

Genossenschaften gründen – Grundlagen und Austausch anlässlich anstehender Konzeptverfahren

Köln, 28.11.2024, korr. 16.1.25



**International Year
of Cooperatives**

Cooperatives Build a Better World



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Der Anlass

- Die Stadt Köln will grundsätzlich gemeinschaftliche Wohnformen im Sinne einer nachhaltigen und sozialen Stadtentwicklung fördern
- Genossenschaftliche* Wohnprojekte haben sich als Garant für die dauerhafte Sicherstellung solcher Ziele in anderen Städten erwiesen
- Die Ausschreibung städtischer Grundstücke wird in Poll und sonst vorwiegend im Erbbaurecht erfolgen. Die Rahmenbedingungen sind für eG besonders geeignet.

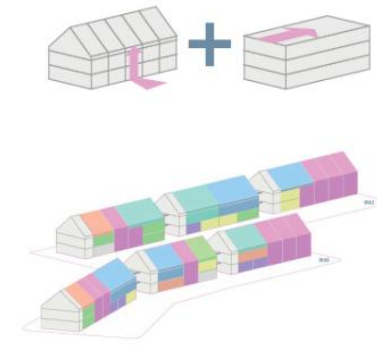
Der Plan

- Was möchtest Du heute Abend mitnehmen?
-

- Genossenschaft als Rechtsform für das gemeinsame Tun – Unternehmer werden
- Der Gründungsprozess
- Gruppe finden und aufbauen
- Förderungen und Kredite
 - Gründung
 - Genossenschaftsanteile
 - Geförderter Wohnraum



Bebauungsplan



Machbarkeitsstudie



Bauvoranfrage

Die Genossenschaftsidee

- Mit Industrialisierung und Landreform gerieten Arbeiter, Handwerker und Kleinlandwirte unter Druck. Daraus entstand die Idee einer wirtschaftlichen Selbsthilfestruktur
 - Idee: Unternehmer Robert Owen 1799 – Baumwollspinnerei Schottland
 - 1844: Rochdale Society of Equitable Workers, Schottland
 - 1847ff: Raiffeisen; Weyerbuscher Brodverein usw.
 - 1847ff: Schulze-Delitzsch; Rohstoffassoziatiion f. Tischler & Schumacher
- 2016 zum immateriellen Kulturerbe durch UNESCO erkoren

„Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele“
F.W. Raiffeisen

Die Prinzipien

- Selbsthilfe, Selbstorganisation, Selbstverantwortung:
 - Förderprinzip: Mitglieder stehen im Zentrum
 - Identitätsprinzip: Von Mitgliedern für Mitglieder – Anbieter und Kunde
 - Demokratieprinzip: Jede Stimme zählt gleich
 - Solidaritätsprinzip: Kooperation statt Verdrängung

- Die ica.coop Grundsätze
 1. Freiwilligkeit
 2. Demokratie
 3. Wirtschaftliche Beteiligung
 4. Unabhängigkeit
 5. Persönliche Entwicklung
 6. Organisationsübergreifende Kooperation (Regional, national, international)
 7. Nachhaltige Umfeld/-welt Entwicklung

„...Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern...“
(Genossenschaften)



International
Co-operative
Alliance

Co-operative enterprises
build a better world

Gruppe finden und aufbauen

Wesentliche Ziele

Rote Linien

Entscheidungsstrukturen

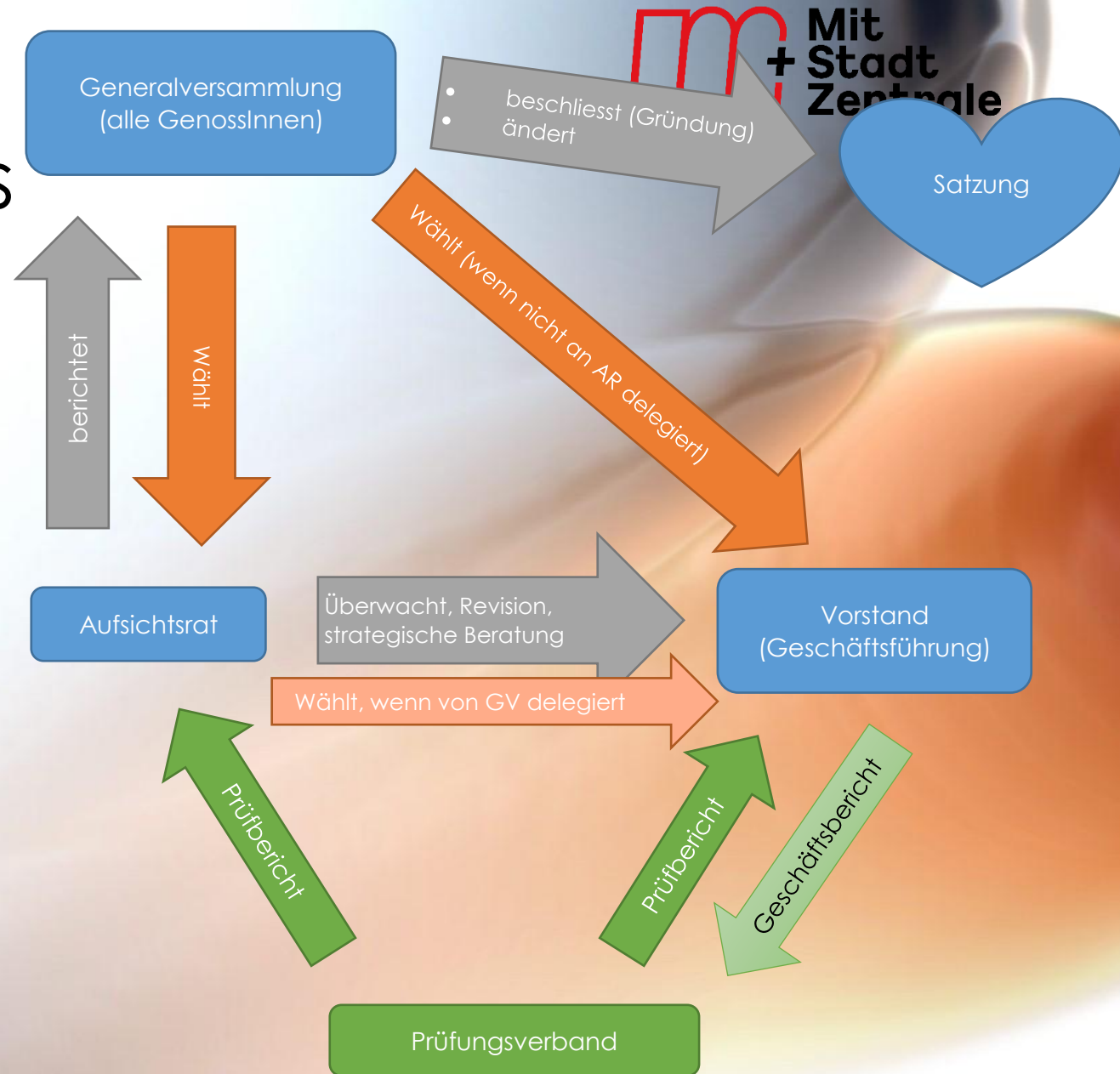
Moderation

Beratung

wohnportal-koeln-
bonn.de

eG: Governance, Checks and Balances

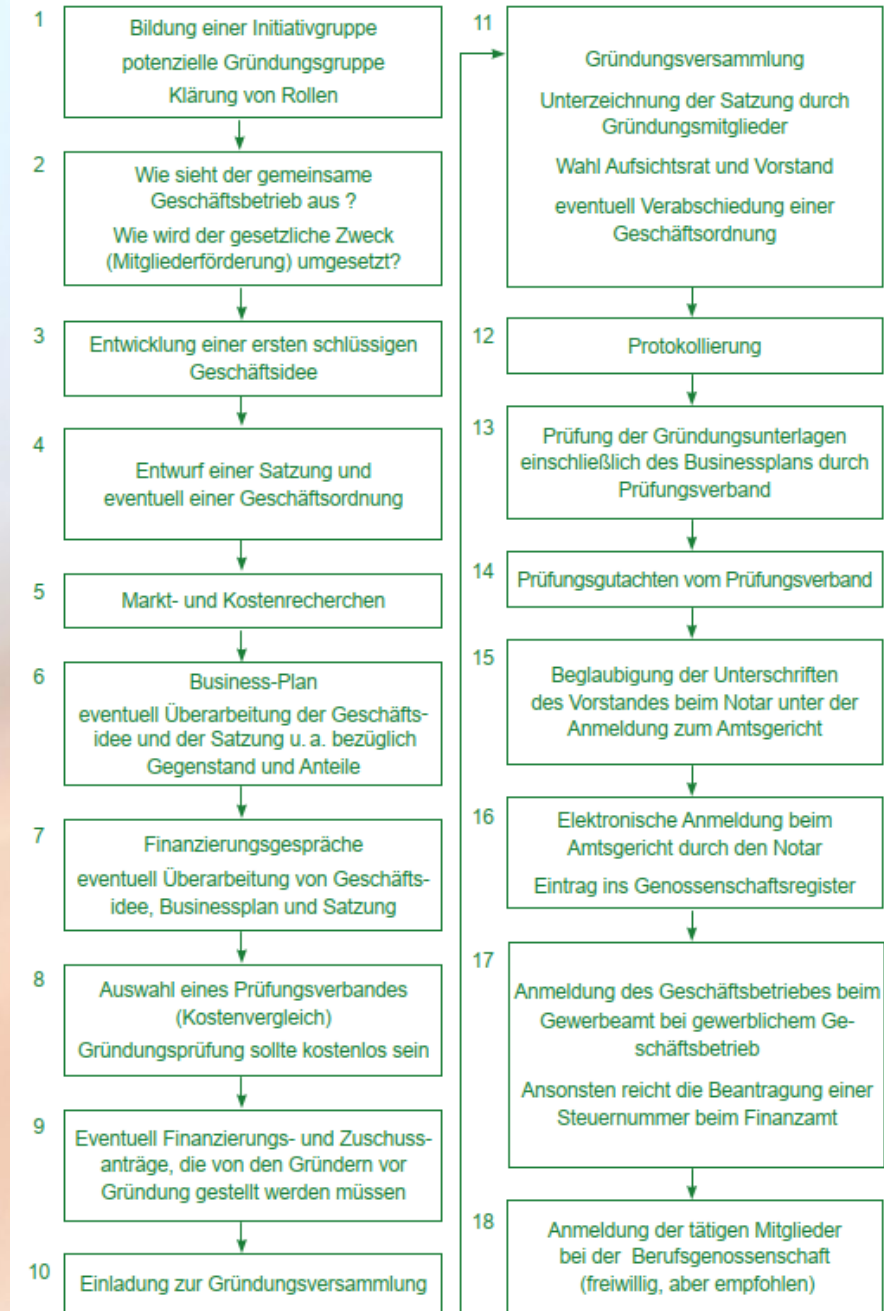
- „Regeln“: Satzung beschliesst Generalversammlung, jeder hat eine Stimme
 - Vorstand führt Geschäfte
 - Aufsichtsrat überwacht und berät
 - Formale Prüfung der soliden Geschäftsprüfung durch Prüfverband (Pflicht)
- Hochstabil und demokratisch



eG: Gründungsprozess

- Gruppe finden – 3 braucht es für Gründung
- Geschäftsmodell/-idee
→ Ihr werdet Kaufleute iSd HGB → Bilanz/GuV
- Prüfverband suchen
 - Satzung
 - Businessplan
- Gründungsversammlung
 - Satzung unterzeichnen
 - Vorstand bestellen
 - Aufsichtsrat bestellen (Pflicht bei mehr als 20 Mitgl.)
- Gründungsprüfung
- Notartermin
 - Anmeldung
 - Eintragung ins Genossenschaftsregister

Ablauf einer Gründung



Fragen hierzu

- Welcher Prüfverband ?
 - Es gibt viele mögliche PV, den passenden
 - Keine Empfehlung, sondern öfter sichtbare zu Wohnbau eG:
 - DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V. – genossenschaften.de
 - GdW – www.gdw.de
 - PkmG - <https://www.pruefungsverband.de/home>
 - ZdK - <https://genossenschaftsgruendung.de/>
- Was kostet die Gründung ?
- Wie lange dauert der Gründungsprozess ?
 - Wann gründen?

Finanzielle Aspekte - Diskussion

- Eigenkapital
 - Pflichtanteile
 - Freiwillige Anteile
 - Mitgliederdarlehen (<2,5Mio., <25t€/pP, Zinsbegrenzung)
- Eigenkapital für geförderten Wohnraum
- Baukosten
- Solidarität im Projekt
- Wirtschaftsplan für Prüfverband

Förderungen I

- Moderationsförderung für Gruppen in Gründung – bisher bis zu ca. 16.000€, Änderung für '25 angekündigt
 - Referat 406 „Experimenteller Wohnungsbau“ im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung unter FP-R406@mhkbd.nrw.de
- KfW Kredite
 - Standarddarlehen für ökologischen Neubau KfW 298
 - Insbesondere KfW 134 – Förderung genossenschaftlichen Wohnens

Förderungen II

- Wohnraumförderung NRW
 - Zuständig: Amt für Wohnungswesen – Neubau-, Eigenheim- und Modernisierungsförderung
 - Sehr guter Förderrahmen, anspruchsvoll in der Abwicklung für Nicht-Profis
 - Besondere Förderung für: Gruppenwohnungen für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen sowie Studierende und Auszubildende und Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende

Förderungen III

- Wohnraumförderung Mietwohnungsbau mit speziellen Vorteilen für bewohnergetragene Genossenschaften
 - 60.000€ zusätzliches Darlehen pro Wohnung, 50% Tilgungsnachlass
 - Pflichtanteile „angemessen“ möglich
 - Vorrang bei der Mittelvergabe
 - Schlüsselinformationen aufbereitet in „Wohnen in Köln – Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2023“ <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=1010333&type=do>
- Landesbürgerschaft – als Ausfallbürgerschaft für Förderdarlehen
 - auch hier: Referat 406 „Experimenteller Wohnungsbau“ im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung unter FP-R406@mhkbd.nrw.de