

Mit diesem Informationsblatt bekommen Sie einen kompakten Überblick über Eigentumsformen und die Fördermöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Bauen in einer Baugemeinschaft geben. Das Team der Abteilung Projektentwicklung & Baumanagement der Lawaetz-Stiftung berät seit 1986 Baugemeinschaften in verschiedenen Eigentumsformen.

Wenn Ihre Gruppe Beratung wünscht oder unsere Leistungen kennenlernen möchte, wenden Sie sich gerne an uns unter baubetreuung@lawaetz.de oder besuchen Sie unsere Website unter www.baubetreuung-lawaetz.de.

A Eigentumsformen

1. Baugemeinschaften im individuellen Eigentum

Baugemeinschaften, die im individuellen Eigentum bauen möchten, gründen meist 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- 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 500,- € pro m² Wohnfläche bzw. 10-15% der Gesamtkosten. Für die Einbringung des Eigenkapitals (Genossenschaftsanteile) 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 / Projektträger-Genossenschaft

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 eigenständige 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. Dann tritt die Baugemeinschaft nicht als Bauherr auf, sondern schließt einen Kooperationsvertrag mit der Bestandsgenossenschaft über die Nutzung. Über wesentliche Fragen des Bauens entscheidet die Bestandsgenossenschaft. Der Eigenkapitalanteil bei einer solchen Kooperation 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 20,- € bis 25,- €/ 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. Vor- und Nachteile sowie Fördermöglichkeiten müssen hierbei individuell geprüft werden.

PROJEKTENTWICKLUNG & BAUMANAGEMENT

B. Hamburger Eigenheimförderung

Baugemeinschaftsmitglieder, die eine selbstgenutzte Wohnimmobilie in einer Baugemeinschaft in Hamburg neu bauen möchten, haben unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit eine Förderung zu erhalten.

Als Grundlage dient hier die Förderrichtlinie Eigenheimförderung der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB): Gefördert werden große Familien mit drei oder mehr Kindern und Haushalte, bei denen eine Schwerbehinderung von mind. 80 % vorliegt.

Für die Gewährung von Fördermitteln sind die Einkommensgrenzen gemäß Hamburgischem Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zu beachten. Das Gesamteinkommen eines Haushaltes darf je nach Fallgruppe und Belegungsquote die Einkommensgrenzen um mehr als 100 % überschreiten.

C. Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

1. Energetische Förderung

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet im Rahmen der Bundesförderung Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude - verschiedene zinsgünstige Förderkredite, sowie direkt ausgezahlte Zuschüsse und Tilgungszuschüsse für den Bau eines energetischen Hauses an (Programmnummer 297, 298). Ebenfalls wird der Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaik-Anlagen) gefördert (Programmnummer 270). Die energetische Förderung steht allen Projektformen zur Verfügung.

2. Wohnungseigentumsprogramm

Im Rahmen des Wohnungseigentumsprogramms fördert die KfW Privatpersonen beim Bau einer selbstgenutzten Immobilie mit zinsgünstigen Krediten bis zu 100.000,-€ je Wohnung (Programmnummer 124), und auch der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Genossenschaftswohnungen mit bis zu 100.000,-€ je Haushalt (Programmnummer 134) wird gefördert. Die IFB bietet aktuell 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 oder 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.

In der folgenden Tabelle sind Circa-Werte des **Brutto-Jahreseinkommen** angegeben, die ungefähr den Einkommensgrenzen nach §8 HmbWoFG entsprechen.

Personenzahl	Basiswert	zzgl. 60%	zzgl.100%
1 erwachsene Person	18.300 €	28.600 €	35.450 €
2 erwachsene Personen	26.900 €	42.600 €	52.600 €
1 erwachsene Person + 1 Kind	28.300 €	44.600 €	55.450 €
1 erwachsene Person + 2 Kinder	35.600 €	56.200 €	70.000 €
1 erwachsene Person + 3 Kinder	42.900 €	67.900 €	84.600 €
2 erwachsene Personen + 1 Kind	34.200 €	54.000 €	67.200 €
2 erwachsene Personen + 2 Kinder	41.450 €	65.600€	81.700 €
2 erwachsene Personen + 3 Kinder	48.700 €	77.300€	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 drei Fallgruppen verteilen.

Mindestens 30% der Bewohner:innen dürfen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 60% überschreiten (Fallgruppe 1). Maximal 20% der Bewohner:innen dürfen die Einkommensgrenze um mehr als 100% überschreiten (Fallgruppe 3). 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 15,90 €/m² monatlich. Diese Miete wird durch den Mietzuschuss der IFB gesenkt (Fallgruppe 1-2).

Fallgruppe	Belegungsquote Anteil Haushalte	Einkommensgrenze nach §8 HmbWoFG Überschreitung	Anfangsmiete netto kalt m ² Wfl. mtl.	Anfänglicher Zuschuss m ² Wfl. mtl.
A 1	mind. 30%	bis 60%	7,10 €	8,80 €
A 2	variabel	bis 100 %	9,20 €	6,70 €
A 3	höchstens 20%	> 100 %	15,90 €	0,00 €

Die Gesamtmiete (Miete + Mietzuschuss) von 15,90 € 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, sodass die tatsächlich zu zahlende Miete für die Fallgruppen 1 bis 2 zwischen 7,10 € und 9,20 € je m² monatlich liegt.

Erstmals zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit darf die Nettokaltmiete alle zwei Jahre um max. 0,20 €/m² erhöht werden. Weiterhin kann die Miete angehoben werden, wenn im Rahmen der regulären Einkommensprüfung der Haushalt in eine höhere Fallgruppe eingestuft wird.

3. Miethöhe und Belegungsquote bei der Kooperation

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 **zwei Fallgruppen** verteilen.

Mindestens 40% der Einziehenden dürfen die Einkommensgrenze um mehr als 60% überschreiten (Fallgruppe B 1). Das Einkommen von höchstens 60% der Haushalte darf um mehr als 100% über der Einkommensgrenze liegen (Fallgruppe B 2).

Die höchstzulässige Anfangsmiete bei einer Bestandsgenossenschaft liegt anfänglich zwischen 7,10 €/m² und 9,20 €/m² monatlich. Je Fallgruppe und Grundstückswert erhält die Genossenschaft einen anfänglichen Zuschuss zwischen 2,60 €/m² und 9,00€/m² monatlich.

Fallgruppe	Belegungsquote Anteil Haushalte	Überschreitung Einkommensgrenze nach §8 HmbWoFG	mtl. Anfangsmiete (netto kalt)
B 1	mind. 40%	bis + 60%	7,10 €/ m ² Wfl.
B 2	höchstens 60 %	bis 100 %	9,20 € / m ² Wfl.

4. Förderungsfähige Wohnflächen / Beispiele

Haushaltstyp	Haushaltsgröße	Förderfähige Wohnfläche	
		min.	max.
Singles		30 m ²	50 m ²
Paare		55 m ²	60 m ²
Paare mit Absicht der Familiengründung*		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
			90 m ²
			110 m ²
			137,5 m ²
			165 m ²
Wohngemeinschaften mit Kindern			80 m ²
			95 m ²
			110 m ²
			110 m ²
			125 m ²
Clusterwohnungen	 i. d. R. max. 4 Cluster (private Einheiten)	1 Person je Cluster bis 40 m ² Jede weitere Person im Cluster bis 15 m ² Beispiel Clusterwohnung (mit 4 privaten Einheiten): Private Einheit A: 1P. = 40 m ² Private Einheit B: 1P. = 40 m ² Private Einheit C: 2P. = 55 m ² (40 m ² + 15 m ²) Private Einheit D: 2P. = 55 m ² (40 m ² + 15 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/ Kind, 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.

In **Clusterwohnungen** gruppieren sich private Haushalte um gemeinschaftlich genutzte Flächen. Eine private Einheit besteht aus einem Wohn-/Schlafbereich und einer Nasszelle. Die gemeinschaftlich genutzten Flächen sind in der Regel Wohn-, Koch-, und Essbereiche.

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.

Fragen Sie uns gerne nach einem Beratungstermin für Sie und Ihre Gruppe und informieren Sie sich über unsere Leistungen unter: www.baubetreuung-lawaetz.de