

Rechtsformen von Wohnprojekten



Rechtsformen für Wohnprojekte

Eigene Bau-Trägerschaft

Mögliche Rechtsformen:

- Genossenschaft
- Verein
- Wohneigentumsgemeinschaft
- GbR
- Erbbaurechtskonstruktionen

Kooperation mit Bauträger Wohnungsunternehmen

Eigene Organisationsform für
Mieter / Projekt unerlässlich.

Verein

Mietergenossenschaft

Wohneigentumsgemeinschaft



Vorteile der beiden Varianten

Eigene Bauträgerschaft

Volle Verantwortung und Gestaltungsmöglichkeit der Gruppe.

Innovative Lösungen sind eher durchsetzbar.

Eigenes Risiko und „Gewinn“.

Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen

Weniger finanzielle Verantwortung.

Leichtere Finanzierbarkeit durch solventen Partner.

Weniger Arbeit.

Risiko und Gewinn bei WU

Rechtsformen für Wohnprojekte: Genossenschaft

Als „**Selbsthilfe-Organisation**“ zur Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse „erfunden“: Menschen schließen sich zusammen, tun Geld in einen Topf, um ihre wirtschaftliche Situation durch gemeinsames Wirtschaften zu verändern.

Pro-Kopf-Stimmrecht, unabhängig vom eingebrachten Kapital (meistens).

Klare Regelung zum Einbringen von Kapital und zur Wiederauszahlung.

Prüfungspflicht zur Sicherung der Einlagen.

Vorstand und Aufsichtsrat als wichtigste Gremien.

Rechtsformen für Wohnprojekte: Genossenschaft

Vorteile

- Klare Strukturen für gemeinschaftliches Eigentum.
- Prüfungspflicht unterstützt die Laien-Organisation.
- Klare Regelung für Kapital-Beiträge.
- Reine Wohngenossenschaften sind körperschaftssteuerbefreit.
- Kreditwürdig.

Nachteile

- Gründungsaufwand ist hoch.
- Prüfungspflicht kostet Geld.
- Gemeinnützigkeit nur schwer möglich.
- Genossenschaftsgesetz verbietet manches, was sinnvoll wäre. (Vorfristige Auszahlung von Anteilen, bestimmte Anrechnung von Eigenleistung)



Vitopia eG iG in Magdeburg / Herrenkrug

7 Erwachsene
derzeit 2 Kinder.

Geplant:

Café, Seminare,
Fahrradherberge.

Offener Raum für
Initiativen und
Vereine.



Daksbau eG in Dessau



- Lebendiges Miteinander
- Selbsthilfe im Bau
- Food-Coop, Regenwassernutzung & Bürgerkraftwerk
- Eigene Genossenschaft
- 16 Wohnungen, Büros und Vereinsräume

Rechtsformen für Wohnprojekte: Verein

Vorteile

- Leicht zu gründen und zu führen.
- Wenn gemeinnützig, Körperschaftssteuerbefreit und Möglichkeit, Spendenbescheinigungen auszustellen.
- Gemeinschaftliches Eigentum.

Nachteile

- Wohnen ist nicht gemeinnützig!
Daher meist keine Gem.nützigkeit möglich.
- Kapital-Einbringen nicht klar geregelt und daher aufwändiger.
- Weniger kreditwürdig.

Sonnenhaus eV Berlin



Leben im Sonnenhaus
heißt mit- und
füreinander leben !

Kiez-Café mit
Naturkostladen
integriert

Land gehört Stiftung trias,
Haus dem Sonnenhaus
eV

20 Menschen zwischen 14
und 81 Jahren



Rechtsformen für Wohnprojekte: Wohneigentümergeinschaft

Konzept, das dann greift, wenn Einzeleigentum gewünscht und dennoch gemeinschaftlicher Zusammenhang festgeschrieben werden soll.

Komplettes wirtschaftliches Eigentum an der Wohnung, gemeinschaftliches Eigentum an Gemeinschaftsflächen, Festlegungen für gemeinsame Ziele, etc. möglich.

Evtl. Problematisch: Einzeleigentum ist sehr hohes Recht, d.h. Verkauf und Vererbung an nicht-eingebundene Menschen möglich.

Jung und Alt in der Lutterothstraße WEG Hamburg



22 Haushalte bauen gemeinsam Eigentumswohnungen.

Bunt gemischte Haushaltstypen mit Gemeinschaftsraum und Garten.

Gutes Zusammenwachsen der Gemeinschaft in der Bauphase – danach ging Gemeinschaft aber eher verloren.



Rechtsformen für Wohnprojekte: Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Gbr)

Unaufwändig und einfach in der Gründung und Führung.

Aber: Jeder Wechsel muss im Grundbuch eingetragen werden.

Aber: Gemeinsame Haftung nach außen, d.h. wenn ein Mitglied Schulden hat, kann gesamte Immobilie dafür versteigert werden.

→ Nicht empfohlen.



Kooperation mit Wohnungsunternehmen

Ein Wohnprojekt selber zu verwalten bedeutet, ein kleines Unternehmen zu verwalten.

Kooperation mit Wohnungsunternehmen ist gute Möglichkeit für Gruppen mit wenig Eigenkapital und weniger „unternehmerischer“ Initiative.



Voraussetzungen für gelungene Kooperation mit Wohnunternehmen

- Leitbild des Unternehmens passt.
- Eigene Verantwortung der Gruppe für Nachmieter, Instandhaltung, Hausordnung, Nutzung der kompletten Gebäude und Außenanlagen.
- Es gibt eine Rechtsperson als Vertreterin und wichtigste Organisationseinheit der Gemeinschaft. (Meist Verein)
- Mietvertrag / Erbpachtvertrag / Nießbrauchvertrag zwischen Wohnungsunternehmen und Gemeinschafts-Verein. Verein vermietet weiter an die Einzelpersonen.
- Vorkaufsrecht oder Kaufoption für Gemeinschafts-Verein. (Heuschrecken-Option)

Wohnprojekt „Beimsstraße“ in Magdeburg

Trägerschaft: WoBau
Magdeburg

Freundeskreis von jungen
Menschen, die sich aus
der katholischen
Jugendarbeit kennen,
haben gemeinsam
Aufgang gemietet.
Grundriss ihren Wünschen
entsprechend angepasst.



Shia – Wohnen für Alleinerziehende in Dessau

- Selbsthilfegruppe von Alleinerziehenden
- Gegenseitige Unterstützung
- Vereinsräume integriert
- Bauträger: Dessauer Wohnungsbaugesellschaft
- 9 Erwachsene, 6 Kinder



AWIG in Dresden



- Alt werden in Gemeinschaft
- Verein initiiert und begleitet „Wohngemeinschaften“
- Ein verbindliches Treffen pro Woche
- Vollständige Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Behindertenbad
- Mehrere Wohngemeinschaften im Bestand von Wohnungsunternehmen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte



Chance für:

Kinderfreundlichkeit

Attraktives Wohnen in der Innenstadt

Stärkere Nachbarschaftshilfe

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!