



Fotos: Marco Stepniak

Innenstädte veröden, Läden stehen leer, Sicherheit und Sauberkeit lassen zu wünschen übrig: Einstmals belebte Innenstädte und beliebte Stadtquartiere verkommen. Immobilien- und Standortgemeinschaften könnten die Situation verbessern.

## „Am besten als eG“

Die Regelungen im Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) sollen den Kommunen in NRW ein wirksames Instrument an die Hand geben, um Initiativen zur Stärkung von traditionellen Geschäftslagen in Innenstädten oder Stadtteilzentren gezielt zu fördern. Warum ist die eG dafür die geeignete Rechtsform?

**Münster.** Voraussichtlich im Mai 2008 beschließt hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG). Es sieht vor, dass eine Gemeinde auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung Gebiete festlegen kann, in denen in privater Verantwortung und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden. 22 Modellvorhaben zu Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen haben bis heute gezeigt, was Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende unternehmen können, um diese Situation zu verbessern. „Diese Immobilien- und Standortgemeinschaften atmen den genossenschaftlichen Geist der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Wir empfehlen deshalb, die ISG – wie vom Gesetzgeber angedacht – in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft zu errich-

ten,“ betont Hans Pfeifer, Vorstandsvorsitzender des RWGVs (mehr auf Seite 24 dieser Ausgabe). Was spricht für die eG als Rechtsform für ISGs?

### Die Idee

Derartige Initiativen durch Gewerbetreibende sind seit Jahrzehnten bekannt. In der Regel sind dies Werbegemeinschaften, die etwa eine Adventsbeleuchtung oder ein Osterfest et cetera organisieren. Geht es darum, größere Aktivitäten zu entfalten – wie zum Beispiel bauliche Maßnahmen – scheitern diese Initiativen häufig an der Finanzierungsfrage aufgrund der Trittbrettfahrerproblematik. Das neue Gesetz bietet nun den Kommunen die Möglichkeit, auf Antrag einer ISG von allen Immobilienbesitzern und Erbbauberechtigten, die von einer Verbesserung des Standortes profitieren, im Umlageverfahren Mittel zu erheben, wenn nicht mehr als 25 Prozent der Maßnahme >

- > widersprechen. Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern, Städte- und Gemeindebund sowie der Westdeutsche Städtetag unterstützten die Initiative des Landes.

Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind genossenschaftliche Prinzipien. Genossenschaftler fragen nicht „Wer löst mein Problem?“, vielmehr nehmen sie die Dinge selbst in die Hand und fragen „Wie lösen wir unser Problem, was können wir unternehmen, um unseren Stadtteil beziehungsweise unser Stadtteilzentrum attraktiver zu gestalten?“

Genau ein solches Engagement von Unternehmen soll mit Hilfe des Gesetzes über ISG gefördert werden, in dem die Bereitschaft der von einer Standortaufwertung profitierenden Immobilienbesitzer zur Finanzierung nicht durch die Angst vor Trittbrettfahrern eingeschränkt wird. Im Sinne des Interessenausgleichs wäre es am Besten, wenn Immobilienbesitzer und Gewerbetreibenden gemeinsam in der Genossenschaft Mitglieder sind.

### Freie Wahl der Rechtsform

§ 2 des Gesetzentwurfs sieht vor, dass die ISG über die Rechtsform eigenständig bestimmen kann. Als mögliche Rechtsformen werden in der Gesetzesbegründung ausdrücklich der Verein, die GmbH und die Genossenschaft genannt.

Die Wahl der geeigneten Rechtsform ist entscheidend davon abhängig, welche Ziele erreicht werden sollen und welche Rahmenbedingungen gegeben sind. Für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft als Ergebnis privater Initiative einerseits und ökonomische Aufgaben verfolgende Unternehmung andererseits bietet sich insbesondere die genossenschaftliche Rechtsform an. Sie verbindet die Akzeptanz-Vorteile des Vereins mit den Effizienz-Vorteilen eines wirtschaftlich geführten Unternehmens. Hinzu kommen spezifische Vorteile der genossenschaftlichen Rechtsform wie ihr hoher Grad an Flexibilität.

### Genossenschaft versus Verein

Initiativen zur Stärkung und Verschönerung von Stadtteilbezirken durch Gewerbetreibende sind seit Jahrzehnten bekannt. In der Regel sind dies Werbegemeinschaften, die etwa eine Adventsbeleuchtung oder ein Osterfest organisieren. Diese Initiativen sind oft eingetragene Vereine. Schwierigkeiten tauchen dann auf, wenn diese Vereine in einem größeren Umfang wirtschaftlich tätig werden. Eine wirtschaftliche Betätigung ist dem Idealverein des Bürgerlichen Gesetzbuches (und auch dem Steuerrecht) fremd. Im Rahmen der zu gründenden ISG werden nicht unerhebliche finanzielle Mittel aufgebracht, die für den Standort nutzbar werden. Hier stößt der Verein an seine Grenzen.

Die Genossenschaft verbindet vereinsrechtliche Grundsätze mit einer Rechtsform, die wirtschaftlich tätig werden kann und soll. Die Genossenschaft als Körperschaft ist bilanzierungspflichtig und weist über die Zeichnung von

Geschäftsanteilen ihrer Mitglieder ein entsprechendes Eigenkapital aus. Dieses Eigenkapital ist kündbar und wird dann nominal zurückerstattet. Dagegen sind Beiträge zum Verein verlorene Zuschüsse.

Bei einem entsprechenden Eigenkapital hat die Genossenschaft auch die Möglichkeit, sich fremd zu finanzieren, was für den Verein regelmäßig äußerst schwierig ist. Dadurch kann eine Genossenschaft schnellstmöglich tätig werden. Insbesondere in der Startphase der ISG, wenn die Mittel aus der Umlage unter den Immobilienbesitzern noch nicht zur Verfügung stehen, bietet dies besondere Vorteile.

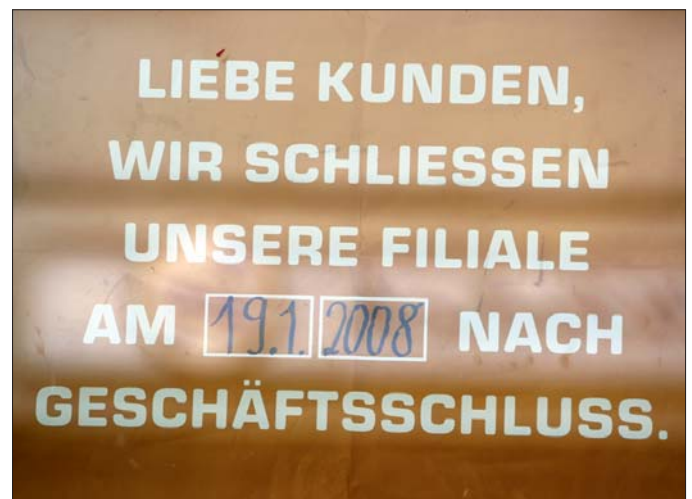
Zudem dürfte kaum eine ISG einen gleichmäßigen Finanzbedarf haben. Dank der Möglichkeit der ISG zur Fremdfinanzierung könnten die Abgaben der Immobilienbesitzer über die gesamte Laufzeit der Maßnahme gleichmäßig erhoben werden. Und die ISG könnte dennoch ihre Ausgaben statt am Eingang der Zahlungsströme am Erforderlichen ausrichten.

### Genossenschaft versus GmbH

Das Gesetz über ISG fordert in § 2, Absatz 1: „Die Beteiligung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und der im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten an der Immobilien und Standortgemeinschaft ist zu ermöglichen.“ Das ist eine sehr große Grundgesamtheit, die sich innerhalb einer Fünf-Jahres-Frist, die für die Arbeit von ISG als Maximum gilt, deutlich verändern kann.

Der Erwerb der Mitgliedschaft in der Genossenschaft wird durch eine Beitrittserklärung und die Zulassung durch das zuständige Organ (regelmäßig der Vorstand) erworben. Der Austritt ist durch einfache Kündigung möglich. Dabei ist in der Satzung die Kündigungsfrist festzulegen, die zwischen drei Monaten und fünf Jahren zum Ende des Geschäftsjahres liegen kann. Diese Möglichkeit zum flexiblen Gesellschafterwechsel spricht für die Genossenschaft, zumal – anders als bei der GmbH – weder eine Unterneh-

>



Eine Genossenschaft kann schnellstmöglich tätig werden.

- > mensbewertung noch eine notarielle Beurkundung erforderlich sind. Die GmbH stößt hier umso eher an ihre Grenzen, je größer der mögliche Gesellschafterkreis ist.

#### Ist die Genossenschaft nicht kostspielig?

Für die Gründung einer Genossenschaft ist das Gründungsgutachten eines Genossenschaftsverbandes erforderlich. Hierbei werden die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprüft, um eine gutachterliche Stellungnahme darüber abzugeben, ob die berechtigten Belange von Mitgliedern und Gläubigern gewahrt werden. Ferner besteht für Genossenschaften eine Pflicht zur Mitgliedschaft in einem Genossenschaftsverband verbunden mit der gesetzlichen Prüfung.

Ziel des Gesetzgebers ist es, die Interessen von Mitgliedern, Kunden und Gläubigern zu sichern. Durch die Mitgliedschaft und die Prüfung durch einen Genossenschaftsverband wird das Unternehmen Mitglied einer starken Gemeinschaft. Die Prüfung bietet zudem der Geschäftsführung einer Genossenschaft Hilfestellungen und eine hohe Transparenz. Dies ist das Gegengewicht zu der Tatsache, dass die persönliche Haftung der Mitglieder einer Genossenschaft regelmäßig in der Satzung ausgeschlossen beziehungsweise beschränkt wird und ein Mindestkapital im Genossenschaftsgesetz nicht vorgeschrieben ist. Die „Bundesweite Gründerinnenagentur“ urteilt in einem Themenheft zu Genossenschaften: „In der Praxis helfen die Prüfungen dabei, rechtzeitig Maßnahmen zu ergreifen, um Gefährdungen abzuwenden. Es handelt sich also um

sinnvoll investiertes Geld.“ (Bundesweite Gründerinnenagentur (Hrsg.): bga-Publikationen, Nr. 11/2007, Potenziale der Genossenschaften für Gründerinnen, Seite 9, Stuttgart 2007) Auf ein solches Qualitätssiegel sollte ein quasi treuhänderisch agierendes Unternehmen nicht verzichten. Für ihre Akzeptanz sind neutrale Prüfungen wertvoll und sprechen nachdrücklich für die Rechtsform der eG.

#### RWGV kooperiert mit Kammern und Verbänden

Der RWGV kooperiert im Zusammenhang mit dem Thema ISG eng mit den Kammern und den kommunalen Verbänden. Alle Beteiligten sind davon überzeugt, dass die eingetragene Genossenschaft Immobilien- und Standortgemeinschaften viele Vorteile bietet. Mit dem Ziel, Unternehmen und Kommunen umfassend über die Möglichkeiten und Chancen der ISG zu informieren, plant der Verband mit Kammern und kommunalen Verbänden gemeinsame Informationsveranstaltungen. Hier sollen nicht alleine theoretische Vorteile vermittelt werden, es geht vielmehr darum, Lösungsansätze zu bieten und dafür zu werben, ISGs als Genossenschaften zu organisieren. Weiterhin sucht der RWGV den Kontakt zu Einzelhandelsketten mit genossenschaftlichem Hintergrund wie EDEKA oder REWE, um über die ISG zu informieren und Möglichkeiten der Zusammenarbeit zu sondieren.

*Hans Pfeifer, Vorstandsvorsitzender des RWGVs. Der Beitrag ist ein Auszug einer Veröffentlichung in der Mai-Ausgabe der Mitgliederzeitschrift des Städte- und Gemeindebundes NRW.*



22 Modellvorhaben zu Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen haben bis dato gezeigt, was Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende unternehmen können, um die oft schwierige Situation vor Ort zu verbessern.

# Nachgefragt bei ...

... Bruno F. J. Simmler, Abteilungsleiter Beratung/Betreuung gewerbliche Genossenschaften

*Ist die Gründung von Immobilien- und Standortgemeinschaften allein ein Thema der Einzelhändler und Grundstückseigentümer betroffener Einkaufszonen?*

**Bruno F. J. Simmler:** Ja und nein. Unsere genossenschaftlichen Verbundgruppen sind regelmäßig nicht direkt betroffen, jedoch ihre Mitgliedsunternehmen, die als Bürobedarfshändler, Zweiradhändler, Schuhhändler, Fleischerfachgeschäfte et cetera ihre Geschäfte in den betroffenen Gebieten führen. Alle gehören zum Kreis der Gewerbetreibenden, die entsprechende Initiativen ins Leben rufen können. Ergänzend ist auch die mittelständische Klientel unserer Kreditgenossenschaften betroffen, wie diese selbst auch, die ihre Filialen oder Zentralen in Innenstadtlagen und Stadtteilzentren unterhalten.

*Welche Chancen haben die Vorstände unserer Kreditgenossenschaften und Verbundgruppen?*

**Bruno F. J. Simmler:** Als Impulsgeber für ihre eigenen Mitglieder und Kunden haben sie die Möglichkeit, etwa in eigenen Mitgliederpublikationen über die Immobilien- und Standortgemeinschaften zu informieren. Der RWGV stellt hierzu gerne Texte zur Verfügung. Die Kreditgenossenschaften und Verbundgruppen haben die Möglichkeit, sich über die Initiierung entsprechender Vorhaben zum Sprachrohr für die Fortentwicklung des Stadtteilzentrums zu machen. Sie alle kennen ihre Standorte bestens. Sie sind in besonderer Weise dafür qualifiziert, Maßnahmen zu erkennen, um die Attraktivitäten und damit auch die Rentabilität der Standorte mittel- und langfristig zu erhöhen. Das geplante Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften bietet die Chance, dort, wo bislang Über-

legungen zur Standortverbesserung häufig frühzeitig ein Ende fanden, aktiv weiter zu machen.

*Genossenschaften als Botschafter für Genossenschaften?*

**Bruno F. J. Simmler:** Alle Personen, gleich an welcher Stelle sie für unsere Genossenschaften Verantwortung tragen oder tätig sind, sind in besonderer Weise prädestiniert, für unsere genossenschaftliche Rechtsform als Multiplikatoren aufzutreten. Sie kennen unsere Rechtsform und sind in der Lage, insbesondere die Vorteile und die Alleinstellungsmerkmale dieser Rechtsform Dritten zu verdeutlichen. Vor allem dann, wenn es um die Neugründung von Unternehmen geht. Wir, der RWGV, unterstützen die Genossenschaften vor Ort, wenn es darum geht, Interessenten über die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft zu informieren. Das Thema Immobilien- und Standortgemeinschaften bietet allen die Möglichkeit, ihren lokalen Netzwerken Impulse zu geben, die die Mitbewerber nicht bieten können. Die genossenschaftliche Rechtsform und das Wissen um sie ist ein Alleinstellungsmerkmal. Aus zahlreichen Neugründungen, die von unseren Mitgliedsunternehmen begleitet wurden, haben wir erfahren, dass das Engagement unmittelbar zu einer Verbesserung des Images führt und letztendlich auch mit dazu beiträgt, gute Geschäfte zu machen.



Foto: Roman Mensing

Bruno F. J. Simmler

Anzeige

## Bekanntmachung

Die Wahl der Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 14. Februar 2008 stattgefunden. Die Liste der gewählten Vertreter und der gewählten Ersatzvertreter liegt ab dem 15. Mai 2008 für die Dauer von zwei Wochen in den Geschäftsräumen unserer Genossenschaft während der üblichen Geschäftszeiten zur Einsichtnahme durch die Mitglieder aus.

Grevenbroich, den 05. März 2008

**Raiffeisenbank Grevenbroich eG**

gez. Franken

(Vorsitzender des Wahlausschusses)