

Die Baugemeinschaft

Wie sie funktioniert

Warum sie ein Gewinn für alle Beteiligten ist

Wie sie erfolgreich umgesetzt wird

Innerhalb der letzten zwei Jahrzehnte hat sich das gemeinschaftliche Bauen zu einer interessanten Alternative zum Kauf einer Standard-Immobilie vom Bauträger entwickelt. Die Gründe, warum zukünftige Immobilienbesitzer sich für diesen Weg entscheiden, sind so vielfältig wie die Gebäude, die immer öfter durch Baugemeinschaften realisiert werden.

DAS PRINZIP

Bauen statt Kaufen . Fachliche Begleitung . Schlüsselfrage: Grundstücksoption

In einer Baugemeinschaft schließen sich mehrere Menschen mit dem Ziel zusammen, gemeinsam ein Wohngebäude nach ihren Vorstellungen zu errichten. Entsprechend dem Kauf einer Wohnung beim Bauträger, wird am Ende jedes Mitglied der Baugemeinschaft Eigentümer seiner Wohneinheit nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Somit unterscheidet sich lediglich der Weg hin zum Wohneigentum, nicht das eigentliche Ziel - jedoch fast immer das Ergebnis.

Um den gemeinsamen Planungsprozess zu strukturieren und fachlich zu begleiten, hat sich die frühzeitige Einschaltung von Fachleuten mit Baugemeinschaftserfahrung bewährt. Dies ermöglicht neben einer fundierten rechtlichen und architektonischen Beratung auch eine (frühzeitige) Bestimmung der zu erwartenden Kosten. Gleichzeitig ist ein Moderator und Projektsteuerer, der die Gruppe von Anfang an begleitet, fachkundiger Ansprechpartner für den Grundstücksverkäufer und die Behörden.

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Realisierung einer Baugemeinschaft, ist das Vorhandensein eines geeigneten Grundstückes. Dieses sollte über einen ausreichend langen Zeitraum reserviert werden können. Nur so kann es der Gemeinschaft gelingen, das Projekt gemeinsam bis zur Genehmigungsreife zu entwickeln. Denn erst die fertige Eingabeplanung ermöglicht die Festlegung der einzelnen Grundstücksanteile (1/1000) und damit den gemeinsamen Grundstückskauf beim Notar. Durch diese Vorgehensweise können weiterhin die üblicherweise anfallenden doppelten Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar) sowie die Kosten für eine längere Zwischenfinanzierung vermieden werden.

WIN - WIN - WIN

Für die Stadt . Für das Quartier . Für den Einzelnen

Kommunen erkennen in dem Prinzip Baugemeinschaft mehr und mehr einen willkommenen Baustein zeitgemäßer Stadtplanung. Eine Möglichkeit, um investorengeprägte Baugebiete mit mehr Vielfalt in architektonischer als auch in sozialer Hinsicht auszustatten. Und eine Chance, bürgerschaftliches Engagement für das Gemeinwohl nutzbar zu machen.

--- Gewinn für die Stadt

Durchmischung . Langfristiges Denken . Standortgerechte Architektur . Kostengünstig

Die Stadt erhält mit den Baugemeinschaften ein neues städtebauliches Element, welches sich zwischen Sozialwohnungsbau und hochpreisigen Eigentumswohnungen einordnen lässt. Auf diese Art und Weise kann sich eine gute Durchmischung von Stadtquartieren entwickeln.

Die Menschen in einer Baugemeinschaft bauen für sich selbst - nicht um mit Grundstücken oder Wohnraum zu spekulieren. Es zählt die langfristige Qualität - nicht die Rendite.

Die Voraussetzungen für das Entstehen qualitativer Architektur, die nicht aus der Schublade kommt und den speziellen Standort besonders berücksichtigt, sind bei Baugemeinschaften erfahrungsgemäß hoch.

Regionale Baugemeinschaftskultur ermöglicht die Bildung von kostengünstigem Eigentum. In vielen Städten mit extrem steigenden Immobilienpreisen, wird die Entstehung von Baugemeinschaften auch vor diesem Hintergrund von kommunaler Seite aktiv gefördert. Um auch jüngeren oder größeren Familien, Menschen mit geringerem Einkommen oder mit besonderen Einschränkungen Wohneigentum zu ermöglichen und damit einer entsprechenden Verdrängung aus der Stadt entgegenzuwirken.

--- Gewinn für das Quartier

Identifikation mit dem Quartier . Ausstrahlung auf das Umfeld

Käufer = Nutzer. Die Bewohner haben, im Gegensatz zu Geldanlegern, ein nachhaltiges Interesse an ihrem Wohnumfeld.

Achtung "Ansteckungsgefahr": Funktionierende Hausgemeinschaften strahlen positiv auf ihr Umfeld aus. Immer wieder wird bei Hausfesten, Car-Sharing-Projekten oder anderen Gemeinschaftsaktionen die Nachbarschaft mit eingebunden.

--- Gewinn für die "Bauherren"

Bedarfsgerecht . Mehr Einfluss . Eigene Interessen vertreten . Gute Hausgemeinschaft

Schaffung von Wohnraum nach tatsächlichem Bedarf. Nicht der Investor legt fest, was vermeintlich benötigt wird - die späteren Nutzer bestimmen die Schwerpunkte des Projektes (Wohnungsgrößen bzw. -zuschnitte, Energiestandard, Ökologie u. Nachhaltigkeit, spezielle Anforderungen für Menschen mit Behinderung oder für Senioren).

Der Einzelne hat mehr Einfluss sowohl auf die Gestaltung seiner Wohnung, die gesamte Architektur als auch auf die Qualität der Bauausführung.

Die Baugemeinschaft vertritt ihre eigenen Interessen bzw. läßt diese durch die Architekten vertreten. Die Ausführungsqualität sowie die Baukosten werden nicht von finanziellen Eigeninteressen zusätzlicher Beteiligter (Investor, Bauträger) beeinflusst.

Erwünschte Nebenwirkungen: Durch die intensive Planungsphase entstehen regelmäßig gute Hausgemeinschaften mit gegenseitiger Unterstützung im Alltag. Nicht nur ältere Bewohner schätzen das Gefühl einer erhöhten Sicherheit. Gemeinschaftsräume, die für den Kindergeburtstag genauso wie als zusätzliches Gästezimmer genutzt werden können, erfreuen sich wachsender Beliebtheit.

DAS ERFOLGSREZEPT

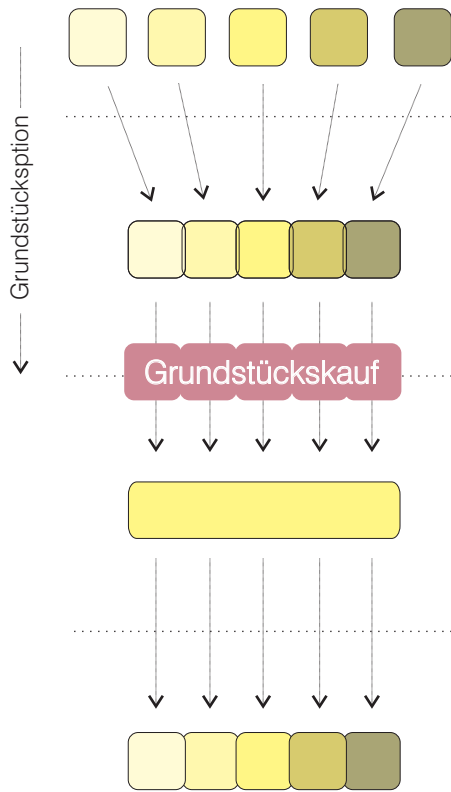
Um einen guten Nährboden für Baugemeinschaften zu bereiten, können institutionelle Grundstücksbesitzer die Voraussetzungen schaffen, indem sie Bauland zum Festpreis und mit einer zeitlichen bestimmten Kaufoption veräußern. Es geht um nicht mehr, aber auch um nicht weniger als um die Etablierung einer chancenreichen Alternative zum konventionellen Wohnungsbau. Also um eine gleichberechtigte Behandlung von Bauträgern und Baugemeinschaften – gerade bei der Vergabe von städtischen Grundstücken.

V o r a u s s e t z u n g e n :

- Bewusstsein zum Thema Baugemeinschaft bei Entscheidern der Grundstücksvergabe
- Grundstücksvergabe zum Festpreis mit zeitlich definierter Kaufoption
- Professionelle Begleitung der Baugemeinschaft (Struktur, Termine, Kosten), die zeitgleich als qualifizierter Ansprechpartner für Behörden zur Verfügung steht
- Rechtliche Begleitung der Baugemeinschaft von Anfang an
- Engagierte Architekten mit der Bereitschaft, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen und für die Projektentwicklung in einem gewissen Umfang in Vorleistung zu gehen

Wohnraum bauen oder kaufen ?

Baugemeinschaft



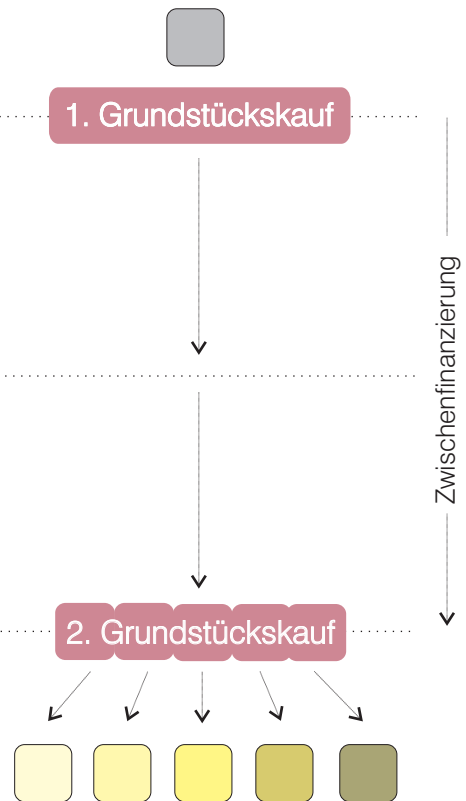
Initiative

Planung

Bauen

Eigentum
(WEG)

Bauträger



Zwischenfinanzierung

FAZIT

Baugemeinschaften bereichern - die Stadt - das Quartier - den Einzelnen. Sie ermöglichen architektonische Vielfalt und fördern soziale Durchmischung. Die Menschen erschaffen dauerhaften Wohnraum für sich - zu realen Kosten. Der Spekulation und damit ständig steigenden Immobilienpreisen wird entgegen gewirkt.

zusammenbau

Grab Zimmer Architekten PartG mbB (PR 220)

Alexander Grab - Dip.-Ing. (FH) Architekt
Matthias Zimmer - Dip.-Ing. (FH) Architekt

Lange Gasse 14 (Rgb.)
86152 Augsburg
0821 - 650 789 01
info@zusammenbau.de
www.zusammenbau.de

