FACHBEITRAG
KOOPERATIVES WOHNEN

Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

# DIE 8. LEIPZIGER WOHNPROJEKTETAGE

**Ergebnisse der Fachveranstaltung für Wohnprojekte und alle Formen gemeinschaftlichen Wohnens am 04. und 05. Mai 2018**

# DIE 8. LEIPZIGER WOHNPROJEKTE-TAGE

## ERGEBNISSE DER FACHVERANSTALTUNG FÜR WOHNPROJEKTE UND ALLE FORMEN GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNENS AM 04. UND 05. MAI 2018

# VORWORT

Kooperatives Bauen und Wohnen hat in Leipzig Tradition: In Zeiten der Schrumpfung und Stagnation der 2000er-Jahre boten große unsanierte und vielmals leerstehende Gebäudebestände noch die idealen Voraussetzungen für selbstorganisierte Bau- und Wohngruppen. Auch heute, wachstumsbedingt auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt unter deutlich schwierigeren Rahmenbedingungen, machen sich Initiativen in Leipzig auf den Weg, um im Bestand und zunehmend auch im Neubau Wohnprojekte mit individuellen, bezahlbaren und gemeinwohlorientierten Konzepten zu gründen.

Seit vielen Jahren unterstützt die Stadt Leipzig das Themenfeld des kooperativen Bauens und Wohnens: Mit der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts wurde im Jahr 2015 als übergeordnete Leitlinie festgelegt, Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort weiterzuentwickeln und adäquaten Wohnraum für alle hier Lebenden sowie Freiräume für vielfältige Lebensformen zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Zur Umsetzung dieser wohnungspolitischen Zielsetzung wurde im Jahr 2016 das Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen ins Leben gerufen. Mit dem Netzwerk, bestehend aus einer Koordinierungsstelle, einer Vielzahl von Initiativen und einem Pool an Fach- und Konzeptberatern, bietet die Stadt Leipzig Bau- und Wohngruppen, insbesondere in der Frühphase, Hilfestellung bei vielfältigen baulichen, rechtlichen oder finanziellen Fragestellungen und berät private Eigentümer. Seitens der Stadt Leipzig wird es durch das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung koordiniert.

Am 04. und 05. Mai 2018 veranstalteten die beiden Leipziger Vereine Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V. und Haus- und WagenRat e.V., die Teil des Netzwerks Leipziger Freiheit sind, die 8. Leipziger Wohnprojektetage. Wie alle vorherigen Wohnprojektetage seit 2000, fanden diese wieder in der Leipziger Volkshochschule statt. Das Veranstaltungsprogramm bot Interessierten ein wohnungspolitisches Fachforum, bei dem zahlreiche Expert/-innen zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen zu Wort kamen, Projekte vorgestellt und intensive Diskussionen geführt wurden. Weiterhin waren ein Markt der Möglichkeiten, der zum individuellen Austausch anregte, verschiedene Workshops zur Planung und Umsetzung von Wohnprojekten sowie Exkursionen in verschiedene Leipziger Stadtteile Teil des vielfältigen Programms.

Dieser Fachbeitrag zum Kooperativen Wohnen des Netzwerks Leipziger Freiheit dokumentiert die Ergebnisse der 8. Leipziger Wohnprojektetage und lässt viele der Protagonisten zu Wort kommen, die gemeinschaftliches Wohnen seit vielen Jahren in Leipzig, aber auch in anderen Städten, vorangebracht haben. Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre und viele Anregungen für die Gründung neuer Wohnprojektinitiativen.

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

# INHALTSVERZEICHNIS


**1 EINSTIEG**
RUND UMS KOOPERATIVE BAUEN UND WOHNEN IN LEIPZIG 6

**LUST GEMEINSAME TRÄUME ZU BAUEN?**
DIE 8. LEIPZIGER WOHNPROJEKTETAGE GEBEN RÜCKENWIND! 7

**WOHNPROJEKTE MACHEN BAUKULTUR IN TÜBINGEN** 8

**DAS NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT**
UND POSITIONSBESTIMMUNG DER LEIPZIGER WOHNPROJEKTEKULTUR 9

**VON MIETER/-INNENGEMEINSCHAFTEN ZU EIGENTÜMER/-INNEN** 10

**POTENZIALE AUS KOOPERATIONEN**
KOOPERATIONEN VON WOHNPROJEKTEN UND GROSSEN WOHNUNGSBESTANDSHALTER/-INNEN 12

**WOHNEN MIT HANDICAP**
SELBSTBESTIMMT UND GEMEINSCHAFTLICH 14

**WAGENPLÄTZE**
WOHNEN. MOBIL. KOOPERATIV. IN ZUKUNFT? 16

**2 PODIUMSDISKUSSION**
KOOPERATION VON WOHNPROJEKTEN MIT ANDEREN WOHNUNGSMARKTAKTEUREN 17

**3 FACHWORKSHOPS** 22

**VON MIETER/-INNENGEMEINSCHAFTEN ZU EIGENTÜMER/-INNEN** 23

**POTENZIALE AUS KOOPERATIONEN**
KOOPERATIONEN VON WOHNPROJEKTEN UND GROSSEN WOHNUNGSBESTANDSHALTER/-INNEN 25

**WOHNEN MIT HANDICAP**
SELBSTBESTIMMT UND GEMEINSCHAFTLICH 29

**WAGENPLÄTZE**
WOHNEN. MOBIL. KOOPERATIV. IN ZUKUNFT? 31

**4 PROJEKTTOUREN** 32

**HAUSPROJEKTE IM LEIPZIGER OSTEN**
HAUSPROJEKTE LINKS UND RECHTS DER EISENBAHNSTRASSE 33

IMPRESSUM 36

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 37

# 1 EINSTIEG

## RUND UMS KOOPERATIVE BAUEN UND WOHNEN IN LEIPZIG

# LUST GEMEINSAME TRÄUME ZU BAUEN?

## DIE 8. LEIPZIGER WOHNPROJEKTE-TAGE GEBEN RÜCKENWIND!

Unter diesem Motto fanden am 04. und 05. Mai 2018 die 8. Leipziger Wohnprojektetage in der Volkshochschule Leipzig statt. Die Veranstaltung stand unter dem Leitmotiv „Kooperation". Wohnprojekte sind aus ihrem Innersten heraus kooperativ. Eine Gruppe muss sich finden, gemeinsam planen und bauen und später das eigene Haus bewirtschaften. Das ist immer ein kooperativer Prozess. Darüber hinaus kooperieren Wohnprojekte mit ihrem Umfeld und ihren Nachbar/-innen. Wohnprojekte sind ein fester Bestandteil des Leipziger Lebens. Der Austausch mit Gleichgesinnten ist wichtig. Aus diesem Grund boten die Wohnprojektetage kooperative Projekte „zum Anfassen", von denen andere Projekte lernen konnten, Raum zum vernetzen und eine kooperative Plattform. Eingeladen waren sowohl Wohnprojektneugierige, die Einstiegsinfos bekommen konnten, als auch Stadtpolitik und Wohnungswirtschaft, um die Leipziger Wohnprojektelandschaft besser kennenzulernen.

## PROGRAMM DER WOHNPROJEKTETAGE

### Einstieg rund ums kooperative Bauen und Wohnen in Leipzig

**9.00** > Begrüßung
9.15 > Lust gemeinsame Träume zu bauen? Die 8. Leipziger Wohnprojektetage geben Rückenwind!
> Wohnprojekte machen Baukultur in Tübingen
> Das Netzwerk Leipziger Freiheit und Positionsbestimmung der Leipziger Wohnprojektekultur
9.45 > Von Mieter/-innengemeinschaften zu Eigentümer/-innen
> Potenziale aus Kooperationen – Kooperationen von Wohnprojekten und großen Wohnungsbestandshalter/-innen
> Wohnen mit Handicap: selbstbestimmt und gemeinschaftlich
> Wagenplätze: wohnen. mobil. kooperativ. in Zukunft?
11.15 > Podiumsdiskussion: Kooperation von Wohnprojekten mit anderen Wohnungsmarktakteuren

### Fachworkshops

**13.00** > Von Mieter/-innengemeinschaften zu Eigentümer/-innen
> Potenziale aus Kooperationen – Kooperationen von Wohnprojekten und großen Wohnungsbestandshalter/-innen
> Wohnen mit Handicap – selbstbestimmt und gemeinschaftlich
> Wagenplätze: wohnen. mobil. kooperativ. In Zukunft?

### Markt der Möglichkeiten

**16.00** > Erfahrungstausch zwischen Wohnprojektarchitekten
> Offene Projektberatung: Grundfragen, Rechtsformen, Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte
> Zum Spektrum der Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

### Projekttouren in den Stadtteilen

**10.00** > Tour Leipziger Osten
> Hausprojekte links und rechts der Eisenbahnstraße
13.30 > Tour Leipziger Westen
> Hausprojekte im engeren Umkreis der Georg-Schwarz-Straße
Leitung: Roman Grabolle

### Begrüßung

> **Michael Stellmacher** (Tagesmoderation, Projektkoordinator beim Haus- und Wagerat e. V.)
> **Ilona Hensel** (Volkshochschule Leipzig)
> **Beate Ginzel** (Leiterin der Abteilung Stadtumbau / Stadtentwicklungskonzeption im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig)
> **Winfried Haas** (Vorsitzender des Arbeitskreises Integriertes Wohnen e. V.)

**CORD SOEHLKE** (Baubürgermeister der Universitätsstadt Tübingen)

# WOHNPROJEKTE MACHEN BAUKULTUR IN TÜBINGEN

Keine andere Stadt in Deutschland hat so viel Erfahrung mit Baugemeinschaften wie Tübingen.
Baugemeinschaften sieht der Baubürgermeister Cord Soehlke dabei pragmatisch. Anders als bei Wohngruppen, bei denen das gemeinsame Zusammenleben den Mittelpunkt bildet, geht es bei den Tübinger Baugemeinschaften um eine gemeinsame Stadtentwicklung. Baugemeinschaften ermöglichen gemischte, dichte und urbane Quartiere – das Gegenteil von reinen Wohnsiedlungen. Sie dienen der Stadtverwaltung Tübingens als Werkzeug. Zwei ehemalige Kasernenstandorte und zwei leergefallene Gewerbegebiete hat die Stadt Tübingen nur mit Baugemeinschaften entwickelt.
Die Stadt betreibt ausschließlich Innenentwicklung und beplant keine Flächen im Außenbereich. Außerdem forciert sie eine aktive Bodenpolitik. Sie kauft Grundstücke und macht einen städtebaulichen Entwurf für das Quartier. Anschließend werden in diesem Entwurf Parzellen eingeteilt, die dann per Konzeptverfahren an Baugruppen veräußert werden. Innerhalb eines Tages entscheidet die Stadt dann mit einem Fachgremium, welche Baugruppen am besten zusammen und ins Viertel passen.

## Wie ein Puzzle werden die Parzellen an die Baugruppen verteilt.

Dabei gibt es in Tübingen die Erfahrung, dass es ca. acht bis zehn Archetypen von Baugruppen gibt, die sich auf bestimmte Themen wie eine besondere Architektur, ein nachhaltiges Energiekonzept oder die soziale Wirkung über das eigene Haus hinaus ins Viertel spezialisieren, anstatt jedes Thema ein bisschen zu bedienen. Die Aufteilung führt zu einer großen Durchmischung im Quartier.

## Die Vielfalt befördert eine gute Baukultur und trägt zur lokalen Demokratie bei.

Das Verfahren ist über alle Fraktionen hinweg anerkannt. In Tübingen übernehmen die Baugemeinschaften inzwischen auch vormals exklusive Bauträgeraufgaben, wie sozialen Wohnungsbau oder das Wohnen für Geflüchtete. Auf städtischen Brachflächen, wie ehemaligen Parkplätzen verwirklichte die Stadt unter dem Motto „Wir zünden keine Wohnungen für Flüchtlinge an, wir bauen welche“ 20 bis 25 Projekte für Geflüchtete. Dabei wendete sie dasselbe Verfahren an, wie bei den vorherigen Quartiersentwicklungen. Das sogenannte Projekt „Neue Nachbarn“ verteilt sich über das gesamte Stadtgebiet und trägt so zu einer Integration bei. Die Kleinteiligkeit der Projekte und der Aspekt, dass der/die eigene Nachbar/-in als Bauherr/-in auftritt, das Projekt also weniger anonym ist, führt zur Akzeptanz der Innenentwicklung, die sonst leicht zur Ablehnung der Anwohnenden führen kann.

**JENS GERHARDT** (Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit)

# DAS NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

## UND POSITIONSBESTIMMUNG DER LEIPZIGER WOHNPROJEKTEKULTUR

Seit zweieinhalb Jahren besteht das Netzwerk Leipziger Freiheit und führt 2018 zum ersten Mal die Wohnprojektetage durch. „Das Ziel der Stadt Leipzig sollte es sein, Tübingen nachzueifern und irgendwann genauso viel Erfahrung mit Baugruppen zu haben“, wünscht sich Jens Gerhardt vom Netzwerk Leipziger Freiheit. Dabei muss sich Leipzig aber keinesfalls verstecken: Ungefähr 150 Wohnprojekte verschiedenster Form gibt es heute im Stadtgebiet. Das schrumpfende Leipzig bot die idealen Ausgangsbedingungen für Projekte mit vielfältigen und gemischten Nutzungen, wie das Pöge-Haus, das neben Wohnraum auch eine Plattform für Kunst-, Kultur- und gesellschaftliche Projekte bietet. Das Pöge-Haus ist nur ein Beispiel dafür, was ein Wohnprojekt der Stadt zurückgeben kann. Wohnprojekte trauen sich an schwierige Marktsituationen heran und garantieren bezahlbare Mieten. Bei einer teilweisen Verfielfachung der Bodenpreise sind die meisten Grundstücke in Leipzig für Wohnprojekte heute aber nicht mehr finanzierbar und Baugruppen haben am freien Markt kaum Chancen.

Daher gibt es in Leipzig inzwischen eine Umorientierung in der Wohnungspolitik. Das wohnungspolitische Konzept fördert explizit Wohnprojekte. Das Netzwerk Leipziger Freiheit ist Teil der Umsetzung dieses Konzeptes. Es ist zu 100 % städtisch gefördert. Im Kern der Arbeit stehen der Aufbau und die Pflege von Beratungsstrukturen für Wohnprojekte, ein Fachberatungspool mit einem niederschwelligen Zugang für Wohnprojekte und solche, die es mal werden wollen, genauso wie für Hausbesitzer/-innen und Investor/-innen, die ein Interesse daran haben, Wohnprojekte zu unterstützen. Dabei gibt es eine gute Zusammenarbeit mit bestehenden Angeboten und Initiativen. Die Beratung umfasst 25 Beratungsfelder zu allen relevanten Themen rund ums kooperative Bauen und Wohnen. Besonders Mieter/-innengemeinschaften, die ihr Haus selber kaufen wollen, nehmen immer häufiger die Angebote des Netzwerks Leipziger Freiheit in Anspruch. Es dient als wichtiger Intermediär, der ein gutes Miteinander und eine sachliche Gesprächskultur garantiert. Häufig gilt es für die Mieter/-innengemeinschaften, schnell zu sein und sich rechtzeitig zu organisieren. Auch hier hilft die Beratung durch das Netzwerk. Das Netzwerk Leipziger Freiheit arbeitet auch gemeinsam mit der Stadt an Konzeptverfahren im Erbbaurecht. Die ersten zwei Projekte wurden bereits erfolgreich auf den Weg gebracht.

**RALF NOWACK** (Koko3 - K-hoch-3 Dresden GmbH)

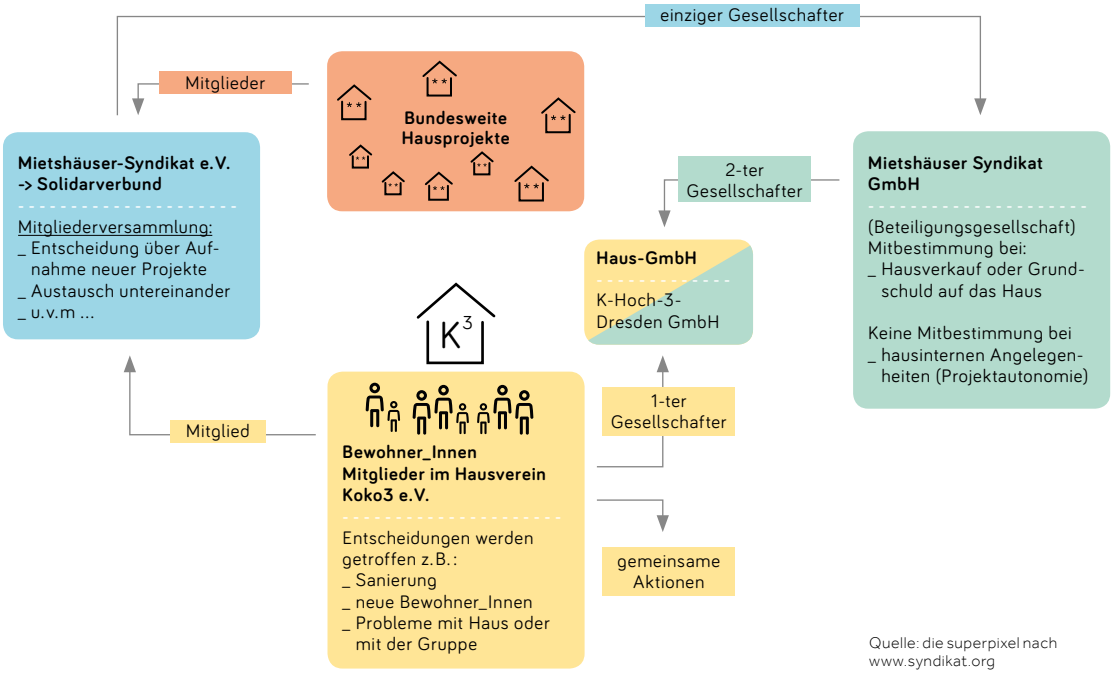
# VON MIETER/-INNEN-GEMEINSCHAFTEN ZU EIGENTÜMER/-INNEN

„Woraus erwächst Verantwortung? Geht mit ihr – grundsätzlich – Freiheit einher? Oder lässt sie einen nicht mehr los? Wofür übernimmt man selbstverständlich Verantwortung? Wo und wann wird man dazu verpflichtet? Wird es einem in die Wiege gelegt, sich verantwortlich zu fühlen? [...] Ab wann und an welcher Stelle wird sie ungern oder gern abgegeben oder übertragen?“

Mit diesen Gedanken eröffnet Ralf Nowack seinen Vortrag zur Koko3, der Hausgemeinschaft am Konkordienplatz 3 in Dresden-Pieschen. In dem gründerzeitlichen Mehrfamilienhaus wohnen sechs Mietparteien – Familien, alleinlebende Menschen und eine Wohngemeinschaft – teilweise schon seit über zehn Jahren. Es herrscht eine geringe Fluktuation. Ende 2017 unterschrieben sie einen Kaufvertrag und wurden so zu Hauseigentümer/-innen. Damit geht eine veränderte Verantwortung einher. Besitzansprüche verändern sich und es entstehen neue Dynamiken.

Um sich darüber Gedanken zu machen, hatten die Mieter/-innen genügend Zeit. Sechs Jahre vergingen von der ersten Ausschreibung des Objekts durch die Stadt Dresden bis zum unterschriebenen Kaufvertrag. Zweimal schrieb das Liegenschaftsamt das Grundstück aus, um es zum Höchstgebot zu verkaufen. Zweimal scheiterte die Ausschreibung aufgrund rechtlicher Unwägbarkeiten. Im Frühjahr 2014 folgte dann die Ausschreibung speziell für Bauherr/-innengemeinschaften, auf die sich die Mieter/-innen bewarben – organisiert und finanziert nach dem Modell des Mietshäuser Syndykats. Seitdem entscheiden sie selber über die Mieten, über Renovierungen und darüber, wer neu einziehen darf, wenn jemand anderes auszieht. Sie übernehmen eine neue Verantwortung.

## Funktionsschema des Mietshäusersyndikats




Quelle: die superpixel nach www.syndikat.org

## DAS MIETSHÄUSER-SYNDIKAT

Viele Hausprojekte und Projektinitiativen (2018 waren es rund 130) bundesweit bilden einen festen Verbund – das Mietshäuser-Syndikat. Allen Projekten (Hausvereinen) gemein ist der kollektive Wunsch nach einem Haus, in dem es sich selbstbestimmt leben lässt, dem nicht irgendwann die Zwangsräumung oder Abrissbirne winkt; mit bezahlbaren Räumen, die nicht durch Hausverkauf oder Umnutzung latent bedroht sind.

Eigentlich immer fehlen dem Hausverein zum Kauf die nötigen Gelder. Er muss mit Krediten von der Bank und/oder Direktkrediten von Unterstützer/-innen, die Gelder bereitstellen, finanziert werden. Aber Jahre später sieht die Lage in der Regel entspannter aus. Da bei einer größeren Anzahl von Projekten nicht alle gleichzeitig in der schwierigen Anfangsphase sind, ist die Überlegung, einen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Situationen verschiedener Hausprojekte zu schaffen. Etablierte Altprojekte sollen neue Projektinitiativen beraten und ihr Know-how zur Verfügung stellen. Außerdem sollen die Altprojekte Überschüsse zugunsten neuer Projektinitiativen transferieren. Die Organisation eines solchen Solidarzusammenhangs ist die Idee des Mietshäuser-Syndikats.

Zur Finanzierung konkret:
Der Anteil des Mietshäuser-Syndikats am Kapital jeder Hausbesitz-GmbH beträgt in der Regel 12.400 €. Der Anteil des Hausvereins ist 12.600 €. Das ergibt zusammen das sogenannte Stammkapital der GmbH von 25.000 €, das zum Hauskauf verwendet wird. Der Fehlbetrag wird dann über Direktkredite und/oder Bankkredite finanziert.

Die infrage stehenden Häuser werden nicht Eigentum des Syndikats, sondern der GmbH, in der der jeweilige Hausverein und das Mietshäuser-Syndikat vertreten sind. Hausverein und Mietshäuser-Syndikat haben in der GmbH Stimmenparität, sodass Verkauf oder Umwandlung nur einvernehmlich möglich sind. Über den Verein verwalten die Nutzer ihr Objekt eigenverantwortlich.

**QUELLE UND WEITERE INFORMATIONEN:**
https://www.syndikat.org

**SONJA MENZEL** (Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.)

# POTENZIALE AUS KOOPERATIONEN

## KOOPERATIONEN VON WOHNPROJEKTEN UND GROSSEN WOHNUNGSBESTANDS-HALTER/-INNEN

Viel Potenzial von Kooperationen verschiedener Akteure in der Wohnprojektelandschaft liegt noch unterm Eis. Aber seit den 2000er-Jahren verstärkt sich eine weitere Form der Kooperation: die zwischen kleineren selbstverwalteten Wohnprojekten und großen Genossenschaften.
Während die großen Wohnungsgenossenschaften von den gut geplanten gemeinschaftlichen Projektansätzen mit hohem Gemeinschaftssinn, einem hohen Grad an Selbstverantwortung und -verwaltung und dem häufig anzutreffenden sozialen Engagement profitieren, nutzt den Wohnprojekten das jahrelange Wissen der Wohnungsgenossenschaften bei der Planung, dem Bau, der Finanzierung und der Verwaltung von Immobilien. Außerdem hat eine große Genossenschaft allein aufgrund ihrer Größe Vorteile bei der Finanzierung, die auch dem Wohnprojekt nützen können. Manchmal verschafft die Wohnungsgenossenschaft den Wohnprojekten auch einen Zugang zu den eigenen Grundstücken. Das Wohnprojekt erspart sich mit einem Anschluss an eine Wohnungsgenossenschaft außerdem den Zeit- und Arbeitsaufwand für die Neugründung einer eigenen Projektgenossenschaft. Die Gruppen binden im Gegenzug „Altmitglieder“ der Wohnungsgenossenschaft ein und strahlen auf

## BÄRENHOF HAMBURG

**KOOPERATIONSPARTNER:** Traditionsgenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, Initiative Ole Smugglers (Wohnen für Generation 50+), Die Tarpens GbR (Familien mit Kindern), Gruppe für Bewohnende mit Demenz (Martha-Stiftung), Kommune (Ausschreibung und Verkauf Grundstück, Förderung der Beratung und Moderation).

Die 1949 gegründete FLUWOG-NORDMARK eG, die insgesamt etwa 4400 Wohneinheiten besitzt, erwarb ein Grundstück von der Stadt Hamburg. Die Nutzer/-innengruppen bestimmten die Grundrissplanung, die Ausstattung der Wohnungen, der Gemeinschaftsräume und die Gestaltung der Außenanlagen mit. So entstanden im Zeitraum von 2005 – 2007 47 Wohnungseinheiten, die auf die speziellen Bedarfe älterer Bewohner/-innen und Familien eingehen. Der sogenannte „Bärenhof Hamburg“ umfasst zwei Gebäudeflügel mit Wohnungen für die beiden Gruppen. Zusätzlich zu den 21 Wohneinheiten der „Ole Smugglers“ und der 25 von „Die Tarpens“ entstand eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für acht Bewohner/-innen mit Demenz und ein quartiersbezogenes Beratungs- und Betreuungsangebot, das von der Martha-Stiftung betrieben wird. Die Bedingungen der Kooperation sind in zwei getrennten Kooperationsverträgen zwischen der Genossenschaft und den beiden Wohnprojekten geregelt. Die Gemeinschaftsräume werden selbst verwaltet und die Gruppen wirken an der Neubelegung frei werdender Wohnungen mit.

die Nachbarschaft und das Quartier aus. Sie helfen bei der Schaffung von alters- und zukunftsgerechten Angeboten auch für die bisherigen Mitglieder der Genossenschaft.

Trotz der Vorteile auf beiden Seiten gibt es bisher nur wenige Beispiele für diese Form von Kooperation. Bislang scheuen Wohnungsgenossenschaften den zusätzlichen und ungewohnten Planungs- und Verwaltungsaufwand bei neuen Formen der Zusammenarbeit. Sie sind den Gruppen gegenüber häufig skeptisch eingestellt und fürchten eine fehlende Verlässlichkeit und hohe Investitionskosten. Die Wohnprojekte dagegen haben Angst vor Kompromissen und scheuen die Akzeptanz einer Satzung, die sie selber nicht mitgestaltet haben.

Wenn eine Kooperation zustande kommt, verläuft sie in mehreren Stufen. Zunächst einmal treffen sich die Partner/-innen. Sie tauschen sich aus, nehmen sich ernst und verfassen eine gemeinsame Absichtserklärung. Danach wählen sie gemeinsam ein Grundstück aus, die Initiativgruppe organisiert sich als GbR oder e. V. und die Genossenschaft fasst einen entsprechenden Aufnahmebeschluss in ihren Gremien. Daran anknüpfend schließen sie eine Kooperationsvereinbarung, in der neben dem Projektziel und den Ansprechpartner/-innen zum Beispiel die Belegungsrechte, das Mietausfallwagnis, die Verwaltung und Pflege der Gemeinschaftsräume, die Öffentlichkeitsarbeit und der Grad der Selbstverwaltung geregelt sind.

**TORALF ZINNER** (Denkmalsozial gGmbH)

# WOHNEN MIT HANDICAP
## SELBSTBESTIMMT UND GEMEINSCHAFTLICH

„Wenn die Bedingungen stimmen, würde ich das Projekt nochmal machen“, sagt Toralf Zinner, der das Projekt Wohngemeinschaft Connewitz entwickelt hat. Acht Menschen mit Handicap, eine Familie und eine WG mit chinesischen Studierenden wohnen seit April 2018 dort. Die Idee ging von den Eltern der Jugendlichen mit Handicap aus, die passende Wohnungen für die besonderen Ansprüche ihrer Kinder nach dem Auszug aus dem Elternhaus suchten. Sie gründeten einen Verein und suchten gemeinsam mit den Projektentwicklern der Denkmalsozial gGmbH nach einem passenden Grundstück. Gefunden haben sie Garagen, die die Stiftung Nord-Süd-Brücken kaufte und an Denkmalsozial im Erbbaurecht veräußert hat. Die Denkmalsozial gGmbH, die auch Träger weiterer Projekte ist, entwickelte und baute sie passend um, wobei der Verein der Eltern von Anfang an bei den Planungen mitentscheiden konnte. Die Vermieter/-innen, die Mieter/-innen und der Pflegedienst treffen sich monatlich, um aktuelle Themen zu besprechen. Heute lebt das Projekt den Inklusionsgedanken: Sie wollen ins Quartier wirken und feiern Feste auf ihrem großen Hof. Sie haben eine WG, in der zum Beispiel (momentan chinesische) Austauschstudierende wohnen, teilen sich einen Gemeinschaftsraum und pflegen Kooperationen zum Beispiel zum Projekt Natur Back Hof, das auf dem Hof einen großen Lehmofen betreibt oder zur Volkshochschule, die auf dem Gelände Kurse anbietet.

## ERBBAURECHT

Das Erbbaurecht ist Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden und wird auch als „Eigentum auf Zeit“ bezeichnet. Es läuft in der Regel lange, meistens über eine Generation hinweg, und ist eine Alternative zum Verkauf oder zur Verpachtung. Mit dem Erbbaurecht kann man ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichten. Das Grundstück gehört weiterhin den Erbbraurechtsgebenden. Sie geben aber jemand anderem das Recht, auf (oder unter) dem Erbbaurechtsgrundstück ein oder mehrere Gebäude zu errichten.
Im bundesdeutschen Recht sind die Immobilie und das Grundstück, auf dem sie steht, im Regelfall untrennbar verbunden. Das Erbbaurecht ist eine Form des Grundbesitzes, die beides voneinander trennt. Das Erbbaurechtsgesetz wurde 1919 erlassen, um Familien mit geringem Einkommen preisgünstigen Boden für den Hausbau zur Verfügung zu stellen. Kommunen gaben dazu Rechte aus, auf bestimmten Grundstücken ein Bauwerk zu erbauen und zu besitzen. Dieses Recht ist beleihbar, übertragbar und vererblich – darum Erbbaurecht. Das Erbbaurecht verfolgt soziale Ziele: Erbbaurechtsnehmende müssen nicht eine einmalige hohe Kaufsumme finanzieren, sondern das Gelände verbleibt in der Hand der Kommune. Dafür zahlen Erbbaurechtsnehmende einen jährlichen Erbbauzins. Beim Erbbaurecht gibt es daher nicht eine/n Eigentümer/-in, sondern quasi zwei: Neben dem Grundbuch, in dem der/die Eigentümer/-in des Bodens steht, wird ein zweites Grundbuch für das Erbbaurecht – und damit das Gebäude – geschaffen. Der/die Erbbaurechtsnehmende wird Eigentümer/-in des Gebäudes, mit allen Rechten und Pflichten. Das Erbbaurecht wird über lange Zeiträume eingegangen, üblicherweise 60 bis 99 Jahre. Das Erbbaurecht wird von Eigentümer/-innen genutzt, denen es auf dauerhaften Erhalt ihres Eigentums ankommt. Da Erbbaurechtsverträge relativ frei gestaltet werden können, eignet es sich darüber hinaus, um stadtplanerische und soziale Ziele zu verfolgen, etwa indem im Erbbaurechtsvertrag bestimmte Nutzungsformen festgehalten werden. Im Gegensatz zum normalen Eigentum gibt es beim Erbbaurecht die Möglichkeit des „Heimfalls“. Werden die Vertragsbedingungen nicht eingehalten, wird also das Gebäude nicht vertragsgemäß genutzt, kann das Gebäude an den/die Erbbaurechtsgebende/n zurückfallen.

**DAZU:** Stiftung Trias: Das Erbbaurecht. Ein anderer Umgang mit Grund und Boden 2015. www.stiftung-trias.de/broschueren.html

**TEXT:** Michael Stellmacher, Haus- und Wagen-Rat e. V., Leipzig

**BERND WESTERMANN** (Stadt Witzenhausen, Fachbereichsleiter der Bauverwaltung)

# WAGENPLÄTZE

## WOHNEN. MOBIL. KOOPERATIV. IN ZUKUNFT?

Witzenhausen liegt in Nordhessen und beherbergt das Fachgebiet ökologische Agrarwissenschaften der Universität Kassel. Die Studierenden prägen das Stadtbild und bestimmen den Wohnungsmarkt mit. Die Stadt ist stolz auf die Studierenden, zumal Witzenhausen kein Beispiel für den sogenannten „urban jungle" ist, von dem sich Studierende häufig angezogen fühlen. Die besondere Landschaft und Umgebung Witzenhausens erzeugen im Gegenteil alternative Vorstellungen vom Wohnen und Zusammenleben. So kaufte zum Beispiel ein Verein ein Grundstück im Außenbereich und besetzte es mit Bauwagen. Die Ansiedlung war auffällig und die Stadt musste reagieren, da Bauwagen im Sinne der Bauordnung „fliegende Bauten" sind und deren Errichtung eine Baugenehmigung erfordert. Statt den „illegalen" Bauwagenplatz aufzulösen und die Ansiedlung im Außenbereich zu verbieten, wie es für manch eine Stadt naheliegend gewesen wäre, entschied sich Witzenhausen für einen anderen Weg: Sie schufen mit dem Bebauungsplan Nr. 15 Planungsrecht. Dabei zeigte sich die Verwaltung flexibel. Gemeinsam mit der Feuerwehr suchten sie kreative Lösungen für die Strom- und Abwasserversorgung und regelten den Brandschutz, indem der Klärteich, der auch als Abwasserversorgung genehmigt wurde, gleichzeitig als Löschwasserspeicher dienen konnte.

Witzenhausen zeigt, welche Möglichkeiten in der Öffnung der Verwaltung und der Rechtsinstitute liegt, wenn sie sich beweglich zeigen und gemeinsam mit Gruppen und Initiativen an konstruktiven Lösungen arbeiten.

# 2 PODIUMS-DISKUSSION

## KOOPERATION VON WOHN-PROJEKTEN MIT ANDEREN WOHNUNGS-MARKT-AKTEUREN

MODERATION: **CONSTANCE CREMER**

Die soziale Frage der Wohnraumversorgung stand im Mittelpunkt der Diskussion zwischen den Akteuren des Wohnungsmarktes. Wie können zum Beispiel auch für ältere Menschen, die auf eine gute Infrastruktur angewiesen sind, bezahlbare Wohnungen in der Stadt garantiert werden? Einig waren sich die Diskutierenden darüber, dass Wohnungen, die als reines Investitionsobjekt gesehen werden, Teil des Problems sind und dass die Steigerung der Bodenpreise zu diesem Effekt beiträgt. Sie schlugen vor, mögliche Allianzen zwischen größeren Genossenschaften und Wohnprojekten sowie auf Kooperationen zwischen klassischen Hausbesitzer/-innen und Beratungsstrukturen wie dem Netzwerk Leipziger Freiheit zu unterstützen, damit das Eigentum nicht in die Hände einiger Großinvestor/-innen übergeht. Dafür sei ein bundesweiter Austausch wichtig und das Thema „Wohnen“ müsse wieder stärker in den Mittelpunkt gesamtgesellschaftlicher Diskussionen gerückt werden.

*„Die Nachfolge von älteren Hausbesitzern ist ein großes Thema bei uns im Eigentümerverband und viele denken über einen Verkauf nach. Das ist ein Problem, weil dann die Großen zugreifen und dann regelmäßig Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen werden.“*

*René Hobusch (Präsident von Haus & Grund Sachsen)*

*„Mit dem Thema Wohnprojekte kommt Farbe ins Stadtbild."*

*Dr. Axel Viehweger (Vorstand vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften)*

*„Die großen Projektentwickler, die reine Kapitalanlagen ‚produzieren', sind im Mittelpunkt der Diskussion. Die einzelnen privaten Hauseigentümer als dauerhafte Wohnungsanbieter und größte Gruppe der Wohnungseigentümer in Deutschland geraten dabei aus dem Fokus."*

*René Hobusch (Präsident von Haus & Grund Sachsen)*

*„Soziale Wohnraumförderungen mit Bindungen, die in 10 oder 15 Jahren auslaufen, sind ein Strohfeuer."*

*Cord Soehlke (Baubürgermeister Universitätsstadt Tübingen)*

*„Die sächsische, soziale Wohnraumförderung ist von klassischen Investoren und Wohnprojekten gleichermaßen einsetzbar.“*

*Beate Ginzel*
*(Stadt Leipzig)*

*„Die Praxis zeigt, dass sächsische Wohnungsgenossenschaften offen für eine Zusammenarbeit mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind.“*

*Dr. Axel Viehweger (Vorstand vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften)*

*„Große Genossenschaften planen i. d. R. zurzeit wenig Neubau, weil das zu teuer für ihre Klientel wäre und es in Leipzig noch Leerstand in den Genossenschaften gibt.“*

*Dr. Axel Viehweger (Vorstand vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften)*

*„Das Netzwerk Leipziger Freiheit als Ansprechpartner für verkaufsbereite Hausbesitzer, die den Kontakt zu den Bestandsmietern suchen, ist eine Option."*

*René Hobusch (Präsident von Haus & Grund Sachsen)*

*„Die sächsische, soziale Wohnungsbauförderung als Zuschussförderung ist im deutschlandweiten Vergleich sehr gut auf die aktuellen Marktbedingungen ausgerichtet und kann ein starker Co-Finanzier im Wohnungsbau sein."*

*Beate Ginzel (Stadt Leipzig)*

*„Kommunen sollten ihre Flächen im Bestand halten"*

*René Hobusch (Präsident vom Haus & Grund Sachsen)*

*„Es existieren viele Kooperationsmöglichkeiten und Interessensüberschneidungen im Hauseigentum, daher gibt es bei Hausbesitzern keine klassischen Lager mehr. Auch Wohnprojekte gehören zum Haus & Grund-Klientel."*

*Cord Soehlke (Baubürgermeister Universitätsstadt Tübingen)*

# 3 FACH-WORKSHOPS

> VON MIETER/-INNEN-GEMEINSCHAFTEN ZU EIGENTÜMER/-INNEN

> POTENZIALE AUS KOOPERATIONEN

> WOHNEN MIT HANDICAPS

> WAGENPLÄTZE

**FACHWORKSHOP**

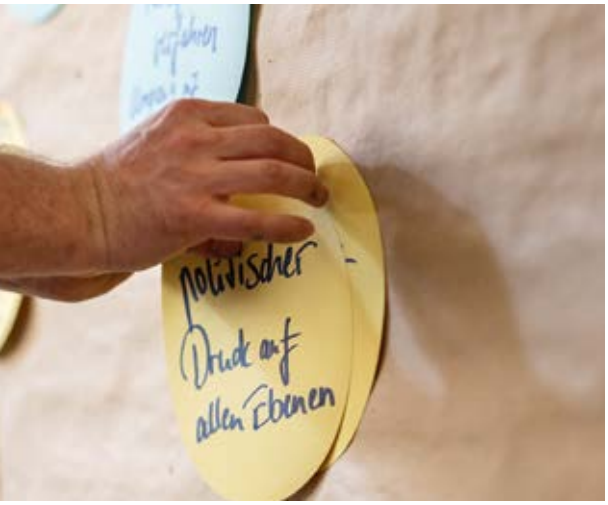
# VON MIETER/-INNEN-GEMEINSCHAFTEN ZU EIGENTÜMER/-INNEN

MODERATION: **ROMAN GRABOLLE** REFERENT: **RALF NOWACK**

Ausgehend von den Schilderungen Ralf Nowacks und den persönlichen Erfahrungen der Workshopteilnehmer/-innen arbeitete die Gruppe gemeinsam Vorteile, Risiken und (äußere) Hemmnisse für das Modell „Mieter/-innen bleiben – gemeinsam Eigentümer/-innen werden!“ heraus und formulierte abschließend Handlungsempfehlungen.

Zu den wesentlichen Vorteilen einer Hauseigentümerschaft durch die Mieter/-innen gehört zum einen die soziale Sicherheit, da die Kündigung von Mietverträgen – außer bei grober Vertragsverletzung – nahezu ausgeschlossen ist. Zum anderen entsteht der Vorteil der stabilen und unter den marktüblichen Preisen liegenden Mieten, da es sich üblicherweise um reine Kostenmieten handelt, weil kein Gewinn für die Haus- oder Wohnungseigentümer/-innen erwirtschaftet werden muss. Darüber hinaus ergeben sich weitere Kostenersparnisse, weil die Mieter/-innen den Umfang von Sanierungen bzw. Modernisierungen selbst mitbestimmen und die Kosten durch Eigenleistungen reduzieren können. Auch können die Hausgemeinschaften auf eine professionelle Hausverwaltung, einen Reinigungsdienst etc. verzichten, wodurch weniger Nebenkosten anfallen. Die notwendigen Arbeiten von der Buchhaltung bis hin zum Hausputz und der Gartengestaltung übernehmen die Mieter/-innen zumeist selbst. Die Möglichkeiten zum Selbstgestalten und Selbstverwalten bedeuten daher viel Arbeit, aber auch einen großen Gewinn.

Allerdings sind mit dem Kauf eines Hauses auch Risiken verbunden. Bei Mietergemeinschaften handelt es sich zumeist nicht um „Wahlverwandtschaften“ wie in klassischen Wohnprojekten, sondern es wohnen verschiedene Menschen mit unterschiedlichen Ansichten, Herangehensweisen, Fähigkeiten und finanziellen Hintergründen zusammen, die sich erst als Gemeinschaft finden müssen. Dabei




ziehen nicht immer alle an einem Strang und manche Altmieter/-innen fühlen sich von einem solchen Projekt überfordert. Ein weiteres Hemmnis ist die große Unsicherheit bei Baukosten und -aufwand, da die allermeisten Mieter/-innen in Baufragen zunächst noch Laien sind. Dem kann jedoch durch die unter anderem im Verbund des „Mietshäuser-Syndikats“ praktizierte Weitergabe von Wissen und Erfahrungen anderer Hausprojekte und möglichst niedrigschwellige Beratungsstrukturen abgeholfen werden.

Zu den äußeren Hemmnissen, auf die eine kaufinteressierte Hausgemeinschaft kaum oder gar keinen Einfluss hat, gehört vor allem die fehlende Verkaufsbereitschaft von Eigentümer/-innen. Viele Häuser in den Gründerzeitvierteln wurden bereits in den letzten 20 Jahren in Eigentumswohnungen als Kapitalanlage aufgeteilt und können daher nicht mehr gemeinschaftlich erworben werden. Insgesamt beklagten die Workshopteilnehmenden den fehlenden Zugang zu Wissen über (auch leerstehende) Immobilien, deren Eigentümer/-innen und ihre Ziele. Manchmal haben Mieter/-innen keine finanziellen Rücklagen und können sich auch über Direktkredite von Verwandten und Bekannten nicht am gemeinschaftlichen Aufbringen des notwendigen Eigenkapitals beteiligen. Dieses Problem verschärft sich angesichts der steigenden Preise für Immobilien und Baukosten noch deutlich. Nicht selten ist die Kaufpreisvorstellung der Eigentümer/-innen bereits so hoch, dass die für die Bedienung der Kredite notwendigen Mieten auch bei solidarischen Mietmodellen für mehrere Mitglieder der Hausgemeinschaft nicht mehr bezahlbar wären. Darüber hinaus ist die Geschwindigkeit ein Problem, mit der Hausgemeinschaften trotz der notwendigen Abstimmungsprozesse agieren müssen, vor allem, wenn sie bei ihrem Haus noch mit anderen Kaufinteressenten konkurrieren.

## Handlungsempfehlungen

Zum Schluss des Workshops ging es darum, was Mieter/-innen und Dritte (Politik, Verwaltung etc.) ändern können und sollten, um die Rahmenbedingungen für solche Modelle zu schaffen oder zu verbessern. Bei den meisten Privateigentümer/-innen, aber auch bei kommunalen und privaten Wohnungsgesellschaften sind solche Lösungen gar nicht „auf dem Schirm“ und sie tun sie daher vorschnell als unmöglich ab. Deshalb sollten gute Beispiele noch besser bekannt gemacht werden. Ausdrücklich appellierten die Workshopteilnehmenden an bestehende Hausprojekte, ihre Öffentlichkeitsarbeit zu intensivieren und so andere Menschen direkt oder indirekt von ihren Erfahrungen profitieren zu lassen. Als weitere Möglichkeiten diskutierten sie über eine Informationskampagne, einen gedruckten Leitfaden oder eine Webpräsenz / App für Mieter/-innengemeinschaften. Wichtig sind niedrigschwellige Beratungsstrukturen, z. B. durch eine kostenlose Erstberatung. Dabei wurden das Beratungsangebot des „Netzwerkes Leipziger Freiheit“ und Veranstaltungen wie der Leipziger Wohnprojektetag als Vorbild für andere Städte und Gemeinden genannt. Des Weiteren ist mehr Transparenz über Immobilienpreise, Eigentümer/-innen etc. erforderlich, wobei die Vorschläge von regelmäßigen Informationsangeboten der Kommunen bis hin zu einem öffentlichen Immobilienregister reichten. Die Politik solle solche Modelle durch einen anderen Umgang mit kommunalen Immobilien – Stichworte Konzeptverfahren und Vergabe im Erbbaurecht – und mit Fördermitteln und den Möglichkeiten der Steuerabschreibungen z. B. bei Baudenkmälern oder in Sanierungsgebieten befördern, da diese bislang gemeinschaftliches Eigentum gegenüber Einzeleigentum an einer Wohnung oder einem Haus benachteiligen. Kurz wurden die aktuellen politischen Diskussionen um Vorkaufsrechte in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung (Milieuschutzgebiete) am Beispiel Berlin und die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit angerissen. Am Schluss stand die Feststellung, dass die Mieter/-innen den politischen Druck auf allen Ebenen – Bund, Land, Stadt, Stadtteil – deutlich erhöhen müssen, damit sich die Rahmenbedingungen für eine gemeinschaftliche Hausübernahme durch die Mieter/-innen verbessern.

**FACHWORKSHOP**

# POTENZIALE AUS KOOPERATIONEN

## KOOPERATIONEN VON WOHNPROJEKTEN UND GROSSEN WOHNUNGSBESTANDS-HALTER/-INNEN

MODERATION & WORKSHOPVERANTWORTUNG:
**JENS GERHARDT, JAN SCHAAF**

Im Workshop Kooperation von Wohnprojekten und großen Wohnungsbestandshalter/-innen haben die Teilnehmenden in einem ersten Schritt Kooperationsinhalte aus Sicht von Wohnprojekten und von Bestandshalter/-innen zusammengetragen. Im zweiten Schritt standen die Chancen und Hemmnisse zur Diskussion, die sich im Falle einer Kooperation beiden Seiten bieten.

Kooperationsinhalte können sein:

### Leerstand

Nach Aussage Herrn Dr. Viehwegers (Vorstand Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften) gibt es im genossenschaftlichen Wohnungsbestand im Freistaat zahlreiche leerstehende Wohnungen (s. Podiumsdiskussion). Wohnprojekte bieten sich an, Leerstände zu übernehmen und nach ihren Wohnvorstellungen zu entwickeln. Wichtige Voraussetzung wäre hierbei, dass die betreffenden Wohngebäude freigelenkt sind bzw. komplett (das ganz Gebäude oder einzelne Aufgänge) leer stehen. Das Freilenken von Wohngebäuden ist eine gängige Praxis für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften, die in den vergangenen Jahren Wohnungsbestände im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Ost“ rückgebaut haben. Sie bieten Mieter/-innen in Wohngebäuden mit einem hohen Leerstand unter Deckung der Unkosten für den Umzug und Zusicherung des Weiterbestehens der aktuellen Mietkonditionen Alternativwohnungen in gut belegten Häusern an. Sofern sich die Bestandsmieter/-innen in den avisierten Wohngebäuden vorstellen können, Teil des Wohnprojektes zu sein, sind diese gern als Mitglieder dieser neuen Gemeinschaft willkommen.

Sowohl Bestandshalter/-innen als auch Wohnprojekte profitieren von dieser Lösung. Statt eines Abrisses ziehen neue, erfrischende Ideen ins Haus ein. Die Wohnprojekte erhalten den hierfür notwenigen Entfaltungsraum von der Genossenschaft (ggf. als neue Mitglieder) oder anderen Wohnungsbestandshalter/-innen.

### Neue Wohnformen

Wohnprojekte probieren sich oft an zukunftsweisenden, gemeinschaftlichen Wohnformen aus und etablieren diese neu in Quartieren. Ein Beispiel hierfür sind Clusterwohnkonzepte: Mehrere Mieter/-innen beschränken die eigene, individuelle Wohnfläche jeweils zugunsten einer großzügigen, gemeinschaftlichen Wohnfläche auf ein Minimum. Auf dieser können sie eine große Küche, einen Kreativraum, ein Wohnzimmer.

## STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Städtebauliche Verträge (gem. §11 BauGB) können zwischen Kommunen und privaten Investoren im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren geschlossen werden. Über die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans hinaus können darin Verpflichtungen des Investors verhandelt und damit z.B. Quoten für sozialen Wohnungsbau, der Bau sozialer Infrastruktur und weitere öffentliche Bedarfe bei der Schaffung neuen Baurechts gesichert werden.

## KONZEPTVERFAHREN

Zugunsten der Qualität der Bebauung verzichtet die Kommune beim Konzeptverfahren auf die Erzielung eines maximalen Grundstückserlöses. Bei der Veräußerung (oder Veräußerung im Erbbaurecht) städtischer Grundstücke ist die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabe und der Preis findet nur untergeordnet Berücksichtigung. Die Kommune definiert vorher Kriterien, die die Konzepte/Bauvorhaben erfüllen müssen und kann somit steuern, was auf den Flächen geschieht.

Neue Wohnformen bieten die passenden Angebote für neue Lebensmuster: Senioren-WGs, Patchwork-Familien, Mehrgenerationssolidargemeinschaften usw. Diese Angebote fehlen oft im Wohnungsportfolio der klassischen Bestandshalter/-innen. Wohnprojekte können an dieser Stelle als Entwicklungsmotoren wirken und erhalten im Gegenzug Fläche und gegebenenfalls Kapital für die Umsetzung der eigenen Wohnprojektidee.

### Quotenbebauung „Sozialer Wohnungsbau“ durch Wohnprojekte

Wohnprojekte, wie zum Beispiel neue Genossenschaften, könnten die Quote des „Sozialen Wohnungsbaus“ übernehmen. Das könnte in städtebaulichen Verträgen und im Rahmen von Konzeptverfahren, wie die der Stadt Leipzig, geregelt werden. Beispielsweise legt der städtebauliche Vertrag zur Entwicklung des Gebiets „Eutritzscher Freiladebahnhof“ zwischen dem privaten Eigentümer und der Stadt Leipzig fest, dass 30 % der Bruttogeschossfläche Wohnen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen („Sozialer Wohnungsbau“) entwickelt werden müssen. Viele private Projektentwickler/-innen in Leipzig behalten die fertiggestellten Wohnungen nicht im Bestand. Wer kann Bestandshalter/-in oder sogar Entwickler/-in diesen 30 % Sozialer Wohnungsbau sein? Neue Genossenschaften in München und Hamburg stemmen die Aufgabe unter Beimischung freifinanzierter Wohnungen. Ähnliches könnte für Leipzig gelten.

Der große Vorteil für die Stadt ist hierbei, dass die nicht gewinnorientierten Genossenschaften auch nach Ablauf der Belegungsbindung (15 Jahre gem. Sächsischer Richtlinie „gebundener Mietwohnraum“) ein sozialverträgliches Mietniveau sicherstellen würden. Vorteil für die Projektentwickler/-innen als wichtige Wohnungsmarktakteure wäre die Abgabe des Bestandsgeschäftes mit sozialem Wohnraum und damit die Fokussierung auf das Kerngeschäft.

## Neubauflächen & Bestandsimmobilien

Einer der wichtigsten Gründe für eine Wohnprojektinitiative, mit etablierten Wohnungsbestandshalter/-innen und Flächeneigner/-innen zu kooperieren, ist die Suche nach Bauland oder Bestandsobjekten. Auch an dieser Stelle kann es eine Win-win-Situation in der Kooperation geben, die über den reinen Warentausch und betriebswirtschaftliche Überlegungen hinausgeht. Die Initiativen bringen oft die Flexibilität mit, auch schwierige Grundstücke, die sich Regellösungen entziehen, zu entwickeln. Ein besonderes Beispiel ist hierfür die Genossenschaft Kalkbreite in Zürich – www.kalkbreite.net. Das Wohnprojekt, in dem ca. 260 Menschen leben, entstand auf einem Straßenbahndepot, das unverändert in Betrieb ist. Die großen Flächeneigentümer/-innen in Leipzig, zu denen unter anderem auch die LVB und die Stadtwerke gehören, sollten die Offenheit für das Gespräch mit Wohnprojektinitiativen zu schwierigen Grundstücken haben, die hierfür eine ideenreiche Entwicklung initiieren können. Im Gegenzug erhalten sie eine Verwertungsmöglichkeit und frischen Wind im Quartier. Eine weitere Kooperationsmöglichkeit bietet sich beim bewohnten Bestandsobjekt, das die Eigentümer/-innen verkaufen möchten. Dass das Haus bewohnt ist, wirkt sich wertmindernd für die Eigentümer/-innen aus. Warum nicht die Mieter/-innen des Hauses ansprechen, ob sie am Kauf des Hauses als Gemeinschaft interessiert sind? Alternativ könnte auch eine Klein-/oder Dachgenossenschaft als Käuferin angesprochen werden, die einen achtsamen Umgang mit Bestandsmieter/-innen tagtäglich lebt.

## Soziale Infrastruktur

Viele Wohnprojektinitiativen wollen mehr als nur das Wohnen in ihrem Konzept realisieren. Oft sind zum Beispiel Kinder- und Seniorenbetreuung, Schuldnerberatung oder sozio-kulturelle Angebote Bestandteil des Konzepts. In einigen genossenschaftlichen Quartieren, denen oft auch ein Generationswechsel bevorsteht, fehlen diese Angebote. Auch an dieser Stelle können der „große Bruder“ Wohnungsmarktakteur und die „kleine Schwester“ Wohnprojekt zum Wohle beider in einer Kooperation zusammenfinden.

## Verwaltungsdienstleistungen

Der Verwaltungsaufwand, insbesondere von genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten,

ist erheblich. Die Vorgaben der genossenschaftlichen Prüfverbände erfordern eine akribische Buchführung, die Hausgenossenschaften zum Teil ressourcenseitig an ihre Grenzen bringt. Die etablierten Genossenschaften können hier eine wichtige Unterstützung geben, indem sie Wohnprojekte in ihre Standardverwaltung aufnehmen.

## Vermietungssicherheit und achtsamer Umgang mit dem Bestand

Tritt ein/e Wohnungsbestandshalter/-in zum Beispiel als Entwickler/-in und Träger/-in eines Seniorenwohnprojektes auf, garantiert das Wohnprojekt im Gegenzug oft die Nachvermietung und einen pfleglichen Umgang mit der Immobilie. Ersteres ist ein risikominimierender Faktor für den/die Bestandshalter/-in. Der zweite Aspekt trägt zur Senkung der Instandhaltungskosten bei.

## Chancen und Hemmnisse einer Kooperation

Zu den wichtigen Chancen für die Kooperation von Bestandshalter/-innen und Initiativen zählen die positiven Impulse, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in das Quartier ausstrahlen kann. Vor allem in schwierigen Lagen kann das von Vorteil sein. Zu den Impulsen zählten sowohl die soziale und demografische Durchmischung der Projekte oder ihre oftmals kulturell-sozialen Aktivitäten. Dabei kann das Wohnprojekt auch auf mehrere Immobilien im Stadtteil verteilt sein und so Leerstand und entstehenden sozialen Missständen entgegenwirken (Beispiel: Herzensgemeinschaft Wolfen).
Mit den Bestandshalter/-innen kann die Wohnprojektinitiative erfahrene Partner/-innen in der Projektabwicklung und Hausverwaltung gewinnen.

Ein aktuell starkes Hemmnis für die Kooperation beider Akteure ist die Zurückhaltung der Leipziger Wohnungsgenossenschaften im Neubau. Wohnprojektinitiativen könnten als Initiatoren bzw. Motoren von Naubauvorhaben mit Genossenschaften kooperieren, sehr eigenverantwortlich Projekte umsetzen und den Genossenschaften somit vielfältige Aufgaben der Projektentwicklung bis hin zur Objektverwaltung abnehmen.
Zudem besteht Aufklärungsbedarf bei den Genossenschaften zur Wohnprojektszene. Als Ergebnis des Workshops wird hierfür ein Runder Tisch als geeignet erachtet.

**FACHWORKSHOP**

# WOHNEN MIT HANDICAP
## SELBSTBESTIMMT UND GEMEINSCHAFTLICH

MODERATION: **SONJA MENZEL**

Ausgangspunkt für die Diskussion im Workshop war, dass die Zahl der Menschen mit (motorischen, sensorischen, geistigen oder seelischen) Behinderungen sukzessive ansteigen wird und die Wahlfreiheit bezüglich der Wohnformen deutlich zunimmt (siehe z. B. BTHG ab 01. 01. 2020). Der Bedarf an entsprechend geeigneten Wohnungen und Quartieren – vor allem auch für Gruppen – wird also größer. Gelingende selbstorganisierte Projekte wie die Wohngemeinschaft Connewitz sind eher die Ausnahme denn die Regel. Wie können wir hier in Leipzig ergebnisorientiert weiterkommen?
Die Teilnehmenden erarbeiteten gemeinsam acht Handlungsansätze, die hier nach der eingeschätzten Wichtigkeit aufgeführt sind. Sie vereinbarten darüber hinaus, eine feste Arbeitsgruppe zu bilden und sich im III. Quartal zum Thema wieder zu treffen.

## HANDLUNGSANSÄTZE:

### Moderation / Wohnberater für Runde Wohntische über das Netzwerk Leipziger Freiheit

„Runde Wohntische“ (z. B. mit speed-datings wie in Berlin) in mehreren Stadtteilen könnten dazu dienen, Wohnsuchende mit Handicap und Eigentümer/-innen zusammenzubringen. So könnten leichter Gleichgesinnte und Mitstreiter/-innen gefunden werden. Im besten Falle bilden sich sogar schon vorbereitende Teams mit kooperierenden Eigentümer/-innen für konkrete Projekte. Für die runden Tische können vorhandene Räumlichkeiten wie Stadteilläden, Nachbarschaftstreffs oder Senior/-innenbüros genutzt werden. Ein/e Moderator/-in bereitet die Treffen vor, organisiert, moderiert und protokolliert. Er oder sie führt schrittweise konkreter werdend weiter, organisiert fachspezifische Inputs und kommuniziert die Bedarfe/Zwischenergebnisse an die Entscheidungsträger (z. B. involvierte Ämter der Stadt, KSV, Stadtverordnete, SMS/SMI) weiter.

### Mehr Öffentlichkeit und Aufmerksamkeit für das Thema

Hintergrund dieses Handlungsansatzes ist die Erfahrung und der Befund, dass der Wohnbedarf und die Wohnwünsche von Menschen mit (unterschiedlichen) Handicaps im Alltag nicht gesehen und nicht mitgedacht/-geplant werden. Das ist ein Thema, das alle in der Gesellschaft, aber im Besonderen die in Planungs-, Bau- und Finanzierungsprozesse involvierten Akteure angeht. Die Akzeptanz und Reflexion der Wohnwünsche und des erforderlichen Spektrums an Wohnformen für Menschen mit Behinderungen muss deutlich erhöht werden. Es geht um das Sichtbar-Machen und Sichtbar-Werden! Plattform hierfür sind zum Beispiel alle Medien und die sozialen Netzwerke. Dort sollten gute Beispiele veröffentlicht und Möglichkeiten aufgezeigt werden.

### Mehr Wohnangebote schaffen und einfordern – Ressourcen dafür erhöhen

Das Angebot an Wohnungen für Menschen mit Handicap ist (verschwindend) gering. Die Schere zum Bedarf wird sicht- und merkbar größer. Daher ist insbesondere der Umgang der Stadt mit Grund und Boden für bezahlbares Wohnen wichtig (für Menschen mit Behinderung exponentiell). Die Stadt sollte geeignete Grundstücke ankaufen und in Konzeptverfahren berücksichtigen und fixieren. Dafür sollten sich die Stadt und die Investor/-innen und Träger/-innen der Behindertenhilfe regelmäßig treffen, um entsprechend ergebnisorientierte Planungen und Maßnahmen voranzutreiben und abzusprechen. Adressaten für die Umsetzung sind hier die Stadtverwaltung Leipzig, die LWB, weitere große Wohnungsanbieter/-innen und Träger der Behindertenhilfe.

### Lotsen und Anlaufstelle in der Stadt schaffen

Wohnen mit Behinderungen ist ein ämterübergreifendes, kooperatives und integratives Thema. Wohnungssuchende benötigen deshalb eine Anlaufstelle, die an die entsprechenden Stellen zielgenau weitervermittelt. Es ist zu überlegen, wo diese Stelle am besten angesiedelt werden kann oder muss.

### Arbeitsgruppe Ämterübergreifende Zusammenarbeit

In einer Arbeitsgruppe sollten die Vertreter/-innen aller involvierten Ämter der Stadt und Vertreter/-innen des KSV zusammen an diesem wichtigen Thema arbeiten.

### Kosten der Unterkunft (KdU) anheben

Die hohen Erfordernisse der Umsetzung der Vorschriften für das behindertengerechte Bauen und der gestiegenen Baupreise stehen im Widerspruch zu den nur minimal angehobenen KdU-Sätzen.

### Bedarfsanalyse

Es fehlt eine konkrete Bedarfsanalyse für Leipzig, diese sollte beauftragt werden.

### Wohnberater

Es sollte ein Fortbildung zu Wohnberatenden in Leipzig geben (analog zum Landkreis Nordsachsen).

**FACHWORKSHOP**

# WAGENPLÄTZE

## WOHNEN. MOBIL. KOOPERATIV. IN ZUKUNFT?

MODERATION: **JULIA KLINK, KLAUS SCHOTTE**
REFERENTEN: **FLORIAN TELLER, BERND WESTERMANN**

Was kann Leipzig von der nordhessischen Kleinstadt Witzenhausen lernen? Mit dieser vermeintlich provokanten Fragestellung begann der Workshop. In Witzenhausen wurde ein Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet „Experimentelles Wohnen im Umweltschaugarten“ am Ende eines dreijährigen Verfahrens vom Stadtparlament beschlossen. Parallel dazu wurde der Flächennutzungsplan geändert und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Kosten für die Planung waren allerdings von der Wagengruppe zu bezahlen. In der nordhessischen Kleinstadt hat sich die Verwaltung dem Thema geöffnet, es wurde die gute Kooperation mit den Wagenplatznutzer/-innen gelobt. Gerade weil es in Leipzig verschiedene Formen von Wagenplätzen gibt, während es in Witzenhausen nur einer ist, sollte sich die Kommunikationskultur in Leipzig von Witzenhausen inspirieren lassen. Die Stadt müsse dafür sorgen, dass ein/e verwaltungsinterne/r Ansprechpartner/-in für Wagenplätze auch erreichbar sei, so der Tenor im Workshop. Herr Westermann schlug vor, eine/n solche/n Ansprechpartner/-in in einem Querschnittsressort anzusiedeln. Infoveranstaltungen und Hoffeste als Teil der Mietvereinbarung mit der Stadt tragen zu mehr Verständnis und Anerkennung in der Nachbarschaft bei und können Kooperationen positiv beeinflussen. Ein Plan auf dem (ähnlich wie bei Windenergieparks) verzeichnet ist, wo Wagenplätze im Stadtgebiet grundsätzlich denkbar sind und wo sie ausgeschlossen werden, könnte hilfreich sein. Ein solcher Plan existiert allerdings nach Wissensstand der Anwesenden noch in keiner deutschen Stadt. Neben Witzenhausen gilt Lüneburg als gutes Beispiel für die Legalisierung von Wagenplätzen. Auch dort wurde der Flächennutzungsplan eigens angepasst. Der Workshop endet mit dem Fazit „machbar ist vieles“ und regte das Nachdenken über eine baurechtliche Legalisierung von einzelnen Wagenplätzen in Leipzig an. Auch über die bestehenden Wagenplätze hinaus lohnt sich für die Stadt die Beschäftigung mit der Legalisierung fliegender Bauten, da zum Beispiel Tiny houses, als Fortsetzung von Wagenplätzen im konventionelleren Sinne, gedacht werden können und als zukunftsfähiger Ansatz für neue Wohnformen diskutiert werden. Für die Stadtverwaltung bietet Herr Westermann einen kommunalen Austausch mit Witzenhausen an.

# 4 PROJEKT-TOUREN

> LEIPZIGER OSTEN
– HAUSPROJEKTE LINKS UND RECHTS DER EISENBAHNSTRASSE

> LEIPZIGER WESTEN
– HAUSPROJEKTE IM ENGEREN UMKREIS DER GEORG-SCHWARZ-STRASSE

**PROJEKT-TOUR**

# HAUSPROJEKTE IM LEIPZIGER OSTEN

## HAUSPROJEKTE LINKS UND RECHTS DER EISENBAHNSTRASSE

FÜHRUNG: **ROMAN GRABOLLE**

Startpunkt: Das Pöge-Haus verknüpft Kultur & Stadtteilarbeit. In seinen Projekten setzt es einen Schwerpunkt auf selbstbestimmte Beteiligung & Bildung. Roman Grabolle erläutert die Veränderungen der letzten Jahre in der Leipziger Neustadt.

Die Brache in der Meißner Str. 42–52 ist überwiegend im Besitz der kommunalen Wohnungsgesellschaft LWB. 2005 entstand dort ein Bürgergarten, perspektivisch soll die Fläche bebaut werden. 2015 gab es bereits einen Ideenwettbewerb – offen ist: Werden hier auch kooperative Wohnprojekte beteiligt?

Der Verein „Helden wider Willen“ ist seit 2006 in Leipzig tätig und bietet mit dem HAL Atelierhaus und dem Honorary Hotel einen offenen Raum für die freie Entwicklung interdisziplinärer Kunst- und Kulturprojekte – eine echte „Immovielie“.

Die Brachfläche Eisenbahnstraße 103/105 wurde unter Protest von Anwohnern für fast eine Million Euro versteigert.

Die vier großen Etagenwohnungen im AusBauHaus Eisenbahnstraße 128 werden gerade bezogen. Das AusBauHaus verbindet einen individuell festgelegten Ausbaustandard mit einem günstigen Mietverhältnis und garantiert dem Vermieter langfristig gesicherte Mieten bei geringem Investitionsaufwand.

# IMPRESSUM


## Herausgeber
Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS)

Netzwerk Leipziger Freiheit
– Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen der Stadt Leipzig

## Verantwortlich
Dr.-Ing. Frank Amey, Amtsleiter AWS
Heike Will, Wohnungsbauleitstelle (Abt. Wohnungsbau) AWS

## Bearbeitung
Dr. Beate Ginzel, Stadt Leipzig
Dr. Oliver Koczy, Sachbearbeiter AWS

## Konzeption, Redaktion, Texte
Jens Gerhardt, Koordinationsstelle NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

## Textbeiträge
**Cord Soehlke:** Wohnprojekte machen Baukultur in Tübingen

**Jens Gerhardt:** Das Netzwerk Leipziger Freiheit und Positionsbestimmung der Leipziger Wohnprojektekultur

**Ralf Nowack:** Von Mieter/-innengemeinschaften zu Eigentümer/-innen

**Sonja Menzel:** Potenziale aus Kooperationen – Kooperationen von Wohnprojekten und großen Wohnungsbestandshalter/-innen

**Toralf Zinner:** Wohnen mit Handicap – Selbstbestimmt und Gemeinschaftlich

**Bernd Westermann:** Wagenplätze – Wohnen. Mobil. Kooperativ. In Zukunft?

## Abbildungen
Fotos: Thomas Puschmann

## Lektorat
TEXTWARTE – Lektorat und Korrekturservice, Katja Utermöller-Staege

## Redaktionsschluss
November 2019

## Gestaltung
die superpixel, Leipzig

## Druck
FISCHER druck&medien, Großpösna

## Auflage
500

# ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| eG | eingetragene Genossenschaft |
| e. V. | eingetragener Verein |
| GbR | Gesellschaft bürgerlichen Rechts |
| LWB | Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH |
| NLF | Netzwerk Leipziger Freiheit |
| SMI | Sächsisches Staatsministerium des Innern |
| SMS | Sächsisches Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz |