



Bundesverband **Baugemeinschaften** e.V.

Geschäftsbericht 25

vorge stellt zur MV am 18.6.2026

Bundesverband
Baugemeinschaften e.V.
Hansastraße 18
01097 Dresden

Vorstandsvorsitzende:
Marion Kempe

Vorstandsmitglieder:
Stefan Heimes
Elke Seipp
Stefan Wendt-Reese
Benjamin Zeeh

Eingetragen in Stuttgart
Geschäfts-Nr. VR
381749

Kreissparkasse Tübingen
IBAN: DE32641500200001739844
BIC: SOLADES1TUB

WIR BAUEN GEMEINSCHAFT



Inhaltsverzeichnis

- Einführung

Aus dem Verband

- Rückblick
- Mitglieder

Anlagen als Tischvorlage / Protokoll

- Kassenbericht 2025
- Gewinn- und Verlustrechnung 2025
- Kassenprüfbericht 2025

Baugemeinschaften 2025 – die Herausforderungen steigen

Liebe Mitglieder des Bundesverbandes,

der Bundesverband setzt sich aus Mitgliedern zusammen, die sich professionell - aber in unterschiedlichen Rollen der Begleitung und Unterstützung von Menschen die gemeinsam bauen und wohnen wollen, widmen (reine Bauträger oder Baugemeinschaften sind nicht Mitglieder). Viele unserer Mitglieder sind durchaus Idealisten, aber wir müssen auch Geld verdienen, um unsere beruflichen Strukturen zu erhalten und damit für Unterstützung, Beratung und Planung zur Verfügung stehen zu können. Einige Kommunen und Länder sehen den Mehrwert von Baugemeinschaften und haben Beratungs- und Vernetzungsstellen geschaffen, bis hin zur städtischen Dachgenossenschaft. Das hilft enorm Projekte über die Anfangsschwierigkeiten zu bringen, aber sie sind nicht flächendeckend vorhanden. Das Agieren auf dem freien Markt ist schwierig geworden.

Die Kreditkonditionen haben sich extrem verschärft, sodass viele Projekte nur mit Mühe finanziert werden können, viele scheitern auch daran. Förderprogramme sind mal da, dann wieder weg und nicht immer sind die Konditionen wirklich attraktiv. Das wird flankiert durch hohe Baukosten und hohe Grundstückspreise. Auch in vielen Kommunen, Landeskirchen u.a. öffentlichen Einrichtungen dient Grund und Boden noch immer dazu die knappen Kassen zu füllen. Der Verkehrswert der Konzeptvergaben ist alles andere als niedrig, Erbbauzins zu 4% aktuell nicht darstellbar. Kurzsichtige Einnahmen, die das Potential intakter Projekte und deren Ausstrahlung auf das Umfeld offenbar ausblenden. Alle Beteiligten sollten hier mögliche Alternativen beschreiten.

Die Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens sind nur ein Bruchteil des Wohnungsmarktes, aber ein Segment was Maßstäbe in Qualität, Nachhaltigkeit, Partizipation, Vielfalt und sozialer Wirksamkeit schafft. Diese Qualitäten, die die baukulturelle Entwicklung puschen dürfen nicht verloren gehen. Dafür setzen wir uns als Bundesverband ein und sind seit 2024 näher an die anderen Verbände, Organisationen und Akteure gerückt.

Mit unserer Tagung in Düsseldorf, die 2024 im Zeichen der Genossenschaften stand, hat der BVB gezeigt, dass er ein Verband ist, der allen Rechtsformen offen gegenübersteht – auch den gemeinschaftlichen.

Und auch der stattgefundene Generationenwechsel hat ermöglicht, dass wir im Schulterchluss mit 8 weiteren Organisationen seit Oktober 2024 das Zusammenleben-Festival in Stuttgart 2026 mit organisiert haben. Angela, Stefan (H.) und ich waren in unterschiedlichen AGs aktiv und der BVB hat einen finanziellen Anteil eingebracht. Bei der Orga des Planspiels morgen waren Benjamin und Stefan (W-R.) aktiv. Wir sind gespannt auf die nächsten 2 Tage und hoffen, dass viele Kontakte und Begegnungen entstehen werden.



Am 25.11.25 habe ich in Hannover mit den Vertreter:innen der anderen bundesweiten Organisationen festgestellt, dass wir, um unserem Anliegen in der Bundespolitik Gehör zu verleihen, Kontinuität, Kompetenz und Sichtbarkeit brauchen. Ab Juli 2026 startet das Bündnis für 2 Jahre, mit der Option auf Verlängerung, um Lobbyarbeit in Berlin zu betreiben. Dem Bündnis gehören aktuell an: das Forum, die Trias, Immobilien, Terra Libre und Wohnbund; Erweiterung ist angedacht. Der „Lobbyist mit halber Stelle“ ist Tobias Bernet, GF des Wohnbundes. Alle Akteure finanzieren diese Stelle mit unterschiedlichem Budget, der Bundesverband bringt dafür 10T€ auf. Ein Experiment, welches wir im Bündnisbeirat begleiten werden.

Perspektivisch planen wir gemeinsame Fachtagungen, in Überlegung ist 2027 die Nutzung der IGA Dortmund, die der BVB organisiert, der Wohnbund ist mit im Boot. 2028 vielleicht andersherum und ...

Bei der Wohnprojektberaterausbildung der Trias durfte ich im April 2026, neben einem inhaltlichen Thema, den Bundesverband vorstellen.

Mit den genannten Aktivitäten sind wir nach außen stark aufgetreten und als gleichberechtigter Player wahrgenommen worden.

Aber: wir sind ein ehrenamtlicher Vorstand und dieses Engagement hat leider kapazitative Grenzen. Die Unterstützung des Beirates mit Rat, Zeit und Energie half uns, aber trotzdem ist in 2025 und bis Mitte 2026 die Sichtbarkeit für unsere Mitglieder, die sich nicht ins Festival 26 eingeklinkt haben, zurückgegangen. Von den Möglichkeiten des Engagements Workshops mit zu organisieren, Inputs oder Ideen zu liefern wurde außerhalb von Vorstand und Beirat kein Gebrauch gemacht. Sichtbarkeit ist aber auch: selbst sichtbar werden.

In diesem Zusammenhang müssen wir uns immer wieder die Frage nach der Notwendigkeit des Verbandes stellen, so diskutiert zur MV 2025. Wir zeichnen uns als Fachverband mit hohem Architekt:innenanteil aus, dem auch Kommunen angehören – letzteres ist unser Alleinstellungsmerkmal. Die Fachtagungen mit Exkursionsteil werden von den Mitgliedern geliebt – aber seit Corona 2020 weniger besucht. Lasst uns gemeinsam schauen, wie sich unsere Aktivitäten entwickeln werden, ob es gelingt den Altersdurchschnitt zu senken und welche neuen Synergien oder Schulterschlüsse sich anbahnen.

Ich danke den Vorstandsmitgliedern Elke und Stefan H. (der neue Vorstand agierte erst ab 2026) und dem Beirat für Ihre Arbeit in 2025, hier auch insbesondere Angela, für Ihr Unterstützung der Vorstandsarbeit und dem Beirat gesamt für die beratende Tätigkeit. Dank auch an Michael, der aus dem Beirat ausscheidet, während die Stadt Stuttgart ihr Engagement gerade überprüft.

Liebe Mitglieder, lasst uns gemeinsam ab morgen das Festival genießen, als Bundesverband sichtbar sein und Impulse setzen. Ich freue mich auf unser gemeinsames Planspiel am Freitag und die Workshoprunden am Sonnabend.

Für das 2.HJ 2026 und das Folgejahr bitte ich um euer Engagement und Interesse. Vorstand und Beirat werden Festival, Bündnis und anstehende Herausforderungen reflektieren und freuen sich auf Austausch und gemeinsame Aktivitäten mit euch.

Marion Kempe
Vorstandsvorsitzende

Aus dem Verband

Rückblick 2025 bis Juni 2026

Vorstand und Geschäftsstelle

Der Vorstand bis September 2025 (seit 8. Oktober 2022)

Die Vorstandsmitglieder:

Marion Kempe (Vorsitzende)

Elke Seipp (stellvertretende Vorsitzende)

Maximilian Milde (Schriftführer) – ruhend seit Oktober 2024

Stefan Heimes (Schatzmeister)

Der „alte“ Vorstand traf sich bis zur MV im September 2025 monatlich in Videokonferenzen; zur Vorbereitung der Exkursion 2025 in Bayern auch häufiger. Der Vorstand arbeitete bis Herbst 2025 nur mit 3 Personen, ohne Assistenz, jedoch tatkräftig unterstützt durch Angela Hansen, der wir hiermit herzlich danken.

Der Vorstand ab 19. September 2025

Die Vorstandsmitglieder wurden in der MV am 19.9.2025 in Rosenheim einstimmig gewählt:

Marion Kempe (Vorsitzende)

Stefan Wendt-Reese (stellvertretender Vorsitzender)

Benjamin Zeeh (Schriftführer)

Stefan Heimes (Schatzmeister)

Elke Seipp (Beisitzerin)

Vorstandsklausur Januar 2026

Der neue Vorstand und Beiratsmitglied Angela trafen sich in 2025 noch 2 x per VK, um das Festival und die Klausur am 16./17. Januar 2025 in Hamburg vorzubereiten. Dort wurde über inhaltliche Ausrichtung und Prioritäten diskutiert und die Aufgabenteilung festgelegt. Thematisch haben wir uns als Mindeststandard darauf verständigt, dass es Baugemeinschaftsmitgliedern, egal in welcher Rechtsform, möglich sein muss die anderen

Gruppenmitglieder frei auszuwählen, Verträge und Entscheidungsprozesse zu verändern. (Notwendig wurde die Beschäftigung mit der Thematik, weil wir Mitgliedsanfragen bauträgerähnlicher Investoren hatten, die diese Bedingungen nicht erfüllten.) Der Vorstand trifft sich seither (oft in Kombination mit dem Beirat) virtuell im Abstand von 6 – 8 Wochen, jetzt zum Festival häufiger.

Austausch zur Finanzierung

Angesichts der Tatsache, dass in 2025 viele Projekte Schwierigkeiten bei der Finanzierung ihrer Vorhaben hatten, organisierten wir in 2025 mit Romy Reimers vom Forum für Gemeinschaftliches Wohnen und mit Unterstützung durch Finanzberater Joachim Schuberth, eine interne Onlineveranstaltung, bei der es zum Austausch zwischen Banken, KfW und Bundesbehörden kam, um die Rahmenbedingungen der Finanzierung zu verbessern und die Gemeinnützigkeit anwendbarer zu gestalten.

Mitgliederbetreuung durch Vorstand und Geschäftsstelle

Infolge unserer ehrenamtlichen Kapazitäten entstanden Einschränkungen: das Versenden der Newsletter, Mitgliederbriefe oder die Organisation der Workshops litten darunter. Ein Großteil unserer Arbeit, wie die Mitgliederverwaltung, der Anruf bei jedem ein- und aussteigenden Mitglied, der Kampf um Städtemitgliedschaften, die Lobbyarbeit, ... ist für die Mitglieder nicht erkennbar, aber notwendiges Tagesgeschäft.

Aufgaben der Geschäftsstelle waren in 2025/26 die Aktualisierung und redaktionelle Betreuung der Website www.bv-baugemeinschaften.de. Hier und beim Mailverkehr wurden notwendige technische Aktualisierungen vorgenommen. Ein Newsletter erschien in 2025 nicht – wir werden im 2. HJ 2026 schauen, wie wir hier wieder tatkräftiger in Erscheinung treten können – vielleicht mag jemand aus der Mitgliederschaft dabei unterstützen?

Workshops

In 2025 gab es nur einen online-Workshop: Inputgeberin Angelika Majchrzak-Rummel, Rechtsanwältin und Wohnprojekt-beraterin berichtete von den ersten Erfahrungen der eGbR. Der Bundesverband ist damit das Gremium, dass sich mit der Praktikabilität, die eGbR zur Regulierung der WEGs zu nutzen, auseinandersetzte. Somit sind weitreichende Einflussnahmen der Eigentümer bei Verkauf und Vermietung möglich, was diese Rechtsform liberalisiert und bisherige Nachteile (keine Mitsprache bei Verkäufen und Kaufpreisen) beseitigen kann.

Allen Mitgliedern und Gästen steht das niederschwellige online-Workshop-Format für eigene Themen, Projektvorstellungen, Diskussionsforen usw. zur Verfügung – hier wünschen wir uns seit Jahren mehr Aktivitäten aus der Mitgliedschaft: Berichte aus der eigenen Arbeit, Hinweise auf spannende Impulsgeber, Austausch dazu – die Geschäftsstelle organisiert – was ist eigentlich das Problem?

Außenkontakte

In der Regel ist die Geschäftsstelle von Montag bis Freitag erreichbar.

Anfragen von Mitgliedern, Kommunen, Journalist*innen, Studierenden und Privatpersonen haben die Geschäftsstelle erreicht. Die Anfragen wurden durch die Geschäftsstelle, den Vorstand beantwortet, auf die Mitgliederliste auf der Website verwiesen oder direkt an Mitglieder aus der jeweiligen Region weitergeleitet. Presse- und Interviewanfragen wurden von Marion Kempe wahrgenommen.

Auch in 2025 nahmen unsere Mitglieder nicht am Teilen der LinkedIn-Beiträge teil, sodass die Sichtbarkeit des BVB bei Social Media damit verpufft. Die kontinuierliche Erarbeitung und das Teilen von Beiträgen in den sozialen Netzwerken sind von Vorstand und der Geschäftsstelle nicht zu leisten – hier klafft eine Lücke, die der Mitwirkung aller Mitglieder bedarf.

Fachexkursion und Mitgliederversammlung 2025

Mit Hinblick auf Budget und Engagement bei der Beteiligung am Festival 2026, fand im September 2025 keine Fachtagung, sondern eine Fachexkursion in im ländlichen Raum in Oberbayern. Das Angebot an die Stadt Rosenheim, eine kleine Fachveranstaltung mit Bürgermeister*innen und Projekten der Region zum gemeinschaftlichen Bauen in den Räumen der Stadt zu organisieren, wurde abgelehnt. So beschränkten wir uns in 2025 auf eine Exkursion mit kleinerem Rahmen kombiniert mit der Mitgliederversammlung. Bewusst legten wir den Fokus auf die Aspekte des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens im Umland und den ländlichen Räumen. Für alle war das eine spannende und fruchtbringende Exkursion – besten Dank an Heps, der die inhaltliche Konzipierung und konkrete Anfragen innehatte, unterstützt durch Elke, sowie an Angela und Andrea, die viel organisierten.

Schwerpunkt der angeschlossenen Mitgliederversammlung waren die Neuwahlen des Vorstandes, die Relevanz des Verbandes und aktuelle Themen der Wohnprojekte (z.B. Finanzierung). Festgestellt wurde durch die Mitglieder der hohe Stellenwert der jährlichen Fachtagungen/Exkursionen, verbunden mit dem inhaltlichen und persönlichen Austausch.

Mitglieder

Im Jahr 2025 haben wir 2 neue Mitglieder gewinnen können; 7 Mitglieder (5 Architekten, 1 Baugenossenschaft und 1 Wohnberaterin) haben den Bundesverband verlassen.

Bei den Austritten der Architekten sind Geschäftsaufgabe aus Altersgründen das häufigste genannte Merkmal. Allerdings sind nicht alle Austretenden zu einem Gespräch erreichbar, seltener ist die Rücklastschrift bei Beitragseinzug „der letzte Gruß“.

Damit hat sich die Gesamtzahl der Mitgliedschaften mit 5 Austritten (netto) von

122 Mitgliedern am 1.1.2025

auf

117 Mitglieder am 31.12.2025

verringert.

Im bisherigen Jahresverlauf 2026 konnten wir keine Mitglieder neu gewinnen; 2 Architekten und eine Finanzberaterin scheiden per 31.12.2026 aus dem Verein aus. Allerdings hoffen wir, durch das Festival das Interesse an einer Mitgliedschaft zu steigern und den Trend in der Mitgliederentwicklung zu bremsen oder gar umzukehren.

Die Namen der Mitglieder werden auf unserer Website (bv-baugemeinschaften.de) genannt, sofern sie ihre Zustimmung dazu gegeben haben.

Marion Kempe
Vorstandsvorsitzende
Dresden, den 13.06.2026

Anlagen separat als Tischvorlage bzw. im Protokoll

- Kassenbericht 2025
- Gewinn- und Verlustrechnung 2025
- Kassenprüfbericht 2025