

Mit dem Informationsblatt Baugemeinschaften möchte die Lawaetz-Stiftung ihren Kunden und allen Projektinteressenten einen kompakten Überblick über Eigentumsformen und die Fördermöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Bauen in einer Baugemeinschaft geben.

Das Team der Abteilung Projektentwicklung und Baumanagement der Lawaetz-Stiftung berät seit 1986 Baugemeinschaften. Wenn Ihre Gruppe Beratung benötigt, wenden Sie sich gerne an unsere Fachleute unter Tel. 040-39 99 36 20.

Eigentumsformen

1. Baugemeinschaften im individuellen Eigentum

Baugemeinschaften, welche im individuellen Eigentum bauen möchten, gründen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Der Planungs-GbR-Vertrag definiert die Rechtsform für die Planungsphase.

Ab Baubeginn ist der Bau-GbR-Vertrag die Grundlage und definiert die Rechtsform für die Bauphase. Mit Fertigstellung des Gebäudes löst sich die Bau-GbR auf und das Vorhaben geht in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) über.

2. Baugemeinschaften im öffentlich geförderten, genossenschaftlichen Eigentum

Beim Neubau eines Hauses im genossenschaftlichen Eigentum kann die Baugemeinschaft eine Kleingenossenschaft gründen, sich einer Projektträger-Genossenschaft oder einer Bestandsgenossenschaft anschließen. Die Baugemeinschaftsmitglieder sind als Mitglieder der Genossenschaft Anteilseigner und erhalten einen Dauernutzungsvertrag. Sie haften mit den übernommenen Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital). Mitglieder einer Baugemeinschaft mit genossenschaftlichem Eigentum können eine Förderung nach der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften in Anspruch nehmen.

2.1. Gründung einer Kleingenossenschaft

Baugemeinschaften können unter Aufbringung von Eigengeld eine Wohnungsbaugenossenschaft gründen. Man unterscheidet zwischen Objektgenossenschaften und Projektträgergenossenschaften.

Objektgenossenschaft

Die Genossenschaft wird für ein bestimmtes Bauvorhaben gegründet. Die Baugemeinschaftsmitglieder sind wirtschaftlich verantwortlich und entscheiden gleichberechtigt über alle wirtschaftlichen Angelegenheiten. Die Genossenschaftsanteile können übertragen und vererbt werden.

Projektträger-Genossenschaft

Zu den Projektträger-Genossenschaften zählen z.B. Wohnreform eG oder Schanze e.G.. Wenn eine Baugemeinschaft zusammen mit einer Projektträger-Genossenschaft ein Projekt realisiert, muss diese das Projekt genauso eigenständig wirtschaftlich auf die Beine stellen, als wenn sie selbst eine Genossenschaft gründen würde. Sie bildet innerhalb der Genossenschaft eine eigständige Einheit und kann daraus Nutzen ziehen, dass die anderen Projekte unter diesem Dach bereits langjährige Erfahrungen haben und die Abläufe erprobt sind.

Für eine Kleingenossenschaft oder für eine Baugemeinschaft unter dem Dach einer Projektträger-Genossenschaft ist der minimale Eigenkapitalanteil abhängig von den Grundstückskosten, er beträgt jedoch mindestens 350,- € pro m²-Wohnfläche.

2.2. Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft

Eine Baugemeinschaft kann sich außerdem einer Bestandsgenossenschaft (z.B. BVE oder Altoba) anschließen. In diesem Fall tritt die Baugemeinschaft nicht als Bauherr auf, sondern es wird ein Kooperationsvertrag über die Nutzung zwischen der Baugemeinschaft und einer Bestandsgenossenschaft geschlossen.

Dieser Kooperationsvertrag enthält die Rechte und Pflichten beider Parteien. Der Eigenkapitalanteil bei einer Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft ist auf ca. 60 € pro m²-Wohnfläche begrenzt.

3. Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum - ohne öffentliche Förderung

Es gibt immer wieder Gruppen, die von der Einkommensstruktur her nicht in eine öffentliche Förderung fallen und damit keine IFB-Kredite erhalten, aber genossenschaftlich bauen wollen. Ein genossenschaftliches Projekt ohne öffentliche Förderung ist äußerst schwierig umzusetzen und wird von uns nicht empfohlen. Hintergrundinformationen dazu: eine neu gegründete Genossenschaft, die Kredite auf dem freien Markt anstatt bei der IFB aufnimmt, wird von den Banken als Unternehmen betrachtet.

Dementsprechend sind die Zinskonditionen deutlich schlechter, als wenn die Haushalte das Haus als Eigentümergemeinschaft erwerben würden. Wir rechnen mit einer aus der Finanzierung resultierenden Miete in Höhe von 13,- € bis 15,- €. Wenn die Haushalte zu den gleichen oder sogar besseren Konditionen Eigentum erwerben können, können wir den Baugemeinschaften nicht dazu raten, dieses Modell zu wählen.

Eigenheimförderung

Baugemeinschaftsmitglieder, die im Eigentum bauen oder ein selbstgenutztes Objekt innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung erwerben, haben unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit, eine Förderung zu erhalten. Als Grundlage dient hier die Förderrichtlinie für selbstgenutztes Wohneigentum der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB). Es gibt keine spezielle Förderung für Baugemeinschaftsprojekte im Eigentum.

Wer wird gefördert?

Für die Gewährung von Fördermitteln sind die Einkommensgrenzen gemäß Hamburgischem Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) von Bedeutung. Das Gesamteinkommen eines Haushaltes (Summe der positiven Jahreseinkünfte) darf die Einkommensgrenzen um bis zu 70% überschreiten (siehe letzte Spalte).

Haushaltsgröße	Basiswert	Jahresbrutto-Einkommen (circa)						
		abzgl. 10%	zzgl. 20%	zzgl. 30%	zzgl. 40%	zzgl. 50%	zzgl. 70 %	zzgl. 100 %
1 Erwachsener	18.100 €	16.400 €	21.500 €	23.250 €	25.000 €	26.700 €	30.100 €	35.250 €
2 Erwachsene	26.700 €	24.100 €	31.800 €	34.400 €	37.000 €	39.500 €	44.700 €	52.400 €
1 Erw. + 1 Kind	28.100 €	25.400 €	33.500 €	36.250 €	39.000 €	41.700 €	47.100 €	55.250 €
1 Erw. + 2 Kinder	35.400 €	31.950 €	42.300 €	45.700 €	49.200 €	52.600 €	59.500 €	69.800 €
1 Erw. + 3 Kinder	42.700 €	38.500 €	51.000 €	55.200 €	59.400 €	63.500 €	71.900 €	84.400 €
2 Erw. + 1 Kind	34.000 €	30.700 €	40.600 €	43.900 €	47.200 €	50.500 €	57.100 €	67.000 €
2 Erw. + 2 Kinder	41.250 €	37.200 €	49.300 €	53.300 €	57.400 €	61.400 €	69.450 €	81.500 €
2 Erw. + 3 Kinder	48.500 €	43.800 €	58.100 €	62.800 €	67.600 €	72.300 €	81.800 €	96.100 €

Eine Förderung ist für einen Haushalt mit bis zu 2 Personen ausgeschlossen, wenn die Gesamtkosten die Grenze von insgesamt 400.000,-€ überschreiten (ohne individuelle Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchkosten und Grunderwerbssteuer). Die Gesamtkostengrenze von 400.000,-€ erhöht sich um 25.000,-€ je weitere Person.

Die Tabelle bietet nur einen Anhaltspunkt zur Selbsteinschätzung der persönlichen Förderfähigkeit. Wir empfehlen eine Durchführung des Online-Assistenten der IFB: www.ifbhh.de/wohnraum/wohneigentum/finanzass

KfW-Förderung - Energieeffizient Bauen

Eine Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wird generell für jedes Bauvorhaben gewährt, sei es im Eigentum, als Genossenschaft oder etwas Drittes, wenn mindestens ein Effizienzhaus 55 errichtet wird. Die energetische Förderung besteht in der Regel aus einem äußerst zinsgünstigen Darlehen in Höhe von 100.000,- € je Wohnung, das je nach energetischem Standard durch Zuschüsse ergänzt wird (Programmnummer 153).

Förderbedingungen für Genossenschaften

Im Bereich des öffentlich geförderten, genossenschaftlichen Mietwohnungsbaus existieren für Baugemeinschaften spezielle Einkommensgrenzen und Belegungsbindungen. Eine Baugemeinschaft hat die Möglichkeit, eine Kleingenossenschaft gründen und selbst als Bauherr aufzutreten, oder sie kooperiert mit einer bereits existierenden Bestands-genossenschaft. Für die Belegung gelten in beiden Fällen die Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWoFG (früher als „§ 5-Schein“ bekannt).

Einkommensgrenzen

Im Folgenden sind die Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWoFG auf das zu versteuernde, sozialversicherungspflichtige Jahresbruttoeinkommen hochgerechnet. Der Standardfall der Einkommensobergrenzen ist an einigen Beispielen unten abgebildet. Im Einzelfall, bei hohen Werbungskosten, besonderen Lebenssituationen, Unterhaltszahlungen, Behinderungen, Jungverheirateten u.a. sind höhere, bei Rentenbezug niedrigere Brutto-Jahreseinkommen möglich.

Jahresbrutto-Einkommen (circa)	1 Erw.	2 Erw.	1 Erw. + 1 Kind	1 Erw. + 2 Kinder	1 Erw. + 3 Kinder	2 Erw. + 1 Kind	2 Erw. + 2 Kinder	2 Erw. + 3 Kinder
Basiswert	18.200 €	26.800 €	28.200 €	35.500 €	42.800 €	34.000 €	41.300 €	48.500 €
Fallgruppe 1 erhöht um 45%	25.900 €	38.300 €	40.400 €	51.000 €	61.500 €	48.900 €	59.400 €	70.000 €
Fallgruppe 2 erhöht um 65 %	28.900 €	43.500 €	45.800 €	57.800 €	69.900 €	55.500 €	67.500 €	79.500 €
Fallgruppe 3 erhöht um 100%	36.100 €	52.500 €	55.300 €	69.900 €	84.500 €	67.000 €	81.600 €	96.300 €

Quoten für die Belegungsmischung nach Einkommenshöhe

1. Gründung einer Kleingenossenschaft

Gründet die Baugemeinschaft eine Kleingenossenschaft, müssen deren Haushalte bestimmte Einkommensgrenzen einhalten. Die IFB-Förderrichtlinie für Baugemeinschaften schreibt zudem Belegungsquoten vor, die sich auf vier Fallgruppen verteilen. Mindestens 30% der Bewohner/innen dürfen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 45% überschreiten (Fallgruppe 1). Das Einkommen von höchstens 20% der Bewohner/innen darf zwischen 65 % und 100% über der Einkommensgrenze liegen (Fallgruppe 3). Maximal 20% der Bewohner/innen dürfen die Einkommensgrenze um mehr als 100% überschreiten (Fallgruppe 4). Zehn Jahre nach Bezug wird das Einkommen erstmals überprüft und die Miete entsprechend dem dann vorliegenden Einkommen neu festgesetzt.

Die Miete, die eine Kleingenossenschaft nehmen muss, liegt bei 11,70 €/m² monatlich.
Diese Miete wird durch den anfänglichen Zuschuss gesenkt (Fallgruppe 1-3).

Bewohneranteil nach Fallgruppen	Einkommensüberschreitung bezogen auf § 8 Abs. 2 HmbWoFG um	Anfänglicher Zuschuss je m ² Wfl. mtl.	Anfängliche Miete netto-kalt je m ² Wohnfläche mtl.
Fallgruppe 1: mind. 30%	bis 45 %	5,50 €	6,50 €
Fallgruppe 2: variabel	von > 45 % bis 65 %	4,60 €	7,40 €
Fallgruppe 3: max. 20%	von > 65 % bis 100 %	3,60 €	8,40 €
Fallgruppe 4: max. 20%	> 100 %	entfällt	12,00 €

Die Miete staffelt sich nach der Einstufung in die Einkommensgrenzen. Die Belastung aus Zinsen plus Tilgung für das Darlehen und weiterer Fixkosten der Genossenschaft wird in der Regel auf 11,70 € pro m² monatlich berechnet. Sie wird nach Einkommen gestaffelt heruntersubventioniert, so dass die tatsächlich zu zahlende Miete zwischen 6,50 € und 8,40 € je m² monatlich liegt. Nach Bezug erfolgt ein Subventionsabbau, so dass mit einer jährlichen Mietsteigerung von etwa 10 Cent je m² zu rechnen ist.

2. Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft

Kooperiert die Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft, tritt die Bestandsgenossenschaft als Bauherrin auf. Die IFB-Förderrichtlinie für Baugemeinschaften schreibt auch in diesem Fall Belegungsquoten vor, die sich auf drei Fallgruppen verteilen. Mindestens 40% der Einziehenden dürfen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 45% überschreiten (Fallgruppe 1). Das Einkommen von höchstens 20% der Bewohner/innen darf zwischen 65 % und 100% über der Einkommensgrenze liegen (Fallgruppe 3).

Die höchstzulässige Anfangsmiete, die eine Bestandsgenossenschaft nehmen darf, liegt anfänglich zwischen 6,50 €/m² und 8,90 €/m² monatlich. Je Fallgruppe und Grundstückswert erhält die Genossenschaft zudem einen anfänglichen Zuschuss zwischen 0,00 €/m² und 3,40 €/m² monatlich.




















Bewohneranteil nach Fallgruppen	Einkommensüberschreitung bezogen auf § 8 Abs. 2 HmbWoFG um	Anfängliche Miete netto-kalt je m ² Wohnfläche mtl.
Fallgruppe 1: mind. 40%	bis 45 %	6,50 €
Fallgruppe 2: variabel	von > 45 % bis 65 %	7,90 €
Fallgruppe 3: max. 20%	von > 65 % bis 100 %	8,90 €

In begründeten Ausnahmefällen können auch Haushalte zugelassen werden, deren Einkommen mehr als 100% über der Einkommensgrenze der Fallgruppe 3 liegen. Die Agentur für Baugemeinschaften entscheidet als zuständige Stelle über diese Ausnahmen.

3. KfW-Förderung für Genossenschaftsanteile

Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) fördert den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzte Genossenschaftswohnungen mit bis zu 50.000,- € je Vorhaben (Programmnummer 134).

Förderungsfähige Wohnflächen/Beispiele

Haushaltstyp	Haushaltsgröße	förderfähige Wohnfläche	
		min.	max.
Singles		30 m ²	50 m ²
Paare (verheiratet oder Lebenspartnerschaftsgesetz)		55 m ²	60 m ²
Paare mit Absicht der Familiengründung (verheiratet oder Lebenspartnerschaftsgesetz)		55 m ²	75 m ²
Alleinerziehende		55 m ²	70 m ²
		65 m ²	85 m ²
		75 m ²	100 m ²
Familien		65 m ²	75 m ²
		75 m ²	90 m ²
		90 m ²	105 m ²
Wohngemeinschaften ohne Kinder		60 m ²	60 m ²
		90 m ²	90 m ²
		110 m ²	110 m ²
		137,5 m ²	137,5 m ²
		165 m ²	165 m ²
Wohngemeinschaften mit Kindern		80 m ²	80 m ²
		95 m ²	95 m ²
		110 m ²	110 m ²
		110 m ²	110 m ²
		125 m ²	125 m ²

Ehepaare und Paare nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz mit der Absicht, gemeinsam eine Familie zu gründen, sind berechtigt, eine Wohnung für einen 3-Personen-Haushalt zu beziehen. Ein Mehranspruch gilt auch für junge Familien mit einem oder mehr Kindern. Alleinerziehende erhalten einen Flächenzuschlag von 10m², sofern die Räume familiengerecht den Zuzug eines Partners ermöglichen.

weitere Informationen

- Die vollständigen Förderrichtlinien sind erhältlich im Internet unter <http://www.ifbh.de>.
- Die Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) ist zu erreichen unter baugemeinschaften@bsw.hamburg.de oder Telefon 040-428 40 2333.
- Sobald ein Projekt konkret wird, kann bei Herrn Behrends von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) unter Telefon 040-24846 136 errechnet werden, ob die individuellen Einkommensvoraussetzungen für eine Förderung vorliegen.
- Eine ausführliche Beratung erhalten Sie auch von den Fachleuten der Lawaetz-Stiftung. Fragen Sie uns gerne nach einem persönlichen Beratungstermin unter Telefon 040-39 99 36 20 oder informieren Sie sich über unsere Leistungen und Angebote unter www.lawaetz.de