



Dezentrale Netz für
gemeinschaftliches
Wohnen in Sachsen

Gemeinschaftliches Wohnen in den Landkreisen Sachsens

Beispiele und Erfahrungen aus der Arbeit
der Dezentrale (Netz für gemeinschaftliches
Wohnen in Sachsen) 2022-2024

Gemeinsam statt einsam. Gemeinschaftliches Wohnen hat viele Gesichter.

Gemeinschaftliches Wohnen ist kein Nischenphänomen mehr. In den Landkreisen Sachsens hat sich in den vergangenen Jahren eine Vielfalt gemeinschaftlicher Wohnformen entwickelt.

Baugemeinschaften schaffen nicht nur für sich selbst sicheren Wohnraum. Wer gemeinsam baut und wohnt, stärkt den sozialen Zusammenhalt. Hier wird gegenseitige Unterstützung im Alltag gelebt: bei der Kinderbetreuung, Einkaufshilfe oder mit geteilten Ressourcen wie einer hauseigenen Werkstatt.

Gemeinschaftliches Wohnen ist für viele interessant:

- Familien tun sich als Genossenschaft zusammen, um im ländlichen Raum einen gemeinsamen Ort für das Großwerden der Kinder zu schaffen.
- Aktive aus der Generation 60+ suchen für die Zeit nach dem Einfamilienhaus einen Lebensraum in einer Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft.
- Eine Initiative von Eltern schafft im inklusiven Wohnprojekt angepassten Wohnraum für Wohnen und Pflege ihrer schwerbehinderten Kinder.
- Gewerbetreibende kombinieren Wohn-, Arbeits- und Kulturräume, die sich der Nachbarschaft öffnen.
- Hauseigentümer:innen möchten ihr Haus in gute Hände geben.

Dies Broschüre gibt einen Einblick in die Vielfalt gemeinschaftlichen Wohnens in den Landkreisen Sachsen.

Lesetipp:

Aktuelle Wohnprojekte finden sich in der „Projektbörse“ der Dezentrale: www.dezentrale-sachsen.de/projektboerse
Einen guten allgemeinen Einstieg zum Thema „Wohnprojekte“ mit Literaturtipps zum Einstieg, einer bundesweiten Übersicht zu Anlaufstellen und vielen weiteren Beispielen gibt das Wohnprojekte-Portal: www.wohnprojekte-portal.de



Besichtigung einer ehemaligen Schule im Landkreis Leipzig.
Foto: Thomas Puschmann



Beratung einer Wohnprojektinitiative in der Lausitz.
Foto: Dezentrale Sachsen



Dachausbau eines Hausprojektes in Görlitz.
Foto: Diana Neumerkel

Sachsen – ein Überblick

Öffentlich geförderte Beratungsprogramme für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen

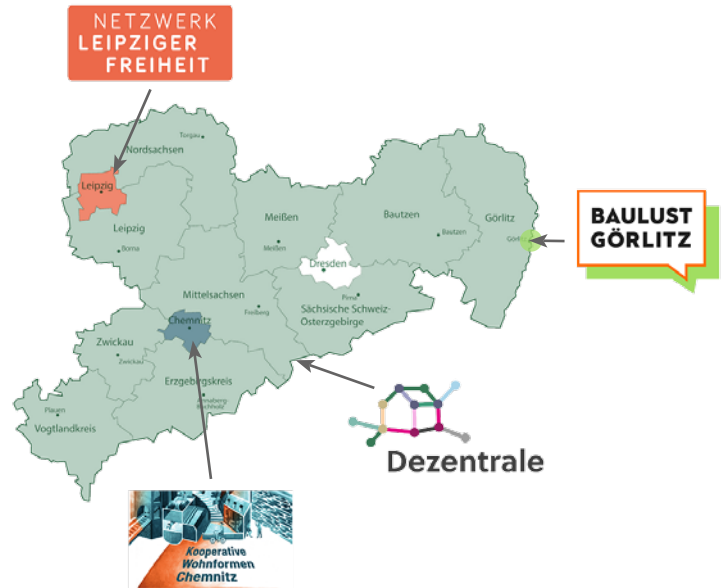
In den sächsischen Landkreisen berät die Dezentrale. Einen Überblick über die Angebote und Entwicklung in den Großstädten bieten die Seiten der kommunalen Beratungsprogramme.

Landkreise: www.dezentrale-sachsen.de

Leipzig: www.netzwerk-leipziger-freiheit.de

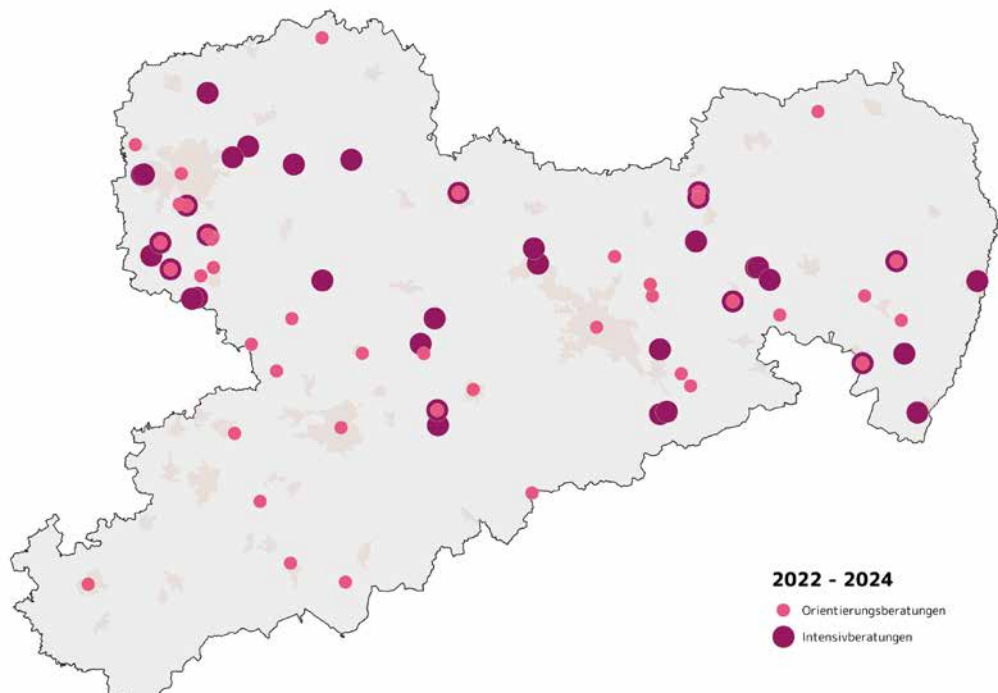
Chemnitz: www.kooperatives-wohnen-chemnitz.de

Görlitz: www.baulust-goerlitz.de



Beratungen der Dezentrale Sachsen für Wohnprojektinitiativen in den Landkreisen 2022-2024

Einen Eindruck von der Vielfalt der Initiativen gibt die Beratungstätigkeit der Dezentrale. Aufgeführt sind alle im Rahmen der Dezentrale 2022-2024 durchgeführten Beratungen für Wohnprojektinitiativen in den Landkreisen Sachsens – bzw. für Initiativen, die dorthin ziehen wollen.



Beispiele gemeinschaftlichen Wohnens

Luisenhof-Gemeinschaft Langenchursdorf/Waldenburg

Das inklusive Wohnprojekt umfasst mit dem „Luisenhof“, dem „Rosenhof“ und dem „Sophiengrund“ drei Wohn- und Arbeitsorte im Landkreis Zwickau. Insgesamt leben hier 50 Menschen mit und ohne Assistenzbedarf. Die Arbeitsbereiche umfassen Landwirtschaft, Bauwerkstatt, Ergo- und Kunsttherapie sowie Umweltbildung für Schulen und Kindergärten. Auch ein Hofcafé und Gästezimmer gehören zum Hof. Das Projekt wurde 2024 mit dem Sächsischen Denkmalpflegepreis für „Besonderes soziales Engagement in der Restaurierung“ ausgezeichnet.



Luisenhof – Heilpädagogisch-Künstlerisches
Therapeutikum Chemnitz e.V.
Foto: Dezentrale Sachsen

Grünes Örtchen Görlitz

Nach anderthalb Jahren Vorlauf kaufte die junge Gruppe 2018 ein Gründerzeitmehrfamilienhaus in der Görlitzer Altstadt. Aktuell haben hier 12 Erwachsene und 9 Kinder auf 660 m² ihr Zuhause. Das Haus wird gemeinschaftlich verwaltet – alle Hausbewohner:innen sind Mitglied im Hausverein, dem über eine GmbH das Haus gehört. So besitzen alle die hier wohnen das Haus gemeinsam, auch wenn einzelne nicht soviel Geld einbringen konnten.



Hausprojekt Grünes Örtchen in Görlitz.
Foto: Dezentrale Sachsen

Wohnprojekt im Detail

GrundGenug eG Regis-Breitungen

Das Projekt

Die ehemalige Kita wird umgenutzt: hier entstehen fünf Wohnungen für insgesamt 13 Erwachsene und Kinder. Die 570 m² Wohnfläche beinhalten einen Gemeinschaftsraum. Sobald es warm ist, wird der große Garten viel genutzt.

Die Entstehung

2022 schrieb die Gemeinde Regis-Breitungen die leerstehende Kita zum Verkauf aus. Die neugegründete Wohnungsgenossenschaft GrundGenug eG erhielt den Zuschlag im Bieterverfahren. Im April 2023 wurde der Kaufvertrag unterzeichnet. August 2023 kam die Baugenehmigung – direkt danach begann die Sanierung mit einem hohen Anteil von Eigenleistung. Die ersten Einzüge waren schon 2024. Pluspunkt für die Initiative, die aus Leipzig zuzog war die gute Kooperation mit der Gemeinde.

Die Finanzierung

Der Kauf kostete inkl. Nebenkosten: 320.000 €, geplant sind Sanierungskosten von ca. 300.000 € (526 €/m²). Finanziert wurde das Projekt durch Genossenschaftsanteile (20.000 € pro erwachsene Person), Direktkredite aus dem Freundeskreis und einen Bankkredit. Eigenleistung half, die Baukosten niedrig zu halten.



Das ehemalige Kindergartengebäude. Foto: Thomas Puschmann



Vorstellung des Projekts beim Verband der Wohnungswirtschaft. Foto: Thomas Puschmann



GrundGenug eG mit Bürgermeister Jörg Zetsche bei der Einweihung. Foto: Thomas Puschmann

Beratung im Rahmen der Dezentrale:

- Konzeptentwicklung, Verhandlungsbegleitung
- Beratung und Begleitung bei Genossenschaftsgründung, Finanzplan
- Beratung bei baulicher Ersteinschätzung

Der Hebel: 48,6facher Effekt

Weil die Beratung so früh in der Gründungsphase ansetzt, ist der Effekt groß. Mit 12.747 € Beratungsleistung in der Frühphase dieses Projekts wurden private Investitionen von 620.000 € ermöglicht.

Wie Beratung unterstützt

Phasen der Projektberatung

Ein eigenes Haus kauft man meist nur einmal im Leben. Ob aus Vorsicht oder Sparsamkeit: viele Wohnprojektinteressierte zögern am Anfang, professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen und geraten deshalb in Gefahr, Fehlinvestitionen zu tätigen oder sich etwa bei den Baukosten zu verkalkulieren. Dabei haben Entscheidungen in der Anfangsphase eines Wohnprojekts den größten Effekt. Genau hier setzen geförderte Beratungsangebote wie die Dezentrale an.

Angebot der Dezentrale

Allgemeine Informationstermine

In Veranstaltungen wie der digitalen offenen Sprechstunde und Online-Seminaren zu Fragen:

- *Wie finde ich ein Haus?*
- *Was ist die geeignete Rechtsform?*
- *Wie klappt die Finanzierung?*
- *Wie gelingt die Gruppenbildung?*

kann Interessierten erstes Grundwissen vermittelt werden.



Wohnprojekt in Entwicklung



Leistungsphasen nach HOAI



PHASE 0: Zielfindung

Orientierungsberatung

Initiativen mit konkretem Haus bzw. Grundstück in Aussicht können sich um eine Orientierungsberatung bewerben. In einem gemeinsamen Termin erarbeiten Berater:innen eine Bestandsaufnahme, klären aktuelle Fragen und legen gemeinsam einen Fahrplan für die nächsten Schritte fest.



PHASE 1: Grundlagen- ermittlung



Intensivberatung

An die Orientierungsberatung kann sich bei Erfolgsaussicht eine Intensivberatung anschließen, bei der die Initiative über längere Zeit begleitet wird. Von einer Ersteinschätzung des Gebäudezustands, Begleitung bei der Konzeptentwicklung bis hin zu künftigen Nutzungsmöglichkeiten und einer Beratung zur Rechtsformentwicklung wirken je nach Bedarf ganz unterschiedliche Fachleute zusammen.



PHASE 1:
Grundlagen-
ermittlung



PHASE 2:
Vorplanung



Rechtsform ist gegründet
Finanzierung steht
Objekt kann erworben werden



Kostenschätzung



Erfolg kann verschieden aussehen

Mit Hilfe von Fachleuten können Interessierte besser entscheiden, welche Immobilie und welche Organisationsform für ihr Vorhaben geeignet ist, in welchem Rahmen die Kosten liegen, aber auch welches Objekt die eigenen Möglichkeiten übersteigt. Den eingesetzten Fördermitteln steht ein Vielfaches an ausgelösten privaten Investitionen gegenüber. Im besten Fall steht am Ende der Beratung der Kauf oder die beginnende Sanierung. Doch ein Beratungserfolg ist auch, wenn sich z.B. drei Familien gegen den Kauf eines Hofes entscheiden, der zwar auf den ersten Blick günstig ist, bei genauerer Prüfung jedoch kaum zu finanzierende Gebäudeschäden hat.

Rechtsformen und Haustypen

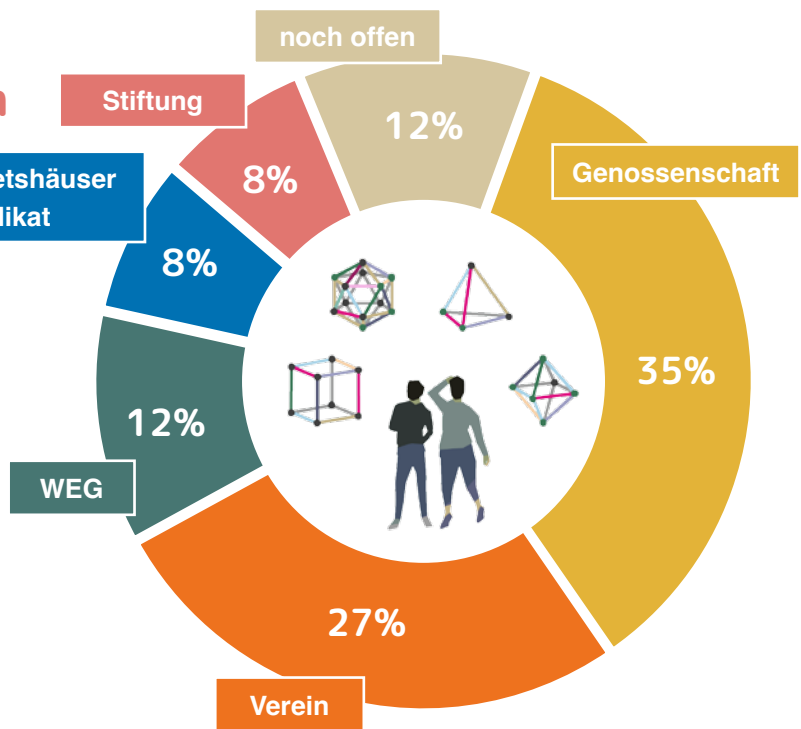
Gemeinschaftliche Rechtsformen sind gefragt

Gemeinschaftliches Wohnen, das ist nicht nur die klassische Wohneigentümergeinschaft (WEG), bei der jede Familie eine eigene Wohnung erwirbt. Gemeinschaftliche Rechtsformen wie Genossenschaft und Verein sind zunehmend gefragt. Hier besitzen die Beteiligten nicht direkt das Eigentum an ihrer Wohnung, sondern alle Bewohner:innen sind Mitglied der Rechtsform, die das Haus besitzt. Es muss zwar genauso das Eigenkapital zusammengetragen werden, aber es ist leichter, auch Menschen mit weniger Geld gleichberechtigt zu integrieren. Man orientiert sich am genossenschaftlichen Grundprinzip: Jedes Mitglied hat eine Stimme – gleiches Stimmrecht unabhängig vom Vermögen. Gemeinschaft braucht Zeit zum Wachsen: Im Durchschnitt haben Wohnprojektinitiativen zum Beratungsbeginn sieben erwachsene Mitglieder, sie streben aber im Schnitt eine Größe von zehn Personen an. Zu den Gründungsmitgliedern können später weitere hinzukommen.

Die Genossenschaft (eG) ist als Rechtsform am beliebtesten, ist jedoch auch gerade für kleinere Wohnprojekte manchmal etwas aufwändig. Viele nutzen den Verein (e.V.), besonders wenn zusätzlich noch ein gemeinnütziger Zweck verfolgt wird. Wo das nicht der Fall ist, kommt auch der recht unbekanntere wirtschaftliche Verein (w.V.) in Frage. Wohnprojekte im Verbund des „Miethäuser Syndikats“ nutzen die Rechtsform der GmbH, hier aber nicht gewinnorientiert. Im Einzelfällen gibt es auch Stiftungsgründungen.

Frischer Wind in alten Bauten

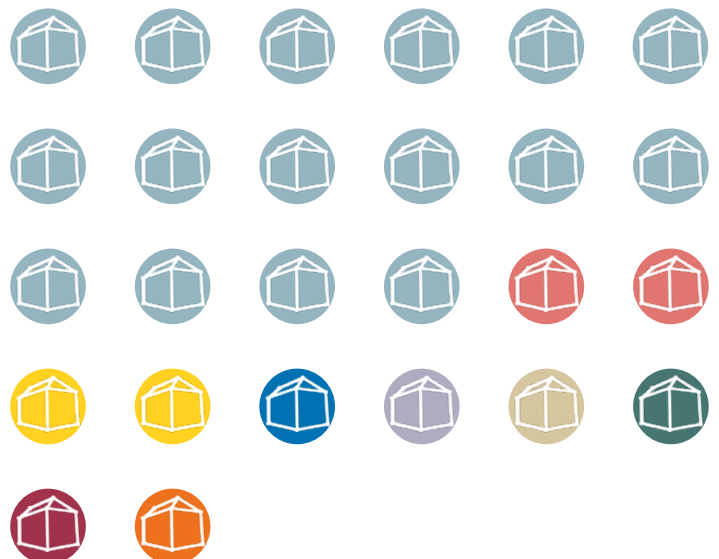
Wohnprojekte in den Landkreisen beleben Altbauten. Am beliebtesten sind Mehrseithöfe, häufig werden auch Gebäude wie Schulen, Gasthöfe, Polikliniken umgenutzt. Wegen der hohen Baupreise ist Neubau in den Landkreisen eher die Ausnahme – 2024 gab es nur zwei Initiativen, die in dieser Richtung planten.



Angestrebte Rechtsformen der Wohnprojektinitiativen in Intensivberatung der Dezentrale 2024

Drei- oder Vierseithof
 Neubau geplant
 Gutshof
 ehemalige Poliklinik
 ehemaliger Gasthof

ehemalige Schule
 Gründerzeit-Mehrfamilienhaus
 Fabrikantenvilla
 Einfamilienhaus



Gebäudetypen (Intensivberatungen Dezentrale 2024)

Gemeinschaftliches Wohnen – kein Nischenthema

Gutes Wohnen für jedes Alter

Sachsen wird älter – deshalb braucht es Angebote über das Einfamilienhaus hinaus. In Mehrgenerationenprojekten können Familien, Senior:innen und Alleinerziehende gleichermaßen voneinander profitieren. Gegen Vereinsamung helfen Begegnungen und Nachbarschaftshilfe im Alltag. Doch nicht nur im hohen Alter: gut geplant, können gemeinschaftliche Wohnformen für Menschen mit Unterstützungs- oder Pflegebedarf ein selbstbestimmtes Wohnumfeld schaffen. So waren unter den 2024 beratenen Projekten zwei, die einen besonderen Fokus auf die Integration schwerbehinderter Menschen haben. Zwei weitere entstanden in Zusammenarbeit mit Sozialträgern.

Beispiel: Generationenhof gGmbH

Auf dem Generationenhof leben Kinder und Jugendliche, welche aus verschiedenen Gründen derzeit nicht in ihren Familien sein können, gemeinsam mit ihren pädagogischen Fachkräften, sowie mit Familien, Paaren und alleinstehenden Menschen unterschiedlichen Alters. Im Jahr 2024 hat sich das Projekt um einen benachbarten Hof erweitert, um weiteren Wohnraum zu schaffen.



Foto: Generationenhof gGmbH

Räume jenseits der Großstädte stärken

In den Großstädten ist bezahlbarer Wohnraum rar – in den Landkreisen steht Wohnraum leer. Wer aus der Großstadt wegzieht braucht aber nicht nur Wohnraum, sondern Möglichkeiten für Arbeit, Familie und Freizeit. Kooperative Wohnprojekte schaffen mit ihrer Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeitsräumen und Kultur einen Mehrwert für sich und für die Nachbarschaft. Sie wirken oft wie eine Initialzündung für die Entwicklung ländlicher Räume. Sie schaffen niederschwellige Orte der Begegnung und der Nachbarschaftshilfe und sind zudem ein Beitrag zur Entschärfung von Stadt- Land-Konflikten.

Bei den 2024 beratenen Initiativen wollen knapp die Hälfte Gewerbeflächen integrieren, bei vier beratenen Initiativen ist die Zusammenarbeit mit einer gewerblichen Landwirtschaft geplant. Fast alle haben Gemeinschaftsräume, von denen viele auch Dritten offen stehen.

Beispiel: KulturGut Linda e.V.

Der KulturGut Linda e.V. baut den denkmalgeschützten Viertseithof im Kohrener Land aus. Neben neuem Wohnraum ist hier ein „Makerspace“ mit Medienwerkstatt entstanden, der u.a. interessierten Jugendlichen Raum zum Arbeiten mit Technik bietet. Theaterprojekte wie das Dorftheater „Die Räuber“ richtetn sich an die Nachbarschaft.



KulturGut Linda e.V. | Foto: Jörg Gläscher

Dauerhaft sicherer und bezahlbarer Wohnraum

Die Wohnprojekte schaffen in unterschiedlichen Rechtsformen selbstgenutztes Eigentum und damit langfristige Stabilität für die Bewohner:innen. In Baugemeinschaften können bis zu 20 % der Gesamtkosten eingespart werden: mit geringeren Wohnflächen dank Gemeinschaftsräumen, gemäßigten Ausstattungsstandards, sowie teilweise Eigenleistungen. Ergänzt durch zinsgünstige Kredite der SAB/KfW können sich so auch Schwellenhaushalte Wohneigentum schaffen. Haushalte mit geringer Bonität erhalten, wenn sie sich mit Einkommensstärkeren in Genossenschaften zusammenschließen, durch den Solidarverbund einen Kapitalzugang für Erwerb und Entwicklung von Immobilien. Kooperative Wohnprojekte schaffen sich eine private Altersvorsorge und sichern dauerhaft bezahlbaren Wohnraum.

Beispiel: Leben im Grünen eG

2015 erwarb die Leben im Grünen eG im Haselbachtal einen Hof und baute ihn zu einem Familienwohnprojekt aus. 2022 wurde ein zweiter Hof im selben Dorf gekauft. Der Alteigentümer blieb wohnen und wurde Teil der Genossenschaft. Nach abgeschlossener Sanierung sollen beide Höfe Raum für 40 Menschen bieten.



Foto: Leben im Grünen eG

Ortskerne stärken: Baukultur und Denkmalschutz

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können Pioniere sein, die denkmalgeschützte Gebäude in kleinstädtischen Stadtkernen behutsam sanieren und ortsbildprägende Drei- oder Vier-Seiten-Höfe in dörflichen Lagen mit neuen Nutzungen belegen, die Verantwortung für ihr Umfeld übernehmen und Nachbarschaft beleben. Gemeinschaftliches Wohnen und Denkmalschutz – das passt zusammen: Mit 54 % steht mehr als die Hälfte der 2024 beratenen Altbauten unter Denkmalschutz. Mit der Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz wird so auch ein Beitrag zur Baukultur geleistet. Durch die gemeinschaftliche und individuelle Planung können Baugemeinschaften sich auch schwieriger Gebäude in den Ortslagen annehmen.

Beispiel: Lobelei e.V.

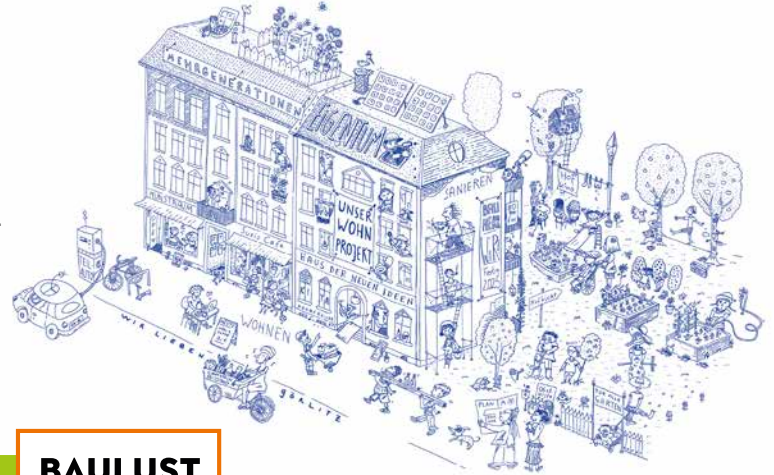
8 Erwachsene und 9 Kinder wohnen auf dem Dreiseithof. Die Zusammenarbeit mit dem „Mietshäuser Syndikat“ ermöglichte auch Familien mit wenig Kapital, gleichberechtigt mit dabei zu sein. Beim Umbau wurde so viel wie möglich auf nachhaltige Baustoffe gesetzt: Holzfaserdämmung, Lehmplatten, mineralische Farben und Regenwassernutzung. Für den denkmalgerechten Umbau wurde die Lobelei im Rahmen des sächsischen Staatspreises „Ländliches Bauen 2023“ ausgezeichnet.



Foto: Ines Pöschmann Panzer

Neue Wohnformen brauchen Beratung

Wer Wohnprojekte gründet, betritt immer wieder Neuland. Deshalb ist eine kontinuierliche Projektbegleitung gerade in der Startphase zentral. Wenn Initiativen hier lokale Ansprechpartner in der Stadt- oder Gemeindeverwaltung bzw. bei der Wohnungswirtschaft finden, dann ist es leichter, die ersten Schritte zu wagen.



BAULUST GÖRLITZ

*Gemeinschaftlich
Bauen und Wohnen
in der Innenstadt*

Beispiel Görlitz

Eine eigene lokale Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen hat die Stadt Görlitz im April 2024 ins Leben gerufen und konnte hierfür Bundesmittel nutzen. Unter dem Motto „**Baulust Görlitz – Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in der Innenstadt**“ wirbt die Kampagne für die Belebung der innenstädtischen Gründerzeitviertel.

Seit der gut besuchten Auftaktveranstaltung im Juni 2024 im Bahnhof Görlitz ist die Kampagne über ihr Kontaktbüro, Veranstaltungen, Website, Newsletter, Social Media und mit Aushängen sichtbar. Die BauLust-Berater kontaktieren Eigentümer:innen, prüfen städtische Grundstücke und präsentieren diese mit beispielhaftem Nutzungskonzept und Kostenprognose. Im Herbst 2024 konnte das erste Haus angeboten werden und kann von Interessierten weiterentwickelt werden.

Gut angenommen werden die niederschweligen monatlichen „Wohnprojekt-Stammtische“ mit den BauLust-Beratern. Wird es konkreter, erhalten Interessierte in der Findungs- und Gründungsphase zusätzlich vertiefte individuelle Beratung, um herauszufinden, ob Sie das Projekt stemmen können.

Während Baulust Görlitz für die lokale Verankerung sorgt, bewirbt die Dezentrale die Häuser auch überregional hinaus, bietet Fachveranstaltungen etwa zu Rechtsformen und Rückhalt für die lokalen Berater.



Rundgang durch die Görlitzer Innenstadt im Rahmen des Überland-Festival 2024 mit Vorstellung des Baulust Görlitz Programm und mögliche Häuser für gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Fotos: Diana Neumerkel





Rundgang und Vorstellung der Villa Anna als möglicher Ort für ein Wohnprojekt – ehemaliges Schwesternhaus in Kleinwelka.
Foto: Dezentrale Sachsen

Die Dezentrale Sachsen arbeitet im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung (bisher Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung). Diese Maßnahme wird mitfinanziert mit Steuermitteln auf Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes.

Gefördert durch

STAATSMINISTERIUM FÜR
INFRASTRUKTUR UND
LANDESENTWICKLUNG



www.dezentrale-sachsen.de

Geschäftsstelle Dresden
0351 / 82 44 00 26
dresden@dezentrale-sachsen.de

Geschäftsstelle Leipzig
0341 / 58 14 33 69
leipzig@dezentrale-sachsen.de

