine Kapitalgesellschaft. Sie wird durch ein oder mehrere Personen gegründet, die gemeinsam einen Gesellschaftsvertrag abschließen und das Stammkapital von 25.000 € aufbringen. Das Stammkapital kann auch zum Kauf eines Hauses verwendet werden. Das Stimmrecht innerhalb richtet sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der gehaltenen „An-

teile“ – die GmbH ist allerdings relativ flexibel gestaltbar. Genau wegen dieser Gestaltbarkeit kann sich die GmbH für Wohnprojekte eignen:

Denkbar ist zum Beispiel, dass alle persönlich jeweils einen gleichen Anteil an der Haus-GmbH halten (dann sollte die Frage der Gewinnmitnahme bei Auszug frühzeitig besprochen werden) oder auch eine Konstruktion, bei der ein Hausverein Hauptgesellschafter ist, wie im Mietshäuser Syndikat.

MIETSHÄUSER SYNDIKAT

Auch in anderen Rechtsformen lassen sich genossenschaftliche Ideen umsetzen. Ein Beispiel ist das „Mietshäuser Syndikat“. Hier verwaltet sich jedes Haus in der Rechtsform einer GmbH selbst, ist aber eingebunden in ein bundesweites Netzwerk ähnlicher Hausprojekte. Eine „Privatisierungsbremse“ verhindert, dass das Haus wieder verkauft werden kann. Das Organisationsprinzip gewährleistet gegenseitige Beratung und Unterstützung, erfordert aber die Bereitschaft zum Engagement im Netzwerk.

HINWEIS

Mehr zu „Verein“, „Genossenschaften“ und zum „Mietshäuser Syndikat“ unter: www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wissen/das-wohnprojekt-1x1/

Die Baugruppe

Beim Baugruppenmodell steht das individuelle Eigentum im Vordergrund. Jede Partei (Familie oder Einzelperson) erwirbt hier ihre Wohnung selbst, als Teil- oder Miteigentum am Haus. Jede Partei kümmert sich selbst um ihren Anteil an der Finanzierung. Das erhöht die Verbindlichkeit im Projekt, stellt aber auch eine Hürde für Niedrigverdiener dar. Für manche Förderung ist die individuelle Finanzierung Voraussetzung (z.B. SAB Eigentumsförderung).
Die Baugruppe startet i. d. R. als „Gesellschaft bürgerlichen Rechts“, zunächst als Planungs-, dann als Baugemeinschafts-GbR. Es gibt zwei Grundformen des Baugruppenmodells im Privateigentum:

Oft wird nach Abschluss der Bauphase die GbR in eine Wohneigentümergemeinschaft (WEG) aufgeteilt, wo ein Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen gebildet wird. Jede Partei kann in der Regel relativ frei über ihren Wohnraum verfügen, z.B. diesen verkaufen.

Wo die Gemeinschaft stärker im Vordergrund stehen soll, bleibt das Haus dauerhaft im Eigentum der GbR. Alle Beteiligten haben als Teil der GbR ein Miteigentum, über das sie gemeinschaftlich verfügen. Der GbR-Vertrag regelt den Charakter des gemeinsamen Projekts. Auch hier ist ein späterer Ein- oder Ausstieg mit einer Grundbuchänderung verbunden. In beiden Fällen ist das Baugruppenmodell daher vor allem für Interessierte mit längerfristiger Perspektive geeignet.

HINWEIS

Mehr dazu im Text: Baugruppenmodell von selbstnutzer.de

Sonderformen: KG, GmbH & Co KG, Stiftung...

Auch wenn oben die üblichsten aufgezählt sind, gibt es noch weitere mögliche Rechtsformen für Wohnprojekte.

Das ist zum Beispiel die **Kommanditgesellschaft** (KG, Personengesellschaft), die es ermöglicht, zwei unterschiedliche Gesellschaftertypen zusammenzubringen: unbeschränkt haftende, die Geschäftsführung verantworten (Komplementär) und beschränkt haftende (Kommanditisten), die geringere Mitspracherechte haben. Die KG eignet sich damit für Wohnprojektformen, bei denen ein größerer Geldgeber eingebunden werden soll. Diese Rechtsform ermöglicht großen Spielraum für die Ausgestaltung, wie z. B. als GmbH & Co KG. Hier übernimmt die GmbH die Rolle des Komplementärs, wodurch eine Haftungsbeschränkung möglich ist. Aufgrund der rechtlichen und steuerlichen Komplexität (etwa wenn unterschiedliche Mieten wie z. B. Solidarmietmodelle im Haus angestrebt werden) empfiehlt es sich, frühzeitig den/die Steuerberater/-in und/oder den/die Gesellschaftsrechtsanwalt/-in einzubeziehen, um mögliche Folgeprobleme frühzeitig abschätzen zu können.

Stiftungen sind vor allem bekannt als Fördermittelgeber. Doch mit ihrer Beständigkeit eignen sie sich auch für andere Zwecke. So gibt es Stiftungen, die sich darauf spezialisiert haben, als Partner von Wohnprojekten deren langfristige Sozialbindung abzusichern. Die eigene Gründung einer Stiftung ist hingegen sehr aufwändig.

Gemeinnützig?

Wohnprojekte nützen zwar der Gesellschaft, aber sind im steuerlichen Sinne in den seltens-

ten Fällen auch gemeinnützig. Ausnahmen sind besondere integrative Wohnprojekte, die sich besonders an Menschen mit Behinderungen richten oder wenn Denkmalschutzfördermittel eine größere Rolle spielen. In den meisten anderen Fällen, kommt die Gemeinnützigkeit nicht in Frage, bzw. bringt kaum Vorteile.

Eckdaten der Finanzierung klären

Wer fest entschlossen ist, kann jetzt schon gründen, allen anderen empfehlen wir, sich zunächst auf Haussuche zu machen. Denn wie gut auch immer der vorherige Austausch war: erst mit Blick auf konkrete Gebäude wird es ernst. Die Erfahrung zeigt: will man sich auf ein bestimmtes Grundstück oder Gebäude festlegen, kommt es in Gründungsinitiativen oft zu einer kleinen Krise. Manch Mitsteiter/-innen stellt fest, dass er so schnell doch nicht dabei ist, andere bemerken, dass es ihnen das Grundstück zu laut gelegen ist. Dieser Klärungsprozess ist wichtig und lässt sich kaum vermeiden. Deswegen ist es hilfreich, möglichst frühzeitig auf Hausschau zu gehen und einzugrenzen, was überhaupt in Frage kommt.

Wenn das feststeht, dann lässt sich auch die Rechtsformenfrage abschließend klären. Denn nicht selten bringt ein Grundstück bestimmte Rahmenbedingungen mit sich: entweder lässt sich nur ein kleineres Gebäude bauen oder es ist nur in Kooperation mit einem sozialen Träger zu erwerben.

Zu bedenken ist andererseits, dass etwa die Gründung einer neuen Genossenschaft durchaus auch ein halbes Jahr dauern kann, Vereine lassen sich etwas schneller gründen, GmbHs sehr schnell – dennoch ist auch hier etwas Vorlauf hilfreich. Es kann also helfen, Rechtliches und Finanzielles vorbesprochen zu haben. So kann die vorbesprochene Satzung schon gründungsbereit da liegen und zumindest Absichtserklärungen für Direktdarlehen unterzeichnet werden. Dann ist alles bereit für die nächste Phase, wenn ein geeignetes Grundstück oder Haus in Aussicht steht.

WIE FINDEN WIR EIN HAUS – ODER EIN GRUNDSTÜCK?

Wege zum Haus sind:

Neubau

Wer neu bauen will, benötigt ein freies Grundstück. Dieses auf dem **freien Markt** (ob über **Makler** oder **Immobilienportale**) zu finden ist zwar möglich, aber recht teuer. Schließlich konkurrieren dort Baugruppen mit großen Immobilienfirmen und Kapitalanlegern und Investoren. Manchmal finden sich über direkte Kontakte bebaubare Flächen (etwa angrenzend an bisherige Bebauung). Darüber hinaus besteht für ausgewählte Immobilien (Gebäude, Baugrundstücke) die Möglichkeit, diese im Konzeptverfahren zu erhalten. In diesen werden Grundstücke von der Stadt oder LWB an Bauwillige im Erbbaurecht bereitgestellt – nicht der Höchstpreis entscheidet über die Vergabe, sondern das beste Konzept. Die Veröffentlichungen sind hier zu finden.

HINWEIS

Mehr zum Ablauf im Text „Wohnprojekte im Konzeptverfahren“: www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/

Bestandsgebäude

In Leipzig gibt es zwar nach wie vor sichtbaren **Leerstand**. Ein großer Teil davon ist aber in den Händen von Firmen, die die Häuser entweder über die nächsten Jahre sanieren oder zu Preisen weiterverkaufen wollen, die es Baugruppen kaum erlauben, hier zu bezahlbaren Preisen zu wohnen. Dennoch kommen auf dem Wege der Recherche in der Nachbarschaft immer wieder Gruppen in Kontakt mit verkaufsbereiten Eigen-

tümer/-innen. Hier gilt es, Augen offen zu halten und sich durchzufragen.

HINWEIS

Mehr dazu in Fachinformation #3 – „Wohnprojekte im Altbau“

Es kann einen Gedanken wert sein, nicht nach leeren Häusern zu schauen. Wie wäre es, mit der ganzen Mietergemeinschaft das eigene, gemietete **Haus** zu **übernehmen**? Hier geht das Wohnprojekt weniger von einer Initiative aus, sondern von der bestehenden Hausgemeinschaft, die oft aus sehr unterschiedlichen Menschen besteht.

HINWEIS

Wie es gelingt, hier gemeinsam an einem Strang zu ziehen, schildert der Text Fachinformation #4– „Mietergemeinschaften“

Alternative Formen: Wagenplatz und tiny house

Neben dem Neubau von Häusern und der Altbausanierung gibt es in Leipzig eine Reihe alternativer Wohnkonzepte. Bei Bauwagensiedlungen oder „tiny house“-Plätzen stehen mobile Wohneinheiten gemeinschaftlich verwaltet auf gekauftem oder gepachtetem Land. Wer davon träumt, sollte im Kopf haben, dass es hierbei eine Vielzahl baurechtlicher und anderer Fragen zu klären gibt.

Die nächsten Schritte

Wenn die ersten Fragen geklärt sind, steht die Suche nach einer Immobilie (Grundstück oder Gebäude) an. Dabei helfen die weiteren Teile der Fachinformation #1 weiter.

WER KANN UNTERSTÜTZEN?

In Leipzig gibt es verschiedene Initiativen und Netzwerke, die kooperative Bau- und Wohnprojekte beraten:

- **Haus- und WagenRat e. V.**
- **HausHalten e.V. Leipzig**
- **selbstnutzer kompetenzzentrum GmbH**
- **Mietshäuser Syndikat Leipzig**
- **Netzwerk Leipziger Freiheit**

FRAGEN UND BERATUNG.

Das Netzwerk Leipziger Freiheit
www.netzwerk-leipziger-freiheit.de

Leibnizstrasse 15
04105 Leipzig
0341-97 49 399
(Telefonische Sprechzeiten
Mo – Do, 13 – 17 Uhr)