

Baugemeinschaften – Ein Markt für Makler?

Von Bernhard Hoffmann, freier Immobilienjournalist

Immer weniger Menschen wollen eine Bauträgerimmobilie von der Stange: Sie gründen Baugemeinschaften, suchen Grundstücke, setzen ihre Wohnideen um und entwickeln nebenbei eine aktive Nachbarschaft.

Auch die Kommunen sind für das Thema Baugemeinschaften – aus unterschiedlichen Gründen – sensibilisiert. Verschiedene Bau- und Immobiliendienstleister haben sich auf die neue Zielgruppe eingestellt. So gibt es Architekten, Finanzierer, Rechtsanwälte und Mediatoren, die diese Netzwerke von der Idee bis zur Schlüsselübergabe beglei-

ten. Auch für Immobilienmakler können Baugemeinschaften interessante Kunden sein, vor allem, wenn es um schwer erschließbare innerstädtische Grundstücke geht.

Die ersten Baugemeinschaften gehen auf die 1990er Jahre zurück, als in Tübingen und Freiburg die Umnutzung ehemaliger französischer Kasernen anstand. Die Grundstücke wurden zum Großteil an Baugemeinschaften vergeben und gelten als Initialzündler. Seit langer Zeit ist auch Hamburg aktiv: Die Hansestadt weist 20 Prozent der kommunalen Flächen, die für Wohnbebauung vorgesehen sind, an Baugemeinschaften aus. Sie will damit die Abwanderung gutverdienender Familien ins angrenzende Niedersachsen beziehungsweise nach Schleswig-Holstein minimieren. Deshalb hat die Stadt 2003 die Agentur für Baugemeinschaften eingerichtet, die versucht, Grundstückseigentümer und Gemeinschaften beziehungsweise Interessenten zusammenzubringen. Derzeit sind 24 Gruppen auf der Grundstückssuche. Sie tragen Namen wie Altersstarrsinn, Arche Nora, Lückenfüller oder Mittendrin.

In vielen anderen Städten werden Baugemeinschaften aus den gleichen Gründen hofiert, so zum Beispiel in Köln, Karlsruhe, Leipzig und Berlin. In der Hauptstadt werden pro Jahr mehrere hundert Neubauwohnungen von Baugemeinschaften errichtet. Viele sind als Altersmodell, autofreie Siedlung oder Mehrgenerationenprojekt angelegt. Fast alle Bauinteressenten leben bereits in dem Stadtteil und wollen dort Wohneigentum erwerben.

Neben Baugemeinschaften, die sich zunächst als Verein organisieren, um später bei Grundstückskauf und Bau in Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR)

überzugehen, können zum Eigentümerwerb auch Genossenschaften gegründet werden. Wurden früher von den Baugruppen vor allem Einfamilienhäuser errichtet, so werden mittlerweile nahezu alle Immobilienarten realisiert: In innerstädtischen Quartieren entstehen zumeist Eigentumswohnungen, aber auch ein Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen ist denkbar sowie Mischungen aus Wohnen und Arbeiten. In Stuttgart sollen auf dem Mailänder Platz über einem Einkaufszentrum Wohnungen entstehen, die teilweise an Baugemeinschaften vergeben werden.

Allen Projekten gemein ist, dass sich die Eigentümer durch die gemeinsame Planungs- und Bauzeit im Vorfeld kennen lernen und ihre Nachbarschaft begründen. „Ferner werden in der Regel Gemeinschaftsflächen für Feiern und Treffs eingeplant, teils mit einer positiven Ausstrahlung auf das Quartier, das dadurch aufgewertet wird“, erläutert Thomas Luczak. Der Architekt des gleichnamigen Kölner Büros ist stellvertretender Vorsitzender des Netzwerks Baugemeinschaft in Köln und betreut seit einigen Jahren zusammen mit seiner Frau Almut Skriver Baugemeinschaften.

Das Ziel, durch gemeinsames Bauen die Planungs- und Baukosten zu minimieren sowie Vertriebskosten zu sparen, ist Grund für den Zusammenschluss. „In der Regel lassen sich 15 bis 20 Prozent der Kosten sparen“, erläutert der Experte. „Auf der anderen Seite haben Baugemeinschaften hohe Anforderungen an die Architektur, Energieeffizienz sowie den Aspekt ökologisches und nachhaltiges Bauen. Die entsprechenden Mehrkosten tragen sie in der Regel gerne. „Deshalb sind die Baumaßnahmen unter dem Strich nicht zwangsläufig günstiger“, so Almut Skriver.



Dieser Lücke im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg nahm sich eine Baugemeinschaft an.

Foto: © Bernd Borchardt, Berlin/Kaden Klingbeil Architekten, Berlin

Sie widerspricht dem Vorurteil, dass das Bauen im Verbund viel länger dauert als der Kauf über Bauträger. „Die Planungs- und Abstimmungsphase ist zeitintensiver; als Planer muss man zugleich Moderator sein und die Wohnwünsche aller Mitglieder realisieren. Dies kann man auch als Herausforderung verstehen.“ Der anschließende Bau würde aber in der Regel schneller gehen, weil die Bauleistungen nicht europaweit ausgeschrieben werden müssen wie bei vielen Entwicklern.

Nicht immer bereiten sich die Baupartner jahrelang auf den Start vor. Bei Antje und Jörn Krings ging es schnell und der Kontakt kam klassisch über ein Internetportal zustande. Eine Kölner Baugemeinschaft suchte noch zwei Mitstreiter. Voraussetzung war, dass jede Familie mindestens ein Kind hat, denn das Projekt sollte familienfreundlich sein. „Wir haben quasi eine Bewerbung geschrieben, unsere finanzielle Situation geschildert und damit geworben, dass wir beide Ingenieure sind und diese Berufsgruppe innerhalb der Gemeinschaft noch fehlte“, erinnert sich Jörn Krings. Ihre Netzwerk-kollegen sind Kinderbuchautoren, Juristen, Architekten, Banker und Ärzte. Zudem ist ein Pfarrer mit von der Partie. „Dieser Berufsmix ist dem Projekt zuträglich. Denn unsere beiden Juristen prüfen beispielsweise die Verträge und haben Zugriff auf Wirtschaftsauskunftsdaten, so dass wir die Liquidität der Bau-firmen prüfen können.“ Er selbst hat sich die Ausstattung mit modernen Datenleitungen für Internet, TV und Telefon auf die Fahnen geschrieben.

Bevor die junge Familie auf das Online-Inserat stieß, hat sie anderthalb Jahre nach einer Eigentumswohnung gesucht. An Ostern vergangenen Jahres war der erste Kontakt zur Baugruppe. Derzeit wird die Baugrube ausgehoben. Wenn alles klappt, können sie im Frühjahr 2013, also nach insgesamt zwei Jahren, einziehen. Beide schätzen es, dass im Gegensatz zu anderen Gemeinschaften die Grundrisse bereits grob vorgegeben waren. „Unser Architekt hatte bei der Arbeit mit anderen Gemeinschaften

Lehrgeld bezahlt und wollte die Planungszeit verkürzen“, so Jörn Krings. In der Planung ihrer Vier-Zimmer-Wohnung waren die Außenmauern, Schächte und die Lage der Badezimmer bereits fix. „Nur bei nichttragenden Wänden konnten wir mitreden. Zu viel Basisdemokratie geht auf Kosten der Schnelligkeit“, gibt sich der Ingenieur pragmatisch. Für die variablen Bereiche gibt es mehrere Varianten, die mit den jeweiligen Zusatzkosten hinterlegt sind. Mit dieser Vorgehensweise unterscheidet sich die Gemeinschaft nicht grundlegend von Bauträgern.

Ihre Baugemeinschaft, die ein ehemaliges Kindergarten Gelände bebaut, trifft sich alle 14 Tage. Architekt und Projektleiterin informieren dabei über den Planungsstand. Die Projektleiterin ist zudem für das Zeit- und Kostencontrolling verantwortlich. Die Gemeinschaft ist als GbR organisiert. Drei unterschreibungsberechtigte Geschäftsführer werden für jeweils sechs Monate gewählt. Alle Verträge müssen jeweils von zwei Geschäftsführern unterschrieben werden. So wird die Handlungsfähigkeit der Bauherren gewährleistet. Natürlich lassen sich Meinungsverschiedenheiten nicht völlig vermeiden. Dann gilt es, Kompromisse zu schließen. So sprachen sich beispielsweise sieben Parteien für eine Wasserentkalkungsanlage aus, eine war dagegen.

Baugemeinschaften können nicht nur Neubauten realisieren, sondern auch denkmalgeschützte Altbauten umnutzen. Eine regelrechte Problemimmobilie, der Aegidienhof in Lübeck, wurde auf diese Weise 2003 aus dem Dornröschenschlaf geweckt und dient heute als architektonisches Vorbild, das von Touristen aufgesucht wird. Ein Teil der Gebäude stammt aus dem 13. Jahrhundert. Der Lübecker Bausenator konnte eine Baugruppe, die eigentlich am Stadtrand bauen wollte, für das innerstädtische Projekt erwärmen, an das sich kein Investor wagte. Nach einigen Informationsveranstaltungen waren 62 Bauherren gefunden. Die Revitalisierung der Gebäude zur Wohn- und Gewerbenutzung dauerte insgesamt fünf Jahre. Dabei entstanden

51 Wohn- und elf Gewerbeeinheiten in zwölf denkmalgeschützten Häusern mit 4.600 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Die Baukosten beliefen sich auf 5,1 Millionen Euro.

„Die Einheiten gehören Eigentümern, diese haben sie allerdings zum Teil vermietet. Teils haben Kinder eine Wohnung erworben, in der ihre Eltern leben. Neben Familien und Älteren leben auch Kranke und Behinderte in den Wohnungen“, so der betreuende Architekt Rainer Steffens, der sein Büro im Aegidienhof hat. 1998 war es äußerst schwierig, finanzierende Banken zu finden. Alle regionalen Volksbanken und Sparkassen winkten ab; nur die Nürnberger Ökobank war offen. Diese Vorbehalte haben sich laut Steffens zwischenzeitlich gelegt, immer öfter finanzieren auch lokale Banken Baugemeinschaften (siehe Interview, S. 28).

(Fortsetzung auf Seite 32)



Sieben Wohnungen und eine Gewerbeeinheit entstanden unter der Regie der Architekten Tom Kaden und Tom Klingbeil, die selbst auch der Baugemeinschaft angehören.

Foto: © Bernd Borchardt, Berlin/Kaden Klingbeil Architekten, Berlin

„Bei der Finanzierung von Baugemeinschaften müssen zusätzliche Sicherheiten eingebaut werden.“

Interview mit Rolf Lückmann, Geschäftsführer der LKM Immobilien in Bochum. Das IVD-Mitglied hat sich auf die Vermittlung von Immobilien und Baufinanzierungen spezialisiert. Ein Schwerpunkt seiner Arbeit sind Finanzierungen für Baugemeinschaften.

Was unterscheidet die Finanzierung einer Baugemeinschaft von einer herkömmlichen Finanzierung beim Kauf über einen Bauträger?

Lückmann: Man muss verschiedene Projekte unterscheiden. Bei Baugruppen, die in der Regel Einfamilienhäuser errichten, läuft eine Finanzierung ähnlich wie beim klassischen Eigenheimbau beziehungsweise beim Erwerb über Bauträger. Bei Baugenossenschaften ist die Finanzierung ebenfalls vergleichsweise einfach, weil die gesamte Genossenschaft als Kreditnehmer fungiert. Die Gründung einer Genossenschaft ist allerdings aufwändig. Bei Wohnprojekten gestaltet sich die Finanzierung komplizierter.

Inwiefern?

Man braucht einerseits eine Gruppenfinanzierung für die Gemeinschaftskosten wie die Planungskosten des Architekten und den Grundstückskauf. Ferner benötigt jedes Mitglied eine individuelle Finanzierung für seine Wohnung innerhalb des Projektes. Häufig wird in der Anfangsphase eine Planungs-GbR gegründet, der alle Mitglieder beitreten und die für die Anfangskosten gerade steht. Diese geht anschließend in die Baugruppen-GbR über, die einen Kredit über die Höhe des Grundstückskaufs, der Planungs- und Baukosten aufnimmt. Alle GbR-Mitglieder haften anteilig mit ihrem Privatvermögen für diesen Kredit.

Besteht die Baugruppe zum Beispiel aus 20 Parteien, kommen dann noch 20 individuelle Baufinanzierungen hinzu. Alle Finanzierungen müssen über die gleiche Bank laufen, da am Anfang nur ein Pfandobjekt für die 20 Finanzierungen besteht: das unbebaute Grundstück. Die Darlehensvergabe unterscheidet sich dabei kaum von anderen Krediten. Nach der üblichen Prüfung von Einkommen, Eigenmitteln und der Architektenpläne vergibt die Bank ihre Darlehen.

Was ist der nächste Schritt?

Die Baugruppen-GbR geht in eine WEG in Gründung über. Sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung erstellt sind, werden beim Grundbuchamt entsprechende Wohnungsgrundbuchblätter angelegt, in denen die Grundschuld jedes Eigentümers eingetragen wird. Dann wird die Wohngruppe formal wie eine Eigentümergemeinschaft behandelt.

Was passiert, wenn ein Wohngruppen-Mitglied während der Bauphase aussteigt?

Das kommt selten vor, aber es passiert. Ich habe auch schon erlebt, dass ein Mitglied während der Bauphase stirbt. Ratsam ist es, dieses Risiko im Vorfeld einzubeziehen und die Gruppenfinanzierung weiterlaufen zu lassen, auch wenn diese formal mit WEG-Gründung nicht mehr notwendig ist.

Steigt ein Mitglied – aus welchen Gründen auch immer – aus, kann über die Gruppenfinanzierung der Anteil finanziell aufgefangen und der Bau ohne Verzögerung zu Ende geführt werden. Vorausgesetzt die Bank hat diesem Modell schon vor Baubeginn zugestimmt.

Kann theoretisch auch ein Investor oder ein anderes Mitglied diese Wohnung übernehmen?

Ja, das geht auch. Für Investoren, die diese Wohnung vermieten wollen, ist dies eine sichere Anlage. Die Wohngruppe ist zumeist bei der Mieterauswahl selbst aktiv, Leerstände kommen praktisch nicht vor. Im Gegenteil: Oft ist das Interesse an diesem nachbarschaftlich aktiven Wohnen größer als das übliche Angebot. Es gibt viele Beispiele von Baugemeinschaften, die aus Mietern und Selbstnutzern bestehen und gut funktionieren.

Wie reagieren die Banken auf Finanzierungen von Wohnprojekten?

Das hat sich stark gewandelt. Ich hatte es 1990 das erste Mal mit einer Baugruppe mit sieben Parteien zu tun, die einen alten Gutshof kaufte. Seit zwölf Jahren ist dies mein Spezialgebiet. Haben sich noch vor zehn Jahren viele Banken nicht an Baugruppen getraut, so hat sich dies mit der Zunahme der Gruppen zwischenzeitlich geändert. Wenngleich noch lange nicht alle Banken Baugruppen finanzieren. Vor allem sozial, kirchlich und ökologisch ausgerichtete Institute haben dies als lukrative Nische entdeckt. Gleiches gilt für regional tätige Institute wie Sparkassen und Volksbanken.



Rolf Lückmann



Foto: Meyer Steffens Architekten, www.meyersteffens.de

Aus der Problemimmobilie Aegidienhof in Lübeck wurde ein vorbildliches Baugruppen-Projekt: Zwölf denkmalgeschützte Häuser wurden von 62 Bauherren zu 51 Wohn- und elf Gewerbeeinheiten revitalisiert.

Zudem muss eine Rechtsform gewählt werden. Die Baupartner können als WEG, bei größeren Projekten auch als Genossenschaft (eG), bei sozialen Vorhaben als Stiftung agieren. In der Planungs- und Bauphase schließt sich die Gemeinschaft zumeist als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen. „Die Gemeinschaftsmitglieder der GbR sollten vor allem Regelungen dazu finden, was passiert, wenn ein Mitglied aussteigt, wann die GbR endet und wer vertretungsberechtigt ist, also für die Gemeinschaft sprechen und Verträge unterschreiben kann“, ergänzt Rüdiger Bonnmann, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht und Partner der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in Köln.

Passen Baugemeinschaften und Makler zusammen?

Laut Thomas Luczak vom Netzwerk Baugemeinschaft in Köln sollten Makler bei schwierigen innerstädtischen Grundstücken Baugemeinschaften auf dem Radar haben. Dies gilt beispielsweise für schlecht erschlossene Hammergrundstücke oder auch bei Innenhofbebauungen zur Nachverdichtung. Gerade in Berlin werden derzeit viele innenliegende Grundstücke bebaut. Zum Preis der Zentralität würden die Eigentümer, die ihre künftigen Nachbarn bereits kennen, eher geringe Abstandsflächen zu ihren Nachbarn in Kauf nehmen als herkömmliche Erwerber. Zudem trauen sich Bauträger

selten an Liegenschaften mit komplizierter Erschließung ran. Gleiches gelte für ehemalige Industrieflächen. Die Immobilienvermittler müssten sich dazu mehr mit Baugemeinschaften vernetzen, ihre Interessen und Ziele kennen.

Luczaks Lübecker Kollege Steffens ergänzt, dass die Vermittler einen längeren Atem mitbringen müssen, weil sich der Grundstückskauf länger hinzieht. Dafür erzielen die Makler, vor allem bei größeren Grundstücken, mit einer großen Gemeinschaft in der Regel auch einen höheren Verkaufspreis. Die Experten prognostizieren, dass in zehn Jahren bei Bauprojekten der Anteil der Baugemeinschaften bei zehn bis 15 Prozent liegen wird. 