

Mit dem Informationsblatt Baugemeinschaften möchte die Lawaetz-Stiftung ihren Kund:innen und allen Interessent:innen 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 in verschiedenen Eigentumsformen. Wenn Ihre Gruppe Beratung wünscht oder unsere Leistungen kennen lernen möchte, wenden Sie sich gerne an uns unter der Telefonnummer: 040-39 99 36 20.

A. 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 der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) in Anspruch nehmen.

2.1. Gründung einer Kleingenossenschaft

Baugemeinschaften können unter Aufbringung von Eigengeld eine Wohnungsbaugenossenschaft gründen. Für eine Kleingenossenschaft oder für eine Baugemeinschaft unter dem Dach einer Projektträger-Genossenschaft ist der minimale Eigenkapitalanteil abhängig von den Grundstücks- und den Gesamtkosten. Die Höhe des Eigenkapitals beträgt in der Regel mindestens 400,- € pro m² Wohnfläche bzw. 10-15% der Gesamtkosten. Für die Einbringung des Eigenkapitals bietet die KfW besondere Finanzierungsmöglichkeiten an.

2.1.1 Kleingenossenschaft / 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. Als eigene Genossenschaft hat die Baugemeinschaft die meisten Entscheidungsspielräume im Gegensatz zu anderen genossenschaftlichen Formen und versteht sich als selbstverwaltetes Wohnprojekt.

2.1.2 Dachgenossenschaft / Projekt-Trägergenossenschaft

Zu den Dachgenossenschaften 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.

2.2. Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft

Eine Baugemeinschaft kann sich unter Umständen einer Bestandsgenossenschaft anschließen. In diesem Fall tritt die Baugemeinschaft nicht als Bauherr auf, sondern schließt einen Kooperationsvertrag mit der Bestandsgenossenschaft über die Nutzung. Über wesentliche Fragen des Bauens entscheidet in der Regel die Bestandsgenossenschaft. Der Eigenkapitalanteil bei einer Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft ist auf max. 60 € pro m² Wohnfläche begrenzt.

3. Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum - ohne öffentliche Förderung

Gruppen, die genossenschaftlich bauen möchten, aber aufgrund der Einkommensstruktur nicht auf die öffentliche Förderung zurückgreifen können, haben die Möglichkeit eine freifinanzierte Genossenschaft zu gründen. Ein genossenschaftliches Projekt ohne öffentliche Förderung ist aus finanziellen Gründen schwierig umzusetzen und wird von uns nicht empfohlen. Eine freifinanzierte Genossenschaft erhält keine zinsgünstigen Kredite der IFB, sowie keine Mietzuschüsse und keine Baukostenzuschüsse. Wir rechnen mit deutlich höheren Eigenkapitalbedarfen und einer Miete in Höhe von 15,- € bis 17,- €/ pro m² Wohnfläche.

4. Weitere Rechtsformen

Weitere Rechtsformen, wie z.B. GmbH oder Verein, und Kooperationen z.B. mit Stiftungen oder dem Mietshäuser Syndikat sind möglich. Die Vor- und Nachteile, so wie der Umfang an Fördermöglichkeiten müssen hierbei individuell geprüft werden.

B. Hamburger 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.

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 %
1 Erwachsener	18.200 €	16.380 €	21.840 €	23.660 €	25.480 €	27.300 €	30.940 €
2 Erwachsene	26.800 €	24.120 €	32.160 €	34.840 €	37.520 €	40.200 €	45.560 €
1 Erw. + 1 Kind	28.200 €	25.380 €	33.840 €	36.660 €	39.480 €	42.300 €	47.940 €
1 Erw. + 2 Kinder	35.500 €	31.950 €	42.600 €	46.150 €	49.700 €	53.250 €	60.350 €
1 Erw. + 3 Kinder	42.800 €	38.520 €	51.560 €	55.640 €	59.920 €	64.200 €	72.760 €
2 Erw. + 1 Kind	34.000 €	30.600 €	40.800 €	44.200 €	47.600 €	51.000 €	57.800 €
2 Erw. + 2 Kinder	41.300 €	37.170 €	49.560 €	53.690 €	57.820 €	61.950 €	70.210 €
2 Erw. + 3 Kinder	48.500 €	43.650 €	58.200 €	63.050 €	67.900 €	72.750 €	82.450 €

Eine Förderung ist für einen Haushalt mit bis zu 2 Personen ausgeschlossen, wenn die Gesamtkosten die Grenze von insgesamt 460.000,-€ überschreiten (ohne individuelle Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchkosten und Grunderwerbssteuer). Die Gesamtkostengrenze von 460.000,-€ erhöht sich um 25.000,-€ je weitere Person bis max. 560.000,-€.

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

C. Förderungen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

1. Energetische Förderung

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) verschiedene zinsgünstige Förderkredite, sowie direkt ausgezahlte Zuschüsse und Tilgungszuschüsse für den Bau eines energetischen Hauses an (Programmnummer 261). Ebenfalls wird der Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaik-Anlagen) gefördert. Die energetische Förderung steht allen Projektformen zur Verfügung.

2. Wohneigentumsprogramm

Im Rahmen des Wohnungseigentumsprogramms fördert die KfW Privatpersonen beim Bau einer selbstgenutzten Immobilien mit zinsgünstigen Krediten bis zu 100.000,-€ je Wohnung (Programmnummer 124). Hierzu zählt auch der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Genossenschaftswohnungen mit bis zu 50.000,-€ je Haushalt (Programmnummer 134). Die IFB bietet eine Durchführung dieses Programms bis zu einer Summe von 25.000,-€ je Haushalt an.

D. Förderbedingungen für Genossenschaften

Genossenschaftliche Baugemeinschaftsprojekte werden in Hamburg besonders gefördert und erhalten neben geförderten IFB-Krediten auch Baukostenzuschüsse und Mietzuschüsse für einen Förderzeitraum von 30 bis 40 Jahren. Um die Förderung in Anspruch zu nehmen, gelten bestimmte bauliche Anforderungen an die Planung und Ausführung, Vorgaben zu Haushaltsgrößen und Wohnflächen, sowie spezielle Einkommensgrenzen und Belegungsbindungen. Die Förderung einer Kleingenossenschaft ist höher als bei der Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft.

Für die Belegungsbindungen gelten in beiden Fällen die Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWoFG.

1. 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 (ca.)	1 Erw.	2 Erw.	1 Erw. + 1 Kind	1 Erw. + 2 Kinder	1 Erw. + 3 Kinder	2 Erw. + 1 Kind	2 Erw. + 2 Kinder	1 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%	29.300 €	43.500 €	45.800 €	57.800 €	69.900 €	55.500 €	67.500 €	79.500 €
Fallgruppe 3 erhöht um 100%	35.300 €	52.500 €	55.300 €	69.900 €	84.500 €	67.000 €	81.600 €	96.300 €

2. Miethöhe und Belegungsquoten bei Kleingenossenschaften

Für Baugemeinschaften, die eine Kleingenossenschaft gründen, schreibt die IFB-Förderrichtlinie Einkommensgrenzen und 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). Fünf Jahre nach Bezug wird das Einkommen erstmals überprüft und die Miet- und Zuschusshöhe entsprechend dem dann vorliegenden Einkommen neu festgesetzt.

Die Gesamtmiete, die eine Kleingenossenschaft erzielen muss, beträgt 14,10 €/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 %	7,20 €	6,90 €
Fallgruppe 2: variabel	von > 45 % bis 65 %	6,30 €	7,80 €
Fallgruppe 3: max. 20%	von > 65 % bis 100 %	5,30 €	8,80 €
Fallgruppe 4: max. 20%	> 100 %	entfällt	14,10 €

Die Gesamtmiete (Miete + Mietzuschuss) von 14,10 € pro m² wird für die Belastung aus Zinsen plus Tilgung für das Darlehen und weiterer Fixkosten der Genossenschaft benötigt. Die individuelle Miete staffelt sich nach der Einstufung in die Einkommensgrenzen und wird durch den Mietzuschuss subventioniert, so dass die tatsächlich zu zahlende Miete für die Fallgruppen 1 bis 3 zwischen 6,90 € und 8,80 € je m² monatlich liegt. Nach Bezug erfolgt ein Förderabbau der Mietzuschüsse, so dass mit einer Mietsteigerung alle 2 Jahre von etwa 20 Cent je m² zu rechnen ist.




















3. Miethöhe und Belegungsquote bei der 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 bei einer Bestandsgenossenschaft liegt anfänglich zwischen 6,80 €/m² und 9,20 €/m² mtl.
Je Fallgruppe und Grundstückswert erhält die Genossenschaft einen anfänglich Zuschuss zwischen 2,40 €/m² und 6,70 €/m² mtl.

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 %	6,90 €
Fallgruppe 2: variabel	von > 45 % bis 65 %	8,30 €
Fallgruppe 3: max. 20%	von > 65 % bis 100%	9,30 €

4. Förderungsfähige Wohnflächen/Beispiele

Haushaltstyp	Haushaltsgröße	förderungsfähige Wohnfläche	
		min.	max.
Singles		30 m ²	50 m ²
Paare <small>(verheiratet / Lebenspartnerschaftsgesetz)</small>		55 m ²	60 m ²
Paare mit Absicht der Familiengründung <small>(verheiratet / Lebenspartnerschaftsgesetz)</small>		65 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. Alleinerziehende erhalten einen Flächenzuschlag von 10m², sofern die Räume familiengerecht den Zuzug eines Partners ermöglichen. Einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen bei barrierefreien bzw. uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen wird bis zu einer Höhe von +5 m² bzw. +10 m² zugestimmt.

weitere Informationen

- Die vollständigen Förderrichtlinien sind erhältlich im Internet unter <http://www.ifbhh.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 eine Anhandgabe/Grundstückszusage vorliegt, kann bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank 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 Beratungstermin für Sie und Ihre Gruppe unter Telefon 040-39 99 36 20 oder informieren Sie sich über unsere Leistungen und Angebote unter: www.lawaetz.de