

4.2

LEIPZIG

In diesem Unterkapitel wird das Fallbeispiel Leipzig anhand von Interviews, Beobachtungen, Ortsbesichtigungen, wissenschaftlicher und grauer Literatur sowie Dokumenten und Onlinequellen behandelt. Die frühen Entwicklungen der Wohnprojekte und Kooperationen zwischen den 1980er- und 2000er-Jahren werden im Kontext der Schrumpfung und des Wachstums bis zum Wendepunkt vom überschüssigen Baubestand zum Marktdruck beleuchtet. Des Weiteren werden die Entwicklung von Standardverfahren sowie die Etablierung einer Reihe von kommunalen Instrumenten und die Durchführung von Grundstücksvergaben an Wohnprojekte betrachtet. Zum Schluss werden die charakteristischen Merkmale zusammengefasst: die Bedarfsorientierung, die Vielfalt der Rechtsformen sowie das lokale Netzwerk der Wohnprojekte.

4.2.1

FRÜHE ENTWICKLUNG DER WOHNPROJEKTE UND KOOPERATIONEN

ENTWICKLUNG ZWISCHEN SCHRUMPfung UND WACHSTUM DER 1980ER- BIS 2000ER-JAHRE

Die ersten Ausprägungen der heutigen selbstorganisierten Wohnformen entwickelten sich in Leipzig im Kontext der Bekämpfung und Beseitigung von Leerstand. Nach Karin Wiest et al. war die Zeit zwischen den 1980er- und 2000er-Jahren erst durch ein Überangebot an Wohnraum, Abwanderungsprozesse und Leerstände dominiert und später durch rasches Wachstum sowie zunehmenden Druck auf dem Immobilienmarkt geprägt.⁶³⁰

Die Kombination von günstigen Immobilienpreisen, massiven Leerständen und einer dialogbereiten Kommunalverwaltung wurde im Interview mit dem Vertreter der Kommune als ein prägender Hintergrund für die Entwicklung der Wohnprojekte und der kommunalen Unterstützung beschrieben.⁶³¹ In der Dissertation des Wirtschaftswissenschaftlers Matthias Wendt wird das Ausmaß der Abwanderungsprozesse und der Leerstände verdeutlicht: Mit dem Verlust von rund einem Fünftel der Bevölkerung in den 1990er-Jahren waren alle historischen Stadtteile vom Leerstand betroffen.⁶³² Bis zu den frühen 2000er-Jahren stand folglich die Bekämpfung von Leerstand im Fokus der städtebaulichen Strategien: Angewendet wurden sowohl ein Rückbauprogramm⁶³³ für als auch Programme wie Quartiersmanagement und Magistralenmanagement, die lokale Akteur*innen und zivilgesellschaftliche Initiativen in die Aufwertung von Quartieren und Magistralen mit einbezogen.⁶³⁴ Die Alternative Wohngenossenschaft Connewitz beschreibt die Entstehung der ersten Leipziger Hausbesetzungen in den 1980er-Jahren als eine Form des Widerstands gegen den geplanten großflächigen Abriss leerstehender Häuser.⁶³⁵ Nach der Wende führten Verhandlungen zwischen der 1990 gegründeten Connewitzer Alternative

630 Karin Wiest u. a., „Genossenschaftliche Prinzipien und genossenschaftliche Alltagspraxis – der gemeinschaftliche Wohnungssektor in Leipzig“, *Raumforschung und Raumordnung*, Springer-Verlag 75, Nr. 2 (2016): 148, <https://doi.org/10.1007/s13147-016-0441-4>.

631 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

632 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 161.

633 Matthias Wendt, „Was folgt auf die Zwischennutzung? Modelle der Verstetigung temporärer Raumanweisungen in Leipzig“, in *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt: Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*, hg. von Olaf Schnur, Matthias Drilling, und Oliver Niemann, *Quartiersforschung* (Wiesbaden: Springer VS, 2014), 146, <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-658-06161-6>.

634 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 162.

635 Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG, „Geschichtliches – Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG“, Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG, 2004, <https://awc-eg.de/geschichtliches/>.

eV mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) zum Abrisstopp und zur Sicherung mehrerer sanierungsbedürftiger Häuser durch Nutzungsrechte, Erbbaurechtsverträge und Förderprogramme.⁶³⁶ Im Bestreben nach einer langfristigen Trägerschaft gründete die Gemeinschaft der betroffenen Häuser 1996 die Alternative Wohngenossenschaft Connewitz als neue Dachgenossenschaft und verhandelte mit der Kommune über ein Anschlussmodell für die 1997 auslaufenden Verträge mit der LWB.⁶³⁷ Anschließend erwarb die Kommune 13 Immobilien und vergab sie im Erbbaurecht an die Dachgenossenschaft; vier weitere Immobilien übernahm die Dachgenossenschaft direkt von der LWB (s. Abb. 41).⁶³⁸

Im Jahr 1998 initiierte die Kommune das sogenannte Selbstnutzer-Programm, um innerstädtisches Wohnen im individuellen Eigentum zu unterstützen und dadurch der Suburbanisierung, den innerstädtischen Leerständen und den ‚Imageabwertungen‘ entgegenzuwirken.⁶³⁹ Im Fokus des Programms lag der Neubau für Familien,⁶⁴⁰ es wurden jedoch auch Projekte im Bestand realisiert, wie beispielsweise an der Zollschuppenstraße⁶⁴¹ (s. Abb. 42). Im Rahmen des Programms haben die verwaltungsinterne Steuerungsgruppe und die dafür beauftragte Agentur Immobilien- und Grundstücksbestände ausgewertet, Beratungsgespräche geführt und Workshops organisiert.⁶⁴² Die Stadt Leipzig unterstützte den Erhalt von Altbauten durch die Schaffung von Eigentum mithilfe des Aufbaus von Beratungsangeboten im ‚Selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum‘.⁶⁴³ In diesem Rahmen haben sich einige Dienstleister*innen in Bereichen wie Architektur, Finanzierung und Bau in der Zusammenarbeit mit den ‚Selbstnutzern‘ engagiert.⁶⁴⁴ Die städtische Betreuung im Rahmen des Selbstnutzer-Programms konzentrierte sich auf die Beratung und Begleitung der Gründungsphase und endete mit dem Kaufvertrag,⁶⁴⁵ da der Fokus auf vergleichsweise zahlungskräftigen, eigentumsorientierten Projekten lag. Im Interview bezeichnete der Vertreter der Initiativen und der Wohnprojekteberatung das Programm als „das Stadthausprogramm für Familieneigenheime in Selbstnutzung“⁶⁴⁶ und äußerte sowohl grundsätzliche Kritik als auch Anerkennung der Pionierrolle: „Aus heutiger Sicht ästhetisch und flächenmäßig sehr fragwürdig. Aber es war doch ein Ansatz, um diese Innenstadt zu retten.“⁶⁴⁷

636 Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG.

637 Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG.

638 Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG.

639 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 17–18.

640 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 171.

641 selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh, „Realisierte Selbstnutzer-Projekte - Leipzig, 2. Auflage“, 2009, 42 <http://www.selbstnutzer.de/index.php/gebaute-beispiele>.

642 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 18.

643 Jens Gerhardt und Jan Schaaf, „Das Netzwerk Leipziger Freiheit“, in: Bezahlbares Wohnen. Leitbilder, Trägermodelle, Förderinstrumente, hg. von Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V., Planerin, Heft 1/17, 2017, 23.

644 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 18.

645 empirica u. a., 18.

646 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

647 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.



Abb. 41: Fassade eines der Häuser der Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG in Leipzig Connewitz (eigene Aufnahme, Aug. 2024)



Abb. 42: Fassade eines der Projekte des Selbstnutzer-Programms im individuellen Eigentum in Leipzig-Pragwitz (eigene Aufnahme, Sept. 2023)

WENDEPUNKT VOM ÜBERSCHUSS ZUM MARKTDRUCK ENDE DER 2000ER- UND ANFANG DER 2010ER-JAHRE

Der Wendepunkt von einer schrumpfenden zu einer wachsenden Stadt wurde seit dem Ende der 1990er-Jahre durch ein „EU-gefördertes Pilotprojekt zur behutsamen Stadterneuerung und zum gemeinschaftlichen Wohnen“⁶⁴⁸ und später durch die städtische Imagekampagne ‚Leipziger Freiheit‘ begleitet, die versuchte, gezielt junge Kreative durch bezahlbare Wohn- und Arbeitsräume sowie eine hohe Lebensqualität anzuziehen.⁶⁴⁹ Im Interview deutete der Vertreter der Koordinierungsstelle die Zeit bis Anfang der 2000er-Jahre in Leipzig als Beginn der Kooperationen zwischen Kommune und Wohnprojekten:

Leipzig ist bis Anfang der 2000er-Jahre geschrumpft, und man konnte relativ günstig in Projekte einsteigen. Und dann fing diese Wechselwirkung mit der Stadt an, die positiv besetzt war. Leute starteten gerne Projekte in Vierteln wie der Georg-Schwarz-Straße oder Leipziger Westen, wo die Stadt keine Mittel hatte, um die Abwärtsbewegungen in Quartieren aufzuhalten. Mit dem Selbstnutzer-Programm wurde zwar der Bau von Townhäusern auf Brachen gefördert, und es gab Förderung des öffentlichen Raums. Aber es war für die Stadt sehr schwierig, wirklich neue Initialzündungen zu setzen. Und dann tauchte die Wohnprojekt-Szene auf, die dort für günstige Einstiegspreise Häuser kaufte und sie in unterschiedlichsten Formen gemeinschaftlich entwickelte. Zum Teil hat die Stadt für die Initiativen Fördermittel zur Verfügung gestellt, beispielsweise für die Sanierung. Ich denke, da fing diese Beziehung, dieses gegenseitige Akzeptieren an.⁶⁵⁰

In den 2000er-Jahren hat die Kommune in Zusammenarbeit mit dem 2004 gegründeten Verein HausHalten eV Programme zur Sanierung und Zwischennutzung leerstehender Altbauten entwickelt und umgesetzt.⁶⁵¹ So wurde das AusbauHaus-Modell für Mietshäuser durch den Verein HausHalten eV in Kooperation mit der Stadt initiiert: Im Gegenzug zu einer anteiligen Übernahme der Ausbauleistungen wurden den Mieter*innen-gemeinschaften langfristig günstige Mietverhältnisse gewährt.⁶⁵² Des Weiteren wurde das Zwischennutzungsmodell Wächterhäuser angewendet, um die temporäre Nutzung von leerstehenden Gebäuden durch finanzielle Beteiligung der Eigentümer*innen zu ermöglichen. In Anlehnung daran entstand das Modell der Wächterläden zur Aktivierung der Erdgeschosszonen an verkehrsintensiven Magistralen und für den Erhalt historischer Ladenlokale.⁶⁵³

648 Gerhardt und Schaaf, „Das Netzwerk Leipziger Freiheit“, 23.

649 Lina Goebek, „Auswertung der Kampagnenführung zur ‚Leipziger Freiheit‘ und Erfolgskontrolle auf Basis eines Theorie-Empirie-Vergleichs“ (Diplomarbeit, Mittweida, Hochschule Mittweida - University of Applied Science (FH), 2009), https://monami.hs-mittweida.de/frontdoor/deliver/index/docId/773/file/Linda_Goebel_Diplomarbeit.pdf.

650 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

651 HausHalten e.V., „HausHalten e.V. - Chronik“, HausHalten e.V., zugegriffen 31. Januar 2020, http://www.haushalten.org/de/haushalten_chronik.asp#2003.

652 Gerhardt und Schaaf, „Das Netzwerk Leipziger Freiheit“, 23.

653 HausHalten e.V., „HausHalten e.V. - Chronik“, Stadt Leipzig, „Projekt Wächterhäuser“, Stadt Leipzig, zugegriffen 31. Januar 2020, <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/stadterneuerungsprojekte/waechterhaeuser/>.

Die demografische und städtebauliche Situation änderte sich zum Ende der 2000er-Jahre: Nach Wendt stand Leipzig nicht mehr nur für Schrumpfung und Leerstand, sondern vor allem für Transformation, Kreativität und Subkultur.⁶⁵⁴ Nach Holm bot die Kommune zudem „eine Fülle von städtebaulichen Förderkulissen“ mit dem Schwerpunkt auf Leerstandbekämpfung und Denkmalschutz.⁶⁵⁵ Gleichzeitig wurden die Rahmenbedingungen für Wohnprojekte im Laufe der Zeit erschwert: Mit der veränderten demografischen und städtebaulichen Situation zum Ende der 2000er-Jahre stiegen die Immobilien- und Mietpreise rapide an.⁶⁵⁶ In den 2010er-Jahren nahm die Zahl an Neubauten und Sanierungen im gehobenen Segment weiterhin zu.⁶⁵⁷ So ging die Phase des Flächenüberflusses und des freien Experiments zu Ende, während eine angepasste Bodenpolitik und neue Vergabeverfahren an Wichtigkeit gewannen:

Nach der Anfangszeit der 2000er-Jahre, als die Stadt über die Übernahme der leerstehenden Häuser einfach froh war, hat sich die Situation geändert. Jetzt muss die Wohnprojekteszene in eine Forderungshaltung gehen, um überhaupt Grundstücke oder Objekte zu kriegen. In diesem Kontext ist es extrem wichtig, an die Zeit zu erinnern, als diese Projekte relativ viel in den Quartieren bewirkt haben. Und es ist wichtig, auf der politischen Ebene die Fragen zu stellen: Ist die Tradition der Wohnprojekte es wert, erhalten zu werden? Will man, dass gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Leipzig weiterwächst? Wenn man es will, muss die Stadt Wohnprojekte unterstützen. Ohne Unterstützung werden bei der aktuellen Marktsituation wenig bis gar keine Projekte mehr entstehen. Städtischer Grund und Boden in Leipzig hat ganz unterschiedliche Aufgaben: Kitaneubau, soziale Infrastruktur, Schulen, sozialer Wohnungsbau und auch Wohnprojekte. Es finden Verteilungskämpfe statt, und all die Kräfte drängen auf dasselbe Gut, nämlich den Boden. Deshalb fängt die Szene bewusst an, Forderungen zu stellen. Der Zugang zu Flächen ist nicht mehr selbstverständlich, dafür braucht es politischen Willen.⁶⁵⁸

Trotz der zunehmend schwierigeren Rahmenbedingungen entstanden in den 2000er- und 2010er-Jahren einige Wohnprojekte und selbstorganisierte Strukturen der Wohnprojekte. Aus den Wohnprojekten heraus wurden ehrenamtliche Beratungs- und Netzwerkangebote entwickelt, beispielsweise die Projektberatung des Vereins Haus- und WagenRat.⁶⁵⁹

⁶⁵⁴ Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 161.

⁶⁵⁵ Andrej Holm, „Kommunale wohnungspolitische Instrumente“, hg. von Arbeitnehmerkammer Bremen, *Wohnen in Bremen und Bremerhaven. Situation der Mieterinnen und Mieter im Land Bremen. Bericht zur sozialen Lage 2013*, 2013, 115, <http://docplayer.org/20729002-Wohnen-in-bremen-und-bremerhaven.html>.

⁶⁵⁶ Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 164.

⁶⁵⁷ Wendt, 164.

⁶⁵⁸ Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

⁶⁵⁹ Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

WOHNPROJEKTE IM LEIPZIGER WESTEN

Insbesondere an der Georg-Schwarz-Straße und an der Merseburger Straße im Leipziger Westen wurden einige Häuser in den 2010er-Jahren durch Wohnprojekte übernommen, darunter Wohnprojekte im Modell des Miethäuser Syndikats sowie unter dem Dach von neugegründeten, selbstverwalteten Träger*innen SoWo Leipzig eG und die Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33 übernommen und saniert.⁶⁶⁰

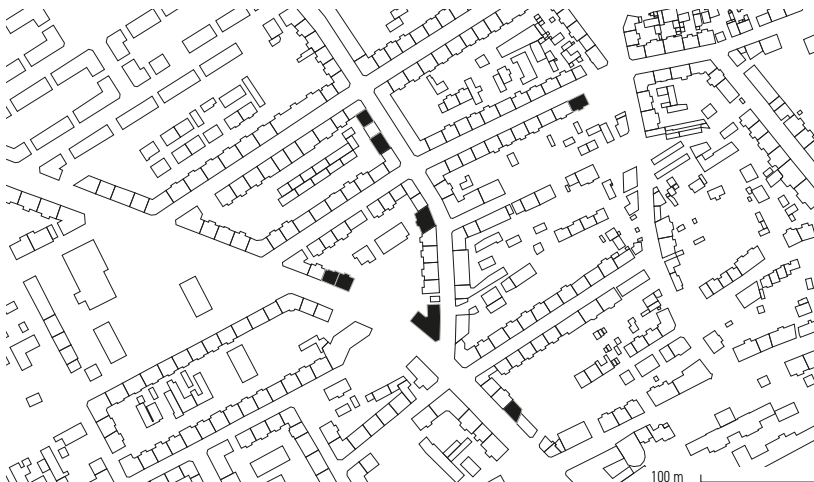


Abb. 43: Leipzig Altlinde, Wohnprojekte (schwarz) im Modell des Miethäuser Syndikats, Wohn- und Kulturprojekte der Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33, Wohnprojekte der SoWo Leipzig eG (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen, Expert*innenaussagen und Onlinequellen)⁶⁶¹

⁶⁶⁰ Miethäuser Syndikat GmbH, „Projekte in Deutschland“; Thomas, „Die Stadt von unten verändern“; Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33, „Die GmbH“; SoWo Leipzig eG, „Häuser | SoWo Leipzig eG“.

⁶⁶¹ Miethäuser Syndikat GmbH, „Projekte in Deutschland“; Thomas, „Die Stadt von unten verändern“; Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33, „Die GmbH“; SoWo Leipzig eG, „Häuser | SoWo Leipzig eG“.



Abb. 44: Leipzig Altlindenau, Georg-Schwarz-Straße, Wohnprojekt Spieszgesellen im Modell des Mietshäuser Syndikats, Fassade mit der Aufschrift ‚Mietshäuser‘ (eigene Aufnahme, Aug. 2024)



Abb. 45: Leipzig Altlindenau, Georg-Schwarz-Straße/Merseburger Straße, Wohnprojekt unter dem Dach der SoWo eG, Fassade mit der Aufschrift ‚Die Stadt von unten verändern‘ (eigene Aufnahme, Aug. 2024)





Abb. 46: Leipzig Alt-Lindenau Georg-Schwarz-Straße/Merseburger Straße, Wohnprojekt unter dem Dach der SoWo eG, Fassade mit der Aufschrift 'Die Stadt von unten verändern' (eigene Aufnahme, Aug. 2024)



Abb. 47: Leipzig Altlindenau, Georg-Schwarz-Straße, Fassade des Wohnprojektes SOL Leipzig im Modell des Mietshäuser Syndikats (eigene Aufnahme, Feb. 2020)



Abb. 48: Leipzig Altlindeau, selbstverwaltetes Haus des Central LS W33 mit Innenhof und Gastronomie im Erdgeschoss (links) (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 49: Leipzig Altlichtenau, selbstverwaltetes Haus des Central LS W33 mit dem Repair-Café ‚Café Kaputt‘ (eigene Aufnahme, Sept. 2023)

4.2.2

ENTWICKLUNG UND ANWENDUNG DER STANDARDVERFAHREN

BEGINN UND POLITISCHE GRUNDLAGE DER HEUTIGEN KOOPERATION

Aus der Kombination von günstigen Immobilienpreisen, massiven Leerständen und einer dialogbereiten Kommunalverwaltung entstand im Leipzig der 1990er- bis 2000er-Jahre ein fruchtbarer Boden für die Entwicklung von Wohnprojekten und Kooperationen. Nach Angaben der Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit wurden zwischen 2001 und 2016 rund 150 Wohnprojekte in Leipzig realisiert, überwiegend in Bestandshäusern: 50 Altbausanierungen im Gemeinschaftseigentum, 65 Sanierungen und Umnutzungen, zwei Neubauprojekte in Eigentümergemeinschaften mit Unterstützung des Selbstnutzer-Programms sowie 33 Mieter*innenprojekte mit dem AusbauHaus-Modell in Kooperation mit Hauseigentümer*innen.⁶⁶² Die Bestandsorientierung hat sich in allen Rechtsformen der Leipziger Wohnprojekte etabliert und bedient sich einer langen Tradition sowie der Entstehungsgeschichte im Kontext der Schrumpfung und der Leerstände.⁶⁶³ Die Vielfalt der Rechtsformen – von Projekten im individuellen Eigentum bis zu den Syndikats- und Mietprojekten – ist zum einen Bestandteil der Tradition der Kooperation (s. Abschnitt 4.2.1) und zum anderen eine strategische Ausrichtung im Sinne einer breiten politischen Unterstützung:

Spannend ist, dass es ganz unterschiedliche Formen gibt, Wohnprojekte aufzuziehen: vom Einzeleigentum in WEGs bis zu sehr solidarisch geprägten Projekten. Die Ausrichtung der Projekte reicht von Schaffung des Einzeleigentums für Familien bis hin zur Vergemeinschaftung von Eigentum. All das gehört dazu. So lässt sich das Thema zum Teil einer liberalen Ecke und zum Teil einer fortschrittlichen linken Ecke zuordnen. Und in Leipzig gibt es eine Symbiose aus all diesen Akteuren, die unterschiedliche Wohnkonzepte vertreten. Das ist uns wichtig, weil wir dadurch den politischen Rückhalt bewahren können. Zum einen können wir als Koordinierungsstelle deshalb gefördert werden, und zum anderen werden weiterhin Grundstücke für diese Idee zur Verfügung gestellt.⁶⁶⁴

⁶⁶² Gerhardt und Schaaf, „Das Netzwerk Leipziger Freiheit“, 23.

⁶⁶³ Gerhardt und Schaaf, 23.

⁶⁶⁴ Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

Die auf die Bekämpfung des Leerstandes ausgerichteten städtischen Strategien nahmen in den 2010er-Jahren einen Richtungswechsel vor, unter anderem durch die Erarbeitung eines wohnpolitischen Konzeptes, das eine Intensivierung der wohnungspolitischen Diskussionen in der Zivilgesellschaft auslöste:

Als das wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig erneuert werden sollte, stand dort nur drin, es sollen Wächterhäuser miteinbezogen werden. Und dann waren wir natürlich ein bisschen angefahren, weil Wächterhäuser nun gerade keine Wohnhäuser sind, und warum stehen da nicht selbstorganisierte Wohnprojekte drin? Das war aber auch der Anlass, festzustellen, dass sie nicht drinstehen können, weil wir auch gar nicht sichtbar sind.⁶⁶⁵

Im Jahr 2014 erhielt die kommunale Verwaltung den politischen Auftrag zur Durchführung eines Beteiligungsverfahrens zur „Erarbeitung von Sozialkriterien für die Ausschreibung von Liegenschaften und Grundstücken der Stadt und ihrer Beteiligungsunternehmen, darunter an Mietergenossenschaften für die Selbstnutzung“⁶⁶⁶. In diesem Rahmen sollten Vertreter*innen der Verwaltung, der Politik, der Wissenschaft und der Wohnprojekte-Initiativen dazu eingeladen werden, Konzeptvergabeverfahren nach dem Vorbild von Städten wie Berlin und Hamburg und die vorrangige Anwendung der Erbbaurechte zu diskutieren.⁶⁶⁷ In den städtisch organisierten und der Fortschreibung des wohnpolitischen Konzepts vorgeschalteten „Akteurs- und Expertenworkshops“⁶⁶⁸ 2014 und 2015 stellten Vertreter*innen der Wohnprojekte wie der Verein Haus- und Wagenrat eV Forderungen auf:

Wir haben uns mit starken Statements in das wohnungspolitische Konzept eingebracht. Wir saßen da ein bisschen am Katzentisch in diesen Expertenworkshops. Der kleine Verein ist natürlich nicht ganz so angesehen wie die großen Player. Aber einer der Effekte war, dass zum ersten Mal das Thema kooperative Wohnformen drinstand. Und letztlich ist das für uns ein Beginn einer Art Kooperation mit der Kommune gewesen. Wir waren sichtbar, es stand alles drin. Und wir fragten uns, wie alles umgesetzt wird.⁶⁶⁹

In der Beschlussausfertigung zum wohnungspolitischen Konzept 2015 wurde der Aufbau von kommunalen Strategien basierend auf Prognosen für ein starkes Wachstum verabschiedet, wobei die Förderung der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum als ein Baustein aufgenommen wurde, „um einer Verschärfung der Wohnungsmarktsituation entgegenzuwirken“⁶⁷⁰. Konkret wurden Maßnahmen wie die Sicherung und Erweiterung städtischer Bodenbestände als strategische Entwicklungsflächen, die Dämpfung

665 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

666 Die Linke Fraktion im Stadtrat Leipzig, „Antrag Nr. V/A 567 vom 04.07.2014 zur Aufnahme in die Tagesordnung der Ratsversammlung am 9.7.2014: Betroffenen- und Interessenbeteiligung an der Erarbeitung von Sozialkriterien für die Vorbereitung von konzeptionellen Ausschreibungsverfahren für die Vergabe von städtischen Liegenschaften und Grundstücken“, 4. Juli 2014, [https://notes.leipzig.de/appl/laura/wp5/kais02.nsf/docid/30D09AC9F31A5F02C1257D0B002877E1/\\$FILE/V-a-567.pdf](https://notes.leipzig.de/appl/laura/wp5/kais02.nsf/docid/30D09AC9F31A5F02C1257D0B002877E1/$FILE/V-a-567.pdf).

667 Die Linke Fraktion im Stadtrat Leipzig.

668 Stadt Leipzig, „Akteurs- und Expertenworkshops zum Wohnungspolitischen Konzept“, Stadt Leipzig, zugegriffen 21. November 2021, <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/buergerbeteiligung-und-einflussnahme/leipzig-weiter-denken/beteiligen/wohnen-in-der-wachsenden-stadt/akteurs-und-expertenworkshops-zum-wohnungspolitischen-konzept>.

669 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

670 Stadt Leipzig, „Beschlussausfertigung 1475. Ratsversammlung vom 28.10.2015. Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015“, 29. Oktober 2016, https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02_6_De26_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/Beschluss_zum_Wohnungspolitischen_Konzept.pdf.

der Marktnachteile bestimmter Zielgruppen und der Erhalt der Freiräume für vielfältige, bezahlbare Wohn- und Lebensformen vorgesehen.⁶⁷¹ Die Entstehung der Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten beschrieb der Vertreter der Koordinierungsstelle als einen Prozess mit einer positiven Entwicklung:

Aus einer Situation der gemeinsamen Ratlosigkeit heraus bis hin zu einer kreativen Antwort auf Schrumpfung ist eine Art Solidargemeinschaft entstanden. Natürlich ist nicht alles völlig reibungslos abgelaufen, sondern auch mit Machtkämpfen und Spannungen. Aber langsam ist gemeinschaftliches Wohnen auch hier in der Verwaltung angekommen.⁶⁷²

Im wohnungspolitischen Konzept 2015 wurde außerdem die Gründung des Netzwerks Leipziger Freiheit festgehalten und die geplanten Aufgaben des Netzwerks beschrieben, darunter die Schaffung einer breiten Zugänglichkeit der Erfahrungen und Kompetenzen der Akteur*innen innovativer, bezahlbarer Wohn- und Bauformen.⁶⁷³ Unter den Wohn- und Bauformen ist in Leipzig eine breite Palette von Wohnprojekten zu verstehen, die von Modellen wie dem Mietshäuser Syndikat oder Ausbauhäusern über Genossenschaften bis hin zu Eigentumsprojekten reichen.⁶⁷⁴ Die Breite der Zielgruppe wurde im Interview mit dem Vertreter der Koordinierungsstelle als ein strategisch wichtiger Aspekt für eine breite Akzeptanz der Wohnprojekte beschrieben:

Wenn wir eine starke Schlagseite in eine Richtung hätten, dann würden wir politische Lager verlieren. Sie brauchen wir für unsere Arbeit, aber es geht nicht nur um Politik. Es geht wirklich um diesen Gedanken, sich gemeinsam auf den Weg zu machen und Wohnraum zu organisieren. Es geht darum, dass man das dafür die Breite erhält, auch in der Zivilgesellschaft. Egal, wie sie dieses Projekt aufziehen, ob im Einzeleigentum oder als Genossenschaft: Leute, die das machen, haben danach ein völlig anderes Verständnis von Gesellschaft, ein völlig anderes Verständnis von zivilgesellschaftlichen Prozessen und von Stadt, sie haben eine starke Identifikation mit dem Viertel.⁶⁷⁵

Die Stärkung von kooperativen Ansätzen seitens der Kommune wird mit der Arbeit des damaligen Leiters des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung Karsten Gerkens in Verbindung gebracht. Gerkens wird im Interview mit dem Vertreter der Initiativen und Wohnprojekteberatung als „Querkopf“⁶⁷⁶ bezeichnet, „der immer schon auf kooperative Ansätze gesetzt hat“⁶⁷⁷. Im Interview mit dem Vertreter der Koordinierungsstelle wird Gerkens als „einer der Väter des Netzwerkes Leipziger Freiheit“⁶⁷⁸ bezeichnet. Mit dem wohnungspolitischen Konzept wurden 2015 zum einen die Option der Vergabe kommunaler Grundstücke im Erbbaurecht und zum anderen die Kriterien für die Konzeptvergabeverfahren zur Schaffung mietpreis- und

671 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Wohnungspolitisches Konzept*, Blaue Reihe Beiträge zur Stadtentwicklung (Leipzig, 2015), 40, https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_De26_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsam/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/Wohnungspolitisches_Konzept.pdf.

672 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

673 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Wohnungspolitisches Konzept*, 45.

674 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 45.

675 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

676 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

677 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

678 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

belegungsgebundenen Wohnraums verabschiedet.⁶⁷⁹ Außerdem wurde im wohnungspolitischen Konzept der strategische Erwerb von Flächen und Gebäuden zur Weiterveräußerung oder der Vergabe im Erbbaurecht im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren an Projektträger kooperativer Wohnformen oder Familien festgehalten.⁶⁸⁰ Dieses Vorgehen verfolgt demnach das Ziel, die Marktnachteile von selbstorganisierten, gemeinschaftlichen Gruppen zu dämpfen und „Freiräume für vielfältige, bezahlbare Wohn- und Lebensformen [zu] erhalten“⁶⁸¹. Durch das Konzeptvergabeverfahren sollte zudem ein Beitrag zur Vielfältigkeit hinsichtlich Wohn- und Eigentumsformen und Preissegmenten sowie zum Erhalt und zur Schaffung sozial gemischter und Nutzungsgemischter Quartiere geleistet werden.⁶⁸² Des Weiteren wurde beim Verkauf der bewohnten Bestandshäuser die Option der Veräußerung an die Bewohner*innen priorisiert, indem bei „Veräußerung wohnungspolitisch nicht erforderlicher, aber bewohnter Bestände mit mehr als 8 Wohneinheiten diese zunächst den Bewohnern zum Kauf“⁶⁸³ angeboten werden sollten. Im Interview unterstreicht der Vertreter der Kommune, dass die wohnungspolitischen Beschlüsse der 2010er-Jahre die Grundstücksvergaben an Wohnprojekte begünstigen:

Zum einen gibt es das 2015 verabschiedete wohnungspolitische Konzept, in dem explizit drinsteht: Wir wollen die Vielfalt auf dem Wohnungsmarkt stärken und besondere Bedarfsgruppen unterstützen, wie beispielsweise kooperatives Wohnen. Dazu ist die Stadt verpflichtet. Und zum anderen besagt ein weiterer Beschluss des Stadtrats von 2018, dass die Stadt keine für Geschosswohnungsbau geeigneten Flächen mehr verkauft, sondern sie nur im Erbbaurecht vergibt. Und deshalb liegt es natürlich nahe, die Grundstücke an Wohnprojekte zu vergeben.⁶⁸⁴

Zu Beginn der Umsetzung wurde im wohnungspolitischen Konzept eine Testphase mit Beispielverfahren vorgesehen, um die festgehaltenen Kriterien und Verfahren testen und evaluieren können.⁶⁸⁵ Für die Realisierung der Konzeptverfahren und die Sicherung der Mieter*innenprojekte wurde im wohnungspolitischen Konzept eine Beteiligung der lokalen Akteur*innen zur Entwicklung von Standards und Verfahren zur Mediation von Mieter-Eigentümer-Konflikten und zur Aufstellung eines Beteiligungsgremiums und Kriterien der Konzeptvergabe verabschiedet.⁶⁸⁶ Eines der ersten Vergabeverfahren des Liegenschaftsamtes wurde 2016 für fünf Grundstücke vorgesehen, jedoch nach scharfer Kritik gestoppt.⁶⁸⁷ Das zivilgesellschaftliche Netzwerk „Leipzig – Stadt für alle“ forderte einen Verfahrensstopp, da das Verfahren den verabschiedeten Verfahrensweisen und den beschlossenen Kriterien

679 Stadt Leipzig, „Beschlussauszug aus der Ratsversammlung vom 22.08.2018“, 31. August 2021, https://rat-sinformation.leipzig.de/allris_leipzig_public/wicket/resource/org.apache.wicket.Application/doc2259340.pdf.

680 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Wohnungspolitisches Konzept*, 40.

681 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 40.

682 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 39.

683 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 39.

684 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

685 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Wohnungspolitisches Konzept*, 39.

686 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 57.

687 Evelyn ter Vehn, „Liegenschaftsamt Leipzig muss Verkauf von fünf Baugrundstücken stoppen“, *LVZ - Leipziger Volkszeitung* (blog), 18. Januar 2017, <https://www.lvz.de/Leipzig/Stadtpolitik/Liegenschaftsamt-Leipzig-muss-Verkauf-von-fuenf-Baugrundstuecken-stoppen>.

widersprach.⁶⁸⁸ Die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und die SPD stellten einen Antrag auf Verfahrensstopp mangels Nachvollziehbarkeit des Auswahlverfahrens und der knappen Bewerbungszeit.⁶⁸⁹ Weitere Kritikpunkte der Fraktionen waren die nicht berücksichtigte Option der Erbbaurechte, die fehlende Bevorzugung der kooperativen Wohnformen sowie die nicht vorgesehene Beteiligung bei der Erarbeitung der Vergabekriterien.⁶⁹⁰

GRUNDSTÜCKSRISERVIERUNG IM LINDENAUER HAFEN

Noch vor der oben beschriebenen Testphase hat die städtische Erschließungs-, Entwicklungs- und Sanierungsgesellschaft LESG in den Jahren 2013–2016 ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren mit Grundstücksreservierung für Neubau-Wohnprojekte für zwei Baufelder im Quartier Lindenauer Hafen durchgeführt.⁶⁹¹ In diesem Verfahren kam eines der ersten genossenschaftlichen Wohnprojekte im Neubau zum Zug:⁶⁹²

Eine wirklich aktive städtische Unterstützung des Themas gemeinschaftliches Wohnen fand tatsächlich statt, als unser Projekt OurHaus in die Realisierung ging. Es war im Jahr 2016 mit der ersten Konzeptausschreibung für ein städtisches Grundstück in einem Neubaugebiet zum Festpreis. Das Grundstück wurde dann veräußert unter der Maßgabe, dass man ein Selbstnutzerprojekt durchführt.⁶⁹³

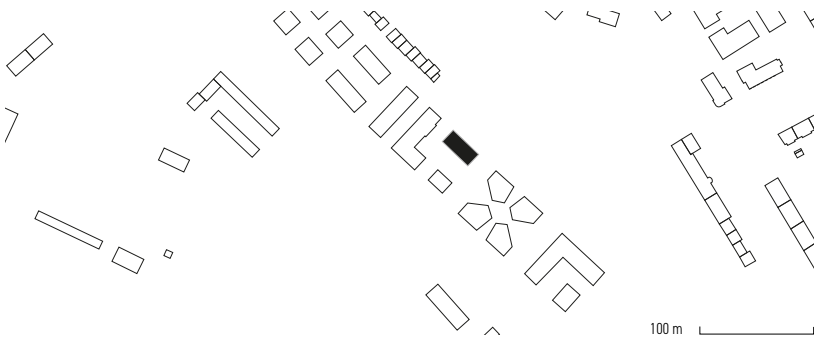


Abb. 50: Wohnprojekt (schwarz) im Quartier Lindenauer Hafen in Leipzig (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen)

688 Netzwerk „Leipzig – Stadt für alle“, „Das Netzwerk ‚Leipzig – Stadt für alle‘ zum Modellvorhaben der Vergabe städtischer Grundstücke im ‚Konzeptverfahren‘ vom 21. August 2016. Stellungnahme an Stadtrat, Medien und Öffentlichkeit“, 21. August 2016, 2, https://www.l-iz.de/wp-content/uploads/2016/08/sfa_konzeptvergabe_stellungnahme-21aug16.pdf.

689 Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke, und SPD, „Veräußerungen durch das Liegenschaftsamt nach vermeintlicher Konzeptvergabe stoppen – Ratsbeschluss umsetzen. Gemeinsamer Antrag der Fraktionen“, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Stadtrat Leipzig, 8. September 2016, <https://www.gruene-fraktion-leipzig.de/beitrag/ver%C3%A4u%C3%9Fungen-durch-das-liegenschafts-amt-nach-vermeintlicher-konzeptvergabe-stoppen-ratsbeschluss-umsetzen.html>.

690 Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke, und SPD.

691 Stadt Leipzig und LESG mbH, „Investorenauswahlverfahren. Lindenauer Hafen.“, o. J.; Stadt Leipzig und competitionline Verlags GmbH, „Investorenauswahlverfahren Lindenauer Hafen in Leipzig“, *competitionline* (blog), August 2013, <https://www.competitionline.com/de/ausschreibungen/130847>.

692 Stadt Leipzig und LESG mbH, „Investorenauswahlverfahren. Lindenauer Hafen.“; Stadt Leipzig und competitionline Verlags GmbH, „Investorenauswahlverfahren Lindenauer Hafen in Leipzig“.

693 Interview mit Oliver Kocz, 2020.



Abb. 51: Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG (mittig im Bild) und Gebäude eines Bauunternehmens (eigene Aufnahme, Jan. 2022)



Abb. 52: Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG, gemeinschaftliche Nutzung der Parkplätze im Keller (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 53: Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG (eigene Aufnahme, Jan. 2022)



Abb. 54: Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG (rechts im Bild) und Gebäude eines Bauunternehmens (links) (eigene Aufnahme, Jan. 2022)



DAS ERSTE KONZEPTVERGABEVERFAHREN

Das erste kommunale Konzeptvergabeverfahren wurde in den Jahren 2017-2018 durch das städtische Unternehmen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) für zwei Grundstücke in Erbbaurecht durchgeführt.⁶⁹⁴ Bei der Erarbeitung der Kriterien für das Konzeptverfahren für diese beiden Grundstücke hat sich die Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit beteiligt und das Wissen ‚von der Basis‘ in die Gestaltung der Bedingungen einfließen lassen.⁶⁹⁵ In diesem Verfahren vergab die LWB das Erbbaurecht an das Wohnprojekt im individuellen Eigentum [A]Enders Wohnen mit selbstgenutzten Eigentumswohnungen und preisgebundenen Mietwohnungen (s. Abb. 55–56) sowie an Sachsens ersten Neubau im Modell des Mietshäuser Syndikats Klinge 10 (s. Abb. 57–60).⁶⁹⁶ Nach Interviewaussage des Vertreters der Kommune wurde das Verfahren unter anderem deshalb als erfolgreich bewertet, weil die beiden entstandenen Wohnprojekte geförderten Wohnungsbau integrierten und damit „als sozialpolitische Geste und als Reaktion auf die typische Kritik“⁶⁹⁷ dienten. Demnach setzte die Umsetzung von Wohnprojekten im geförderten Segment ein wichtiges Zeichen: „Beide Projekte schaffen nicht nur Wohnraum für die obere Mittelschicht, sondern auch für andere Einkommensgruppen.“⁶⁹⁸

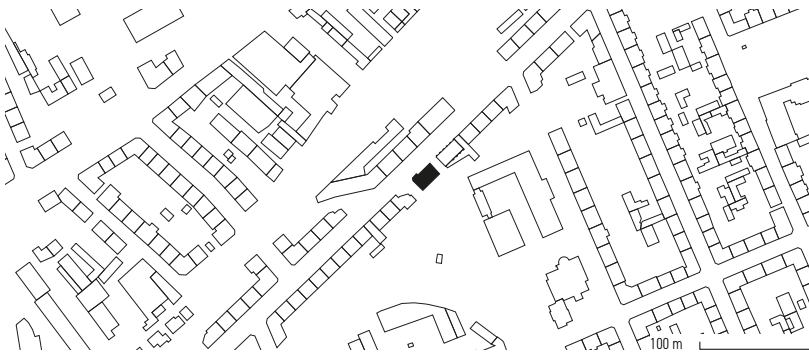


Abb. 55: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt im individuellen Eigentum [A]Enders Wohnen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigung)

694 Grüne Fraktion Leipzig, „Änderungsantrag zur Drucksache Konzeptverfahren an städtischen Grundstücken für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen“, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Stadtrat Leipzig, 7. November 2019, <https://www.gruene-fraktion-leipzig.de/beitrag/%C3%A4nderungsantrag-zur-drucksache-konzeptverfahren-an-st%C3%A4dtischen-grundst%C3%BCcken-f%C3%BCr-kooperatives-und-bezahlbares-bauen-und-wohnen.html>.

695 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

696 Volker Maas und Mieterselbstverwaltung Schröderstift e.V., „Klinge 10“, Mietshäuser Syndikat, 2024, <https://www.syndikat.org/klinge-10/>; Klinge 10 e.V., „Über Uns“, Hausprojekt Klinge zehn, zugegriffen 25. September 2023, <https://klinge10.de/ueber-uns/>; Baugruppe [A]Enders Wohnen, „Das Projekt“, [A]Enders Wohnen, zugegriffen 6. Juni 2024, <https://www.aenderswohnen.de/>.

697 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

698 Interview mit Oliver Koczy, 2020.



Abb. 56: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt im individuellen Eigentum [A]Enders Wohnen
(eigene Aufnahme, Aug. 2024)

WOHNPROJEKTE IN LEIPZIG-PLAGWITZ

Neben dem Wohnprojekt Klinker 10 im Neubau (s. Abb. 57–60) entstanden in Leipzig-Plagwitz weitere Wohnprojekte im Bestand. Im Jahr 2009 hat Zolle 11 als erstes Wohnprojekt des Mietshäuser Syndikats in Sachsen ein Haus in Plagwitz erworben und anschließend saniert (s. Abb. 62).⁶⁹⁹ An der Zollschuppenstraße befinden sich außerdem weitere Wohnprojekte, darunter das Wohnprojekte die Meuterei im Modell des Mietshäuser Syndikats, das selbstverwaltete Wohnhaus des Zolle 7 eV sowie ein Projekt des Selbstnutzer-Programms im individuellen Eigentum⁷⁰⁰ (s. Abb. 57, Abb. 61, Abb. 63).



Abb. 57: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekte (schwarz): Umnutzung des Zollschuppens im Selbstnutzer-Projekt im individuellen Eigentum und selbstverwaltete Wohnprojekte im gemeinschaftlichen Eigentum, im Bestand und im Neubau (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigung)

699 Volker Maas und Mietshäuser Syndikat GmbH, „Zolle 11“, Mietshäuser Syndikat, 2024, <https://www.syndikat.org/zolle-11/>.

700 selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh, „Realisierte Selbstnutzer-Projekte - Leipzig, 2.Auflage“, 2009, 42 <http://www.selbstnutzer.de/index.php/gebaute-beispiele>.



Abb. 58: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Klinge 10 im Modell des Mietshäuser Syndikats kurz vor Baufertigstellung (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 59: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Klinge 10 im Modell des Mietshäuser Syndikats, Fassade aus recycelten Holzelementen und Ziegelsteinen (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 60: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Klinge 10 im Modell des Mietshäuser Syndikats, Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss kurz vor Baufertigstellung (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 61: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Die Meuterei im Modell des Mietshäuser Syndikats (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 62: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Zolle 11 im Modell des Mietshäuser Syndikats rechts im Bild (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 63: Leipzig-Plagwitz, Zollschuppenstraße mit Wohnprojekten im individuellen Eigentum (links) und im gemeinschaftlichen Eigentum (einzelne Gebäude rechts im Bild) (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



WOHNUNGSPOLITISCHE BEGRÜNDUNG DER KOOPERATION

Die Fortführung und Weiterentwicklung der Kooperation wird in Leipzig politisch durch die Mehrwerte begründet: „Wohnprojekte schaffen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in Leipzig, verbinden mehrere Generationen, sind soziale Anker in den Quartieren und bringen Arbeit sowie Wohnen zusammen.“⁷⁰¹ Mit der Verabschiedung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2030 (INSEK) im Jahr 2018 entwickelte Leipzig die wohnungspolitischen Instrumente und Strategien im Allgemeinen und in Bezug auf Wohnprojekte weiter.⁷⁰² Im Rahmen des strategischen Liegenschaftsmanagements wurden der Flächenankauf sowie die Anwendung von Konzeptvergabeverfahren und Erbbaurechten als zentrale Instrumente festgelegt.⁷⁰³ Außerdem wurde im INSEK die Unterstützung der Wohnprojekte durch Beratungsangebote der Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit sowie durch strategischen Flächen- und Gebäudeerwerb sowie Konzeptvergabeverfahren festgehalten.⁷⁰⁴ Im Rahmen der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts (Stand 14.03.2024) wurden unter anderem die Weiterentwicklung der Handlungsfelder und des Beratungsangebots der Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit als Ziele festgelegt.⁷⁰⁵ Zudem wurde die Realisierung von mindestens vier Wohnprojekten pro Jahr als Ziel beschlossen.⁷⁰⁶ Insgesamt ist festzuhalten, dass in Leipzig seit den 2000er-Jahren wohnungspolitische Grundlagen für die Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten geschaffen, weiterentwickelt und nachjustiert wurden. Die Kommune legte konkrete Ziele und Maßnahmen fest und schuf durch die finanzielle Ausstattung der Umsetzung die Voraussetzungen für den Aufbau der Kooperation mit Wohnprojekten.

701 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts. Beschlussvorlage Nr. VI-DS-05276“, 22. August 2018, 8, <https://www.linksfraktion-leipzig.de/fileadmin/lcmslfileipzig/user/upload/5276.pdf>.

702 Stadt Leipzig, „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK). Beschlussauszug Stand der Realisierung am 28.06.2018“, 28. Juni 2018, <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-insek>.

703 Stadt Leipzig, B-63.

704 Stadt Leipzig, C2.1.-10.

705 Stadt Leipzig, „Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09202. Wohnungspolitisches Konzept - Fortschreibung 2023“, 14. März 2024, 32, https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_De26_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/VII-DS-09202-Wohnungspolitisches-Konzept-Fortschreibung-2023-Entwurf.pdf.

706 Stadt Leipzig, 46.

KOMMUNALE UND INTERMEDIÄRE AKTEUR*INNEN

In Leipzig sind mehrere Akteur*innen zu nennen, die sich im Wesentlichen dem kommunalen und dem intermediären Bereich zuordnen lassen. In der kommunalen Verwaltung sind für die Kooperationen mit Wohnprojekten insbesondere das dem Dezernat Stadtentwicklung und Bau zugeordnete Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, das Liegenschaftsamt und das Stadtplanungsamt relevant.⁷⁰⁷ Das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) führte ab 2019 die Arbeit des ehemaligen Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) fort⁷⁰⁸ und ist zuständig für die Umsetzung des 2015 verabschiedeten wohnungspolitischen Konzepts unter anderem durch Wohnungsbauförderung, Kooperationen mit Bauträger*innen und Wohnprojekten sowie die Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit.⁷⁰⁹ Außerdem ist das AWS für die Konzeptvergabeverfahren federführend.⁷¹⁰ Das Liegenschaftsamt ist zuständig für den Grundstückskauf und -verkauf sowie die Vergabe von Erbbaurechten für kommunale Grundstücke.⁷¹¹ In der Kooperation mit Wohnprojekten ist insbesondere die Zusammenarbeit zwischen dem Liegenschaftsamt und dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung relevant:

Das Liegenschaftsamt hat eine gewisse Zeit gebraucht, um sich dem Thema zu nähern. Sie haben über Jahre aus fiskalischen Gründen anders verkauft, so wie in vielen anderen Städten auch. Und das können sie jetzt nicht mehr. Mittlerweile haben wir gute Kontakte, die Zusammenarbeit funktioniert wunderbar. Natürlich sind wir uns nicht immer über Detailfragen einig, das ist normal. Aber mittlerweile sieht das Liegenschaftsamt seinen politischen Auftrag darin, Grundstücke für bestimmte Zielstellungen und nicht nur für die Konsolidierung des Haushalts zur Verfügung zu stellen. Das ist ganz wichtig.⁷¹²

Im Interview mit dem Vertreter der Initiativen und der Wohnprojekteberatung wurde die Bedeutung verschiedener selbstorganisierter Intermediäre und Projektverbünde unterstrichen, darunter das Haus- und WagenRat, das Mietshäuser Syndikat, junge Dachgenossenschaften wie die AWC (Alternative Wohngenossenschaft Connewitz) und die SoWo (Solidarische Wohngenossenschaft).⁷¹³ Die Dachgenossenschaft SoWo Leipzig eG wurde als lokale Initiative aufbauend auf den Erfahrungen mit der Umwidmung von Mietshäusern in Wohnprojekte in Leipzig und nach dem Vorbild der Genossenschaften in anderen Städten gegründet.⁷¹⁴

707 Stadt Leipzig, „Dezernat Stadtentwicklung und Bau - Stadt Leipzig“, Stadt Leipzig, zugegriffen 7. Mai 2024, <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/behoerden-und-dienstleistungen/dienststelle/dezernat-stadtentwicklung-und-bau-026>.

708 Dorothee Dubrau, „Vorwort“, in *Netzwerk Leipziger Freiheit. Initiative für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen in Leipzig*, hg. von Stadt Leipzig. Der Oberbürgermeister. Dezernat Stadtentwicklung und Bau (Leipzig, 2019), 3.

709 Stadt Leipzig, „Wohnungsbau und Stadterneuerung (Amt für)“, Stadt Leipzig, zugegriffen 23. Januar 2020, <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/behoerden-und-dienstleistungen/dienststelle/stadterneuerung-und-wohnungsbauforderung-amt-fuer-64/>.

710 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

711 Stadt Leipzig, „Städtische Immobilien und Grundstücke“, Stadt Leipzig, zugegriffen 23. Januar 2020, <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/staedtische-immobilien-und-grundstuecke/>.

712 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

713 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

714 SoWo Leipzig eG, „Hintergründe | SoWo Leipzig eG“, SoWo Leipzig eG, zugegriffen 25. März 2021, <https://sowo-eg.org/hintergruende/>.

Die Gründung der Dachgenossenschaft erfolgte im Jahr 2017⁷¹⁵ und wurde nach Interviewaussage des Vertreters der Kommune durch die Partner*innen des Netzwerks Leipziger Freiheit unterstützt:

Beispielsweise hat eine Beraterin aus dem Netzwerk die Satzung der SoWo geschrieben. Auch bei anderen Herausforderungen hat die Stadt den Gründungsprozess begleitet, jedoch immer mit einer gewissen Distanz: Denn die Stadt möchte lediglich die Entstehung solcher Strukturen unterstützen und will ansonsten keine Verpflichtungen oder Ansprüche aufbauen.⁷¹⁶

Die Idee der SoWo eG ist ein Gegenentwurf zur Entmietung und zum Verkauf zum Höchstpreis in Form von Übernahme der Häuser in Selbstverwaltung auf Kostenmiete, finanziell getragen durch Anteile der Mitglieder, private Nachrangdarlehen und Bankkredite.⁷¹⁷

Gerade bewegen wir uns zunehmend von dem Bereich ‚nette alternative Leute tun sich zusammen und gründen ein Hausprojekt‘ weg und hin zu ‚Mietergemeinschaft wird alarmiert, das Haus wird verkauft‘. Dadurch gewinnt das Ganze an Dynamik und Tempo. Und darum geht es bei der kleinen Dachgenossenschaft SoWo eG, die wir gegründet haben.⁷¹⁸

Die Website der SoWo verzeichnete zum Ende 2023 acht Objekte, darunter ehemalige ‚Ausbauhäuser‘ und ‚Wächterhäuser‘ sowie sanierungsbedürftige und von Entmietung betroffene Immobilien, aber auch ein saniertes, vollvermietetes Haus sowie ein geplantes nachbarschaftliches Wohnprojekt und eine leerstehende Immobilie (s. Beispiele: Abb. 45, Abb. 46, Abb. 64).⁷¹⁹ Im Prozess der Übernahme von Mietshäusern führt die SoWo die teils komplexen Verhandlungen mit den profitorientierten Unternehmen und ihren Makler*innen:

Die SoWo bekommt jeden Monat zwei ernst gemeinte Anfragen von Häusern. Und auf einmal haben wir nicht mit dem freundlichen Eigentümer zu tun, mit dem wir eine Kooperation schließen. Stattdessen steht uns eine Maklerfirma gegenüber, die aktiv versucht, unsere Bemühungen zu sabotieren und hinterher eine Rechnung über 60.000 Euro erstellt. Da sind nicht die selbstorganisierten Wohnprojekte, sondern ein politisches breites Bündnis gefragt, das sagt: Wir wollen eine andere Wohnungspolitik, eine andere Bodenpolitik in der Stadt. Das ist wirklich nicht so einfach.⁷²⁰

Die Dachgenossenschaft wurde im Interview mit dem Vertreter der Kommune als besonders bedeutsam eingeschätzt, denn „die Mieter*innen haben oft gar kein Interesse an einem Hausprojekt, weil sie eigentlich nur in ihrem Wohnhaus bleiben wollen“⁷²¹.

715 SoWo Leipzig eG, *Es tut sich was! Ein Jahr eingetragene Genossenschaft – Rundbrief aus der SoWo Leipzig eG Oktober 2018* (Leipzig, 2018), 2, <https://sowo-eg.org/jahresrundbriefe/>.

716 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

717 SoWo Leipzig eG, *Wir wachsen und bauen – Rundbrief aus der SoWo Leipzig eG April 2020* (Leipzig, 2020), <https://sowo-eg.org/jahresrundbriefe/>.

718 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

719 SoWo Leipzig eG, „Häuser | SoWo Leipzig eG“.

720 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

721 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

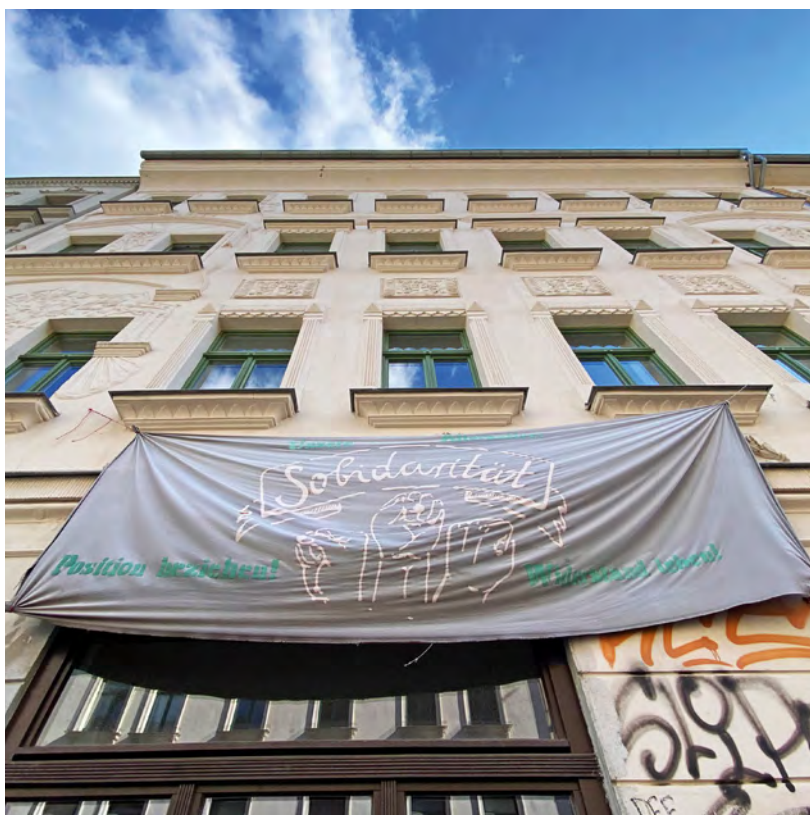


Abb. 64: Leipzig Lindenau, Merseburger Straße, Wohnprojekt unter dem Dach der SoWo eG mit Banner ‚Solidarität‘ (eigene Aufnahme, Sept. 2023)

Weitere intermediäre Akteure sind das Netzwerk Leipziger Freiheit und die Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit. Die kommunal finanzierte Koordinierungsstelle wurde 2016 im Zuge der Umsetzung des wohnpolitischen Konzepts gegründet.⁷²² Die Realisierung obliegt dem in Leipzig ansässigen Büro urban management systems GmbH als Projektträger.⁷²³ Mit der Gründung der Koordinierungsstelle wurde der Aufbau des Netzwerks Leipziger Freiheit als ‚Hauptauftrag‘ erteilt.⁷²⁴ Dafür haben sich die Mitarbeiter*innen des Büros „mit jedem Partner erstmal einzeln unterhalten und sie alle dann ganz zart zusammengeführt“⁷²⁵. Ergebnis dieser Gespräche und der gemeinsamen Gründungsprozesse war ein informeller Zusammenschluss verschiedener Akteur*innen:

Es ist ein informelles Netzwerk, in dem Partner auch ohne die Knotenfunktion der Koordinierungsstelle kommunizieren. Austauschprozesse gehen teilweise an uns vorbei, und genau so soll es auch sein. Vor der Einführung der Koordinierungsstelle gab es kein Netzwerk.⁷²⁶

Die Akteur*innen im Netzwerk agieren dabei gemeinsam als ‚Partner der Stadt‘ mit dem Schwerpunkt auf verschiedenen Formen des kooperativen Wohnens.⁷²⁷ Im Interview beschrieb der Vertreter der Koordinierungsstelle den Austausch zwischen mehreren selbstorganisierten Gruppen und Initiativen, die unterschiedliche Rechtsformen und Arten von Wohnprojekten repräsentieren:

Spannend ist, wenn diese verschiedenen Akteure bei uns am Tisch sitzen und beispielsweise gemeinsam Konzeptverfahren gestalten, die keinen der Ansätze ausschließen. Das ist ein schwerer Prüfstand, das Konzept muss neutral sein.⁷²⁸

In der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts 2018⁷²⁹ wurde die Fortsetzung der Arbeit der Koordinierungsstelle festgelegt und ihre Aufgaben wurden genauer definiert. Unter anderem wurde die Begleitung des kommunalen Konzeptvergabeverfahrens zur Grundstücksvergabe an Wohnprojekte und perspektivisch die Unterstützung bei der Realisierung großer Neubauvorhaben durch Baugruppen in B-Plan-Gebieten als ein Aufgabengebiet festgelegt.⁷³⁰ Die Vermittlungsrolle zwischen der Kommune und den vielfältigen Wohnprojekten erfolgt außerdem durch die koordinierende Bündelung der Netzwerkaktivitäten und die kostenlose Anlaufberatung.⁷³¹ Im Interview hob der Vertreter der Koordinierungsstelle die Kombination von Beratungsangeboten an Wohnprojekte und der Unterstützung der Kommune bei der Bereitstellung der Grundstücke hervor.⁷³² Darüber hi-

722 Dubrau, „Vorwort“, 3.

723 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Impressum | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/impressum/>.

724 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

725 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

726 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

727 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

728 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

729 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts. Beschlussvorlage Nr. VI-DS-05276“, 8–9.

730 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 8–9.

731 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Über das Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 23. Januar 2020, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir/>.

732 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

naus arbeitet die Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit an Beratungs- und Vermittlungsangeboten für Mieter*innengemeinschaften in Kooperation mit Hauseigentümer*innen sowie Haus und Grund.⁷³³

Das ist ein Beispiel für eine neutrale, breite Aufstellung des Netzwerks: Haus und Grund als Partner gefällt nicht allen, der beinhaltet aber die Gruppe der Hauseigentümer, bei denen jetzt der Generationswechsel ansteht. Bei der Eigentümerseite sollte eine größere Akzeptanz für dieses Verwertungs- oder Entwicklungsmodell generiert werden. Ich denke, wir haben dazu ein sehr gutes, aber auch ausbaufähiges Angebot.⁷³⁴

Ein weiteres Tätigkeitsfeld der Koordinierungsstelle beschrieb der Vertreter der Kommune im Interview mit der Öffentlichkeitsarbeit, der Gremienarbeit und der Politikberatung.⁷³⁵ Gleichzeitig steht die kommunale Finanzierung der Koordinierungsstelle in Abhängigkeit von der politischen Unterstützung:

Die Abhängigkeit ist extrem. Ohne Finanzierung und die Koordinierungsstelle wäre das Netzwerk wenig selbsttragend. Letztendlich würden die Partner sich vielleicht wieder in ihren eigenen Welten zersplittern. Deswegen brauchen wir politischen Rückhalt und müssen auch Ergebnisse liefern, damit der Stadtrat weiterhin dafür stimmt.⁷³⁶

Im Interview mit dem Vertreter der Initiativen- und Wohnprojekteberatung wurde hervorgehoben, dass die Erfahrungen und das Fachwissen von Projekt zu Projekt und von Initiative zu Initiative weitergegeben und zunehmend professionalisiert werden, beispielsweise in Form von projekt- oder themenbezogenen Bündnissen und Bildungsangeboten.⁷³⁷ Auch der Vertreter der Kommune hob die selbstorganisierte Wissensvermittlung hervor:

Öffentlichkeitsarbeit und Erfahrungsaustausch funktionieren in Leipzig sehr gut. Viele Gruppen arbeiten im Netzwerk mit oder geben ihr Wissen über Haus- und WagenRat weiter. Das macht meine Genossenschaft auch. Wir sind regelmäßig mit neu gegründeten Gruppen im Austausch und erzählen ihnen, worauf sie achten müssen. Andere werden sogar als Berater engagiert und bekommen einen Rahmenvertrag von dem Netzwerk Leipziger Freiheit, damit sie Gruppen bei Bedarf beraten können.⁷³⁸

Die Kommunikation zwischen den zivilgesellschaftlichen Netzwerken und der Kommunalverwaltung wurde im Interview mit dem Vertreter der Initiativen- und Wohnprojekteberatung ebenfalls positiv hervorgehoben:

Was in Leipzig traditionell ganz gut funktioniert – auch wenn manche in der Szene das anders sehen –: mit der Verwaltung reden. Es ist ziemlich einfach geworden, anzurufen und zu sagen: Lasst uns mal an einen Tisch setzen. Was dann umgesetzt wird, ist eine andere Frage. Aber zumindest im Bereich der Stadtplanung und Stadterneuerung kann man miteinander reden. Manchmal bleibt es eben beim Reden.⁷³⁹

Insgesamt ist festzustellen, dass die kooperativen Strukturen in Leipzig auf vielfältigen lokalen Akteur*innen aufbauen. Zum einen repräsentieren die selbstorganisierten Initiativen und Bündnisse die unterschiedlichen Rechtsformen und Arten von Wohnprojekten in eigener Arbeit und in gemeinsamen Aktivitäten im Netzwerk Leipziger Freiheit. Zum anderen bildet

733 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

734 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

735 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

736 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

737 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

738 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

739 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

die kommunal finanzierte Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit eine Schnittstelle zwischen der Kommune und den selbstorganisierten Initiativen und Bündnissen. Die lokalen selbstorganisierten Initiativen und Einzelpersonen agieren zudem als Berater*innen der Wohnprojekte und kooperieren dabei zum Teil mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit.

GRÜNDUNGSHILFE UND FÖRDERUNG

Die verschiedenen Informations- und Beratungsangebote in Leipzig – vom unverbindlichen Austausch bis zur fachlichen Unterstützung der Umsetzung – sind gesammelt über die Website des Netzwerks Leipziger Freiheit auffindbar:⁷⁴⁰ Projektgründer*innen und -interessierte können sich bei der monatlichen offenen Projektberatung zu allgemeinen Themen und laufenden Verfahren informieren sowie Netzwerkpartner*innen kennenlernen.⁷⁴¹ Für die Initiativphase bietet die Koordinierungsstelle eine digitale ‚Projektbörse‘, einen digitalen ‚Wissensspeicher‘, sowie eine Orientierungsberatung:⁷⁴²

Wenn die Gruppe gar nicht weiß, in welche Richtung sie ihre Wohnform entwickeln will, sind wir eine Art Clearingstelle. Am Anfang versuchen wir auszutariieren, welche Art von Privatheit und Gemeinschaft erwünscht wird, wie hoch das Sicherheitsbedürfnis und der Solidaranspruch sind.⁷⁴³

Des Weiteren vermittelt die Koordinierungsstelle passende Berater*innen aus dem Netzwerk Leipziger Freiheit.⁷⁴⁴ Je nach Projekttyp und Rechtsform finden die Gruppen passende Expert*innen aus dem Berater*innenpool für die ‚Konzeptberatung‘, die über ein kommunales Beratungsbudget finanziert wird.⁷⁴⁵

Es gibt eine enge Zusammenarbeit mit diesem städtischen Beratungsprogramm, vor allem, wenn die Hausgruppe nicht viel Geld hat und noch unschlüssig ist, ob sie das Projekt stemmen kann. Es ist einfach hilfreich, wenn man in diesem Fall die Rechnung nicht der Gruppe stellen muss, sondern der Stadt.⁷⁴⁶

Außerdem können Wohnprojekte während der Gründung, Planung und Umsetzung weitere Beratungsangebote mithilfe des Netzwerks Leipziger Freiheit finden und wahrnehmen.⁷⁴⁷ Die Beratungsangebote können entweder aufeinander aufbauen oder einzeln wahrgenommen werden (s. Abb. 66). So können Wohnprojekte im Umsetzungsprozess auf eigene Kosten eine Fachberatung bei Netzwerkpartner*innen beauftragen.⁷⁴⁸

740 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Wir beraten! | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/>.

741 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Veranstaltungen“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/veranstaltungen/>.

742 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Orientierungsberatung | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/orientierungsberatung/>.

743 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

744 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Orientierungsberatung | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

745 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Konzeptberatung | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/konzeptberatung/>.

746 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

747 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Wir beraten! | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

748 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Fachberatung | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/fachberatung/>.

Die Netzwerkpartner*innen bieten ihre Leistungen teilweise in Kooperation mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit an und befinden sich dadurch in einem Doppelverhältnis als Partner*innen und Auftraggeber*innen.⁷⁴⁹

Wir wissen, wie schwer es für Berater ist, sich aus der reinen Beratungsarbeit unabhängig zu finanzieren. Denn die Gruppen sind zum Teil einfach finanziell dazu nicht in der Lage. Deswegen ist es ein total fairer Handel. Die Stadt kriegt tolle Leistungen, wenn sie die Netzwerkpartner Projekte beraten lässt. Aber ohne Beratungsbudget wäre vieles nicht an der Stelle, wo es jetzt ist. Es muss nicht unbedingt die Stadt machen, aber es braucht einen finanziell gut aufgestellten Partner. Eine reine Koordinationsarbeit reicht einfach nicht aus.⁷⁵⁰

Die Koordinierungsstelle und die Partner*innen des Netzwerks Leipziger Freiheit bieten Beratung für Mieter*innengemeinschaften im Entmietungsfall und kooperieren dabei mit lokalen Expert*innen wie mit dem Haus- und WagenRat (s. Abb. 65):

Am Anfang haben sie überhaupt keine gemeinsame Idee. Sie kommen zusammen, weil sie in demselben Haus wohnen. Zunächst müssen sie sich auf ein Konzept, auf eine gemeinsame Idee verständigen. In diesem Prozess sind wir mit der Orientierungsberatung verstärkt aktiv, bis im nächsten Schritt einzelne Berater auftreten. Egal, wie das Konzept aussieht: Das Ziel ist, eine Konzeptschärfe zu erzielen. Dadurch wird die Gruppe in die Lage versetzt, gezielt an die Banken und den Eigentümer herantreten zu können.⁷⁵¹

Des Weiteren organisiert die Koordinierungsstelle Beratungsangebote für Hauseigentümer*innen zur Übergabe der Immobilie an Mieter*innengemeinschaften.⁷⁵² Nach Interviewaussage des Vertreters der Koordinierungsstelle sollen Hauseigentümer*innen über diese bisher wenig bekannte Option informiert werden, um punktuelle Effekte zu erzielen:

Ich würde behaupten, dass Immobilien meistens an den Fonds verkauft werden, ohne dass die Mieter je gefragt wurden. Wir maßen uns auch nicht an, dass ein Großteil der Mieter sich zu einer Gemeinschaft formiert. Das passt zu den wenigsten. Wir wissen, wie anstrengend diese Prozesse sind, und welche guten Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit es funktioniert. Aber wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, sollten die Leute eine Chance haben.⁷⁵³

Die Stadt Leipzig verfügt über kein eigenes Förderprogramm für Wohnprojekte und verweist sowohl auf die Förderung des Landes als auch auf die kommunale Förderung für bestimmte Wohnungstypen.⁷⁵⁴ So können Wohnprojekte über die Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum des Freistaates Sachsen Mietzuschüsse für Sozialwohnungen beantragen⁷⁵⁵ sowie über die kommunale Förderung für kleine Wohnungen unter 45

749 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

750 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

751 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

752 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

753 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

754 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „FAQ's zur Bereitstellung von Grundstücken für kooperatives Bauen und Wohnen | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 10. August 2023, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/faqs-zur-bereitstellung-von-grundstuecken-fuer-kooperatives-bauen-und-wohnen/>; Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Georg-Schwarz-Straße 81 in 04179 Leipzig (Ortsteil Leutzsch). Ankündigungsphase“, 21. Oktober 2021, 10, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/bereitstellung-von-2-grundstuecken-fuer-kooperatives-und-bezahlbares-bauen-und-wohnen-erhoehter-anteil-sozialer-wohnungsbau/>.

755 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Georg-Schwarz-Straße 81 in 04179 Leipzig (Ortsteil Leutzsch). Ankündigungsphase“, 10.

Quadratmetern und große Wohnungen über 85 Quadratmetern und ab fünf Personen.⁷⁵⁶ Außerdem bietet die Kommune Zuschüsse für ‚unrentierliche Baukosten‘ barrierefreier Wohnungen.⁷⁵⁷ Gemeinschaftsräume können seit 2021 über eine Experimentierklausel der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum des Freistaates Sachsen gefördert werden, wobei die Anteile an Gemeinschaftsflächen bis zur förderfähigen Fläche den Wohnungen zugerechnet werden und die Förderung über eine Einzelfallentscheidung erfolgt.⁷⁵⁸

Insgesamt ist festzuhalten, dass Leipzig über ein breites Beratungsangebot verfügt. Die offene Projektberatung der Koordinierungsstelle sowie die kommunal finanzierte und durch selbstorganisierte Initiativen getragene Orientierungsberatung unterstützen Wohnprojekte in den frühen Gründungsphasen. Dabei sind insbesondere Beratungsangebote für bestehende Mieter*innengemeinschaften hervorzuheben, die durch das kommunale Beratungsbudget und das lokale Wissen die Überführung bestehender Mietshäuser in selbstverwaltete Wohnprojekte unter dem Dach der SoWo eG erleichtern.



Abb. 65: Leipzig Altlindenu, Georg-Schwarz-Straße, Schaufenster des Vereins Haus- und WagenRat e.V, Büro (eigene Aufnahme, Feb. 2020)

⁷⁵⁶ Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 10.

⁷⁵⁷ Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 10.

⁷⁵⁸ Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „FAQ's zur Bereitstellung von Grundstücken für kooperatives Bauen und Wohnen | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

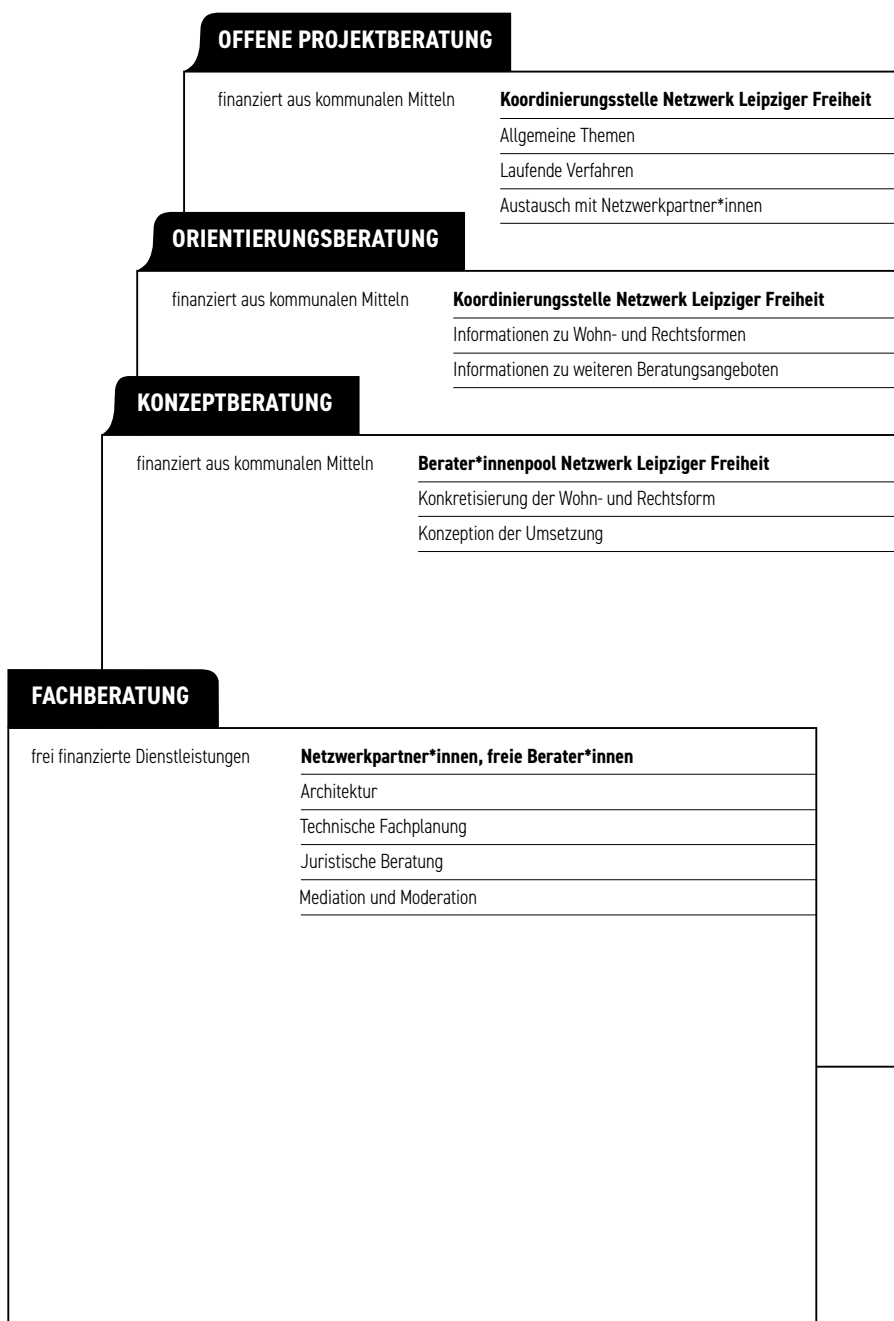


Abb. 66: Schematische Darstellung der Beratungsangebote in Leipzig (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen des Netzwerks Leipziger Freiheit⁷⁵⁹)

759 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Wir beraten! | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

ZUGANG ZU GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

Der rasante Wandel der gesamtstädtischen Entwicklung vom Leerstand bis hin zum Marktdruck seit Ende der 2000er-Jahre (s. Abschnitt 4.2.1) stellte die Wohnprojekte und ihre Kooperation mit der Kommune vor Herausforderungen und ließ die Frage nach dem Zugang zu Grundstücken in den Vordergrund rücken. Im Interview mit dem Vertreter der Koordinierungsstelle wurde der Zugang zu Grundstücken als eine besonders umfangreiche Aufgabe beschrieben.⁷⁶⁰ Des Weiteren wurde die Stärkung des Neubaus im Interview mit dem Vertreter der Koordinierungsstelle als politische Strategie zur Erhöhung der Anerkennung und Sichtbarkeit sowie zur Umsetzung von größeren und komplexeren⁷⁶¹ Wohnprojekten genannt:

Ich wünsche ich mir, dass wir die Chance haben, auch bei größeren Entwicklungsgebieten eine nennenswerte Anzahl von Grundstücken zu bekommen, um dort die Augen zu öffnen. Nichts geht über Beispiele. Das Problem an diesen Bestandshäusern ist, dass sie in den politischen Raum wenig reinrücken, weil sie wenig bis keine Sichtbarkeit haben. Deren Innovation ist ein Konzept, vielleicht mal eine neue Grundrissortierung. Aber es erzielt keine Sichtbarkeit, mit der man letztendlich auch werben kann, mehr in dieses Thema zu investieren.⁷⁶²

Jedoch mangelt es nach Interviewaussage des Vertreters der Kommune an der Integration von Wohnprojekten in städtebaulichen Instrumenten und Strategien im Kontext des Neubaus.⁷⁶³ Demnach wurden Wohnprojekte weder im Baulandbeschluss noch bei der Planung neuer Quartiere systematisch berücksichtigt, was auf die langjährige Verankerung eines ‚investorenfreundlichen Handelns‘ zurückzuführen ist:⁷⁶⁴

Der übliche Weg war immer, die Investitionsmöglichkeiten an die Privaten zu geben. Die steuernde Wirkung der kommunalen Instrumente war einfach nie ein großes Thema. Dann kam der Baulandbeschluss mit der 30-Prozent-Quote für Sozialwohnungen, aber weiter sind wir einfach noch nicht gekommen. Ich denke, es geht auch nicht von heute auf morgen. Auch in den Städten hat es auch recht lange gedauert. Ich glaube, es braucht einfach noch mehr Beispiele in Leipzig. Es gibt gar nicht so viele Neubaugenossenschaften hier, die meisten sind Bestandshäuser.⁷⁶⁵

Des Weiteren hat der Vertreter der Kommune im Interview auf die fehlende Berücksichtigung von Wohnprojekten in Bebauungsplanverfahren hingewiesen:

Bei der Schaffung des Baurechts in drei ziemlich großen Entwicklungsgebieten wird das Thema aktuell nicht berücksichtigt, obwohl Baugemeinschaften sogar Teil des Gewinnerentwurfs im städtebaulichen Wettbewerb für eines der Gebiete waren.⁷⁶⁶

Insgesamt ist auf Grundlage der Interviews ein Nachholbedarf im Bereich der städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Integration von Wohnprojekten festzustellen, der auf die bisher stärkere Bedeutung der kleinteiligen Projektentwicklungen im Bestand zurückzuführen ist.

⁷⁶⁰ Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

⁷⁶¹ Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

⁷⁶² Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

⁷⁶³ Interview mit Oliver Koczy, 2020.

⁷⁶⁴ Interview mit Oliver Koczy, 2020.

⁷⁶⁵ Interview mit Oliver Koczy, 2020.

⁷⁶⁶ Interview mit Oliver Koczy, 2020.

KONZEPTVERGABEVERFAHREN FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Die Grundsätze und Kriterien kommunaler Konzeptvergabeverfahren in Leipzig wurden im wohnungspolitischen Konzept beschlossen und nach den ersten Pilotverfahren angepasst. Im Interview hob der Vertreter der Kommune die Bedeutung von Konzeptvergabeverfahren hervor:

Das Thema Konzeptverfahren ist ganz wichtig. Die Stadt Leipzig bietet Grundstücke für Wohnprojekte an, weil sie sich auf dem freien Markt nicht mehr versorgen können, zumindest nicht zu einigermaßen bezahlbaren Preisen. Außerdem brauchen diese Prozesse immer ein bisschen länger. Ein professioneller Investor besorgt ein Grundstück viel schneller als so eine Gruppe, die alles basisdemokratisch entscheiden muss. Deswegen gibt es eben diesen Beschluss des Stadtrats, dass die Stadt Grundstücke im Konzeptverfahren anbietet. Dadurch haben wir die Rahmenbedingungen so gesetzt, dass keine Investoren mitmachen können, sondern nur Wohnprojekte.⁷⁶⁷

Die für Wohnprojekte relevanten kommunalen Konzeptvergabeverfahren in Leipzig sind seit 2018 das sogenannte „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“⁷⁶⁸ und das „Konzeptverfahren kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen“⁷⁶⁹. In beiden Verfahren erfolgt die Vergabe von Erbbaurechten nach Konzept, wobei meist mehrere bebaute oder unbebaute Grundstücke an unterschiedlichen Standorten gleichzeitig ausgeschrieben werden.⁷⁷⁰ Die Vorbereitung des Konzeptvergabeverfahrens wurde durch die Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit in Zusammenarbeit mit den lokalen Vertreter*innen der Wohnprojekte begleitet:

Die konzeptionelle Arbeit kommt nicht nur von der Koordinierungsstelle, sondern vielmehr aus dem Netzwerk, durch die Arbeit der Partner. Ein wirklich gutes Konzeptverfahren muss so passend wie möglich für alle Projektausrichtungen sein, aber natürlich auch möglichst transparent und wenig aufwendig.⁷⁷¹

Der in Pilotverfahren festgelegte Erbbauzins von vier Prozent wurde kritisiert,⁷⁷² weshalb die Stadt im Jahr 2020 den Zinssatz erneut berechnet und für künftige Verfahren auf 2,5 Prozent festgelegt hat.⁷⁷³ Dazu wurde der marktkonforme Zinssatz durch die Kommune unter Abwägung zwischen der Wirtschaftlichkeit, dem Verhältnis zwischen Risiken und Rendite

767 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

768 Stadt Leipzig, „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“, Stadt Leipzig, zugegriffen 14. Dezember 2022, <https://www.leipzig.de//bauen-und-wohnen/staedtische-immobilien-und-grundstuecke/konzeptverfahren/konzeptverfahren-fuer-den-mietpreis-und-belegungsgebundenen-wohnraum-1>.

769 Stadt Leipzig, „Abgeschlossene Konzeptverfahren zum kooperativen und bezahlbaren Bauen und Wohnen“, Stadt Leipzig, zugegriffen 14. Dezember 2022, <https://www.leipzig.de//bauen-und-wohnen/staedtische-immobilien-und-grundstuecke/konzeptverfahren/abgeschlossene-konzeptverfahren-zum-kooperativen-und-bezahlbaren-bauen-und-wohnen>.

770 Stadt Leipzig, „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“.

771 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

772 Grüne Fraktion Leipzig, „Änderungsantrag zur Drucksache Konzeptverfahren an städtischen Grundstücken für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen“.

773 Stadt Leipzig, „Stadt Leipzig senkt Erbbauzinssatz auf 2,5 Prozent“, Stadt Leipzig, 15. Dezember 2020, <https://www.leipzig.de//newsarchiv/news/stadt%20leipzig%20ermittelt%20erbbauzinssatz%20von%202,5%20prozent%20>.

und dem üblichen Zinssatz in anderen Städten neu ermittelt.⁷⁷⁴ Die Höhe des Erbbauzinses wird in der ‚Vorankündigung‘⁷⁷⁵ des Verfahrens anhand des Bodenrichtwerts als ‚Orientierungswert‘⁷⁷⁶ angegeben und in der Bewerbungsphase gutachterlich aus dem Grundstückswert ermittelt.⁷⁷⁷ Im Jahr 2023 hat Leipzig zudem eine Richtlinie zur Ermäßigung der Erbbaurechtsbestellung für den Geschosswohnungsbau verabschiedet.⁷⁷⁸ Demnach erfolgt die Reduzierung des Zinssatzes auf 1,5 Prozent für 45 Jahre für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau sowie für Wohnprojekte mit selbstgenutzten Mietwohnungen unter Berücksichtigung bestimmter Einkommensgrenzen.⁷⁷⁹ Des Weiteren hat die Stadt Leipzig eine Laufzeit der Erbbaurechtsverträge von 110 Jahren und die Entschädigung in voller Höhe des Gebäudewertes bei Zeitablauf und bei Heimfall festgelegt.⁷⁸⁰

In Leipzig werden Konzepte nach Vorprüfung durch Gutachter*innen in einer Jurysitzung mit persönlichen Kurzvorstellungen der Wohnprojekte ausgewertet.⁷⁸¹ Die Jury, bestehend aus Gutachter*innen sowie Vertreter*innen der kommunalen Verwaltung und Politik, trifft eine Auswahl anhand von festgelegten Pflicht- und Zusatzkriterien.⁷⁸²

Im Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen sind die Selbstnutzung mit einem Anteil von mindestens 50 Prozent und eine Projektgröße von mindestens acht Parteien (mit einer begründeten Ausnahmemöglichkeit) als Voraussetzungen angegeben.⁷⁸³ Zu den Pflichtkriterien gehören zudem Anforderungen wie ein genehmigungsfähiges Nutzungskonzept, die Darstellung der Wirtschaftlichkeit, eine mindestens zu 50 Prozent feststehende Gruppe sowie Angaben zu Dachbegrünung und Solaranlagen.⁷⁸⁴ Zu den Zusatzkriterien gehören inhaltliche Schwerpunkte und Angaben bezüglich der Nutzung, der Einbindung ins Quartier und der ökologischen Aspekte.⁷⁸⁵ Des Weiteren schreibt die Stellplatzsatzung von 2019 einen Stellplatzschlüssel von 0,5 für Wohnungen unter 50 Quadratmetern und 0,7 für Wohnungen ab 50 Quadratmetern

774 Julia Lertz und Oliver Koczky, „Leipziger Erfahrungen beim Einsatz von Erbbaurechten für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen“, in: 5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation, hg. von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 2022, 15, https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf.

775 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig (Ortsteil Anger-Crottendorf)“, 30. September 2021, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/ausschreibung-von-5-grundstuecken-fuer-kooperatives-bauen-und-wohnen/>.

776 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 6.

777 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 9; STATBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, „Konzeptverfahren für die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbau. Protokoll Rückfragenkolloquium“, 17. Januar 2019, 1, https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.8_Dez8_Wirtschaft_Arbeit_Digitales/23_Liegenschaftsamt/Weitere_Liegenschaften/Konzeptverfahren/PDF/Protokoll-Ruckfragenkolloquium-Konzeptverfahren.pdf.

778 Burkhard Jung, Oberbürgermeister, „Richtlinie über Ermäßigungen bei Erbbaurechtsbestellung an Grundstücken der Stadt Leipzig überwiegend zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus“, 19. Oktober 2023, <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/7-20>.

779 Burkhard Jung, Oberbürgermeister, 3–5.

780 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen am Grundstück Delitzscher Straße 39 in 04129 Leipzig (Ortsteil Eutritzsch)* (Leipzig, 2022), 6, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/ausschreibung-von-5-grundstuecken-fuer-kooperatives-bauen-und-wohnen/>.

781 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 9.

782 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 7–9.

783 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2.

784 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 7.

785 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 7.

vor,⁷⁸⁶ wobei bei einem schlüssigen Mobilitätskonzept eine Reduzierung in Aussicht gestellt wird.⁷⁸⁷ Im Jahr 2021 wurden sechs kommunale Grundstücke im Konzeptvergabeverfahren für ‚kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen‘ ausgeschrieben, davon zwei Grundstücke mit einem erhöhten Anteil an sozialem Wohnungsbau.⁷⁸⁸ Diese beiden Grundstücke erwarb die Stadt von der BImA für die „verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus“⁷⁸⁹, weshalb die Höhe des Erbbauzinses durch eine Verbilligung je Sozialwohnung reduziert wurde.⁷⁹⁰ Für das Grundstück an der Georg-Schwarz-Straße wurde ein Grundstückswert von rund 145 Tausend Euro (umgerechnet circa 350 Euro pro Quadratmeter) angegeben, wobei pro Sozialwohnung 25 Tausend Euro vom Grundstückswert abgezogen werden.⁷⁹¹ Auf Grundlage des Grundstückswerts nach Abzügen entsprechend der Anzahl der Sozialwohnungen wurde eine Höhe des Erbbauzinses von 2,5 Prozent berechnet.⁷⁹²

Bei Konzeptvergabeverfahren für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum liegt der Schwerpunkt nicht explizit auf Wohnprojekten, sondern auf dem geförderten Wohnungsbau.⁷⁹³ Dabei ist die Zuständigkeit für die Durchführung als Teil des strategischen Liegenschaftsmanagements insbesondere dem Liegenschaftsamt zugeordnet.⁷⁹⁴ Erstmals wurden Grundstücke in diesem Verfahren 2018 ausgeschrieben; es folgten Verfahren 2019 und 2021.⁷⁹⁵ Obwohl das Verfahren sich nicht vorrangig an Wohnprojekte richtet, kommen diese durch ihre besonderen Konzepte zum Zug: Beispielsweise errichtet die gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft inklusiv LEben eG⁷⁹⁶ ein Haus mit selbstgenutzten Wohnungen im geförderten Segment,⁷⁹⁷ die über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags von 65 Jahren mietpreis- und belegungsgebunden sind.⁷⁹⁸

Ein Architekt will sich als Initiator eine Gruppe aus WBS-Berechtigten suchen und das ganze Haus mit geförderten Wohnungen bauen. Das ist wirtschaftlich eine große Herausforderung, unter anderem wegen scharfer Baukostenobergrenzen.⁷⁹⁹

786 Stadt Leipzig, „Satzung der Stadt Leipzig über die Stellplatzpflicht (Stellplatzsatzung)“, 19. November 2019, <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/6-09-01>.

787 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „FAQ’s zur Bereitstellung von Grundstücken für kooperatives Bauen und Wohnen | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

788 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Ausschreibungen | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 12. April 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>.

789 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)“, 29. August 2018, 5, https://cdn0.scrvt.com/1f9e599af5d26bd9a064fd3c6cd6d3b/98f22dacd086bc1e/0c99bd55b8b1/98f22dacd086bc1e-bb19ce-345a0c-VerbR_Neufassung_2018.pdf.

790 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Georg-Schwarz-Straße 81 in 04179 Leipzig (Ortsteil Leutzsch). Ankündigungsphase“, 8.

791 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 4–8.

792 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 8.

793 Stadt Leipzig, „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“.

794 Stadt Leipzig.

795 Stadt Leipzig.

796 Wohnungsgenossenschaft „inklusive LEben“ eG, „News“, Wohnungsgenossenschaft inklusive LEben eG, 2022, <https://inklusiveleben.lotta.schule/c/23-News>.

797 Wohnungsgenossenschaft „inklusive LEben“ eG, „PROJEKT“, Wohnungsgenossenschaft inklusive LEben eG, 9. April 2021, <https://inklusiveleben.lotta.schule/a/61-PROJEKT>.

798 Wohnungsgenossenschaft „inklusive LEben“ eG, Stadt Leipzig, „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“.

799 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

Im Verfahren zur Vergabe eines Grundstücks in Connewitz bekam nach Abstimmung der Bürger*innen und der Jurysitzung die Initiative Leika den Zuschlag.⁸⁰⁰ Die genossenschaftliche Wohnprojektinitiative bildete sich überwiegend aus Stadtteilm Bewohner*innen, um einen Treffpunkt für das Quartier sowie bezahlbaren Wohnraum mit Sozialwohnungen über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags von 110 Jahren zu realisieren.⁸⁰¹

Bei Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen liegt der Schwerpunkt auf Wohnprojekten. Die Aufgabe der Durchführung obliegt der Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit sowie teilweise der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB), die sich mit eigenen Grundstücken beteiligt.⁸⁰² Bei dem Verfahren versucht die Kommune nach Interviewaussage, „den Aufwand für die Gruppen so klein wie möglich zu halten“⁸⁰³:

Es wäre Unsinn, wenn sie direkt ein Büro beauftragen und Tausende von Euro ausgeben würden. Sie müssen keine ausgearbeiteten Architekturpläne einreichen, sondern lediglich schematisch ihr Projekt zeigen. Andere Städte wollen überhaupt keine Pläne sehen, wie beispielsweise Tübingen. So weit gehen wir nicht. Bei uns werden Pläne eingereicht, sie müssen nur nicht durchgearbeitet sein. Allerdings haben die Gruppen meistens sowieso Architekten in ihren Reihen.⁸⁰⁴

Erstmals startete das Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen 2020 mit der Ausschreibung von sechs Grundstücken in verschiedenen Stadtteilen für Wohnprojekte mit 6 bis 20 Wohneinheiten.⁸⁰⁵ Den Zuschlag erhielten verschiedene Wohnprojekte, organisiert als Mietshäuser Syndikat, GmbH, gGmbH, GmbH & Co. KG und WEG.⁸⁰⁶ Die Vielfalt der Rechtsformen entspricht der kommunalen Strategie:

Die Maßgabe in Leipzig ist immer primär der selbstgenutzte Wohnraum. Solange die Bauverpflichtungen eingehalten wurden, ist der Stadt tatsächlich egal, ob sie es mit einer Wohnungseigentümergeinschaft, Genossenschaft oder einem Syndikatsprojekt zu tun hat. Einige Städte machen es anders, beispielsweise hat Frankfurt mittlerweile die WEGs aus dem Konzeptverfahren ausgeschlossen. Das ist in Leipzig definitiv nicht so, weil wir über einen langen Zeitraum verschiedene Kontakte aufgebaut haben, zum Beispiel zum Haus und Grund. Diese Kontakte wollen wir auf keinen Fall infrage stellen, und deswegen sind WEGs auch Teil dieser Hausprojektekultur.⁸⁰⁷

Im Jahr 2021 wurden sechs weitere kommunale Grundstücke in einem weiteren Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen ausgeschrieben, davon zwei Grundstücke – eines an der Georg-Schwarz-Straße (s. Abb. 67–68) – mit einem erhöhten Anteil an sozialem Wohnungsbau.⁸⁰⁸ Die Grundstücke erwarb die Stadt von der BlMa für die „verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen

800 Stadt Leipzig, „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“.

801 Ricarda Kutscha, Interview mit der Initiative Leika – „Wohnraum ist nicht zum Geldmachen da“. Erstmals erschienen am 17.12.2021 in der Printausgabe Nr 97 der Leipziger Zeitung (LZ), interviewt von Luise Mosig, Die Leipziger Zeitung (LZ), 10. Januar 2022, <https://www.l-z.de/leben/gesellschaft/2022/01/interview-mit-der-initiative-leika-wohnraum-ist-nicht-zum-geldmachen-da-428562>.

802 Stadt Leipzig, „Abgeschlossene Konzeptverfahren zum kooperativen und bezahlbaren Bauen und Wohnen“.

803 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

804 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

805 Stadt Leipzig, „Abgeschlossene Konzeptverfahren zum kooperativen und bezahlbaren Bauen und Wohnen“.

806 Stadt Leipzig.

807 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

808 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Ausschreibungen | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

Wohnungsbaus⁸⁰⁹, weshalb die Höhe des Erbbauszins durch eine Verbilligung je Sozialwohnung reduziert wurde.⁸¹⁰ Die Vergabe dieser Grundstücke war nicht nur für Wohnprojekte, sondern auch für gemeinsame Konzepte von Wohnungsbaugesellschaften bzw. Baugruppen und sozialen Trägern möglich.⁸¹¹ Gleichzeitig hat die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) in Kooperation mit dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) und dem Netzwerk Leipziger Freiheit drei bebaute Grundstücke ausgeschrieben.⁸¹² Der Erhalt der bestehenden und sanierungsbedürftigen Gebäude und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums waren in dem Verfahren vorgegeben.⁸¹³ Im Jahr 2022 wurden erneut mehrere stadteigene unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke der LWB ausgeschrieben.⁸¹⁴ Nach Interviewaussage des Vertreters der Kommune ist die Beteiligung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft LWB an den Konzeptvergabeverfahren auf den Beitrag der Wohnprojekte zur Schaffung bedarfsgerechter, vielfältigerer Wohnformen zurückzuführen:

Viele Bauträger und auch die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften oder Traditionsgenossenschaften sind zu weit weg von den Bedürfnissen. Dieser klassische Wohnraum für Vater, Mutter, Kind wird nicht mehr so sehr nachgefragt. Und dann kommen die Baugemeinschaften ins Spiel, weil sie ziemlich genau wissen, was die Leute wollen. Das halte ich für total wichtig. Und ich glaube, das haben mittlerweile auch viele verstanden. Zum Beispiel sieht die kommunale Wohnungsbaugesellschaft LWB ein, was sie gut kann: nämlich große, mehrgeschossige Wohnblocks mit einem einfachen Standard errichten. Aber sie sieht auch, dass das nicht alles sein kann. Und deswegen ist sie bereit, gewisse Flächen den anderen zur Verfügung zu stellen, vielleicht einzelne komplizierte Flächen mit schwierigen Geometrien.⁸¹⁵

Das Leipziger Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen wird von der Koordinierungsstelle Leipziger Freiheit koordiniert und umfasst mehrere Phasen: die Ankündigungs-, die Bewerbungs- und die Auswahlphase, die Bauplanungs- und Genehmigungsphase sowie die Bauphase (s. Abb. 69).⁸¹⁶ Die Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen wird durch Kolloquien und offene Beratungen zum Verfahren begleitet.⁸¹⁷ Die Bauverpflichtung ist innerhalb von drei Jahren

809 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)“, 5.

810 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Georg-Schwarz-Straße 81 in 04179 Leipzig (Ortsteil Leutzsch). Ankündigungsphase“, 8.

811 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 3.

812 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Konzeptverfahren: Schlüssel für die Weiterentwicklung der Leipziger Wohnprojektkultur“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 24. November 2021, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>.

813 Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH und Netzwerk Leipziger Freiheit, Hrsg., „Unterlagen zur Ankündigungsphase im Konzeptverfahren Althener Straße 43, Leipzig“, 1. Juli 2021, https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2021/06/210701_-Auslobungstext-KV-Althener-Str.-2-2a.pdf; Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH und Netzwerk Leipziger Freiheit, Hrsg., „Unterlagen zur Ankündigungsphase im Konzeptverfahren Hermann-Liebmann-Straße 43, Leipzig“, 1. Juli 2021, https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2021/07/210714_-Auslobungstext-KV-Hermann-Liebmann-Str.-43.pdf; Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH und Netzwerk Leipziger Freiheit.

814 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Konzeptverfahren: Schlüssel für die Weiterentwicklung der Leipziger Wohnprojektkultur“.

815 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

816 Stadt Leipzig, „Dezernat Stadtentwicklung und Bau - Stadt Leipzig“; Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Konzeptverfahren: Schlüssel für die Weiterentwicklung der Leipziger Wohnprojektkultur“; Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig (Ortsteil Anger-Crottendorf)“.

817 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen am Grundstück Delitzscher Straße 39 in 04129 Leipzig (Ortsteil Eutritzsch)*, 9.

nach Vertragsabschluss zu erfüllen, wobei die Bauphase unter Beachtung der Förderbedingungen verlängert werden kann.⁸¹⁸ Nach der baulichen Umsetzung des Wohnprojektes hat die Erbbaurechtsgeberin (die Kommune oder die kommunale Baugesellschaft LWB) weiterhin eine kontrollierende Funktion durch „regelmäßige Überprüfung der Umsetzung des Erbbaurechtszweckes“⁸¹⁹ während der in der Regel 110-jährigen Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags.⁸²⁰ Nach Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags ist eine Vertragsverlängerung oder der Heimfall vorgesehen.⁸²¹

Insgesamt ist festzuhalten, dass Leipzig über ein Konzeptvergabeverfahren zur Vergabe von einzelnen Grundstücke und Bestandsimmobilien an Wohnprojekte verfügt. Die Verfahrenslaufzeit von 16 Monaten von der Ankündigung bis zum Baubeginn ist vergleichsweise kurz. Die Verfahrensphasen sind an die Bedürfnisse und die Entwicklungsphasen der Wohnprojekte angepasst. Durch die Vergabe im Erbbaurecht setzt sich die Kooperation zwischen Kommune und Wohnprojekten auch nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens fort, wobei die Kommune als Erbbaurechtsgeberin eine kontrollierende Funktion ausüben kann.

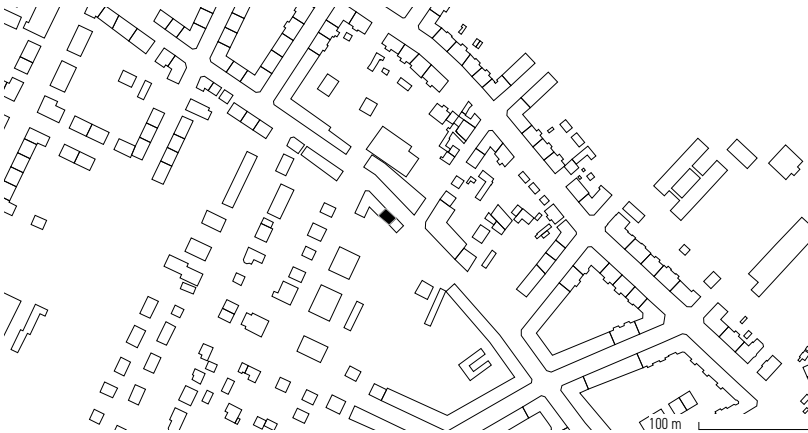


Abb. 67: Leipzig Altendörfchen, Baulücke an der Georg-Schwarz-Str. 81 (schwarz), ausgeschrieben 2021 im Konzeptverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigung)

818 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 6.

819 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 9.

820 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 9; Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig (Ortsteil Anger-Crottendorf)“, 9.

821 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen am Grundstück Delitzscher Straße 39 in 04129 Leipzig (Ortsteil Eutritzsch)“, 9; Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig (Ortsteil Anger-Crottendorf)“, 9.



Abb. 68: Leipzig Altindenu, Georg-Schwarz-Str. 81, Baulücke ausgeschrieben 2021 im Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen (eigene Aufnahme, Aug. 2024)

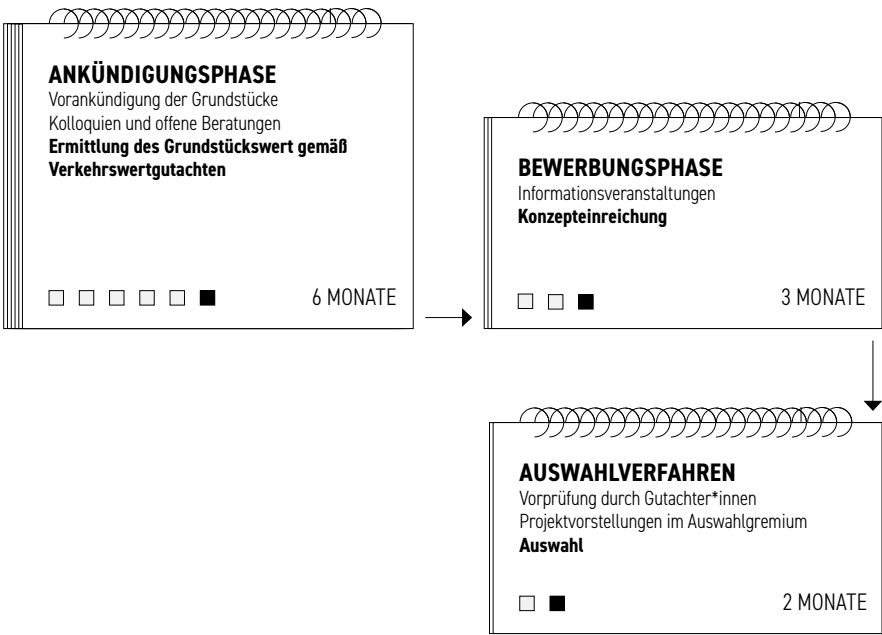
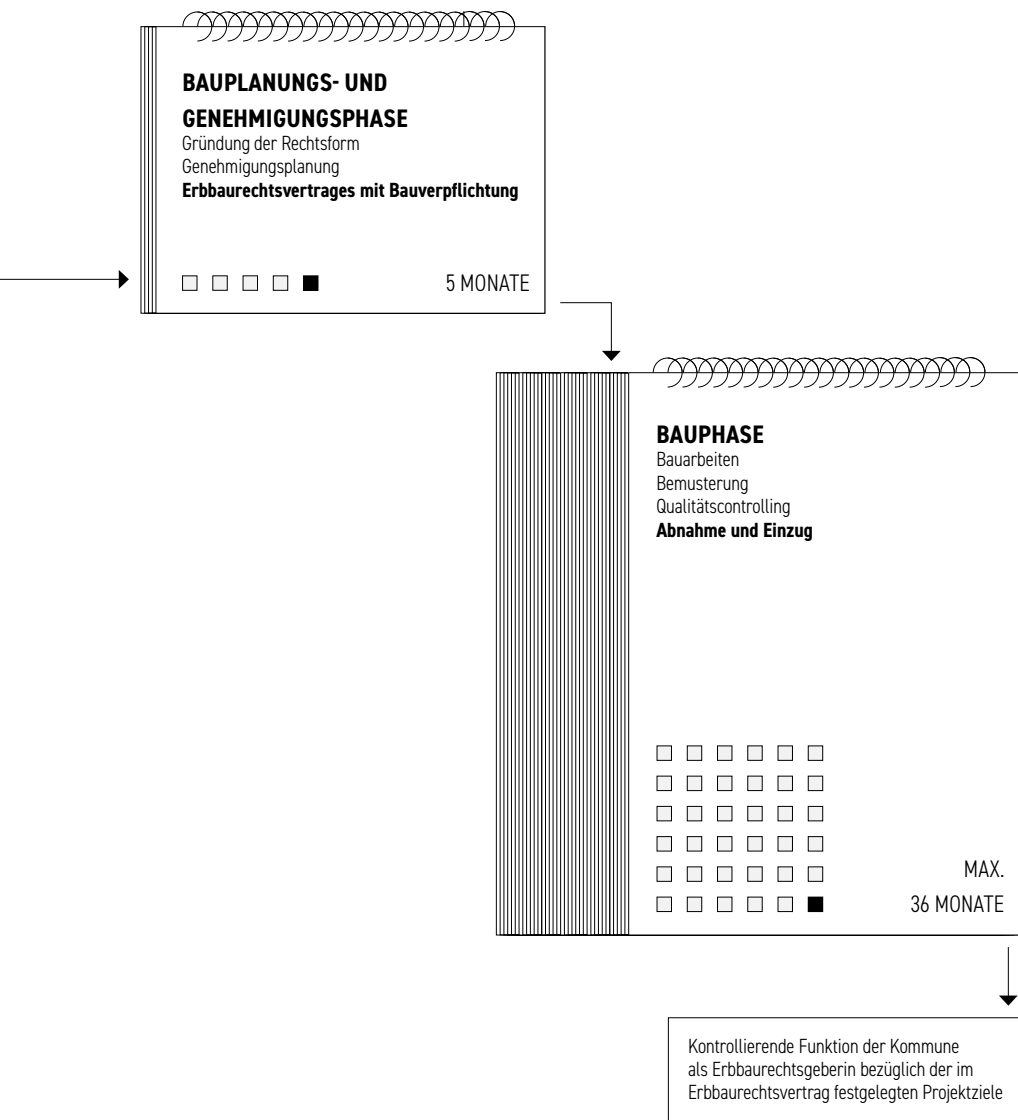


Abb. 69: Konzeptvergabeverfahren der Stadt Leipzig, schematische Darstellung des Ablaufs am Beispiel des Verfahrens für kooperatives und bezahlbares Wohnen, 2022 (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Leipzig und des Netzwerks Leipziger Freiheit⁸²²)

822 Stadt Leipzig, „Dezernat Stadtentwicklung und Bau - Stadt Leipzig“; Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Konzeptverfahren: Schlüssel für die Weiterentwicklung der Leipziger Wohnprojektkultur“; Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig (Ortsteil Anger-Crottendorf)“.



4.2.3

DIE BESONDEREN MERKMALE DER KOOPERATION

Eine Leipziger Besonderheit ist die Ausrichtung der kommunal finanzierten Koordinierungsstelle. Diese übernimmt nicht nur Beratung, Kommunikation und Verfahrensgestaltung, sondern auch die Vermittlung zwischen verschiedenen lokalen Akteur*innen des Netzwerks Leipziger Freiheit. Der Schwerpunkt liegt dabei nach Interviewaussage des Vertreters der Kommune darauf, Einzelinteressen ‚unter ein Dach‘ zu bringen, ohne die Eigenständigkeit der kooperierenden Akteure einzuschränken.⁸²³ Darüber hinaus beobachtet die Koordinierungsstelle aktuelle Themen sowie Defizite und reagiert bei Bedarf durch gezielte Erweiterung des Netzwerks um neue Akteur*innen, beispielsweise soziale Träger.⁸²⁴ Auch der Vertreter der Initiativen- und Wohnprojekteberatung hob die Bedeutung der Zusammenarbeit im Netzwerk hervor:

In der Zusammenarbeit der Akteure hat man sich gefunden und gegenseitig anerkannt, auch wenn sich das banal und allgemein anhört. Wir haben teilweise sehr unterschiedliche Ansätze. Ich glaube beispielsweise nicht, dass die Lösung für die Stadtentwicklung in der Förderung des privaten Wohneigentums für die Mittelschicht liegt. Ich finde, das ist falsch. Die Selbstnutzer hingegen sagen: Das ist genau unser Projekt. Und wir arbeiten trotzdem zusammen, und wir können den Weg zusammen gehen.⁸²⁵

Der langjährigen Tradition der Kooperationen der Kommune mit Wohnprojekten wird im Interview mit dem Vertreter der Initiativen- und Wohnprojekteberatung eine entscheidende Rolle in dem Sinne zugesprochen, dass Wohnprojekte wahrgenommen und anerkannt werden.⁸²⁶ Demnach trägt die Zusammenarbeit der Vertreter*innen verschiedener Wohnprojekte zum Erfahrungsaustausch und einer breiten Akzeptanz der Wohnprojekte in Politik und Verwaltung bei: „Wenn die Stadt sich öffnet, um Kleineigentümern zuzuhören, dann sind diese Prozesse meistens auch für andere Arten von kooperativen Projekten interessant.“⁸²⁷

823 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

824 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

825 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

826 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

827 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

Der Heterogenität der Leipziger Wohnprojekte und einer möglichst neutralen Ausrichtung der Koordinierungsstelle und des Netzwerks Leipziger Freiheit wird im Interview mit dem Vertreter der Koordinierungsstelle ebenfalls eine wichtige Rolle „[...] im Sinne der politischen Akzeptanz und im Sinne der für das Thema angemessenen Breite“⁸²⁸ zugesprochen. Des Weiteren beschrieb der Vertreter der Koordinierungsstelle die anfängliche Herausforderungen der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteur*innen im Netzwerk:

Natürlich spielen ideologische Zungenschläge dabei eine große Rolle. Es hat einer langen Annäherungszeit bedurft, bis das Vertrauen aufgebaut war. Wenn man aber jetzt zusammenkommt, weiß man: Es gibt unterschiedliche Ansichten, aber oben drüber steht das gemeinsame Ziel, diese Art von Bauen und Wohnen in Leipzig voranzubringen.⁸²⁹

Insgesamt ist festzuhalten, dass die kommunale und die selbstorganisierte Tradition im Umgang mit dem Leerstand sowie die vielfältigen Initiativen und Rechtsformen der Wohnprojekte für Leipzig prägend sind. Ein besonderes Merkmal ist zudem die kommunal finanzierte, aber außerhalb der Kommunalverwaltung aufgestellte Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit. Deren vermittelnde Rolle leistet nach Interviewaussagen einen entscheidenden Beitrag für eine gezielte Zusammenarbeit verschiedener Initiativen und eine gute Kommunikation mit der Kommune. Dadurch wurden in Leipzig beispielsweise Beratungsangebote ermöglicht, die durch lokale Expert*innen und Initiativen getragen, aber kommunal finanziert und durch die Koordinierungsstelle organisiert werden. Dazu gehören insbesondere die Beratungsangebote und die selbstorganisierte Dachgenossenschaft für die Umwandlung von Mieter*innenhäusern in Wohnprojekte im selbstverwalteten Gemeinschaftseigentum.

Im Kontext der Klimakrise bieten Leipziger Erfahrungen einige Ansätze für ökologische und soziale Innovation. Gleichwohl zeigen sich Lücken im Bereich der städtebaulichen Rahmenbedingungen und im Bereich des Neubaus. Beispielsweise besteht bei der Integration von Wohnprojekten in Bebauungsplanverfahren und im Baulandmodell in Leipzig Nachholbedarf.

828 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

829 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

