



Stadt Leipzig

Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung



**NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT**

INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES
UND BEZAHLBARES WOHNEN



Wohnprojekte im Bestand umsetzen. Mieter kaufen ihr Haus? Na klar!

Tanja Korzer | KS NLF

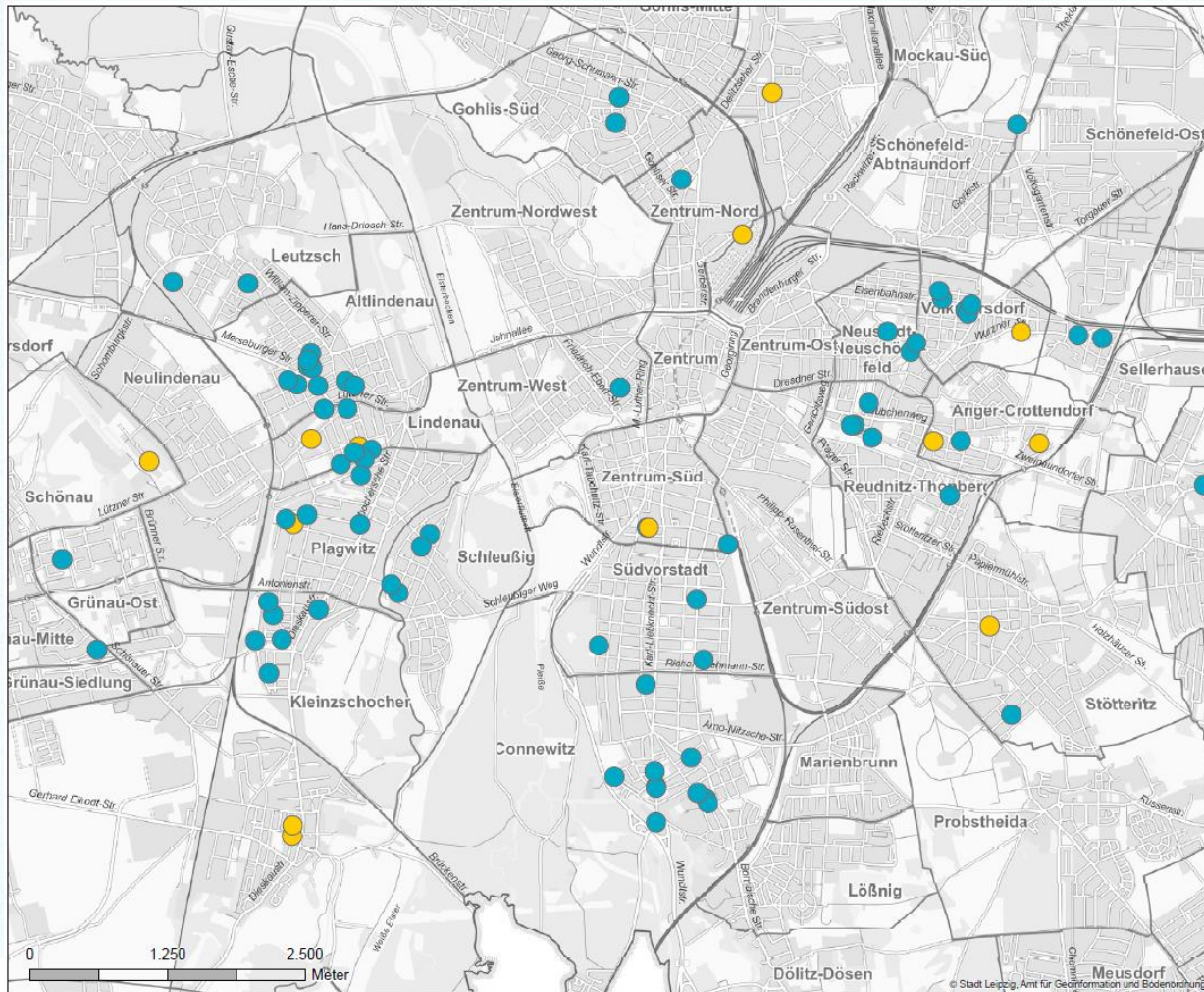


Wie berät das NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT Mietergemeinschaften?

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



1. Tradition gemeinschaftlicher, selbstorganisierter Wohnprojekte im Bestand in Leipzig



Netzwerk Leipziger Freiheit

Legende

Beratungsfälle

- Neubau
- Sanierung


 INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES
 UND BEZAHLBARES WOHNEN


Stadt Leipzig
 Amt für Wohnungsbau
 und Stadterneuerung

Stand: 12/2022
 Kartengrundlage: Amt für
 Geoinformation und Bodenordnung



Kooperatives Wohnprojekt LSW33 in der Georg-Schwarz-Straße



2. Das NLF – Kommunal finanzierte Beratung von Mietergemeinschaften

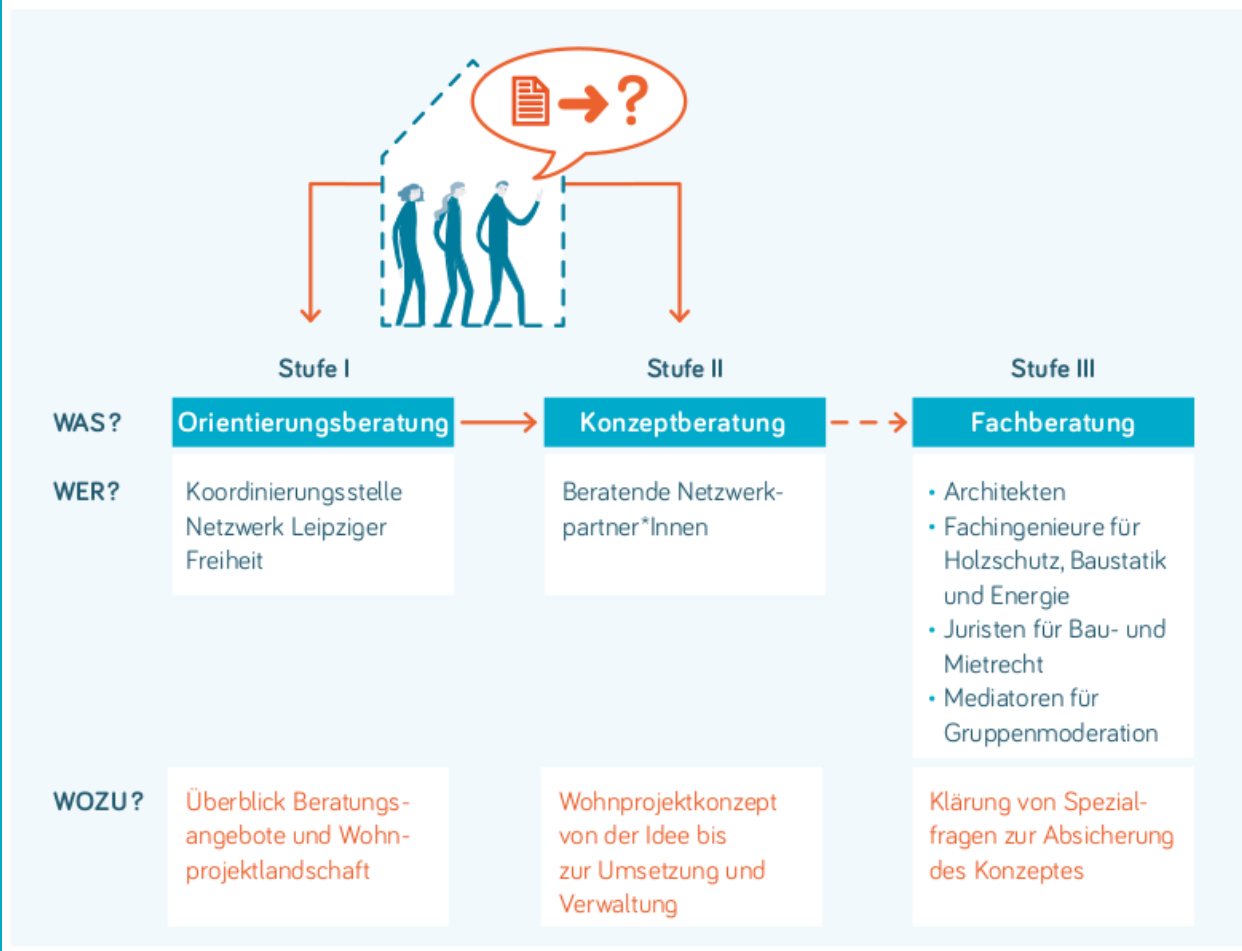
Fallbilanz 2016 bis 2024

- von 2016-2024 mehr als 140 Beratungsfälle,
- davon 80% Mietergemeinschaften

**Ca. 30 Beratungsfälle
(ca. 15 / Jahr)**

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

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





3. Die Beratung von Mietergemeinschaften

3.1 Warum Mietergemeinschaften?

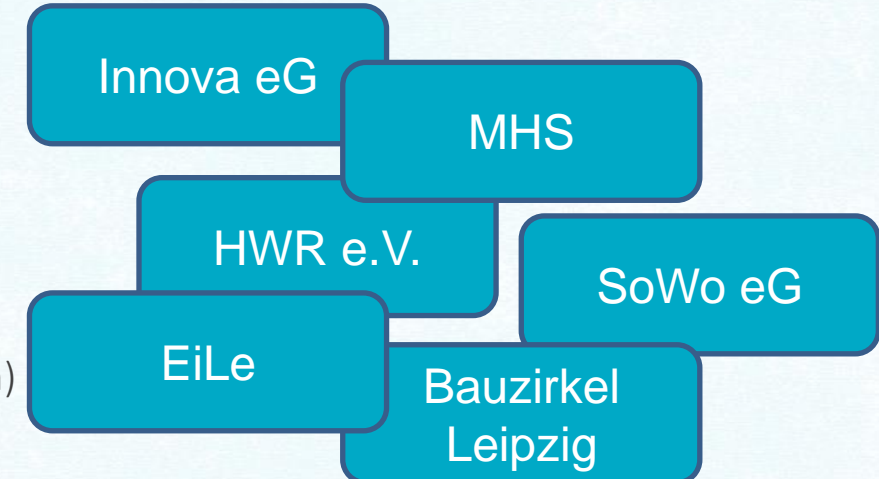
- Die Miete steigt **LANGFRISTIG** durch den Verkauf an egal wen:
 - andere Käufer den Kaufpreis über die Mieten refinanzieren
 - Mieter_innen in andere (tendenziell teurere) Wohnungen umziehen
 - Mieter_innen selbst investieren und dies refinanzieren müssen.
 - Vorteil beim selber kaufen:
 - Miete steigt 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 jederzeit 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

Partner des NLF





3. Die Beratung von Mietergemeinschaften

3.2 Wie es oft beginnt

Mieterinnen erfahren auf unterschiedlichen Wegen davon, dass der **Verkauf „ihres Wohnhauses“** bevorsteht. Von diesen Varianten wurde uns als NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT in Leipzig berichtet:

- Eigentümer informieren die Mietparteien
- Mieterinnen treffen das Haus auf Immobilienverkaufsplattformen an
- Interessierte Käufer gehen bereits durch das Haus und klingeln bei Mieterinnen mit dem Wunsch einer Wohnungsbesichtigung
- Kündigungsschreiben in den Briefkästen der Mieter

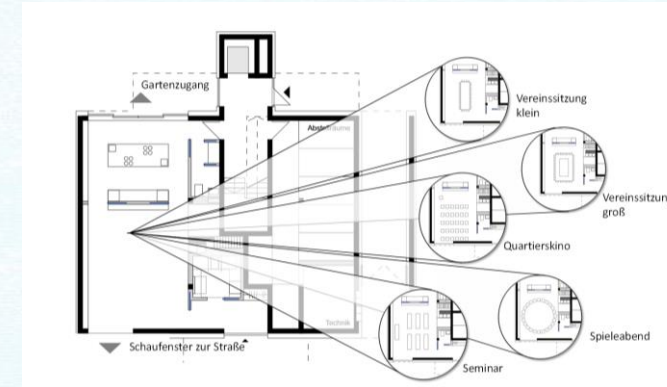
„Man stelle sich vor, jemand klingelt an der Wohnungstür und fragt freundlich, ob man sich das Haus ansehen könne ... man weiß nicht genau, worum es geht, hat aber ein ziemlich ungutes Gefühl. Das passierte nicht nur einmal, sondern mehrmals, wochenlang. Auf diese Art erfuhren wir aus der Reichpietschstraße 13 vom geplanten Verkauf des Hauses, in dem wir uns wohl fühlen und uns alle gut kennen.“





3. Die Beratung von Mietergemeinschaften 3.3 Die Wohnidee - gemeinschaftliches Wohnen im vermieteten Bestand ?

- **Wohnformen zwischen Nähe/Distanz:** Mit wie vielen Leuten will ich mir meinen Alltag teilen?, Stets geschlossene Wohnungen oder das ganze Haus als RiesenWG?
- **Persönliche Perspektiven:** von „Ich bin nächstes Jahr aus Leipzig weg“ bis „Ich will hier alt werden“
- **Nutzung:** Welche Bereiche des Hauses sollen privat/gemeinschaftlich/öffentlich genutzt werden? Sollen durch eine Umgestaltung Räume /Flächen entstehen, die alle z.B. als (Fahrrad) Werkstatt, Musizierzimmer, Kino, gemeinsame Küche nutzen können?
- **Bauliche Ansprüche:** Braucht es barrierefreie Räume oder flexibel nutzbare Zimmer im Haus
- **Ökologie & Ausbaustandards:** Gibt man sich mit dem aktuellen Zustand des Hauses zufrieden oder soll zukünftig bspw. in Energieeinsparmaßnahmen investiert werden?



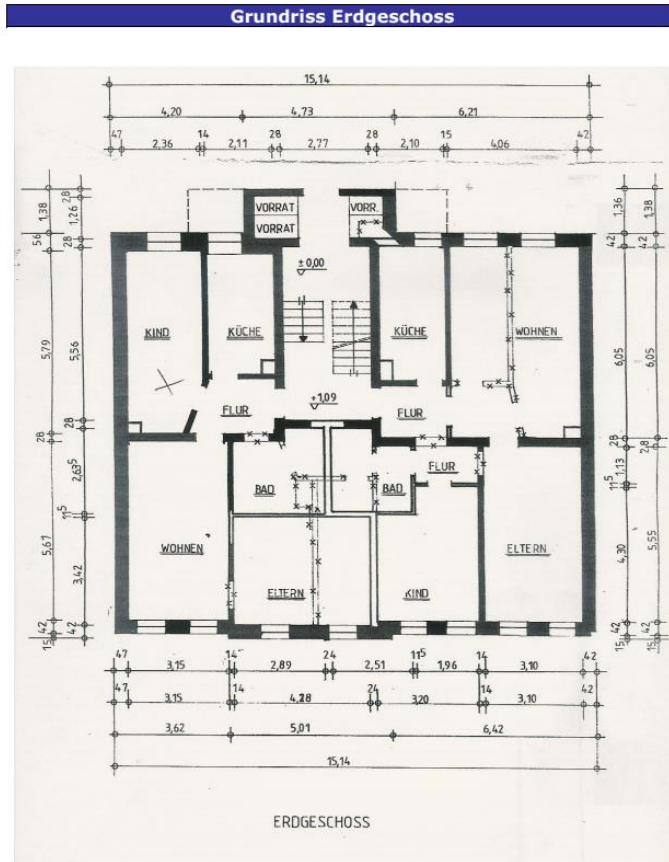
„Der Gemeinschaftsraum ist der wichtigste Raum im ganzen Haus. Der soll ein zusätzliches Wohnzimmer für alle und gleichzeitig der Ort sein, in dem sich das Haus nach außen öffnet und man auch zeigt, wer man ist, und in den man andere Leute einladen kann.“

Gordon Tannhäuser, Dix Tannhäuser Architektur
und Gestaltung

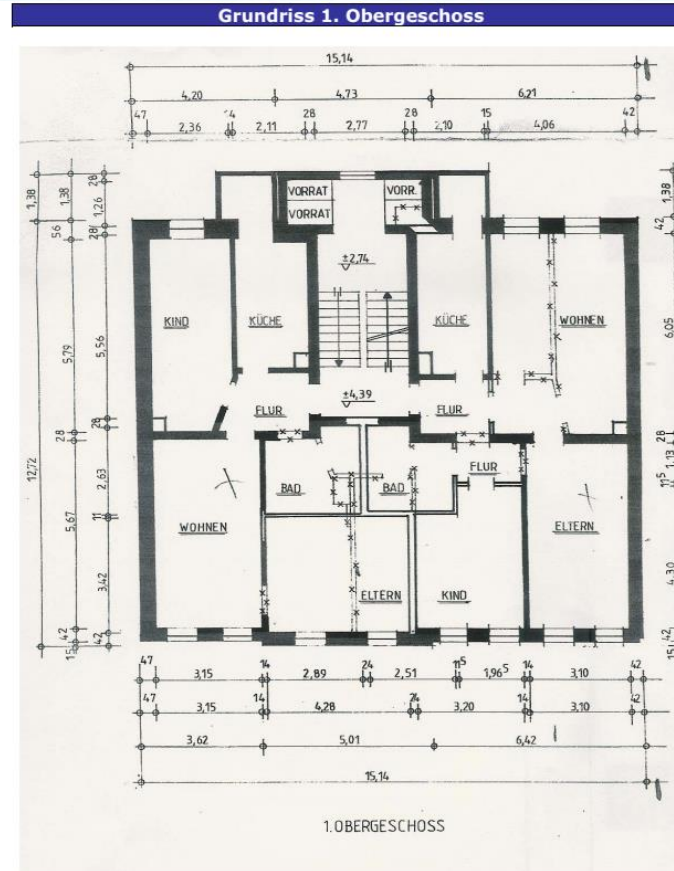


3. Die Beratung von Mietergemeinschaften

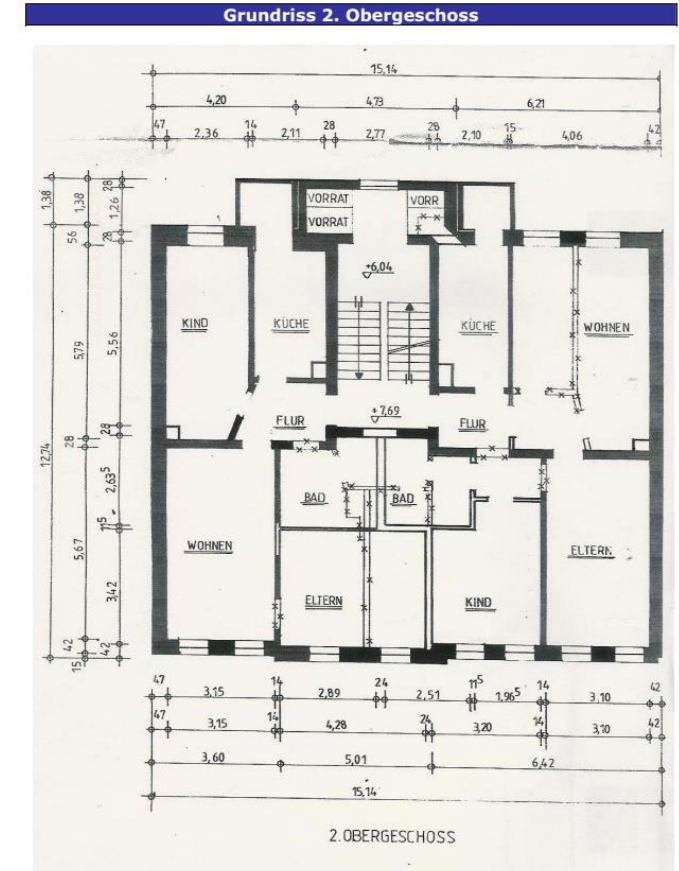
3.3 Die Wohnidee - gemeinschaftliches Wohnen im vermieteten Bestand ?



- 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



3. Die Beratung von Mietergemeinschaften

3.3 Die Wohnidee - gemeinschaftliches Wohnen im vermieteten Bestand?

Variante 1:

- **Gemeinschaftseigentum** = alle, die in einem Haus wohnen, sind Teil der Hausgemeinschaft, etwa als Mitglied eines zu gründenden Vereins oder einer Genossenschaft. Der Gemeinschaft als Ganzes gehört das Haus. Alle haben für sich einen Miet oder Nutzungsvertrag mit der Gemeinschaft, die wie folgt gebildet werden kann:
 - Verein als Gesellschafter einer GmbH
 - Neue Genossenschaft
 - Teil einer bestehenden Genossenschaft, wie der SoWo Leipzig eG
 - Mietshäuser Syndikat

Variante 2:

- **Baugruppenmodell** = Beim Baugruppenmodell steht das individuelle Eigentum im Vordergrund. Jede Partei (Familie oder Einzelperson) erwirbt hier ihre Wohnung selbst, als Teil oder Miteigentum am Haus. Jede Partei kümmert sich selbst um ihren Anteil an der Finanzierung.



Campestraße 1



- **SoWo eG (Dachgenossenschaft)**
- **Beratungsstunden: 24h KB/16h FB**
- **16 Bewohner*innen davon fünf Kinder**
- **2019 Erwerb Grundstück durch Stiftung-Nord-Süd-Brücken und Erbbaurecht durch SoWo Leipzig eG**
- **Nettokaltmiete von 7,00 Euro pro m²**



3. Die Beratung von Mietergemeinschaften

3.4 Ist das bezahlbar ? - Finanzierungsmodelle und ihre Konsequenzen



Recht und Finanzen

- **Eigenkapital:** Wer kann wie viel Geld einbringen? Wer hat ein Umfeld, das Geld als Darlehen einbringen kann? Soll Mitbestimmung von der Höhe des eingebrachten Geldes abhängen?
- **Zugang:** Wie kann ein Zugang auch für Menschen mit wenig Geld gewährleistet werden?
- **Austritt:** Was bekommt der Einzelne beim Austritt zurück? Und wann? Entscheidet die Gemeinschaft über Nachmieterinnen oder kann der Einzelne seine Wohnung meistbietend weiterverkaufen?



4. Perspektiven der kommunalen Unterstützung von Mietergemeinschaften

Fördermöglichkeiten

- **Förderung für den Hauskauf durch Mieter Mietergemeinschaften**, die sich im Baugruppenmodell (GbR/WEG) organisieren, können von der Landesförderung „Familienwohnen“ profitieren. Hier kann jede Familie mit Kindern unter 18 Jahren ein Grunddarlehen in Höhe von 50.000 EUR pro Kind (Sollzins von 0,95 % eff. p.a. sowie einer Zinsfestschreibung von 25 Jahren) erhalten.
- **Wenn die Mietergemeinschaft eine Genossenschaft gründen möchte**, kommt der KfWKredit 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens – Für den Kauf von Genossenschaftsanteilen“ in Betracht. Es können bis zu 100.000 Euro Kreditbetrag bei 0,01% effektivem Jahreszins und 7,5% Tilgungszuschuss von Privatpersonen beantragt werden, die Genossenschaftsanteile für selbstgenutzten Wohnraum kaufen wollen.
- **Fachförderrichtlinie „Gebäudeerwerb durch Mietergemeinschaften“**: finanzieller zur notwendigen Finanzierung für den Kauf und einer möglichen Sanierung ihres Gebäudes durch eine verbesserte Eigenanteilssituation. Für die Dauer des Bindungszeitraumes sind allgemeine Belegungsrechte gemäß § 26 Abs. 2 S. 2 WoFG zu gewähren. Zuschuss von 450 EUR (2. Förderweg)/m² WFL bis 1.200 Euro/m² WFL (1. Förderweg).
- ...



Gemeinsame Diskussion

- Kurzvorstellung und Interesse
- Möglichkeiten Unterstützung und Beantwortung Fragen
- Kennenlernen/Mitstreiter*innen finden