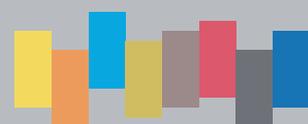




# Zusammen bauen lohnt sich Baugemeinschaften in Hamburg



Agentur für Baugemeinschaften  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt Hamburg



# Die Baugemeinschaft – von der Idee bis zum Einzug

Foto: fotolia.de



Dieser Ratgeber richtet sich an Menschen, die sich für Baugemeinschaften interessieren.

Er soll Ihnen grundsätzliche Informationen vermitteln, eine erste Orientierung geben und Ansprechpartner für weitere Auskünfte nennen. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben sollten und Sie vielleicht sogar die Gründung einer eigenen Baugemeinschaft in Erwägung ziehen, sprechen Sie uns, die Agentur für Baugemeinschaften, an. Wir helfen Ihnen bei allen Fragen gerne weiter.



# Individuelles Wohnen und lebendige Nachbarschaft



Foto: BSU

Der Trend geht zurück in die Stadt. Für Familien ist es in der Stadt einfacher, das Leben zwischen Beruf und Familie zu organisieren und die unterschiedlichen Bedürfnisse der Familienmitglieder miteinander zu vereinbaren. Für viele Menschen sind das vielfältige kulturelle Angebot und die Möglichkeit, ohne Auto mobil zu sein, Gründe, aus dem Umland wieder zurück nach Hamburg zu ziehen.

Wenn Sie das Wohnen in der Stadt mit der Möglichkeit verbinden wollen, bei der Planung Ihres Zuhauses mit zu gestalten und wenn Sie in einer lebendigen Hausgemeinschaft mit Nachbarn wohnen möchten, die Sie schon vor dem Einzug kennen gelernt haben, dann kann eine Baugemeinschaft das richtige Modell für Sie sein.

Bauen in der Gemeinschaft hat in Hamburg eine lange Tradition: Bis heute haben schon über hundert Baugemeinschaften ihre Projekte realisiert. Baugemeinschaften stehen

für eine besondere Qualität des Zusammenlebens und in vielen Fällen für eine besondere Qualität der Architektur. Sie bauen mit hohen ökologischen Standards oder sie verwirklichen generationsübergreifende und integrative Wohnprojekte. Damit haben sie oft eine positive Ausstrahlung auf ihre Nachbarschaft und auf ihr Viertel.

Die Stadt bietet darum Baugemeinschaften und allen Interessierten, die nach einer passenden Gemeinschaft suchen, ihre Unterstützung an. Die Hamburger Wohnungsbaukreditanstalt hält attraktive Förderungen bereit. Um der steigenden Nachfrage nach Grundstücken entgegen zu kommen haben wir den Anteil der städtischen Wohnungsbaufäche, der Baugemeinschaften angeboten wird, auf 20 Prozent heraufgesetzt. Schließlich gibt es als zentrale Anlaufstelle die Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Mit dieser Mappe wollen wir Ihnen die Schritte von der ersten Idee bis zur Verwirklichung eines Baugemeinschaftsprojekts erläutern und Ihnen den Weg zu unseren Angeboten, zu weiteren Informationen und zu wichtigen Ansprechpartnern weisen.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

**Anja Hajduk**

Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt  
der Freien und Hansestadt Hamburg





# Wohnen in den eigenen vier Wänden

Wer träumt nicht von der eigenen Wohnung in der Stadt – in unmittelbarer Nähe zu den vielfältigen Angeboten Hamburgs, in angenehmer Nachbarschaft, mit hoher Wohnqualität und zu einem fairen Preis. Baugemeinschaften sind ein Weg, diesen Traum Wirklichkeit werden zu lassen.



Foto: Christoph Gerber



Foto: Dorfmüller und Krüger

In einer Baugemeinschaft schließen sich Bauwillige zusammen, die gemeinsam ein Mehrfamilienhaus im individuellen Eigentum (Wohnungseigentümergeinschaft), im genossenschaftlichen Eigentum oder unter dem Dach einer Bestandgenossenschaft bauen wollen und auch bei der Planung ihrer Wohnungen mitentscheiden und die Nachbarschaft aktiv mitgestalten möchten.

Es soll ein individueller Wohnort geschaffen werden, an dem sich die Eigentümer geborgen fühlen können. Hamburg fördert Baugemeinschaften seit vielen Jahren und mit wachsendem Erfolg. Die Stadt bietet hierbei gerade jungen Familien die Möglichkeit, eine

eigene Wohnung zu erwerben, die ihren Bedürfnissen entspricht. Ältere Menschen wählen oftmals den Weg des gemeinschaftlichen Wohnens durch die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft.

---

## Baugemeinschaften besitzen besondere Vorteile

---

### Passgenaue Grundrisse!

In einer Baugemeinschaft sitzen Sie mit am Planertisch und können flexibel Ihr neues Heim mitgestalten. Die Grundrisse der künftigen Wohnung können meist individuell auf



Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden. Auch besondere Wünsche, wie ein Gemeinschaftsraum oder ein Gästezimmer für alle, eine Sauna, eine Werkstatt oder eine „Spielwiese“ für die Kinder, können häufig realisiert werden. In einer Baugemeinschaft besteht die Chance, besonders familien- und kinderfreundlich zu bauen: z. B. genügend Abstellplatz für Kinderkarren zu berücksichtigen, Kinderzimmer in der passenden Größe zu planen und die Grundrisse so zu gestalten, dass sie sich verändernden Bedürfnissen anpassen lassen.

**Zusammen bauen lohnt sich!**

Bei einer Baugemeinschaft zahlen Sie nur das, wofür Sie sich selbst entschieden haben. Private Baugemeinschaften bauen oft – verglichen mit der Beauftragung eines Bauträgers – kostengünstiger. Der Ausbaustandard der Wohnungen kann individuell geplant werden. Sie entscheiden als Bauherr selbst, an welcher Stelle Sie Ihr Geld investieren.

**Ökologisch nachhaltig!**

Sie setzen Maßstäbe für künftige ökologische Standards. Die innovative Bauweise zeigt Ihr Bewusstsein für die Umwelt. Eine wichtige Rolle spielt heute der Einsatz zeitgemäßer Energie- und Heizsysteme, um die fortlaufenden Gebäudekosten niedrig zu halten. Mit ökologischer und energiesparender Bauweise reduzieren die Projekte nicht selten die Energiekosten.

**Nette Nachbarn!**

In der Baugemeinschaft gibt es die Nachbarschaft inklusive. Die zukünftigen Nachbarn, die sich ja zumeist schon länger kennen, können im Planungsprozess die Herausforderungen gemeinsam meistern und Probleme zusammen lösen. Sie wählen selbst, mit wem Sie gemeinsam planen, bauen und wohnen möchten. Schon vor dem Einzug in die eigenen vier Wände hat die Arbeit am Projekt die neuen Nachbarn miteinander vertraut gemacht.

**Auf dem Weg zu den eigenen vier Wänden brauchen Sie Geduld, Ausdauer und die Unterstützung durch Profis.**

Die Freie und Hansestadt Hamburg bietet Ihnen ein weit gefächertes Angebot an Unterstützung, um individuelles und zugleich nachbarschaftliches und kostengünstiges Bauen zu realisieren. Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum können die Förderung nach der Förderrichtlinie „Eigenheim“, Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum die Förderung nach der Förderrichtlinie „Baugemeinschaften“ der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt in Anspruch nehmen. Darüber hinaus unterstützt Hamburg Baugemeinschaften mit der Bereitstellung von städtischen Grundstücken und durch die Beratung der Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Die Agentur für Baugemeinschaften ist die zentrale Anlaufstelle für alle, die sich für das Bauen in einer Baugemeinschaft interessieren. Die Mitarbeiter der Agentur begleiten Sie von der ersten Idee bis zur Realisierung. Sie erläutern Ihnen, wie die Verfahren in der Verwaltung und bei der Finanzierung ablaufen, wie Sie eine passende Baugruppe finden können und wo es freie Grundstücke gibt. Die Agentur steht im Austausch mit erfahrenen Architekten und Baubetreuern, die die Interessen der Gruppen wahrnehmen.

**Die Agentur für Baugemeinschaften – Wir lotsen Sie durch.**



Foto: BSU

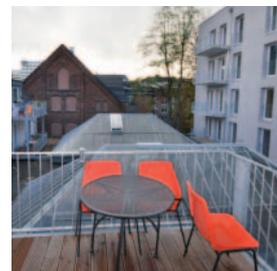


Foto: Johann Daniel Lawaetz-Stiftung



# Bauen in nachbarschaftlicher Gemeinschaft



Foto: BSU

Am Anfang einer Baugemeinschaft steht zumeist der Wunsch nach einer eigenen Wohnung, die den persönlichen Wünschen und Ansprüchen entspricht. Immer mehr Menschen sehen eine Alternative darin, gemeinsam mit Freunden, Bekannten, Verwandten oder Arbeitskollegen ein Mehrfamilienhaus zu bauen und in diesem miteinander nachbarschaftlich zu wohnen. Die Initiative für solche Pläne geht zumeist von einer kleinen Gruppe aus, die dann weitere Mitstreiter findet und gemeinsam wächst.

Der erste Schritt einer sich bildenden Baugemeinschaft ist die Klärung der Wohnwünsche, der individuellen Wohnbedürfnisse und Interessen, um dann ein Einvernehmen über das grundsätzliche Konzept der Baugemeinschaft und die angestrebte Form des nachbarschaftlichen Zusammenlebens herzustellen. Es werden erste Pläne entworfen und beraten, wie diese umgesetzt werden könnten. Die Kommunikation innerhalb der Gruppe und die Entscheidungsprozesse werden auch von der Größe der Baugemeinschaft bestimmt. Für die Umsetzung von Bauvorhaben in Gemeinschaft haben sich

Gruppengrößen bewährt, die noch nicht zu groß sind für einen guten persönlichen Kontakt und kurze Entscheidungswege, aber auch schon groß genug, um eine Aufgabenteilung zu ermöglichen. Meist variiert sie zwischen drei und zwanzig Haushalten.

Sie können sich für ein Grundstück auch schon mit einer „Startgruppe“ bewerben, die dann erst später zur endgültigen Größe heranwächst. Es ist ratsam bis zur Planungsphase mit etwas weniger Haushalten zu beginnen als Wohnungen geplant sind. Nach der Phase der Vorplanung kann die „Startgruppe“ erweitert werden. Es hat sich für die Gruppen bewährt, Wartelisten mit Interessenten zu führen, die nachrücken können, wenn sich Mitglieder der Baugemeinschaft umorientieren. Zu beachten ist, dass auch in der Planungsphase bereits Kosten entstehen.

Spätestens zu Beginn der Ausführungsplanung sollte die Gruppe vollständig sein. Die finanziellen Belastungen wären für die Startgruppe sonst zu hoch, da die Baukosten von den vorhandenen Mitgliedern der Gruppe vorfinanziert werden müssen.

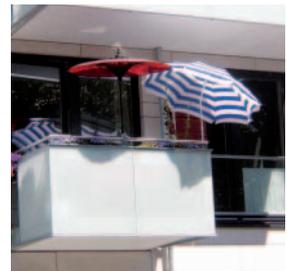


Foto: BSU



Foto: Johann Daniel Lawaetz-Stiftung



Foto: Christoph Gebler

---

### Um erfolgreich ein Projekt zu realisieren, ist es wichtig, sich gut zu organisieren

---

Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind das wichtigste Element im Planungsprozess. Verwenden Sie ebenso viel Mühe auf die Zusammensetzung der Gruppe wie auf die technische Planung.

Die Baugemeinschaft muss Einigkeit über die Verfahren herstellen, mit denen Entscheidungen getroffen werden: Wer ist stimmberechtigt? Wie verbindlich sind Vereinbarungen für alle? Welche Mehrheiten sind notwendig und welche Ergebnisse müssen schriftlich festgehalten werden?

Es hat sich bewährt, die Aufgaben in der Planungsphase nach Schwerpunktthemen wie z.B. Finanzierung, Architektur, Kontakte zu Behörden zu verteilen, mit denen sich dann einzelne Kleingruppen auseinandersetzen. Die Kleingruppen informieren dann die Gesamtgruppe über den jeweiligen Stand und veranlassen die notwendigen, weiteren Schritte der Baugemeinschaft.

Für die speziellen Fachthemen sollten Experten angesprochen werden, z. B. Finanzberater, Baubetreuer, Architekten, Rechtsanwälte und Projektentwickler. Den Rat der Experten sollten Sie sorgfältig abwägen, denn auch bei diesen gibt es oftmals unterschiedliche Meinungen.



Foto: Iris Neitmann



# Der Weg zum eigenen Grundstück

Da der Anteil der städtischen Liegenschaften, die Baugemeinschaften angeboten werden, größer geworden ist, haben Sie heute bessere Chancen, ein passendes Grundstück zu finden.



Foto: BSU



Foto: Iris Neitmann

Die Nachfrage nach Grundstücken für Baugemeinschaften ist in den letzten Jahren gewachsen. Hamburg hat hierauf reagiert und den Anteil der für Baugemeinschaften reservierten Bauplätze, die von der Stadt verkauft werden, auf zwanzig Prozent erhöht. Von der Agentur für Baugemeinschaften werden die Gruppen über die angebotenen Grundstücke informiert. Sie haben dann bei Interesse die Möglichkeit, sich bei der Agentur für Baugemeinschaften mit einem Interessentenbogen, den Sie von der Internetseite herunterladen oder bei der Agentur abfordern können, zu bewerben.

Die Agentur unterstützt Ihre Gruppe bei der Suche und der Bewerbung für geeignete Bauflächen. Sie können ein Grundstück auf dem freien Grundstücksmarkt erwerben, auf vorhandenem eigenem Grund bauen oder sich um einen städtischen Bauplatz bewerben.

Die Liegenschaften im Besitz der Stadt Hamburg verwaltet das Immobilienmanagement der Finanzbehörde.

Im Regelfall bewirbt sich die Baugemeinschaft bei der Agentur für Baugemeinschaften um ein städtisches Grundstück. Nachfolgend sind die wesentlichen Schritte von der Idee bis zum Kauf eines städtischen Baugrundes dargestellt:

- Eine Baugemeinschaft beginnt zumeist als eine **Interessengemeinschaft**, die der Wunsch verbindet, Wohnungen zu bauen und selbst nutzen zu wollen. Dabei kann es sich sowohl um Wohnungen im individuellen Eigentum (Wohnungseigentümergeinschaft), einer Kleingemeinschaft oder um Wohnungen in einem Baugemeinschaftsprojekt, das sich unter dem Dach einer Bestandsgemeinschaft etabliert, handeln.
- Die Gruppe reicht bei der Agentur für Baugemeinschaften frühzeitig eine **Bewerbung** mit folgenden Informationen ein: Ein kurzes Konzept (max. 2 Seiten), u. a. mit der geplanten Anzahl der Wohneinheiten, den Nutzungen und besonderen inhaltlichen Zielen sowie Anga-

ben über bevorzugte Bezirke oder Stadtteile in Hamburg, einen Ansprechpartner und Angaben zum vorhandenen Eigenkapital. Zu beachten ist, dass sich Planer, Betreuer, Genossenschaften oder Investoren nicht direkt um ein städtisches und für Baugemeinschaften reserviertes Grundstück bewerben können.

- Die Agentur für Baugemeinschaften nimmt die Gruppe in ihre Bewerberliste auf. Die Gruppe erhält nun aktuelle Informationen der Agentur für Baugemeinschaften. Steht ein baureifes Grundstück zur Verfügung, veröffentlicht die Agentur die wichtigsten Informationen wie z.B. Größe, Bebauungsmöglichkeiten, vorläufiger Grundstückspreis etc. auf ihrer Internetseite ([www.hamburg.de/baugemeinschaften](http://www.hamburg.de/baugemeinschaften)) und schreibt alle Baugemeinschaften an, die bei der Agentur registriert sind.

- In der Regel bewerben sich für ein Grundstück mehrere Baugemeinschaften. In diesen Fällen führt die Agentur ein Auswahlverfahren durch, bei dem nach standortbezogenen, wohnungspolitischen, städtebaulichen und sozialen Kriterien eine oder mehrere Interessenten ausgewählt werden. Diese werden vor den Auswahlverfahren über die Auswahlkriterien informiert.

- Im nächsten Schritt begründet die Agentur gegenüber der Kommission für Bodenordnung, die über alle An- und Verkäufe von städtischen Grundstücken entscheidet, die Auswahl. Die Baugemeinschaft erhält nach der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung den Baugrund zunächst für ein Jahr reserviert (sogenannte Anhandgabe). Die Anhandgabe ist eine Selbstbindung der Stadt: Sie gibt der Baugemeinschaft die Gewähr, dass der Baugrund innerhalb des Anhandgabezeitraumes keinem Dritten angeboten wird. Zum Zeitpunkt der Anhandgabe sollte die Zahl der zur Baugemeinschaft gehörenden Haushalte ca. 70 Prozent der geplanten Wohneinheiten erreicht haben. Es findet kein Gebotsverfahren, sondern eine Vergabe zum Verkehrswert statt.

- Die Baugemeinschaft beauftragt einen von der Gruppe unabhängigen Baubetreuer, der sie in allen wirtschaftlichen Belangen sowie in Fragen der Projektorganisation, der Finanzierung, der Förderung und rechtlichen Fragen unterstützt. Der Baubetreuer arbeitet eng mit dem von der Baugemeinschaft beauftragten Architekten zusammen.

- Die Anhandgabe erfolgt in der Regel für ein Jahr. In diesem Zeitraum soll die Baugemeinschaft – auf Grundlage des Vorentwurfes – die baurechtlichen Fragen einschließlich der Bodenuntersuchungen klären.

- Die Baugemeinschaft beauftragt einen Architekten ihrer Wahl mit den üblichen Planungsaufgaben und der Entwicklung eines Entwurfs für die Bebauung. Ein Architektenwettbewerb muss nur in Ausnahmefällen, wie z. B. bei Grundstücken in der Hafencity oder anderen herausgehobenen Lagen durchgeführt werden. Die Baugenehmigung muss beim Fachamt Bauprüfung des zuständigen Bezirksamtes erwirkt werden. Weiterhin muss die Finanzierung des Projekts geklärt werden.

- Zur Klärung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten muss die Gruppe mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Fachamt Bauprüfung und dem Naturschutzreferat des zuständigen Bezirksamtes Kontakt aufnehmen.

- Der Verkauf des Grundstücks an die Baugemeinschaft erfolgt nach der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung unmittelbar vor Baubeginn, nach dem Erhalt der Baugenehmigung und der Sicherung der Finanzierung. Der Verkauf erfolgt ohne Makler direkt an die späteren Wohnungseigentümer. An das Immobilienmanagement der Finanzbehörde sind bei Kauf des Grundstücks Gebühren in Höhe von zwei Prozent des Kaufpreises zu entrichten.



Foto: BSU



Foto: Iris Neitmann



Foto: Fotolia.de



# Viele Wünsche unter einem Dach

Für eine erfolgreiche Fertigstellung eines Baugemeinschaftsprojekts müssen die beauftragten Architekten und Baubetreuer die Wünsche der Gruppe in realisierbare Pläne übersetzen.



Foto: Baugemeinschaft Stattschule



Foto: M. Stein

Für eine Baugemeinschaft spielen die Architekten und Baubetreuer eine besonders wichtige Rolle. Denn sie müssen in einem oftmals langen Prozess mit vielen Beteiligten eine hohe gestalterische Qualität zu bezahlbaren Kosten entwickeln, den Gruppenprozess mitorganisieren und die Finanzierbarkeit sicherstellen.

Es ist die Aufgabe der Architekten, die Wünsche und Ideen der Gruppe in realisierbare Grundrisse und Fassadengestaltung umzusetzen. Da der Auftraggeber eine Gruppe ist, sind die Architekten oftmals mehr gefordert

als bei anderen Bauvorhaben. Baugemeinschaften zeichnen sich durch die außergewöhnlich umfangreiche Mitsprache der Bewohnerinnen und Bewohner aus. Daher sind die Ansprüche an die Moderation besonders groß. Die Architekten müssen darauf achten, dass ein genehmigungsfähiger Entwurf entsteht, der technisch realisierbar ist und den Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung entspricht. Sie müssen bei der Planung berücksichtigen, dass das Objekt für die späteren Bewohner wirtschaftlich und bezahlbar bleibt. Die Architekten sollen dabei ggf. auch im Blick haben, welche

Maßnahmen in Hamburg im Rahmen der Wohnungsbauförderung berücksichtigt werden können.

Zur Vorbereitung des Projektes klärt der **Architekt** mit den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung des zuständigen Bezirksamtes, ob und in welcher Form ein Grundstück bebaut werden kann. Während der Ausführungsplanung stellt er die Rückkopplung zu den Wünschen der Baugemeinschaft sicher. Und während des Baus koordiniert er die Sonderwünsche einzelner Nutzer und ggf. die Eigenleistungen der Baugemeinschaft.

Eine Baugemeinschaft benötigt eine professionelle Begleitung durch einen **Baubetreuer** für die Projektorganisation, die Finanzierung und die rechtlichen Fragen. Spätestens zum Zeitpunkt der Anhandgabe des Grundstückes sollte ein wirtschaftlicher Baubetreuer beauftragt werden. Der Baubetreuer arbeitet eng mit dem Architekten zusammen und übernimmt folgende Aufgaben:

- Die Sicherstellung, dass eine **qualifizierte Beratung** bei allen auftretenden rechtlichen und steuerlichen Fragen und bei der Rechtsformgestaltung vermittelt oder von dem Baubetreuer selbst gewährleistet wird.
- Die Prüfung der Voraussetzungen für eine etwaige **öffentliche Förderung** und die Aufstellung des **Finanzierungsplans**.
- Die Erstellung der vorläufigen **Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung**, die Beratung der Baugemeinschaft hinsichtlich der sich ergebenden **Belastungen** und erkennbarer Risiken.
- Die Aufstellung des **Zahlungsplans für Eigen- und Fremdmittel**.

- Die Erarbeitung der Anträge zur Beschaffung der **Finanzierungsmittel** und insbesondere von Förderungen.
- Die Prüfung der **Darlehensverträge** und Vorbereitung der **Dinglichen Sicherung**.
- **Den Abschluss von Versicherungen** im Namen und auf Rechnung des Bauprojektes.



Foto: BSU

- Die **Prüfung von Rechnungen** unter kaufmännischen Gesichtspunkten, die Abwicklung des **Zahlungsverkehrs** und die Führung der **Buchhaltung** für das Bauvorhaben.
- **Die Wahrnehmung der Rechte der Baugemeinschaft** gegenüber den Behörden, Darlehensgebern, Architekten, Ingenieuren, Bauausführenden, Lieferanten und anderen.



# Baugemeinschaften werden gefördert

Für die unterschiedlichen Formen von Baugemeinschaften gibt es verschiedene Förderangebote.



Foto: BSU

Bevor Sie über die Rechtsform der Baugemeinschaft entscheiden, informieren Sie sich bitte über die verschiedenen Fördermöglichkeiten. Die Freie und Hansestadt Hamburg unterstützt Baugemeinschaften bei der Finanzierung ihres Bauvorhabens auf vielfältige Weise. Dies gilt für Baugemeinschaften, die gemeinsam ein Mehrfamilienhaus im individuellen Eigentum (Wohnungseigentümergeinschaft), im genossenschaftlichen Eigentum oder unter dem Dach einer Bestandsgenossenschaft errichten wollen.

---

## Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum (Kleingenossenschaft)

---

Für Baugemeinschaften, die Wohnungen im genossenschaftlichen Eigentum im Neubau errichten oder durch Umbau von bestehenden Gebäuden schaffen wollen, bietet die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) im Rahmen der Förderrichtlinie „Baugemeinschaften“ insbesondere folgende Finanzierungsangebote:

- Ein pauschales WK-Förderdarlehen
- Ein Ergänzungsdarlehen der WK
- Ein Darlehen der KfW Förderbank (Programm Energieeffizient Bauen)
- Laufende einkommensbezogene Aufwendungszuschüsse

- Zuschüsse für den geforderten energetischen Standard
- Baukostenzuschüsse für besondere bauliche Maßnahmen

Während der Laufzeit der Förderung gelten für die Wohnungen Belegungs- und Mietpreisbindungen. Im Vergleich zu den anschließend dargestellten Baugemeinschaften in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft erhält die Kleingenossenschaft eine großzügigere Wohnungsbauförderung. Dies ist dadurch begründet, dass von der Kleingenossenschaft ein stärkeres finanzielles Engagement gefordert ist, da sie das Eigenkapital aufbringen muss. Das Eigenkapital soll die Hälfte des Grundstückspreises, mindestens aber 150,- Euro/m<sup>2</sup> betragen.

---

## Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft

---

Die Baugemeinschaft tritt hier nicht als eigener Bauherr auf, sondern schließt mit einer Hamburger Bestandsgenossenschaft einen Kooperationsvertrag ab. Das Eigenkapital muss in diesem Fall nicht von den Mitgliedern der Baugemeinschaft aufgebracht werden. Die Finanzierung erfolgt durch die Bestandsgenossenschaft, die auch Eigentümerin des Grundstücks und Empfängerin der Förderung ist. Die Bestandsgenossenschaft kann



Foto: BSU

wiederum Genossenschaftsanteile in Höhe von bis zu 52 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche von den Mitgliedern der Baugemeinschaft fordern. Die Förderung erfolgt bei diesen Baugemeinschaften nach dem Programmsegment „Mietwohnungen“ der Förderrichtlinie „Mietwohnungsneubau“ der WK.

### Baugemeinschaften im individuellen Eigentum

Die einzelnen Mitglieder von Baugemeinschaften im individuellen Eigentum können die Förderung nach der Förderrichtlinie „Eigenheim“ der WK nutzen. Die Förderung umfasst

- Baudarlehen mit Zuschlägen
- Laufende Zuschüsse bzw. Sonderdarlehen für energiesparende Neubauten

- Aufwendungsdarlehen
- Darüber hinaus können Baugemeinschaften, bei denen mindestens 50 Prozent der Haushalte die Voraussetzungen für eine Förderung nach der Förderrichtlinie „Eigenheim“ erfüllen, neben der individuellen Inanspruchnahme der Förderung durch die einzelnen Haushalte ein Zwischenfinanzierungsdarlehen erhalten, um den gemeinsamen Ankauf des Grundstücks sowie die Kosten des Hochbaus vorzufinanzieren.

Die verschiedenen Förderrichtlinien stehen auf der Internetseite der WK als Download zur Verfügung ([www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de)).



Foto: BSU



# Adressen

## Behörden

Freie und Hansestadt Hamburg  
 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
 Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung  
 Agentur für Baugemeinschaften  
 Wexstraße 7, 11. Stock | 20355 Hamburg  
 Telefon: 040 / 428 40 - 2333 | Fax: 040 / 428 40 - 2266  
 E-Mail: [baugemeinschaften@bsu.hamburg.de](mailto:baugemeinschaften@bsu.hamburg.de)  
[www.baugemeinschaften.hamburg.de](http://www.baugemeinschaften.hamburg.de)

Freie und Hansestadt Hamburg  
 Finanzbehörde | Immobilienmanagement  
 Dammtorstraße 7 | 20354 Hamburg  
 Telefon: 040 / 428 23 - 4006 (Geschäftsstelle)  
 Fax: 040 / 428 23 - 4131  
 E-Mail: [immobilienmanagement@fb.hamburg.de](mailto:immobilienmanagement@fb.hamburg.de)  
[www.real-estate.hamburg.de](http://www.real-estate.hamburg.de)

## Erstberatung für energiesparendes Bauen und Sanieren

### Energieeinsparung

EnergieBauZentrum  
 ELBCAMPUS (direkt am S-Bahnhof Harburg)  
 Zum Handwerkszentrum 1 | 21079 Hamburg  
 Telefon: 040 / 359 058 - 22 | Fax: 040 / 359 05 44 - 822  
 E-Mail: [energiebauzentrum@elbcampus.de](mailto:energiebauzentrum@elbcampus.de)  
[www.energiebauzentrum.de](http://www.energiebauzentrum.de)

### Finanzierung

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt  
 Besenbinderhof 31 | 20097 Hamburg  
 Telefon: 040 / 248 46 - 0 | Fax: 040 / 248 46 - 432  
 Beratung und Förderung  
 E-Mail: [info@wk-hamburg.de](mailto:info@wk-hamburg.de) | [www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de)

[finanz@ss der WK - Hamburg](mailto:finanz@ss.der.WK-Hamburg)  
 der Online - Assistent berechnet Ihre persönliche  
 WK - Finanzierung: [www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de)

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)  
 Palmengartenstraße 5 - 9 | 60325 Frankfurt am Main

### Informationszentrum:

Telefon: 01801 / 33 55 77 (Ortstarif) | Fax: 069 / 74 31 - 95 00  
 E-Mail: [iz@kfw.de](mailto:iz@kfw.de) | [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)

Verbraucherzentrale Hamburg  
 Kirchenallee 2 | 20099 Hamburg  
 Telefonische Beratung „Baufinanzierung“  
 Montag 10 - 13 Uhr, persönliche kostenpflichtige  
 Beratung nach Vereinbarung  
 Telefon: 040 / 24 832 - 220 | Fax: 040 / 248 32 - 290  
 E-Mail: [info@verbraucherzentralehamburg.de](mailto:info@verbraucherzentralehamburg.de)  
[www.verbraucherzentralehamburg.de](http://www.verbraucherzentralehamburg.de)

### Architektenverbände

Hamburgische Architektenkammer  
 Grindelhof 40 | 20146 Hamburg  
 Telefon: 040 / 44 18 41 - 0 | Fax: 040 / 44 18 41 - 44  
 E-Mail: [info@ak-hh.de](mailto:info@ak-hh.de) | [www.ak-hh.de](http://www.ak-hh.de)

Bund Deutscher Architekten und Architektinnen BDA  
 der Freien und Hansestadt Hamburg e.V.  
 Architektur Centrum im hamburgmuseum  
 Holstenwall 24 | 20355 Hamburg  
 Telefon: 040 / 41 333 - 10 | Fax: 040 / 41 333 - 123  
 E-Mail: [info@bda-hamburg.de](mailto:info@bda-hamburg.de) | [www.bda-hamburg.de](http://www.bda-hamburg.de)

### Baubetreuer

Altonaer Spar - und Bauverein e.G.  
 Max - Brauer - Allee 69 | 22765 Hamburg  
 Telefon: 040 / 38 90 10 - 0 | Fax: 040 / 38 90 10 - 137  
 E-Mail: [info@altoba.de](mailto:info@altoba.de) | [www.altoba.de](http://www.altoba.de)

ASK - Hassenstein + Pfadt GmbH  
 Lange Reihe 29 | 20099 Hamburg  
 Telefon: 040 / 28 08 78 - 0 | Fax: 040 / 28 08 78 - 22  
 E-Mail: [info@ask-hamburg.de](mailto:info@ask-hamburg.de) | [www.ask-hamburg.de](http://www.ask-hamburg.de)

Baugenossenschaft Deutsches Heim -  
 Union eG | dhu  
 Buchsbaumweg 10a | 22299 Hamburg  
 Telefon: 040 / 514943 - 0 | Fax: 040 / 514943 - 43  
[info@dhu.de](mailto:info@dhu.de) | [www.d-h-u.de](http://www.d-h-u.de)

Baugenossenschaft FLUWOG - NORDMARK eG  
Tannenweg 62 | 22415 Hamburg  
Telefon: 040 / 53 10 91 - 0 | Fax: 040 / 5310 9130 - 40  
E-Mail: [info@fluwog.de](mailto:info@fluwog.de) | [www.fluwog-nordmark.de](http://www.fluwog-nordmark.de)

Bauverein der Elbgemeinden eG  
Heidrehmen 1 | 22589 Hamburg  
Telefon: 040 / 24 42 - 20 | Fax: 040 / 24 42 25 - 55  
E-Mail: [info@bve.de](mailto:info@bve.de) | [www.bve.de](http://www.bve.de)

Bürgerbau AG  
Glockengießerwall 26 | 20095 Hamburg  
Telefon: 040 / 3008887 - 0  
E-Mail: [info@buergerbau.de](mailto:info@buergerbau.de) | [www.buergerbau.de](http://www.buergerbau.de)

Bürgerstadt Hamburg AG  
c / o Patriotische Gesellschaft von 1765  
Trostbrücke 4 - 6 | 20457 Hamburg  
Telefon: 040 / 366 619 | Fax: 040 / 378 094  
E-Mail: [hamburg@buergerstadt.de](mailto:hamburg@buergerstadt.de)  
[www.buergerstadt.de](http://www.buergerstadt.de)

ConPlan GmbH  
Barnerstraße 14 | 22765 Hamburg  
Telefon: 040 / 398 343 - 42 | Fax: 040 / 398 343 - 41  
E-Mail: [info@conplan-gmbh.de](mailto:info@conplan-gmbh.de) | [www.conplan-gmbh.de](http://www.conplan-gmbh.de)

Hamburger Wohnen eG  
Försterweg 46 | 22525 Hamburg  
Telefon: 040 / 540 00 - 60 | Fax: 040 / 54 00 06 - 30  
E-Mail: [info@hamburgerwohnen.de](mailto:info@hamburgerwohnen.de)  
[www.hamburgerwohnen.de](http://www.hamburgerwohnen.de)

Johann Daniel Lawaetz - Stiftung  
Neumühlen 16 - 20 | 22763 Hamburg  
Telefon: 040 / 39 99 36 - 0 | Fax: 040 / 39 99 36 - 90  
E-Mail: [info@lawaetz.de](mailto:info@lawaetz.de) | [www.lawaetz.de](http://www.lawaetz.de)

Privatbau GmbH für Baubetreuung Hamburg  
Glockengießerwall 19 | 20095 Hamburg  
Telefon: 040 / 32 01 02 - 0 | Fax: 040 / 32 01 02 - 30  
E-Mail: [info@privatbau.de](mailto:info@privatbau.de) | [www.privatbau.de](http://www.privatbau.de)

STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Neuer Kamp 25 | 20359 Hamburg  
Telefon: 040 / 43 29 42 - 0 | Fax: 040 / 43 29 42 - 10  
E-Mail: [post@stattbau-hamburg.de](mailto:post@stattbau-hamburg.de) | [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)  
Allg. Projektberatung für Wohngruppeninteressierte  
jeden 1. Freitag im Monat 14 - 16 Uhr und auch Hamburger  
Koordinationsstelle für Wohn - Pflege - Gemeinschaften

STEG Stadterneuerungs - und Stadtentwicklungsgesellschaft  
Hamburg mbH  
Schulterblatt 26 - 36 | 20357 Hamburg  
Telefon: 040 / 43 13 93 - 0 | Fax: 040 / 43 92 75 - 8  
E-Mail: [steg@steg-hh.de](mailto:steg@steg-hh.de) | [www.steg-hh.de](http://www.steg-hh.de)

Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG  
Landwehr 34 | 22087 Hamburg  
Telefon: 040 / 42 30 08 - 0 | Fax: 040 / 42 30 08 - 44  
[info@woge.com](mailto:info@woge.com) | [www.woge.com](http://www.woge.com)

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG  
Angerstraße 3 | 22087 Hamburg  
Telefon: 040 / 25 19 27 - 0 | Fax: 040 / 25 19 27 - 21  
E-Mail: [info@wv1902.de](mailto:info@wv1902.de) | [www.wohnungsverein1902.de](http://www.wohnungsverein1902.de)

### Weitere Ansprechpartner

Arche Nora e.V.  
Hamburger Hochstraße 23 | 20359 Hamburg  
E-Mail: [info@archenora.de](mailto:info@archenora.de) | [www.archenora.de](http://www.archenora.de)

Autofreies Wohnen e.V.  
Hartzlohplatz 5 | 22307 Hamburg  
Telefon: 040 / 27 80 83 6 - 1 | Fax: 040 / 27 80 83 6 - 2  
E-Mail: [info@autofreiesWohnen.de](mailto:info@autofreiesWohnen.de)  
[www.autofreieswohnen.de](http://www.autofreieswohnen.de)  
Sprechzeiten  
Mittwochs von 9.30 Uhr bis 13.00 Uhr  
und von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr

Barrierefrei Leben e.V.  
Verein für Hilfsmittelberatung, Wohnraumanpassung  
und barrierefreie Bauberatung  
Richardstraße 45 | 22081 Hamburg  
Telefon: 040 / 2999 5656 | Fax: 040 / 29 36 01  
E-Mail: [Vorstand@barrierefrei-leben.de](mailto:Vorstand@barrierefrei-leben.de)  
[www.barrierefrei-leben.de](http://www.barrierefrei-leben.de)

Evangelische Stiftung Alsterdorf  
alsterdorf assistenz west GmbH  
Dienstleistungen für Menschen mit Assistenzbedarf  
Max-Brauer-Allee 50 | 22765 Hamburg  
Telefon: 040/35 74 81 12 | Telefax: 040/35 74 81 40  
[kontakt@alsterdorf-assistenz-west.de](mailto:kontakt@alsterdorf-assistenz-west.de) | [www.alsterdorf.de](http://www.alsterdorf.de)

alsterdorf assistenz ost GmbH  
Dienstleistungen für Menschen mit Assistenzbedarf  
Steilshooper Straße 54 | 22305 Hamburg  
Telefon 040/69 79 81 10 | Telefax 040/69 79 81 79  
[kontakt@alsterdorf-assistenz-ost.de](mailto:kontakt@alsterdorf-assistenz-ost.de) | [www.alsterdorf.de](http://www.alsterdorf.de)



# Adressen | Literatur

HafenCity Hamburg GmbH  
 Brooktor 11 | 20457 Hamburg  
 Telefon: 040 / 37 47 26 - 0 | Fax: 040 / 37 47 26 - 26  
 E-Mail: [info@HafenCity.com](mailto:info@HafenCity.com) | [www.HafenCity.info](http://www.HafenCity.info)

Hamburger Koordinationsstelle für  
 Wohn-Pflege-Gemeinschaften  
 Neuer Kamp 25 | 20359 Hamburg  
 Telefon: 040 / 43 29 42 - 23  
 E-Mail: [koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de](mailto:koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de)  
[www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

Internationale Bauausstellung IBA Hamburg GmbH  
 Am Zollhafen 12 | 20539 Hamburg  
 Telefon: 040 / 226 227 - 0 | Fax: 040 / 226 227 - 315  
 E-Mail: [info@iba-hamburg.de](mailto:info@iba-hamburg.de) | [www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)

internationale gartenschau hamburg 2013 GmbH (igs)  
 Pollhornbogen 18 | 21107 Hamburg  
 Telefon: 040 / 226 31 98 - 0 | Fax: 040 / 226 31 98 - 99  
 E-Mail: [info@igs-hamburg.de](mailto:info@igs-hamburg.de) | [www.igs-hamburg.de](http://www.igs-hamburg.de)

Leben mit Behinderung Hamburg  
 Südring 36 | 22303 Hamburg  
 Interessentenbetreuung  
 Antje Nötzel  
 Telefon: 040 / 270 790 927 | Fax: 040 / 270 790 948  
 E-Mail: [noetzel@lmbhh.de](mailto:noetzel@lmbhh.de)  
[www.leben-mit-behinderung-hamburg.de](http://www.leben-mit-behinderung-hamburg.de)

P 99 Gebäude - Verwaltungsgesellschaft mbH  
 Geschäftsführer: Manuel Osório  
 Falkenried 34 g | 20251 Hamburg  
 Telefon: 040 / 46 00 99 - 47 | Fax: 040 / 46 00 99 - 48  
 E-Mail: [info@p-99.de](mailto:info@p-99.de) | [www.p-99.de](http://www.p-99.de)

PMC Immobilienmanagement GmbH  
 Angebot von städtischen Grundstücken für  
 den Bau von Eigenheimen  
 Europa - Passage | Kleine Rosenstraße 10 | 20095 Hamburg  
 Telefon: 040 / 33 331 56 - 88  
 E-Mail: [info@eigenheimprogramm.de](mailto:info@eigenheimprogramm.de)  
[www.eigenheimprogramm.de](http://www.eigenheimprogramm.de)

## Literatur

auf.einander.bauen, BAUGRUPPEN IN DER STADT, Herausgeber: Kristien Ring (DAZ), jovis Verlag, ISBN 3-939633-33-4

Die freie Bauherrengemeinschaft, praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster, F. Heinzmann, MK - Verlag, ISBN 3-9806440-1-4

Frauenwohnprojekte - keine Utopie!  
 Ein Leitfaden zur Entwicklung autonomer Frauen(wohn)räume mit einer Dokumentation realisierter Projekte in Deutschland, Ruth Becker, März 2009  
 Zu beziehen über: FG Frauenforschung und Wohnungswesen  
 Fakultät Raumplanung | TU Dortmund | 44139 Dortmund  
 Fax: 0231 / 755 - 5432 | E-Mail: [fwr@post.tu-dortmund.de](mailto:fwr@post.tu-dortmund.de)  
[www.raumplanung.uni-dortmund.de](http://www.raumplanung.uni-dortmund.de)

Finanztest Spezial: „Bauen & Kaufen“, Mai 2005  
[www.test.de](http://www.test.de)

FREIHAUS  
 Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen.  
 STATTB AU HAMBURG GmbH  
 Neuer Kamp 25 | 20359 Hamburg  
 Telefon: 040 / 43 29 42 - 0  
 E-Mail: [post@stattbau-hamburg.de](mailto:post@stattbau-hamburg.de) | [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

Gemeinsam Bauen - Gemeinsam Wohnen, rechtliche und finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten für Gruppenprojekte im Neubau, Christian Kuthe / Wilhelm Mermagen / Albert Schepers, Darmstadt, 1993, 2.Aufl., Wohnbund / VWP, ISBN 3-92298-58-5

Hamburger Taschenbuch 2009 für Haus - und Grundeigentümer, herausgegeben vom Grundeigentümer - Verband Hamburg von 1832 e.V.  
 Glockengießerwall 19 | 20095 Hamburg  
 E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

Lawaetz- (L-)Info, Informationen über die Aktivitäten der Johann Daniel Lawaetz - Stiftung,  
 Neumühlen 16 - 20 | 22763 Hamburg | [www.lawaetz.de](http://www.lawaetz.de)



Raus aus der Nische - rein in den Markt, ein Plädoyer für das Produkt gemeinschaftliches Wohnen, herausgegeben von der Schader - Stiftung gemeinsam mit der Stiftung trias.

E-Mail: [buchbestellung@schader-stiftung.de](mailto:buchbestellung@schader-stiftung.de)  
[www.schader-stiftung.de](http://www.schader-stiftung.de)

Wohnprojekteportal:

Eine umfangreiche Sammlung von Informationen, Büchern und Artikeln finden Sie im Wohnprojekteportal:  
[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)

## Kontakt

### Agentur für Baugemeinschaften

Wexstraße 7, 11. Stock | 20355 Hamburg  
Telefon: 040 / 428 40 2333 | Fax: 040 / 428 40 - 2266  
E-Mail: [baugemeinschaften@bsu.hamburg.de](mailto:baugemeinschaften@bsu.hamburg.de)  
[www.baugemeinschaften.hamburg.de](http://www.baugemeinschaften.hamburg.de)

Internetforum für Hamburger Baugemeinschaften  
[www.zusammen-bauen-lohnt-sich.de](http://www.zusammen-bauen-lohnt-sich.de)



Foto: Hamburg Marketing



Foto: überNormalNull

## Impressum

### Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Stadthausbrücke 8 | 20355 Hamburg

[www.bsu.hamburg.de](http://www.bsu.hamburg.de)

V.i.S.d.P.: Astrid Köhler

Konzept und Gestaltung: falkowskidesign  
Druck: Hessedruck GmbH, Stade

Auflage: 1.000 | April 2010