

In der Gemeinschaft zum Eigentum

Schließen sich Interessenten zusammen, bietet das Chancen, aber auch Risiken.

Bauherren sind in Großstädten meist auf die Angebote eines Bauträgers angewiesen. Mehr Mitspracherecht verspricht ein Zusammenschluss zu Baugemeinschaften. Gemeinsam werden Mehrfamilien-, Reihen- oder auch Einzelhäuser gebaut. Diese Alternative birgt mehr Individualität sowie finanzielle Einsparmöglichkeiten – aber auch Risiken. Zudem ist ein hohes Maß an persönlichem Engagement erforderlich.

Nach Einschätzung von Thomas Wittenburg aus Sanitz bei Rostock liegen vor allem die finanziellen Vorteile auf der Hand. Das Einsparpotenzial beträgt im Schnitt etwa zehn bis 15 Prozent oder sogar darüber, betont der Architekt. „Das ist abhängig von der Ausstattung der Wohnung oder des Hauses.“ Grund für die Ersparnis ist u. a. der Wegfall der Bauträger-Margen. Auch Mengenrabatte und Preisnachlässe können die Kosten senken. Zu-

dem fällt die Grunderwerbsteuer in der Regel nur für das Grundstück und nicht für das Gebäude an, betont Architekt Klaus Joachim Reinig aus Hamburg. Bauwillige sollten aber genau überdenken, ob diese Art des Bauens für sie passt. Denn erforderlich sind ein höherer Zeitaufwand und Kompromissbereitschaft.

Anders als beim Bauträger gibt es beim Bauen in der Gemeinschaft viel Gestaltungsspielraum. „Es gibt keine Pla-

nung von der Stange, sondern alles kann auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten werden“, macht Wittenburg deutlich. Jeder in der Gruppe hat ein Mitspracherecht hinsichtlich Ausstattung und Erscheinungsbild des Hauses. Auch der Grundriss kann individuell angepasst werden. Oft hat die Gruppe auch gemeinsame Vorstellungen vom Bauen wie zum Beispiel eine ökologische Bauweise oder eine autofreie Gestaltung.

„Der Nachteil dabei ist, dass bis zu einer endgültigen Entscheidung oft viel Zeit vergeht“, erläutert der Architekt aus Sanitz. Deshalb sollte auf eine überschaubare Gruppengröße geachtet werden. „Bewährt haben sich fünf bis 20 Haushalte“, so Wittenburg, der an einem Mehrfamilienhausprojekt in Baden-Württemberg beteiligt war. Dabei sind gute Organisation und eine klare Aufgabenverteilung Voraussetzung für die möglichst rei-

lungslose Entwicklung der Baugemeinschaft.

Ein großes Plus von Baugemeinschaften ist, dass sich die künftigen Nachbarn sehr früh kennenlernen, so Thomas Wittenburg. Durch unterschiedliche soziale und berufliche Herkunft kann sich eine interessante Mischung von Menschen bilden, meint Prof. Thomas Lützkendorf vom Lehrstuhl für Ökonomie und Ökologie im Wohnungsbau an der Universität Karlsruhe. „Früher waren es

vor allem junge Familien, die in der Gruppe gebaut haben.“ Heute entstehen vermehrt auch Projekte für Menschen der Generation 50 plus. Auch Häuser, in denen Jüngere und Ältere zusammenleben und sich in einem gewissen Rahmen bei Einkauf oder Kinderbetreuung unterstützen, werden geplant.

„An das Bauen in der Gruppe sollte nicht mit zu viel sozialer Utopie herangegangen werden“, warnt Architekt Holger Reiners aus Hamburg. Damit

später das Zusammenleben klappt, muss zu Beginn alles vertraglich geregelt werden. Wichtig ist, dass die Wohneinheiten so geplant sind, dass sie genügend Privatsphäre bieten. Denn nicht jedes Mitglied kann garantieren, dass es sein ganzes Leben lang zur Gemeinschaft gehören wird. Beruflich bedingte Umzüge, aber auch Scheidungen sind heute Alltag. In solchen Fällen muss sich die Wohnung verkaufen lassen.

ST. HOENIG / M. ZUMPE



Vom Reihen- bis zum Mehrfamilienhaus: In einer Gemeinschaft bauen spart viel Geld, kostet dafür aber Zeit und Engagement.

Foto: dpa

INFO

Organisation

Um ein Projekt zu verwirklichen, kann sich eine Baugemeinschaft selbst organisieren. Experten raten jedoch zu professioneller Hilfe. Denn bei Baugemeinschaften gibt es für Laien unüberschaubare Risiken. So kann es trotz gründlicher Vorplanung in einer Gruppe schnell zu Unstimmigkeiten kommen, die das Projekt scheitern lassen. In solchen Fällen hilft ein neutraler Moderator oder Architekt, der die unterschiedlichen Vorstellungen und Wünsche der Bauherren unter einen Hut zu bringen versucht.

Ein Moderator ist auch wichtig, um im Vorfeld die Finanzierungspläne zu prüfen. Zur Abklärung bestimmter juristischer Fragen und zur Vorbereitung von Verträgen sollte darüber hinaus ein spezialisierter Rechtsanwalt hinzugezogen werden.