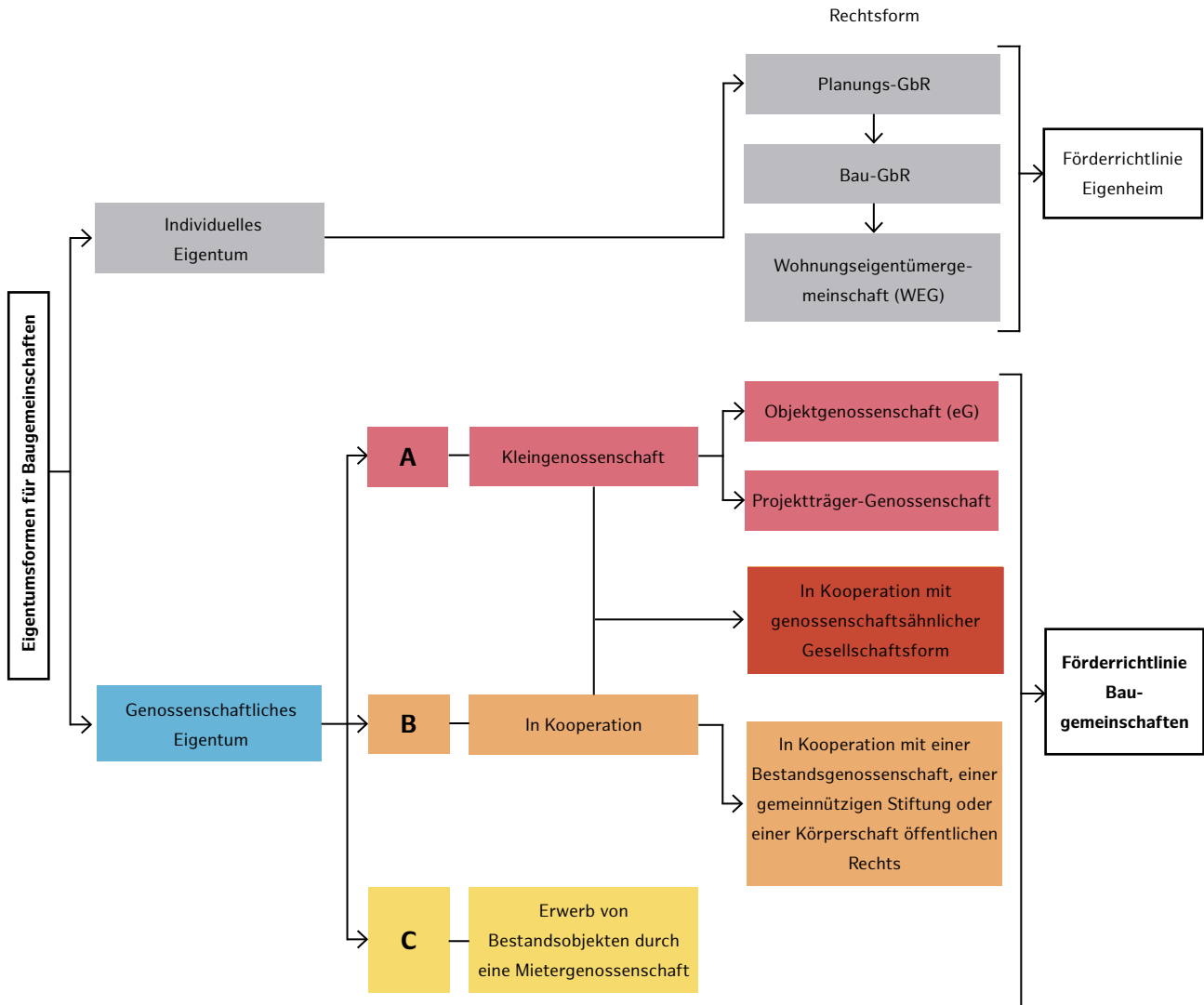


KURZZUSAMMENFASSUNG

Eigentumsformen von Baugemeinschaften



Nachfolgend weitere detaillierte Informationen zu den **Eigentumsformen**:

Baugemeinschaften im individuellen Eigentum

Baugemeinschaften, welche im individuellen Eigentum bauen möchten, gründen in der Regel 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. Haushalte, deren individuelle finanzielle Situation es zulässt, können eine Förderung über die [Förderrichtlinie Eigenheim](#) beantragen.

Genossenschaftliches Eigentum

Genossenschaftliches Eigentum mit öffentlicher Förderung

Beim Neubau eines Hauses im genossenschaftlichen Eigentum kann die Baugemeinschaft verschiedene Eigentumsformen auswählen. Die Baugemeinschaftsmitglieder sind als Mitglieder der Genossenschaft Anteilseigner und erhalten einen Dauernutzungsvertrag. Sie haften mit den übernommenen Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital). Nachfolgend finden Sie eine kurze Information zu den Abschnitten A, B und C aus der „[Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum](#)“.

Abschnitt A - Kleingenossenschaft

Baugemeinschaften können unter Aufbringung von Eigengeld eine Wohnungsbaugenossenschaft gründen. Man unterscheidet zwischen Objektgenossenschaften und Projektträgergenossenschaften.

Objektgenossenschaft

Die Genossenschaft wird für ein bestimmtes Bauvorhaben gegründet. Die Baugemeinschaftsmitglieder sind wirtschaftlich verantwortlich und entscheiden gleichberechtigt über alle Angelegenheiten. Die Genossenschaftsanteile können übertragen und vererbt werden.

Projektträger-Genossenschaft

Bei einer Projektträger-Genossenschaft bringt die Baugemeinschaft das Eigenkapital für ihr Bauvorhaben in der Regel als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder als eingetragener Verein (e. V.) in eine bestehende Projektträger-Genossenschaft ein. Sie muss 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.

Abschnitt B - Baugemeinschaften mit Kooperationen

In Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft, einer gemeinnützigen Stiftung oder einer Körperschaft öffentlichen Rechts

Für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft tritt die Bestandsgenossenschaft als Bauherr auf. Bei Kooperationen mit als gemeinnützig anerkannten Stiftungen oder Körperschaften öffentlichen Rechts treten diese als Bauherren auf. Die Baugemeinschaft schließt mit dem Partner einen Kooperationsvertrag über die Nutzung des mit öffentlicher Förderung geschaffenen Wohnraums, der die Rechte und Pflichten beider Parteien beinhaltet.

Abschnitt AB - genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen

In Kooperation mit genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen

Im Rahmen der IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften werden Baugemeinschaften gefördert, die ihr Projekt gemeinsam mit einem Partner realisieren möchten, der in seinen Zielen und der Struktur mit einer Baugenossenschaft vergleichbar ist. Sowohl der Partner als auch die Baugemeinschaft müssen nachweisen können, dass sie im Wesentlichen den Charakteristiken einer Genossenschaft entsprechen.

Je nach Ausgestaltung der Kooperation und der finanziellen Beteiligung behält sich die Agentur für Baugemeinschaften/BSW vor, über die Einstufung in das Segment Ziff. A (Kleingenossenschaft) oder Ziff. B (Baugemeinschaften mit Kooperationen) zu entscheiden. Für diese Entscheidung werden die Prüfkriterien (vgl. Förderrichtlinie, AB4, S.54 bis 55) sowie die Definitionen der Eigentumsformen zugrunde gelegt (vgl. Förderrichtlinie, 2.1 und 2.2, S. 7 bis 8).

Abschnitt C - Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft

Die IFB Hamburg gewährt Mietergemeinschaften Fördermittel, die ein oder mehrere bestehende, von ihren Mitgliedern bewohnte Gebäude erwerben und in der Rechtsform einer Genossenschaft gemeinschaftlich bewirtschaften möchten. Die Förderung sieht vor, dass die Mietergemeinschaft eine Mietergenossenschaft gründet, die Grundstück und Gebäude mit den von den Mitgliedern bewohnten Wohnungen erwirbt.

Genossenschaftliches Eigentum *ohne* öffentliche Förderung

Es gibt immer wieder Gruppen, die von der Einkommensstruktur her nicht in eine öffentliche Förderung fallen und damit keine IFB-Kredite erhalten, aber genossenschaftlich bauen wollen. Es gibt die Option maximal 50 % der Wohnfläche (Wfl.) frei finanziert in einem Baugemeinschaftsprojekt zu errichten. Auch die frei finanzierten Wohnungen sollen sich an den Flächenvorgaben der geförderten Wohnungen orientieren. Die IFB Hamburg prüft im Einzelfall Möglichkeiten der Finanzierung. Eine komplett frei finanzierte Genossenschaft kann die Kredite auf dem freien Markt anstatt bei der IFB aufnehmen.