

SPD-Vortrag zur LWB Lingener Wohnbau eG

Vortrag in Georgsmarienhütte

Dr. Bernhard Bendick
10. März 2019

Zielvorgaben durch den Rat

- Erhalt und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Neubau von rd. 30 WE pro Jahr
- Langfristige Bindung / Belegungsrecht
- Möglichst geringe Belastung für den Haushalt der Stadt
- Dauerhafte Einflussmöglichkeit der Stadt
- Einwerbung von privatem Kapital und von Wohnraumfördermitteln
- Schnelle Umsetzung und Akzeptanz in der Öffentlichkeit

Vergleich GmbH vs. Genossenschaft

Vergleichende Übersicht wesentlicher Strukturmerkmale einer GmbH und einer eingetragenen Genossenschaft (eG)

Vergleichsgegenstand	GmbH	Eingetragene Genossenschaft
nicht: Argenssoner Einfluss auf die Gesellschaftorgane durch Satzungsbedingnis (§ 137 Abs. 1 Nr. 6 NKGemVG)	<ul style="list-style-type: none"> Kommune als Gesellschafter hat Gestaltungsfreiheit bei der Ausgestaltung der Satzung, sie kann diese ihren Bedürfnissen anpassen und sich umfangreiche Einwirkungsöglichkeiten sichern; nach § 45 Abs. 1 GmbHG können weitere Rechte insb. im Bezug auf die Geschäftsführung im Gesellschaftsvertrag bestimmt werden (Wefelmeier in KVR-NKGemVG § 137 Rn. 48), insbesondere Weisungsrechte, Zustimmungsvorbehalte; Sonderregelungen für Stimm- und Vetorechte sind möglich; Kommune hat umfassendes und direktes Informationsrecht aus § 51a GmbHG 	<ul style="list-style-type: none"> Einrichtung, Zusammensetzung und Aufgaben der Organe sind gesetzlich weitgehend festgelegt und können nur sehr eingeschränkt variiert werden
	<ul style="list-style-type: none"> Einrichtung eines Aufsichtsrates kann satzungsmäßig vorgesehen werden, wobei die Größe, Zusammensetzung, innerer Ordnung, Aufgaben und Kompetenzen des Aufsichtsrates im Gesellschaftsvertrag geregelt werden kann (Wefelmeier in KVR-NKGemVG § 137 Rn. 50), auch kann Einverständnis der Kommune und damit direkter Einfluss auf personelle Besetzung ermöglicht werden 	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine Weisungsrechte der Mitglieder gegenüber dem Vorstand möglich und vorgesehen, nur eingeschränkte Zustimmungsvorbehalte möglich nur indirekte und eingeschränkte Einmisch- und Kontrollrechte über Aufsichtsrat und in der Generalversammlung im Ergebnis spielen eingetragene Genossenschaften aus den genannten Gründen bei Beteiligungen von Kommunen praktisch kaum eine Rolle (Wefelmeier in KVR-NKGemVG § 137, Rn. 16: „praktisch keine nennenswerte Bedeutung“) aus unserer Sicht keine taugliche Rechtsform für Beteiligung und Beteiligung von Kommunen, da die Struktur nach GenG kaum mit den Anforderungen aus § 137 NKGemVG vereinbar ist

RAin A. Lanfer / RA Dr. G. Parfmann, 11. Februar 2016

Vergleichende Übersicht wesentlicher Strukturmerkmale einer GmbH und einer eingetragenen Genossenschaft (eG)

Vergleichsgegenstand	GmbH	Eingetragene Genossenschaft
Gesellschaftswechsel/ Übertragung der Anteile:	<ul style="list-style-type: none"> Gesellschaftsanteile sind vererblich und vererblich § 15 GmbHG; Gesellschaftsvertrag kann nähere Umstände zur Übertragung festlegen, insbesondere Übertragbarkeit einschränken, d.h. an Zustimmung der GmbH oder ihrer Gesellschafter koppeln, d.h. Kontrolle der Gesellschafter über Beitritt oder Austritt möglich und weit verbreitet (Vinkulierung) 	<ul style="list-style-type: none"> keine geschlossene Mitgliederzahl, d.h. jederzeit Ein- und Austritt möglich; Eintritt durch schriftliche Beitrittsklärung, über die der Vorstand entscheidet, § 15 Abs. 1 GenG, d.h. kein Einfluss der Gesellschafter / Mitglieder auf die Zusammensetzung des Gesellschaftskörpers Austritt durch Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist zum Jahresende § 65 GenG Besoldung der Mitglieder durch Übertragung des Geschäftshabens möglich § 76 GenG;
Haftung:	<ul style="list-style-type: none"> Gesellschaftsvermögen haftet; vor Eintragung; Haftung der Handelnden, § 11 Abs. 2 GmbHG; Haftung der Gesellschafter auf Unterbilanz / Regu. Inanspruchnahme nach Eintragung Haftung nur für ihre rückständigen Einlagen 	<ul style="list-style-type: none"> Genossenschaftsvermögen haftet; Satzung muss Bestimmungen enthalten, ob und in welchem Umfang im Insolvenzfall Nachschusspflicht besteht (§ 9 GenG)
Organe:	<ul style="list-style-type: none"> lediglich Geschäftsführer und Gesellschafterversammlung gesetzlich vorgesehen; Aufsichtsrat fakultativ; Zusammensetzung und Aufgaben zusätzlicher Organe können durch Satzung grds. frei bestimmt werden 	<ul style="list-style-type: none"> Vorstand/GE, mindestens 2 Personen; ist Leitungsbefugnt und führt die Geschäfte der Genossenschaft, müssen gleichzeitig Mitglieder sein (§ 9 GenG) Aufsichtsrat, mindestens 3 Personen; überwacht die Tätigkeit des Vorstandes und bestimmt die Vorstandsmitglieder, müssen gleichzeitig Mitglieder sein Generalversammlung, Mitgliederversammlung; Aufgaben weitgehend gesetzlich zwingend geregelt; wenig Gestaltungsspielraum

Vergleichende Übersicht wesentlicher Strukturmerkmale einer GmbH und einer eingetragenen Genossenschaft (eG)

Vergleichsgegenstand	GmbH	Eingetragene Genossenschaft
Zweck: Allgemeine Anweisung der Geschäftsführer	<ul style="list-style-type: none"> Erfüllung für jeden gesetzlichen Zweck möglich; einzelne und am weitesten aufwendig Form einer Kapitalgesellschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Vorförderung eines wirtschaftlichen Zieles; Wirtschaftliche Tätigkeit der Genossen - Kooperations- / Mitglieder sind zugleich Eigentümer, aber auch Kunden oder Stützkräfte des genossenschaftlichen Unternehmens, bei Wohngenossenschaft betriebl. die die Genossen sind zugleich Mieter der Wohnungen
Gründung:	<ul style="list-style-type: none"> notarielle Beurkundung eines Gesellschaftsvertrages; es reicht ein Gesellschafter; Eintragung durch Eintragung ins Handelsregister; Geld- oder Sachgründung möglich; bei Sachgründung ist besonderer Gründungsbericht nötig, jedoch nicht in Form einer externen Gründungsprüfung 	<ul style="list-style-type: none"> mindest 3 Mitglieder, § 4 GenG; doppelte Gründungsprüfung: <ul style="list-style-type: none"> a) gem. § 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG hat ein Prüfungsverband eine grundsätzliche Äußerung darüber abzugeben, ob nach den persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnissen eine Gründung der Art der Anlage der Mitglieder oder der Gründer der Genossenschaft zu erwarten ist, sowie b) Prüfung der Satzung durch ein Gericht, § 11a GenG; Bezeichnung des Prüfungsverbandes, das Genossenschaft vom Richter registriert ist, erforderlich; Eintragung der Genossenschaft durch Eintragung ins Genossenschaftsregister
Rechtsfähigkeit:	<ul style="list-style-type: none"> Juristische Person § 13 GmbHG; Registrierungswahl rechtsfähig 	<ul style="list-style-type: none"> Juristische Person § 17 GenG; Registrierungswahl rechtsfähig
Gesellschaftsvertrag bzw. Satzung:	<ul style="list-style-type: none"> notarieller Vertrag nötig, § 2 GmbHG; Änderungen durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss, Gesellschaft kann jedoch nach anderen Erfindern aufzulösen, § 51 GmbHG 	<ul style="list-style-type: none"> Satzung bedarf der Schriftform; Mindestinhalt gem. § 6, 7, 7a GenG

Vergleichende Übersicht wesentlicher Strukturmerkmale einer GmbH und einer eingetragenen Genossenschaft (eG)

Vergleichsgegenstand	GmbH	Eingetragene Genossenschaft
Geschäftsführung (Innenverhältnis):	<ul style="list-style-type: none"> Geschäftsführungsverordnung bestimmt Geschäftsführer gem. §§ 6, 10, 46 Nr. 3 GmbHG, wobei die Geschäftsführungsverordnung weitgehende Beschränkungen in Innenverhältnis anordnet und Weisungen erteilen kann 	<ul style="list-style-type: none"> Geschäftsführungsbedingnis des Vorstandes, wobei die Mitglieder wenig Einfluss auf die Tätigkeit haben, keine Weisungsbedingnis oder Geschäftsvormutung oder des Aufsichtsrates gegenüber dem Vorstand
Vermutung (Außenverhältnis):	<ul style="list-style-type: none"> inbühlich unbeschränkt durch Geschäftsführer, aber Einzel-/Gesamtvormutung durch Gesellschaftsvortrag und Beschluss der Gesellschafter ergebnis 	<ul style="list-style-type: none"> inbühlich unbeschränkt durch Vorstand, aber Einzel-/Gesamtvormutung durch Satzung regelt (§ 25 GenG)
Kontrah- und Informationsrechte der Gesellschafter:	<ul style="list-style-type: none"> privatrechtlich, direktes und inhaltlich weitgehendes Auskunftsrecht jedes Gesellschafter praktisch jederzeit eigenentwehrt Vorhaben und unwirksam, § 51a GmbHG 	<ul style="list-style-type: none"> Kontrahrechte der Genossen nur über den geschäftlich Aufsichtsrat Auskunftsrecht jedes Mitglieds nur in der Generalversammlung
Sicherstellung der Erfüllung des öffentlichen Zwecks (137 Abs. 1 Nr. 5 NKGemVG bei kommunalen Eigen-Gesellschaften)	<ul style="list-style-type: none"> die Ausrichtung der Gesellschaft auf einen öffentlichen Zweck, kann durch offene Zweckbindung (Gründung zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, § 1 GmbHG) unproblematisch in der Satzung festgeschrieben werden, dadurch wird kein materielles Interesse an der Zweckertüftung zu einem privatrechtlichen Eigentümern der Gesellschaft (Wefelmeier in KVR-NKGemVG, § 137 Rn. 20) 	<ul style="list-style-type: none"> Zweck der eingetragenen Genossenschaft ist gesetzlich zwingend die Förderung von Erwerb und Erwerb der Mitglieder oder die Förderung ihrer sozialen und kulturellen Beiträge durch genossenschaftlichen Geschäftsbereich (§ 1 GenG) behält er U. mit offener Zweckbindung nach § 135 NKGemVG
Argenssoner Einfluss auf die Gesellschaftsorgane durch Satzungsbedingnis (§ 137 Abs. 1 Nr. 6 NKGemVG)	<ul style="list-style-type: none"> Kommune hat als Allein- oder Mehrheitsgesellschafter kraft Organisationsrecht nach Weisungsrecht maßgeblichen Einfluss auf die Organe, (Wefelmeier in KVR-NKGemVG, § 137, Rn. 50) 	<ul style="list-style-type: none"> keine (unmittelbar) Einfluss, an Änderungen nach § 137 Abs. 1 Nr. 6 NKGemVG, da keine Abstimmung nach Kapitalmehrheit und kraft Gesetzes keine Weisungsbedingnis des Vorstands

Vergleichende Übersicht wesentlicher Strukturmerkmale einer GmbH und einer eingetragenen Genossenschaft (eG)

Vergleichsgegenstand	GmbH	Eingetragene Genossenschaft
Beratung und Betreuung:	<ul style="list-style-type: none"> gesetzlich nicht geregelt; faktisch Erfüllung von Jahresabschluss und Steuererklärung durch Steuerberater/WP die Regel 	<ul style="list-style-type: none"> Beratung und Betreuung durch Genossenschaftsverband gesetzlich zwingend vorgeschrieben (§§ 23, 24 GenG); Mitgliedlich in einem Prüfungsverband gem. § 54 GenG zwingend erforderlich; regelmäßige Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, grds. unabhängig mind. alle 2 Jahre vorzugehen, § 25 GenG; bei Prüfungspflicht nimmt Prüfungsvorband die JA-Prüfung entgegen § 31a ff. HOB vor, kein WP
Gesellschafter und Stimmrechte:	<ul style="list-style-type: none"> Gesellschafter können Einzelpersonen oder Gesellschaften sein; auch Ein-Personen-GmbH; Stimmrecht nach Kapitalanteilen, Mehrheitsprinzip, individuelle Sonderregelungen möglich 	<ul style="list-style-type: none"> offene Mitgliederzahl, aber immer mindestens 3 Personen (§ 4 GenG) grds. hat jedes Mitglied nur eine Stimme; Mehrheitsrechte möglich, aber nur in engen Grenzen (§ 43 Abs. 3 GenG)
Kapital/ Mindesteinzahlung:	<ul style="list-style-type: none"> mindestens 25.000,-€; Mindesteinzahlung 1/3 auf jede Stammeinlage, jedoch mindestens 12.500,-€ Mindeststammeinlage 1,- € § 17 GmbHG; 	<ul style="list-style-type: none"> kein festes Kapital; kein Mindestbetrag für Geschäftsanteil; Einzahlung muss bestimmt sein § 7 Nr. 1 GenG; Geschäftsanteil ist der Höchstbetrag, bis zu dem sich der Genosse beteiligen kann;
Beteiligung der Gesellschafter am Vermögen:	<ul style="list-style-type: none"> Gesellschaft hat eigenes Vermögen als juristische Person; Gesellschafter sind - außer bei Gemeinnützigkeit - grundsätzlich an stillen Reserven beteiligt; 	<ul style="list-style-type: none"> Genossenschaft hat eigenes Vermögen als juristische Person Geschäftsanteil bezeichnet lediglich Einlagebeitrag, vermittelt aber keine Beteiligung am Vermögen Gesellschafter sind auch nicht an stillen Reserven, lediglich im Falle der Liquidation Recht auf Anteil am Liquidationserlös

Artfuge 1

10. Januar 2019

Dr. Bernhard Bendick, SPD-Lingen

Kommunalaufsicht

- Entsprechend § 137 Abs. 1 NKomVG darf sich die Stadt nur unter bestimmten Voraussetzungen an Unternehmen nach § 136 NKomVG beteiligen
- Die Kommunalaufsicht hat nach Vorlage der Unterlagen keine Bedenken gegen die Gründung einer Genossenschaft geäußert

Ratsbeschluss und Umsetzung

- 15. Dez. 2016

- Die Stadt gründet mit weiteren Gründungsmitgliedern eine Wohnungsbaugenossenschaft
- Die Stadt / ZGW veräußert eigene, geeignete Wohnungsbestände (95 Wohnungen) zum jeweiligen Buchwert an die Wohnungsbaugenossenschaft
- Die Stadt schließt mit der Genossenschaft ein Erbbaurecht für die betroffenen Liegenschaften

- Im Erbbaurecht sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt festgeschrieben

- 27. März 2018

- Eintragung ins Genossenschaftsregister

Gründungsmitglieder

– Institutionelle Gründungsmitglieder sind

- Stadt Lingen (Ems) [REDACTED]
- Volksbank Lingen [REDACTED]
- Bonifatius Hospital [REDACTED]
- Christophorus Werk [REDACTED]
- St. Bonifatius Kirchengemeinde [REDACTED]
- Ev.-luth. Johanneskirchengemeinde [REDACTED]

Weitere natürliche Personen als Vertreter/innen der im Rat vertretenen Fraktionen

Erwerb Genossenschaftsanteile

Wohn- oder Firmensitz grundsätzlich in Lingen

Erwerb der Mitgliedschaft

(1) Die Mitgliedschaft können erwerben:

- a) natürliche Personen,
 - b) Personengesellschaften,
 - c) juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts,
- die ihren Wohn- oder Firmensitz in der Stadt Lingen (Ems) haben müssen.

Über Ausnahmen entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Obergrenze Genossenschaftsanteile

Obergrenze für die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen

- Vor dem Vorstandsbeschluss über die Zulassung der Beteiligung eines Mitglieds mit mehr als 500 Genossenschaftsanteilen ist der Aufsichtsrat beratend hinzuzuziehen.
- Eine inhaltlich gleichlautende Regelung wird auch in der Geschäftsordnung des Vorstandes festgeschrieben
- Regelmäßig wird es daher keine Beteiligung geben, die 500 Genossenschaftsanteile und somit 50.000 € überschreitet

Stimmanteile

- Jedes Mitglied hat eine Stimme
 - Dies gilt auch für alle institutionellen Gründungsmitglieder
 - Wählt den Aufsichtsrat
 - Stellt den Jahresabschluss fest
 - Entscheidet über die Verwendung von Jahresüberschüssen oder die Deckung eines Fehlbetrages

Daten zur Genossenschaft

- Erwirtschaftete Erträge fließen größtenteils zurück in Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen – also in nachhaltige Investitionen
- nach Zusage der Förderung durch die NBank wird mit der Werbung von zusätzlichen Genossenschaftsmitgliedern begonnen
- Mieterhöhungen nur als Inflationsausgleich und Investitionen in den Bestand möglich
- Ausschüttungen 2 % der gezeichneten Genossenschaftsanteile tatsächlich erwirtschaftet werden und die Liquidität gesichert
- Aufsichtsrat besteht aus 10 Mitgliedern (Entsendung von 3 Aufsichtsratsmitgliedern (OB und 2 aus den institutiellen Gründungsmitgliedern)

Danke für die Aufmerksamkeit

ZGW

- Der Wohnungsbestand 95 Mieteinheiten
 - Mietfläche von 6.515 m²
 - 66 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
 - 16 Wohnungen in Doppelhaushälften
 - 10 Wohnungen in Reihenhäusern
 - 3 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusernaktuelle Durchschnittsmiete 4,29 €/m² und Monat