



Stadt Leipzig

Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung



**NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT**

INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES
UND BEZAHLBARES WOHNEN



Wie berät das **NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT** Mietergemeinschaften ?

Florian Schartel | Konzeptberater NLF
& Haus- und Wagenrat e.V.



Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung

Unser
Auftrag
Euer
Zuhause.

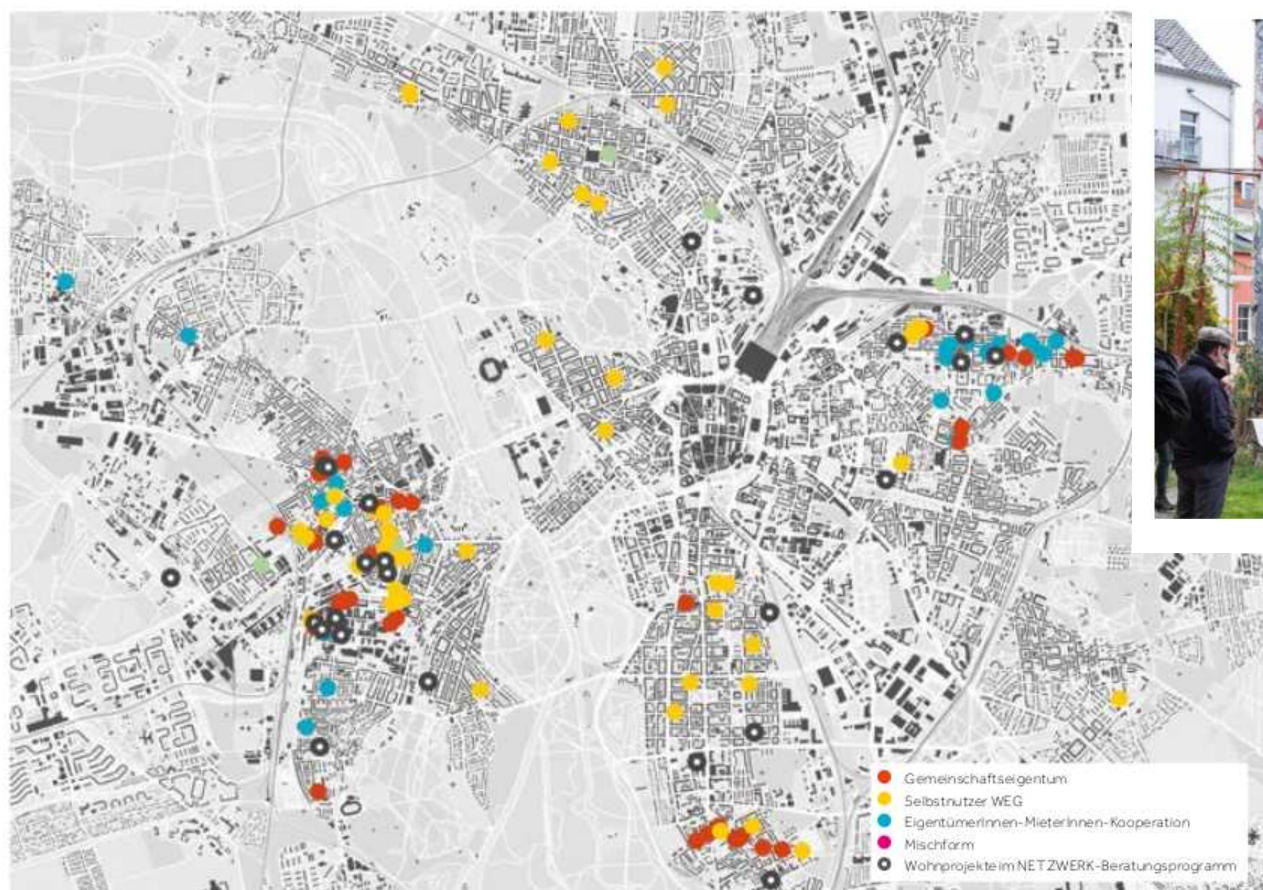
NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

Wie berät das NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT Mietergemeinschaften ?

1. Tradition gemeinschaftlicher, selbstorganisierter Wohnprojekte in Leipzig
2. Das NLF - Kommunale Beratung von Mietergemeinschaften
3. Die Beratung von Mietergemeinschaften
 - 3.1 Die Wohnidee ? - gemeinschaftliches Wohnen im vermieteten Bestand
 - 3.2 Und bauen ? - Architektur- und Sanierungskonzepte
 - 3.3 Ist das bezahlbar ? - Finanzierungsmodelle und ihre Konsequenzen
4. Perspektiven der kommunalen Unterstützung von Mietergemeinschaften



1. Tradition gemeinschaftlicher, selbstorganisierter Wohnprojekte in Leipzig



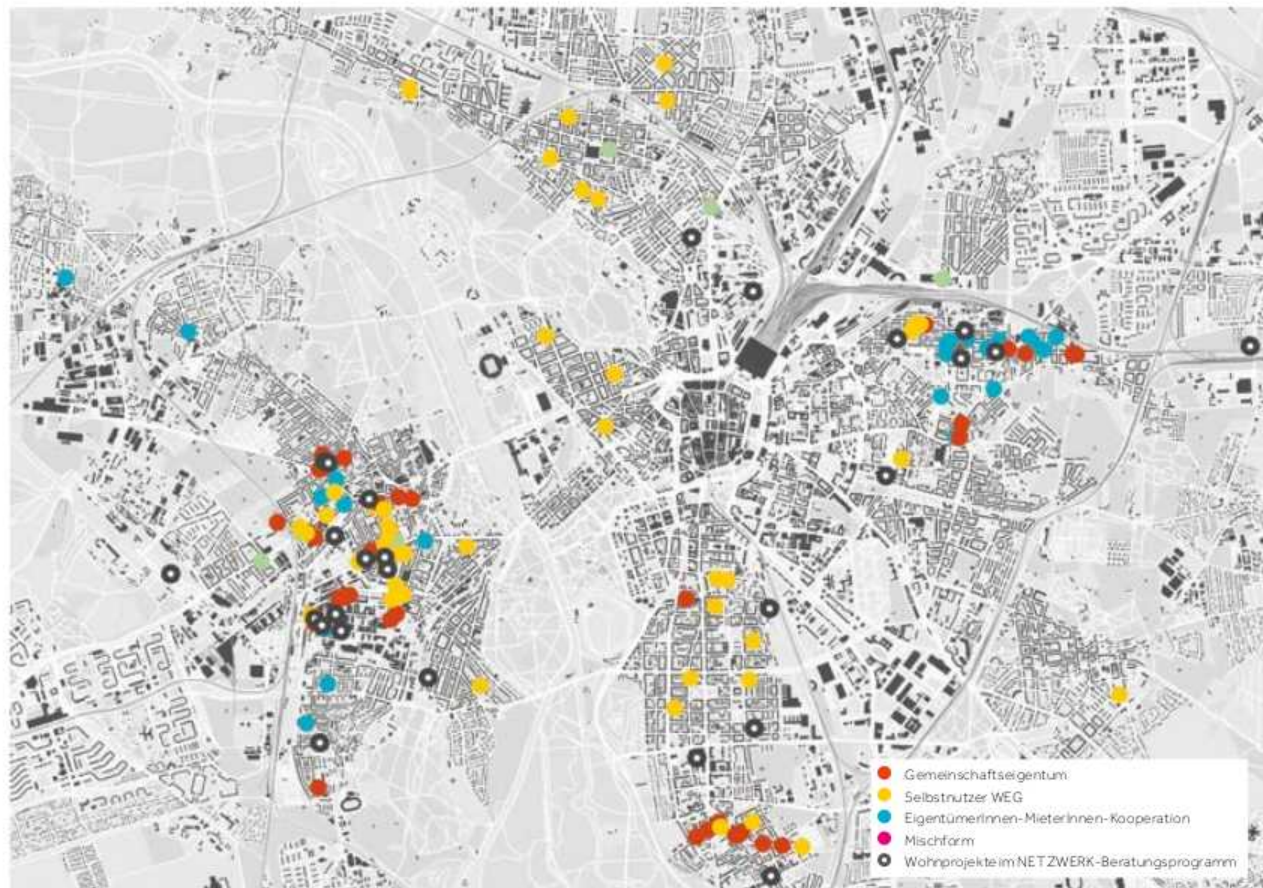
Wohnprojekte von Baugemeinschaften ohne Bauträgerbeteiligung in Leipzig zwischen 2000 und 2013
(Quelle: Erhebung durch NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT; Kartengrundlage: openstreetmap.org, geofabrik.de)



Kooperatives Wohn-
projekt LSW33 in der
Georg-Schwarz-Straße



1. Tradition gemeinschaftlicher, selbstorganisierter Wohnprojekte in Leipzig



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



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

Jan Schaaf, Koordinator
NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT



2. Das NLF – Kommunal finanzierte Beratung von Mietergemeinschaften

Wohnungspolitisches Konzept 2015 & Gründung Netzwerk Leipziger Freiheit 2016

- Bezahlbare Freiräume für vielfältige Lebensweisen erhalten bzw. neu zu schaffen.
- 2015 Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts beschlossen
→ übergeordnete Leitlinie der Stadtentwicklung

Umsetzung der Zielsetzung:

- 2016 Gründung des Netzwerk Leipziger Freiheit
 - Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen -
- 100% mit städtischen Mitteln des WoPoKo Etats finanziert
- Unterstützt Bau- und Wohngruppen bei den ersten Schritten:
 - Gruppengründungsphase
 - Hilfestellung bei baulichen, rechtlichen und finanziellen Themen
 - für Gruppen ebenso wie für private Eigentümer, die sich derartigen Projekten öffnen. (Kommunale Beratung von Einzeleigentümern)





Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung

Unser
Auftrag
Euer
Zuhause.

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

2. Das NLF – Kommunal finanzierte Beratung von Mietergemeinschaften - Partnerorganisationen im Netzwerk Leipziger Freiheit -



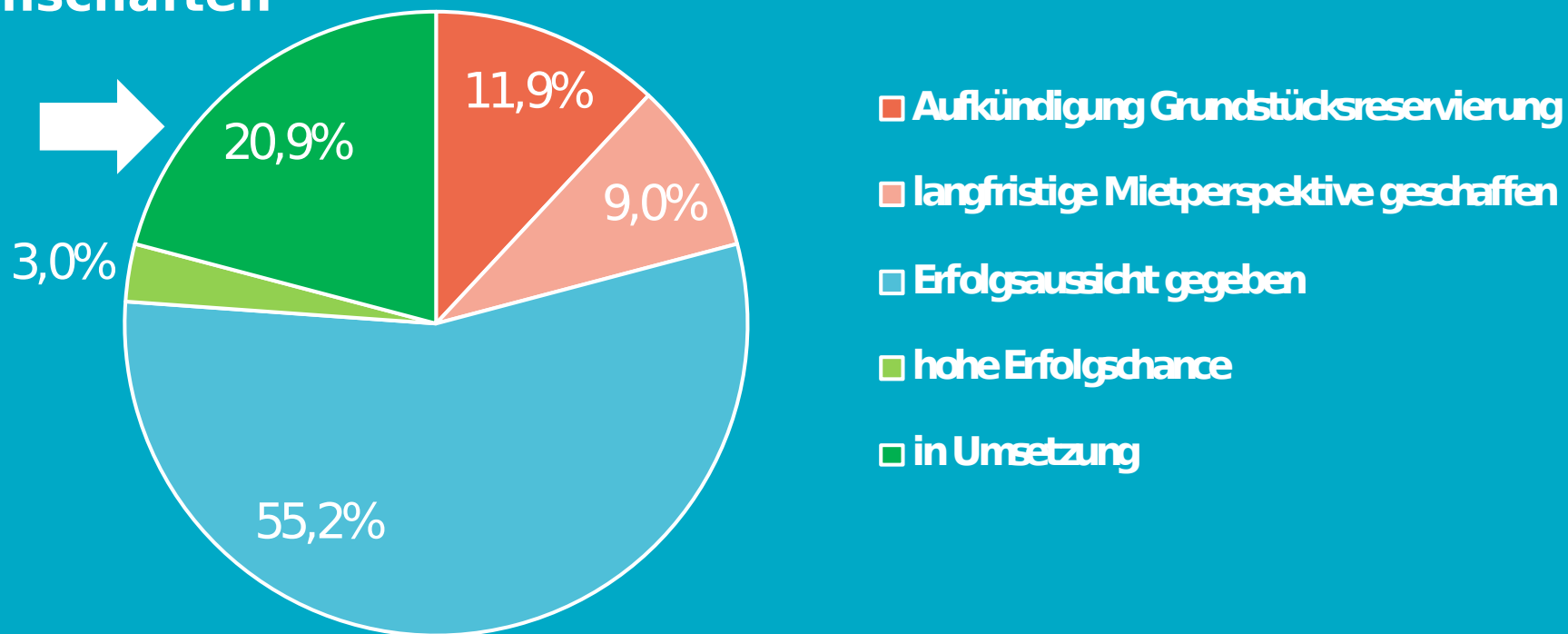


2. Das NLF – Kommunal finanzierte Beratung von Mietergemeinschaften

Fallbilanz 2016 bis 2022

- von 2016-2022 mehr als 70 Beratungsfälle,
- davon 80% Mietergemeinschaften

Ca. 14 Beratungsfälle
(ca. 2,3 / Jahr)





Stadt Leipzig

Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung



2. Das NLF – Kommunal finanzierte Beratung von Mietergemeinschaften

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

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





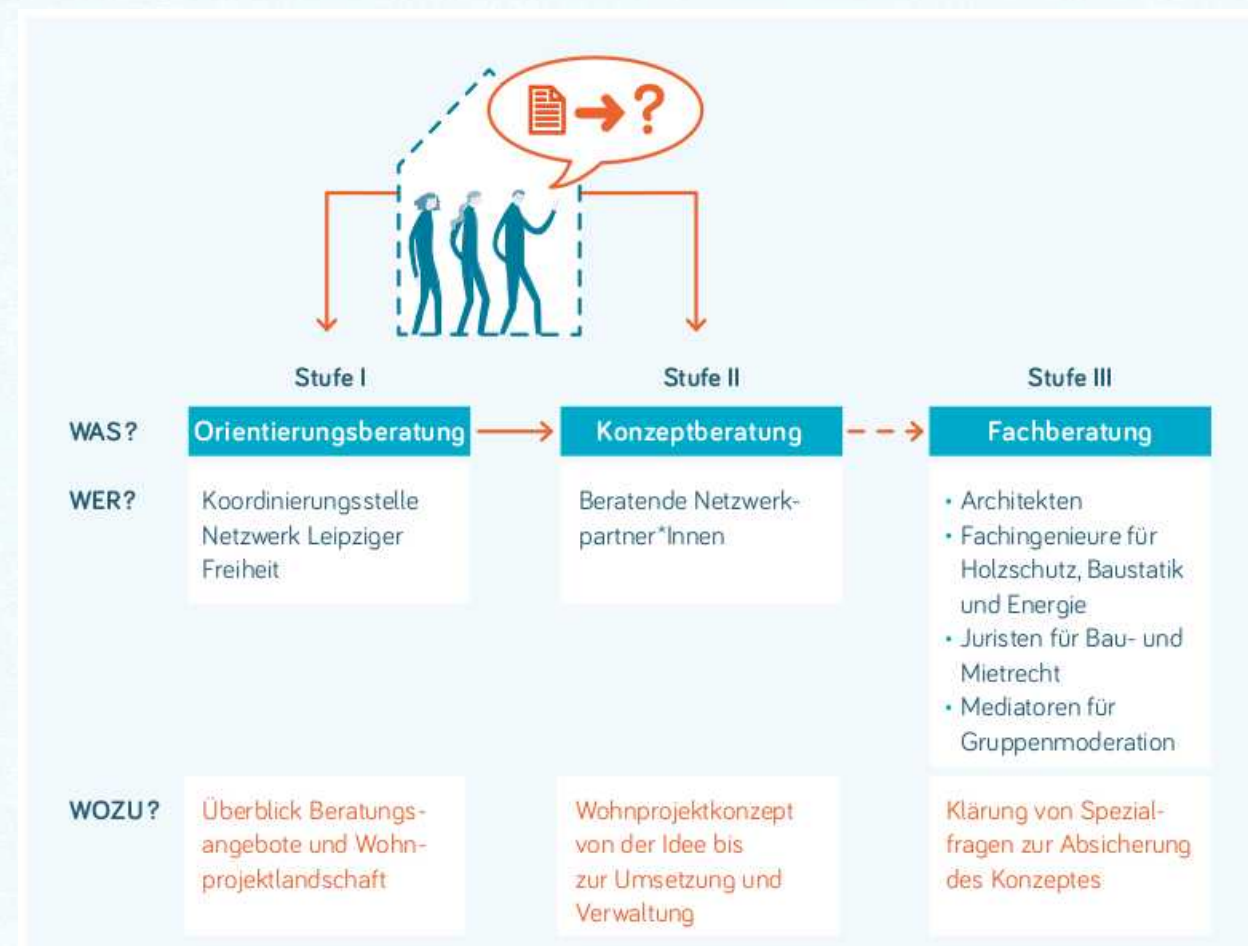
3. Die Beratung von Mietergemeinschaften

→ Konzeptberater (Finanzierungsplan, Organisationsmodell)

- sich gemeinschaftlich auf eine Wohnidee verständigen
- Kaufverhandlungen mit den Eigentümer_innen starten
- parallel eine Rechtsform finden bzw. eine juristische Person gründen, welche als KäuferIn auftritt
- ein tragfähiges Sanierungs-, Finanzierungs- und Betriebskonzept aufstellen
- die notwendigen Kredite mit Banken verhandeln
- ggf. Kontakt zu einem Zwischenkäufer und/oder weiteren Partnern (Bspw. Stiftungen) vermitteln

→ Ergänzt durch Fachberater (Architekten, Anwälte, Steuerberater, Energieberater, Spezialistin Genossenschaftsgründung etc.)

→ Beratungspaket pro Fall ca. 2.000-10.000 Euro // je nach Bedarf

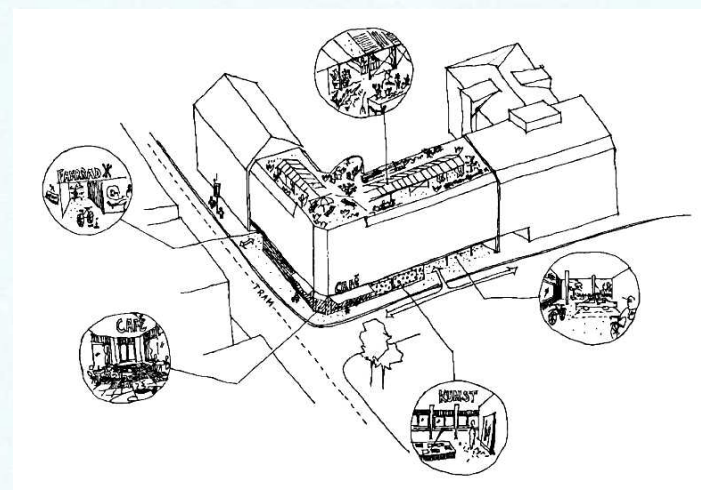
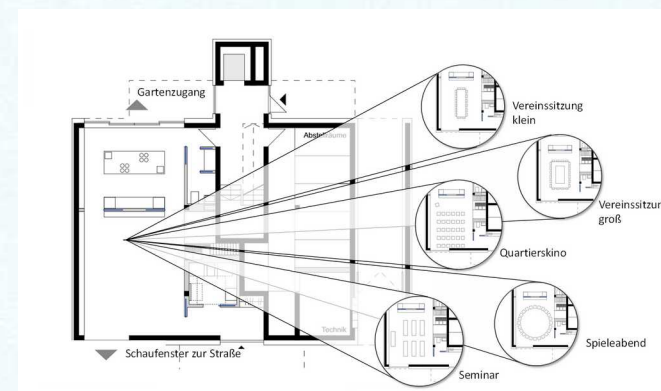




3.1 Die Wohnidee - gemeinschaftliches Wohnen im vermieteten Bestand ?

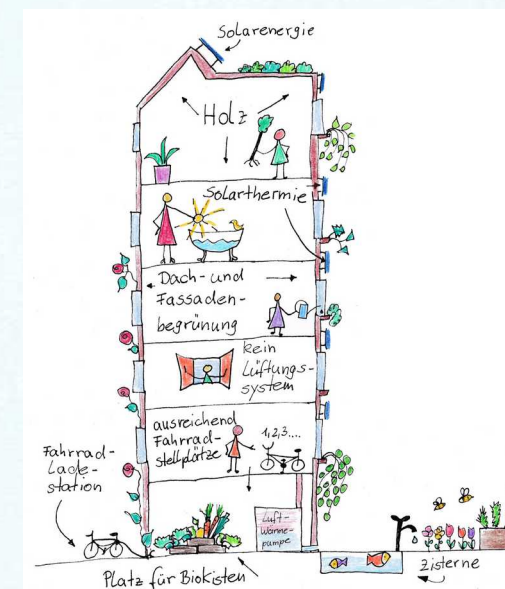
Bei älteren Bestandsprojekten (bis 2016) und bei Neubau auf kommunalen Grundstücken:

- Gemeinschaftsräume für Bewohner_innen
- Flächen für Nachbarschaft und (Teil-)Öffentlichkeit:
Damit werden die Initiativen und Projekte im Sinne des Gemeinwohls zu wichtigen sozialen Ankern in den Quartieren.



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

Gordon Tannhäuser, Dix Tannhäuser Architektur und Gestaltung

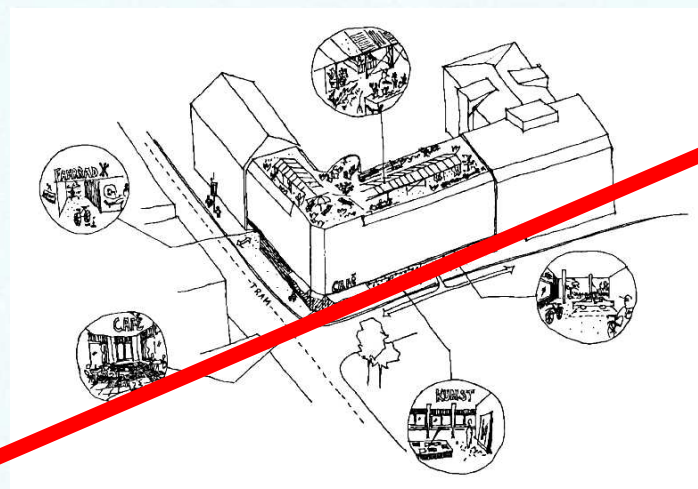
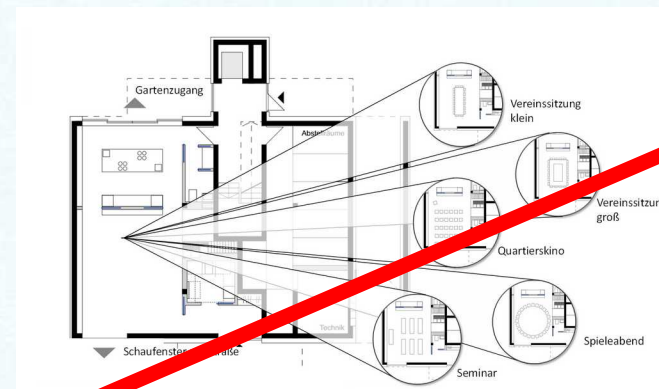




3.1 Die Wohnidee - gemeinschaftliches Wohnen im vermieteten Bestand ?

Bei älteren Bestandsprojekten (bis 2016) und bei Neubau auf kommunalen Grundstücken:

- Gemeinschaftsräume für Bewohner_innen
- Flächen für Nachbarschaft und (Teil-)Öffentlichkeit:
Damit werden die Initiativen und Projekte im Sinne des Gemeinwohls zu wichtigen sozialen Ankerpunkten in den Quartieren.



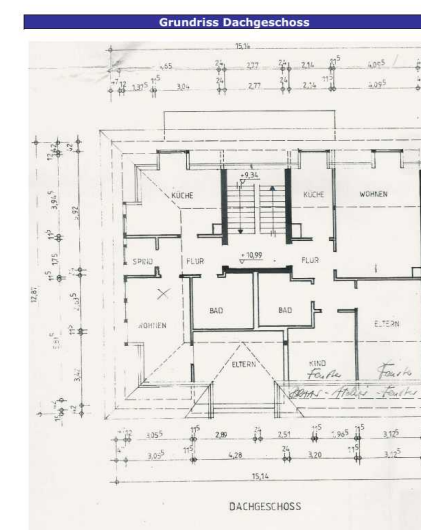
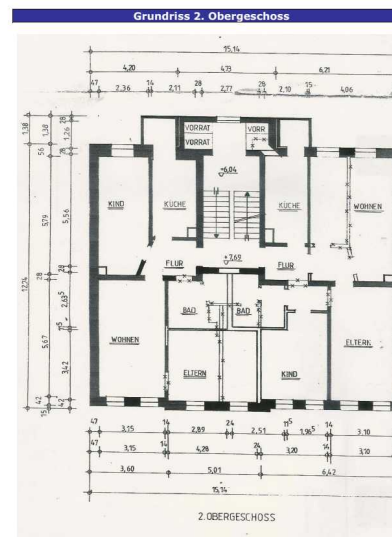
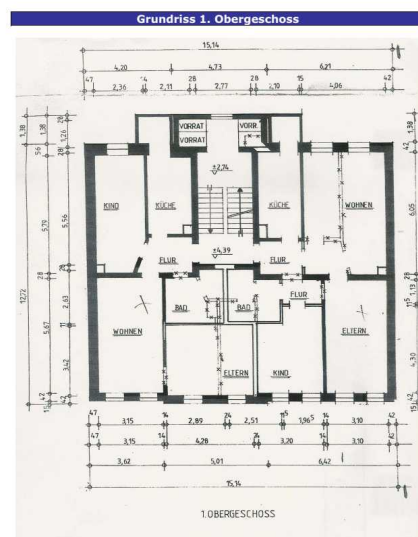
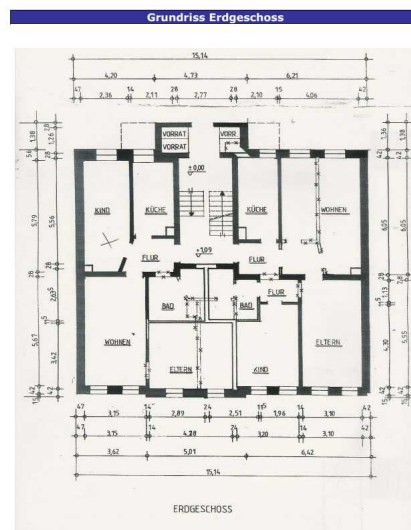
Der Gemeinschaftsraum ist der wichtigste Raum im ganzen Haus. Der soll ein zusätzliches Wohnzimmer für alle und gleichzeitig der Ort sein, in dem sich das Haus nach außen öffnet und man auch zeigt, wer man ist, und in den man andere Leute einladen kann.“

Gordon Tannhäuser, Dix Tannhäuser Architektur und Gestaltung





3.1 Die Wohnidee - gemeinschaftliches Wohnen im vermieteten Bestand ?



- vorwiegend Zweispänner aus der Gründerzeit
- meist nahezu voll bewohnt

→ bspw. 7 Mietparteien mit Einzelmietverträge
„12 Erwachsene, 6 Kinder und 1 Hund“

→ geringe Anpassungsmöglichkeiten vs. genaue und sehr konkrete Zielvorstellungen



Stadt Leipzig

Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung



NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

3.2 Und bauen? - Architektur- und Sanierungskonzepte

- Pluralisierung von Lebensstilen: Wohn- und Lebensräume zumindest perspektivisch individueller gestaltbar
- Gemeinschaftsflächen: Gärten, Küchen, Arbeits- oder Gästezimmer ggf. gemeinschaftlich nutzbar
- Selbstnutzer betrachten ihren Wohnraum nicht als Renditeobjekt:
 - hohe Kostensensibilität
 - bedarfsgerechte Planung
 - großes Engagement der Bewohnerschaft
 - = bezahlbares Wohnen
- Zunächst „schonende“ Sanierung im bewohnten Bestand
- Zunehmend finanzielles Erfordernis: Stille Ausbaureserven erschließen (DG-Ausbau + kontrovers: Hinterhaus)
- Kontroverser geführte Fragestellung:
Kostengünstige Sanierung nach Kauf vs. energetische Modernisierung und damit verbundene Einsparung von Heizkosten
→ 15.11.2023 NLF Veranstaltung
„Kostenfalle Heizung: Wie weiter mit der energetischen Sanierung im Gründerzeitbestand von Wohnprojekten?“

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

Corinna Scholz







3.3 Ist das bezahlbar ? - Finanzierungsmodelle und ihre Konsequenzen

- Die Miete steigt LANGFRISTIG durch den Verkauf an egal wen:
 - andere Käufer den Kaufpreis über die Mieten refinanzieren
 - Mieter_innen in andere (tendenziell teurere) Wohnungen umziehen
 - Mieter_innen selbst investieren und dies refinanzieren müssen.
 - Vorteil beim selber kaufen:
 - Miete steigt demnächst leicht, bleibt aber LANGFRISTIG konstanter
 - Weiterverkauf ist (je nach Wahl der Rechtsform) ausgeschlossen
- sowie abhängig vom gewählten Konzept:
- niemand haftet mit Privatvermögen, bzw. muss sich individuell verschulden
 - Alle Mietparteien bleiben einzeln Mietende
 - allen Nachbarn zusammen gehört das Haus (ggf. zzgl. einer Dachorganisation)
 - man kann jeder Zeit ausziehen und aus dem Projekt aussteigen ohne selbst Wohneigentum verkaufen zu müssen
- Für wen lohnt es sich (individuell) das Projekt zu wagen?
 - kurzfristig großer Aufwand, aber dafür nach hinten raus großer Nutzen
 - Beratung hilft gemeinsam und solidarisch auch über Finanzen und Bedürfnisse zu sprechen



3.3 Ist das bezahlbar ? - Finanzierungsmodelle und ihre Konsequenzen

- Relevanz des per Crowdfunding eingeworbenen, günstig verzinsten Eigenkapitals in Form von eG-Anteilen und qualifizierten Nachrangdarlehen (bis 2 % Zinsen)
- Steigende Relevanz der Kooperation mit Stiftungen und neuen Stadtteilgenossenschaften:
 - Länger Zeit Eigenkapital einzuwerben für die Mieterschaft
 - Erfordernis eines Erbbaurechtsverhältnis zw. Stiftung oder Stadtteil-eG als primären Käufer und Rechtsform der Mietergemeinschaft
(Trennung von Haus & Grund mittels „100 jährigem Pachtverhältnis“ (Erbbaurecht))
- Erfordernis: Einzeleigentümer und Erbengemeinschaft mit **nicht ausschließlich** finanziellen Beweggründen bei ihrer Verkaufsentscheidung:
 - In den meisten Fällen muss auf ein Teil des potentiellen Verkaufserlöses verzichtet werden, damit die Zusammensetzung der Bestandsmieterschaft langfristig gewahrt werden kann.
 - Beweggründe von Einzeleigentümern: soziales Gewissen, Emotionale Bindung an Haushistorie oder Mieterschaft, religiöse oder soziokulturelle Beweggründe,...



3.3 Ist das bezahlbar ? - Finanzierungsmodelle und ihre Konsequenzen



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

Klaus Schotte

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

René Hobusch, Präsident von Haus & Grund Sachsen





4. Perspektiven der kommunalen Unterstützung von Mietergemeinschaften

Größer gewordene Finanzierungsproblematik:

1. Bisher nahezu stabile Verkaufspreise für den Verkauf von Mehrfamilienhäusern in Leipzig
2. Stark gestiegenen Zinssätze für Bankkredite zur Immobilienfinanzierung
3. stark gestiegene Baukosten
4. Problematik der nun von Anfang an einzupreisenden und Mitzudenkenden energetischen Sanierung weg von fossilen Brennstoffen im Gegensatz zur bisher möglichen Praxis der Mietergemeinschaften
 - schwieriger bezahlbare (Warm-)Mieten und damit eine Perspektive für alle Bestandsmieter_innen zu erhalten
 - Finanzierungslücke begründet einen **(staatlichen) Förderbedarf**, insoweit die Stadt Leipzig diese Ziele weiter verfolgen will.



Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung

Unser
Auftrag
Euer
Zuhause.

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

Kontakt zum Netzwerk Leipziger Freiheit

... DANN HOL DIR GUTEN RAT VON UNS!

Das Netzwerk Leipziger Freiheit gibt kooperativen Wohnprojekten eine unkomplizierte Starthilfe.

Hierbei unterstützt die Stadt Leipzig. Schaut selbst

WWW.NETZWERK-LEIPZIGER-FREIHEIT.DE

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES
UND BEZAHLBARES WOHNEN

0341 - 14 16 50 • www.culturtruerger.de



Gestaltung: die superpixel

NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen

Leibnizstraße 15, 04105 Leipzig

☎ 0341-97 49 399, ✉ info@netzwerk-leipziger-freiheit.de

Telefonische Sprechzeiten Mo – Do, 13 – 17 Uhr

Beratungstermine nach Vereinbarung



Stadt Leipzig

