



Neue gemeinschaftliche Wohnformen Leitfaden



Inhaltsverzeichnis

Seite

03	1	Entstehung
04	2	Definitionen
05	2.1	Investorenmodell
06	2.2	Baugemeinschaft
07	3	Fragebogen zur Selbsteinschätzung
08	4	Leistungen der Stadt Düsseldorf
08	4.1	Amt für Wohnungswesen
08	4.1.1	Allgemeine Beratung
09	4.1.2	Interessentensuche
09	4.1.3	Betreuung und gegebenenfalls finanzielle Unterstützung der Projektgruppe
10	4.1.4	Investorensuche
10	4.1.5	Förderung mit öffentlichen Baudarlehen des Landes und der Stadt
12	4.1.6	Belegungsrechte
12	4.1.7	Ansprechpartnerinnen im Wohnungsamt
13	4.1.8	Fragebogen zu persönlichen Anforderungen
15	4.2	Vermessungs- und Liegenschaftsamt
15	4.2.1	Grundstückssuche
16	4.2.2	Ihre Ansprechpartnerin/Ansprechpartner
16	4.3	Bauaufsichtsamt
16	4.3.1	Bauantrag und Stellplatzfragen
17	4.4	Stadtplanungsamt
17	4.4.1	Planungsrecht
18	5	Wohnprojekte in der Praxis
18	5.1	Leben in Gemeinschaft e.V.
18	5.2	MITEINANDER – Wohnen in Verantwortung e.V.
19	6	Literaturhinweise und hilfreiche Internetadressen
20		Anhang: Rechtsformen der Gruppe

1 – Entstehung

In Verbindung mit der Lokalen Agenda 21 hat die Verwaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf 2006 eine interne Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte geschaffen. Maßgeblicher Auslöser waren die Bedürfnisse aktiver Seniorinnen und Senioren nach gemeinschaftlichen, aber selbstbestimmten Wohnformen. In Folge dessen wurde diese Koordinierungsstelle auch im Fachbereich „Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen“ des Amtes für Wohnungswesen angegliedert.

Als erste Maßnahme wurde das Handlungskonzept „Wohnen im Alter“, das auch Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020+“ ist, erarbeitet. Aus den vorhandenen Angeboten, den Rahmenbedingungen und der demografischen Entwicklungsprognose für Düsseldorf wurden Bedarfe ermittelt und Handlungsempfehlungen, die größtenteils schon in der Realisierungsphase sind. Um Initiativen für Gemeinschaftliche Wohnprojekte gezielter unterstützen zu können, wurde 2010 eine Haushaltsbefragung zum Thema „Wohnen im Alter“ durchgeführt. Ziel der Befragung war, vorhandene Wohnwünsche und -bedarfe genauer zu quantifizieren und zu qualifizieren.

Die Umfrage zeigte, dass sich rund zwei Drittel der Befragten bereits intensiv mit der Frage, wie sie im Alter wohnen möchten, auseinander gesetzt haben. Die weiteren Ergebnisse können somit als repräsentatives und fundiertes Meinungsbild gewertet werden.

Überraschend war nicht, dass gut zwei Drittel aller Befragten auch im fortgeschrittenen Alter in der eigenen Wohnung beziehungsweise im eigenen Haus wohnen bleiben wollen. Aber rund 28 Prozent der Befragten haben den Wunsch, in einem Gemeinschaftlichen Wohnprojekt mit Gleichgesinnten zu leben.

In den gut vier Jahren Koordinierungsarbeit der Wohnberatungsstelle interessierten sich zunehmend auch andere Gruppierungen für gemeinschaftliche Wohnformen. Insbesondere auch junge Familien mit Kindern oder generationenübergreifende Projektgruppen erkundigten sich nach bestehenden Möglichkeiten und Unterstützungsangeboten.

Aus den Erfahrungen dieser ersten Jahre wurde deutlich, dass ein „Düsseldorfer Leitfaden“ zur Unterstützung und Förderung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten, aber auch zur Festlegung bestimmter interner Verwaltungsabläufe, nicht nur sinnvoll, sondern notwendig ist.

Seit dem 01.01.2013 koordiniert das Servicebüro Neue Wohnformen des Wohnungsamtes die Aktivitäten von Bau- und Wohngruppen. Das Servicebüro dient dabei als Ansprechpartner für alle Beteiligten und fungiert als Lotse innerhalb der Verwaltung.

2 – Definitionen

Auf eine detaillierte Ausführung zur Entwicklung und Philosophie von „Neuen Gemeinschaftlichen Wohnformen“, in welcher Art auch immer, wird hier bewusst verzichtet. Am Ende des Leitfadens finden Sie Literaturhinweise und eine Auflistung zahlreicher Internetforen, die sich ausgiebig mit diesem Thema beschäftigen, so dass weitere allgemeine Aspekte an dieser Stelle entbehrlich sind. Zudem sind es oftmals subjektive Darstellungen, die jeder Interessierte für sich selbst bewerten sollte. Die Verwaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf sieht ihre Funktion darin, Initiativen und Interessierte zu beraten und zu unterstützen. Die Wahrung der Objektivität der Kommune ist dabei von wesentlicher Bedeutung.

2.1 – Investorenmodell

Als Investorenmodell wird in diesem Zusammenhang der Zusammenschluss von Bürgerinnen und Bürgern bezeichnet, die ein Haus oder mehrere mit Hilfe eines Investors gemeinsam entwickeln, bewohnen und verwalten möchten. Meist handelt es sich um Mietobjekte, es sind jedoch auch Mischformen aus Eigentum und Miete denkbar. In der Regel wird ein Gemeinschaftsraum gewünscht.

Heute gibt es diese Art von Wohnprojekten zum Beispiel für Familien mit Kindern, für ältere Menschen, für behinderte Menschen, für mehrere Generationen. Allen gemeinsam ist der Wunsch der Bewohner nach einem Leben in guten nachbarschaftlichen Zusammenhängen, teilweise verknüpft mit anderen sozialen Zielen wie Integration, Begegnungen im und mit dem Stadtteil.

Selbstbestimmtes Zusammenleben und eigenverantwortliche Organisation der Gemeinschaft sind Voraussetzung für das Gelingen eines Wohnprojektes. Barrierefreies Bauen und ökologische Zielsetzungen können Schwerpunkte darstellen.

Die Vorteile für die Bewohner ergeben sich

- aus der selbst gewählten Nachbarschaft,
- durch die gegenseitige Unterstützung der Bewohner,
- durch gemeinsame Freizeitaktivitäten und
- gegebenenfalls durch die Möglichkeit, Wohnung und/oder Wohnumfeld mit gestalten zu können.

Dabei dürfen die „Nachteile“ bzw. der Aufwand nicht außer Acht gelassen werden. Dies können sein

- Probleme im Zusammenhang mit der Gruppenfindungsphase,
- Dauer der Planung bis zum Einzug,
- Zurückstellung eigener Interessen zugunsten der Gruppe,
- aufwändige Verhandlungen mit dem Investor.

Für Investoren ergeben sich Vorteile wie zum Beispiel

- verlässliche Mieter und ausgewogene Belegungsstrukturen,
- Identifikation der Mieter mit dem Objekt,
- Stabilisierung, gegebenenfalls Aufwertung des Quartiers,
- Verzicht auf das Besetzungsrecht der Stadt bei geförderten Wohnungen, aber auch ein nicht zu unterschätzender Mehraufwand durch
- die in der Regel gewünschte Beteiligung der künftigen Mieter bei Planung und Ausführung des Objektes,
- die Koordinierung unterschiedlicher Interessen,
- die Berücksichtigung von Erwartungen und Ansprüchen der künftigen Mieterinnen und Mieter unter Abwägung der Wirtschaftlichkeit.

2.2 – Baugemeinschaft

Bauwillige finden sich zusammen, um mehrere selbstgenutzte Wohneinheiten gemeinsam zu errichten. Auf einen Bauträger wird verzichtet, um Einsparungen zu erzielen. Der Schwerpunkt liegt mehr auf der individuellen Wohnung. Das Bauen in der Gemeinschaft soll vor allem Kosten sparen und individuelles Bauen ermöglichen.

Die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens kann allerdings auch eine Rolle spielen.

Baugemeinschaften bergen verschiedene Risiken:

- a) In einer Bauherrengemeinschaft trifft sich meist eine Gruppe von Individualisten. Dies führt möglicherweise zu Uneinigkeiten, die das ganze Projekt – selbst nach gründlicher Vorplanung – scheitern lassen können. Oft wird bis zum Schluss um die Farbe der Klingelknöpfe am Hauseingang gestritten, denn in einer Baugemeinschaft entscheidet nicht der Einzelne, sondern immer die ganze Gruppe, alle Entscheidungen werden gemeinsam getroffen. Der Individualität des Einzelnen sind damit Grenzen gesetzt. Und wenn nicht alle Bauherren zufällig den gleichen Geschmack haben, spielt sich die individuelle Gestaltung ohnehin nur in der eigenen Wohnung ab. Wer sich für den Kauf einer Neubauwohnung von einem Bauunternehmen entscheidet, kann dort oft ebenfalls seine Ideen einbringen.
- b) Die Baugemeinschaft trägt die gesamten Risiken beim Bau. Das können die „normalen“ Kostenrisiken sein, aber es ist auch das Risiko, dass einem der Bauherren zwischendurch „die Puste ausgeht“. Denn: in einer Baugemeinschaft haftet in der Regel jeder einzelne Bauherr für den anderen.
- c) Viele Baugemeinschaften starten mit dem Ziel, dass die Beteiligten möglichst hohe Eigenleistungen in das Gesamtprojekt einbringen. Dabei ergeben sich die gleichen Risiken wie beim „normalen“ Hausbau: wird einer der Bauherren krank oder kann aus beruflichen Gründen nicht wie vereinbart mitarbeiten, gefährdet das den gesamten Ablauf.
- d) Günstige Finanzierungskonditionen zu bekommen, ist oftmals sehr schwer (außer, wenn öffentliche Fördermittel bereitgestellt werden). Die Finanzierung eines solchen Projektes kann sich daher sehr kompliziert gestalten und wird von den meisten Banken wegen der damit verbundenen Risiken und des Arbeitsaufwandes abgelehnt.

3 – Fragebogen zur Selbsteinschätzung

Gemeinschaftlich Wohnen – ist das was für mich?

Hinterfragen und prüfen Sie hinreichend, ob ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt für Sie die passende Wohnform ist.

	Ja	Nein
Haben Sie sich schon einmal intensiv mit dem Thema „Neue Wohnformen“ beschäftigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Können Sie genügend Zeit aufbringen, um aktiv bei der Initiierung eines Wohnprojektes mitzuwirken?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Sie bereit, nachbarschaftliche Hilfe zu leisten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Sie bereit, gemeinsame Freizeitaktivitäten mit der Gruppe zu gestalten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Sie bereit, zusätzliche Kosten für einen Gemeinschaftsraum zu übernehmen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Können Sie mit Konfliktsituationen umgehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Sie bereit, eigene Bedürfnisse zugunsten der Gruppe zurück zu stellen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bevor Sie nicht alle Fragen mit „Ja“ beantworten können, sollten Sie noch keine endgültige Entscheidung zugunsten eines Wohnprojektes treffen. Beschaffen Sie sich weitere Informationen und sprechen Sie Ihre Vorbehalte offen an.

4 – Leistungen der Stadt Düsseldorf

Die Unterstützung und Förderung von Wohnprojekten hat auch für die Kommune Vorteile. Neue, für die Stadt interessante Akteure wie beispielsweise Investoren, Bauherren und Eigentümer schaffen in der Regel in diesem Zusammenhang eine hochwertige und nachhaltige Architektur und neue vielfältige Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen.

Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnprojekten sind erfahrungsgemäß engagierte Bürgerinnen und Bürger, die selbstbestimmt und aktiv ihr Leben und Wohnen gestalten. Dazu gehören nicht nur die Wohnung an sich, sondern auch ein attraktives Wohnumfeld und gute nachbarschaftliche Beziehungen. Somit tragen Wohnprojekte erfahrungsgemäß zu einer umfassenden positiven Quartiersentwicklung bei.

Insbesondere Seniorenwohnprojekte fördern die Integration älterer Menschen im Quartier. Angesichts der demografischen Entwicklung ist auch dies ein wichtiger Beitrag zur Schaffung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur.

Für eine positive Stadtentwicklung im weitesten Sinne wird die Stadt Düsseldorf künftig verstärkt

- Investorenmodelle für unterschiedliche Zielgruppen und Initiativen und
- Baugemeinschaften, die Eigentum bilden wollen, unterstützen.

Die Unterstützungsmaßnahmen werden im Wesentlichen von unterschiedlichen kommunalen Fachbereichen geleistet.

4.1 – Amt für Wohnungswesen

4.1.1 – Allgemeine Beratung

Sie sind alleine oder bereits ein kleine Gruppe von Menschen mit gleichen Interessen und haben sich Gedanken über eine wünschenswerte Wohn- und Lebensform gemacht? Sie haben Vorstellungen entwickelt und sich dabei auch mit gemeinschaftlichen Wohnformen beschäftigt? Sie benötigen Informationen, wie Sie Ihr weiteres Vorgehen konkretisieren können?

Erster kommunaler Ansprechpartner für alle Akteure, unabhängig davon, ob Sie Architekt, Investor oder interessierte Bürgerin/interessierter Bürger sind, ob Sie bereits Erfahrung haben oder sich noch nicht eingehend mit diesem Thema befasst haben, ist das Wohnungsamt. Hier erhalten Sie zunächst grundlegende und vor allem objektive Informationen zu Wohnprojekten in Theorie und Praxis. Sie erfahren Nutzen und Risiken, die sich sowohl während der Realisierungsphase, aber auch danach ergeben können, so dass Sie für sich entscheiden können, ob diese Wohnform wirklich eine Alternative für Sie darstellt. Mögliche und sinnvolle Vorgehensweisen zur Realisierung werden aufgezeigt und Fördermöglichkeiten erörtert.

4.1.2 – Interessentensuche

Sie haben für sich entschieden „Ja, ich könnte mir vorstellen, in einem Wohnprojekt zu leben und es gegebenenfalls mit zu organisieren“?

Sie haben aber noch keine oder nur wenige Mitstreiter?

Das Wohnungsamt führt eine Interessentenliste, in die Sie, wenn Sie es wünschen, mit den notwendigen Daten aufgenommen werden können. Natürlich werden weder diese Liste noch Ihre persönlichen Daten weitergegeben. Die Mitarbeiterinnen haben so jedoch die Möglichkeit, Interessenten mit gemeinsamen Vorstellungen und Zielen zu ermitteln. In Abstimmung mit den Beteiligten können dann unverbindliche Kontakte untereinander, aber gegebenenfalls auch zu Investoren hergestellt werden.

4.1.3 – Betreuung und gegebenenfalls finanzielle Unterstützung der Projektgruppe

Sie haben Mitstreiterinnen/Mitstreiter gefunden und sich entschlossen, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren?

Die Mitarbeiterinnen der Servicestelle neue Wohnformen stehen der Gruppe beziehungsweise den einzelnen Gruppenmitgliedern für weitere Beratungsgespräche zur Verfügung, können aber auch in begrenztem Umfang konkrete individuelle Unterstützungsleistungen anbieten. Gegebenenfalls können Sie bei der Suche nach weiteren Projektmitgliedern aktiv unterstützt werden oder im Bedarfsfall Räumlichkeiten des Wohnungsamtes für einzelne Gruppentreffen nutzen. Die Kontakte zu den beteiligten verwaltungsinternen Fachstellen werden hergestellt und bei Bedarf begleitet.

Eine professionelle Unterstützung beispielsweise beim Gruppenbildungsprozess kann die Verwaltung fachlich nicht leisten. Dennoch ist gerade diese Unterstützung häufig notwendig, sobald die Gruppe in eine Phase kommt, die eine Realisierung des Projektes möglich erscheinen lässt. Denn dann geht es darum, konkrete Entscheidungen zu treffen, sich mit anderen Gruppenmitgliedern und Dritten abzustimmen und sich verbindlich festzulegen. Das überfordert oftmals die Gruppenmitglieder, so dass es in dieser Phase sinnvoll und meistens auch notwendig ist, die Gruppe für einen begrenzten Zeitraum durch eine externe Moderation zu begleiten.

In einem weiteren Stadium wird die Gruppe sich Gedanken zu einer möglichen Rechtsform der Gruppe machen müssen (Einzelheiten hierzu Seite 20 ff). Insbesondere wenn es sich nicht um ein reines Mietwohnprojekt handelt, spielen auch finanzielle Aspekte eine große Rolle. Die Verwaltung darf in privatrechtlichen Angelegenheiten nicht beraten, so dass auch für diese Fragestellungen professionelle Beratung in Anspruch genommen werden sollte.

Es besteht die Möglichkeit, solche und ähnliche Leistungen in geringem Umfang finanziell zu unterstützen. Über den Zuschuss entscheidet einzelfallbezogen das Wohnungsamt in Verbindung mit dem Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung. Entscheidend für die Gewährung des Zuschusses ist das Realisierungsstadium, in dem die Gruppe sich befindet. Um die Ernsthaftigkeit des Vorhabens zu dokumentieren, sollte ein Konzept vorhanden sein, das unter anderem Projektziele, Strukturen, Interessen und Verbindlichkeiten definiert und konkret beschreibt. Ein bis zwei Gruppenmitglieder sollten als feste Ansprechpartnerinnen/Ansprechpartner für alle Beteiligten zur Verfügung stehen. Die Erwartungen, Ansprüche und bisherigen Aktivitäten der Gruppe sollten die Realisierung des Projektes möglich bis wahrscheinlich erscheinen lassen.

4.1.4 – Investorensuche

Sie haben Ihre „Kerngruppe“ zusammen, gemeinsame Ziele vereinbart und suchen nun einen Investor?

Das Wohnungsamt ist im Rahmen der Bauleitplanung an allen Verfahren beteiligt, die den Wohnungsbau betreffen. Darüber hinaus werden öffentliche Wohnungsbaudarlehen des Landes Nordrhein-Westfalen bewilligt. In diesem Zusammenhang steht das Wohnungsamt in engem Kontakt zu Architekten und Investoren. Bei allen neuen geförderten Bauvorhaben wird geprüft, ob es für ein Wohnprojekt in Frage käme. Durch intensive Beratungen wird die Bereitschaft der Investoren positiv beeinflusst, so dass in der Regel bei Bedarf entsprechende Kontakte hergestellt werden können.

4.1.5 – Förderung mit öffentlichen Baudarlehen des Landes und der Stadt

Welche Mieten, Finanzierungskosten kommen auf Sie zu?

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert den Bau von **Mietwohnungen** mit öffentlichen Baudarlehen für Haushalte mit geringem beziehungsweise mittlerem Einkommen. Die Bauherrin/der Bauherr erhält in diesem Fall ein Darlehen zur Finanzierung der Wohnungen, die dann einer so genannten „Mietpreis- und Belegungsbindung“ unterliegen. Das bedeutet, dass für diese Wohnungen eine festgelegte Miete (Bewilligungsmiete) nicht überschritten werden darf und die Wohnungen nur an Haushalte vermietet werden dürfen, deren Einkommen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen liegt.

Dabei gibt es zwei unterschiedliche Förderwege. Wohnungen, die für Haushalte der **Einkommensgruppe A** gefördert werden, kosten **6,25 Euro** je Quadratmeter monatlich ohne Heiz- und Nebenkosten zuzüglich einer jährlichen Steigerung um 1,5 Prozent auf die Ausgangsmiete. Wohnungen, die für Haushalte der **Einkommensgruppe B** gefördert werden, kosten **7,15 Euro** je Quadratmeter monatlich ohne Heiz- und Nebenkosten zuzüglich einer jährlichen Steigerung um 1,5 Prozent auf die Ausgangsmiete.

Ob und welche Wohnung Sie beziehen können, hängt von der Höhe Ihres Haushaltseinkommens ab.

Die nachfolgende Tabelle stellt beispielhaft dar, wie hoch ihr Bruttojahreseinkommen sein darf. Dabei wird unterstellt, dass nur ein Haushaltsangehöriger verdient und hiervon Steuern sowie Kranken- und Rentenversicherungsbeiträge zahlt:

	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
1 Person	28.287 Euro	39.203 Euro
2 Personen (kein Kind)	39.954 Euro	53.112 Euro
2 Personen (ein Kind)	40.924 Euro	54.469 Euro
3 Personen (ein Kind)	42.409 Euro	58.972 Euro
4 Personen (zwei Kinder)	50.924 Euro	70.893 Euro

Liegen Sie mit Ihrem Haushaltseinkommen über den Einkommensgrenzen, können Sie nur eine freifinanzierte Wohnung beziehen. Auf die Miethöhe hat das Wohnungsamt dann keinen Einfluss, da der Eigentümer die Miete im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit frei festlegen kann.

Selbstverständlich können in einem Mietobjekt unterschiedlich finanzierte Wohnungen, also Einkommensgruppe A, B und frei finanziert, errichtet werden, so dass heterogene Einkommenssituationen der Gruppenmitglieder kein Hindernis für ein gemeinsames Wohnprojekt darstellen müssen.

Beachten Sie bitte, dass für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung Wohnflächenobergrenzen einzuhalten sind.

Neben der Förderung von Mietwohnraum fördern das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt Düsseldorf auch den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere für Familien mit Kindern und für behinderte Menschen. Im Rahmen der Förderung erhält die Erwerberin/der Erwerber beziehungsweise die Bauherrin/der Bauherr ein zinsgünstiges Darlehen zur teilweisen Finanzierung der Immobilie. Um die Landesförderung zu erhalten, darf Ihr Haushaltseinkommen die oben genannten Einkommensgrenzen für die Einkommensgruppe A nicht überschreiten. Überschreiten Sie diese Einkommensgrenze um nicht mehr als 50 Prozent, können Sie gegebenenfalls ein städtisches Darlehen erhalten. Zu den Details dieser Fördermöglichkeiten berät Sie das Wohnungsamt bei Bedarf ausführlich.

Vielleicht haben die Mitglieder Ihrer Wohngruppe aber auch unterschiedliche Vorstellungen darüber, ob Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen bevorzugt werden. Eine Mischung beider Wohnformen ist natürlich möglich, aber aufgrund der unterschiedlichen Finanzierungsansätze und Fördermöglichkeiten auch schwieriger zu realisieren. Gegebenenfalls sind auch mehrere Investoren beteiligt, was die Umsetzung ebenfalls erschweren würde.

4.1.6 – Belegungsrechte

Bei Mietwohnungen, die für Haushalte der Einkommensgruppe A gefördert wurden, hat die Stadt Düsseldorf ein so genanntes „Besetzungsrecht“. Dadurch hat die Stadt Düsseldorf das Recht, über die Zuweisung einer Wohnung an einen bestimmten Haushalt, der die Bezugsvoraussetzungen (Wohnberechtigungsschein und Wohnungsgröße) erfüllt, zu entscheiden. Da es wesentlich mehr registrierte Wohnungssuchende als zu vermittelnde Wohnungen gibt, erfolgt diese Zuweisung in der Regel nach Dringlichkeit.

Mietwohnungen, die für Haushalte der Einkommensgruppe B gefördert wurden, unterliegen lediglich einer allgemeinen Belegungsbindung. Der Eigentümer kann sich den Mieterhaushalt, sofern er die Bezugsvoraussetzungen (Überschreitung der Einkommensgrenze bis 40 Prozent und Wohnungsgröße) erfüllt, selber aussuchen.

Wird geförderter Wohnraum für ein Wohngruppenprojekt errichtet, verzichtet die Stadt Düsseldorf auf das Besetzungsrecht zugunsten der Mitglieder der Gruppe.

4.1.7 – Ansprechpartnerinnen im Wohnungsamt

Sie können sich umfassend, aber auch über Teilaspekte informieren. Sie können sich telefonisch an die Beratungsstelle wenden oder auch einen Termin zu einem persönlichen, individuellen Gespräch vereinbaren.

Amt für Wohnungswesen, Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Name	Telefon	E-Mail
Eva-Maria Schwaderlapp	02 11.89-9 20 48	evamaria.schwaderlapp@duesseldorf.de
Lidia Wilhelm	02 11.89-9 44 99	lidia.wilhelm@duesseldorf.de

Weitere Informationen finden Sie auch auf den Internetseiten des Wohnungsamtes unter www.duesseldorf.de/wohnen/index.shtml

4.1.8 – Fragebogen zu persönlichen Anforderungen

Sollten Sie sich dafür entschieden haben, dass ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für Sie die geeignete Wohnform ist, wäre die folgende Checkliste hilfreich, Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Was erwarte ich von einem Wohnprojekt?	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig
Erweiterung des Bekanntenkreises	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geselligkeit und gemeinsame Aktivitäten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinsames Wohnen mit Freunden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegenseitige Unterstützung bei leichteren Krankheiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gute Nachbarschaft im Quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mitgestaltung meiner Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ich würde eher	ja	nein	egal
eine Wohnung/ein Haus kaufen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eine Wohnung/ein Haus mieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gewünschte Wohnungsgröße			
45 bis 55 qm	55 bis 65 qm	65 bis 75 qm	größer als 75 qm
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bevorzugte Lage	ja	nein	egal
Stadtmitte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zentrale Stadtteile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadtteile mit guter Infrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadtrandlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestimmter Stadtteil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Notwendige Infrastruktur	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig
ÖPNV-Anbindung in der Nähe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gute Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grünanlagen/Park	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kulturelle Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärzte, Apotheken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ausstattung der Wohnung/der Wohnanlage	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig
Separate Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefrei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Behindertengerecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftsraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garage/Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bewohnerstruktur in der Wohnanlage	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig
Mehrgenerationen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nur ältere Menschen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nur Familien mit Kindern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bewohnerinnen und Bewohner ohne Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bewohnerinnen und Bewohner mit und ohne Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nur freifinanzierte Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nur öffentlich geförderte Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen gemischt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.2 – Vermessungs- und Liegenschaftsamt

4.2.1 – Grundstückssuche

Sie sind so weit, dass Sie sich mit Ihrer Gruppe definitiv für ein Wohnprojekt entschieden und bereits gemeinsame Ziele definiert haben, gegebenenfalls haben Sie sich auch schon für eine Rechtsform entschieden und einen Investor gefunden? Als Baugemeinschaft haben Sie sich bereits Gedanken über die Finanzierung gemacht?

Egal, ob Sie ein Neubauobjekt bevorzugen oder eine geeignete gebrauchte Immobilie in Betracht ziehen, Sie müssen ein Grundstück beziehungsweise ein passendes Bestandsobjekt suchen.

Die Stadt Düsseldorf ist keine Flächenstadt, das bedeutet, dass neue freie Wohnbauflächen nur begrenzt vorhanden sind. Darüber hinaus ist Düsseldorf, im Gegensatz zu vielen anderen Städten, immer noch eine Stadt mit wachsender Einwohnerzahl. Das bedeutet, dass es nicht nur schwierig ist, Grundstücke, beziehungsweise Bestandsobjekte zu finden, es wird in der Regel auch eine Preisfrage sein. **Daher ist es von Vorteil, dass Sie bei Ihrer Standortwahl möglichst flexibel sind und sich nicht nur auf einen bestimmten Stadtteil konzentrieren.**

Neben privaten und kirchlichen Eigentümern verfügt auch die Stadt Düsseldorf über Grundstücke und Bestandsobjekte, die zum Verkauf angeboten werden. Aber auch städtische Immobilien können in der Regel nicht unter Buchwert verkauft werden. Lediglich in den Fällen, in denen das Grundstück nach Verkauf mit öffentlich geförderten Wohnungen bebaut wird, können Kaufpreisvergünstigungen gewährt werden.

Informationen zu städtischen Immobilien erhalten sie beim Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abteilung Liegenschaftsmanagement, der Stadt Düsseldorf. **Das Wohnungsamt wird für Sie den notwendigen Kontakt zum Fachbereich herstellen und Sie gegebenenfalls bei dem Beratungsgespräch begleiten.**

Darüber hinaus erstellt das Stadtplanungsamt der Stadt Düsseldorf regelmäßig ein Bauflächenverzeichnis für das Wohnen. Dort finden Sie freie Wohnbauflächen und Baulückengrundstücke unabhängig vom Eigentümer und ob es zum Verkauf angeboten wird. Das Bauflächenverzeichnis erhalten Sie als Broschüre oder im Internet.

4.2.2 – Ihre Ansprechpartnerin/Ansprechpartner

Name	Telefon	Bereich
Gabriela Hachenberg	02 11.89-9 23 85	Liegenschaftsabteilung
Wolfgang Janitz	02 11.89-9 68 49	Bauflächenverzeichnis

Außerdem finden Sie auf den Internetseiten der Stadt Düsseldorf Informationen zu städtischen Grundstücken unter www.duesseldorf.de/liegenschaften/angebote/verkauf/index.shtml

und das Bauflächenverzeichnis unter www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/baulandkataster/index.shtml

4.3 – Bauaufsichtsamt

4.3.1 – Bauantrag und Stellplatzfragen

Sie haben ein Grundstück gefunden und gegebenenfalls einen Investor, wenn Sie nicht selbst Bauherrin/Bauherr sind?

Das Wohnungsamt stellt fest, welche Förderungen unter Berücksichtigung aller Bedarfe für das konkrete Projekt gegebenenfalls möglich sind und berät Sie oder Ihren Investor bei der Planung der geförderten Wohnungen und unterstützt Sie bei der Beantragung der Fördermittel.

Danach, beziehungsweise gleichzeitig, beginnt in der Regel das Bauantragsverfahren.

Immer stellt sich im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Frage danach, wie viele Stellplätze vorhanden sein müssen. Grundsätzlich ist pro Wohnung ein Stellplatz zu errichten.

Die Errichtung von Stellplätzen, gegebenenfalls auch in einer Tiefgarage, kostet Platz und Geld. Insbesondere ältere Menschen, die ein Wohnprojekt planen, sehen die Notwendigkeit dieser Stellplatzregelung nicht, da in der Regel nicht in jedem Haushalt ein Auto vorhanden ist.

Ob und inwieweit gegebenenfalls Ausnahmen zugelassen werden können, kann nur einzelfallbezogen entschieden werden. Fragen dazu sollten Sie auf jeden Fall im Rahmen der Bauantragstellung mit dem Bauaufsichtsamt klären.

Allgemeine Informationen zum Bauantragsverfahren finden Sie auf den Internetseiten des Bauaufsichtsamtes unter: www.duesseldorf.de/bauaufsichtsamt/index.shtml

4.4 – Stadtplanungsamt

4.4.1 – Planungsrecht

Welchen Einfluss haben Sie auf die Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Rahmen des geltenden Baurechtes?

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger zu berücksichtigen. Der Rat der Stadt hat die Verwaltung mit Beschluss des Handlungskonzeptes „Wohnen im Alter“ beauftragt, Gemeinschaftliche Wohnformen als zusätzliches Angebot auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt zu unterstützen. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wird daher, unter Abwägung aller möglichen Nutzungen, auch die Möglichkeit zur Realisierung von Wohnprojekten geprüft werden.

Darüber hinaus ist die Öffentlichkeit, und damit auch alle Bürgerinnen und Bürger, über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen zu unterrichten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne haben Sie grundsätzlich die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Entwürfe. Die Stellungnahmen sind von der Verwaltung zu prüfen und hinsichtlich der planerischen Belange abzuwägen. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Das Stadtplanungsamt führt bei der Entwicklung bedeutender Flächenpotenziale häufig so genannte „Werkstattverfahren“ durch, die ebenfalls eine Beteiligung der Bevölkerung am Planungsprozess vorsehen. Auch dabei können Sie Ihre Vorstellungen zur Entwicklung einer Fläche im direkten Kontakt mit Planern und Architekten diskutieren.

Das Wohnungsamt ist sowohl an der Bauleitplanung als auch an den Werkstattverfahren beteiligt, so dass sicher gestellt wird, dass die dort bekannten Belange im Rahmen dieser Verfahren entsprechend koordiniert werden können.

Informationen zu aktuellen Bauleitplan- und Werkstattverfahren finden Sie auf den Internetseiten des Stadtplanungsamtes unter:
www.duesseldorf.de/planung/index.shtml

5 – Wohnprojekte in der Praxis

Insbesondere die beiden Wohnprojektgruppen „Leben in Gemeinschaft e.V.“ und „MITEINANDER – Wohnen in Verantwortung e.V.“ haben durch intensive und erfolgreiche Projektarbeit die Idee der „Neuen Gemeinschaftlichen Wohnformen“ in Düsseldorf nach vorne gebracht.

5.1 – Leben in Gemeinschaft e.V.

22 von 50 Vereinsmitgliedern des gemeinnützigen Vereins haben drei Wohnprojekte in Düsseldorf mit abgeschlossenen Wohneinheiten verwirklicht, in dem nachbarschaftliche Kontakte und gegenseitige Unterstützung mit Nähe, aber auch in Distanz gelebt werden können.

In den Projekten Vennhauser Allee in Vennhausen, Theodor-Mommsen-Straße in Golzheim und Binterimstraße in Bilk sind Vereinsmitglieder und interessierte Menschen zusammengezogen und gestalten vor Ort eine lebendige Nachbarschaft.

Die Gruppe ist offen für Menschen jeden Alters und trifft sich regelmäßig im Netzwerk Golzheim. Näheres finden Sie unter: www.lig-duesseldorf.de.

Ansprechpartnerin

Leben in Gemeinschaft e.V.

Ursula Schneider-Rapp, E-Mail: u.schneid@gmx.de

5.2 – MITEINANDER – Wohnen in Verantwortung e.V.

Anfang 2007 gründeten die Visionäre der ersten Stunde einen Verein. Seither sind sie akzeptierte Verhandlungspartner bei Verwaltung, Wohnungswirtschaft oder Politik. Die Vereinsgründerinnen und Vereinsgründer planten ein gemischt finanziertes Miet-Wohnprojekt, in einem Wohnviertel mit guter Infrastruktur in Düsseldorf. Es sollte eine gute Verkehrsanbindung geben, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kultur und Grünanlagen in der Nähe. Aus den Träumen, Vorstellungen und Ideen wurde im Frühjahr 2010 Realität: 26 Menschen zwischen 55 und 75 Jahren bezogen ihr neues Domizil in Düsseldorf-Gerresheim.

Kontakt

MITEINANDER – Wohnen in Verantwortung e.V.

Ursula-Trabalski-Straße 47, 40625 Düsseldorf

Anne Leyendecker, Telefon 02 11. 59 24 87

Karin Proff, Telefon 02 11. 52 03 00 45

Internet: www.miteinander-wohnen.eu/

Beide Vereine sind bereit, ihre Erfahrungen an interessierte Bürgerinnen und Bürger weiterzugeben. Dafür bedankt sich die Verwaltung an dieser Stelle ausdrücklich.

6 – Literaturhinweise und hilfreiche Internetadressen

WohnBund-Beratung NRW „Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsbauunternehmen – Ein Leitfaden für die gemeinsame Realisierung von neuen Wohnformen“, Bochum, 1999

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. „Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte“, Kiel 2002

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen „Neues Wohnen mit Nachbarschaft – Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren“, 2. Auflage 2009 (nur noch über Internet erhältlich: www.mbwsv.nrw.de)

Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen „Rechtsform für Wohnprojekte“

Fortbildungen, Tagungen, Informationen bieten unter anderem an:

Beratungsnetzwerk zum gemeinschaftlichen und innovativen Wohnen,
Internet: www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung
E-Mail: info@fgw-ev.de, Internet: www.fgw-ev.de

Wohnprojekte-Portal
Internet: www.wohnprojekte-portal.de/fortbildung.html

Stiftung trias
Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen
E-Mail: info@stiftung-trias.de, Internet: www.stiftung-trias.de

wohnbund e.V., Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen
E-Mail: info@wohnbund.de, Internet: www.wohnbund.de

Anhang Rechtsformen der Gruppe

Quelle: Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein

Rechtsformen in der Übersicht

Die Organisationsform eines Gruppenwohnprojektes kann nach verschiedenen Kriterien ausgewählt werden. Eine Rechtskonstruktion, die sich durchgängig für alle Projekte anbietet, gibt es nicht. Dies liegt daran, dass nicht alle Gruppenwohnprojekte eine vollständige Erreichung aller in den nachfolgend aufgeführten Kriterien enthaltenen Ziele anstreben. Grundlegend für die Auswahl einer Rechtsform ist ein Meinungsbild in der Gruppe darüber, wie stark die dauerhafte rechtliche Absicherung der Gruppenbindung verfolgt wird.

Einen entscheidenden Einfluss auf die Wahl der Rechtsform hat die Kapitalausstattung (ob beispielsweise potente Finanzierer eingebunden werden) und die Zusammensetzung der Gruppe (Eigentum und/oder Miete), von der die Realisierung eines Projektes abhängt.

Die Einbindung von Fördergeldern ist teilweise in bestimmten Rechtsformen nur eingeschränkt oder gar nicht möglich. Dieses kann dazu führen, dass bei der Auswahl einer Rechtsform die Notwendigkeit von Finanzierungsmöglichkeiten das Bedürfnis nach verstärkten Einflussmöglichkeiten der Gruppe überwiegt.

Wenn ein sozial gemischtes Wohnprojekt angestrebt wird – was selten der Fall ist, die meisten Gruppenwohnprojekte sind eher homogen – muss darauf geachtet werden, dass die Kreditwürdigkeit des Gesamtvorhabens nicht gefährdet werden darf. Dabei ist frühzeitig zu klären, wie und in welchem Umfang Teile der Gruppe stärker, andere Teile der Gruppe weniger stark, finanziell engagiert sein werden und sein können.

Folgende Kriterien sollten idealtypisch erfüllt sein:

- Finanzierungsnachteile bestimmter Bewohnergruppen dürfen nicht zur Ausgrenzung dieser Personen führen.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner entscheiden gemeinsam über die Angelegenheiten, die alle betreffen.
- Die Gruppe ist nach außen gemeinsam handlungsfähig, insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht.
- Die spekulative Verwertung von Wohnraum in dem Gruppenwohnprojekt soll ausgeschlossen werden.
- Ein von der Gruppe selbst definierter Grad an Bindungsintensität, zum Beispiel die Einhaltung einer bestimmten Gruppenzusammensetzung auch bei einem Wechsel der Bewohnerinnen und Bewohner, soll erreicht werden.
- Der Ausstieg und Zugang von Bewohnerinnen und Bewohnern sollte möglichst unkompliziert möglich sein, wobei der Einfluss der Gemeinschaft vertraglich sichergestellt sein muss. Die Gruppe muss zu einem Meinungsbild und einer Entscheidung über die Höhe von Abfindungen und Verkaufspreisen und die Anrechnung von Eigenleistungen kommen.
- Eine Haftungsbeschränkung für das einzelne Gruppenmitglied sowie der Schutz der Gruppe vor einer Zwangsversteigerung sind anzustreben.
- Die Rechtsform sollte keine Nachteile bei der Beleihungsfähigkeit darstellen.

Die Gestaltung des Ausstiegs einzelner Gruppenmitglieder, verbunden mit der Einflussnahme der Gruppe auf neu hinzukommende Wohnparteien, wird in jeder Rechtsform, in unterschiedlicher Ausprägung, den Gestaltungswillen und die Verbindlichkeit innerhalb der Gruppe fordern. Ähnliche Punkte tauchen bei Erbfällen auf. Je intensiver die inhaltliche Bindung und Ausgestaltung in der Gruppe ist, desto seltener wird der anonyme Genossenschaftsanteil oder das reine Wohnungseigentum vererbt oder verkauft.

Die Gruppe muss sich in jedem Fall vertraglich ein weitgehendes Vorkaufsrecht sichern, um den Einfluss auf die künftige Gruppenzusammensetzung zu bewahren.

Darstellung der wichtigsten Rechtsformen

Die wichtigsten Rechtsformen, die bei der Umsetzung von Gruppenwohnprojekten zum Tragen kommen, werden im Folgenden hinsichtlich ihrer inneren Entscheidungsstrukturen und der Vertretung nach außen beschrieben. Nach der Darstellung der Finanzierungsmöglichkeiten wird noch einmal auf die Rechtsformwahl eingegangen, um die Möglichkeiten und die Grenzen der einzelnen Modelle aufzuzeigen. Vor der endgültigen Festlegung auf eine bestimmte Rechtsform sollte anhand der bis dahin rechtlichen Grundlagen eine steuerrechtliche Überprüfung erfolgen, um durch die Satzung oder im Gesellschaftervertrag beschlossene, abgabenrechtliche Probleme auszuschließen.

Der eingetragene Verein (e.V.)

Der Verein erlangt seine Rechtsfähigkeit durch die Eintragung im Vereinsregister. Hierzu muss eine Gründungsversammlung mit mindestens sieben Mitgliedern durchgeführt werden, bei der die Satzung verabschiedet wird.

Die Mitgliederversammlung ist das Entscheidungsorgan des Vereins und gewährleistet somit ein von der Kapitalausstattung der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner unabhängiges Stimmrecht. Die Satzung muss im Sinne des Vereinsrechtes eine übergeordnete ideelle Zielsetzung enthalten. Das können gemeinschaftsorientierte Dienstleistungen oder die Übernahme von Verwaltungseinrichtungen, beispielsweise die Organisation von Betreuungsarbeit, sein. Das Vermieten der Wohnungen kann der Verein nur im Rahmen seines Zweckbetriebes als untergeordnete Tätigkeit durchführen. Diese Aufgabenverteilung in der Praxis durchzuhalten, kann schwierig werden. Die Tätigkeiten des Vereins werden vom Finanzamt fortlaufend überprüft. Das Projekt muss sich durch eine sorgfältig ausgearbeitete Satzung und eine laufende Tätigkeitskontrolle den größtmöglichen Grad an Rechtssicherheit erarbeiten.

Das Protokoll der Gründungsversammlung und die Satzung müssen über einen Notar beim Amtsgericht eingereicht werden. Dies gilt auch für alle späteren Änderungen, zum Beispiel bei einem Wechsel im Vorstand.

Der Verein haftet für seine Verbindlichkeiten mit seinem Vermögen, das bedeutet, dass gegebenenfalls die Kreditwürdigkeit als gering anzusehen ist. Kreditinstitute können in solchen Fällen persönliche Bürgschaften von Vorstandsmitgliedern verlangen.

Zur Verbesserung der finanziellen Situation eines Vereins können Fördermitglieder geworben werden. Dabei muss auf einen Ausgleich der Interessen zwischen den Externen und den Bewohnerinnen und Bewohnern geachtet werden.

Um Spenden als zusätzliche Finanzierungsquelle nutzen zu können, ist es vorteilhaft als gemeinnütziger Verein anerkannt zu werden.

Das ist die Voraussetzung dafür, dass der Verein Umsatzsteuervergünstigungen in Anspruch nehmen kann, Zuwendungsbestätigungen (früher: Spendenbescheinigungen) ausstellen darf und die Förderer ihre Spenden steuerlich absetzen können. Für die steuerliche Abzugfähigkeit von Spenden muss der gemeinnützige Verein einen als besonders förderungswürdig anerkannten Zweck¹ verfolgen. Die Aufnahme von Vorschriften zur Selbstlosigkeit², Ausschließlichkeit³ und Vermögensbindung⁴ in der Satzung sind erforderlich. Dies ist vorab mit dem Finanzamt zu klären.

Der Verein bietet sich in jedem Fall als beigeordneter Träger an, der bestimmte Aufgabenbereiche im Zusammenspiel mit einer anderen Rechtsform für die Gruppe übernimmt.

1 Abgabenordnung (AO) § 52 Gemeinnützige Zwecke

(1) Eine Körperschaft verfolgt gemeinnützige Zwecke, wenn ihre Tätigkeit darauf gerichtet ist, die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos zu fördern. ...

2 AO § 55 Selbstlosigkeit

(1) Eine Förderung oder Unterstützung geschieht selbstlos, wenn dadurch nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke – zum Beispiel gewerbliche Zwecke oder sonstige Erwerbszwecke – verfolgt werden und wenn die folgenden Voraussetzungen gegeben sind:

1. Mittel der Körperschaft dürfen nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden. Die Mitglieder oder Gesellschafter (Mitglieder im Sinne dieser Vorschriften) dürfen keine Gewinnanteile und in ihrer Eigenschaft als Mitglieder auch keine sonstigen Zuwendungen aus Mitteln der Körperschaft erhalten. Die Körperschaft darf ihre Mittel weder für die unmittelbare noch für die mittelbare Unterstützung oder Förderung politischer Parteien verwenden.

2. Die Mitglieder dürfen bei ihrem Ausscheiden oder bei Auflösung oder Aufhebung der Körperschaft nicht mehr als ihre eingezahlten Kapitalanteile und den gemeinen Wert ihrer geleisteten Sacheinlagen zurückerhalten.

3. Die Körperschaft darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck der Körperschaft fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigen. ...

3 AO § 56 Ausschließlichkeit

Ausschließlichkeit liegt vor, wenn eine Körperschaft nur ihre steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke verfolgt.

4 AO § 55 Selbstlosigkeit

4. Bei Auflösung oder Aufhebung der Körperschaft oder bei Wegfall ihres bisherigen Zwecks darf das Vermögen der Körperschaft, soweit es die eingezahlten Kapitalanteile der Mitglieder und den gemeinen Wert der von den Mitgliedern geleisteten Sacheinlagen übersteigt, nur für steuerbegünstigte Zwecke verwendet werden (Grundsatz der Vermögensbindung). Diese Voraussetzung ist auch erfüllt, wenn das Vermögen einer anderen steuerbegünstigten Körperschaft oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts für steuerbegünstigte Zwecke übertragen werden soll.

5. Die Körperschaft muss ihre Mittel grundsätzlich zeitnah für ihre steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke verwenden. Verwendung in diesem Sinne ist auch die Verwendung der Mittel für die Anschaffung oder Herstellung von Vermögensgegenständen, die satzungsmäßigen Zwecken dienen. Eine zeitnahe Mittelverwendung ist gegeben, wenn die Mittel spätestens in dem auf den Zufluss folgenden Kalender- oder Wirtschaftsjahr für die steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Im Unterschied zum Grundstückseigentum von Einzelpersonen, bei dem die Eigentümerin oder der Eigentümer normalerweise die alleinige und freie Verfügung über ihr beziehungsweise sein Eigentum hat, unterscheidet die Wohnungseigentümergeinschaft zwischen Sondereigentum (der Wohnung) und Gemeinschaftseigentum (Garten, Treppenhaus, Gemeinschaftskeller etc.). Damit fallen Teile des Wohnbereiches in dieser Rechtsform unter die gemeinschaftliche Entscheidungsfindung, was ein Merkmal eines Gruppenwohnprojektes ist. Beispielsweise kann jede Wohnpartei am nicht zu teilenden Gesamtgrundstück eine ideelle Beteiligung (in Zehntausendstel) erhalten. Damit wäre die gemeinschaftliche Verantwortung am Gesamtgrundstück sichergestellt. Das Sondereigentum an der Wohnung spiegelt sich in getrennten Grundbüchern wider. Die Wohnungen können vererbt und verkauft werden.

Die Vertragsstruktur und die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft werden ebenfalls notariell erfasst. Alle grundsätzlichen Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft, die das Verhältnis der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, also der Gruppenmitglieder, untereinander regeln, werden im Grundbuch eingetragen und sollten einstimmig gefasst werden. Alle Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft, beispielsweise über die Jahresabrechnung, können mit Mehrheitsprinzip gefasst werden.

Jede Wohnungseigentümerin/jeder Wohnungseigentümer haftet für die Finanzierung ihres beziehungsweise seines Anteils. Die einzelne Wohnungseigentümerin/der einzelne Wohnungseigentümer haftet gegenüber der Gemeinschaft nur bezüglich der Lasten und Kosten aus der Nutzung des Gemeinschaftseigentums und bei Zahlungsunfähigkeit einer Wohnungseigentümerin/eines Wohnungseigentümers für die der Wohnungseigentümergeinschaft entstandenen Ausfälle hinsichtlich der Kosten beschlossener Maßnahmen.

Die Förderdarlehen der Eigentumsförderung des Landes sind für Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer uneingeschränkt zugänglich.

Um die individuelle Verfügungsfreiheit zugunsten des Gruppengedankens einzuschränken, können besondere, dinglich abgesicherte, Rechte eingerichtet werden. Als Bindungsinstrumente bieten sich Vorkaufsrechte, durch Auflassung im Grundbuch gesicherte Ankaufsrechte, eine Zustimmungserfordernis für den Fall der Veräußerung und der Heimfall auf Basis des Erbbaurechtes an.

Deutsches Ständiges Schiedsgericht für Wohnungseigentum in Berlin

Das Deutsche Volksheimstättenwerk e.V. (vhw) hat gemeinsam mit dem Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland und dem Dachverband Deutscher Hausverwalter ein Ständiges Schiedsgericht für Wohnungseigentumssachen eingerichtet. Das Ständige Schiedsgericht ist das erste private Gericht für Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander und für Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern und den Verwaltern.

Alle Wohnungseigentümergeinschaften haben die Möglichkeit, Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen vor das Ständige Schiedsgericht zu bringen. Das Ständige Schiedsgericht wird dann anstelle des staatlichen Gerichts den Streit beilegen beziehungsweise entscheiden.

Voraussetzung: Haben die Wohnungseigentümer in ihrer Gemeinschaftsordnung eine Schiedsklausel vereinbart, so kann das schiedsgerichtliche Verfahren mittels eines entsprechenden Antrags rechtshängig gemacht werden. Das Verfahren unterscheidet sich im Grundsatz wenig von dem wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren.

Im Verhältnis zu dem wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit vermag das Schiedsgerichtsverfahren Vorteile aufzuweisen:

- Spürbar kürzere Verfahrensdauer, da das Schiedsverfahren in einer Instanz erledigt wird, während das staatliche Verfahren drei Instanzen durchlaufen kann.
- Schnelleres Erreichen der Vollstreckbarkeit bei Zahlungsunwilligkeit beziehungsweise bei Zahlungsunfähigkeit von Wohnungseigentümern.
- Besondere Sachkunde der Schiedsrichter.
- Verminderung der Verfahrenskosten in den Fällen, bei denen im Verfahren vor den staatlichen Gerichten der Instanzenzug beschritten werden würde.

Deutsches Ständiges Schiedsgericht für Wohnungseigentum in Berlin,
Ernst-Reuter-Haus, Straße des 17. Juni 114

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Eine Gruppe von Menschen, die gemeinsam rechtlich verbindlich handeln will und dabei auch wirtschaftliche Absprachen trifft, ist juristisch betrachtet eine „Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ (GbR). Die Mitglieder (Gesellschafter) sind, von außen betrachtet alle gemeinschaftlich verantwortlich für alles, was die Gruppe tut. Wie sie zu ihren Entscheidungen kommt ist ihre eigene Sache¹.

Prinzipiell ist also die Gruppe ab dem Zeitpunkt, ab dem sie ernsthaft über eine Realisierung nachdenkt, automatisch eine GbR. Umso wichtiger ist es, dass frühzeitig Regelungen für die innere Struktur und Ordnung der Gruppe (Geschäftsordnung, Vertretung etc.) getroffen werden, damit keine unkontrollierten vertraglichen, geschäftlichen oder haftungstechnischen Beziehungen eingegangen werden können, die ungeplante Konsequenzen für alle anderen Gruppenmitglieder haben können.

In der GbR stehen die Rechte der Gesellschaft allen Gesellschafterinnen und Gesellschaftern gemeinsam zu. Das Eigentum der GbR ist das gemeinsame Eigentum aller Gesellschaftsmitglieder. Es besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft, das heißt, für den Kaufpreis, die Baukosten und den Sanierungsaufwand. Das bedeutet, in der GbR haftet jeder einzelne Gesellschafter unbeschränkt mit seinem ganzen Vermögen für die Schulden der Gesellschaft.

Für die Beteiligung der Gesellschafterinnen und Gesellschafter an Entscheidungsprozessen ergeben sich große Spielräume. Meist wird in der Gruppe im Konsens entschieden, es können aber auch davon abweichende Regelungen getroffen werden. Nach außen kann das Projekt durch eine Geschäftsführung vertreten werden.

Der Gründungsaufwand einer GbR ist gering, da es keiner formellen, notariell beglaubigten Vereinbarungen bedarf. Die Veräußerung eines Gesellschafteranteils an Dritte, also an Neueinsteigerinnen oder Neueinsteiger, ist ohne die Zustimmung der anderen Gesellschaftsmitglieder nicht möglich. Damit sind spekulative Verkäufe dem Gruppenwillen unterworfen. Beim Ausstieg einzelner Gesellschafterinnen beziehungsweise Gesellschafter kann der Anspruch auf Abfindung grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine Regelung dieses Falles über wertbegrenzende Abfindungsklauseln führt im Streitfall nicht zu einer Lösung, da die Klauseln keine Rechtswirksamkeit erlangen werden.

Die eindeutige Schwachstelle dieser Gesellschaftsform ist nicht nur die solidarische und gesamtschuldnerische Haftung aller Gesellschafterinnen/Gesellschafter, sondern im umgekehrten Sinn auch die Zugriffsmöglichkeit Dritter auf das Gesellschaftsvermögen. Da das gesamte Vermögen der Gesellschaft auch zu einem Teil Vermögen der einzelnen Gesellschafterinnen/des einzelnen Gesellschafters ist, unterliegt es auch dem Zugriff von Gläubigern dieser Gesellschafterin/dieses Gesellschafters.

¹ WohnBund-Beratung NRW, Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsunternehmen; Bochum, 1999.

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Zur Gründung einer GmbH ist ein notariell beglaubigter Gesellschaftsvertrag notwendig. Die Rechtsfähigkeit wird über die Eintragung ins Handelsregister erlangt. Vor der Eintragung werden die formalen Voraussetzungen (zum Beispiel Einzahlung von mindestens 50 Prozent des Stammkapitals von 25.000 Euro) überprüft, nicht aber, ob sich die GmbH den Ankauf oder den Bau eines bestimmten Gebäudekomplexes leisten kann.

Die Kreditinstitute prüfen bei Antragstellung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GmbH beziehungsweise die Bonität der einzelnen Wohnparteien, die in der Regel für die aufgenommenen Kredite persönlich haften.

Das Stimmrecht bei Entscheidungen richtet sich bei einer GmbH zunächst nach den Gesellschaftsanteilen, im Falle eines Wohnprojektes also nach der Wohnungsgröße. Der Gesellschaftsvertrag lässt hier aber einen großen Gestaltungsspielraum zu, so dass formal Gesellschaftsanteile an andere abgegeben werden können. Auf diese Art kann auch in dieser Rechtsform eine demokratische Entscheidungsstruktur erreicht werden, was allerdings mit Aufwand verbunden ist. Will eine Wohnpartei aus dem Projekt ausziehen und somit aus der Gesellschaft ausscheiden, kann eine Höchstgrenze für den Abfindungsanspruch festgelegt werden, die sich jeweils anteilig zum nominellen Eigenkapital der GmbH verhält. Das Nominalprinzip verhindert hierbei zusätzlich spekulative Einflüsse.

Die Aktiengesellschaften (AG)

Eine Aktiengesellschaft (AG) ist eine sehr formale und anonyme Gesellschaftsform. In einigen Ländern heißt sie deshalb auch S.A. (Société Anonyme). Die Gesellschafter können sogar, wenn Inhaberaktien ausgegeben werden, geheim bleiben. Das Mindestkapital der AG, das Grundkapital, beträgt 50.000,00 Euro.

Die AG wird durch den Vorstand geleitet. Der Vorstand hat eigenverantwortlich die Geschäfte zu führen und die Gesellschafter, die Aktionäre, haben keine Weisungsrechte. Diese weitgehende Unabhängigkeit des Vorstandes erleichtert es den Gesellschaftern einer AG, qualifizierte Vorstandsmitglieder zu engagieren. Gleichwohl sind diese nicht unkontrolliert, da sie vom Aufsichtsrat überwacht und beraten werden. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat und dieser wiederum von den Aktionären gewählt. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Personen oder einer größeren durch drei teilbaren Zahl.

Die Hauptversammlung ist das Organ der Aktionäre, die über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Durchführung von Kapitalerhöhungen und die Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder beschließt. Vermögen der Gesellschaft darf nur aufgrund eines Gewinnverwendungsbeschlusses an die Gesellschafter ausbezahlt werden. Die Ausübung des Stimmrechts erfolgt grundsätzlich nach Aktiennennbeträgen. Durch diese Organisationsstruktur verfügt die AG bereits über einen systembedingten Vorteil bei der Bewertung der Bonität durch Banken. Dies hat auch oftmals ganz erhebliche Kostenvorteile zur Folge, weil eine Fremdkapitalfinanzierung aus diesen Gründen in der Regel günstiger angeboten wird als bei einer anderen Gesellschaftsform.

Der entscheidende Vorteil der AG liegt in der Funktion als typische Sammelstelle für Kapital durch Verkauf von Gesellschaftsanteilen an eine Vielzahl von anderen Personen bei begrenztem Risiko für die an der Gesellschaft beteiligten Aktionäre. Die Aktien sind leicht handelbar, es bedarf keiner notariellen Beurkundung. Die Anteile sind börsenfähig und daher für die Geldanlage gut geeignet. Der Aktiengesellschaft stehen insbesondere zwei Marktsegmente für die Börseneinführung offen, die beide durch die staatliche Börsenaufsicht geregelt und kontrolliert werden, nämlich der „amtliche Handel“ und der „geregelter Markt“. Die Kursbildung erfolgt nach starren Regelungen und ist transparent. Der geregelte Markt wurde für kleine und mittlere Unternehmen geschaffen, um ihnen den Zugang zum Kapitalmarkt zu erleichtern. Die Zulassungsvorschriften sind weniger streng. Daneben gibt es noch den sogenannten „Freiverkehr“, der zwar in den Börsen abläuft, jedoch nicht staatlich überwacht wird. Diese Handelbarkeit von Aktien hat zur Folge, dass die AG die ideale Gesellschaftsform für eine Projektfinanzierung durch Eigenkapital ist. Projektfinanzierungen können durch Risikokapital erfolgen. Man ist von keiner Bank und deren Stimmungen abhängig. Damit ist mit der AG eine sichere Finanzierung des Wohnprojekts erreichbar.

Die AG kann empfohlen werden, wenn ein hoher Kapitalbedarf für die Finanzierung besteht, der am Kapitalmarkt gedeckt werden soll, und wenn eine starke und eigenständige Geschäftsführung bestehen soll.

Ein großer Kreis potentieller Aktionäre kann infolge des geringen Haftungsrisikos angesprochen werden. Der Grundsatz der freien Übertragbarkeit der Aktien und die Möglichkeit der Beteiligung ohne besondere unternehmerische Fähigkeiten machen diese Gesellschaftsform auch für Gruppenwohnprojekte interessant, für die eine Vernetzung mit einer kapitalgebenden größeren Gruppe von Menschen möglich oder denkbar ist.

Nachteile der AG sind die Möglichkeit der Verselbstständigung des Vorstands oder – bei freier Handelbarkeit – der „feindlichen Übernahme“ durch Dritte.

Die Gründungsvoraussetzungen bei der AG sind ebenfalls nicht ganz unkompliziert, es bedarf auf jeden Fall eines größeren zeitlichen Vorlaufs und ausführlicher Rechtsberatung zur Minimierung der vorgenannten Risiken.

Die Eingetragene Genossenschaft (eG)

Der Idee des gemeinnützigen Bauens mit einer Beschränkung des privaten Risikos und der privaten Haftung bei größtmöglicher Mitsprache der Nutzerinnen und Nutzer und der Einhaltung demokratischer Prinzipien steckt in Trägerschaften, die sich als Bau- oder Wohnungsgenossenschaften organisieren.

Basierend auf dem Genossenschaftsgesetz (GenG) aus dem Jahre 1889 hat sich diese Trägerschaftsform seit den Auswirkungen der industriellen Revolution immer dann besonders bewährt, wenn es galt, einkommensschwachen Bürgerinnen und Bürgern im Sinne der Selbsthilfe zu angemessenen und gemeinschaftsfördernden Wohnquartieren zu verhelfen.

Die Genossenschaft ist als eigenständige juristische Form in der Lage, einen organisatorischen Rahmen zu bieten, der bei möglichst geringer Eigenkapitalbeteiligung der Mitglieder einen wirksamen Gläubigerschutz gewährleistet, so dass auch sozial schwächer gestellte Mitglieder integriert werden können. Trotz verbindlicher Satzungsstatuten kann für den einzelnen ein Höchstmaß an persönlicher Freiheit geschaffen werden, sofern die drei Grundprinzipien Demokratieprinzip, Identitätsprinzip, Solidaritätsprinzip verbindlich berücksichtigt werden.

Demokratieprinzip:

Jedes Genossenschaftsmitglied hat eine Stimme, ungeachtet der Höhe seiner Einlage. Über die Grundsätze der Geschäftsführung entscheidet die Mitgliederversammlung, die einen geschäftsführenden Vorstand und einen Aufsichtsrat wählt. Allen Mitgliedern stehen gleiche Rechte zu.

Identitätsprinzip:

Die Genossenschaftsmitglieder sind gleichzeitig Mieter und Vermieter, die vereinigten Wohnungssuchenden ihr eigener Bauherr auf der Basis von Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Selbsthilfe.

Solidaritätsprinzip:

Die Genossenschaft bietet den Nutzerinnen und Nutzern eine überschaubare Liegenschaft, in der eine Solidargemeinschaft angelegt ist. Die Finanzierbarkeit des Objektes wird durch Zahlung von (in der Regel) Geldleistungen (gezeichnete Genossenschaftsanteile) sichergestellt; dabei muss nur die Summe des in die Solidargemeinschaft eingebrachten Vermögens, und eben nicht der Anteil jeder einzelnen Genossin/jedes einzelnen Genossen ausreichen, um eine Baufinanzierung oder eine trägerische Bewirtschaftung sicherzustellen. (Solidarfinanzierung)

Im Gegensatz zu anderen Organisationsformen mit gleicher Struktur und gleichen Zielen bietet die Genossenschaft darüber hinaus eine dingliche Absicherung von schuldrechtlichen Verträgen.

In der Wohnungswirtschaft haben sich **drei wesentliche Formen der Genossenschaft** herausgebildet:

1. Viele traditionelle, zum Teil sehr **große Wohnungsbaunternehmen**, die Wohnungen oder auch Häuser an ihre Mitglieder vermieten, sind als Genossenschaften organisiert. Bündelung gleicher Mieterinteressen, soziale Dienstleistungen und Unterstützung, Wohnungstausch sind in diesen Unternehmen oft traditionell angelegt.
2. In einer **Mietergenossenschaft** sind in der Regel alle Bewohnerinnen/Bewohner als Mieterinnen/Mieter eines Gebäudes gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft, der Grundstück und Gebäude gehören. Sie führen in der Regel dann auch selbstverantwortlich die Geschäfte im Vorstand und im Aufsichtsrat. Zum Thema Privatisierung von (sozialem) Mietwohnungsbau stellt die kleinteilige Mietergenossenschaft eine interessante, nachbarschaftsfördernde und sozial verträgliche Variante dar.
3. In den letzten Jahren sind kleinteilige oder von großen Genossenschaften **ausgegründete Eigentümergenossenschaften** hinzu gekommen, die das Genossenschaftsmodell mit der Eigentumbildung Einzelner oder aller Mitglieder verbinden. Vor allem bei Siedlungen mit Gemeinschaftseinrichtungen gibt es die Möglichkeit, die Genossenschaft als Trägerin des Gesamtprojektes einzusetzen und innerhalb dieses Rahmens verschiedene Eigentumsformen für Teilbereiche darzustellen. So können über privatrechtliche Verträge hinaus gemeinsame Ziele städtebaulicher, ökologischer oder sozialer Art verankert werden.

Die Gründung einer Genossenschaft bedarf fachkundiger wirtschaftlicher und juristischer Unterstützung und wird erst nach eingehender Prüfung durch den Genossenschaftsverband (Für Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern ist das der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen in Hamburg, VNW) durch Eintrag in das Genossenschaftsregister rechtskräftig. Der Verband prüft und berät fortlaufend zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Dieses Verfahren ist mit erheblichem Aufwand und auch Kosten verbunden.

Für die Kreditaufnahme ist das aufwendige Verfahren von Vorteil, da Genossenschaften im Allgemeinen als sehr kreditwürdig gelten. Die Haftung der Genossinnen und Genossen ist auf den jeweiligen Anteil beschränkt. Scheidet ein Mitglied aus, wird der Geschäftsanteil nach dem Nominalprinzip ausgezahlt, neue Mitglieder – auch als unterstützende Genossenschaftler – können von der Mitgliederversammlung aufgenommen werden, sofern sie die Satzung anerkennen und den Geschäftsanteil eingezahlt haben.

In Schleswig-Holstein sind zur Zeit 45 Genossenschaften im Verband (VNW) organisiert.

Rechtsformen in der Übersicht

	Eingetragener Verein – e. V. –	Wohnungseigentümergeinschaft – WEG –	Gesellschaft bürgerlichen Rechts – GbR –	Gesellschaft mit beschränkter Haftung – GmbH –	Aktiengesellschaft – AG –	Eingetragene Genossenschaft – e. G. –
Rechtsgrundlage	Vereinsgesetz (VereinsG)	Wohnungseigentumsgesetz	§§ 705 bis 740 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	GmbH-Gesetz (GmbHG)	Aktiengesetz (AktG)	Genossenschaftsgesetz (GenG)
Mindestpersonenzahl bei Gründung	7	2	–	1	2	7
Eigene Rechtspersönlichkeit	Ja	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja
Eintragung in	Vereinsregister	Grundbuch (Miteigentumsanteil und Sondereigentum)	–	Handelsregister	Handelsregister	Genossenschaftsregister
Verfassung	Satzung (übergeordnete ideale Zielsetzung!)	Vertrag zwischen den Miteigentümern, Gemeinschaftsordnung	Große Gestaltungsspielräume, Vertrag	Notariell beurkundeter Gesellschaftervertrag	Notariell beurkundete Satzung	Schriftliches Statut
Eigenkapitalgeber	Mitglieder, Förderer	Eigentümer	Gesellschafter	Gesellschafter	Aktionäre	Genossinnen und Genossen
Geschäftsführung und Vertretung	Vorstand	Verwalter	Jeder Gesellschafter unbeschränkt für sich allein	Geschäftsführer	Vorstand	Vorstand
Weitere Gesellschaftsorgane	Mitgliederversammlung	Eigentümerversammlung	z. B. Gesellschafterversammlung	Aufsichtsrat (fakultativ), Gesellschafterversammlung	Aufsichtsrat, Hauptversammlung	Aufsichtsrat, Generalversammlung
Eigenkapitaleinlagen	Beiträge der Mitglieder oder Spenden, Vereinsvermögen	Kauf der Wohnung, Einlagen als Rücklage	Durch Einlagen und einbehaltene Gewinne	Stammkapital (Summe der Nennbeträge der übernommenen Geschäftsanteile)	Grundkapital (Summe der Nennbeträge aller ausgegebenen Aktien)	Geschäftsguthaben (effektive Einlagebeträge auf die übernommenen Geschäftsanteile)
Mindestkapital	Kein Mindestkapital	Kein Mindestkapital	Kein Mindestkapital Einlagen der Gesellschafter in beliebiger Höhe	25.000 Euro Bei der Gründung reicht zunächst die Hälfte	50.000 Euro Je Aktie Mindestnennbetrag von 1 Euro	Geschäftsguthaben durch Einzahlungen der Genossinnen und Genossen auf die im Statut festgelegten Geschäftsanteile (Mindesteinzahlung 10%)
Haftung	Nur das Vereinsvermögen	Jeder Miteigentümer unbeschränkt für sich selbst	Unbeschränkte persönliche und solidarische Haftung der Gesellschafter	Nur das Gesellschaftsvermögen	Nur das Gesellschaftsvermögen	Nur das Genossenschaftsvermögen

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Wohnungswesen

Verantwortlich
Thomas Nowatius

Redaktion
Heike Lohkamp

Layout & Druckbetreuung
Stadtbetrieb Zentrale Dienste

VI/13
www.duesseldorf.de