



Wir brauchen
eine Präambel
Gemeinwohl.

Lass das
Gebäude
sprechen.

Es geht um ein
Umdenken, was Ver-
waltung heutzutage
bedeutet.

DOKUMENTATION 1. SEMINAR

07.12.2023

BLOCK I – EINORDNUNG GEMEINWOHLORIENTIERUNG

- I. Was bedeutet gemeinwohlorientiertes Handeln und Entwickeln für Dich konkret?
- II. Welche 3-5 Aspekte des gemeinwohlorientierten Handelns möchten wir in unserer Kommune besonders stärken und vermitteln?
- III. Entwicklung kommunenspezifischer Absichtsformulierungen

BLOCK II – VERMITTLUNG GEMEINWOHLORIENTIERUNG AN UNTERSCHIEDLICHE ADRESSATEN

- I. Wie kann das Thema Gemeinwohlorientierung und gemeinwohlorientierte Leerstandsentwicklung gut und dauerhaft in der Verwaltung implementiert werden?
- II. Wie können die Stadträte überzeugt werden, das Thema Gemeinwohlorientierung und gemeinwohlorientierte Leerstandsentwicklung zu unterstützen?
- III. Wie kann das Thema Gemeinwohlorientierung partizipativ an die Bürgerschaft vermittelt werden, konkret auch am Beispiel eines Impulsortes?

BLOCK III – RECHTSFORMEN GEMEINWOHLORIENTIERTER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

- I. Gegenüberstellung von möglichen Rechtsformen
- II. Praxisbeispiele und Links

Fragestellungen und Aktion:

- I. Was bedeutet gemeinwohlorientiertes Handeln und Entwickeln für Dich konkret?
- II. Welche 3-5 Aspekte des gemeinwohlorientierten Handelns sollen kommunenspezifisch besonders gestärkt und vermittelt werden?
- III. Entwicklung von Absichtsformulierungen spezifisch für jede Kommune.

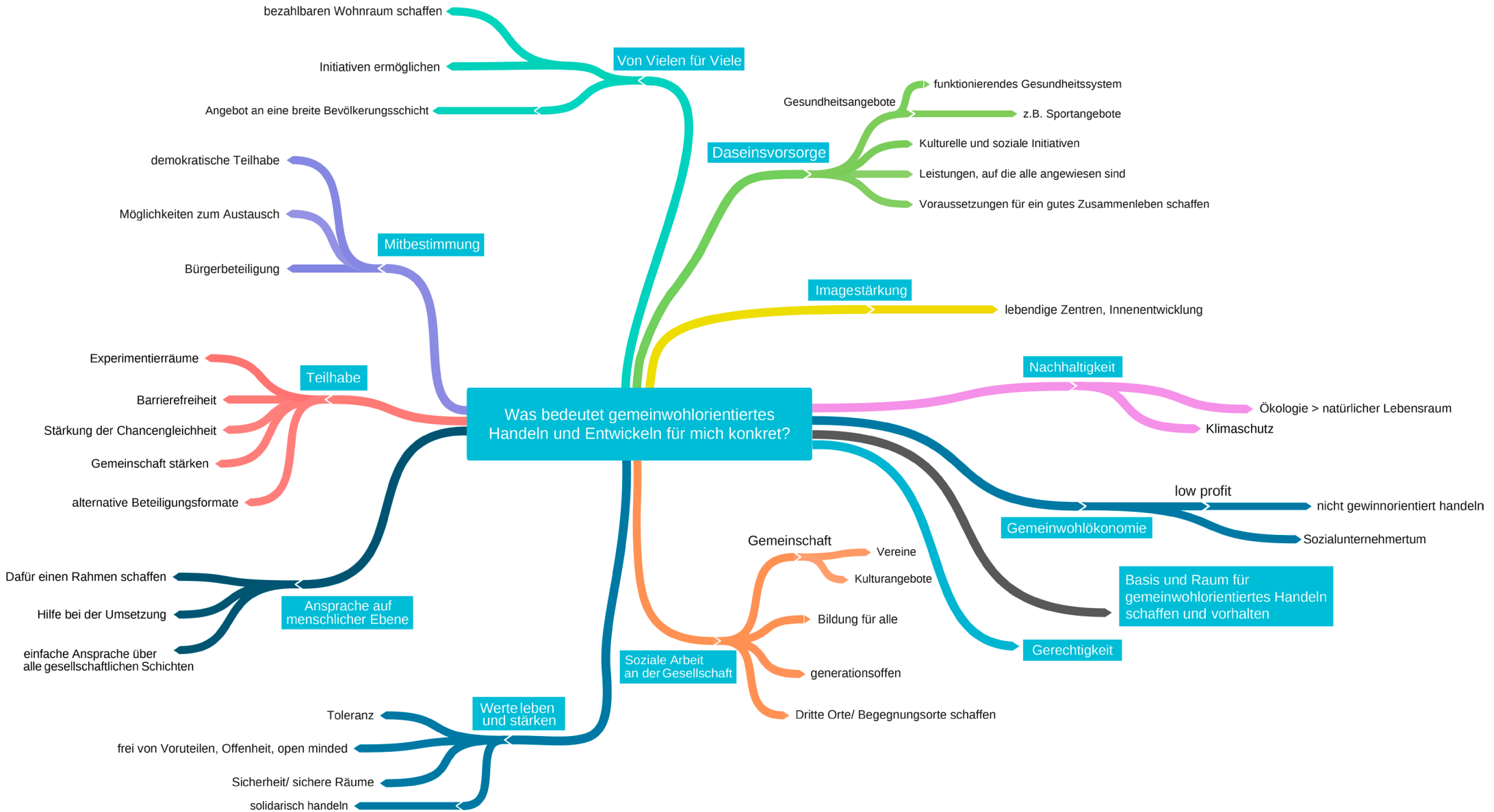
Der Begriff Gemeinwohl

Für den Leitbegriff Gemeinwohl gibt es keine allgemeingültige Definition. Gemeinwohl ist immer abhängig von Ort, Zeit und der betreffenden Gemeinschaft. Neben dem Grundsatzgedanken des Sozialen, dass das Wohl der Allgemeinheit sich auf Werte und Normen stützt, die eine Gemeinschaft/ Gesellschaft konstituiert, umfasst der Leitbegriff auch individuelle Bedürfnisse und ist entsprechend vielseitig. Die Beweglichkeit des Begriffes ist zugleich herausfordernd als auch notwendig.

Methodiken

Mit allen Teilnehmenden wurde als Gruppenarbeit eine **Mindmap** erstellt, um gemeinsam die Komplexität und Vielfalt hinter diesem Leitbegriff zusammenzutragen und abzubilden, diesen damit aber auch greifbarer zu machen.

In 4 **Breakout-Sessions** haben die Vertretenden (1 - 2 Personen) jeder Kommune die für ihre Kommune zutreffendsten Schlüsselaspekte herausgefiltert und in 2 - 4 Sätzen konkrete Absichtserklärung zum gemeinwohlorientierten Bestreben in ihrer Kommune formuliert. Die Aspekte und Formulierungen wurden im Anschluss der Gruppe präsentiert.



Kommune NEUKIRCHEN

MITBESTIMMUNG

Wir erschaffen einen Freiraum der offen und frei zugänglich für jeden Bürger unserer Kommune ist um Austausch, Mitbestimmung, Gemeinschaft und Teilhabe zu ermöglichen.

TEILHABE

GEMEINSCHAFT

Dieser Freiraum steht allen für die Nutzung und Bespielung jeglicher Art zur Verfügung, um eigene Angebote anzubieten bzw. die Angebote anderer wahrzunehmen.

VON VIELEN FÜR VIELE

Damit stärken wir unsere lebenswerte Gemeinschaft und erzeugen eine überregionale Strahlkraft. - damit alle uns cool finden :)

IMAGESTÄRKUNG

Stadt HERZBERG

LEBENDIGE INNENSTADT

Wir stellen Räume mit dem Ziel zur Verfügung, unsere Innenstadt zu beleben. Sie sollen ein Ort des Zusammenkommens sein und möglichst allen offen stehen. Der Ort soll auch dafür stehen, dass in Herzberg etwas „los“ ist und unser Image stärken.

IMAGESTÄRKUNG

TEILHABE

Der Ort dient in erster Linie der Freiheit etwas probieren zu können. Hier darf experimentiert werden. Es geht in erster Linie nicht darum Geld zu verdienen.

ERMÖGLICHUNGSRÄUME

LOW PROFIT

Wir wollen einen Ort entwickeln, an dem wir kulturellen Initiativen Raum geben, einen Ort der Angebote für viele Herzberger schafft.

KULTURANGEBOTE

Stadt ANGERMÜNDE

BASIS UND RAUM SCHAFFEN UND VORHALTEN

SOLIDARITÄT

TEILHABE

Als Kommune gemeinwohlorientiert zu handeln, heißt Raum und Bedingungen zu schaffen, damit sich jeder einzelne als Teil einer Gemeinschaft verstehen und in diese Einbringen kann.

Dies wird mit offenen, toleranten, solidarischen und nicht gewinnorientiertem Handeln umgesetzt.

Ziel ist es, die Gemeinschaft und Chancengleichheit zu erhöhen und damit soziale Teilhabe und Teilnahme zu ermöglichen.

MITGESTALTUNG

OFFENHEIT

TOLERANZ

Landkreis WUNSIEDEL

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN

*Wohnraum ist knapp und wird
dringend gesucht.*

*Bei uns gibt es zahlreiche
entwicklungsfähige Gebäude.*

BEGENUNGSORTE SCHAFFEN

LEBENDIGE ZENTREN

*Wir wollen die Reaktivierung
bestehender Immobilien und
die Belebung unserer Städte
erreichen.*

HILFE BEI DER UMSETZUNG

Fragestellungen und Aktion

- I. Wie kann das Thema Gemeinwohlorientierung und gemeinwohlorientierte Leerstandsentwicklung gut und dauerhaft in der Verwaltung implementiert werden?
- II. Wie können die Stadträte überzeugt werden, das Thema Gemeinwohlorientierung und gemeinwohlorientierte Leerstandsentwicklung zu unterstützen?
- III. Wie kann das Thema Gemeinwohlorientierung partizipativ an die Bürgerschaft vermittelt werden, konkret auch am Beispiel eines Impulsortes?

Methodik

In diesem Block haben wir in einem kollegialen Erfahrungsaustausch Ideen und Faktoren gesammelt, wie die Verwaltung, der Stadtrat und die Bürger:innen überzeugt werden können, das Thema der Gemeinwohlorientierung und der gemeinwohlorientierten Leerstandsentwicklung zu verstehen, zu unterstützen und mitzugestalten.

Vorab wurde eine kurze Stillarbeit durchgeführt. Jede*r machte für sich eine Liste mit Dingen, die man tun könnte, um garantiert das genaue Gegenteil zu bewirken. Dies diente als Reflektionsansatz darüber nachzudenken, was vielleicht schon tatsächlich schief läuft, aber auch als kreativer Boden dafür, wie eine gute Vermittlung des gemeinwohlorientierten Handelns gelingen kann.

Danach folgte ein gemeinsamer Austausch inform eines Circle Dialogs.

Zu jeder Fragestellung wurde jede*r Kommunalvertreter*in einzeln und nach fester Reihenfolge und Redezeit nach den Erfahrungen und Methoden in der eigenen Kommune befragt. Die Erkenntnisse wurden als erste Ansätze aufgelistet.

Wie kann das Thema Gemeinwohlorientierung und gemeinwohlorientierte Leerstandsentwicklung gut und dauerhaft in der STADTVERWALTUNG implimentiert werden?

- + informellere Kommunikationsformate nutzen: offene Runden, außeramtliche Beratungen, Amtsleiterrunde,
- + ressortübergreifend Mitnahme und Angebote für Verwaltungsmitarbeitende unterschiedlicher Abteilungen
- + Auswahl neuer Mitarbeitender gezielt nach Einstellung zu Verwaltungsarbeit
- + Aufbau flacher Hierarchien mit Verantwortungsabgabe an Mitarbeitende
- + thematische Erprobungsmöglichkeiten und Zeitressourcen für motivierte Mitarbeitende
- + praxisnahe Kommunikation durch Vermittlung an konkreten Beispielen
z.B. Besichtigungstermine an Objekten/ Formaten
- + zuständige Anlaufstelle für Leerstandsentwicklung schaffen
- + interdisziplinäres Projektteam aufsetzen z.B. aus Liegenschaftsamt, Bauamt, Wirtschaftsförderung,
Öffentlichkeitsarbeit: Task force „Gemeinwohl“
- + formaler Ansatz: Reformierung Stellenausschreibung, indem das Thema im gesuchten Profil integriert wird
- + parallel zum formalen, ggf. älteren Arbeitsvertrag „Präambel Gemeinwohl“ aufsetzen
- + Adressatengerechte Sprache nutzen

Wie können die STADTRÄTE überzeugt werden, das Thema Gemeinwohlorientierung und gemeinwohlorientierte Leerstandsentwicklung zu unterstützen?

- + Abhängigkeit von Stadtverordnetenversammlung akzeptieren
- + unterschiedliche, individuelle Perspektiven einnehmen
- + richtige Ansprache für jeweilige Person
- + ehrliche und transparente Kommunikation
- + mit kleineren Projekten anfangen und mit kleinen Schritten Erfolge vermitteln
- + Ausdauer und Geduld bei der Vermittlung
- + Gute Argumente aus der Stadtverwaltung heraus transportieren und gute Sachdarstellung
- + Stadtverwaltung muss überzeugen: gute Vorbereitung
- + Viele Themen vorlegen
- + Stadtverwaltung muss zum Kämpfer werden für eigene Projekte
- + Abhängig von Level/ Haltung der Einstellung zu Gemeinwohl
- + Guten Zeitpunkt finden
- + Fallstricke kommunizieren und Fehlerkultur einräumen
- + Zeithorizonte / Zeitpuffer kommunizieren und einräumen lassen
- + mit den Abgeordneten lernen
- + Stadtverwaltung als Begleiter der Projektinitiativen, die sich in Stadtverordnetenversammlung präsentieren
- + Langfristiger Prozess der Kommunikation, strategisches Durchlavieren

Wie kann das Thema Gemeinwohlorientierung partizipativ an die **BÜRGERSCHAFT** vermittelt werden, konkret auch am Beispiel eines Impulsortes?

- + **Aufmachen!** Offenes Haus/ Türen öffnen für Stadtgesellschaft
- + „Identifikationsfiguren“ als Vermittler nutzen
- + kulturelles Gedächtnis/ Identifikation und verbindende Elemente nutzen
- + **Tue Gutes und sprich darüber:** Gute Marketingkampagne
- + Öffentlichkeitsarbeit mit **zielgruppengerechten Medien** (Kanälen, die die Menschen dort nutzen)
- + bei Kommunikation **lokale Netzwerke und kreative Akteure vor Ort** einbinden
- + **aus der Blase rausgehen!** Perspektive derer einnehmen, die nicht involviert sind
- + **Bedarfe der Menschen aufnehmen**
- + **offene Angebote für Mitgestaltung** und niedrighschwelliger Zugang
- + niedrighschwellige, **gewohnte“ Angebote und Aktionen an die Orte bringen** und mit neuen Themen verbinden
- + **erstgemeinte Bürgerbeteiligungsformate**
- + **Bürgerräte,** um Beteiligung demokratisch und repräsentativ zu machen
- + Menschen, die nicht von sich aus kommen, durch „Werbeflächen“ erreichen:
DAS GEBÄUDE SPRECHEN LASSEN!
- + Einladende Aussenwirkung: **„Aufsteller“** direkte Ansprache auch außerhalb von Veranstaltungen

Welche möglichen Rechtsformen eignen sich für kommunale Wohnungsbauunternehmen bei Neugründungen, auch in Bezug auf alternative Wohnformen?

Impulsvortrag: Angelika Majchrzak-Rummel > Website projekte wohnen: www.steadyhq.com/de/projekt-wohnen/posts

Impuls: Rechtsformen für gemeinwohlorientierte Unternehmen



projekte: b³
beraten.begleiten.bewerten
Angelika Majchrzak-Rummel

NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN



Illustration: Hannah Kordes

Impuls: Rechtsformen für gemeinwohlorientierte Unternehmen



projekte: b³
beraten.begleiten.bewerten
Angelika Majchrzak-Rummel

NETZWERK
**IMMO
VIEL
IEN**



Illustration: Hannah Kordes



Angelika
Majchrzak-Rummel
Rechtsanwältin



projekte: b³
beraten.begleiten.bewerten

Angelika Majchrzak-Rummel

An der Autobahn 3
91126 Schwabach (b. Nürnberg)

Tel. 09122 16900

info@anwalt-in-schwabach.de

Rechtsanwältin für Vertrags-, Gesellschafts-,
Bau-, Immobilien-, Mietrecht

bundesweite Projektberaterin für innovativen
Wohn- und Quartiersprojekten

Vorstandsmitglied im FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen,
Bundesvereinigung

Ehrenämter in Heimatkommune

Mitglied beim Netzwerk Immovieliern

eigener Blog „projekt-wohnen“
mit Newsletter



Netzwerk Immovielen e.V.

NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN

Bessere Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung

- Breite Allianz aus Wirtschaft, Wissenschaft, öffentlicher Hand und Zivilgesellschaft mit aktuell über 250 Mitgliedern im deutschsprachigen Raum
- Gemeinnütziger Verein, der Bildungs- und Vernetzungsformate konzipiert
- Unsere Mitglieder setzen sich für bessere Rahmenbedingungen ein.



PASSENDES RECHT!

Was bezweckt die Kommune?

Zweck bestimmt Rechtsform und Organisationsstruktur

- Bewusstseinsbildung,
Entwicklung einer Vision
- Bürger:innen unterstützen **sich** im Quartier
mit haushaltsnahe Dienstleistung, Besuchs-
und Bringhilfe, Maßnahmen gegen Einsamkeit
- für Senior:innen
- für alle
- einzelne Leerstände erwerben, entwickeln,
modernisieren, verwalten, ...
- dauerhaft (mehr) Immobilien **gemeinwohl-
orientiert** sichern, bauen, erhalten,
entwickeln und verwalten



projekte: b³
beraten.begleiten.bewerten
Angelika Majchrzak-Rummel



Mögliche Rechtsformen



projekte: b³
beraten.begleiten.bewerten
Angelika Majchrzak-Rummel

- **kommunales Wohnungsunternehmen (GmbH)**
- **eingetragener Verein (eV)**
- **Genossenschaft (eG)**
- **gemeinwohlorientierte „kleine“ Aktiengesellschaft (AG)**

Mögliche Rechtsform: GmbH



projekte: b³
beraten.begleiten.bewerten
Angelika Majchrzak-Rummel

Wohnungsunternehmen als 100 % Tochter der Kommune

Kapitalgesellschaft mit Stammkapital 25.000 €

Trennung von Kapital (Gesellschafter) und Management (weisungsabhängige Geschäftsführung)

Unternehmen für wirtschaftliche Aktivitäten

> Gewinne erwirtschaften und an Kommune abführen

> Inputs iVm Unternehmenstätigkeit

- Ressourcenschutz
- Denkmäler sichern und vermieten > Städtebauförderung nutzen
- Wohnprojekte auf Mietbasis integrieren
- „Bielefelder Modell“ mit Verein / Dritten für Versorgung im eigenen Wohnraum bis zum Lebensende
- indirekt Einfluss auf Quartiersentwicklung nehmen durch Kooperationen

politische Aktivitäten für „GmbH in Verantwortungseigentum“



Seniorengenossenschaft Riedlingen e.V.

Tagespflegen | Hilfen im/ums Haus | Beratung | Hilfe

HOME

VEREIN

TAGESPFLEGE~

LEISTUNGEN~

DEMENZSUPPORT

AKTUELLES

KONTAKT

Seniorengenossenschaft Riedlingen

Von Menschen für Menschen

Eine Antwort auf die zu erwartenden Auswirkungen des demografischen Wandels auf unsere Gesellschaft.

Problemfelder sind sich verändernde Familienstrukturen, eine starke Zunahme des Anteils Älterer, ein sinkende Altersarmut. Es war abzusehen, dass es mit den vorhandenen Versorgungsstrukturen nicht möglich war, dies hat sich inzwischen auch bestätigt.

Ein Ausbau von Selbsthilfestrukturen ist unabdingbar, wenn die erreichte Lebensqualität in unserer Gesellschaft verbessert werden soll.

Unser Leitspruch

Wir organisieren Hilfe für Ältere und nutzen dabei gleichzeitig das Potential älterer Menschen

Unsere Ziele

- Wir wollen die Voraussetzungen schaffen, dass unsere Mitglieder bis zum Lebensende in ihrer Wohnung bleiben können und versorgt werden.
- Wir wollen den freiwilligen Helfern die Möglichkeit bieten, eine eventuell unzureichende Rente aufzustocken oder aber Reserven zu bilden für eine Zeit, wo gegebenenfalls fremde Hilfe benötigt wird.
Zu diesem Zweck kann das Entgelt bei der Seniorengenossenschaft angespart und damit Zeitgutschriften erworben werden. Diese können jederzeit eingelöst oder auch wieder in Geld zurückgetauscht werden.

Seniorengenossenschaft Riedlingen e.V.

Herausforderungen:

- Überforderung „Bürgerschaftliches Engagement“
- fallunspezifische Quartiersarbeit
24/7 wird im Pflegesystem nicht finanziert ~ Versprechen sind nicht zu halten
- professionelles Management



Mögliche Rechtsform: eG

absolutes Wesensprinzip	Organisationsform	Verhaltensprinzip	Finanzierung
fördert Mitglieder durch wirtschaftlichen Betrieb (Gründungsgutachten)	Identität von Anbieter und Kunde	Mitbestimmung über Kopfprinzip	Eintrittsgeld
+ + gemeinwohlorientiert	Selbstverwaltung (Ehrenamt)	Gleichbehandlung ~ sachliche Gründe für Differenzierung	Pflichtanteile / freiwillige Anteile <i>evt. investierende Genossen</i>
<u>- gemeinnützig iSd AO</u>	nicht geschlossene Mitgliederzahl	Selbsthilfe - exklusive Leistungen für Genossen	nutzungsabhängige Pflichtanteile + laufendes Nutzungsentgelt
<i>die Förderung der Jugend- und Altenhilfe</i>	Personalität	keine persönliche (Nach)Haftung	qualifizierte Nachrangdarlehen
<i>die Förderung der Heimatpflege, Heimatkunde und der Ortsverschönerung;</i>	„kontrolliert“ durch Prüfungsverbände		Fremdkapital keiner am Vermögen beteiligt



Mögliche Rechtsform: eG

absolutes Wesensprinzip	Organisationsform	Verhaltensprinzip	Finanzierung
-------------------------	-------------------	-------------------	--------------

fördert Mitglieder durch wirtschaftlichen Betrieb (Gründungsgutachten)

Identität von Anbieter und Kunde

Mitbestimmung

+ + ge

- geme

die Förder
Altenhilfe

die Förderu
Heimatkun
Ortsverschö

gemeinwohlorientierte Themen müssen über

- Konzeptverfahren
- städtebauliche Verträge
- Erbbaurechtvertrag

verankert werden

eiwillige
rierende

e
fendes

ivachrangdarlehen

Fremdkapital

keiner am Vermögen
beteiligt

I. FIRMA, SITZ, ZWECK UND GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

§ 1: Firma und Sitz

- (1) Die Firma der Genossenschaft lautet: GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation
- (2) Die Genossenschaft hat ihren Sitz in: 81927 München

§ 2: Zweck und Gegenstand

- (1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung des Erwerbs und der Wirtschaft sowie die Förderung der sozialen und kulturellen Belange der Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb.
- (2) Gegenstand des Unternehmens ist:
 - die Organisation, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen und der Handel mit genehmigungsfreien Waren im Quartier Prinz-Eugen-Park und weiteren Wohngebieten zur Unterstützung der Mitglieder,
 - die gemeinschaftliche Organisation von Zentral- und Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier und den benachbarten Vierteln.
 - die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements und die Bildung von Netzwerken zur gegenseitigen Unterstützung.
- (3) Die Genossenschaft kann Zweigniederlassungen errichten, den Geschäftsbetrieb auf andere Wohngebiete in Deutschland ausdehnen und sich an Unternehmen beteiligen.
- (4) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Quartiersgenossenschaft

Herausforderungen:

- langfristige Absicherung der Mitgliedschaft
- langfristige Absicherung der Finanzierung
- Angebot und Nachfrage
viele kostenfreie Angebote für alle
notwendig

jede Kommune braucht „Dritte Orte“



Mögliche Rechtsform: „kleine“ AG

absolutes Wesensprinzip	Organisationsform	Verhaltensprinzip	Finanzierung
Kapitalgesellschaft Aktiengesetz gilt	AG-Gründung ist komplexer als GmbH, viele Beurkundungen, hoher Verwaltungsaufwand Organe nach Funktionen getrennt - keine Weisungen nicht geschlossene Zahl der Aktionäre	Mitbestimmung über (Stamm)Aktien, grds. kapitalabhängig, aber auf x% des Stimmrechtes begrenzt Aktionäre nehmen am Erfolg / Misserfolg des Unternehmens teil Gewinnverwendung regeln + anteilig verteilen tue Gutes und rede darüber	Grundkapital mind. 50.000 € wird in (Nennwert) Aktien zerlegt schnelle Kapitalerhöhung möglich leichte private Übertragbarkeit auch von (Namens)Aktien > Aktionärsverzeichnis nachhaltige Geldanlage auch für Bürger:innen

§ 1

Firma, Sitz, Bekanntmachungen

- (1) Die Gesellschaft führt die Firma: N.E.S.T. Bauprojektierung und Vermietung AG.
- (2) Sie hat ihren Sitz in Tübingen.
- (3) Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen ausschließlich im elektronischen Bundesanzeiger.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist:
 - die Projektierung nachhaltiger Immobilien, d.h. vor allem solcher, die möglichst wertbeständig errichtet werden und einer sozial und ökologisch zuträglichen Stadtentwicklung dienen;
 - die Errichtung möglichst wertbeständiger Immobilien, welche einer sozial und ökologisch zuträglichen Stadtentwicklung dienen, durch Dritte;
 - die Verwaltung und Vermietung von Immobilien, wobei sowohl der Erhalt des Werts der Immobilien und die Erzielung einer maßvollen Rendite wie auch soziale, ökologische und städtebauliche Belange berücksichtigt werden.
- (2) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gegenstand des Unternehmens unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind. Sie ist ferner berechtigt, zu diesem Zweck im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen gleicher oder verwandter Art zu gründen, zu erwerben, sich an diesen Unternehmen zu beteiligen sowie solche Unternehmen zu leiten oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung zu beschränken. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise in verbundene Unternehmen ausgliedern.



WAS BEDEUTET N.E.S.T.?

- n - nachhaltig
- e - ethisch
- s - sicher
- t - transparent

nachhaltig. ethisch. sicher.
transparent.

Werte & Überzeugungen

Wohnen ist ein Grundrecht. Alle Menschen haben das Recht auf lebenswerten Wohnraum, auf ein Zuhause. Deshalb bauen wir „Nester“, brüten zusammen mit anderen Ideen aus und haben uns mit unseren Firmen-Initialen einem Wertekodex verpflichtet.

Satzung ist an vielen Stellen so zu modifiziert, dass

- Werte gesichert und transparent verankert werden
- Mitbestimmung verankert wird
- Stimmgewichtung ist begrenzt (kein Mehrheitsaktionär)
- Gewinnverwendung geregelt und Gewinnverteilung begrenzt

Chancen und Risiken



projekte: b³
beraten.begleiten.bewerten
Angelika Majchrzak-Rummel

Genossenschaft

„Personengesellschaft“ - hohe Identifikationswirkung
bei Projekt-eG geht Initiative von den künftigen
Nutzer:innen aus - für sich selbst!
nicht jeder Unternehmenszweck ist möglich
Gründung wird begleitet
kein Stammkapital nötig > Pflichteinlagen sammeln
Einwerben von Eigenkapital bei Genossen iVm
Gleichbehandlungsprinzip > „gebunden“ im Projekt
„Wachsen“ ist immer eine Herausforderung
**in der Schweiz kann eG auch verzinsbare Anteilscheine
(für freies Kapital) gemäß Satzung ausgeben**
Projekt-eG, Quartiers-eG sehen sich nicht als
Unternehmen > Kostendeckung, Steuervermeidung
viel Ehrenamt
gutes Image, Rechtsform ist bekannt

gemeinwohlorientierte kleine AG

Kapitalgesellschaft
kapitalintensive Projekte, dauerhaft, wachsen
für das Quartier / die alle in der Kommune
jeder Unternehmenszweck ist möglich
Gründung ist sehr komplex
50.000 € - Grundkapital wird in Aktien zerlegt
Einwerben von „freies“ Kapital bei Bürger:innen (*nicht
Börse*) + „eigener Markt“ für Aktien
Kapitalerhöhung möglich > mehr Aktien einwerben
bewusst Steuervorteile nutzen
Förderprogramm [“REACT with impact”](#)
professionelles Team notwendig
AG als „böser“ Investor > Gemeinwohlökonomie
beweisen, Aktien sind erklärungsbedürftig

Beispiele für gemeinwohlorientierte Unternehmen

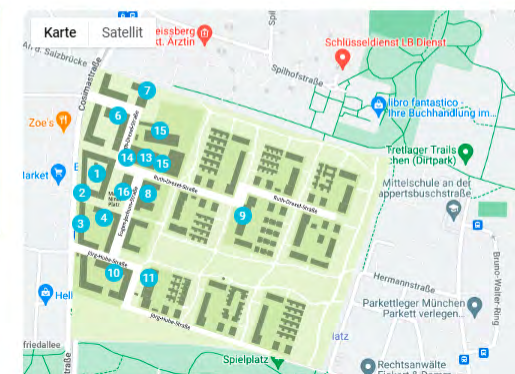
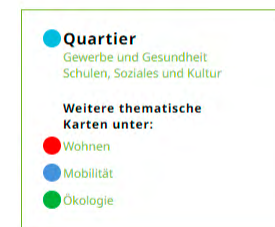
Bielefelder Modell

- BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH
- www.bgw-bielefeld.de/mieten/bielefelder-modell/
- Die Besonderheit des Bielefelder Modells ist ein quartiersbezogener Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit



Prinz Eugen Park München

- Akteurskonsortium aus Kommunalen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, Bauträger und Baugemeinschaften
- www.prinzeugenpark.de/home.html
- Verschiedene Wohnungsbauakteure haben sich zu einem Konsortium zusammengeschlossen, um für dieses Quartier ein Konzept zur Entstehung eines nachbarschaftlichen Miteinanders und eines vielfältigen sozialen, kulturellen und kommerziellen Wohnumfelds zu entwickeln. Jung und Alt, Singles und Familien sollen sich gleichermaßen zu Hause fühlen können. Die Ziele hat das Konsortium in einer > **Charta** der Quartiersvernetzung fixiert.



Beispiele für gemeinwohlorientierte Unternehmen

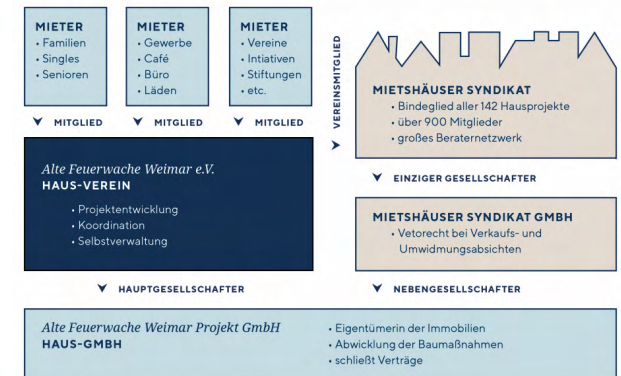
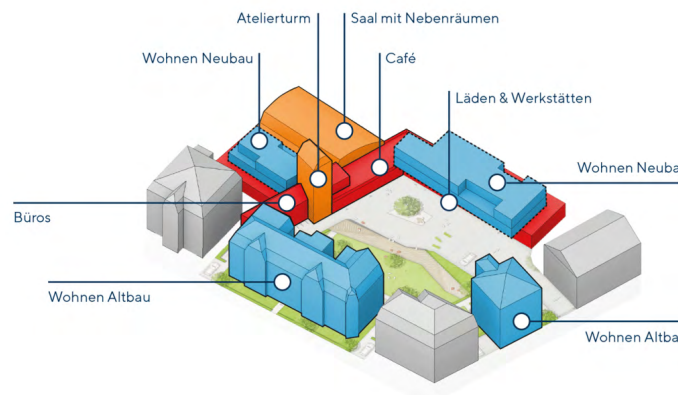
Schloss Tempelhof , Krefßberg

- Stiftung & Genossenschaft
- www.schloss-tempelhof.de/
- Die gemeinnützige Schloss Tempelhof Stiftung hat die Liegenschaft erworben und per Erbpachtvertrag mit 99 Jahren Laufzeit an die Genossenschaft Schloss Tempelhof eG vergeben. Das Objekt wurde so freigekauft und jeglicher künftigen Bodenspekulation entzogen. Privatbesitz gibt es nicht.



Alte Feuerwache Weimar

- Verein, GmbH, Mietshäuser Syndikat
- www.feuerwache-weimar.de
- Seit dem Auszug der Berufsfeuerwehr 2006 stand das denkmalgeschützte Ensemble leer. Im September 2019 hat die Stadt die Alte Feuerwache gemeinsam mit den angrenzenden Gründerzeithäusern an die Projekt-GmbH zum Verkehrswert verkauft, weil der Verein den Stadtrat mit seinem Nutzungskonzept überzeugte.



Die Feuerwache als Modellprojekt: Die Entscheidung des Stadtrats ist richtungsweisend und folgt den aktuellen Empfehlungen des Bundes, gemeinwohlorientierte Initiativen als Instrument einer resilienten Stadtentwicklung zu unterstützen (> **Studie BBSR**).

Link zur Studie Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik des BBSR:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2019/gemeinwohlorientierte-wohnungspolitik.html>

