

Welche Rechtsform ist die richtige für unser Wohnprojekt?

Verein, Genossenschaft oder GmbH, vielleicht auch Co. KG?

Das kommt ganz darauf an...



Referent: Elias Cores

- Architektur, Stadtraum, Stadt- und Projektentwicklung
- war 6 Jahre im Bereich der gemeinwohlorientierten
 Projektentwicklung tätig. Fokus auf Kultur- & Nachbarschaftszentren
- Seit 2022 im Team der Projektentwicklung, Stiftung trias
- Fokus: Wohnprojekte und gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung



Erst der Inhalt, dann die Rechtsform



4

Viele Fragen - viele Klärungen!

Inhaltlichen Ziele festlegen

- Was ist das Ziel des Projektes?
- Wie viele Menschen hat das Projekt?
- Wie dauerhaft soll das Projekt sein?
- ...

Innere Struktur klären

- Wie sind Kompetenzen, Verantwortung, Delegation und Rechenschaft geregelt?
- Wie werden Entscheidungen getroffen? Demokratie?
- Welche Organe braucht das Projekt?

• ...



Viele Fragen - viele Klärungen!

Eigentumsfragen klären

- Eigentum, Vermögen bilden?
- Miete
- Anteile
- Welche Ausstiegsszenarien gibt es?

Finanzierungsvoraussetzungen klären

- Bankgespräche führen vor der Rechtsform-Gründung
- Eigenkapitaleinsatz
- Bank-Darlehen, private Darlehen
- Schenkung

Haftung klären



Viele Fragen - viele Klärungen!

Zusammengefasste Prüfkriterien:

- Inhalte und gemeinschaftsorientierter Ziele
- Mitgestaltung, Zweck und Dauerhaftigkeit
- Eigentum
- Finanzierung
- Gründungsaufwand und gesetzliche Kontrollen
- Haftung



Berater*innen

These:

Es gibt nicht "die beste Rechtsform", sondern nur die Rechtsform, die zu Ihrem Projekt passt.

Etwas frech:

Sage mir welche/n Berater*in du hast und ich sage dir in welcher Rechtsform du dein Projekt umsetzen wirst.



KONKRET



Wohnungseigentum / WEG

- allseits bekannte "Rechtsform" auch in der Rechtspraxis
- Vermögensbildung durch persönliches Einzeleigentum
- Eigenkapitaleinsatz für sich selbst

- Kapitalistisch geprägtes Demokratie-Verständis
- Privateigentum steht vor Gemeinschaftsinteresse auch bei Tod und Pfändung
- Mitbestimmung bei "Nachbelegung" oder Verkauf ist schwierig



GbR

- einfache Rechtsform ohne großen Gründungsaufwand
- Günstig in der Handhabung
- Die Beteiligten sind Miteigentümer / Gesellschafter
- Eigenkapital durch Gesellschaftereinlagen

- gemeinsame Haftung
- Der Gesellschaftervertrag sollte mit anwaltlicher Hilfe ausgearbeitet werden
- Dauer GbRs werden von Banken ungern finanziert
- Sicherung der Ziele ggf. durch eine Beteiligung von extern (Sperrminorität)



GmbH

- unternehmerische Rechtsform, deren Absicht originär Gewinnerzielung ist
- Haftung ist auf das Gesellschaftskapital beschränkt
- Eigenkapital durch Gesellschafter-Beteiligungen
- Bewohner*innen sind Mieter*innen
- Ein- und Ausstiegsmodalitäten werden im Gesellschaftervertrag geregelt

- Wechsel von GesellschafterInnen notarpflichtig
- GmbHs sind bilanzierungspflichtig



GmbH & Co. KG

Gestaltungsmöglichkeiten im Unterschied zur GmbH:

- Spekulationsfreies Ausscheiden bei Tod, Pfändung und Veräußerung gestaltbar
- Kapitalbildung und Idealismus besser kombinierbar?

- eher für große Projekte geeignet
- Erfahrene Berater*innen zu Rate ziehen, da komplexere Gestaltung
- bisher (fast) unerprobte Rechtsform bei Wohnprojekten



Verein

- haftungsbeschränkt
- demokratisch per Gesetz
- Eigentum des Vereins, keine Spekulation
- Eigenkapital: Schenkungen oder Privatdarlehen
- Bewohner*innen sind Mieter*innen
- externe Beteiligungen sind möglich

- nicht jeder Verein ist gleich gemeinnützig
- die Gemeinnützigkeit muss "gelebt" werden
- Zweckbetrieb, wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb möglich





Am Beispiel Mietshäuser Syndikat

- Eigener Haus-Verein + Haus-GmbH
- Beide wiederum verknüpft mit Syndikats-GmbH und Syndikats-Verein
- Verbund, Solidarprinzip und -beitrag

Selbstorganisiert wohnen – solidarisch wirtschaften!

Das Mietshäuser Syndikat

berät selbstorganisierte Hausprojekte, die sich für das Syndikatsmodell interessieren, beteiligt sich an Projekten, damit diese dem Immobilienmarkt entzogen werden, hilft mit Know How bei der Projektfinanzierung, initiiert neue Projekte.

Mitmachen!





Genossenschaft

- Sie fördert die Interessen Ihrer Mitglieder
- Haftung ist beschränkbar auf das Unternehmensvermögen
- Verbandsprüfung sorgt für Sicherheit im Betrieb
- demokratische Grundstruktur per Gesetz
- Ein- und Austritte ohne Notar
- Eigenkapital sind die Genossenschaftsanteile (KFW)
- Bewohner*innen sind Mieter*innen und Gesellschafter
- externe Beteiligungen möglich

- lange Gründungsphase und bürokratischer
- Pflichtprüfungen und Bilanzierungspflicht



Dach-Genossenschaft

- wie Einzel-eGs
- Wasserkopf und Verwaltung wird gebündelt
- Hausgruppen innerhalb der eG agieren weitestgehend selbstbestimmt
- Hausgruppen untereinander sind solidarisch
- vermutlich einfacherer Gründungsphase





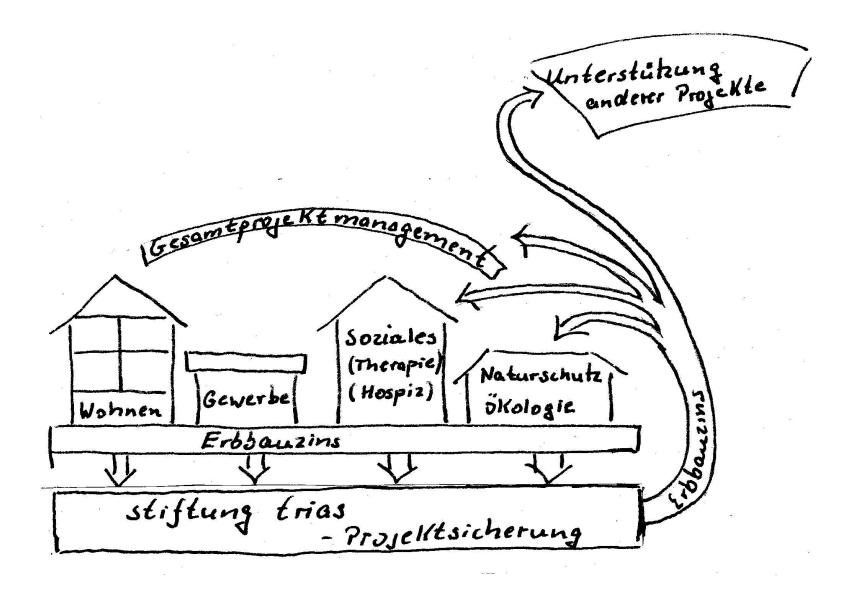
- Die Gruppe schließt sich zum Generalmieter (z.B Verein) zusammen...oder alle mieten einzeln.
- Der Investor ist Eigentümer/Bauherr
- weniger Verantwortung aber auch weniger Freiheit
- kann interessante Projektform auch für Wohnungsbau-Gesellschaften sein



Das Erbbaurecht

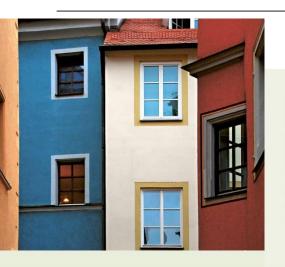
Das Erbbaurecht für die Zwecksicherung und Solidaritätsfonds

- Trennung von Haus- und Grundstück in Verbindung über den Erbbaurechtsvertrag
- mit gleichzeitiger Sicherung der Projektziele
- Finanzierungsinstrumente können kombiniert werden: Darlehen und Schenkungen
- Verbindung mit übergeordneten Zielsetzungen Solidarbeitrag



DAS ERBBAURECHT









Rechtsformen für Wohnprojekte

Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte

Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte

Gründung - Steuer - Recht - Finanzen











Vielen Dank fürs Zuhören!

Elias Cores

- Projektentwicklung -

Direktwahl: 02324 56 970 17

elias.cores@stiftung-trias.de

Stiftung trias

gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Droste-Hülshoff-Str. 43

45525 Hattingen (Ruhr)

Tel. 02324 56 970 0

Fax 02324 59 670 5

info@stiftung-trias.de

www.stiftung-trias.de