



Lisa Hugger arbeitet als selbstständige Projektentwicklerin und engagiert sich ehrenamtlich in der Stiftung trias*.

FOTO: ULLA FRANKE/
WWW.ULLA-FRANKE-FOTO.DE

Von Anfang bis Ende gut beraten

„Als Projektentwicklerin und -steuerin stoße ich meist dazu, bald nachdem sich die Gruppe gegründet und über die inhaltlichen Ziele geeinigt hat. Kommunen, die Bauland an Baugemeinschaften vergeben, schreiben eine professionelle Projektsteuerung fast immer vor. Aber auch sonst entscheiden sich viele dafür. Das gemeinschaftliche Bauen zu planen und zu koordinieren, bedeutet schließlich eine große Verantwortung. Und es birgt Konflikte, insbesondere wenn – was recht häufig vorkommt – der Architekt selbst Initiator und Teil der Baugruppe ist. Expertise ist zwar immer gut, aber gerade dann sollte ein neutraler Partner das Projekt begleiten und kontrollieren.“

Dem Profi vertrauen Die Zusammenarbeit beginnt oft mit einem Workshop, etwa zur Wahl der Rechtsform und den Grundlagen der Finanzierung. Daraus kann sich der Auftrag ergeben, ein Projekt komplett mitzuentwickeln und zu betreuen. Dafür braucht es ein Vertrauensverhältnis. Denn ein Projektsteuerer ist in alle Abläufe und Abrechnungen involviert. Der Preis für seine Leistungen, die über einen Zeitraum von drei oder mehr Jahren erbracht werden, beträgt in der Regel 2 bis 3 Prozent der Gesamtkosten.“



FOTO: ISTOCK/SKYNESHER

Günstiger bauen in der Gruppe

Menschen mit ähnlichen Vorstellungen vom Wohnen und Leben schließen sich zusammen, um gemeinsam bezahlbaren Wohnraum zu erschaffen. Das klingt nicht nur für die Mitglieder gut. Viele Kommunen unterstützen Baugruppen.

Wer in Ballungsräumen Eigentum erwerben will, landet oft bei Angeboten von Bauträgern. Menschen, die mehr mitgestalten wollen, suchen da nach einer Alternative. „Eine Baugruppe zu gründen, bietet eine – oft die einzige – Chance, um an Bauland heranzukommen“, sagt Lisa Hugger, die seit mehr als 20 Jahren gemeinschaftliche Wohnprojekte mitentwickelt und begleitet. „Viele Kommunen reservieren Grundstücke für Baugruppen, weil diese ein Stadtviertel bereichern können“, so die Expertin. Die Mitglieder leben später nicht nur nebeneinanderher, sondern legen Wert auf das nachbarschaftliche Miteinander. Dafür finden sie oft auch gestalterisch attraktive Lösungen. „Über gute Architektur lässt sich steuern, dass das Gemeinschaftsleben funktioniert“, so Lisa Hugger und meint damit vor allem den richtigen Mix aus privaten Rückzugsräumen, halböffentlichen Treffpunkten und öffentlichen Bereichen.

Kosten und Werte teilen Baugruppen schaffen hochwertigen Wohnraum zu einem moderaten Preis. Laut Verband Privater Bauherren bleiben sie in der Regel 10 bis 20 Prozent unter den ortsüblichen Baukosten. Das Sparpotenzial ergibt sich etwa durch den gemeinsamen Einkauf von Materialien und Leistungen. Außerdem fällt die Grunderwerbsteuer nur für das Grundstück an und nicht für die Immobilie, da die Gruppe in Eigenregie baut. Dadurch tragen



Gemeinsam bauen heißt auch, Kompromisse zu schließen mit dem Ziel, als Gruppe mehr zu schaffen als allein.

zepte, in das Miteinander von Generationen oder in die Verbindung von Arbeiten und Wohnen. In der Gruppe haben sie dabei andere Möglichkeiten als allein. „Nicht jeder will alles selbst haben“, sagt Lisa Hugger. Fahrräder und (Elektro-)Autos werden genauso geteilt wie Gästezimmer, Werkstätten oder Co-Working-Spaces. „Wer Gemeinschaftsräume nutzen kann, kommt mit weniger Wohnfläche aus“, betont die Projektentwicklerin. Gerade ältere Bewohner sehen darin oft nicht nur einen ökologischen Vorteil, sondern auch die Chance, Ballast abzuwerfen.

Bau- und Wohnqualität sind hoch. Trotzdem bleiben Baugruppen laut Verband Privater Bauherren oft 10 bis 20 Prozent unter den ortsüblichen Baukosten.

Von der Interessen- zur Eigentümergemeinschaft Die Initiative für ein Wohnprojekt geht meist von einer kleinen Gruppe Bauwilliger aus. Im Freundes- und Bekanntenkreis entstehen erste Ideen. Danach kommen weitere Mitstreiter dazu, etwa über Online-Plattformen oder kommunale Wohnprojekttage. Lisa Hugger hält einen Zusammenschluss von 20 bis 30 Einheiten für ideal: „Kleinere Gruppen funktionieren auch, haben aber meist weniger finanziellen Spielraum für Gemeinschaftsflächen.“ In größeren und dadurch anonymen Wohnprojekten könne die nachbarschaftliche Qualität leiden. Schon in der Gründungsphase kann es helfen, sich mit anderen Baugruppen auszutauschen und sich von einem Architekten und einem Projektentwickler (die nicht identisch sein sollten) beraten zu lassen.

Wenn die Grundlagen geklärt sind, gibt sich die bislang lose Interessengemeinschaft eine rechtliche Form. Die Planungs- und spätere Baugemeinschaft tritt meist als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) auf, um das Grundstück zu kaufen und sonstige Verträge zu schließen. Die Finanzierung dagegen regelt jedes Mitglied selbst, im Idealfall alle bei demselben Kreditinstitut. Damit das komplexe Vorhaben niemanden überfordert, engagieren viele Gruppen eine professionelle Projektsteuerung. Diese soll dafür sorgen, dass Abläufe geschmeidig funktionieren, indem sie unter anderem Sitzungen moderiert, Kosten kalkuliert, Verhandlungen mit Fachplanern und Baufirmen führt und Bauleistungen abnimmt – und vor allem den Überblick behält. Trotz der Hilfe von außen verlangt das gemeinschaftliche Bauen von jedem Mitglied ein hohes Maß an Engagement. Nicht nur typische Bauherren-Aufgaben erfordern Zeit, auch der Aufbau einer Kommunikationskultur und Prozesse der Entscheidungsfindung. „Die Beteiligten lernen dabei vieles, was später das Zusammenleben einfacher macht“, verspricht Lisa Hugger. Nach der Fertigstellung (des Wohnprojekts im Einzeleigentum, siehe Kasten) organisiert sich die Baugruppe in einer Wohneigentümergeinschaft (WEG). Die Bewohner sind sich aber

näher als in einer klassischen WEG, in die Käufer einer Eigentumswohnung eintreten. Das kollektive Bauen und Leben ist nicht für jeden das Richtige, auch scheitern Initiativen, doch immer mehr Menschen wollen sich auf diese Weise einen Wohlfühlort schaffen.

cr

Miete oder Eigentum?

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind ganz unterschiedlich aufgebaut und organisiert. Die drei Grundformen unterscheiden sich durch die gewählte Eigentumsform.

- **Mietwohnprojekte** Projektteilnehmer müssen kein Eigenkapital einsetzen. Stattdessen kooperieren sie mit einem Investor, z. B. einem kommunalen Wohnungsunternehmen. Dieser baut oder renoviert das Gebäude, um es später an die Projektteilnehmer zu vermieten. Der Investor schließt entweder Einzelmietverträge oder einen Generalmietvertrag mit der ganzen Gruppe (organisiert in einem Verein), die wiederum an die einzelnen Parteien untervermietet.
- **Wohnprojekt als eigenständiger Träger** Die Beteiligten setzen ihr Wohnprojekt gemeinschaftlich und selbst organisiert um. Dazu gründen sie häufig eine Genossenschaft, die als juristische Person Bauherr und Eigentümer wird. Aber auch eine andere Rechtsform ist möglich, etwa ein Verein oder eine GmbH. Die Mitglieder erhalten ein hohes Maß an Selbstbestimmung und Gestaltungsmöglichkeiten, tragen im Gegenzug aber auch die vollständige Verantwortung.
- **Wohnprojekte im Einzeleigentum** Menschen schließen sich zu einer Baugruppe zusammen mit dem Ziel, selbst genutztes Wohneigentum zu schaffen. Durch das gemeinsame Bauen entstehen in der Regel Kostenvorteile. Für die Planungs- und Bauphase wählt die Gruppe meist als Rechtsform die GbR. Bis zum Einzug vollzieht sie die Umwandlung in eine Eigentümergemeinschaft. Die GbR kann sich dann auflösen – allerdings am besten erst nach Auslaufen der Gewährleistung.

QUELLEN: FORUM GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN E.V. BUNDESVEREINIGUNG/STIFTUNG TRIAS, BROSCHÜRE „RECHTSFORMEN FÜR WOHNPROJEKTE“

die Mitglieder zwar Risiken, die in anderen Fällen der Bauträger übernimmt, sich aber auch bezahlen lässt. Private Bauherren bestimmen dafür selbst, in welche Wünsche und Werte sie investieren: in umweltfreundliches Bauen, in moderne Energie- und Mobilitätskon-