

Hallo! Schön, dass Du da bist.

Hier ein paar Hinweise bevor wir beginnen.

Dein Name bei Zoom:

Name, ggf. Organisation, Pronomen

Einladung zum „**Du**“ & **Kamera einzuschalten**

Nutze gerne den **Chat!**



Teile der **Präsentation werden aufgezeichnet.**

In Break-Out-Rooms behandeln wir geteilte Inhalte vertraulich.

Bitte **keine Bilder oder Screenshots**
ohne Einverständnis der anderen.



Präsentationen und andere Materialien werden in Nachgang geteilt

Welche Trägerschaft passt zu unserer Idee?

Organisations- und Rechtsformen zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl

Dienstag / 20.05.2025 / 16 – 18 Uhr

Referent: Sebastian Kirschner

Das Projekt wird von der DROSOS STIFTUNG unterstützt.

drosos (...)

Das Programm „Nachhaltig wirken – Förderung gemeinwohlorientierter Unternehmen“ mit seinen Projekten wird durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und die Europäische Union über den Europäischen Sozialfonds Plus (ESF Plus) gefördert.

Mit der Durchführung der Fördermaßnahme beauftragt:

Gefördert durch:

 Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

 Kofinanziert von der
Europäischen Union

 IBYKUS

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Über mich

Sebastian Kirschner

Projektwerk



Ro 70



Alte Feuerwache Weimar



WerkBank

Vorstellungsrunde

Euer Name & euer Projekt / Vorhaben

Welche Frage soll heute beantwortet werden?

Begrüßung &
Einführung

Übersicht und Einordnung

Aus Sicht der Banken

Bottom-up Strukturen

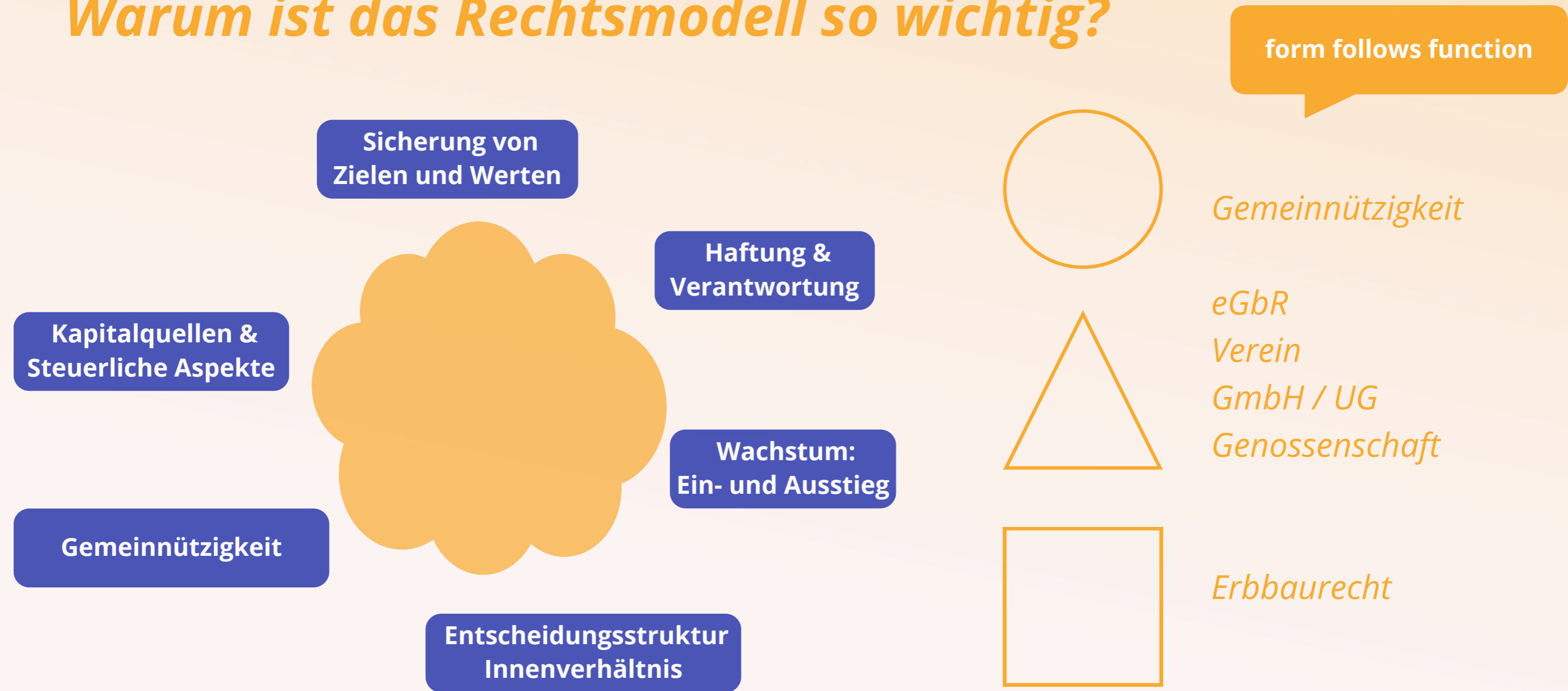
Rechtsformen mit Beispielen

Exkurs: Erbbaurecht

Fragen und Antworten

Abschluss &
Ressourcen

Warum ist das Rechtsmodell so wichtig?



Blitzumfrage:

Welche Aspekte sind Dir besonders wichtig?

1. Demokratische Entscheidungsfindung
2. leichter Ein- und Ausstieg von Mitgliedern
3. Haftungsbegrenzung
4. Einfache Gründung
5. wenig Bürokratie im Alltag
6. Möglichkeit der Gemeinnützigkeit
7. dauerhafte Absicherung der Projektziele
8. Unverkäuflichkeit des Grundstücks
9. Individuelle Eigentumsbildung
10. Andere...

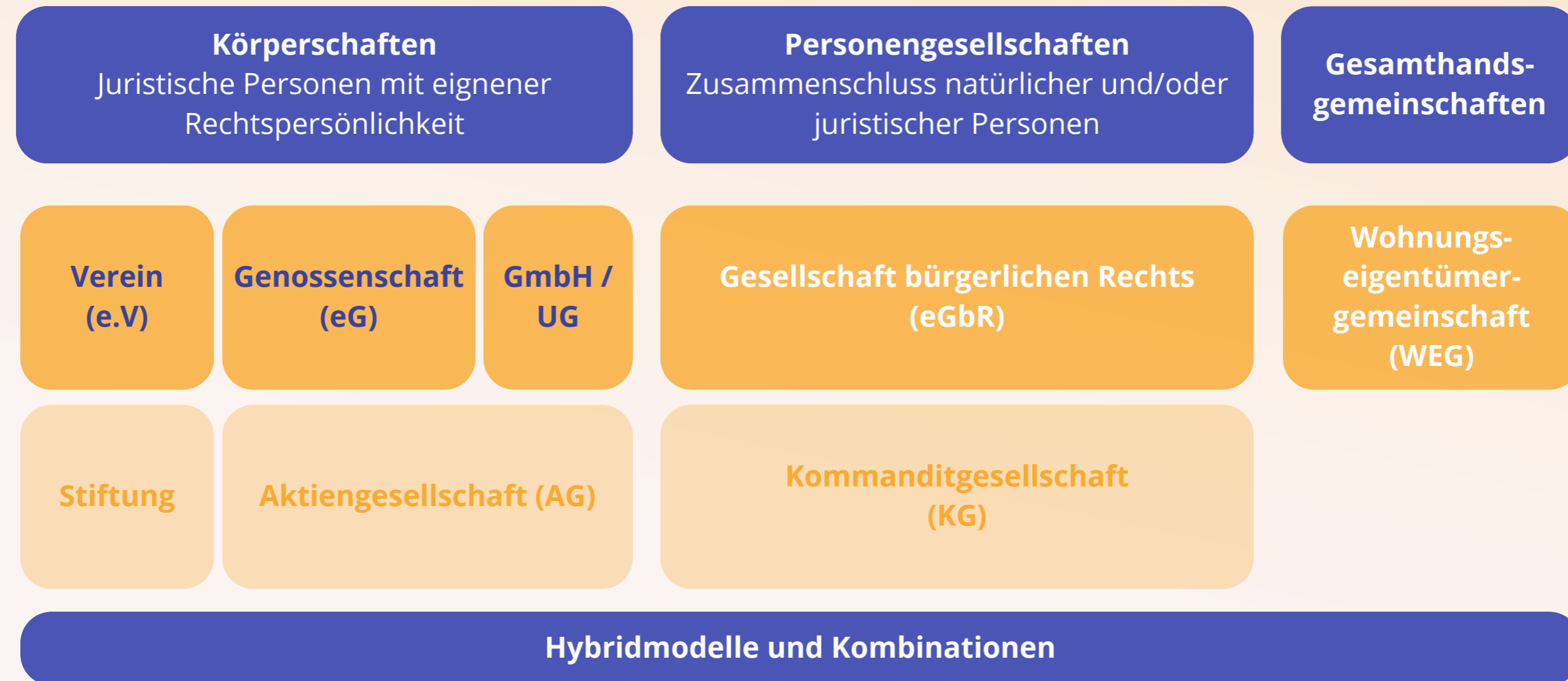
Grundformen der Eigentumsverhältnisse

Zur Miete

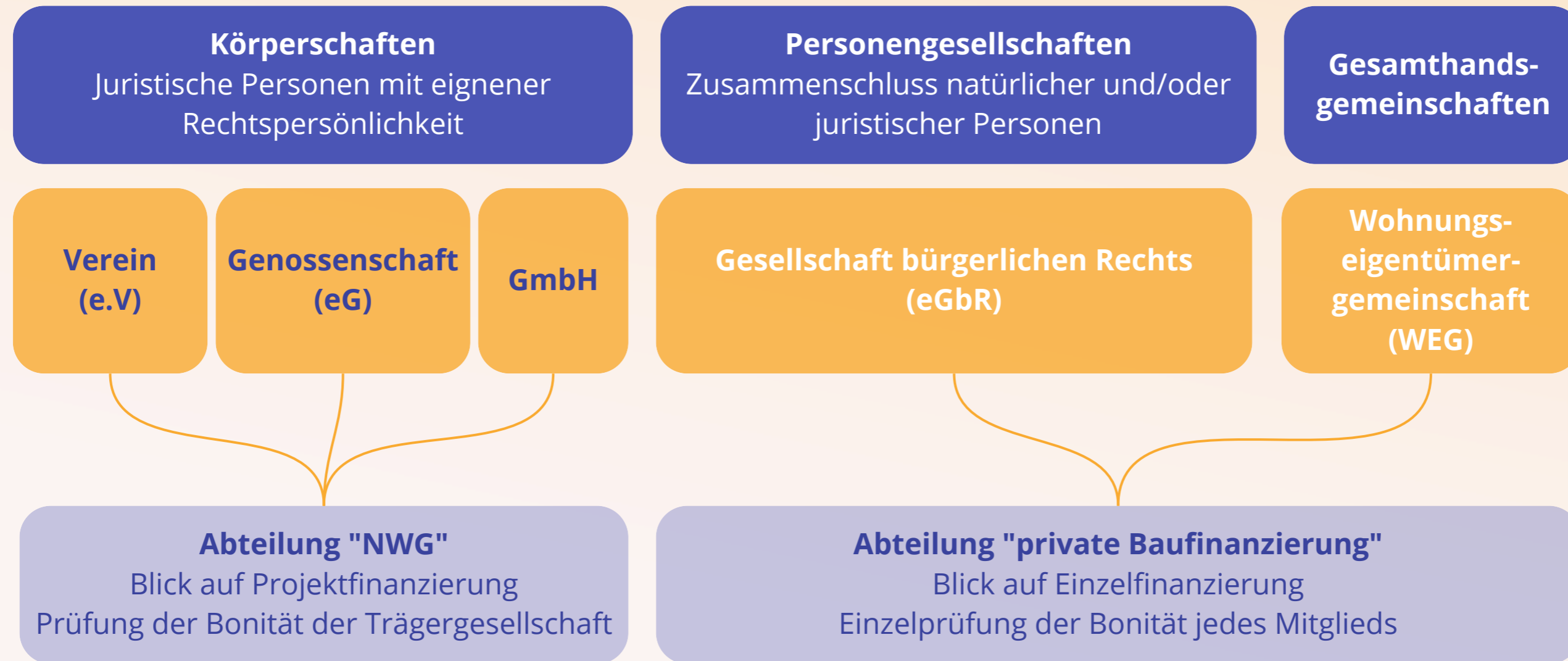
Kollektives
Eigentum

Einzeleigentum

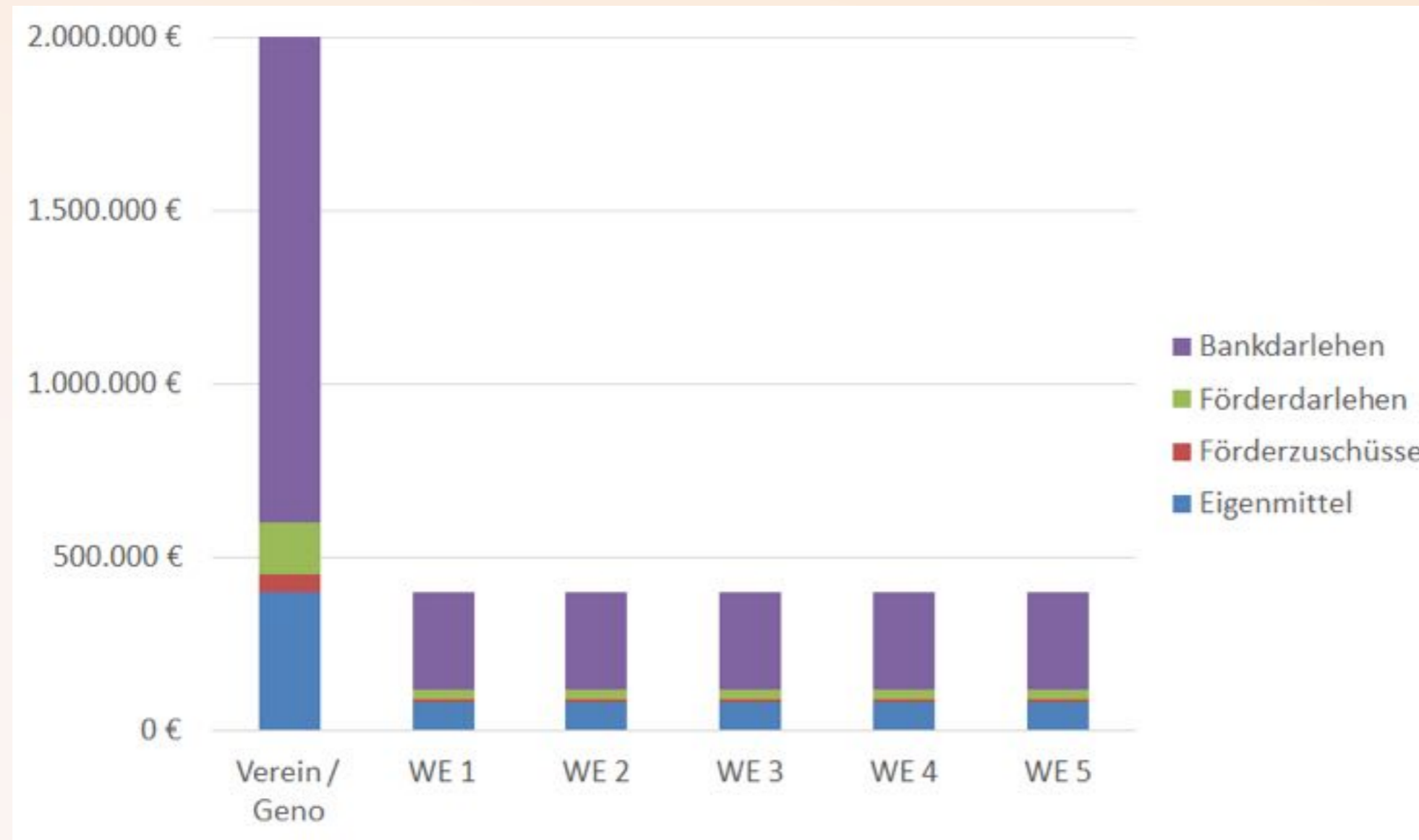
Übersicht der Rechtsformen



Rechtsformen aus Sicht der GLS Gemeinschaftsbank eG



Finanzierung von kollektivem vs. Einzeleigentum



Finanzierungsbausteine je nach Rechtsform

Eigenmittel

- persönliche Einlagen
- Genossenschaftsanteile
- Nachrangdarlehen
- Spenden & Sponsoring
- Beiträge
- Gewinne

Fremdmittel

- Bankdarlehen
- priv. Kredite
- Investor:innen

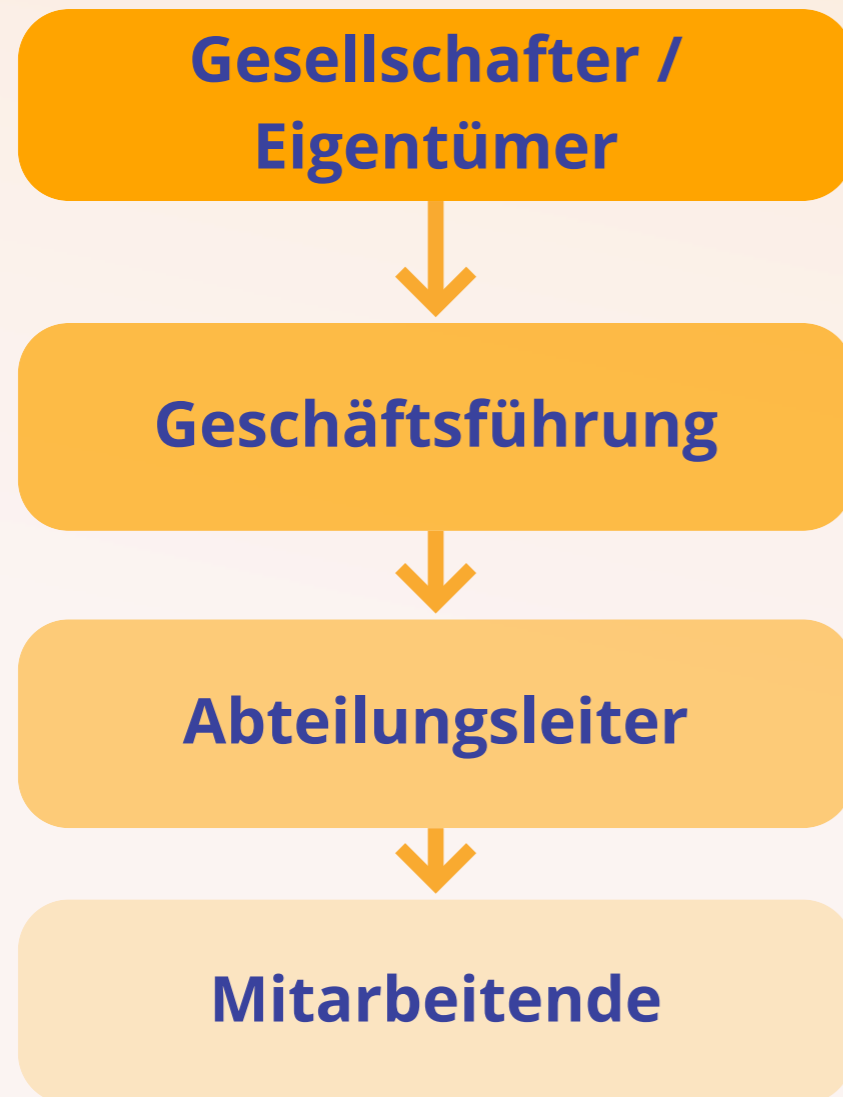
Fördermittel

- Bundesprogramme
 - Landesprogramme
 - Kommune
 - Stiftungen
- Thematisch oder
Gründungsbezogen*

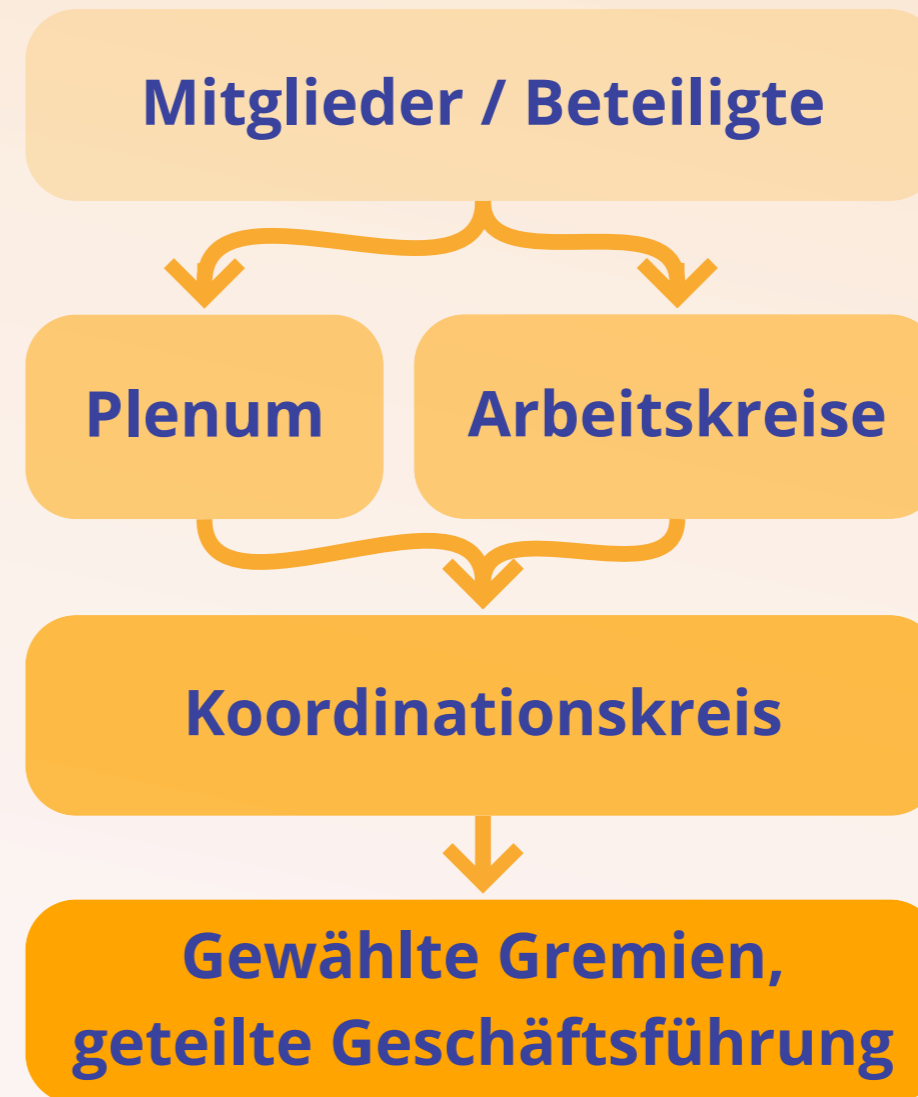
TIPP 27.05.& 03.06. / Finanzierung

Vergleich von Organisationsstrukturen

Top-Down



Bottom-Up



Organisationsstruktur Bottom-Up Unternehmen

Entscheidungsfindung

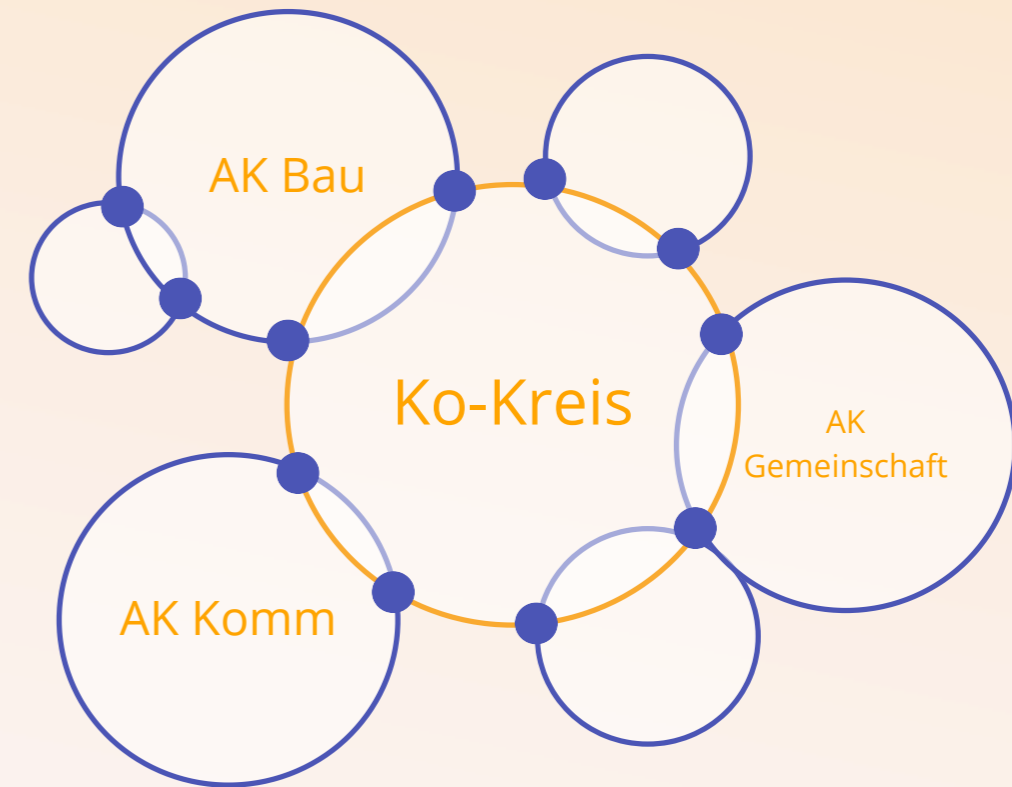
- Konsens- oder Konsentverfahren
- Kreisstrukturen mit Soziokratie
- Kollektive Entscheidungsprozesse
- Subsidiaritätsprinzip

Verantwortungsverteilung

- Geteilte Verantwortung und Haftung
- Geschäftsführung als Koordination
- Rotation von Aufgaben und Rollen möglich
- Regelungen für ausgewogene Verteilung von Befugnissen, Haftung

Charakteristika

- Gemeinwohlorientierung statt Gewinnmaximierung
- Zweckgebundenes oder neutralisiertes Kapital
- Selbstorganisation und Peer-Produktion
- Mitwirkung von Beschäftigten und Kooperierenden



**TIPP 13.-15.06. / Bootcamp Weimar:
Die Kraft aus der Gruppe**

Der eingetragene Verein (e.V.)

Eigenschaften:

- Mindestens 7 Gründungsmitglieder
- Einfache, kostengünstige Gründung, kein Startkapital nötig
- Demokratische Struktur (1 Mitglied = 1 Stimme)
- Mitglieder haften nur mit Vereinsvermögen
- Möglichkeit der Gemeinnützigkeit
- Für ideelle Zwecke (nicht primär wirtschaftlich)

Anwendung:

- Kulturinitiativen, Bildungsprojekte
- Als Träger von Gemeinschaftsräumen
- Begleitend zu anderen Rechtsformen
- als Gesellschafter einer GmbH
- einfacher Mitgliederwechsel
- niedrige finanzielle Einstiegshürde

Praxisbeispiel Verein

Mietwohnprojekt Gelbe Zora, Weimar

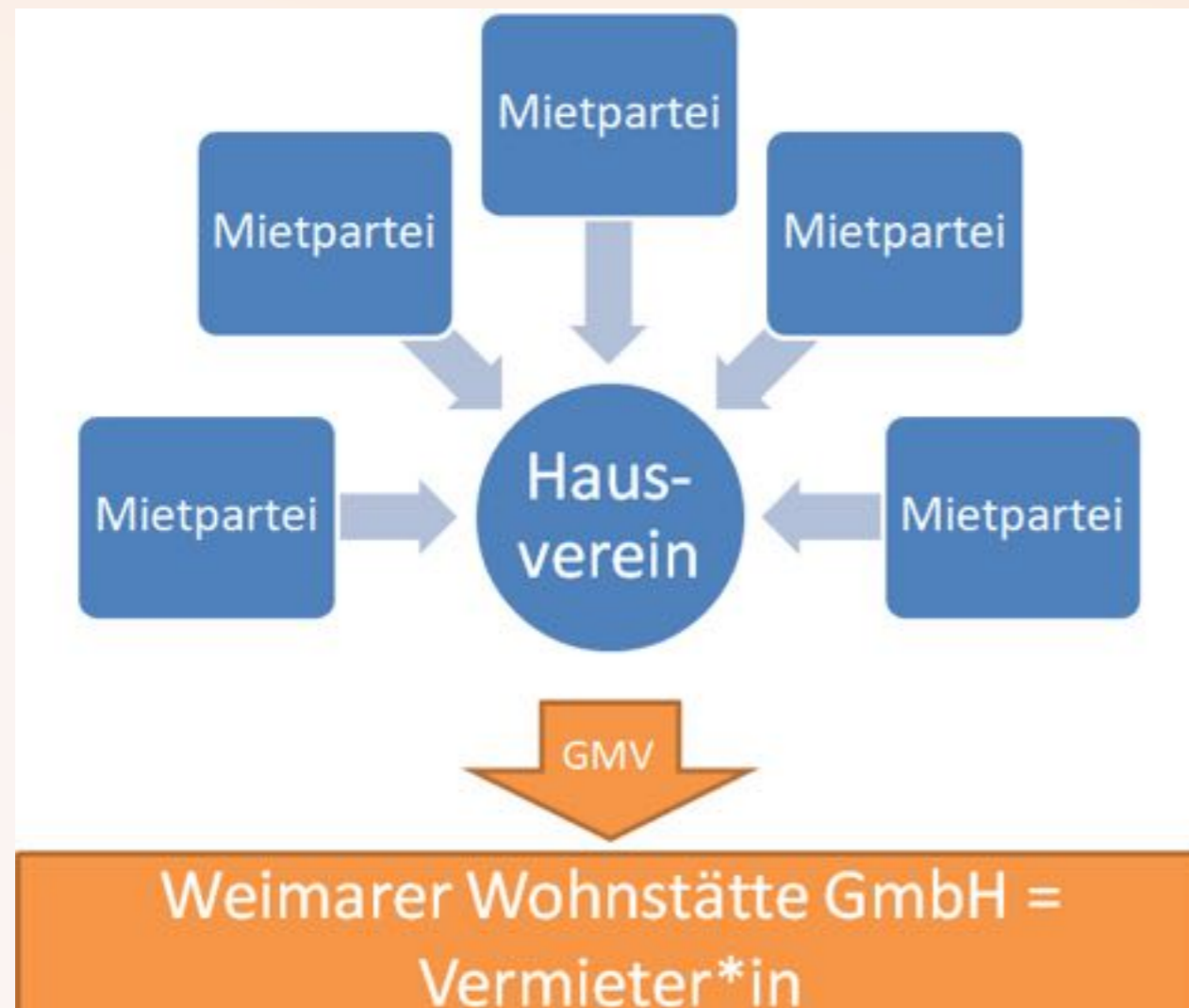
© Gelbe Zora e.V.



Organisations- und Rechtsformen zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / Dienstag / 20.05.2025

Praxisbeispiel Verein

Mietwohnprojekt Gelbe Zora, Weimar



Praxisbeispiel Verein

Kulturkollektiv Goetheschule e.V., Lauscha



kulturkollektiv
GOETHESCHULE e.V.
LAUSCHA



Kulturkollektiv Goetheschule e.V.

Die eingetragene Genossenschaft (eG)

Eigenschaften:

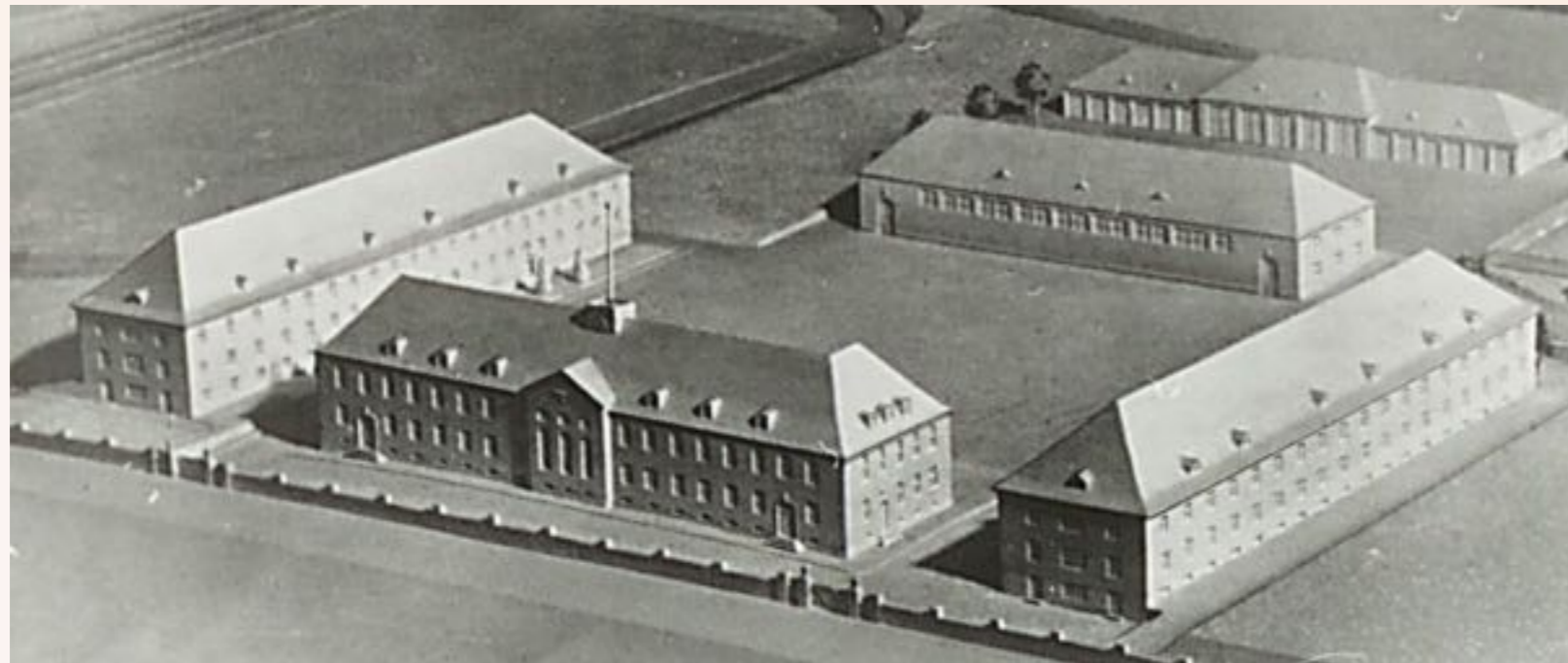
- Mindestens 3 Gründungsmitglieder
- Demokratische Grundstruktur (1 Mitglied = 1 Stimme)
- Förderung der Mitglieder als Zweck & Solidarische Wirtschaftsform
- Prüfungsverband und Buchführungspflichten
- Hoher Gründungs- und Verwaltungsaufwand
- Wohnen: KfW-Programm 134 für Eigenkapital-Beschaffung
- Kultur/Bildung: kann gemeinnützig sein

Anwendung:

- Wohnprojekte mit selbstverwalteten Mietwohnungen
- Gemeinsame wirtschaftliche Unternehmungen
- Klassische Form für gemeinschaftsorientierte Unternehmen
- Möglich: vererbbares Dauerwohnrecht
- mittlere finanzielle Einstiegshürde

Praxisbeispiel Genossenschaft

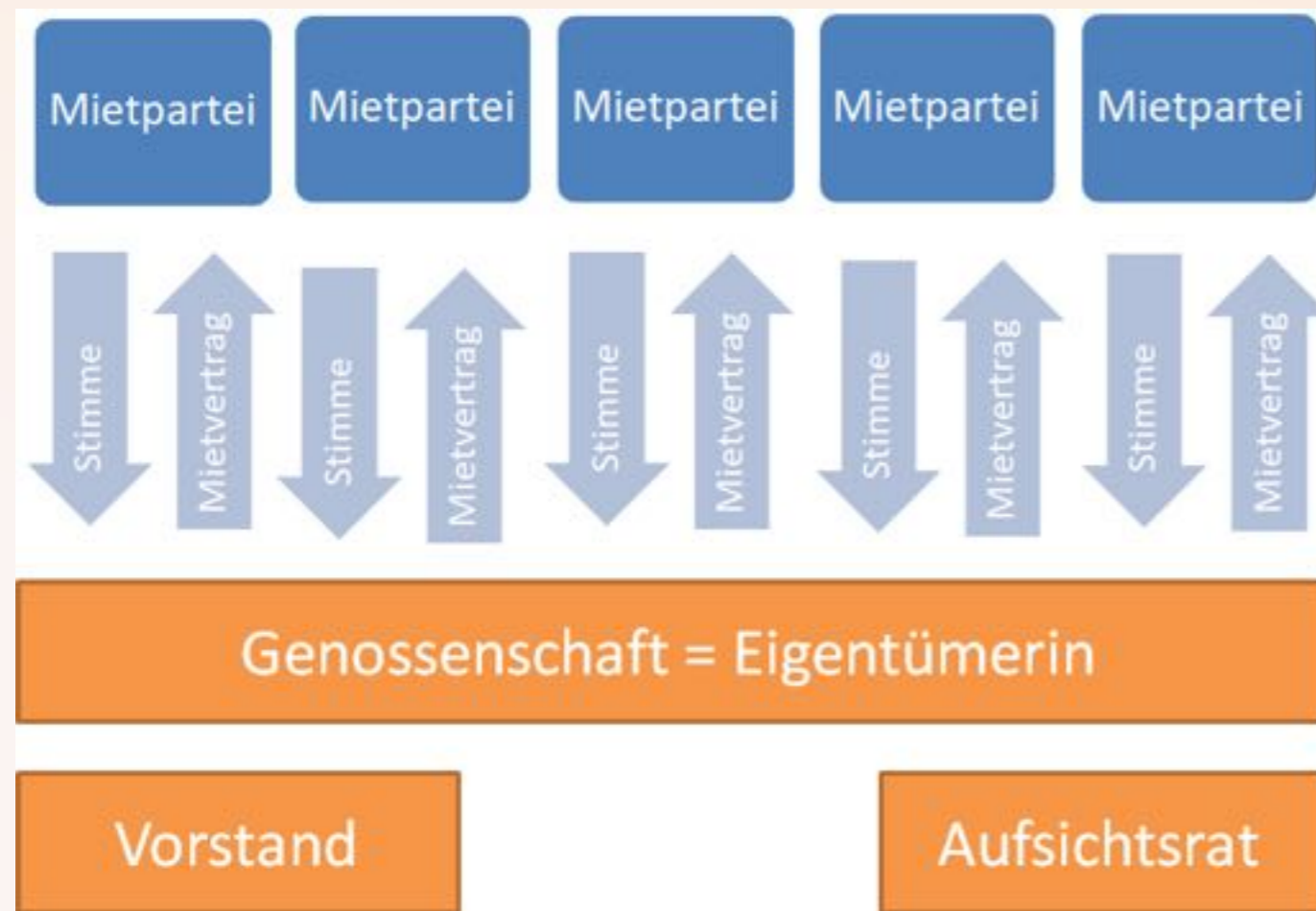
Wohnprojekt Ro70 eG, Weimar



© Wohnprojekt Ro70 eG

Praxisbeispiel Genossenschaft

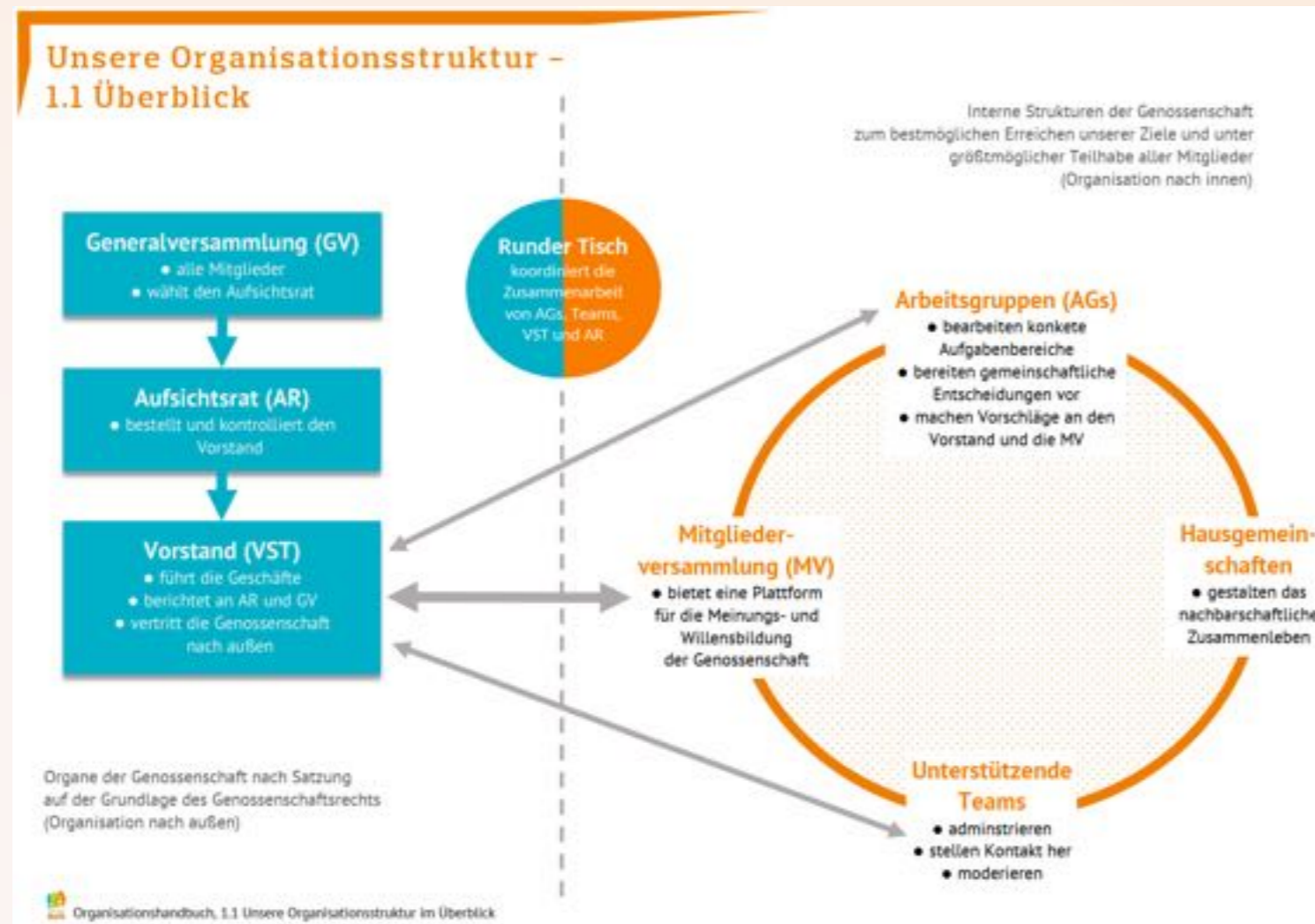
Wohnprojekt Ro70 eG, Weimar



© Wohnprojekt Ro70 eG

Praxisbeispiel Genossenschaft

Wohnprojekt Ro70 eG, Weimar



Praxisbeispiel Genossenschaft + gemeinnütziger Verein

Schäferei Arensnest



© Schäferei Arensnest eG, Lebendiger Lernort Arensnest eV

Organisations- und Rechtsformen zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / Dienstag / 20.05.2025

Praxisbeispiel Genossenschaft + gemeinnütziger Verein

Schäferei Arensnest

Schäferei Arensnest eG

Status: nicht gemeinnützig, Eigentümer

Mitglieder:

- Bewohner:innen des Hofes,
- investierende Mitglieder ohne Stimmrecht

Wirtschaftliche Aktivitäten:

- Vermietung von Wohnraum,
- Landwirtschaftliche Nutzung

Finanzierungsbausteine:

- Pflichtanteile, investierende Anteile
- Bankdarlehen
- Fördermittel

Lebendiger Lernort Arensnest eV

Status: gemeinnützig (Bildung, Erziehung, ...)

Vereinsmitglieder

- Hofbewohner:innen (teilweise)
- Externe Mitglieder

Pädagogische Aktivitäten

- Bildungsangebote für Schulklassen
- Workshops zu Nachhaltigkeit

Finanzierungsbausteine:

- Spenden
- Teilnahmegebühren
- Fördermittel

Praxisbeispiel Genossenschaft

KulturQuartier Schauspielhaus eG, Erfurt

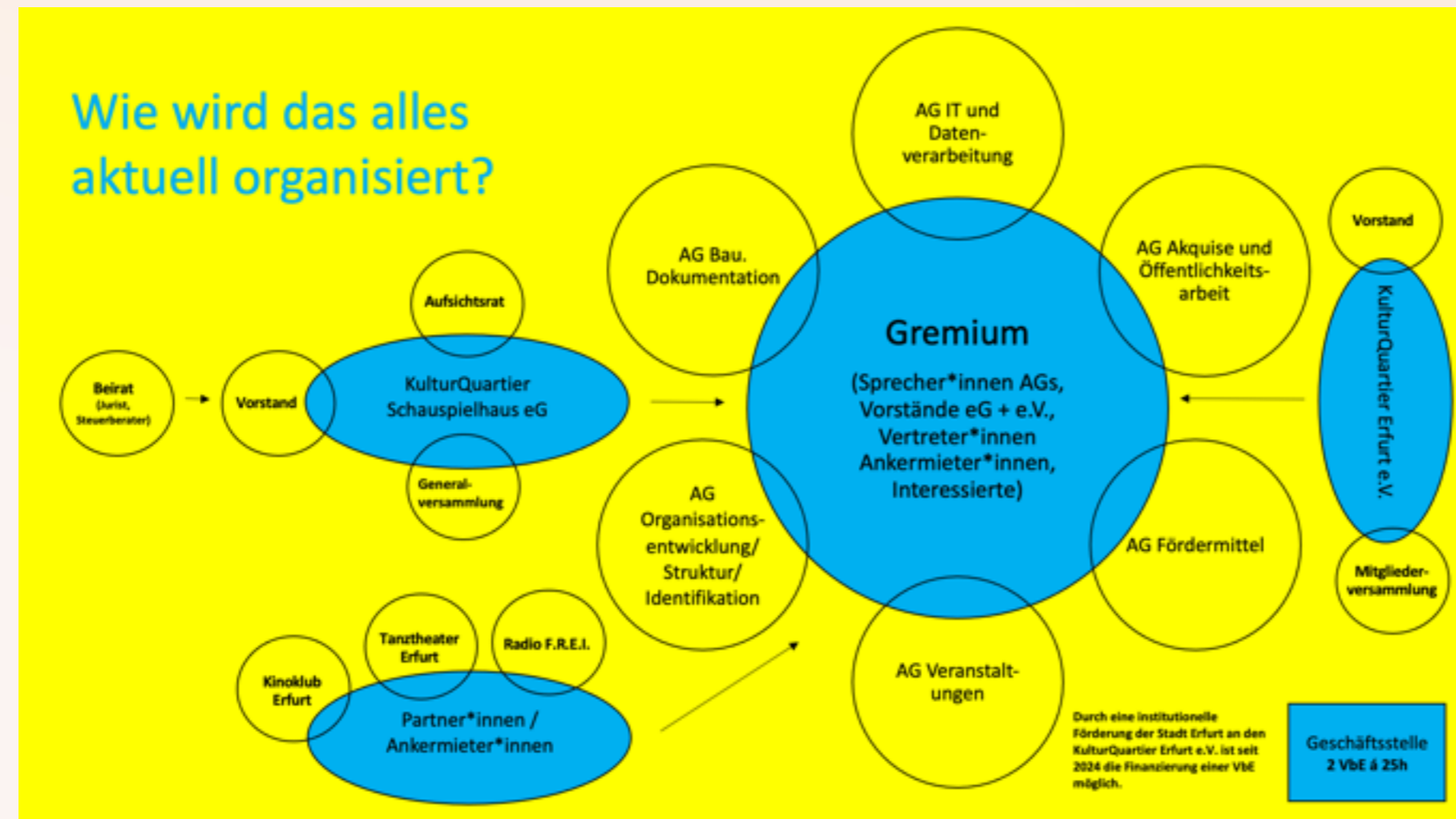


© KulturQuartier Schauspielhaus eG

Organisations- und Rechtsformen zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / Dienstag / 20.05.2025

Praxisbeispiel Genossenschaft

KulturQuartier Schauspielhaus eG, Erfurt



Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Eigenschaften:

- Haftungsbegrenzung auf Stammkapital
- Stammkapital 25.000 €, bei Gründung min. 12.500 €
- Doppelte Buchführung
- Geschäftsführung haftet persönlich bei Pflichtverletzung
- Gesellschafter entscheiden nach Kapitalanteilen
- Große Gestaltungsfreiheit
- Gemeinnützigkeit möglich (gGmbH)

Anwendung:

- Wirtschaftsbetriebe inkl. Immobilienverwaltung
- wenige Mitglieder mit wenig Fluktuation
- Bei Bedarf an klaren Strukturen und Haftungsbegrenzung
- In Kombination mit Verein im Mietshäuser Syndikat

Die Unternehmergesellschaft (UG) / Mini-GmbH

Eigenschaften:

- Sonderform der GmbH mit geringerem Startkapital (ab 1€)
- Pflicht zur Rücklagenbildung (25% des Jahresüberschusses)
- Notarielle Gründung erforderlich
- Sacheinlagen bei Gründung ausgeschlossen
- Haftungsbeschränkung auf Gesellschaftsvermögen
- Auch als gemeinnützige UG (gUG) möglich
- Übergang in GmbH (wenn 25.000€ Stammkapital erreicht)

Anwendung:

- Image oft weniger seriös als bei GmbH
- Für Start-ups mit geringem Kapitalbedarf
- Für junge Social Enterprises
- Bei Wunsch nach Haftungsbeschränkung ohne hohes Startkapital
- Bei perspektivischem Wachstum in Richtung GmbH

Das Mietshäuser Syndikat (GmbH+Verein)

Prinzip:

- GmbH mit zwei Gesellschaftern:
 - 51% Hausverein (Bewohner*innen)
 - 49% Mietshäuser Syndikat GmbH
- Vetorecht des Syndikat-Verbunds bei Immobilienverkauf
- Eigenverantwortliche Selbstverwaltung durch den Verein
- Solidartransfer zwischen Projekten

Anwendung:

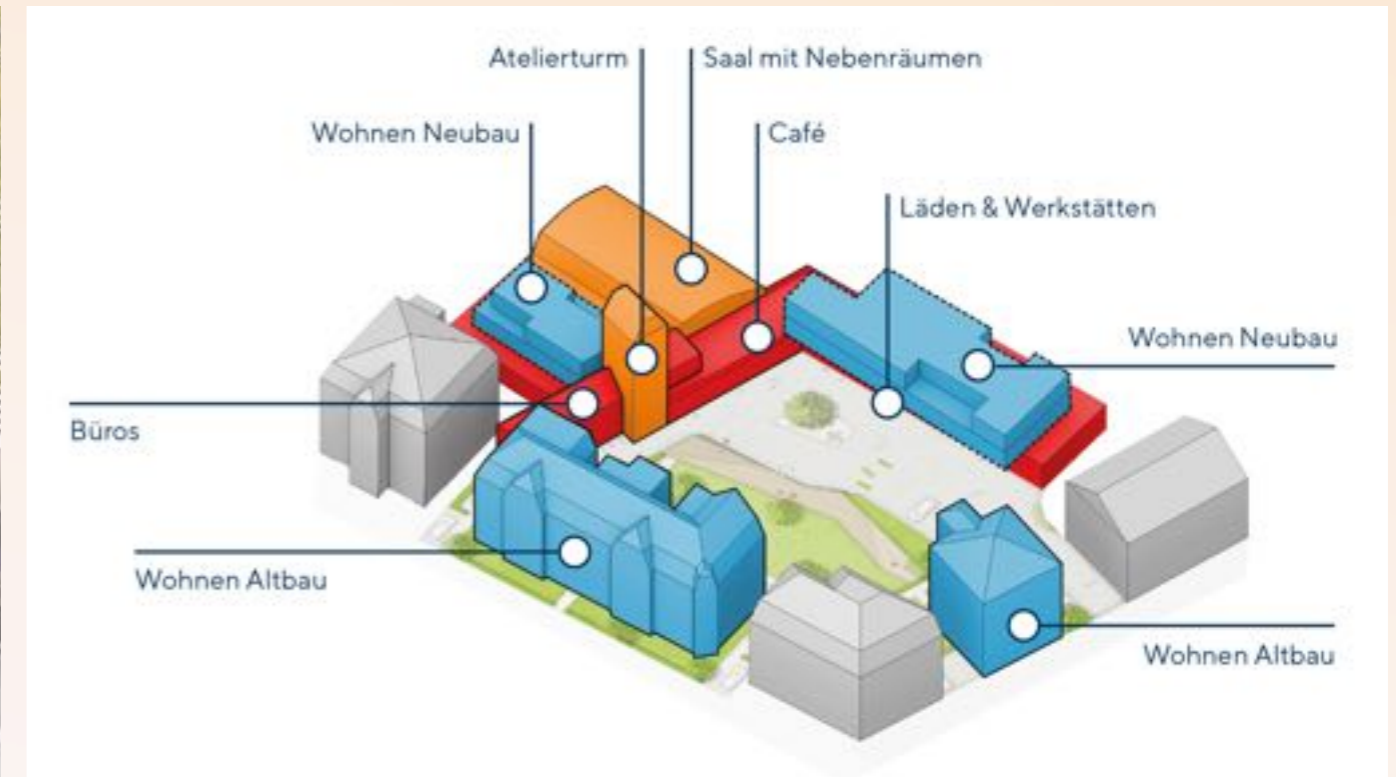
- Dauerhafte Sicherung bezahlbaren Wohnraums
- Bei Wunsch nach Kollektiveigentum mit demokratischer Struktur
- Für Gruppen, die Spekulation ausschließen wollen
- niedrigste finanzielle Einstiegshürde

Praxisbeispiel Mietshäuser Syndikat

Quartiersprojekt Alte Feuerwache Weimar

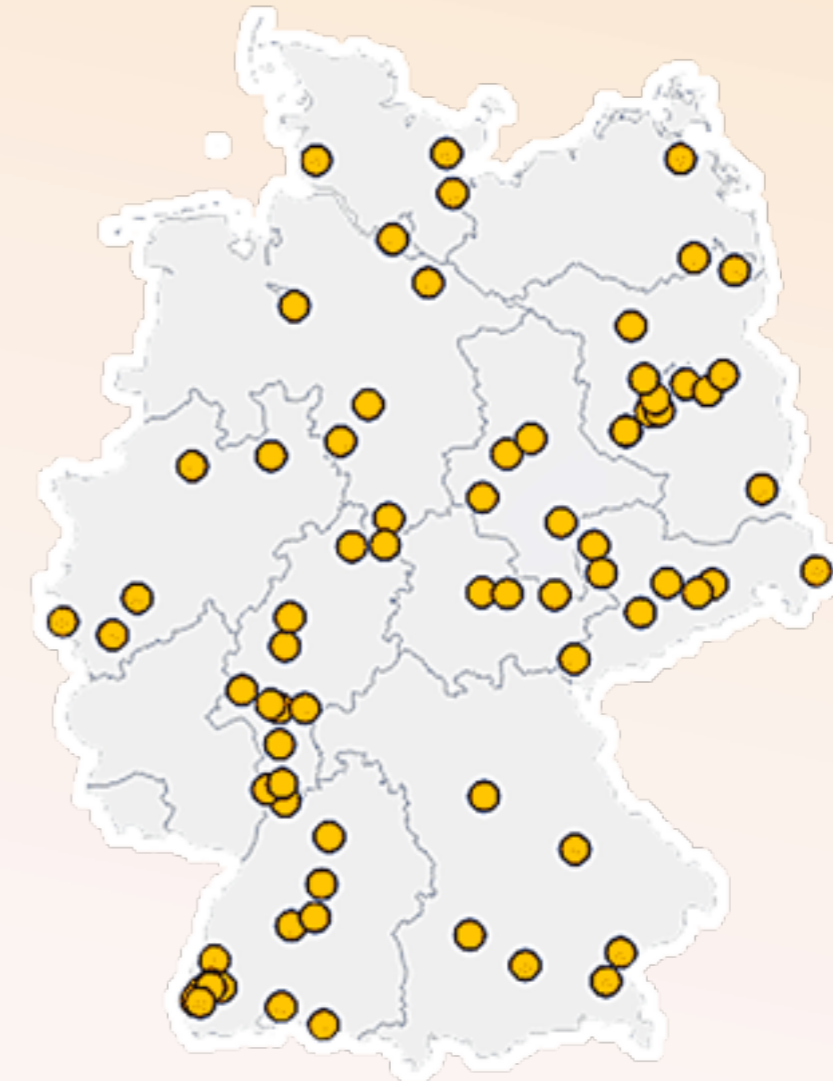
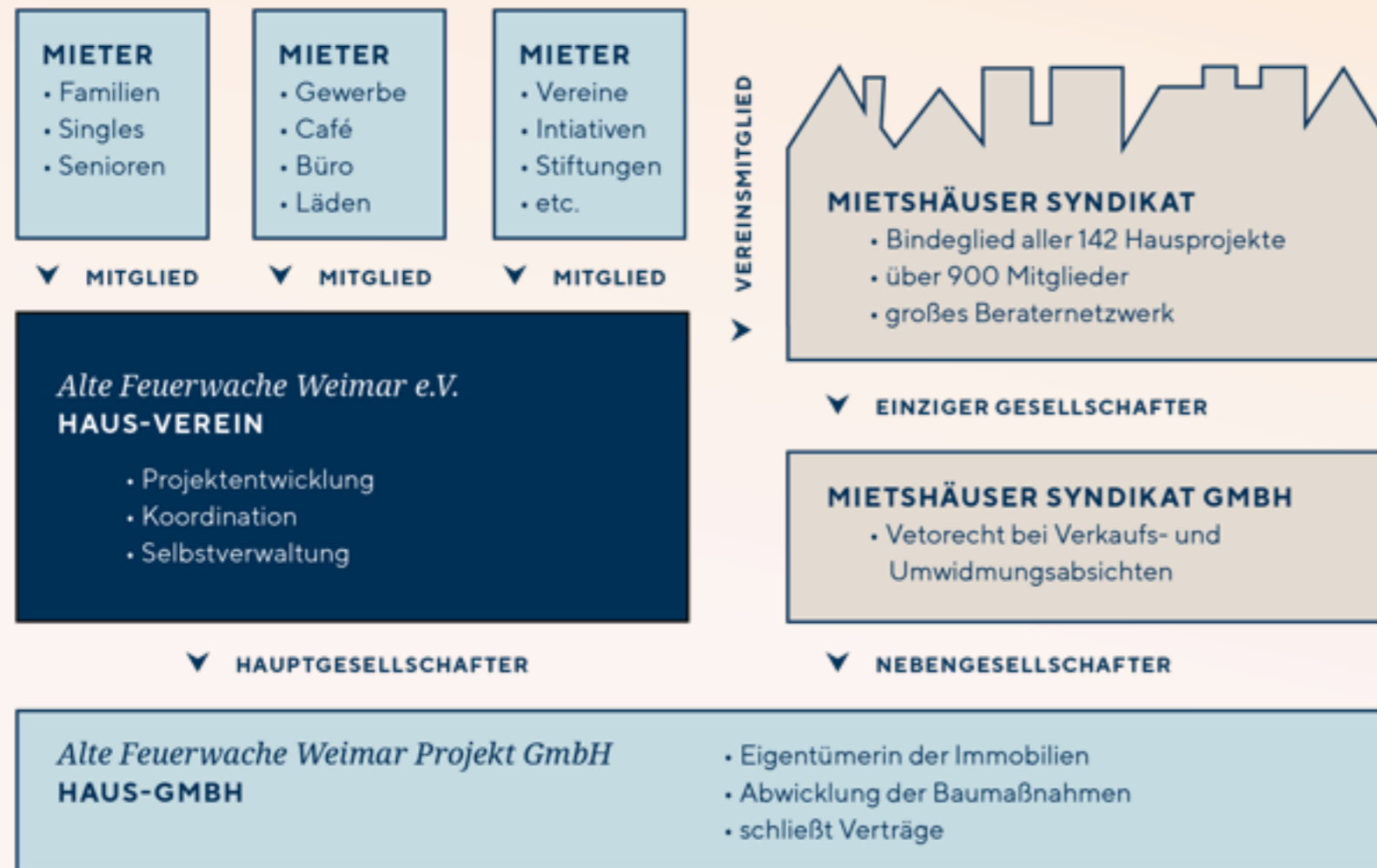


© Alte Feuerwache Weimar e.V.



Praxisbeispiel Mietshäuser Syndikat

Quartiersprojekt Alte Feuerwache Weimar



Praxisbeispiel GmbH + gemeinnütziger Kulturverein

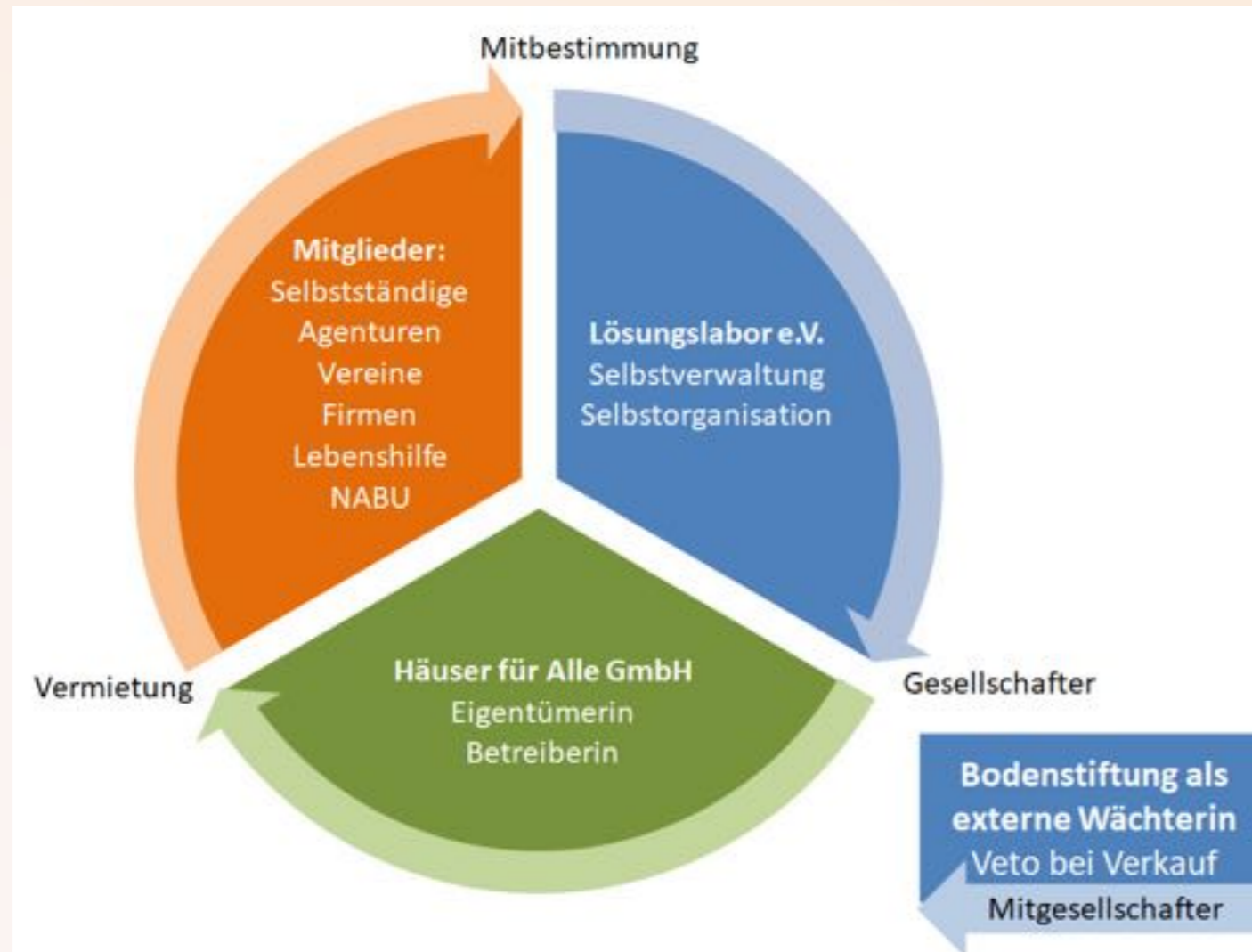
WerkBank Weimar + Lösungslabor e.V.



© Lösungslabor e.V., <https://werkbank-weimar.de/>

Praxisbeispiel GmbH + gemeinnütziger Kulturverein

WerkBank Weimar + Lösungslabor e.V.



Die eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR)

Eigenschaften:

- Mindestens 2 Personen
- Einfache, kostengünstige Gründung, kein Startkapital nötig
- Große Gestaltungsfreiheit (Stimmrecht, Eigenmittel, Ein- und Ausstieg)
- persönliche Haftung der Gesellschafter mit Privatvermögen
- Eintragung ins Gesellschaftsregister seit 1.1.24 nötig
- Bank prüft Bonität jedes Gesellschafters einzeln

Anwendung:

- Bauplanungs- und Bauherren-GbR
- Kooperationsform in Mietprojekten
- Für Dauernutzung bei kleineren Gruppen geeignet
- hohe finanzielle Einstiegshürde
- nicht für gemeinnützige Projekte

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Eigenschaften:

- Individuelles Eigentum an Wohnungen
- Gemeinsames Eigentum an gemeinschaftlichen Teilen
- Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen, aber frei wählbar
- Freie Veräußerbarkeit der Wohnungen (Option: Verein mit Ankaufsrecht)
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung regeln Zusammenleben
- Bank finanziert jede Wohneinheit einzeln, priv. Bonität vorausgesetzt

Anwendung:

- Baugruppen mit Wunsch nach Einzeleigentum
- Bei Interesse an individueller Finanzierung
- Gut für Altersvorsorge durch Eigentumbildung
- höchste finanzielle Einstiegshürde

Praxisbeispiel WEG

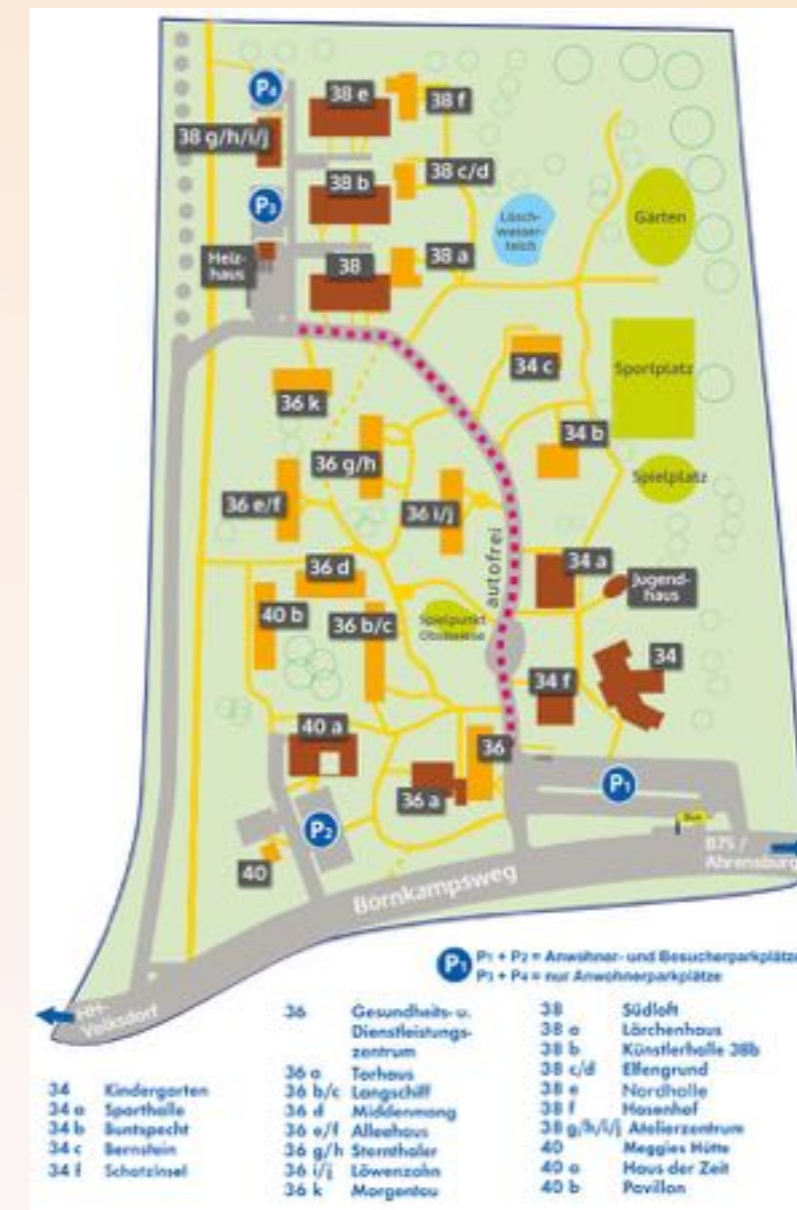
Ziegelhof Weimar



© WEG Ziegelhof, Hoppe Arcitur, Alexander von Knorre

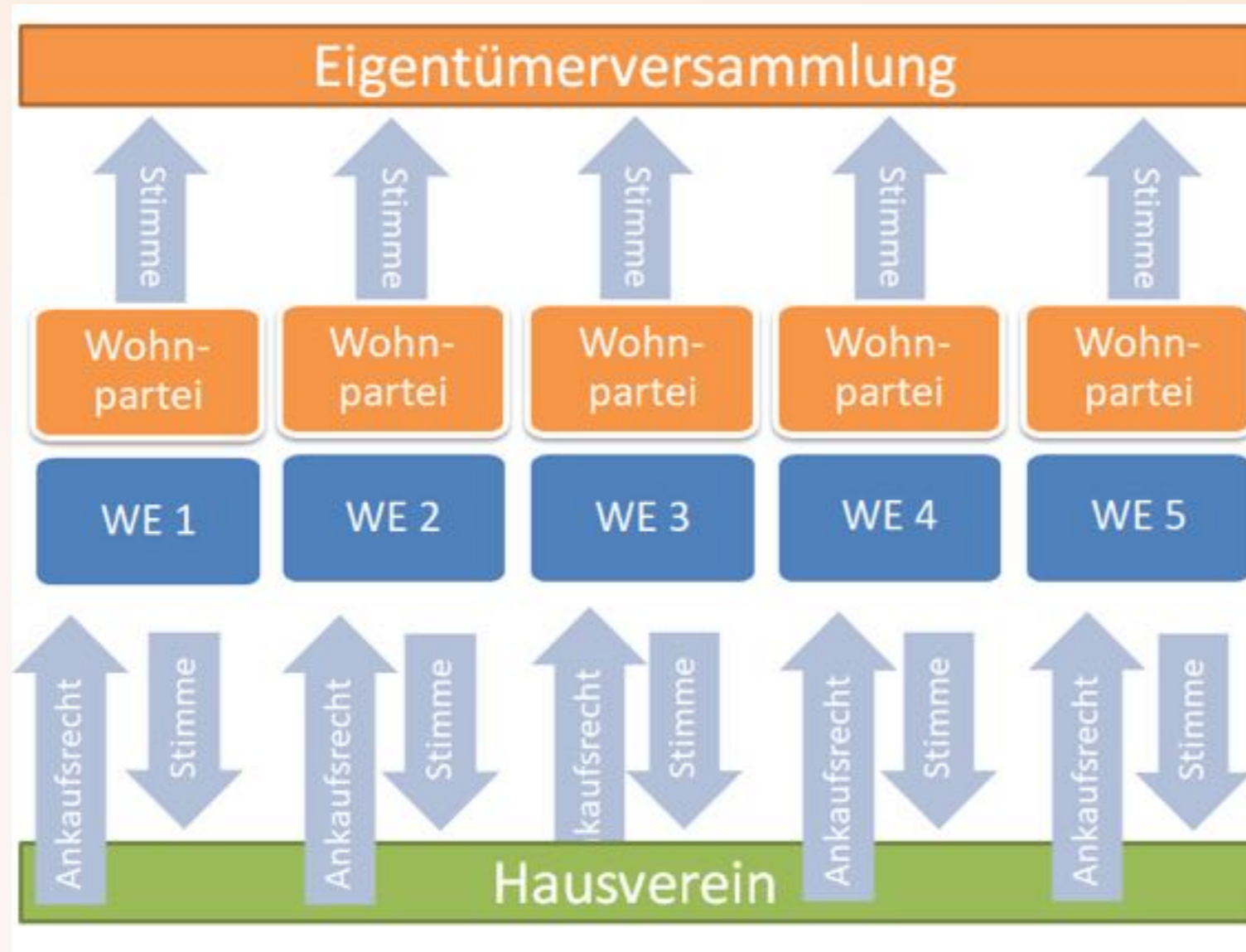
Praxisbeispiel WEG

Allmende Wulfsdorf



Praxisbeispiel WEG

Allende Wulfsdorf



Die GmbH & Co. KG (Kommanditgesellschaft)

Eigenschaften:

- Kombination aus Personengesellschaft (KG) und Kapitalgesellschaft (GmbH)
- Haftungsbeschränkung der Kommanditisten
- GmbH als vollhaftende Komplementärin
- Komplexe Struktur & hoher Verwaltungsaufwand, aber flexibel gestaltbar
- Steuerliche Vorteile möglich, aber keine Gemeinnützigkeit

Anwendung:

- Größere wirtschaftliche Unternehmungen
- Bei Wunsch nach differenzierter Beteiligung (Invest, Mitbestimmung)
- Für gemischte Gruppen aus aktiven und investierenden Mitgliedern
- beste Kombination von Geldanlage + Kollektivem Eigentum

Exkurs: Erbbaurecht & Stiftung trias

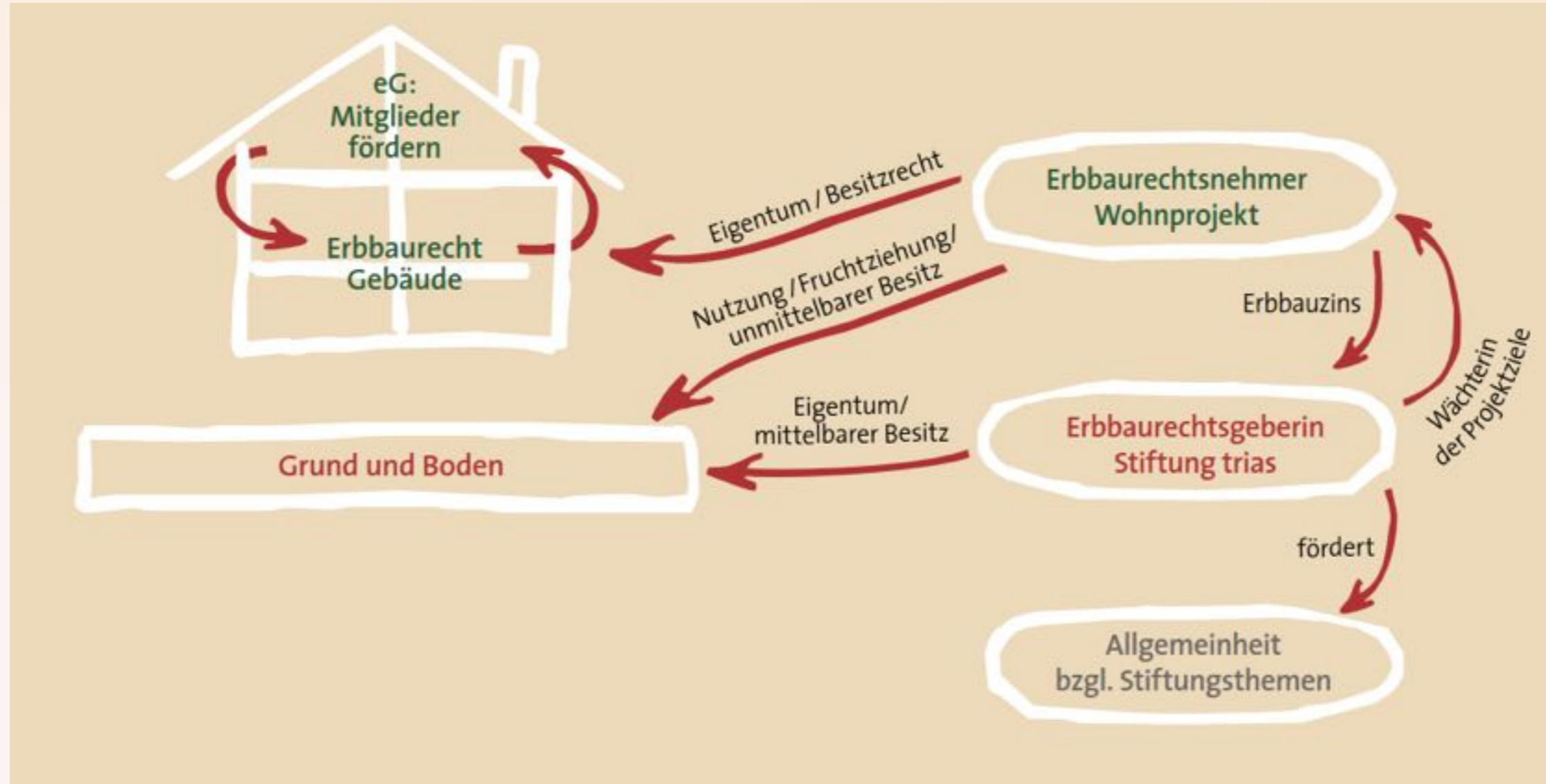
Erbbaurecht:

- Trennung von Grundstück und Gebäude
- Langfristiges Nutzungsrecht (meist 99 Jahre)
- Projektziele können im Erbbaurechtsvertrag verankert werden
- ansonsten alle Freiheiten eines Eigentümers
- Erbbauzins statt Kaufpreis
- Gebäude kann beliehen werden (geringerer Beleihungswert)

Stiftung Trias:

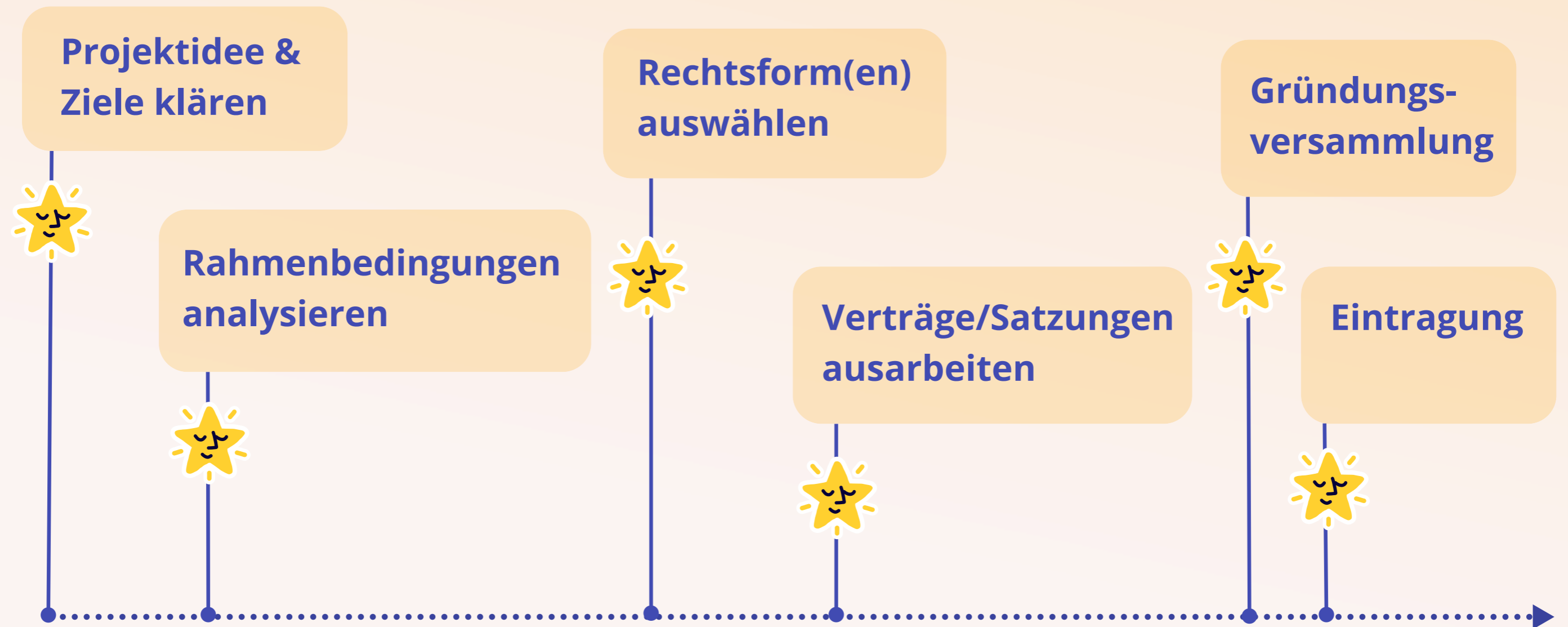
- Kauft Grundstücke und vergibt sie in Erbbaurecht
- Sichert gemeinwohlorientierte Nutzung
- Verhindert Spekulation mit Grund und Boden
- Partner für verschiedene Rechtsformen

Exkurs: Erbbaurecht & Stiftung trias



aus: Das Erbbaurecht :: Extrakt - ein anderer Umgang mit Grund und Boden

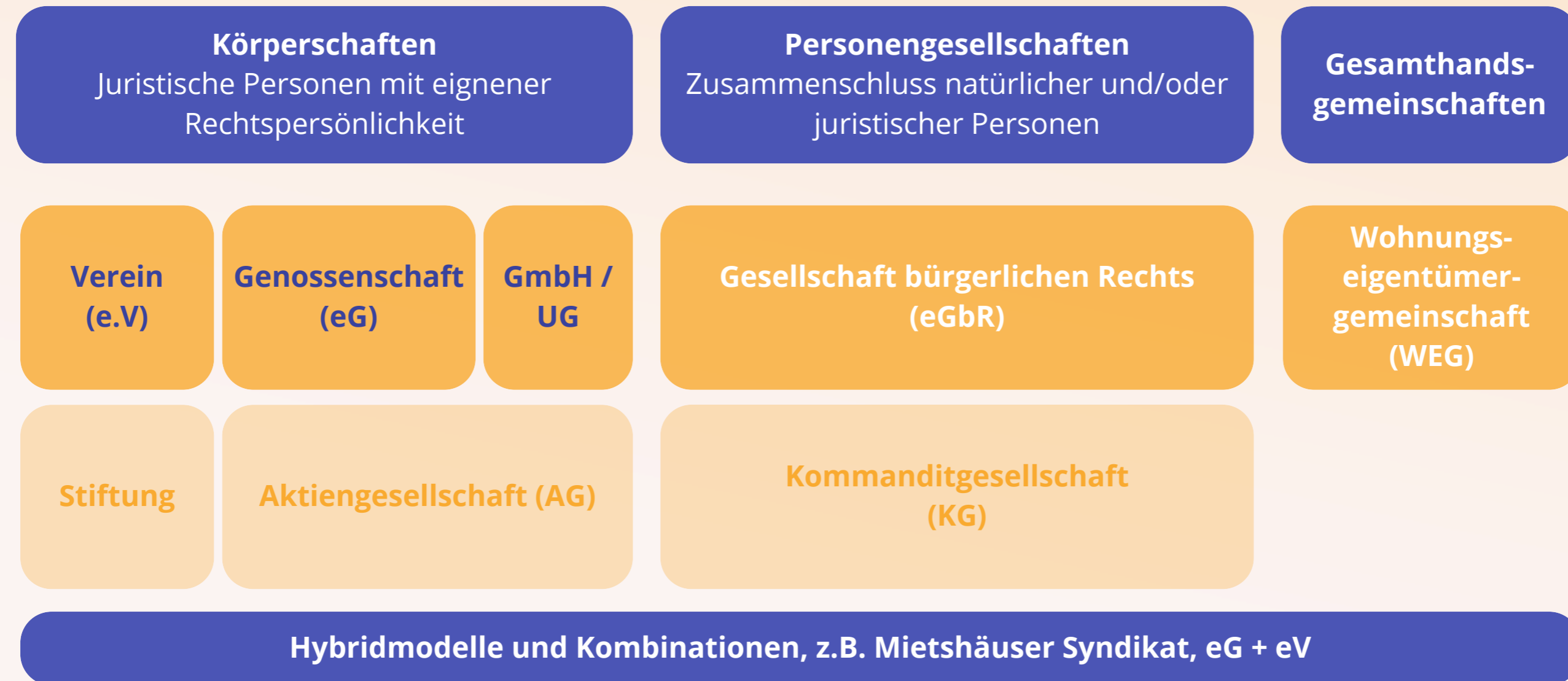
Von der Vision zur Trägerschaft



Zusammenfassung Entscheidungskriterien

1. **Zweck (wirtschaftlich/ideell)**
2. **Anzahl der Beteiligten**
3. **Gewünschte Entscheidungsstrukturen**
4. **finanzielle Einstiegshürde, Kapitalausstattung**
5. **Haftungsfragen**
6. **Langfristige Absicherung der Ziele**
 - a. (Un-)Verkäuflichkeit
 - b. Soziale Wertanlage vs. Kapitalanlage

Übersicht der Rechtsformen: Eure Fragen?



Zentrale Erkenntnisse

Startet mit einer klaren,
geteilten Vision.



Die Wahl hängt ab von
euren Zielen, Werten und
praktischen Bedürfnissen



Professionelle
Beratung ist wichtig!



**Es gibt keine »perfekte«
Rechtsform** - jede hat
Vor- und Nachteile



**Rechtsformen können
kombiniert werden**



Weiterführende Wissensquellen



<https://win.fgw-ev.de/lernbereich/wohnprojekte-realisieren/rechtsformen/>

Weiterführende Literatur



Ein Wohnprojekt starten ...
Entwicklung Freiraum geben



Rechtsformen für
Wohnprojekte



Die Genossenschaft als
Rechtsform für Wohnprojekte



Der Verein als Rechtsform
für Wohnprojekte

Gründung + Status + Recht + Finanzen



<https://www.stiftung-trias.de/wissen/publikationen/>

Organisations- und Rechtsformen zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / Dienstag / 20.05.2025

Weiterführende Literatur



https://www.tuebingen.de/Dateien/broschuere_formen_wohnprojekte.pdf

<https://www.send-ev.de/wp-content/uploads/2021/10/Rechtsformen-fuer-Social-Enterprises.pdf>

Organisations- und Rechtsformen zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / Dienstag / 20.05.2025

Netzwerke

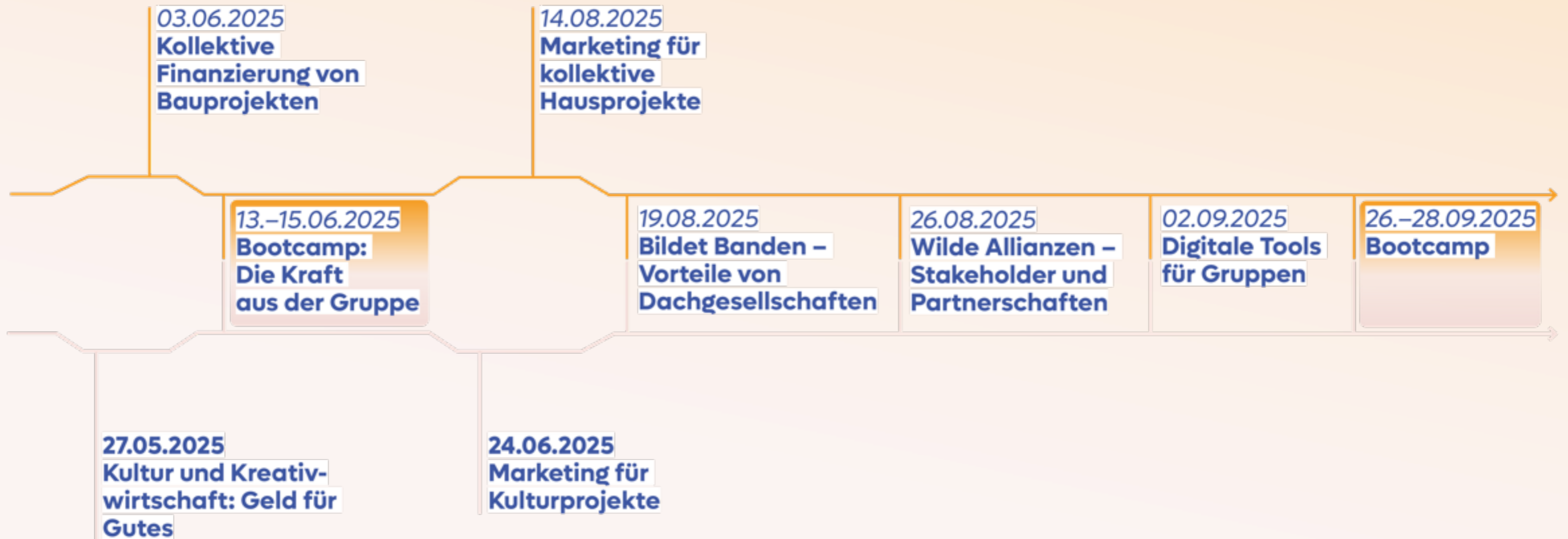


Das erwartet Euch!



Organisations- und Rechtsformen zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / Dienstag / 20.05.2025

Das erwartet Euch!



Gibt es Fragen zum Programm?

Das folgt von unserer Seite: **Nachklapp E-Mail in dieser Woche**

Ihr könnt aktiv werden:

- **folgt uns auf Social Media (Instagram, Linked In)**
- **Weitersagen erlaubt – teilt es gerne in Euren Netzwerke**
- **für weitere Veranstaltungen anmelden**

Einladung zur Vernetzung:

- **Padlet**

Feedback & Abschluss



Bitte füllt den
Feedback-Bogen aus!

*"Es kommt nicht auf die Form an,
sondern auf den Geist, der sie erfüllt." —
Friedrich Wilhelm Raiffeisen, Gründervater
der Genossenschaftsbewegung*