FACHINFORMATION
DES NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

#5

Baugemeinschaften bauen für Menschen mit besonderen Unterstützungsbedarfen

Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT
INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES UND BEZAHLBARES WOHNEN

Unser Auftrag Euer Zuhause.

INHALT

Baugemeinschaften sind bunt. 2

Wohnraum für besondere Unterstützungsbedarfe schaffen. 3

Verschiedene Organisations- und Rechtsformen stehen zur Verfügung. 4

Baulich-architektonische Lösungen reagieren auf individuelle Flächen- und Raumbedarfe. 6

Bezahlbares Bauen und Wohnen durch Förderung erreichen. 8

Menschen mit besonderen Unterstützungsbedarfen in ein Wohn-/Bauprojekt integrieren. 10

Das Netzwerk Leipziger Freiheit berät. 10

Ein gutes Beispiel – Cichoriusstraße 8, Leipzig. 11

Fragen und Beratung. 12

BAUGEMEINSCHAFTEN SIND BUNT.

Diese Fachinformation richtet sich in erster Linie an kooperative Wohn- und Baugemeinschaften, welche u. a. Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedarfen schaffen wollen. Denn Wohn- und Baugemeinschaften sind keine homogenen Gruppen, sondern setzen sich i. d. R. aus Menschen zusammen, die ggf. verschiedenen Sozialen Situationen und unterschiedliche Lebensphasen repräsentieren. Somit kann die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedarfen ein wichtiger Bestandteil von Bau- und Baugemeinschaftsprojekten sein. Diese Entscheidung sollte bewusst von allen Mitgliedern der Baugemeinschaft getroffen werden.

Die jeweiligen Bedarfe und die damit verbundenen Anforderungen an den Wohnraum können dabei so vielfältig wie die unterschiedlichen Zielgruppen sein, z. B. große Familien (mit mehr als drei Kindern) oder Alleinerziehende, sozial Schwache, Careleaver (Jugendliche über 18 Jahre, deren Anspruch auf Unterstützung aus der Kinder- und Jugendhilfe weitestgehend erlischt), Menschen mit Handicap (geistig und körperlich), chronisch Kranke, Pflegebedürftige und Senioren.

Doch abseits der Unterschiede besteht eine zentrale Gemeinsamkeit: Für den Bau der jeweils gewünschten Wohnprojekte muss eine Finanzierung gefunden werden, für die auch Eigenmittel erforderlich sind. Können die Mitglieder diese nicht (gänzlich) aufbringen, besteht die Möglichkeit hierfür Fördermittel (z. B. Soziale Wohnraumförderung) in Anspruch zu nehmen. Aus der Inanspruchnahme der Fördermöglichkeiten resultieren wiederum zu berücksichtigende Rahmensetzungen, wie Mietkostenobergrenzen, oder Flächenvorgaben. Diese müssen bereits in der Konzept- und Planungsphase des Projektes berücksichtigt werden.

Wichtig dabei ist, möglichst frühzeitig mit den jeweiligen Menschen mit besonderen Bedarfen und ihren Angehörigen ins Gespräch zu kommen. Denn auch hier sind die Ausgangssituationen vielfältig, z. B. Höhe der Transferleistungen, Kostenrichtwerte für Nettokaltmiete etc., Flächenmehr- und Betreuungsbedarfe.

Diese Fachinformation soll eine Hilfestellung bieten, beide Perspektiven sowohl die der Nachfragenden (Menschen mit besonderen Bedarfen) als auch die der Anbietenden (Baugemeinschaften in der Rolle von Bauherr/-innen und ggf. Vermieter/-innen) zu verstehen und in die eigenen Überlegungen einzubeziehen.

Baugemeinschaft Wittenberger Str. 55, Foto: Marcus Korzer

WOHNRAUM FÜR MENSCHEN MIT BESONDEREN UNTERSTÜTZUNGSBEDARFEN SCHAFFEN.

Die Unterstützung und Integration von Baugemeinschaftsmitgliedern mit besonderen Bedarfen bzw. die Schaffung von entsprechendem Mietwohnraum stellt eine Baugemeinschaft vor zusätzliche Herausforderungen.

Ein **erster zentraler Aspekt** ist die Frage der formalen Einbindung von Menschen mit besonderen Bedarfen in die **Organisations- und Rechtsform** der Baugemeinschaft. Für Fälle, in denen Menschen mit besonderen Bedarfen kein bis wenig Eigenkapital in eine Baugemeinschaft einbringen können, sind sie auf einen solidarischen Ausgleich (zumindest bezogen auf die Investitionskosten zur Errichtung/Sanierung einer Immobilie) angewiesen. Gemeinschaftliche Eigentumsformen können als Trägermodelle einen solchen solidarischen Ausgleich schaffen bzw. spezifische Träger (z. B. Sozialer Dienstleistungen) als Organisationseinheit integrieren (vgl. Pkt. Vor- und Nachteile möglicher Rechtsformen).

Ein **zweiter wichtiger Aspekt** ist die **baulich-architektonische Umsetzung der besonderen teilw. zusätzlichen Flächen- und Raumbedarfe** in das Raumprogramm des Gebäudes. Hier gilt es, das Spannungsfeld zwischen Wohn- und Lebensmodellen und Baukosten- sowie Flächenobergrenzen inkl. Flächenbedarfen und Ausstattungsstandards, im Abgleich mit bestehenden Fördermöglichkeiten (vgl. Pkt. Fördermöglichkeiten für den Bau von bezahlbarem Wohnraum), auszuloten (vgl. Pkt. Gemeinschaft und Privatsphäre gestalten).

Als **dritter wesentlicher Punkt** beeinflussen die begrenzten **Mieteinnahmen** durch Kostenrichtwerte für Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten (Kosten der Unterkunft) maßgeblich die Gestaltung der Investition für die Errichtung/Sanierung einer Immobilie.

Vor diesem Hintergrund muss sich eine Baugemeinschaft u. a. folgende Fragen stellen[1]:

- Wie kann das Wohnen funktional organisiert sein? Gibt es feste Vorschriften z. B. für Wohnungsgrößen, Miethöhen etc.?
- Welche Wünsche/Anforderungen bestehen an die eigene Wohnung/WG und an das Umfeld?
- Gibt es Präferenzen hinsichtlich der weiteren Bewohner/-innen für das inklusive Wohnen (z. B. Familien, Studenten/-innen, Senioren/-innen)? Wie kann deren Inklusion gestaltet werden?
- Welche baulichen Vorgaben sind zu berücksichtigen und welche Spielräume können genutzt werden?
- Welche Organisationsstrukturen/Rechtsformen bieten sich an?
- Wie kann Mitbestimmung und Partizipation der Menschen mit Unterstützungsbedarfen gesichert werden?
- Welche zeitlichen Kapazitäten können in die Entwicklung des Projektes eingebracht werden (auch unter Begleitung der notwendigen Fachleute)?
- Wer wird investierendes Mitglied in der Wohn- und Baugemeinschaft? Wer wird Mieter/-in?
- Welche Eigenmittel können von den Baugemeinschaftsmitgliedern eingebracht werden?
- Wollen/Können Menschen mit Unterstützungsbedarf oder deren Angehörige (z. B. Eltern) selbst ins Eigentum gehen? (Wenn nein braucht es eine Trägerorganisation.)
- Welche Mieteinnahmen fließen in die Finanzierung des Projektes ein?
- Welche Fördermittel (z. B. Soziale Wohnraumförderung gemäß nach FRL gebundener Mietwohnraum des Freistaats Sachsen bzw. kommunale Mittel) können in Anspruch genommen werden?

Im Folgenden werden die genannten Aspekte – Organisations- und Rechtsform, baulich-architektonische Umsetzung und Mieteinnahmen – konkreter dargestellt.

1 Weitere Hilfestellungen zur Umsetzung eines Wohn- und Bauprojektes liefert die Fachinformation #1 „Wohnprojekte 1×1“.

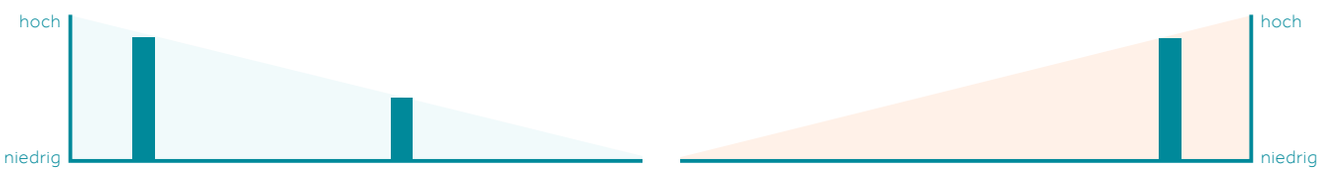
VERSCHIEDENE ORGANISATIONS- UND RECHTSFORMEN NUTZEN.

Zur Umsetzung eines Wohnbauprojektes im Rahmen eines kooperativen Wohnprojektes muss u. a. die Entscheidung für eine geeignete Organisations- und Rechtsform getroffen werden. Entsprechend der jeweiligen finanziellen Rahmenbedingungen und der angestrebten Wohn-/Lebensform der Baugemeinschaftsmitglieder eignen sich Organisations- und Rechtsformen wie Wohneigentümergemeinschaft (WEG), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Verein oder Genossenschaft in unterschiedlicher Ausprägung. Folgende Darstellung bietet die Möglichkeit einer ersten Einschätzung ausgewählter zentraler Eigenschaften bestimmter Rechts- und Organisationsformen.

Art der Mitbestimmung?

Mitbestimmung an Eigentumsanteile gekoppelt

Mitbestimmung an Mitgliedschaft gekoppelt



Wohneigentümer-gemeinschaft

- Stimmrecht entspricht Höhe der Eigentumsanteile
- Mitbestimmung über das Wohnungseigentumsgesetz geregelt

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

- Stimmrecht entspricht Höhe der Gesellschafteranteile (gemäß GmbHG)

Genossenschaft

- Eine Stimme pro Genossenschaftsmitglied
- Anpassung der Nutzungsverträge (unter Berücksichtigung des Mietrechts; keine notarielle Beurkundung)

HINWEIS

Kombinationen von Rechts- und Organisationsformen können verschiedene Vorteile wie Haftungsbeschränkungen (z. B. bei der GmbH & Co KG ist die Haftung im Außenverhältnis auf die Höhe des Stammkapitals der GmbH als Komplementär beschränkt) oder individuelle Regelung der Stimmrechte wie beim Modell des Mietshäusersyndikats (z. B. die Mitbestimmungsrechte der Mieter/-innen werden im Hausverein geregelt. Hausverein und das Mietshäuser Syndikat sind Gesellschafter der Haus-Besitz-GmbH. Hausverein und Mietshäuser Syndikat haben in der GmbH Stimmenparität, vgl. https://www.syndikat.org/der-projektverbund/) beinhalten.
Die gGmbH ist eine Rechtsform, die steuerrechtlichen Vorteile der Gemeinnützigkeit mit jenen einer GmbH zu vereint. Die zunehmenden wirtschaftlichen Anforderungen an gemeinnützige Organisationen haben die Attraktivität und die Bedeutung der gGmbH auch für Einrichtungen im sozialen Bereich erhöht. Beispielsweise können die langfristige Planung und Umsetzung durch den Einsatz eines professionellen hauptamtlichen Geschäftsführers bei einer gGmbH erleichtert werden. Auch Genossenschaften können als gemeinnützige Genossenschaften gegründet werden (vgl. Beispiel Cichoriusstraße 8).
Um eine abschließende und fundierte Entscheidung herbeizuführen, sollte in jedem Fall eine Beratung in Anspruch genommen werden. Dabei ist neben der Beratung zur Organisations- und Rechtsform (vgl. Pkt. Fragen und Hilfe) auch eine steuerrechtliche Beratung sowie eine enge Abstimmung mit der finanzierenden Bank notwendig.

Privates oder gemeinschaftliches Eigentum?

privates Eigentum | **gemeinschaftliches Eigentum**

Wohneigentümer-gemeinschaft

- Teilung der Immobilie in Sonder- und Gemeinschaftseigentum durch Teilungserklärung
- Individuelle Bonitätsprüfung bei Finanzierung
- Zahlung eines Hausgeldes zur Deckung laufender Kosten (z. B. Instandhaltung, Rücklage o. ä.)

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH); GmbH + Verein (vgl. MHS)

- Gesellschaft ist Eigentümer der Immobilie
- Gesellschafter investieren in Gesellschafteranteile (nicht zwingend an Wohnfläche gekoppelt), Mitglieder und investierende Mitglieder
- Gesellschaft finanziert Bau und Betrieb der Immobilie (Bewertung Gesamtkonzept durch Bank unter Berücksichtigung von Nachrangdarlehen)
- Zahlung eines Nutzungsentgeldes zur Deckung der Finanzierungskosten (z. B. Kredittilgung) und laufender Kosten (z. B. Instandhaltung, Rücklage o. ä.)

Genossenschaft

- Genossenschaft ist Eigentümer der Immobilie
- Genossenschafter investieren in Genossenschaftsanteile (i.d.R. an Wohnfläche gekoppelt), als Mitglieder und investierende Mitglieder
- Genossenschaft finanziert Bau und Betrieb der Immobilie
- Zahlung eines Nutzungsentgeldes/ einer Miete zur Deckung der Finanzierungs-kosten (z. B. Kredittilgung) und laufender Kosten (z. B. Instandhaltung, Rücklage o. ä.)

Nutzungsflexibilität durch Organisationsstruktur?

bedingt flexible Organisationsstruktur | **flexible Organisationsstruktur**

Wohneigentümer-gemeinschaft

- Änderung der Nutzerstruktur in Verbindung mit veränderter Aufteilung der Nutzungseinheiten in Abweichung zur Abgeschlossenheitserklärung erfordert Änderung der Teilungserklärung inkl. notarieller Beurkundung

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

- Anpassung der Nutzungsverträge (unter Berücksichtigung des Mietrechts; keine notarielle Beurkundung)
- Einschränkung: Bei Kopplung der Gesellschafteranteile an Wohnfläche notwendige Neuaufteilung der Gesellschafteranteile, Anpassung Gesellschaftervertrag

Genossenschaft

- Anpassung der Nutzungsverträge (unter Berücksichtigung des Mietrechts; keine notarielle Beurkundung)
- Anpassung der Genossenschaftsanteile

BAULICH-ARCHITEKTONISCHE LÖSUNGEN REAGIEREN AUF INDIVIDUELLE FLÄCHEN- UND RAUMBEDARFE.

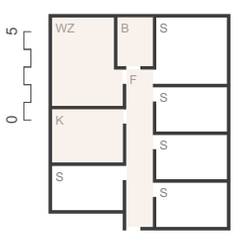
Wenn sich eine Kerngruppe als Baugemeinschaft gefunden hat, dann sollte u. a. zielgerichtet die Frage nach der Form des künftigen Wohnens, verbunden mit persönlichen Ansprüchen an Wohnflächenbedarfe, diskutiert werden. Dabei gilt es herauszufinden, wieviel Gemeinschaft und wieviel Privatsphäre wollen die Mitglieder der Baugemeinschaft leben. Im Ergebnis sollte ein Raumprogramm stehen, welches definiert, wieviel Gemeinschaftsflächen und wieviel private Räume benötigt werden und wo diese im Gebäude zu verorten sind.

Darüber hinaus ist ein Abgleich mit möglichen Förderbedingungen notwendig, da sich daraus Flächenobergrenzen ableiten können (vgl. Pkt. bezahlbares Wohnen durch Förderung). Auf dieser Grundlage kann der/die Architekt/-in konkrete Grundrisse entwickeln.
Folgende Beispiele zeigen verschiedene schematische räumliche Aufteilungen auf. Die Beispiele sind nicht abschließend und als Image ohne konkrete Einordnung in einen baulichen Kontext/eine bauliche Nachbarschaft zu verstehen[2]:

Familienwohnung – „klassisches Wohnen"

- Größere Familien – klassische Raumstruktur – Gemeinschafts- und Individualflächen gleich gewichtet
- 100% Flächenanteil geförderter Mietwohnraum

Abgeschlossene Wohneinheiten sind Voraussetzung für die Förderung.



Beispiel Große Wohnung 105m² - 6 Personen
klassischer Grundriss
100% mietpreis- u. belegungsgebunden

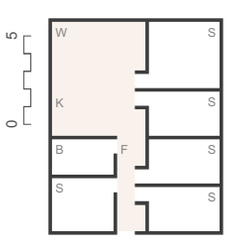
6-PHH

85m² (4P, gefördert) +
10m² (1P, gefördert) +
10m² (1P, gefördert) =
105m²

Familienwohnung – „neues Wohnen"

- Größere Familien – offene Raumstruktur – Gemeinschaftsflächen maximiert
- 100% Flächenanteil geförderter Mietwohnraum

Es können nur auf Gemeinschaftsflächen befindliche Flächeanteile bis zur Wohnflächenhöchstgrenze gefördert werden.



Beispiel Große Wohnung 105m² - 6 Personen
offener Grundriss
100% mietpreis- u. belegungsgebunden

6-PHH

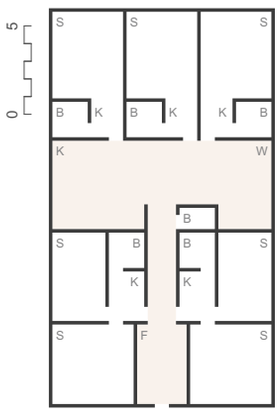
85m² (4P, gefördert) +
10m² (1P, gefördert) +
10m² (1P, gefördert) =
105m²

2 Die Flächenangaben entsprechen den Flächenobergrenzen gemäß der FRL gMW des Freistaates Sachsen.

Clusterwohnung – „kleine Gemeinschaftsflächen"

- 2 bis X Haushalte (Singles, Familien) – autarke Nutzungseinheiten z. B. für Careleaver, Senioren etc. – Gemeinschaftsflächen minimiert
- 100% Flächenanteil geförderter Mietwohnraum

Das Clusterwohnen ermöglicht sowohl Gemeinschaft als auch Individualität durch Gemeinschaftsflächen und kleine abgeschlossene Wohneinheiten.



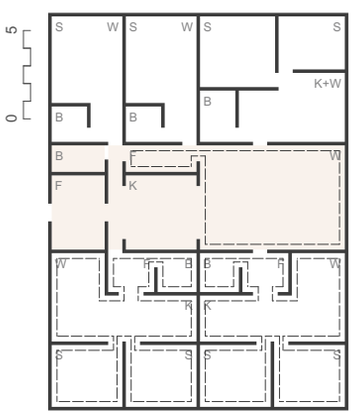
Beispiel Clusterwohnung - 7 Personen
100% mietpreis- u. belegungsgebunden

3x1-PHH + 2x2-PHH

45m² (1-PHH, gefördert) +
45m² (1-PHH, gefördert) +
45m² (1-PHH, gefördert) +
60m² (2-PHH, gefördert) +
60m² (2-PHH, gefördert) =
255m²

Clusterwohnung – „gemischte Finanzierung"

- 2 bis X Haushalte (Singles, Familien) – autarke Nutzungseinheiten z. B. für Careleaver, Senioren etc. – Gemeinschaftsflächen minimiert
- Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum



Beispiel Clusterwohnung - 11 Personen
Mix Wohnraumförderung / freie Finanzierung

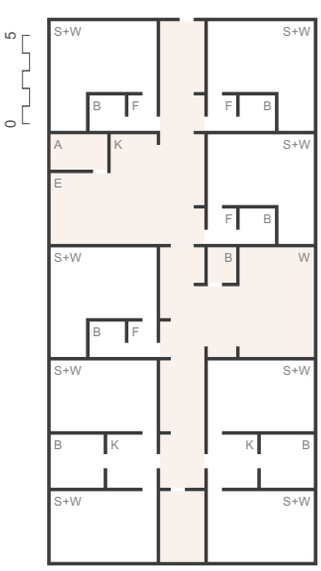
2x1-PHH + 3x3-PHH

45m² (1-PHH, gefördert) +
45m² (1-PHH, gefördert) +
75m² (3-PHH, gefördert) +
89m² (3-PHH, freifinanziert) +
89m² (3-PHH, freifinanziert) =
340m²

Clusterwohnung – für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf

- 2 bis X Haushalte (Singles, Paare) – autarke Nutzungseinheiten – Gemeinschaftsflächen maximiert – Flächen für Betreuungsbedarf
- 100% Flächenanteil geförderter Mietwohnraum

Integration von max. 9 Menschen mit Handicap möglich, wenn kein Heimcharakter angestrebt ist.



Beispiel Clusterwohnung "Alten-WG" - 8 Personen
für Menschen mit Betreuungsbedarf
100% gefördert, rollstuhlgerecht

4x1-PHH + 2x2-PHH

45m² + 15m² (1-PHH, gefördert, erhöhter Förderbedarf) +
45m² + 15m² (1-PHH, gefördert, erhöhter Förderbedarf) +
45m² + 15m² (1-PHH, gefördert, erhöhter Förderbedarf) +
45m² + 15m² (1-PHH, gefördert, erhöhter Förderbedarf) +
60m² + 2x15m² (2-PHH, gefördert, erhöhter Förderbedarf) +
60m² + 2x15m² (2-PHH, gefördert, erhöhter Förderbedarf) =
420m²

BEZAHLBARES BAUEN UND WOHNEN DURCH FÖRDERUNG ERREICHEN.

Der Bau von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedarfen wird durch verschiedene Förderprogramme unterstützt. Hier gilt es Förderungen auf Bundes-, Landes- sowie kommunaler Ebene mit den jeweiligen Förderbedingungen zu unterscheiden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in ausgewählten Fällen eine Kombination von Förderprogrammen möglich ist. Die tabellarische Übersicht zeigt beispielhaft verschiedene Förderprogramme:

Zur Finanzierung von Wohnraum für Menschen mit besonderen Unterstützungsbedarfen sollte die umfassende Erfahrung von Banken wie z. B. der GLS, der DKB oder der Umweltbank durch frühzeitige Kontaktaufnahme genutzt werden.

Fördermöglichkeiten/-programme	Förderart und -ziel (Zuschuss, Zinsverbilligter Kredit, Genossenschaftsanteile)	Was ist zu beachten, z. B.:	Quelle und Förderbedingungen (exemplarische Auswahl)
FÖRDERUNG AUF BUNDESEBENE			
Förderprogramm für neue Wohnformen – Aktion Mensch	Zuschuss für größere Vorhaben zur langfristigen Verbesserung der Lebensbedingungen von Menschen mit Behinderung oder Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten	Antragsberechtigt sind nur gemeinnützige Organisationen. Maximaler Zuschuss von 350.000 Euro pro Bauprojekt, erforderliche Eigenmittel von mind. 10% der förderfähigen Kosten.	Weitere Informationen unter: https://www.aktion-mensch.de/foerderung/foerderprogramme/lebensbereich-wohnen/neue-wohnformen
Stiftung Deutsches Hilfswerk	Zuschuss für Investitionen in Baumaßnahmen und/oder Erstausstattung von sog. Formen des organisierten Wohnens (z.B. ambulant betreute Wohngemeinschaften) und sog. Sonstige Unterstützungsformen (z.B. Mehrgenerationenhäuser)	Antragsberechtigt sind ebenfalls nur gemeinnützige Organisationen/Träger/Rechtspersonen.	Weitere Informationen unter: https://foerderportal.deutsches-hilfswerk.de/foerderfinderangebote/?ordering=prio
LANDESFÖRDERUNG			
FRL gMW (gebundener Mietwohnraum) des Freistaats Sachsen	Zuschuss zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsgebundenem Wohnraum.	Antragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts. Flächengrenzen[3]: 1 Person: 45 m², 2 Personen: 60 m², für jede weitere Person zusätzlich 15 m²	Weitere Informationen unter: https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/19143-FRL-gebundener-Mietwohnraum und https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung

3 Diese Bemessungsgrundlagen können je nach Kreis und Kommune um wenige Quadratmeter variieren. Sie werden auch auf Pflegende angewandt, die einen zusätzlichen Schlafraum benötigen, um die Pflege sicherstellen zu können.

Fördermöglichkeiten/-programme	Förderart und -ziel (Zuschuss, Zinsverbilligter Kredit, Genossenschaftsanteile)	Was ist zu beachten, z. B.:	Quelle und Förderbedingungen (exemplarische Auswahl)
FRL Familienwohnen	Zinsverbilligter Kredit für finanzielle Förderung bei der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum (Eigenheim/Eigentumswohnung) durch Neubau oder Erwerb mit Modernisierung. Förderung des Grundstückserwerb als Zwischenfinanzierung, bis zur rechtsfähigen Gründung der Baugemeinschaft.	Antragsberechtigt sind Familien mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren.	Weitere Informationen unter: https://bauen-wohnen.sachsen.de/eigentumsfoerderung-5978.html
KOMMUNALE FÖRDERUNG IN LEIPZIG			
Fachförderrichtlinie (FFRL) Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen	Zuschuss zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit Behinderungen innerhalb eines gemeinsamen Wohnprojektes.		Weitere Informationen unter: https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung
Städtische Förderung für den Neubau großer Wohnungen (>85 m²) und ab 5 Personen-HH	Zuschuss für den Ausgleich der Differenz zwischen 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Kosten der Unterkunft, das heißt circa 0,95 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche × 12 Monate × 15 Jahre = 171 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Stadt Leipzig hat ein Benennungsrecht. Mietpreis- und Belegungsbindung bis zu 20 Jahre möglich.	Antragsberechtigt sind grundbuchmäßige Eigentümer und Erbbauberechtigte von zu errichtenden Mietwohngebäuden. (keine Förderung von Wohngemeinschaften)	Weitere Informationen unter: https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung
Fachförderrichtlinie Kleine Wohnungen	Mit diesem städtischen Zuschuss kann die mit der Förderrichtlinie des Freistaates beziehungsweise in Kombination mit der städtischen Fachförderrichtlinie Bewilligungsmiete/Anfangsmiete erreichte Miete von 6,50 Euro pro Quadratmeter reduziert werden. Mietpreis- und Belegungsbindung bis zu 20 Jahre möglich.	Antragsberechtigt sind grundbuchmäßige Eigentümer und Erbbauberechtigte von zu errichtenden Mietwohngebäuden. Mit der Förderung kann für Mieter/-innen, die Grundsicherungsleistungen beziehen, eine Miete in Höhe der Kosten der Unterkunft (KdU) erreicht werden. Die Stadt Leipzig hat ein Benennungsrecht.	Weitere Informationen unter: https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung

Bei allen Förderangeboten ist im Einzelfall genauestens zu prüfen, ob sie miteinander verknüpft werden können, oder sich gegenseitig ausschließen, und wie das sog. Subsidiaritätsprinzip zur Anwendung kommt.

MENSCHEN MIT BESONDEREN UNTERSTÜTZUNGSBEDARFEN IN EIN WOHN-/BAUPROJEKT INTEGRIEREN.

Bei der Integration von Menschen mit besonderen Bedarfen sind neben der baulichen Gestaltung des Wohnraums vor allem die jeweiligen finanziellen Ressourcen (z. B. durch Mietpreisbindungen und Höhe der Transferleistungen) zu berücksichtigen.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln (Objektförderung) zieht i. d. R. jeweilige Mietobergrenzen nach sich (vgl. bezahlbares Wohnen durch Förderung). Der Bezug von Transferleistungen ist ebenfalls an Kostenrichtwerte gebunden:

- **Übernahme von Wohnkosten (inkl. Betriebskosten) durch die öffentliche Hand für die sog. Kosten der Unterkunft:**
  Die genauen Werte für die Kosten der Unterkunft (KDU), das heißt die Wohnkosten (Miete) zu ermitteln, die von der öffentlichen Hand (Kommune) bei sozial schwachen Personen und bei Menschen mit Behinderung(en) übernommen werden, hängt im Wesentlichen von der konkreten Wohnform ab. Aktuell gelten in der Stadt Leipzig seit dem 01.08.2021 die in unter folgendem Link aufgeführten Richtwerte: https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/behoerden-und-dienstleistungen/dienststelle/fachaufsicht-kosten-der-unterkunft-kdu-5053.

- **Wohngeld für Menschen mit Behinderungen:**
  Menschen mit Behinderungen, die ihren Lebensunterhalt selbst verdienen, können Wohngeld beantragen. Hier sieht das Wohngeldgesetz für jedes schwerbehinderte Haushaltsmitglied einen Freibetrag von jährlich 1.800 Euro vor. Voraussetzung ist ein Grad der Behinderung (GdB) von 100 % beziehungsweise 50 % bei Pflegebedürftigkeit und gleichzeitiger häuslicher oder teilstationärer Pflege oder Kurzzeitpflege. Dadurch können Menschen mit Behinderung mit einem eigenen Einkommen, die aufgrund ihrer Behinderung jedoch auf mehr Wohnfläche angewiesen sind, finanziell entlastet werden. Dabei ist die Wohnfläche nicht entscheidend, aber es dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Das Wohngeldgesetz ist zwar bundesweit gültig, regionale Mietpreisunterschiede werden jedoch berücksichtigt. Der Antrag auf Wohngeld kann beim Sozialamt gestellt werden.

HINWEIS

Es empfiehlt sich eine frühzeitige Einbindung des Kommunalen Sozialverbandes Sachsen (KSV) bzw. der Pflegekasse.

DAS NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT BERÄT.

Kernelement der Unterstützung kooperativer Wohn- und Bauprojekte durch das Netzwerk Leipziger Freiheit ist ein Berater/-innennetzwerk. Das Berater/-innennetzwerk speist sich aus den partnerschaftlich verbundenen Initiativen und Organisationen des Netzwerk Leipziger Freiheit und verschiedenen Fachexpert/-innen.

Die Kompetenzen der Berater/-innen umfassen Themen der Gruppenbildung, Projektorganisation, Wahl der Rechtsform, der Finanzierung und Förderung von Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt sowie spezifische rechtliche, steuerliche und architektonische Fragen.

EIN GUTES BEISPIEL – CICHORIUSSTRASSE 8, LEIPZIG.

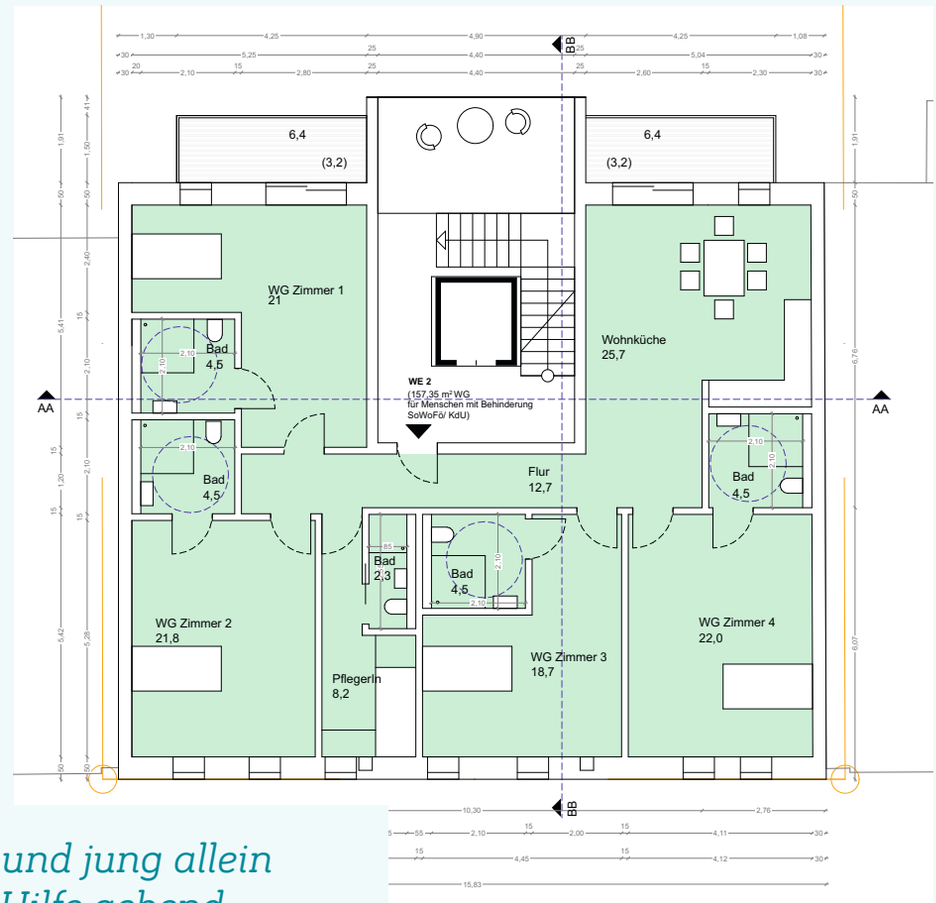
Perspektive zum Wohnprojekt „inklusiv LEben eG“ in der Cichoriusstraße 8 (Dirk Stenzel, ASUNA)

„Für meinen behinderten Sohn suche ich ein Zuhause zum Leben. Leben heißt, jeder soll die Chance haben, sein Wissen, seine Herzlichkeit, Kraft oder Besonderheit in die Gemeinschaft einbringen zu können, und jeder hat ein Recht auf Rückzug.“

Das Wohnprojekt „inklusiv LEben eG“ erhielt 2021 den Zuschlag im Rahmen eines Konzeptverfahrens der Stadt Leipzig.

Auf dem **Grundstück Cichoriusstraße 8 (Leipziger Reudnitz)** soll 2022/2023 ein Wohnhaus entstehen, welches auf 4 Geschossen **100 % barrierefreien und dauerhaft bezahlbaren Sozialwohnungsraum für eine inklusive Baugemeinschaft** in Leipzig schafft (Dauer des Erbbaurechtsvertrages: 65 Jahre mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 20 Jahren). Der inklusive Ansatz spricht dabei alle Menschen an, egal, ob Single oder Familie, jung oder alt, mit oder ohne Handicap.

Das **Haus** wurde vom dem Leipziger **Architekten Dirk Stenzel (ASUNA) ökologisch nachhaltig und energieeffizient** in Holzbauweise konzipiert.



Grundriss 1. Obergeschoss, Wohnprojekt „inklusiv LEben eG" in der Cichoriusstraße 8 (Dirk Stenzel, ASUNA)

„Inklusiv LEben – alt und jung allein oder in Großfamilie Hilfe gebend oder Unterstützung benötigend mit und ohne Handicap solidarisch nachbarschaftlich lebendig. Die Idee der C8 unterstütze ich gerne."

„Ich möchte einen sicheren, liebenswerten, lebendigen und sozialen Wohnraum mitgestalten."

Als **Organisationsform** wurde eine **gemeinnützige Genossenschaft** gegründet, die „inklusiv LEben eG". Die Genossenschaft ermöglicht die Wohnraumversorgung von Menschen, die infolge ihres sozialen Status oder gesundheitlicher Beeinträchtigungen auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Die Genossenschaft ist mildtätig und verfolgt keine eigenwirtschaftlichen Zwecke

Doch nicht nur gemeinnützige Genossenschaften ermöglichen solche Art Wohnprojekte. Es eignen sich weitere verschiedene, auf gemeinschaftliches Eigentum ausgerichtete, Organisationsformen (wie z. B. unter dem Dach des Mietshäuser Syndikats oder als gGmbH).

Mehr unter: https://inklusivleben.jetzt/

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)