

***Hallo! Schön, dass Du da bist.***

***Hier ein paar Hinweise bevor wir beginnen.***

Dein Name bei Zoom:

**Name, ggf. Organisation, Pronomen**



Einladung zum „**Du**“ & **Kamera einzuschalten**

Nutze gerne den **Chat!**

Teile der Veranstaltung mit **Inputs werden aufgezeichnet.**

In Break-Out-Rooms behandeln wir geteilte Inhalte vertraulich.

Bitte **keine Bilder oder Screenshots**  
**ohne Einverständnis** der anderen.



**Präsentationen** und andere Materialien werden in Nachgang geteilt

# Best Practise

# Was heißt Immo\*viel\*ien?

**Themenfokus Bauen und Wohnen**  
**zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl**

**Mittwoch / 23.04.2025 / 16 – 18 Uhr**

**Moderation: Elisabeth Brokow-Loga & Luciana Maia**

*Das Projekt wird im Rahmen des Programms „Nachhaltig Wirken“ durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und die Europäische Union über den Europäischen Sozialfonds Plus (ESF Plus) gefördert und von der DROSOS STIFTUNG unterstützt.*



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz



Kofinanziert von der  
Europäischen Union

**drosos (...)**



## Heute begleiten Euch:

**Elisabeth Brokow-Loga**

**Luciana Maia**

*– Moderation*

**Jakob Lützow**

*– Communitymanagement*

In den Break-Out-Rooms:

- **Sebastian Kirschner**
- **Luciana Maia**
- **Elisabeth Brokow-Loga**

Begrüßung &  
Warm werden

**Impuls - Dominik Wlotzka**

**Impuls - Cassandra Löffler**

**Impuls - Karina Halbauer**

**Austausch und Fragerunde in Kleingruppen**

**Mut-Slogan**

Abschluss &  
Ausblick

# Warm werden

Grün, grün, grün ist ...



Kamera an!

## Impulsvorträge



**Dominik Wlotzka**



**Kassandra Löffler**



**Karina Halbauer**

# Impuls

**Dominik Wlotzka**

Schäferei Arensnest eG

[www.schaeferei-arensnest.de](http://www.schaeferei-arensnest.de)



# Schäfererei Arensnest



**Best Practise Wohnen & Bauen** / zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / 23.04.2025

SCHÄFERE  
ARENS  
NEST

## Wer bin ich, wer sind wir?



Hallo, ich bin Dominik!  
Student (Soziale Arbeit)  
erstes gemeinschaftliches Projekt  
Funktion im Finanzkreis und  
Aufsichtsrat

### Schäferei Arensnest

- Selbstverwaltetes und solidarisches Zusammenleben
- auf einem alten Hof
- mit mehreren Generationen (25 Menschen)

## Unser Startpunkt war ....



- Langer und zäher Kaufprozess
- Gründung der Genossenschaft
- Kleine Gruppe und viel Arbeit

# Wie war unser Weg seither?



## Herausforderungen

- Finden der gemeinsamen Vision
- Visionen vs. Realität
- Konflikt und Ausschlussprozess
- Wechselnde Gruppenkonstellationen

# Faktoren des »Gelingens«

Willenskraft der  
Gründungsgruppe im  
Kaufprozess

Konfliktbearbeitung  
und Trennung



Unterstützung aus dem  
Umfeld und der Region

Neue Menschen

# Aufbau, Organisation und Kooperationen



- Genossenschaft mit 50 Mitgliedern
- Finanzvolumen in Höhe von ca. 1,1 Mio €
- Solidarisches Finanzierungsmodell
- Organisation in Arbeitskreisen
- Einbettung in die Region

## Was gibt es bereits, wo wollen wir hin



- Lebendiger Lern- und Begegnungsort
- Hunderte gepflanzte Bäume und Hecken
- Aufnahme eines weiteren Grundstückes in die Genossenschaft
  
- 25-30 Erwachsene
- Mehr Wohnraum
- Finanzierung

# 1 Minute

**Zeit, um Fragen aufzuschreiben**



Auf welchen Aspekt  
würdest Du gerne  
zurück kommen?

# Impuls

**Kassandra Löffler**

Baumhaus Projekt GmbH  
Baumhaus e.V.

[www.baumhausweimar.com](http://www.baumhausweimar.com)



# Das Baumhaus

Das erste Miethäuser Syndikat in Weimar und Immo(sieb)ie seit 2014



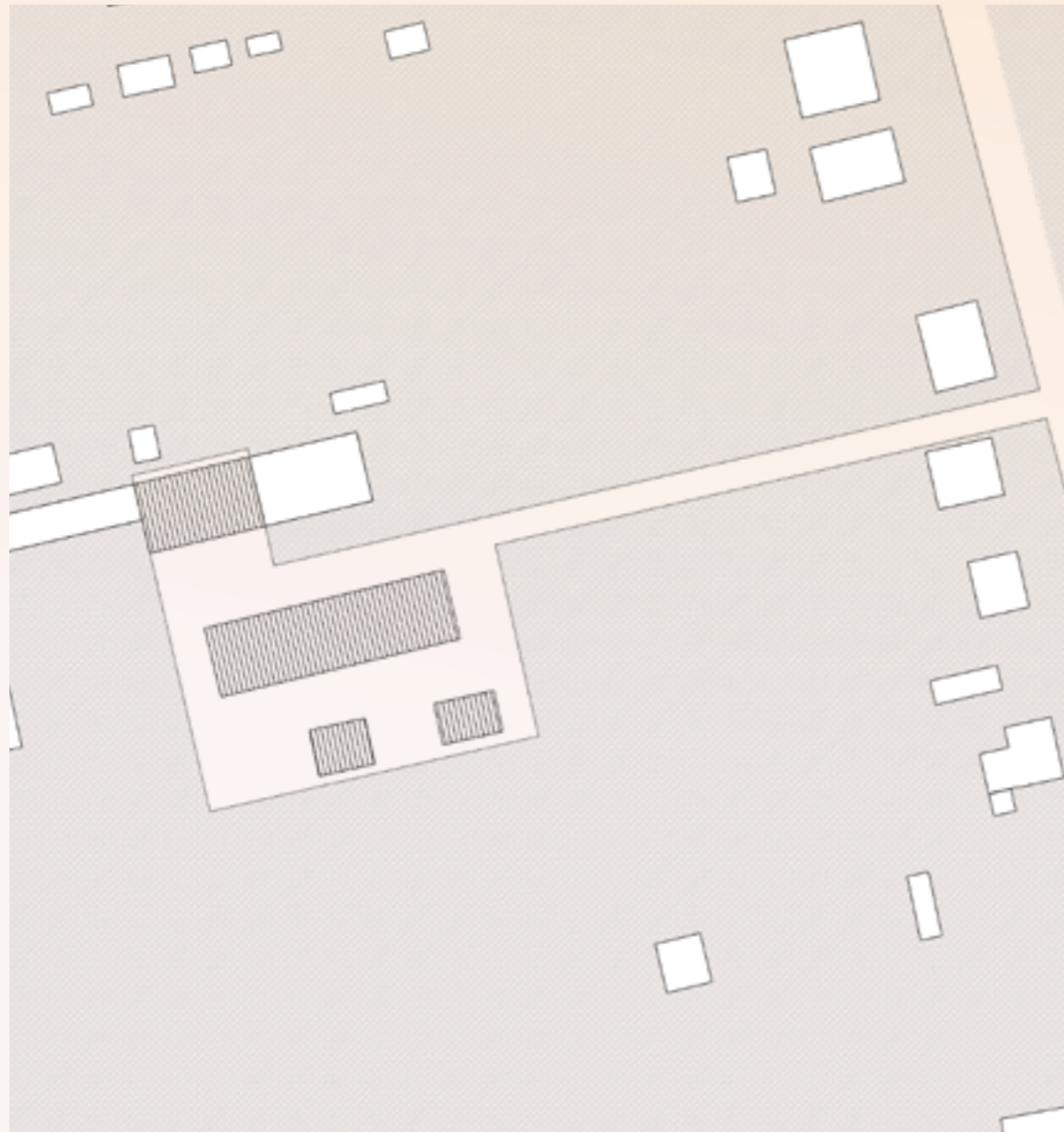
Best Practise Wohnen & Bauen / zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / 23.04.2025

## Wer bin ich, wer sind wir?



Hallo! Ich bin Cassandra.

- Baumhaus Projekt GmbH und Baumhaus e.V.
- Umnutzung von Industrie- zu Wohngebäude
- Gründung und Kauf im Dezember 2014, von ca. 3.500m<sup>2</sup>
- Vermittlung des Grundstücks über „Wohnstrategen e.V.“
- sieben Wohneinheiten und eine Ferienwohnung für ca. elf Erwachsene und neun Kinder, einen Hund, zwei Katzen sowie Hühner und Meerschweinchen



- Grundstück 3.389 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 715 m<sup>2</sup>
- Gesamtkosten: 1.150.000 €
- Kaltmiete: 5,95€ / m<sup>2</sup>
- Persönliche Einlagen: 2.000 – 80.000 €
- Direktkredite: 362.000 €



Partner

Miethäuser Syndikat

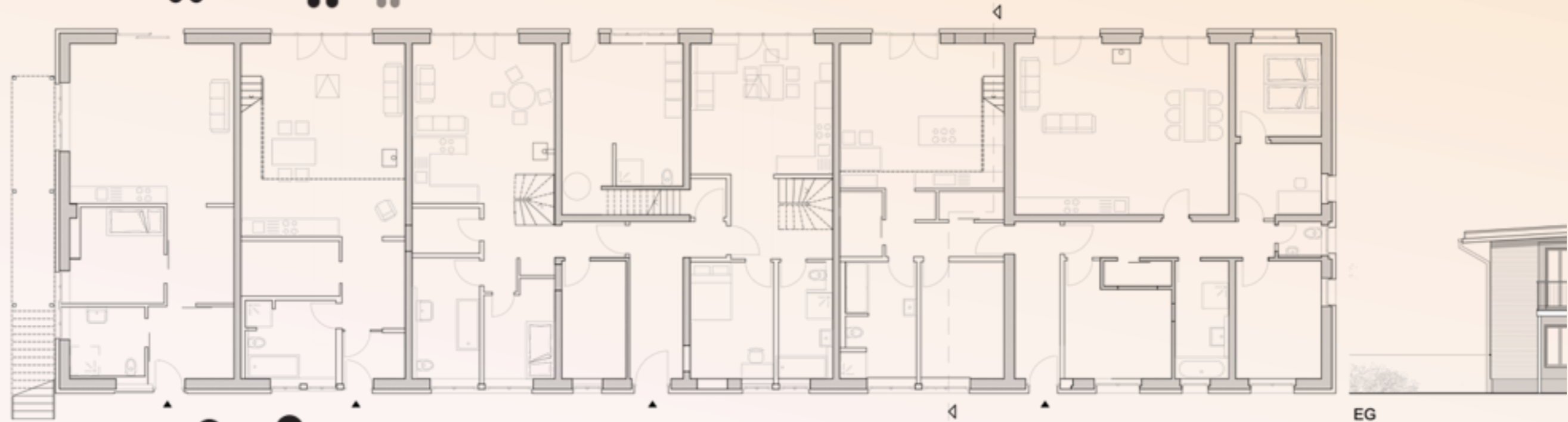
LOVT

GLS Bank  
das macht Sinn.

Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung  
in Bundeszent für Bauwesen  
und Raumordnung

ExWoSt

unterstützt von  
Weimar im Wandel  
Stadtentwicklung, Innovation, Nachhaltigkeit

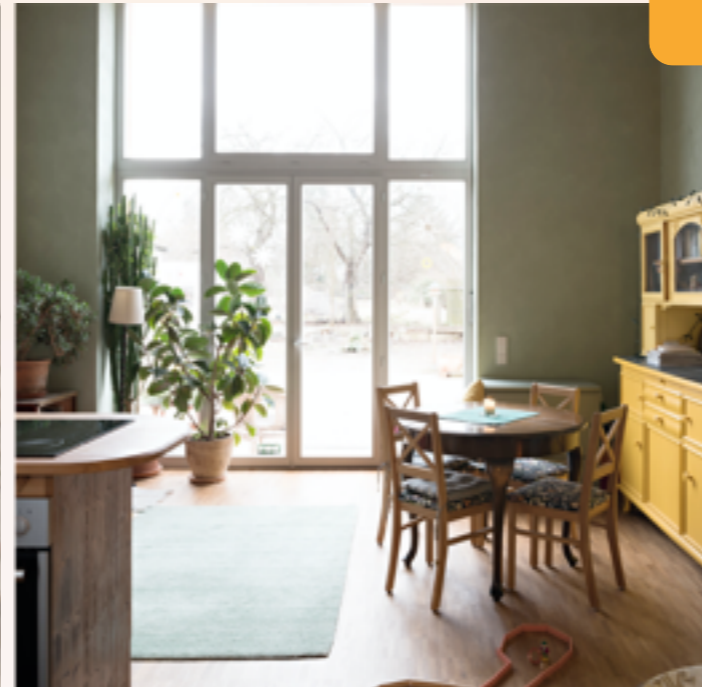




Vorher



Nachher



# Motivation

**Langfristig bezahlbarer Wohnraum  
(Selbstwirksamkeit)**

**Wunsch nach Leben in  
Gemeinschaft**

**Phase der Familiengründung  
oder -vergrößerung**  
*höherer Platzbedarf  
& weniger Lohnarbeitszeit*

**Phase der EmtyNester**  
*Kinder sind aus dem Haus,  
Altern in Gemeinschaft*

# Motivation

**heterogene Gruppe, bestehend aus drei Familien, Paar, Singles**

## Ziele des Projektes:

- Boden langfristig der Mietpreisspekulation entziehen
- Wohnraum für uns schaffen
- bürgerschaftlich initiiertes Wohnprojekt jenseits des Investor:in – Mieter:in-Modells
- Entscheidungen im Konsens treffen
- Ressourcen bestmöglich nutzen (ökologisch sowie ökonomisch motiviert)
  - durch Umnutzung eines Bestandes
  - durch das Teilen von Flächen und Gegenständen (Gästezimmer, Heizung, Waschmaschinen, Werkzeug, ...)
- bezahlbare Miete (5,90€/m<sup>2</sup>) die förderfähig ist für Menschen im SGB II bzw. XII-Bezug, insbesondere durch Eigenleistung

# Finanzierung



## Unser Startpunkt war ....

Netzwerk von Unterstützenden  
in der Stadt

lange (gedankliche) Vorlaufzeit  
durch einvorangegangenes,  
„gescheitertes“ Projekt

überschaubarer Zeit-, Finanzierungs-  
und Tätigkeitsrahmen

kleine, hierarchielose Gruppe

## Wie war unser Weg seither?

- Entscheidung für Mietshäuser Syndikat (Eigentum- / Rechtsmodell)
- große Gruppe von Interessierten und Unterstützenden
- vorhandene Akteure der Vernetzung & politische Wegebahnung

### Geling-Faktoren für den Bau:

- Eigenleistung & überschaubare Gruppengröße ohne Hierarchien
- konkretes & erreichbares Einzugsziel, überschaubare Zahlungsziele
  
- Wir waren Teil mehrere Forschungsprojekte  
z.B. Umbau von Nicht-Wohnhäusern zu Wohnhäusern ExWost u.A.

## Blinde Flecken ....

Wie verstehen wir  
Solidarität?

interne Bezahlung  
ehrenamtlichen  
Engagements

Gibt es weiterführende,  
verbindende Visionen nach  
dem Wohnen und welche?

Wie definieren wir  
Gemeinschaft?

Welche Rolle spielt Selbstverwirklichung  
(private Projekte) innerhalb der Gemeinschaft?



# Wo wollen wir hin? Unser Ziel? Unsere Zukunft?

kollektiv gebildeten Ziele über den Umbau hinaus

Mediation  
der Gruppenprozesse

Instandsetzung einer Lagerhalle nebenan  
(Nutzung und Finanzierung im Prozess  
aber geringe finanzielle bzw. personelle Ressourcen)

*Diese Wirkung entfalten wir bereits:*

Beratung von neuen  
Syndikatsgruppen

Ferienwohnung zur Unterbringung  
von Menschen in Notsituationen

# 1 Minute

Zeit, um Fragen aufzuschreiben



Auf welchen Aspekt  
würdest Du gerne  
zurück kommen?

# Impuls

**Karina Halbauer**

KulturQuartier Schauspielhaus eG

[www.kulturquartier-erfurt.de](http://www.kulturquartier-erfurt.de)



# Kulturelles Gemeingut

*KulturQuartier Schauspielhaus in Erfurt*



**Best Practise Wohnen & Bauen** / zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / 23.04.2025

 **KulturQuartier** Schauspielhaus

## Wer bin ich, wer sind wir?



Hi ich bin Karina Halbauer,  
Vorständin KulturQuartier  
Schauspielhaus eG

- lebendiger Kulturort im Herzen Erfurts
- getragen von einer engagierten Bürgerschaft
- Zivilgesellschaft gibt aus eigener Kraft einem ehemals bedeutenden Kulturort seine Würde zurück
- traditionsreiche Organisationsform als Zukunftsmodell in der Kulturarbeit



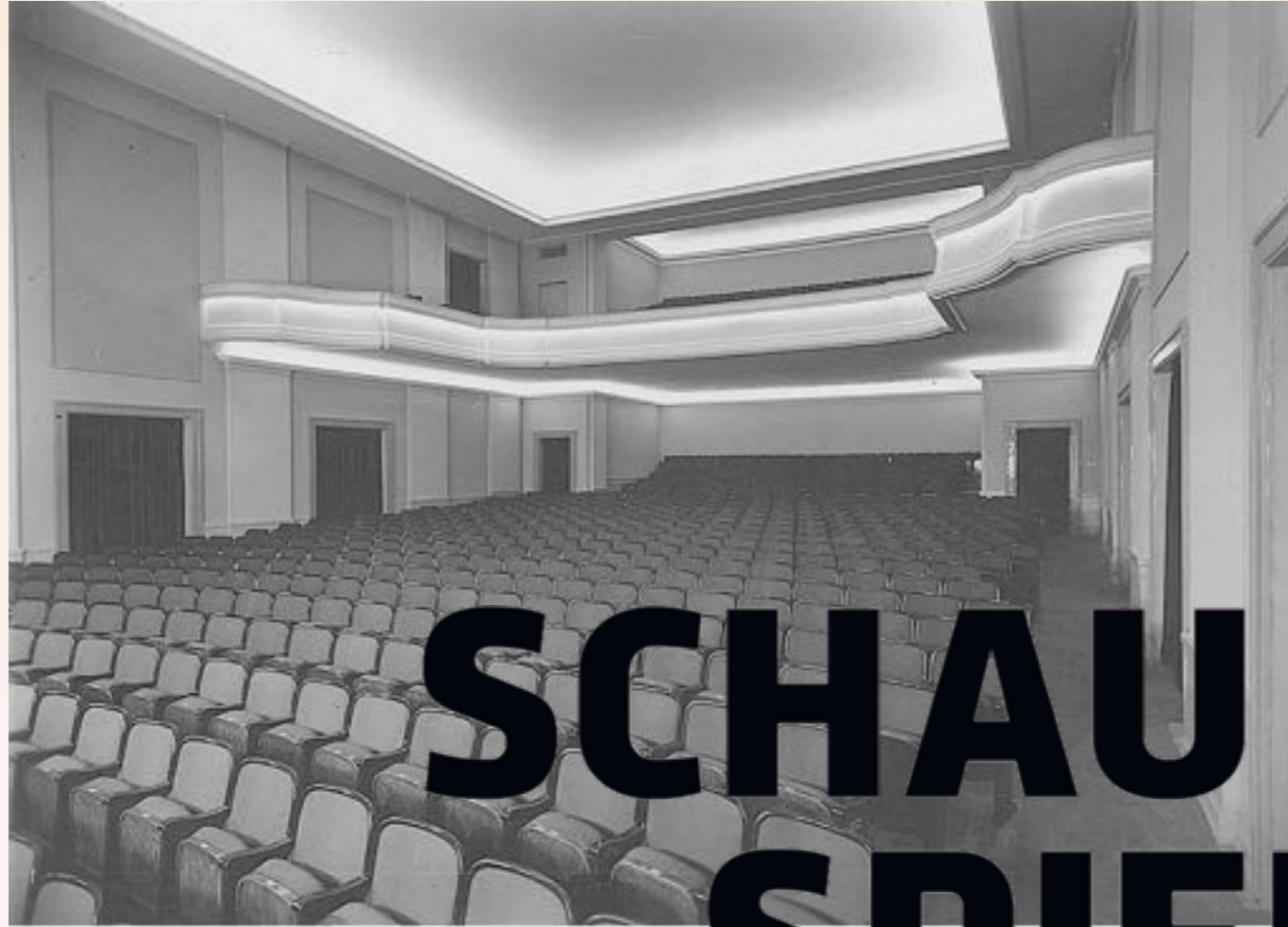
## Organisation als Genossenschaft und Verein:

- 1. Thüringer Kulturgenossenschaft
- über 900 Mitglieder
- Aktion „1000 x 1000“: über eine Million Euro für den Kauf und Umbau des Hauses eingebracht

## Zeithorizont:

- 15 Jahre Leerstand
- seit 8 Jahren in kreativer Zwischennutzung
- Umbau beginnt jetzt: erste hauptamtliche Stelle





# SCHAU mein SPIEL HAUS

Best Practise Wohnen & Bauen / zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / 23.04.2025

 KulturQuartier Schauspielhaus

## Was uns motiviert ...

### **Wir sind Pioniere!**

Wir sind ein offener und lebendiger Kulturort mit Geschichte. Wir schaffen Räume für Begegnung, Kunst, Experimente und gesellschaftliche Debatten für uns und kommende Generationen.

**KOMM! Sei dabei!**

Wir wollen Leerstand, der aufgegeben wurde, gemeinschaftlich wieder mit Leben füllen und einen Ort für Kulturakteur:innen schaffen.

**kulturfreundliche Mieten  
abwechslungsreiches Kulturprogramm  
für eine diverse Zielgruppe**

# Unser Startpunkt war ....

## Kleiner Umweg:

- vorherige Bewerbung um die Defensionskaserne auf dem Petersberg mit Konzept für Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum (nicht bekommen)

## Wichtig war die Grundidee:

- viele Menschen beleben gemeinsam eine leerstehende Immobilie aus eigener Kraft als Kulturort wieder: **Genossenschaftsidee**
- Genossenschaftsanteile stellen Eigenanteil für Bankkredit dar
- **Zwischennutzung** war wichtig, um für die Idee zu werben
- und um sich bereits als Kulturort zu entwickeln und zu erproben



15.06.2020: Eintragung der Genossenschaft  
23.11.2020: Anerkennung der Gemeinnützigkeit



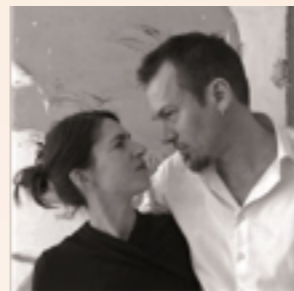
# GUT INVESTIEREN. KULTUR GEWINNEN.

## Aktion „1000x1000“



Schlaue Köpfe. Mutige Ideen.  
Mit dem Kulturquartier gibt es einen Ort, den wir  
gemeinsam gestalten und selbst finanzieren.  
Da kann kein Stadtrat kürzen.  
Das wollte ich einfach unterstützen.

Heike John



Wir freuen uns auf: Schauen Spielen Hausen!

Susanne Ogan und Jochen Volt



Ich wurde Genosse um zu genießen:  
einen einmaligen Ort in einer einmaligen Stadt.  
Damit es wirklich genüsslich wird, werde auch Du  
Genosse! Und unterstütze das KulturQuartier Erfurt  
mit 100.000 Cent!

Mathias Kubitz



Wir freuen uns, Teil der ersten Thüringer  
Kulturgenoss\*innenschaft zu sein und so die  
Wiederbelebung des alten Schauspielhauses  
mitzuerleben und mitzugestalten.

Susanne Honnig-Welsow | Christian Schaff



1.000 € fürs kulturquartier.  
sinnvoller kann man geld gar nicht ausgeben.

I. und W. Boese



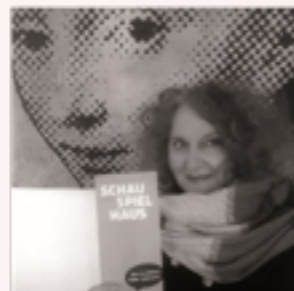
Es hat sich in der südlichen Altstadt und der  
Brühler Vorstadt viel geändert in den letzten  
60 Jahren. Das Schauspielhaus im Kloostergang war  
eine sich wandelnde Konstante. Die möchte ich  
wieder beleben, ein Stück kultureller Zukunft.

Christian Koth



Erfurt benötigt kulturelle Freiräume für  
Ausstellungen, Theateraufführungen,  
Lesungen, Konzerte, Partys, Kino, Kleinkunst  
und vieles mehr.

Benedikt Raschop



Gemeinsam mit engagierten  
Kulturinteressierten ein spannendes Projekt  
zum Gelingen bringen . . .

Christine Liedtke



Genossenschaft Kulturquartier Schauspielhaus  
– eine Chance, die Revitalisierung und Umnutzung  
eines Denkmals zu erleben und aktiv mit gestalten  
zu können... Ein dauerhaft empfehlenswertes  
Investment – KULTUR!

Cornelia Mai



Erste Schritte



Zwischennutzung





**03.12.2020:**  
**Jippie, wir haben ein Haus gekauft!**

**Mit Genossenschaftsanteilen  
von rund 900.000€**

**EINTAUSENDE  
NHUNDERT  
FUNDFUNZIG** **DANKE**  
1195 Menschen haben die erste Million für das KulturQuartier Schauspielhaus in Erfurt zusammengetragen

**November 2021: die erste Million**

# Herausforderungen

**Zeit!** Prozesse dauerten länger (Baugenehmigung, Kredit, Akquise der Mitglieder, etc.)

- bedingter Einfluss: Motivation im Ehrenamt aufrechterhalten & Stoff für ewige Kritiker
- Umgang: Erfolge feiern, transparent kommunizieren

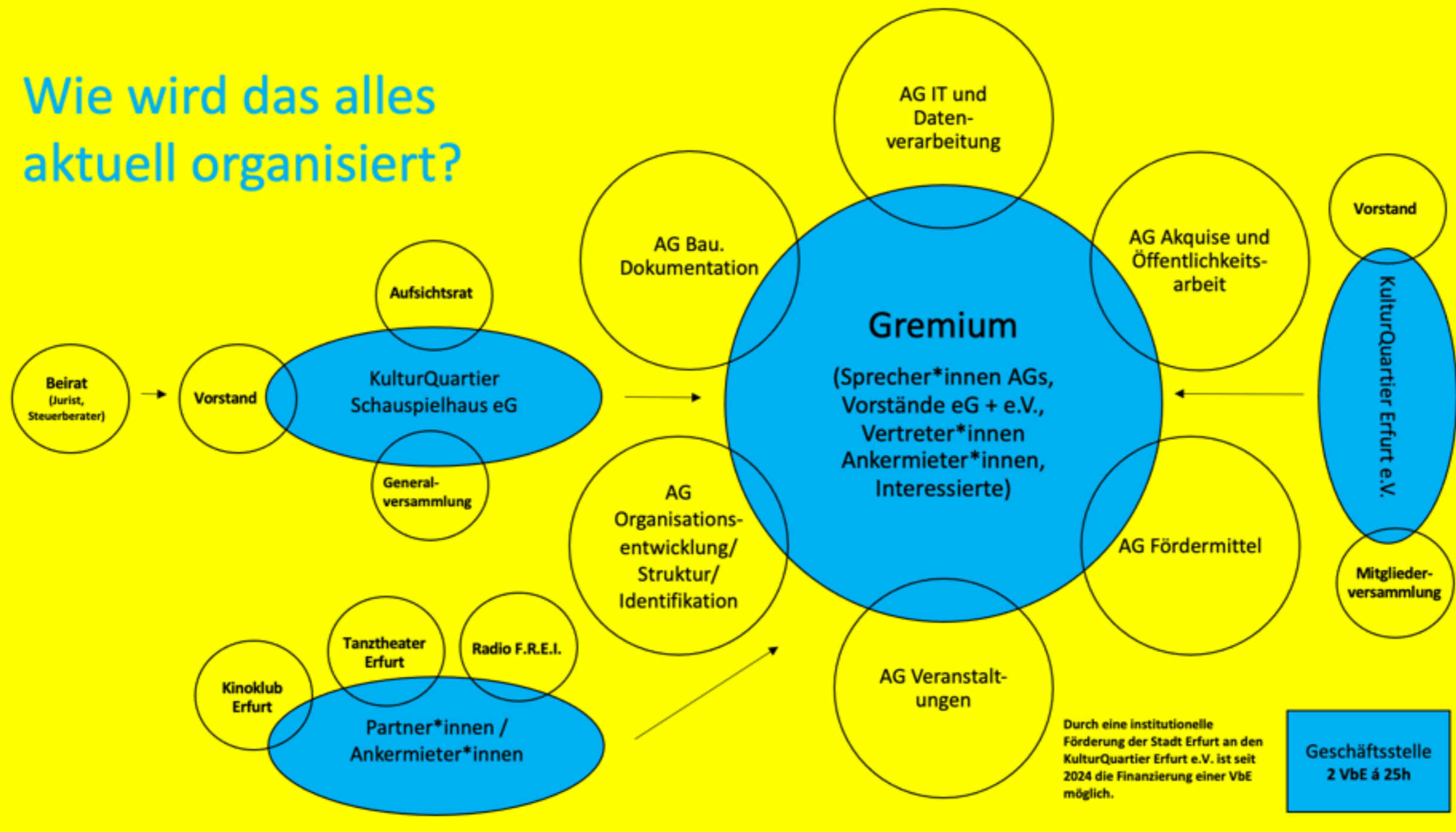
**formal gegebene „Hierarchie“:**

- die wir aber gern in der Praxis immer wieder auch auflösen wollen
- damit verbundene Erwartungshaltungen
- Umgang: eigene Struktur gegeben, transparent & Entscheidungsautark

**Transformation:**

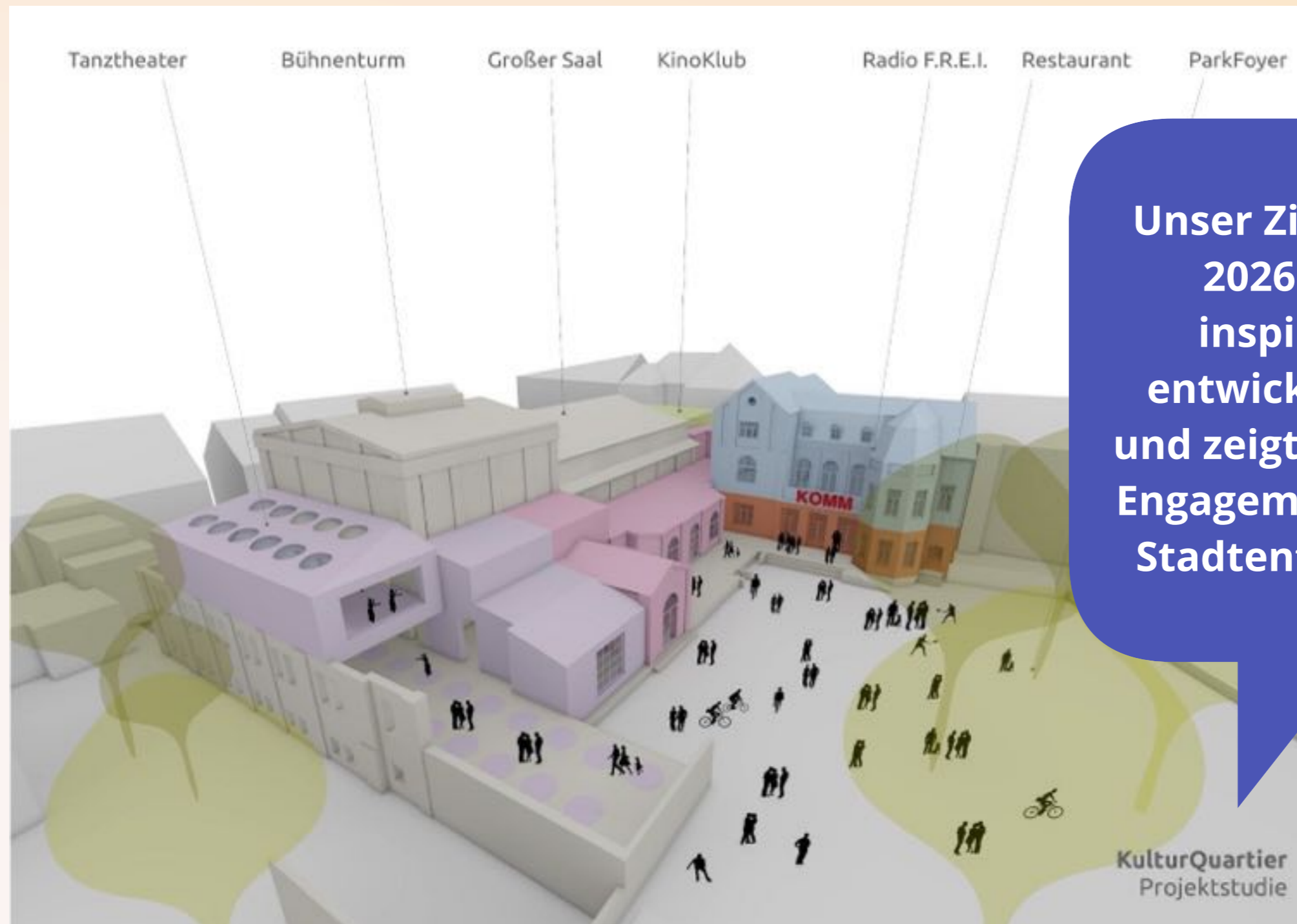
- von rein ehrenamtlichen getragener Struktur zum „professionellen“ Kulturbetrieb
- Ängste vieler Ehrenamtlichen
- Umgang: Ehrenamt als Basis, gemeinsame Klausuren und Zukunftswerkstatt

# Wie wird das alles aktuell organisiert?



# Faktoren des Gelingens

- Gemeinnützige Genossenschaft als Prinzip
  - Partizipation der Genossenschaftsmitglieder:innen und Ehrenamtlichen
- Genossenschaft der auf wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgelegt ist
  - im Mittelpunkt: Gemeinwohl, kooperativer Zusammenarbeit, Kulturförderung, Solidarität, soziale Gerechtigkeit sowie demokratische Mitbestimmung.
- Mitglieder zu Multiplikator:innen machen
- Strukturen finden
  - Zwischennutzungszeit mit dem KulturQuartier Erfurt e.V. als Inkubator
  - 6 AGs und ein Gremium
- Fachlichen Beistand besorgen
  - Beirat aus Juristen, Steuerberater und Architekten



**Unser Ziel: gemeinsam bis Ende 2026 ein sich gegenseitig inspirierenden Kulturort entwickeln, der hinaus strahlt und zeigt, was bürgerschaftliches Engagement für eine nachhaltige Stadtentwicklung leisten kann.**

# 1 Minute

Zeit, um Fragen aufzuschreiben



Auf welchen Aspekt  
würdest Du gerne  
zurück kommen?

## Plenum



**Dominik Wlotzka**



**Kassandra Löffler**



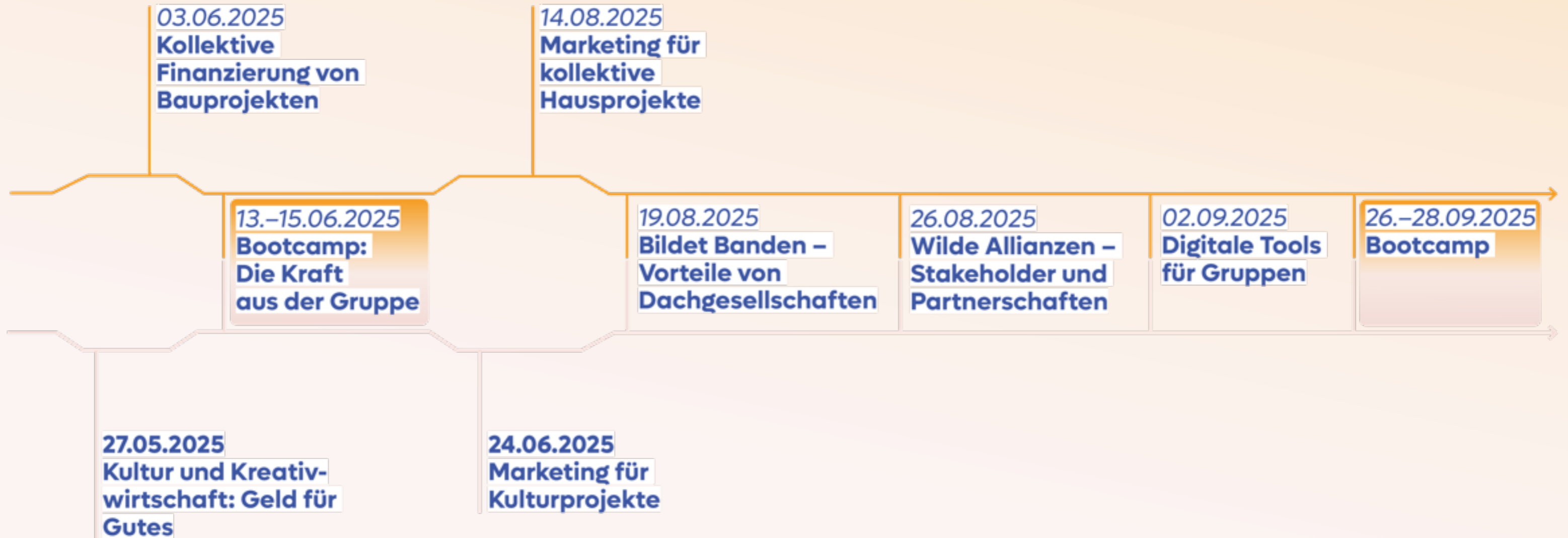
**Karina Halbauer**

# Das erwartet Euch!



**Best Practise Wohnen & Bauen** / zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / 23.04.2025

# Das erwartet Euch!



# Gibt es Fragen zum Programm?

Das folgt von unserer Seite: **Nachklapp E-Mail in dieser Woche**

Ihr könnt aktiv werden:

- **folgt uns auf Social Media (Instagram, Linked In)**
- **Weitersagen erlaubt – teilt es gerne in Euren Netzwerke**
- **für weitere Veranstaltungen anmelden**

Einladung zur Vernetzung:

- **Padlet - Teilt gerne etwas über Euch**

# *Feedback & Abschluss*



Bitte füllt den  
Feedback-Bogen aus!

Was hat mich heute  
bestärkt/motiviert?