

Wohnen und Arbeiten auf der Nördlichen Wallhalbinsel

Informationsblatt: Bauen in der Baugemeinschaft

In den beiden Hafenschuppen B und F auf der Nördlichen Wallhalbinsel sollen Eigentumswohnungen entstehen, die in beiden Schuppen durch je eine Baugemeinschaft realisiert werden. Auf diesen Seiten möchten wir einen kurzen Überblick geben, was eine Baugemeinschaft auszeichnet, welche Vor- und Nachteile das Konzept mit sich bringt und warum es bundesweit so beliebt und erfolgreich ist. Auch Städte und Kommunen haben das Thema entdeckt und befördern das Bauen in Baugemeinschaften, indem bestimmte Baugrundstücke ausdrücklich und exklusiv für Baugemeinschaften ausgeschrieben werden.

Die Conplan begleitet seit über 20 Jahren kleine, mittlere und große Baugemeinschaften sowohl in Ballungszentren als auch im ländlichen Raum. Bereits über 2.000 Bauparteien haben in diesen Wohnprojekten ein neues Zuhause gefunden.

Was ist eine Baugemeinschaft?

Eine Baugemeinschaft ist der Zusammenschluss mehrerer privater Bauparteien, die gemeinsam – zur Eigennutzung oder Vermietung – Wohnungen sowie teilweise Gewerbeflächen und Gemeinschaftseinrichtungen planen und anschließend bauen bzw. umbauen. Die Baugemeinschaft ist als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisiert. Diese tritt als kollektiver Bauherr / Auftraggeber auf und trägt das Bauherrenrisiko. Jede Baupartei, die im Projekt eine Eigentumswohnung übernehmen möchte, tritt als Gesellschafter in die GbR ein.

Von der Planungsgemeinschaft ...

In der Planungsphase wird die GbR als Planungsgemeinschafts-GbR gegründet. Ihr Zweck ist es, die Planungen für das Baugemeinschaftsprojekt – unterstützt von den Architekten und Fachplanern – so weit zu konkretisieren, dass eine Baugenehmigung erlangt und das Grundstück gemeinsam gekauft werden kann. Zu der Gruppe von Menschen, die die Planungsgemeinschafts-GbR gegründet hat, stoßen im Verlauf der Planungen weitere Interessenten hinzu, die in die GbR aufgenommen werden. So wächst die Planungsgemeinschaft kontinuierlich.

... über die Baugemeinschaft ...

Sind die Planungen weitgehend abgeschlossen und 60-70 % der Wohnflächen vergeben, erfolgt in aller Regel der Grundstückskauf. Gleichzeitig wird der Gesellschaftsvertrag der Planungsgemeinschafts-GbR geändert zu einer Baugemeinschafts-GbR. Diese beauftragt alle Gewerke im eigenen Namen, verwaltet die Einlagen der Gesellschafter und begleicht alle (freigezeichneten) Rechnungen. Nach Fertigstellung der Wohnungen wird das Projekt abgenommen, die Mängelfreiheit hergestellt, die Schlussabrechnung erstellt und die Gesellschaft aufgelöst.

In Einzelfällen kann es notwendig sein, das Grundstück bereits vor Abschluss der Planungen zu kaufen. Dann erfolgt der Übergang von der Planungsgemeinschafts-GbR zur Baugemeinschafts-GbR zu einem früheren Zeitpunkt.

... zur Wohnungseigentümergeinschaft

Nach dem Kauf des Grundstücks und Vorliegen der Baugenehmigung / Abgeschlossenheitsbescheinigung, wird dieses nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Die notarielle Aufteilung erfolgt durch die Teilungserklärung. Dadurch entstehen Wohnungseigentumsgrundbücher für jede einzelne Wohnung, die den Eigentümern / Gesellschaftern der Baugemeinschaft schon direkt zugeordnet werden. Der Betrieb des fertiggestellten Bauvorhabens erfolgt als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und wird zumeist durch eine professionelle Hausverwaltung begleitet.

Finanzierung

Die künftigen Wohnungseigentümer werden Gesellschafter der GbR und damit Bauparteien. Jede/r Gesellschafter/in ist für die Finanzierung des Kostenanteils ihrer / seiner Wohnung selbst verantwortlich. Die Kosten für ggf. gemeinschaftlich genutzte Flächen werden auf die Wohnungseigentümer aufgeteilt. Beim Eintritt in die Planungsgemeinschafts-GbR zahlt jede/r Gesellschafter/in als erste Einlage auf das Konto der GbR ein Eintrittsgeld (i.d.R. in Höhe von 1.000 €), das in aller Regel für die Ausstattung evtl. Gemeinschaftsbereiche verwendet wird und bei einem Ausscheiden nicht erstattet wird. Der Zahlungsverkehr des GbR-Kontos wird durch gewählte Vertreter der GbR und Conplan abgewickelt. Weitere Einlagen erfolgen nach Planungs- und Baufortschritt. Ihre Höhe bemisst sich an den bis zum jeweiligen Zeitpunkt entstandenen Kosten und wird auf die Gesellschafter anteilig nach Wohnungsgröße aufgeteilt.

Die Finanzierung der Wohnungen durch die Eigentümer / Gesellschafter kann über eine herkömmliche Baufinanzierung erfolgen und durch Grundbucheintrag abgesichert werden. Die Conplan erstellt im Vorwege bei Bedarf individuelle Finanzierungspläne mit Belastungsberechnungen. In aller Regel werden die Bauherren auch bei der Stellung der Kreditanträge und der gesamten Finanzierungsabwicklung unterstützt / begleitet, weil über eine auszuwählende sog. Projektbank das Gesamtkreditpaket und die erforderlichen Auszahlungsbedingungen bestmöglich zu verhandeln sind.

Erfahrungsgemäß kann ab einer Belegungsquote von 60-70 % mit dem Bau begonnen werden. Zu diesem Zeitpunkt sind jedoch noch nicht alle Wohnungen vergeben. Die Kostenanteile der noch nicht vergebenen Wohnungen werden durch die bereits in der Baugemeinschaft befindlichen Gesellschafter vorerst mit finanziert, bis zur Vergabe der Wohnungen. Sollten bis zur Fertigstellung keine Bauparteien für verbleibende freie Einheiten gefunden werden, so muss die Baugemeinschaft diese (zwischen)finanzieren. Die Gesellschafter sind verpflichtet, bei der Finanzierung mitzuwirken und ggf. als GbR Darlehensmittel zu beantragen und aufzunehmen. Kann die Wohnung nicht veräußert werden, so wird diese durch die GbR in aller Regel fast kostendeckend vermietet.

Wohnen und Arbeiten auf der Nördlichen Wallhalbinsel

Was ist das Besondere an Baugemeinschaften?

Der **individuelle Zuschnitt** des eigenen Wohnraums sowie die Gestaltung des Gebäudes und Grundstücks sind beim Bau eines Einfamilienhauses möglich, beim Kauf einer Eigentumswohnung jedoch meist nicht. Der Bauträger bzw. Investor gibt die Rahmenbedingungen vor und der Interessent entscheidet sich für ein fertiges Produkt. Das Bauen in der Baugemeinschaft hingegen ermöglicht – je nach Baufortschritt – ein hohes Maß an Mitbestimmung und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Gemeinschaft trifft sich während der Planungs- und Bauphase in regelmäßigen Abständen (meist alle 3-4 Wochen), um den aktuellen Stand und die nächsten Schritte zu besprechen. In diesen **Gesellschafterversammlungen** werden Entscheidungen zu den Planungen, zum Bau und zu Verträgen getroffen. Die Entscheidungshoheit liegt bei der Baugemeinschaft und Entscheidungen werden nach dem qualifizierten Mehrheitsprinzip gefällt. Eine Teilnahme an den Treffen ist daher für alle Bauparteien sinnvoll, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Auch kann bei anstehenden Entscheidungen das eigene Stimmrecht auf eine andere Baupartei übertragen werden, wenn die Teilnahme nicht möglich ist.

Die GbR entscheidet bei ihren Treffen gemeinschaftlich über die **baulichen Qualitäten**. Oftmals können dadurch höhere ökologische Ansprüche erfüllt werden, als es bei Eigentumswohnungen von Bauträgern der Fall ist. So können die laufenden Betriebskosten nach dem Einzug reduziert werden. Beim Bau können Kosten für die Ausstattung der Wohnungen durch eine gebündelte Angebotseinholung reduziert werden.

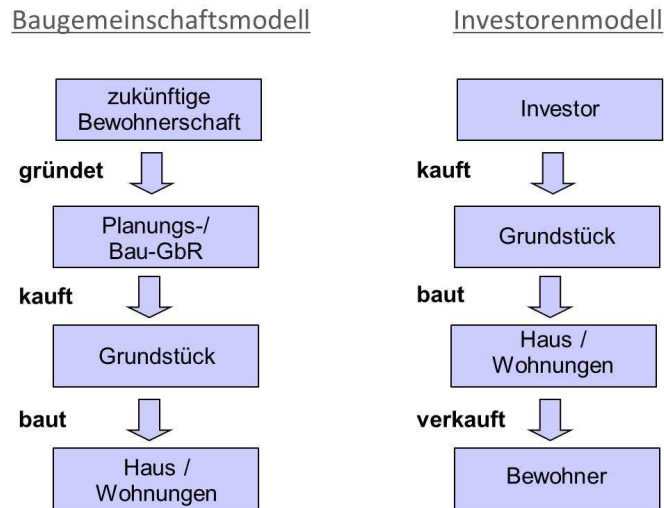
Durch die **Zusammenarbeit** bei den Planungen und während der Bauphase entwickelt sich in Baugemeinschaftsprojekten bereits vor dem Einzug eine Gemeinschaft. Daher eignen sich Baugemeinschaften besonders für Menschen, die mit ihrer neuen Wohnung auch den Wunsch nach einer ausgewogenen Mischung von Privatheit und Einbindung in eine nicht anonyme Nachbarschaft verbinden. Die künftigen Nachbarn lernen sich frühzeitig kennen, haben beim Einzug schon Einiges zusammen „geschafft“ und die Möglichkeit gehabt, als Gemeinschaft zusammenzufinden.

Der **Gemeinschaftsgedanke** spiegelt sich in vielen Projekten auch dadurch wieder, dass ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum vorgesehen wird. Häufig gibt es eine Gästewohnung, die später auch z. B. für gemeinsames Pflegepersonal o. ä. genutzt werden kann. Durch eine lebendige Nachbarschaft kann die viel zitierte zukunftsweisende Idee des Mehrgenerationenwohnens und der sog. Wahlfamilie ein Stück weit gelebt werden.

Als GbR trägt die Baugemeinschaft das **Bauherrenrisiko**. Das gesamte Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben. Die Haftungsrisiken durch das der GbR immanente Prinzip der gesamtschuldnerischen Haftung werden weitestgehend durch die individualvertragliche Vereinbarung einer teilschuldnerischen Haftung in allen Dienst- und Werkverträgen reduziert, so dass jede Baupartei in aller Regel nur für ihren Wohnungsanteil haftet. Nach Fertigstellung der Gebäude wird das Projekt abgerechnet und die Gesellschaft aufgelöst.

Moderiert werden die Treffen der Baugemeinschaft durch die Projektentwickler der Conplan. Sie führen die Interessen der Bauparteien zusammen, übernehmen den Geschäfts- und Schriftverkehr für die Baugemeinschaft, stellen Anträge, führen Verwendungsnachweise und treten als Gesprächs- und Verhandlungspartner bei Architekten, Fachplanern, Firmen, Ämtern, Behörden etc. auf.

Vergleich:



Ein Investor kalkuliert beim Verkauf seiner Wohnungen einen Gewinn für sich ein. Dieser – meist nicht unerhebliche – Posten entfällt beim Bauen in der Baugemeinschaft. Für die professionelle Projektentwicklung und Baubetreuung fällt dabei, im erforderlichen und beauftragten Umfang, ein Beratungs- / Betreuungshonorar an.

Überblick:

Vorteile von Baugemeinschaften:

- Mitgestaltungsmöglichkeiten bei der eigenen Wohnung und den Gemeinschaftsbereichen
- Verwirklichung von ökologischen Zielsetzungen (z.B. regenerative Energieversorgung, energieeffizientes Bauen, car-sharing, ...)
- Erbringung von Eigenleistungen (in begrenztem Umfang)
- Nachbarschaftliches Kennenlernen und Unterstützungsmöglichkeiten
- Günstiger Kostenansatz bzw. finanzielle Möglichkeiten für bauliche Qualitäten (kein Investor, kein Makler)
- Realisierung von Gemeinschaftsbereichen

Wohnen und Arbeiten auf der Nördlichen Wallhalbinsel

Nachteile / Risiken von Baugemeinschaften:

- erhöhter Aufwand durch Engagement in der Planungs- / Baugemeinschaft
- längere Planungsphase als beim Investorenmodell
- keine Festpreisgarantie
- Haftungsrisiken durch GbR-Modell (weitestgehend durch entsprechende vertragliche Regelungen ausgeschlossen)
- Finanzierung von nicht vergebenen / verkauften Einheiten durch die GbR

Bei weiteren Fragen zum Ablauf von Baugemeinschaftsprojekten kontaktieren Sie uns gerne:

Conplan Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Hansestr. 24, 23558 Lübeck

Fon: 0451 - 399 12 0, Fax: 0451 - 399 12 45

Email: info@conplan-projekte.de

Internet: www.conplan-projekte.de