
Mögliche Rechtsformen der Projekt- bzw. Bewohnerinnen-Organisation unter dem Dach einer Dachgenossenschaft

Sowohl das zwei- als auch das dreistufige Modell einer Dachgenossenschaft erfordert eine Projekt- bzw. Bewohnerinnen-Organisation. Dafür sind im Prinzip fast alle in diesem Kapitel vorgestellten Rechtsformen möglich, doch haben die einzelnen Rechtsformen unterschiedliche Konsequenzen. Brunner et al. unterscheiden folgende Möglichkeiten:

1. Das *funktional* zweistufige Modell, bei dem die Hausgemeinschaft keine rechtlich selbständige Organisation bildet, sondern nur als "Sonderorgan" der Dachgenossenschaft organisiert ist. Diesem Sonderorgan der Dachgenossenschaft könnten im Rahmen der Satzung bestimmte Mitspracherechte eingeräumt werden. Da das Sonderorgan keine rechtliche Selbständigkeit hat, ist weder eine formale Gründung notwendig noch treten steuerrechtliche Probleme auf.
2. Beim *formal* zweistufigen sowie beim dreistufigen Modell gründen die Bewohnerinnen eine rechtlich selbständige Organisation. Ist das eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR), dann haftet jede Bewohnerin gesamtschuldnerisch für die GbR (siehe Abschnitt GbR in diesem Kapitel). Außerdem müssen die Mitglieder für etwaige Gewinne Einkommensteuer bezahlen. Wird dagegen ein Verein oder eine MieterInnen-genossenschaft gegründet, kann die Haftung auf den Mitgliedsbeitrag bzw. die Pflichteinlage beschränkt werden, die Steuerpflicht (Körperschafts- und Gewerbesteuer) bleibt jedoch bestehen, wirkt aber nur, soweit Gewinne erzielt werden. Beim dreistufigen Modell verliert darüber hinaus die Dachgenossenschaft unabhängig von der Rechtsform der Bewohnerinnen-Organisation ihre Steuerbefreiung als Vermietungsgenossenschaft, da sie nicht an Genossenschaftsmitglieder, sondern an die Bewohnerinnen-Organisation vermietet. Ein Vorteil der Gründung einer rechtlich selbständigen Organisation der Bewohnerinnen liegt unter anderem in der Tatsache, dass diese Organisation als juristische Person Mitglied der Dachgenossenschaft werden kann (zusätzlich zu den Bewohnerinnen als individuelle Mitglieder der Dachgenossenschaft).
3. Beim *Dienstleistungsmodell*, bei dem das Projekt das Eigentum an den Wohnungen hält und "nur" Unterstützungsleistungen der Dachgenossenschaft in Anspruch nimmt, gilt sowohl haftungs- wie steuerrechtlich das bei der jeweiligen Rechtsform Gesagte, die Kooperation hat keine spezifischen haftungs- oder steuerrechtlichen Auswirkungen. Allerdings zählen die Einnahmen der Dachgesellschaft aus der Unterstützung von selbständigen Wohnprojekten nicht zu den Mieteinnahmen, so dass die Dachgesellschaft das Steuerprivileg einer Vermietungsgenossenschaft verlieren kann.

Ein Beispiel für ein dreistufiges Modell ist die Wohnungsgenossenschaft Schanze eG in Hamburg. Zum Konzept der Schanze eG siehe:

Rosemarie Oltmann (2007): Schanze eG, Hamburg. Aufbruch, es anders zu machen – Vorreiterin einer autonomen Wohnprojektestruktur. In: CONTRASTE Nr. 269 (Februar 2007) www.kommunikationssystem.de/news/Contraste/Schanze-eG,Hamburg:Aufbruch-es-anders-zu-machen-Vorreiterin-einer-autonomen-Wohnprojektestruktur-49625.html

Zu weiteren Erläuterungen siehe:

Daniel Brunner, Jari Friebel, Stephanie Hanrath, Heinz-Otto Weber (2006): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft. Herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sowie vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) http://www.bbr.bund.de/cIn_005/nn_21888/DE/Forschungsprogramme/ExperimentellerWohnungsStaedtebau/Forschungsfelder/ErschliessenVonGenossenschaftspotenzialen/VeroeffentlichungenDL__Sondergutachten__Praxisleitfaden__Dachgenossenschaften,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/DL_Sondergutachten_Praxisleitfaden_Dachgenossenschaften.pdf