



# Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte

Gründung :: Steuer :: Recht :: Finanzen

**Bau**Beratung  
Wohn Karlsruhe

stiftung  
**trias**

## Inhalt

Die Wohn-KG – alternatives Rechts- und Strukturmodell für gemeinschaftliche Wohnprojekte .....	3
Wohnen mit Freunden Das Projekt Gaudy 7 in Berlin .....	6
Die Kommanditgesellschaft bei der Umsetzung eines Immobilienprojekts .....	8
»Am Lappach Wohnen« – Die i3-Community in Enzklosterle im Schwarzwald .....	12
Steuerliche Aspekte bei der Umsetzung eines KG-Projektes .....	14
Technologie und Ökologie Betriebe Ebertsheim – Wohn- und Arbeitsprojekt auf dem Gelände einer alten Papierfabrik .....	16
Die Finanzierung einer GmbH & Co. KG .....	18
Die Am Urban Grundstücks-GmbH & Co. KG in Berlin-Kreuzberg .....	20
GmbH & Co. KG versus GbR .....	22
Die BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) .....	24
Die Stiftung trias .....	25
Überblick über Rechtsformen in Relation zur Kommanditgesellschaft sowie deren typische Charakteristika .....	26
Broschüren der Stiftung trias .....	27

### Impressum

Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Wir bitten um Nachsicht, dass wir, bzw. die Autoren, die Texte nicht zusätzlich durch die männlich/weibliche Schreibweise belasten wollten. Natürlich gilt Gesagtes auch für weibliche Vorstandsmitglieder, Geschäftsführerinnen etc.

Herausgeber:  
Stiftung trias gemeinsam mit der  
BauWohnberatung Karlsruhe  
Adresse Stiftung trias:  
Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen  
Tel. +49 2324 90 22 213, Fax +49 2324 59 67 05  
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de  
BIC GENODEM3GLS  
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS-Gemeinschaftsbank

Datum der Herausgabe: Juni 2014  
Neuaufgabe: November 2017

Redaktion:  
Rolf Novy-Huy  
Dr. Thomas Hauer

Redaktionelle Bearbeitung:  
Renate Gervink

Gestaltung:  
Agentur an der Ruhr, Witten

Fotos:  
[Seite; Bildquelle/Fotograf]

1	Am Lappach wohnen, Enzklosterle
8,10, 12, 13,24	BauWohnberatung Karlsruhe
3, 5, 20, 21	Boris Braunstorfinger (Am Urban Krankenhaus)
4	mangoisme/photocase
6-7	Gaudystr. 7 GbR
14	zettberlin/photocase
16	Burkart Braunbehrens
19, 22	Christian Schöningh, Wohntagen Steinstraße Berlin
25	Markus Lau-Hintzenstern StadtGut Blankenfelde e.V.

Druck:  
Druck H. Buschhausen GmbH, Herten  
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser  
Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Bei sämtlichen Artikeln und Fachbeiträgen handelt es sich um die Meinung der Autoren, die nicht mit derjenigen der Herausgeberin übereinstimmen muss

Wir danken allen beteiligten Fachleuten und Projektvertretern für die zur Verfügung gestellten Texte, Artikel und Bilder in dieser Broschüre.



## BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)

### Projektentwicklung für innovative, ökologisch und sozial nachhaltige Wohnprojekte

#### Gründung und Auftraggeber

Die BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) wurde 1997 als Ausgründung des Deutschen Werkbunds e. V. ins Leben gerufen. Heute agiert sie als professioneller Projektentwickler, Consultant und Moderator für innovative, energetisch und sozial nachhaltige Wohn- und Quartiersprojekte, mit einem speziellen Schwerpunkt im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens. Zu den Auftraggebern der BWK zählen Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft und dem Dienstleistungsgewerbe, Sozialträger und zunehmend auch Kommunen. Zudem unterstützt und berät sie auch private Initiativgruppen, die ihr gemeinsames Wunschprojekt realisieren wollen und bringt diese gegebenenfalls mit geeigneten Partnern zusammen.



Die BWK agiert zu diesem Zweck in einem interdisziplinären Verbund, dem Partner aus dem Sozial- und Kulturbereich, ausgewiesene Experten für Rechts- und Betriebsformen, Finanzierung und Fördermittelakquise sowie Architekten und Energieberater angehören. Darüber hinaus ist die BWK eine von derzeit drei Regionalstellen des bundesweiten Forums für Gemeinschaftliches Wohnen (FGW e. V.) in Baden-Württemberg. Hier veranstaltet sie regelmäßig regionale und überregionale Tagungen, Kongresse, Workshops und Expertenrunden zum Thema zukunftsorientierter

Wohnformen. Zu ihrem Aufgabenspektrum gehören außerdem die Bearbeitung von Verbund- und Einzelforschungsaufträgen sowie die Veröffentlichung von Fachbeiträgen zu unterschiedlichen Bau- und Wohnformen.

#### Das BWK-Label i3-Community

Die BWK hat in den vergangenen 16 Jahren Projekte in unterschiedlichen Rechts- und Organisationsformen realisiert. Mit dem Projektformat der i3-Community hat die BWK ein eigenes Label für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen entwickelt, in das mehrere Jahrzehnte Projekterfahrung eingeflossen sind. So unterschiedlich und individuell die unter dem Dach von i3 verwirklichten Einzelprojekte im Detail auch sind, gelten für alle im Kern die folgenden zehn Punkte:

1. *Gemeinschaftsorientiert leben – individuell wohnen nach dem Motto: eigene Haustür, gemeinsames Dach;*
2. *Differenzierte i3-Projektprofile für unterschiedliche Standorte und Bedürfnisse;*
3. *Komfort und Kosten in optimalem Verhältnis;*
4. *Gemeinsame Nutzung kostspieliger Infrastruktur, denn zusammen kann man sich mehr leisten als alleine;*
5. *Jeder bringt sich seinen Möglichkeiten entsprechend ein – alle profitieren vom Talente-Tausch;*
6. *Langfristig tragfähige Mischung der Bewohner nach Biografie, Alter und wirtschaftlichen Möglichkeiten;*
7. *Weitgehend ökologische Bauweise u. hohe Energieeffizienz;*
8. *Große Flexibilität bei der Finanzierung der Wohnungen durch bedarfsgerechte Einbindung privater Kapitalgeber;*
9. *Bedarfsgerechte Integration von Wohnen + kulturellen Aktivitäten + Berufsarbeit;*
10. *Langfristige Sicherung der Projektidee und der Inhalte durch tragfähige Gemeinschaftsvereinbarungen.*

Zur langfristigen Sicherung dieser Anliegen und um einen Ausgleich zwischen individuellen und Gruppeninteressen zu schaffen, bietet sich aus Sicht der BWK insbesondere die Rechtsform der KG – gegebenenfalls in Verbindung mit einer GmbH – an. Wir empfehlen diesen Ansatz oft, da er gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, WEG, aber auch gegenüber der Genossenschaft, einige entscheidende Vorteile mit sich bringt.

Ob eine KG als Rechtsform für ein Projekt grundsätzlich geeignet ist, kann aber nur eine individuelle Analyse der Rahmenbedingungen und der Wünsche aller beteiligten Projektpartner ergeben. Denn die Rechtsform muss sich an den Inhalten des Projekts orientieren, nicht umgekehrt.

Weitere Infos zu unserer Arbeit und aktuellen Projekten:  
[www.bauwohnbearbeitung-karlsruhe.de](http://www.bauwohnbearbeitung-karlsruhe.de)

## Die Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden,  
Ökologie und Wohnen

### Boden

Grund und Boden betrachten wir im Sinne des mittelalterlichen Begriffs der „Allmende“. Er ist Gemeingut, Menschheitsgut und soll nicht dem Einzelnen zur Erzielung von Gewinnen dienen. Deshalb wenden wir uns gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Gleichzeitig sind wir der Meinung, dass unsere Gesellschaft mit dem uns anvertrauten Gut nicht gerade pfleglich umgeht. Auch in Deutschland wird Boden durch eine scheinbar unaufhaltsame Inanspruchnahme von Böden für Verkehr, Wohnen und Industrie „verwüstet“. Wir wenden uns gegen die weitere Versiegelung von natürlichen Flächen.

Die Förderung des Naturschutzes und eine gezielte Vermögensanlage in Grundstücke sind die Instrumente, die wir dafür zur Verfügung haben.

*[Aus unserer Satzung:] Boden soll nicht als Ware behandelt werden. Die Grundlage alles „Lebendigen“ ist die Erde. Der Boden als ein Lebensbestandteil für Mensch, Tier und der gesamten Umwelt. Der Boden ist lebensnotwendig, wie Sonne, Regen und Luft. Die Stiftung will Instrument sein für Menschen, die diese Haltung in praktisches Handeln umsetzen wollen.*



### Wohnen

Gemeinschaftliches, selbstorganisiertes Wohnen ist unser Thema. Menschen, die selbst initiativ werden, ob im Mehrgenerationenprojekt, Wohnen im Alter, Wohnen mit Kindern, Wohnen und Kunst oder Wohnen mit gesundheitlicher Beeinträchtigung – wir versuchen Hilfestellung zu geben. Das können wir über unsere Bildungsaktivitäten, die Jugend- und Altenhilfe und – so nennt man es steuerlich – die Mildtätigkeit.

*[Aus unserer Satzung:] Unsere Gesellschaft ändert sich rapide. Für die in weiten Bereichen zerfallenden familiär-verwandtschaftlichen Beziehungsnetze müssen neue Formen des Zusammenlebens und gegenseitiger Hilfe gefunden und erprobt werden. Menschen, die solche experimentellen Projekte zur Entwicklung gesellschaftlicher Alternativen beginnen, will die Stiftung helfen.*

### Ökologie

Ökologie im Stiftungssinne sind biologisch unbedenkliche Baustoffe, energiesparendes Bauen, aber auch die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen. Im Bereich „Boden“ reicht das von einer Verhinderung weiterer Versiegelung, dem Flächenrecycling bis zur Entsiegelung von Böden. Deshalb liegen uns auch Themen wie Stadtentwicklung und Brachen-Nutzung am Herzen. In einem Land, das zwischen einer hochindustrialisierten Nutzung und gleichzeitig umwälzenden demografischen Veränderungen steht, gibt es hier noch viel zu tun.

Im Ideal verbinden wir diese Zielsetzungen mit Aktivitäten in der Jugendarbeit oder der Völkerverständigung – zum Beispiel im internationalen Jugendaustausch. Weitere Informationen finden Sie in unserer Stiftungsbroschüre und unter [www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

**Stiftung trias**  
Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther Str. 1  
45525 Hattingen (Ruhr)  
Telefon +49 2324 90 222 13  
Fax +49 2324 59 67 05  
info@stiftung-trias.de  
www.stiftung-trias.de  
www.wohnprojekte-portal.de

BIC GENODEM1GLS  
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS-Gemeinschaftsbank

(Bei mehr als 200 Euro bitte die Adresse  
auf der Überweisung für die Spenden-  
quittung vermerken.)

**Ansprechpartner Stiftung trias:**  
Rolf Novy-Huy

**BauWohnberatung Karlsruhe**  
Ludwig-Marum-Straße 38  
76185 Karlsruhe

Telefon +49 721 59 72 718  
Fax +49 721 59 72 770  
kontakt@bedandroses.de  
www.bedandroses.de

**Ansprechpartner BauWohnberatung:**  
Dr. Thomas Hauer