

Gründung von Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsgenossenschaften wurden insb. in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie nach Ende der beiden Weltkriege gegründet, um die zu diesem Zeitpunkt bestehende Wohnungsnot zu lindern. Dabei besteht die Besonderheit der Rechtsform Genossenschaft darin, dass sie nicht nach Art eines erwerbswirtschaftlichen Unternehmens auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist, sondern ihre Leistungen zu Preisen anbietet, die im Prinzip die Kosten der Genossenschaft decken und damit ihre langfristige Existenz sichert. Auch wenn sich die Wohnungsmärkte inzwischen weitgehend entspannt haben und eine angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung gesichert ist, legt die Mehrheit der Mieter auch heute noch besonderen Wert auf Wohnsicherheit und meint damit den Schutz vor Verkauf der Wohnungen und/oder vor teuren und damit mietentreibenden Modernisierungsmaßnahmen.

Ansätze zur Neubelebung des Genossenschaftsgedankens zeigen sich heutzutage insb. auch in Stadtteilprojekten und ökologischen oder sozialen Wohninitiativen. Die Renaissance der Rechtsform wird zudem durch die Steuerbefreiung von Vermietungsgenossenschaften sowie die Einführung der Förderung des Erwerbs von Geschäftsguthaben bei eigentumsorientierten Genossenschaften nach dem Eigenheimzulagengesetz verstärkt.

Der vdw begleitet Sie bei der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft. Hierbei sind insb. folgende Punkte zu beachten:

- Auf dem Weg von der Idee der Initiatoren bis zur Eintragung in das Genossenschaftsregister sind verschiedene gesellschaftsrechtliche Hürden zu überwinden. Der vdw berät Sie bei der Gestaltung des Ablaufs des Gründungsprozesses und der zu beachtenden Formalien.
- Rechtliche Grundlage der Genossenschaft ist die Satzung. Der vdw verfügt über verschiedene Mustersatzungen und berät Sie hinsichtlich entsprechender Anpassungen an die für Ihre Genossenschaft gewünschten Spezifikationen.
- Das zu gründende Unternehmen benötigt ein betriebswirtschaftliches Konzept. Der vdw unterstützt Sie bei der Erstellung der Unternehmensplanung (mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung); hierin integriert sind Überlegungen zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen und zu deren Rentabilität.
- Bei der Gründung eines Unternehmens dürfen steuerliche Aspekte nicht ausgeblendet werden. Der vdw berät Sie insb. hinsichtlich der zukünftig optimalen ertragsteuerlichen Behandlung Ihres Unternehmens (ggf. körperschafts- und gewerbesteuerliche Steuerbefreiung als Vermietungsgenossenschaft) sowie der steuerlichen Förderung Ihrer Mitglieder über das Eigenheimzulagengesetz.

Daneben erstellt der vdw als regional und fachlich zuständiger Prüfungsverband die gutachtliche Äußerung gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG. Darin haben wir als Sachverständige darzustellen, ob Umstände ersichtlich sind, die einen ordnungsgemäßen Ablauf der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft in Frage stellen könnten. Die gutachtliche Äußerung ist auch Grundlage der Gründungsprüfung gemäß § 11a GenG durch das zuständige Registergericht.

Beratungshonorar: Lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten.

Kontakte beim vdw: Andreas Schürmann, WP/StB 0511/1265-156
a.schuermann@vdw-online.de

Wir würden uns freuen, Sie mit dieser Beratungsleistung unterstützen zu können.