

Gemeinschaftlich Wohnen – Rechtsformen und Finanzierungsgrundlagen



Bernd Müller, Conny Müller

Überblick

1. Für Wohnprojekte relevante Rechtsformen
2. Fördermöglichkeiten
3. Finanzierung
4. Baukostenabschätzung und Miethöhenermittlung
5. Arbeitspunkte bis zur Finanzierungszusage einer Bank

Welche Rechtsform ist die richtige?

Die Projektziele bestimmen, welche Rechtsform passt.

Erster Schritt daher: Festlegung der Projektziele

Zweiter Schritt: Wahl der Rechtsform und Ausarbeitung des Gesellschaftervertrages

Die **Rechtsform** regelt die Eigentumsverhältnisse.

Die Eigentumsverhältnisse bestimmen die Einflussmöglichkeiten der Mitglieder.

Wer über das Eigentum verfügt, bestimmt ...

- wie das Eigentum genutzt wird (Nachzug, Höhe des Nutzungsentgelts, Instandhaltung, Nutzungsregeln für Gemeinschaftsräume, Hausordnung)
- wie finanzielle Erträge und Verluste aufgeteilt werden

Die Rechtsform bestimmt, ob das Eigentum ...

- im Besitz eines Einzelnen (WEG) ist,
- im Besitz einer Gruppe bestimmter Personen (GbR, KG) ist,
- oder nicht an Personen gebunden ist (Genossenschaft; GmbH)

Für die Wahl der Rechtsform relevante Projektziele

Soll es verbindliche Ziele (eine „Verfassung“) geben?

Wer bestimmt über die **Auswahl neuer Bewohner**? Soll es hierfür Kriterien (z. B. Quoten für Altersgruppen) geben?

Wer soll mitmachen können – auch **Menschen mit wenig Vermögen**?

Soll die Mitsprache von der Höhe des Kapitaleinsatzes abhängen?

Wer bestimmt im Falle von Vermietungen die Miethöhe?

Sollen **Gewinne** erzielt werden?

Was soll der Einzelne beim Austritt mitnehmen können? Anspruch auf Wertsteigerungen?

Sollen staatliche **Fördermöglichkeiten** genutzt werden (Eigentumsförderung, Mietbauförderung)?

Was noch zu beachten ist

Wie ist die **Haftung** geregelt?

Verwaltungsaufwand (Anforderung an Buchhaltung, ggf. Prüfung)

Aufwand bei Mitgliederwechsel

Besteuerung des Unternehmens

Besteuerung von Gewinnzuweisungen an die Mitglieder

Steuerliche Aspekte

Abschreibungsmöglichkeiten

- Standard-Abschreibung von 2 % pro Jahr
- Erhöhte Abschreibung für Mietwohnungsbau; endet 2024

Steuerliche Verlustanrechnung für die Mitglieder

Verlustzuweisungen gibt es

- nur bei **Personengesellschaften** (GbR, KG, Stille Beteiligungen)
- nicht bei Beteiligungen an juristischen Personen (Genossenschaftseinlagen; GmbH)

Besteuerung von Rücklagen

Rücklagen für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen sind als Gewinn zu versteuern.

Befreit sind nur steuerbefreite Genossenschaften.

Für Wohnprojekte relevante Rechtsformen

- WEG, WEG & GbR
- GbR
- Genossenschaft
- GmbH in Verbindung mit Mietshäusersyndikat
- GmbH und Co KG
- Mietwohnprojekt in Kooperation mit einem Investor (Wohnungsunternehmen, Genossenschaft)

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

- Aufteilung eines Objektes (z.B. MFH) in **Einzeleigentum** durch Teilungserklärung; Wohnungsgrundbuch für jede Wohnung
- **Individuelle Finanzierung** nach Miteigentumsanteilen, individuelle Haftung, individuelle Verfügung, individuelle Renditeerwartung
- Als Einzeleigentümer **vermietet und verkauft er frei und uneingeschränkt**. Zustimmung bei Verkauf und Vermietung kann vereinbart, aber nur in Ausnahmefällen verwehrt werden.
- Veräußerungsbeschränkung möglich über Kombination mit einer GbR und deren grundbuchlich gesichertem Ankaufsrecht zu einem festgelegten Preis (z.B. Verkehrswert nach Gutachterausschuss) oder über eine Erbbaurechtskonstruktion.
- Eigentümerversammlung entscheidet über das **Gemeinschaftseigentum** und bestellt einen Verwalter (Einstimmigkeit bei baulichen Veränderungen)
- **Integration von Mietern** erfordert Kombination mit anderer Rechtsform (z.B. GbR) oder private Vermietung (Nachbarn sind ggf. Vermieter).

GbR

- **Problem:** Unbeschränkte **Haftung** jedes Einzelnen.
Haftungsbeschränkung nur durch einzelvertragliche Regelungen möglich.
- GbR besitzt die Wohnungen als **Gemeinschaftseigentum** (Selbstnutzer-GbR, Vermieter-GbR, gemischte GbR) und kann Kredite aufnehmen
- Grundbuchliche **Absicherung von Privatdarlehen** möglich über nach WEG geteilte Wohnungsgrundbücher.
- Eigentumsförderung evtl. möglich durch Aufteilung nach WEG bei Aufrechterhaltung des gemeinsamen Eigentums.
- Anspruch auf „angemessene Abfindung“ bei Kündigung;
Durchsetzbarkeit einer wertbegrenzten Abfindung ist umstritten.
- Konsensprinzip; Mehrheitsprinzip durch Gesellschaftervertrag festlegbar
- **Besteuerung:** Gewinne und Verluste werden dem einzelnen Mitglied zugeordnet. (Instandhaltungsrücklagen unterliegen Gewinnbesteuerung.)

GbR

- Alle Mitglieder müssen ihre Vermögensverhältnisse der Bank jährlich offen legen. Banken akzeptieren deshalb nur eine begrenzte Mitgliederzahl.
- Aufwendige Steuererklärung und Rechtskonstruktion bei Kombination mit Vermietung.
- Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus für einzelne Wohnungen evtl. möglich.

Bewertung:

GbR - eine Rechtsform für kleine Gruppen

Genossenschaft - Prinzipien

- **Zweck** des Unternehmens: Nicht Gewinnerzielung, sondern Förderung ihrer Mitglieder bzgl. der satzungsgemäßen Ziele
- **Eigentümer ist die Genossenschaft** (kein privater Zugriff auf Wertsteigerungen)
(Ausnahme: Verkauf von eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten nach WEG)
- **Demokratieprinzip**: Ein Mitglied – eine Stimme.
Unabhängig von der Einlagenhöhe
- **Identitätsprinzip**: Die Mitglieder der Genossenschaft sind sowohl die Gesellschafter als auch die Nutzer bzw. Nutzungsanwärter
- Gewinnzuweisungen sind möglich, aber beschränkbar (z.B. 4 %)
(Gewinne werden von den wohnenden Mitgliedern bezahlt)
- Keine Ausbezahlung von Gebäudewertsteigerungen. Geschäftsanteile werden nominal zurückgezahlt.
(Keine Mietsteigerungen aufgrund höherer Kapitalkosten durch die Finanzierung auszubezahlender Wertsteigerungen.)
- Das **Nutzungsentgelt** orientiert sich an den **Kosten** (nicht am Markt).

Genossenschaft - Finanzierung

- Jedes Mitglied zahlt eine Pflichteinlage für die Mitgliedschaft
- Bei Bezug einer Wohnung ist die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile pro Quadratmeter fällig

Flexible finanzielle Beteiligung - Flexible Nutzungsentgelte

- Mitgliedern kann ermöglicht werden, freiwillige Einlagen oder Baukostenbeteiligungen für „ihre“ Wohnung zu leisten.
- Höhere Einlagen von Wohlhabenden erhöhen das Eigenkapital der Genossenschaft.
(Steigert Kreditwürdigkeit, nützt dadurch den Ärmern).
- Vorteil höherer Einlagen für den Geber: Niedrigeres Nutzungsentgelt.
(eingesparte Aufwendungen für Kredite)

Absenkung des Nutzungsentgelts bis auf die Nebenkosten + Abschreibung + Verwaltung + Instandhaltung durch entsprechend hohe Einlagen möglich.

Genossenschaft- rechtliche Aspekte

- In der Satzung regelbar: Unternehmensziele, Regeln, Pflichten.
Vermietung nur an Mitglieder, somit Bindung aller Bewohner an die Satzung.
Satzungsänderungen bedürfen mindestens einer $\frac{3}{4}$ -Mehrheit.
- Ein- bis zweijährlich Prüfungspflicht durch einen Prüfungsverband.
Kosten: ca. 2.200 € pro Jahr (größenabhängig)
- Doppelte Buchführung und Jahresabschluss zwingend.
- Wohnungsgenossenschaften sind von der **Körperschaftsteuer** befreit.
(Bedingung: Erträge aus anderen Geschäften $\leq 10\%$ des Umsatzes.)
Dadurch steuerfreie Bildung von Rücklagen für die Instandhaltung möglich.
- Geringere Anforderungen für die Aufnahme von **Nachrangdarlehen** von Mitgliedern (Anlegerschutzgesetz, Kreditwesengesetz)
- Genossenschaftsmitglieder **haften** maximal mit ihrer Einlage.
(Nachschusspflicht bei Insolvenz nur, wenn in Satzung vorgesehen)
- **Organe:** Mitgliederversammlung, Vorstand, Aufsichtsrat

Mietshäuser Syndikat

Verbund von Hausprojekten, mit dem Ziel

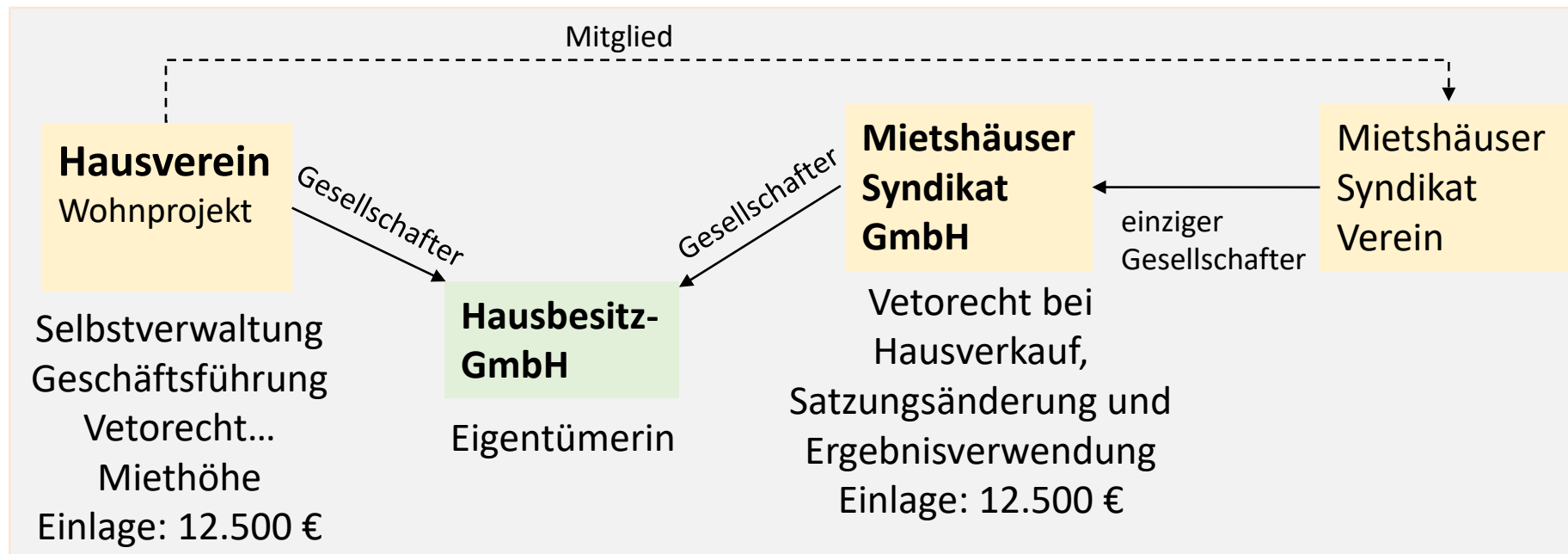
- Häuser gesichert der Spekulation zu entziehen
- einen Solidartransfer zwischen etablierten und neuen Hausprojekten zu organisieren.

Die Hausgemeinschaft organisiert sich über einen **Verein**.

Der Verein hat die Mehrheit im der Hausbesitz-GmbH.

Er trifft alle Entscheidungen, für die kein Vetorecht des Syndikats besteht.

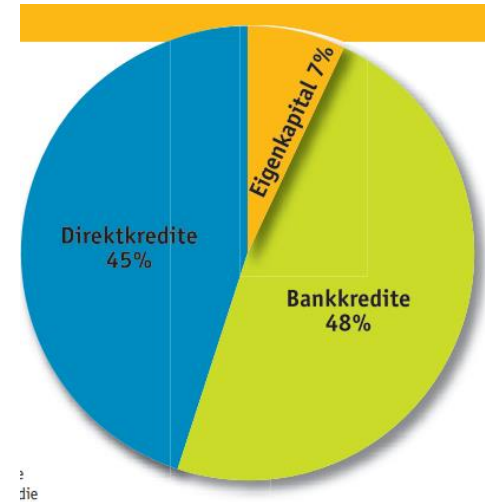
Rechtliches Konstrukt



Mietshaussyndikat Finanzierung

Zentrales Finanzierungsprinzip:

Private Nachrangdarlehen bzw. „Direktkredite“



Der Verbindlichkeitspiegel zeigt die Zusammensetzung der Finanzierungsmittel bei den Hausprojekten an.

Was sind „Direktkredite“?

Nicht grundbuchlich gesicherte Darlehen von Projektmitgliedern und Externen mit einem **qualifizierten Rangrücktritt**.

- Keine Rückzahlung, wenn Zahlungsfähigkeit des Projekts bedroht ist.
- Bei Insolvenz haben alle nicht-nachrangigen Gläubiger Vorrang.
(also nicht nur die Banken, sondern auch Lieferanten, Handwerker)

Miethäuser Syndikat

Mietshäuser Syndikat Solidarfonds

Der Solidarbeitrag jedes Projekts steigt jedes Jahr von 10 Cent/m² und Monat um 0,5 % der Vorjahreskaltmiete an.

Daraus werden z.B. finanziert:

- Einlagen in neue Projekt-GmbHs
- Beratung von Projekt-Initiativen
- Öffentlichkeitsarbeit

Anforderungen an Hausbesitz-GmbH

Doppelte Buchführung, Jahresabschluss zwingend.

Kommanditgesellschaft mit GmbH

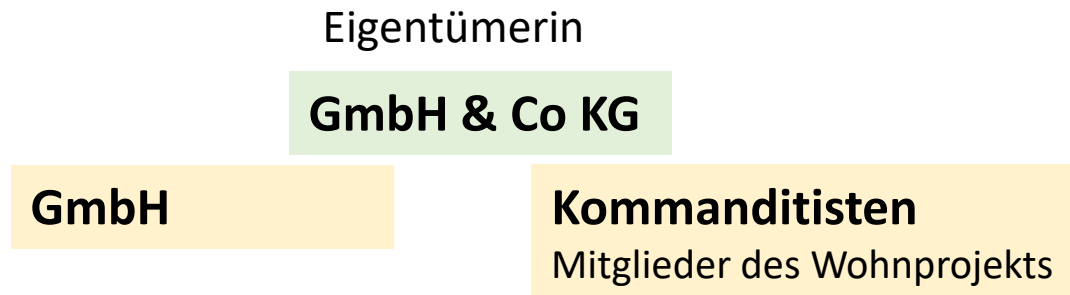
Hoher **Gestaltungsspielraum**:

- Gegenüber Genossenschaft höheres Maß an privater Gewinnerzielung
- Gegenüber WEG höheres Maß an Kontrolle der Gruppe (z.B. über Nachzug)

Problem: Komplementär haftet unbeschränkt. Daher: GmbH als Komplementär.

Kommanditisten haften in Höhe ihrer **Haft**-Einlage.

Struktur:



Die Verhältnisse lassen sich so gestalten, dass die Bewohner alle Entscheidungen demokratisch treffen können

Buchführung und Jahresabschluss für GmbH und für KG erforderlich.

GmbH & Co. KG

Wohnungsnutzung, Finanzierung und Veräußerung

Kommanditanteil kann mit einer eigentumsähnlichen Nutzung einer Wohnung verbunden werden (vom Kommanditist auch vermietbar).
Alternativ ist die KG Vermieterin der Wohnungen.

Eine Festlegung der **Verkaufsbedingungen** für den Kommanditanteil auf den Nominalwert ist möglich.

(Anteil am Stammkapital plus offene Rücklagen plus Bilanzgewinn)

Steuer

- Keine Grunderwerbssteuer beim Kauf eines Anteils.
- Gesellschafter sind über ihre Anteile an Gewinnen und Verlusten beteiligt.
Gewinne (Rücklagen) werden persönlich versteuert.
- Gewerbesteuerfrei, sofern KG nur Vermögensverwaltung betreibt.

Mietwohnprojekt in Kooperation mit „Investor“

Ein Investor übernimmt die Bauherrnschaft.

Gruppe erhält besondere Rechte in der Planungs- und Nutzungsphase.

Die Gruppe kann organisiert sein als:

- Verein
- GbR
- Hausgemeinschaft der Genossenschaft mit eigenen Rechten

Mögliche Investoren bzw. Kooperationspartner

- Traditionsgenossenschaft; Wohnungsunternehmen
(z.B. bauverein AG, GSW, Ökogeno)
- Dachgenossenschaft mit teilautonomen Hausgemeinschaften
Satzung regelt Kompetenzen, Rechte und Pflichten

Von zentraler Bedeutung: Kooperationsvereinbarung

Regelung der Rechte und Pflichten der Gruppe und ihrer Mitglieder gegenüber dem Investor.

Mietwohnprojekt in Kooperation mit „Investor“

Vorteile in Bezug auf

- Eigenkapitalbedarf und Finanzierung
- Projektmanagement
- Risikoausgleich
- Langfristig: Unterstützung neuer Projekte bzw. billigere Einstiegsieten durch Einsatz des gebildeten Vermögens

Nachteile: Autonomieverlust

- Ggf. keinen Einfluss auf Miethöhe und Gewinnverwendung
- Vorgaben des Investors für das Gebäude, die Hausbewirtschaftung, Instandhaltung
- Schwerfällige Abstimmungen mit Investor/Partner

Rechtsform und Fördermöglichkeiten (nicht Energie)

Förderung selbstgenutzten Wohneigentums (Eigentumsförderung)

- KfW-Wohneigentumsprogramm (Zinsgünstiges Darlehen)
- Hessen-Darlehen Familien
(Einkommensgrenzen 57.000 € brutto für 2 Pers.; bevorzugt Familien mit Kindern; bis 145.000 €; 0,89 %; 20 J. Zinsb.)
- z.T. Kommunale Förderung für junge Familien
- Baukindergeld (bis 31.12.20; 12.000 €/Kind)

Gemeinschaftliche bewohnergetragene Wohnprojekte

(rechtsformunabhängig, aber Grundbuchabsicherung erforderlich)

- Hessen-Darlehen: 50 % der Haushalte müssen Einkommensgrenzen einhalten: 57.000 € brutto für 2 Personen.
(bis 145.000 € je förderfähig. Haushalt; 0,89 %; 20 J. Zinsb.; nachrangig).

Genossenschaftsförderung

- Erwerb von Genossenschaftsanteilen: KfW-Kredit 134; zinsgünstiges Darlehen (bis zu 50.000 €)

Soziale Mietwohnraumförderung

Unabhängig von Rechtsform

85 % der Finanzmittel kommen von der Öffentlichen Hand

Kredite mit sehr niedrigen Zinsen, ggf. Baukostenzuschüsse

- Antragstellung über die Kommune
- Belegung erfolgt über die Kommune (keine freie Vermietung)
- Vermietung nur an Mieter innerhalb der Einkommensgrenzen
- Einhaltung der vereinbarten Miethöhe (nach oben)

15 % muss der Bauherr als Eigenkapital beisteuern (z.B. Genossenschaft)

- Beteiligungen der Mieter/innen (ggf. durch Förderrichtlinien eingeschränkt)
- nicht gesicherte private Darlehen von Freunden, Förderern
- einen GLS-Bürgerkredit

Zu klären

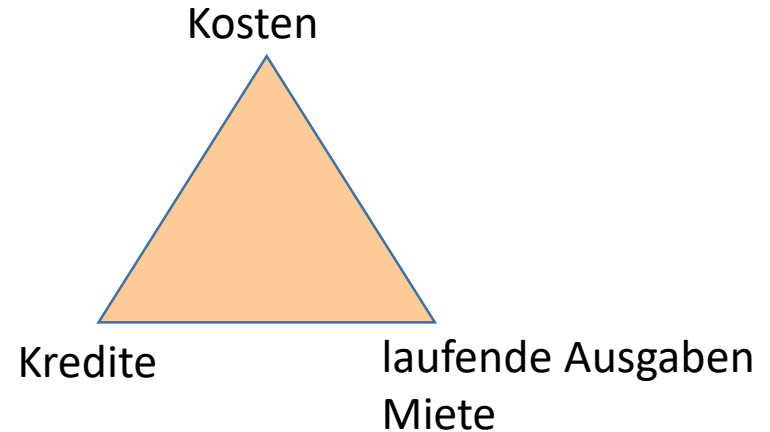
Wer trägt die Kosten in der Planungsphase vor der Kreditausbezahlung?
(Vorfinanzierung durch Mitglieder mit höherem Vermögen nötig)

Lässt die Kommune Mitsprache bei der Belegung zu?
(Kommune besitzt das Belegungsrecht über das Wohnungsamt)

Kosten und Finanzierung

Kosten

Grundstück mit Nebenkosten
Baukosten + Baunebenkosten
Stellplätze
Bauzeitinsen



Finanzierung

Eigenkapital

Geld der zukünftigen Bewohner/innen

Eigenkapitalersatz

Private Nachrangdarlehen von Externen
Bürgengemeinschaft GLS-Bank

Fremdkapital (Grundbuchlich gesichert)

Bankdarlehen
Ggf. Förderdarlehen der öffentlichen Hand (Landesbank)

Kosten der Wohnungsnutzung

Das Nutzungsentgelt / die Miete / das Hausgeld muss die

- Ausgaben für die Wohnung und den
- Gebäudewertverlust decken.

Ausgaben

- Zinsen für Kredite
- ggf. Erbbauzinsen für das Grundstück
- Tilgung
- Instandhaltung (Reparaturen und Rücklagen dafür)
- Verwaltungskosten (Prüfung, Buchhaltung, Hausverwaltung)
- Ggf. Mietausfall (und Rücklagen dafür)

Wertverlust (Abschreibung)

Das Gebäude nutzt sich ab und verliert an Wert.

Dem steht ein Vermögensaufbau durch die Tilgung entgegen.

Baukostenabschätzung und Miethöhe

Kostengrundlagen

Derzeitige reine Baukosten von WohnSinn Bessungen.

Kosten jeweils auf die Wohnfläche umgerechnet; ohne Gemeinschaftsfläche.

Verhältnis Grundstücksfläche zu Wohnfläche: 1,05

Bauzeitinsen: 1,75 % der Gesamtkosten

		je qm Whfl.
Grundstück (inkl. 8% Nebenkosten)	je qm 1.080	1.100
Baukosten ohne Grundstück (ohne Stellplätze; inkl. Bauzeitinsen)		2.900
Stellplätze		100
Gesamtkosten Bau + Grundstück		4.100
Miete bei 100% Kreditfinanzierung		
Zins + Tilgung	1,5%+2,2%	12,60
Instandhaltungsrücklage	10 € je qm*a	0,83
Verwaltung	240 €/qm	0,2
(Abschreibung	1,4%	4,78)

(Einlagen vermindern Zins+Tilgung maximal bis zur Höhe der Abschreibung v. 4,78 €)

Kostendeckendes Nutzungsentgelt (Miete)

Die Ausgaben für eine Wohnung ändern sich über die Zeit:
In dem Maße, wie getilgt wurde, sinkt die Zinsbelastung.

Bestandteile eines Nutzungsentgelts zu Beginn:

Beispiel:

Fläche 86 m²

Einlage: 30 %

Abschreibung: 1,4 %

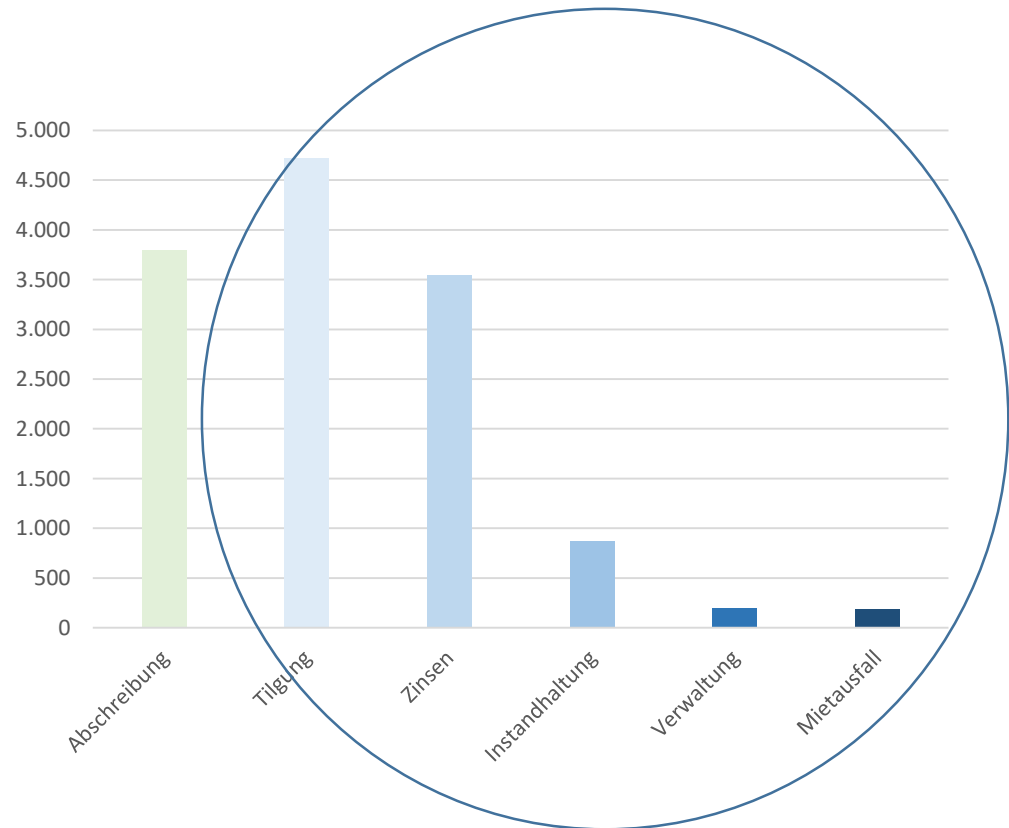
Tilgung: 2 %

Zinsen: 1,5 %

Instandhaltung: 10 €/m²a

Verwaltung: 200 €/Whg*a

Mietausfall: 2%



Je höher die wohnungsbezogene Einlage eines Mitglieds, desto geringer ist der für seine Wohnung erforderliche Kredit, desto geringer ist die Zinsbelastung.
Entsprechend sinkt sein Nutzungsentgelt.

Zentrales Etappenziel: Erhalt eines Bankkredits

Ohne Bankkredit kein Projekt.

Voraussetzung für den Erhalt eines Bankkredits

Die Bank muss daran glauben, dass

- die Kredite bedient werden können.
- notfalls ein Gebäudeverkauf die Kreditrückzahlung ermöglicht.

Voraussetzungen

... für die Kreditbewilligung:

- Eigenkapitalnachweis im Bereich von 25-30 %
- Positive Wirtschaftlichkeitsrechnung für das Gesamtprojekt (Einnahmen decken die Ausgaben)
- Nachweis, dass der Großteil der Wohnungen vergeben ist
- Begründung, dass die erforderliche Miete erzielbar ist

... für die Auszahlung:

- Eintragung einer Grundschuld
- Evtl. vorausgehender Einsatz des Eigenkapitals

Arbeitspunkte bis zur Kreditgewährung/Grundstückskauf

Konstituierung der Gruppe

Richtwert: 12 Monate

- Projektziele und Projektgröße klären
- Arbeitsstruktur installieren
- Mitglieder werben
- Wahl und Eintragung einer Rechtsform

Arbeitspunkte bis zur Beantragung eines Bankkredits

Richtwert: ca. 10 Monate

- Nutzungskonzept (Wohnen und Sondernutzungen)
- Raumprogramm (Flächen), Skizze Gebäude
- Kostenschätzung /Kostenrechnung eines Architekten (LP 2 /LP 3)
- Kosten der Wohnungsnutzung ermitteln und mit Zahlungsfähigkeit der Mitglieder abgleichen

sportliche Variante

Arbeitspunkte bis zum Grundstückskauf

Fortsetzung: Arbeitspunkte bis Beantragung Bankkredit

- Zusagen für Privatkredite einholen
- Mitgliederverpflichtungen für Eigenkapital einholen
- Finanzierungskonzept erstellen, Wirtschaftlichkeitsrechnung
- Nachweis der vorhandenen Wohnungsbelegung

Grundstückskauf und Kreditauszahlung

Richtwert: 3 Monate

- Nachweis des Eigenkapitals und des Eigenkapitalersatzes
- Verhandlungen mit Banken
- Kaufvertragsverhandlungen

Finanzierungsanforderungen bis zum Grundstückskauf

Alle Kosten, die vor dem Abschluss eines Bank-Kreditvertrages anfallen, müssen von den vorhandenen Mitglieder finanziert werden.

Problem: Scheitert das Projekt, ist das Geld verloren.

Kostenpunkte

- Beratungskosten für Wahl der Rechtsform und Finanzierung.
- Architektenkosten für Kostenschätzung, Kostenberechnung, Bauskizze und Entwurfsplanung.

(Volumen:

Etwa 1,5 % der Baukosten ohne Grundstück: 150.000 € bei 10 Mio.)

Broschüren zu Rechtsformen

Stiftung Trias

<https://www.stiftung-trias.de/publikationen/>

Broschüre Mietshäuser-Syndikat (PDF)

<https://www.syndikat.org/de/publikationen/>