

Rechtsformen
für
gemeinschaftliche
Wohnprojekte

Hinweis:

Dieser Vortrag soll und kann nur
einen **Überblick** über mögliche
Rechtsformen für Wohnprojekte
und die bei der Wahl der
Rechtsform zu beachtenden
Fragestellungen geben!

Vor der Rechtsformwahl

sind verschiedene

Grundsatzfragen

für jedes Wohnprojekt bzw. jede Projekt-
initiative / -gruppe zu klären, bevor die

jeweils richtige Rechtsform

gefunden werden kann

Vorweg:

Die richtige Rechtsform

gibt es nicht!

und:

**Die Rechtsform
hat nahezu
keine Auswirkungen
auf die Baukosten**

Über welche
Themen / Fragen / Ziele
sollte eine Wohnprojektgruppe
Einigkeit erzielen, bevor die
Entscheidung der Rechtsform
getroffen wird und die
entsprechende Umsetzung
erfolgt?

Beispiele für mögliche Projektausrichtungen

- Wohnen 50+
- Wohnen mit Kindern
- Wohnen bis zum letzten Atemzug
- Pflege - Wohngemeinschaft
- Schwulen- und Lesbenprojekte
- Eco – Village
- ...

Ausrichtung auf „passendes“ Wohnraumangebot für

- Familien
- Alleinerziehende
- Singles
- Einkindfamilien
- Patchworkfamilien
- Gehandicapte Menschen
- ...

Zusammensetzung der Mitglieder / Bewohner

- Öffentlich geförderte Wohnungen
- Eigentum und Miete
- Aufnahmekriterien
- Wer wählt Bewohner aus
- ...

Beispiele für mögliche Projektstandards

- Energetische und ökologische Ziele
- Autofrei Wohnen, Carsharing...
- Wohnen und Arbeiten
- Kulturelle / Gewerbliche Angebote
- Integration von Pflegeangeboten /
Heimbauverordnung
- ...

Beispiele für unterschiedliche Planungs - Beteiligung

- Planung durch von der (Bau-)Gruppe zu beauftragendem Planungsteam
- Planung wird vom Investor / Bauträger vorgenommen, unterschiedliche Beteiligung der späteren Bewohner
- Kauf / Miete der fertig (geplanten) Wohnung
- ...

Beispiele für mögliche Realisierungswege

- Individuelles Bauen
- Bauen als Baugruppe / Baugemeinschaft
- Bauen mit Planungsteam und einzelnen Handwerksfirmen
- Bau durch Generalunternehmer
- Kauf vom Bauträger
- ...

Beispiele für mögliche wirtschaftliche Aspekte

- Geringe Kostenbelastung in den ersten Jahren
- Mietfrei Wohnen im Alter
- Kapitalbildung / Altersversorgung
- Entwicklung der Miete und Nebenkosten
- Sicherheit vor (Eigenbedarfs-) Kündigung
- ...

Beispiele für mögliche Grundstücksrechte

- Miete / kein Eigentum
- Kauf / Eigentum vor Baubeginn
- Kauf mit der Wohnung oder dem Haus vom Bauträger
- Erbbaurecht
- Stiftung / Syndikat
- ...

Beispiele für verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten

- Individuelle Finanzierung
- Über Projektges., z.B. Genossenschaft
- Fördermittel Energie, Sozialbindung ...
- Contractor- o.ä. Modelle
- Kleinbürgschaftsmodelle
- Eigenleistungen / Muskelhypothek
- ...

Wieviel Gemeinschaft?

- gemeinschaftlich Planen
- gemeinschaftlich Bauen
- Leben in guter Nachbarschaft
- Gelegentliche gemeinsame Aktivitäten
- Leben in (wie) enger Gemeinschaft
- WG
- Wie groß soll das Projekt sein?
- ...

Organisationsbedarf / Haftung unterschiedlich in verschiedenen Projektphasen

- Such- / Gruppenbildungsphase
- Planungsphase
- Bauphase
- Wohnphase

Übersicht mögliche Projekt - Rechtsformkategorien

- Individuelles Eigentum
- Miete bei Investor / kommunale Gesellsch.
- Gemeinschaftliches Eigentum
- Mischformen
- Rechtsform wechselt im Projektverlauf
- Verein / Generalmietvertrag

Individuelle Eigentumsformen

- Einzeleigentum real (EFH)
- Wohnungseigentum an Einzelhäusern auf gemeinschaftlichem Grundstück
- Wohnungseigentum

Investorenmodell

- Individuelle Miete der Wohnungen, Gemeinschaftsbereiche werden vom Verein gemietet
- Individuelle Miete der Wohnungen incl. Gemeinschaftsanteil
- Verein mietet Gesamtobjekt und vermietet Wohnungen incl. Gemeinschaftsanteil

Gemeinschaftliche Eigentumsformen

- Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
- GmbH
- GmbH als Syndikatsmodell
- Genossenschaft
- GmbH & Co. KG

Kurzdarstellung einzelner Rechtsformen

Hierzu wird auf vertiefende Vorträge und Broschüren der Stiftung trias verwiesen:

www.stiftung-trias.de/infomaterial.html



Rechtsformen für Wohnprojekte

... und diverse weitere Broschüren
der Stiftung trias:

- Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte
- Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte
- Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte
- ...

Hinweis:

Dieser Vortrag soll Gruppen nur eine Hilfestellung bei der Klärung der angesprochenen Fragen auf dem Weg zur Entscheidung geben. Weitergehende Beratung, insbesondere zu gegebener Zeit auch in juristischer Hinsicht, wird dringend empfohlen!

**Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit!**