

# Aufforderung zur Unterstützung von kooperativen Bau- und Wohnprojektinitiativen durch den Freistaat Sachsen

## **Autor/-innen**

### **Netzwerk Leipziger Freiheit**

Leibnizstraße 15, 04105 Leipzig  
[www.netzwerk-leipziger-freiheit.de](http://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de)

### **bauforum dresden e.V.**

Friedrichstraße 29, 01067 Dresden  
[www.bauforum-dresden.de](http://www.bauforum-dresden.de)

### **Stadt Leipzig**

Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Dorothee Dubrau, Bürgermeisterin und Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau  
Martin-Luther-Ring 4 – 6, 04109 Leipzig

### **Landeshauptstadt Dresden**

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften  
Raoul Schmidt-Lamontain, Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften  
Freiberger Straße 39, 01067 Dresden

### **Stadt Chemnitz**

Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Michael Stötzer, Bürgermeister,  
Friedensplatz 1, 09111 Chemnitz

## Präambel

Kooperatives Bauen und Wohnen hat in den Städten des Freistaats Sachsen in den vergangenen 20 Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen: Selbstorganisierte Wohn- und Baugruppen leisten einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von individuellem, selbstgenutztem und dauerhaft bezahlbarem Wohnraum. Zudem tragen sie zur Attraktivierung von Quartieren und zur Stärkung des Gemeinwesens bei. Damit können die Projekte, im Sinne einer integrierten, nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung, eine wichtige Rolle in Städten und auch im ländlichen Raum spielen. Aus diesem Grund fordern die drei Kommunen Leipzig, Dresden und Chemnitz sowie die Initiativen für kooperatives Bauen und Wohnen in Dresden und Leipzig mit diesem Positionspapier eine Unterstützung von kooperativen Bau- und Wohnprojektinitiativen durch den Freistaat Sachsen.

## Anlass und Ziel

Im Sondierungsergebnis vom 3. Oktober 2019 vereinbarten CDU, Grüne und SPD:

*„Die **Eigentumsbildung** in Sachsen wollen wir unterstützen. Wir wollen den sozialen Wohnungsbau qualitativ und quantitativ deutlich weiterentwickeln und **kooperative, genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Modelle** unterstützen. Wir wollen es den Kommunen ermöglichen, bei Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen“ (S. 5 Zeilen 26-29).*

Doch wie kann die vereinbarte Zielsetzung mit Blick auf kooperative Bau- und Wohnprojektinitiativen praktisch umgesetzt werden? Die geschilderten Maßnahmen fokussieren auf den Teil der Bevölkerung, der sich mit beschränkter staatlicher Unterstützung **selbst und mit langfristiger Perspektive bezahlbares Wohnen** schaffen kann. So sind schon mit beschränktem Mitteleinsatz weiterreichende Ergebnisse realisierbar.

### **Vielfalt am Wohnungsmarkt durch kooperative Bau- und Wohnprojekte gezielt fördern**

Das Spektrum an kooperativen Bau- und Wohnprojektinitiativen ist groß. Entsprechend vielfältig sind ihre Rechtsformen, Trägerstrukturen, Finanzierungsmodelle und Wohnkonzepte. Zu nennen sind hier junge Genossenschaften, GbR-Baugruppen, WEG Baugemeinschaften, GmbHs im Verbund des Mietshäuser Syndikats, Mieter/-innenvereine mit Generalmietverträgen bei Stiftungen, kommunalen Wohnungsbauunternehmen und großen Wohnungsbaugenossenschaften. Diese Vielfalt gilt es zu bewahren, da sie nicht zuletzt für ein breites Angebot an bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum stehen. Daher sind bei der Auflage neuer Förderprogramme, Beratungsangebote und der Überprüfung bestehender Instrumente die unterschiedlichen Bau- und Wohnprojektkonzepte zu berücksichtigen. Weiterhin sind die positiven Erfahrungen, die in den Großstädten bislang gesammelt wurden, auf Klein- und Mittelstädte sowie Gemeinden im ländlichen Raum übertragbar und werden, über die wachsenden Städte hinaus, für positive Entwicklungen nutzbar.

Es gilt, die verschiedenen individuellen, wie auch gemeinschaftlichen Formen von selbstgenutztem Wohnprojekten einer Gleichbehandlung zu unterziehen. Gegenwärtig werden in Sachsen ausschließlich Eigentümer im Wohneigentum gefördert (SAB-Förderergänzungsdarlehen für die KfW-Wohneigentumsförderung). Eine vergleichbare Landesförderung für Genossenschaftsanteile fehlt hingegen. Es sollte eine gleichberechtigte Förderlandschaft entstehen, welche die traditionell vielfältigen Wege berücksichtigt, auf denen sich Menschen in Sachsen selbst bezahlbaren Wohnraum schaffen.

## Dahingehend wird gefordert:

### Landesförderung zum Aufbau und zur Etablierung von Beratungsstrukturen für kooperative Bau- und Wohnprojektinitiativen (nicht-investiv)

Auf sich gestellt besitzen Bau- und Wohnprojektinitiativen deutliche Informationsdefizite gegenüber institutionellen Immobilienentwicklern, die in Marktkennntnis investieren (können), größere Finanzierungsspielräume besitzen und innerhalb kurzer Entscheidungszeit Grundstücke ankaufen können. Diesem Marktnachteil soll durch den Aufbau einer Landesberatungsstelle begegnet werden. Die Beratungsstelle kann eine professionelle und effiziente Struktur zur Unterstützung aller Kommunen, in denen keine Beratungsstrukturen vorhanden sind, bei der Förderung kooperativer Bau- und Wohnprojektinitiativen darstellen. Zudem benötigen die bestehenden kommunalen Beratungsstrukturen weiterhin Unterstützung, um den Spezifika der größeren sächsischen Kommunen Rechnung zu tragen. Die Kopplung und ein kontinuierlicher Erfahrungsaustausch dieser Beratungsangebote gewährleisten die Vermeidung von Doppelstrukturen. Die Zuordnung zu den Landesdirektionen ermöglicht die kontinuierliche Präsenz und lokale Unterstützung, durch:

- Förderung vorhandener Beratungsstrukturen
- Förderung von Modellprojekten
- Aufbau neuer Strukturen und konkreter Beratungsangebote (vor allem in Klein- und Mittelstädten)
- Aufbau von Strukturen und konkreter Beratungsangebote im ländlichen Raum
- landesweiter Erfahrungsaustausch
- Unterstützung von Kommunen bei der Ansprache von Einzeleigentümer/-innen bzgl. ihrer Nachfolgeregelung und möglicher Ansprache ihrer Mieter/-innen
- Berücksichtigung des Themas Gemeinschaftliches Wohnen bei der Städtebauförderung

### Landesförderung für kooperative Bau- und Wohnprojektinitiativen (investiv)

Im Rahmen der neu zu erarbeitenden Wohnungsbauförderung, Baulandaktivierung und Liegenschaftspolitik sind kooperative Bau- und Wohnprojektinitiativen stärker zu berücksichtigen. Zentrale Stellschrauben sind dabei die **Ausweitung der Wohnungsbauförderung** und die **Erleichterung des Zugangs zu landeseigenen Gebäuden und Grundstücken** für Bau- und Wohnprojektinitiativen. Von zentraler Bedeutung ist die **Immobilien-sicherung durch eine Zwischenfinanzierung des Immobilienankaufs** für Bau- und Wohnprojektinitiativen. Hintergrund dafür ist die strukturelle Benachteiligung der Initiativen beim Immobilienerwerb, da ihre notwendigen Gruppenprozesse zeitaufwändiger sind. Ist die Gruppe an dem Punkt der Kaufentscheidung angelangt, ist die avisierte Liegenschaft oft schon verkauft. Zudem lässt sich die Hürde z.Z. sehr hoher Grundstückspreise kaum noch nehmen. Klassische Bauträger und Investoren sind hier schneller und erfolgreicher in der Kapitalbeschaffung, wie die tagtäglichen Erfahrungen der Beratungsinitiativen zeigen. Als **Überbrückungshilfe im Grundstückserwerb** soll ein Darlehen (z.B. durch die SAB) zum Liegenschaftsankauf dienen. Durch eine kurzfristige Zwischenfinanzierung können Grundstücke

schnell gesichert und weitere Preissteigerungen vermieden werden. Folgende Förderinstrumente werden aus den Erfahrungen in den Kommunen vom Freistaat Sachsen gefordert:

- Landesförderung für die Schaffung von Wohnraum im kollektiven und individuellen Eigentum (Zuschussförderung oder vergünstigte Darlehen)
- Erstzugriffsrecht und vergünstigte Bereitstellung von landeseigenen Grundstücken und Liegenschaften für gemeinschaftliches Wohnen (ggf. im Erbbaurecht)
- Anwendung des Instruments Konzeptverfahren
- Flexibilisierung der Rahmenbedingungen bei der Bereitstellung von Grundstücken und Immobilien durch Kommunen (in begründeten Fällen vom Verkehrswert abweichende Grundstücksvergabe, wie z.B. nach Ertragswertverfahren, in der Landesverordnung zur Grundstücksveräußerung)
- Aufbau eines Finanzierungsinstruments für den Zwischenerwerb von Liegenschaften (revolvierender Fonds)

## Unterzeichner



**Netzwerk Leipziger Freiheit (Koordinierungsstelle  
und unabhängige Partner)**  
Tanja Korzer



**bauforum dresden e.V.**  
Marion Kempe



**Stadt Leipzig**  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Dorothee Dubrau  
Bürgermeisterin und Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau



**Landeshauptstadt Dresden**  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften  
Raoul Schmidt-Lamontain  
Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften



**Stadt Chemnitz**  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Michael Stötzer, Bürgermeister

## Anhang

Die weitere Anpassung und Öffnung bestehender Förderangebote in Programmen des Freistaats Sachsen und des Bundes für spezifische Bedarfe kooperativer Bau- und Wohnprojektinitiativen greifen aktuelle Bedarfe und Entwicklungen auf.

In zahlreichen anderen Bundesländern und Kommunen sind kooperative Bau- und Wohnprojekte wohnungspolitisch ausdrücklich gewollt. Grund sind die stabilisierenden Effekte, die vom gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen für Städte und Quartiere ausgehen:

- **Bezahlbares Wohnen:** Wohnprojektinitiativen können bis zu 40% der Gesamtkosten (Bau- und Baunebenkosten) bei Altbauprojekten und bis zu 20% der Gesamtkosten bei Neubauvorhaben gegenüber dem Marktpreis einsparen,
- **Gemeinschaftliches Wohnen - Flächen teilen:** In vielen Wohnprojekten werden Räume multifunktional und gemeinsam genutzt. Gemeinschaftsflächen sind fallweise Küchen, Wohn- und Gästezimmer, Arbeitsräume, Werkstätten, Versammlungsräume, Terrassen oder Gärten. Überschlagen ergibt sich aus der gemeinschaftlichen Wohnnutzung ein gegenüber dem deutschen Durchschnitt reduzierter individueller Wohnflächenverbrauch und reduzierte absolute Mietbelastungen,
- **Stabile Nachbarschaft und hohe Identifikation mit dem Quartier:** Zum selbst genutzten Eigentum, in das eigene Kreativität und Energie investiert wurde, besteht eine enge Bindung, die auch das Wohnumfeld miteinschließt. Wohnprojektgruppen achten auf ihr Quartier, nehmen Veränderungen in der Nachbarschaft (z.B. städtebauliche Veränderungen, Verdrängungsprozesse, soziale Konflikte etc.) früher wahr, engagieren sich für das Gemeinwesen und tragen dadurch zu Problemlösungen bei,
- **Orte der Integration und mehrerer Generationen:** Der integrative und Mehrgenerationen-Ansatz vieler kooperativer Wohnprojekte bietet Möglichkeiten für veränderte Lebensentwürfe. Insbesondere alleinstehende Senioren und Alleinerziehende können von der räumlichen Kopplung von Jung und Alt besonders profitieren,
- **Ergänzung der Altersvorsorge:** Bei vielen gemeinschaftlichen Wohnprojektkonzepten schaffen sich Mitglieder von Bau- und Wohngemeinschaften als Anteilseigner an Wohnimmobilien eine private Altersvorsorge oder sichern sich langfristig bezahlbare Mieten,
- **Nutzungsmischung im Gebäude und Quartier:** Zahlreiche Projekte vereinen, über das Wohnen hinaus, unterschiedlichste Nutzungen unter einem Dach und erhöhen dadurch die Nutzungsmischung im Quartier bzw. stoßen diese als Initiatoren an.
- **Raumpioniere und Nachverdichter:** In der Regel werden mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten Bestandsgebäude erhalten und Baulücken mit Mehrfamilienhäusern geschlossen. Zudem nehmen sich Wohnprojektinitiativen oft auch städtebaulich schwieriger Lagen an und fungieren hier als Raumpioniere, die z.T. Lagen erst wieder "salonfähig" für Entwickler machen. In dieser Kombination erschließen sich Wohnprojektinitiativen fast durchgängig städtische Baubestände, Nachverdichtungspotentiale und innerstädtische Entwicklungsgebiete.
- **Bewohner\*innen mit hoher Standortbindung:** Mit der Realisierung des eigenen Projektes hängen Wohngruppen stark emotional an ihrem Ort. Dieser "Klebeffekt" ist insbesondere für schrumpfende Städte von Bedeutung.

- **Baukultur und Innovation:** Die Auseinandersetzung mit kostengünstiger Gemeinschaftsarchitektur bei gleichzeitig hoher Wohnqualität und innovativer Gebäudetechnik unter weitgehender Nutzerbeteiligung lässt oft architektonisch und energetisch hochwertige Gebäude bei Wohnprojekten entstehen. Diese haben eine zumeist positive Außenwirkung und strahlen auf das gesamte Quartier aus. Den Ausschlag für die beschriebene Qualität gibt die immer seltener werdende Konstellation, dass Bauherr/-innen und Nutzer/-innen eine Person sind.
- **Stärkung des regionalen Baugewerbes:** Da es sich in der Regel um kleinere Bauprojekte handelt, werden zumeist ortsansässige Baufirmen und Planer mit der Realisierung beauftragt, was einen lokalökonomischen Effekt hat.

Deutschlandweit bieten einige Länder und Kommunen daher speziell auf diese Bau- und Wohnform zugeschnittene Förderungen an. Gezeigt hat sich: Ohne fachgerechte Beratung und Begleitung entstehen keine Baugemeinschaften/Wohnprojekte in nennenswerter Größenordnung. In Sachsen hat bspw. Leipzig im Wohnungspolitischen Konzept der Stadt den Aufbau vom sog. *Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen* verankert. Seit April 2016 berät das Netzwerk mit städtischen Mitteln Wohnprojektinitiativen, die eine Starthilfe benötigen. Der Fortbestand dieses Angebotes ist über 2020 hinaus ist jedoch noch ungewiss. Kleinere Kommunen im Freistaat sind mit der 100-prozentigen Eigenfinanzierung eines ähnlichen Ansatzes sehr wahrscheinlich überfordert. Ausschließlich auf bürgerschaftliches Engagement basierende Beratungsinitiativen, wie z.B. das *bauforum dresden e.V.*, die *innova eG*, das *selbstnutzer kompetenzzentrum* aus Leipzig finanzieren sich über Beiträge der Baugemeinschaften, die unterstützt werden. Eine öffentlich finanzierte Beratungsstruktur senkt Schwellen und eröffnet Beteiligung.

Mit Vorlage der Stellungnahme ist der Wunsch verbunden, den Dialog mit dem SMI zur Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojektinitiativen in Sachsen wieder aufzunehmen und wirksame Ergebnisse zu erzielen.