



Konzeption und Machbarkeitsprüfung
 neuer gemeinnütziger regionaler
 Rechtsformen und regionaler
 Finanzprodukte



Technische Universität Wien
 Abt. Projektentwicklung und
 management

Univ. Prof. Prof. h. c. Dipl. Ing.
 Dietmar Wiegand



gefördert durch:



Konzeption und Machbarkeitsprüfung neuer gemeinnütziger regionaler Rechtsformen und regionaler Finanzprodukte

Erstellt von
Technische Universität Wien (TU Wien)
Fachbereich Projektentwicklung und -management E260-P
Gusshausstrasse 30, 1040 Wien , Österreich

Projektleiter (Hrsg.): Univ.Prof. Prof. h. c. Dipl.-Ing. Dietmar Wiegand
Layout: Univ. Ass. M.Arch. Elena Simona Serban

gefördert durch

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung
Rheinland-Pfalz(MWKEL)
Stiftsstrasse 9, 55116 Mainz, Deutschland

Im Auftrag der TU Wien unter Mitwirkung folgender Autoren (alphabetisch):
Christiane Freund, Ernst & Young GmbH
Dr. Rüdiger Litten, Norton Rose LLP
Prof. Dr. Manfred Orth, Ernst & Young GmbH
Dr. K. Jan. Schiffer, SP&P SCHIFFER & PARTNER

ISBN: 978-3-9503087-4-7

Datum: 27.04.2015

Inhalt

1.	Kurzfassung	5
2.	Einleitung	7
3.	Problemlage und bestehende Lösungsansätze	9
3.1.	Historische Innenstädte von Kleinstädten im ländlichen Raum von Reinland-Pfalz	9
3.1.1.	Entwicklungsprinzipien	9
3.1.2.	Bisherige suboptimale Lösungsstrategie: Einkommensteuererleichterung	10
3.2.	Bestehende Lösungsansätze	11
3.2.1.	National Trust in UK	11
3.2.2.	Deutsche Stiftung Denkmalschutz	12
3.2.3.	Liebhabelei, Heimatverbundenheit, soziales Unternehmertum und andere Hoffnungsträger	12
4.	Neue Lösungsansätze	13
4.1	Regionale Finanzprodukte - die 3. Säule der Initiative „Neuen Wege für Innerstädtische Netzwerke“	13
4.1.1.	Konkretisierung Sektor I - zu den gemeinnützigen Vehikeln	15
4.1.2.	Konkretisierung Sektor II – zu den Investitionsvehikeln	15
4.1.3.	Konkretisierung der Vernetzungs- und Kompetenzebene – zu den Vehikel für Koordination und Unterstützung	16
4.2.	Internationale Bauausstellung zum Aufbau von Bauherren- und Betreiberkompetenz	17
4.3.	Konkretisierung der Anforderungen an alternative Akteure und Finanzierungsformen	17
4.4.	Beispielimmobilien	18
4.4.1.	Ehemaliges Kloster	18
4.4.2.	Rheinhotel	18
4.4.3.	Ehemalige Pelzfabrik	19
4.4.4.	Ehemaliges Tanzlokal mit Hotel	19
4.4.5.	Hauptstraße mit 40% Immobilienleerstand im EG	19
5.	Untersuchungen zu den Investitionsvehikeln bank- und kapitalmarktrechtlichen Aspekte	21
5.1.	Aufgabe des Investitionsvehikels	21
5.2.	Gestaltungsmöglichkeiten	21
5.2.1.	Geschlossene Fonds	21
5.2.2.	Wirtschaftsgenossenschaften	21
5.2.3.	Direktansprache: Kommunalanleihe und Bürgerkredit	23
5.2.4.	Zwischenfazit	23
5.3.	Zum KAGB	23
5.3.1.	Problem KAGB	23
5.3.2.	Ausnahmen von der Anwendung des KAGB	24
5.4.	Abschreibungsmöglichkeiten und deren Übertragbarkeit	25
5.4.1.	Übersicht	25
5.4.2.	Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalern	25
5.4.3.	Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	26
5.4.4.	Sonderausgabenabzug	26
5.4.5.	Rechtsformaspekte	26
5.4.6.	Verlustverrechnungsbeschränkung	27
5.5.	Fazit	28

6.	Untersuchung zu den gemeinnützigen Rechtsformen – u.a. stiftungsrechtliche Aspekte	29
6.1.	Übersicht	29
6.2.	Gestaltungsmöglichkeiten	30
6.2.1.	Stiftungen	30
6.2.2.	Alternativen zur Stiftung?	31
6.2.3.	Verein als Alternative	31
6.2.4.	Besonderheiten beim Stiftungsverein	32
6.2.5.	GmbH	33
6.2.6.	Besonderheiten bei der Stiftungs-GmbH	33
6.2.7.	Zusätzlicher Unterstützungsverein	33
6.3.	Fazit	33
7.	Steuerrechtliche Aspekte zur Stiftung	34
7.1.	Mögliche Zwecke	34
7.2.	Voraussetzungen für die Gemeinnützigkeit	34
7.3.	Weitere Steuerbefreiungen	36
7.4.	Nähere Betrachtung möglicher gemeinnütziger Zwecke	36
7.4.1.	Förderung der Kultur	36
7.4.2.	Förderung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	37
7.4.3.	Förderung der Heimatpflege und Heimatkunde	38
7.4.4.	Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes	38
7.5.	Wirtschaftsförderungsgesellschaften	39
8.	Fazit und Empfehlung zu den nächsten Schritten	40
8.1.	Fazit	40
8.2.	Dreistufigkeit der Umsetzungsschritte	43
8.2.1.	Modellvorhaben zur Implementierung der eingetragenen Genossenschaft eG auf lokaler Ebene	43
8.2.2.	Modellvorhaben zur Implementierung der privaten gemeinnützigen Stiftung auf lokaler Ebene	43
8.2.3.	Konkretisierung einer regionalen Internationalen Bauausstellung auf Landesebene	44
8.2.4.	Einwerbung finanzieller Mittel auf nationaler und internationaler Ebene	44

Der Rückzug des Einzelhandels aus den historischen Stadtzentren trifft in Deutschland Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnern besonders stark. In Rheinland Pfalz leben 78% der Bevölkerung in solchen Kleinstädten. Unterlassene Investitionen in historische Gebäude, Immobilienleerstand und Zerfall betreffen die Innenstädte in diesem ländlich geprägten Bundesland ganz besonders.

Im Rahmen der „Konzeption und Machbarkeitsprüfung neuer gemeinnütziger regionaler Rechtsformen und regionaler Finanzprodukte“ wurden die vom rheinland-pfälzischen Wirtschaftsministerium entwickelten Ideen für die dritte Säule der „Neuen Wege für innerstädtischen Netzwerke“ u.a. unter Berücksichtigung diverser rechtlicher und immobilienwirtschaftlicher Aspekte weiterentwickelt und hinsichtlich ihrer Machbarkeit überprüft.

Als Ergebnis ist der Vorschlag einer organisatorischen Landschaft entstanden, die das bürgerschaftliche Engagement für den Erhalt lebendiger historischer Innenstädte in sehr differenzierter Form ermöglichen und stimulieren würde. Unterschieden werden in dem Konzept Organisationen, die dem gemeinnützigen oder dem gewinnorientierten Sektor zuzuordnen sind, und Organisationen, die der Vernetzung und dem Aufbau von Bauherren- und Betreiberkompetenz dienen. Die Organisationen agieren auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen, wobei kurz- und mittelfristig die lokale Ebene im Sinne von Verbandsgemeinden und gegebenenfalls Netzwerken von Verbandsgemeinden, die Landesebene und die nationale Ebene unterschieden werden.

Potentiell ist die entwickelte organisatorische Landschaft geeignet, bürgerschaftliches Engagement zur Lösung der Problemlage historischer Innenstädte in ländlich geprägten Gebieten zu stimulieren und zu ermöglichen.



Die Machbarkeit der gemeinnützigen privaten Stiftung, die Immobilien sanieren und betreiben soll, und die Machbarkeit der eingetragenen Genossenschaft, die unter die Ausnahmeregelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) fallen soll, lässt sich nur im Rahmen modellhafter Umsetzungen und in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und Ministerien abschließend beurteilen. Letzteres wird als Konsequenz der vorliegenden Studie empfohlen.

Wesentlicher Bestandteil der organisatorischen Landschaft, die die historischen Zentren der rheinlandpfälzischen Kleinstädte reich an baukulturellem Erbe und lebendig halten soll, ist eine Internationale Bauausstellung (IBA), die in der Tradition der regionalen IBAs der Qualifizierung des regionalen Strukturwandels dienen soll. Im vorliegenden Fall würde die IBA insbesondere dem Aufbau von Bauherren- und Betreiberkompetenz und der Koordination der Positionierung der Region am Markt dienen. Die IBA ist wesentlicher Bestandteil der Lösungsstrategie und gehört in die erste Phase der Umsetzung, da sie Voraussetzung der ökonomischen Nachhaltigkeit der Immobilienentwicklungs- und Immobilienbetriebsunternehmen ist.



Die Abwanderung des Einzelhandels aus den historischen Innenstädten kleiner Gemeinden und Ortsteile trifft Rheinland-Pfalz stärker als andere Bundesländer, da es vergleichsweise ländlich geprägt ist. Über 78% der Bevölkerung in Rheinland-Pfalz lebt in Städten und Gemeinden mit weniger als 50 Tsd. Einwohnern¹. Die Ausweisung von Einzelhandelstandorten auf der „grünen Wiese“ ist ebenso eine treibende Kraft hinter dem Trend, wie die Zunahme des Internethandels und starke Veränderungen in der Nachfrage touristischer Angebote. Mindernutzungen und Leerstand sowie das Ausbleiben notwendiger Investitionen in den Erhalt und die Modernisierung der Bausubstanz bedrohen das in den historischen Innenstädte akkumulierte baukulturelle Erbe und damit einen wichtigen Teil der Identität der Regionen auf dramatische Weise. Dies geschieht, obwohl Investitionen in neue gemanagte Mischnutzungskonzepte mit einer intensiven Nacheinandernutzung der Räume über die Zeit und Neupositionierungen der Innenstädte diese durchaus als Orte öffentlichen Lebens und mitunter auch als Orte des Handels erhalten können, das zeigen aktuelle Beispiele aus Unkel, Remagen oder Andernach. Akteure mit den notwendigen Befähigungen und deren Vernetzung sind zentrale Erfolgsfaktoren.

Die Initiative „Neue Wege für Innerstädtische Netzwerke“ des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung in Rheinland-Pfalz begegnet dem Auszug des Handels aus den historischen Innenstädten rheinlandpfälzischer Kleinstädte mit neuen Konzepten, die insbesondere auf bürgerschaftliches Engagement bauen. Basierend auf einer Konkretisierung der Anforderungen an die Organisationen, die Produkte und die Aktivitäten, überprüfen die Autoren im Rahmen der vorliegenden Studie die im Rahmen der Initiative „Neue Wege für Innerstädtische Netzwerke“ skizzierte dritte Säule – die regionalen Finanzprodukte – unter rechtlichen, immobilienwirtschaftlichen und kulturellen Gesichtspunkten auf ihre Machbarkeit und Eignung. Es wird dabei unterschieden zwischen altruistischen und gewerblichen, gewinnorientierten Organisationen, denen unterschiedliche Aufgaben beim Erhalt und der Wiederbelebung der historischen Innenstädte zukommen.

Zunächst erfolgt eine Untersuchung der bank- und kapitalmarktrechtlichen Aspekte, insbesondere für die gewerbliche, gewinnorientierte Organisation, das sogenannte Investitionsvehikel. Den Abschluss dieses Abschnitts bildet die Empfehlung einer konkreten Organisation und der Vorschlag ihrer modellhaften Umsetzung.

Nach einer Betrachtung der gemeinnützigen Rechtsformen und stiftungsrechtlicher Aspekte erfolgt eine Vertiefung der mit den Organisationsformen verbundenen steuerrechtlichen Fragen. Auch für den gemeinnützigen Bereich bildet die Empfehlung einer konkreten Organisationsform und der Vorschlag ihrer modellhafte Umsetzung den Abschluss.

¹ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.): „Statistisches Jahrbuch 2013“ S. 33;
http://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/nach_themen/bev/kurz/Jahrbuch2013_Kapitel_2.pdf
abgerufen 07.05.2014



Da der Vertrieb regionaler Finanzprodukte kein Selbstzweck ist, widmet sich die Arbeit auch der Möglichkeit, die so knappe Bauherren- und Betreiberkompetenz aufzubauen, die es den Organisationen ermöglicht, nachhaltig ihre Zwecke zu erfüllen, seien sie gemeinnützig oder am Unternehmensgewinn orientiert.

Abschließend erfolgt eine Empfehlung konkreter nächster Schritte zur Implementierung und Koordinierung der als geeignet identifizierten Organisationen zur „Bewältigung des Strukturwandels und als Motor für die Etablierung neuer Leitbilder, Konzepte und Projekte“².

Für die vorliegende Machbarkeitsstudie war das Zusammenspiel von Fachwissen unterschiedlicher Disziplinen notwendig – von unterschiedlichen Rechtsgebieten über die Stadtplanung bis hin zur Immobilienwirtschaft. Die Autoren der Studien waren um einfache Formulierungen, aber auch um die Vermittlung von Hintergrundwissen bemüht, um die Studie für Personen mit unterschiedlichem beruflichem Hintergrund lesbar und nachvollziehbar zu halten.

Die Machbarkeitsstudie ist kein Leitfaden zur Umsetzung der „Neuen Wege für innerstädtische Netzwerke“, da dies nicht der Auftrag war. Sie stellt jedoch einen ganz wichtigen Schritt dar auf dem Weg der engagierten Bürgerschaft ein verstärktes Engagement beim Erhalt der Innenstädte als Orte der Öffentlichkeit, der Identifikation und des Handels zu ermöglichen.

Es war nicht der Auftrag im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu untersuchen, welche Organisationen für welche Maßnahmen staatliche Förderungen, z.B. städtebaulicher Fördermittel, erhalten können und in welcher Form sich verschiedene staatliche Förderungen miteinander kombinieren lassen oder eben nicht. Auch die Beihilfeproblematik wurde nicht explizit bearbeitet.

² Schmidt, Holger: „Die IBA als Instrument“, in: Planerin 2/2014, S. 27-29

3.

Problemlage und bestehende Lösungsansätze

3.1. Historische Innenstädte von Kleinstädten im ländlichen Raum von Rheinland-Pfalz

3.1.1. Entwicklungsprinzipien

In zahlreichen historischen, kleinteilig parzellierten Innenstädten der Kleinstädte (hier: 5 – 50 Tsd. Einwohner) und Landgemeinden (hier: weniger als 5 Tsd. Einwohner) in Rheinland-Pfalz sind nach dem Auszug des Handels und des Handwerks an den Stadtrand oder auf die „grüne Wiese“ und auch durch die Zunahme des Internethandels die erzielbaren Mieteinnahmen insbesondere in den Erdgeschosszonen stark rückläufig. Die häufig privaten Eigentümer/innen unterlassen in der Folge notwendige Investitionen in den Erhalt oder die Wiedernutzbarmachung der historischen Bausubstanz respektive des baukulturellen Erbes. Die unterlassenen Investitionen führen zu einer weiteren Verschlechterung des baulichen und optischen Zustands der Gebäude. Damit einher gehen ein weiterer Verlust der Attraktivität der Innenstädte für den Handel und das weitere Absinken der erzielbaren Mieten bzw. Verkaufserlöse.

Die Attraktivität der Gebäude sowie der Gewerbeflächen für Mieter und Käufer und die Investitionen in die Immobilien stehen in einem direkten Zusammenhang und verstärken ihre jeweiligen Entwicklungstrends – positive wie negative.

Insbesondere ländliche Regionen mit einer hohen Dichte an baukulturellem Erbe, wie z.B. der „Mittelrhein“ in Rheinland-Pfalz, sind aktuell von Immobilienleerstand und dem drohenden Zerfall der Innenstädte betroffen.

Die Dynamik der immobilienwirtschaftlichen Situation in historischen Innenstädten ist durch weitere Prinzipien gekennzeichnet:

Die Handlungen eines Immobilieneigentümers (IE₁) wirken über positive und/oder negative externe Effekte auf die Situation der benachbarten Immobilieneigentümer (IE_{2-n}).



Dies hat zwei Effekte:

- (a) Im Falle einer umfassenden und denkmalgerechten Sanierung oder Modernisierung durch den Immobilieneigentümer IE₁ hat eben dieser alle Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten zu tragen, wogegen von den positiven Effekten, wie der Aufwertung des Viertels und den steigenden Mieten, auch die Nachbarn profitieren, ohne dafür zu bezahlen. Es besteht eine Anreizstruktur zu warten, dass jemand anderes etwas unternimmt (saniert, modernisiert etc.), da die Nicht-Zahler, die sogenannten „Trittbrettfahrer“, nicht von den Benefits ausgeschlossen werden können.
- (b) Lässt ein Immobilieneigentümer seine Immobilie leer stehen und verfallen und wird dies im öffentlichen Raum deutlich sichtbar, so entwerten diese unterlassenen Aktivitäten potenziell alle benachbarten Immobilien.

Die Adresse eines Quartiers und das baukulturelle Erbe, beide Dinge verfügen über die Eigenschaften eines sogenannten öffentlichen Guts: die nicht-Ausschließbarkeit sogenannter Trittbrettfahrer und die fehlende Rivalität des Konsums. Der Markt wird dementsprechend diese Güter nicht produzieren oder erhalten.

Von der staatlichen Bereitstellung über crowd funding bis zum Zusammenschluss privilegierter Gruppen sind unterschiedlichste Lösungsstrategien zum Umgang mit diesem sogenannten „Marktversagen bei der Produktion öffentlicher Güter“ denkbar. Eine Innovationskultur, die auf Basis des Alten das Neue belebt, ist für alle Strategien unumgänglich.

3.1.2. Bisherige suboptimale Lösungsstrategie: Einkommensteuererleichterung

Die durch §7 h und i, sowie §10 f EStG geschaffenen Steuererleichterungen sorgen unter bestimmten Voraussetzungen für eine positive Nettorendite einer Investition in Erhalt und Modernisierung historisch bedeutsamer Immobilien. Die Voraussetzungen sind:

- (a) der Immobilieneigentümer muss über ein hohes steuerpflichtiges Einkommen verfügen;
- (b) das gesamte Gebäude muss als Baudenkmal geschützt sein - und nicht nur Teile des Gebäudes - oder sich zumindest in der Zone einer aufrechten Denkmalsatzung befinden;
- (c) falls das Gebäude kein Baudenkmal ist oder sich nicht in einer Denkmalzone befindet, muss es in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich befinden.

Diese Rechtslage benachteiligt - ohne plausiblen Grund - Personen mit geringem Einkommen. Zudem wird es Unternehmen, die potenziell in der Lage wären große Immobilienportfolios zu bilden, erschwert die genannten Steuervorteile für die Anleger zu erschließen. Gerade das Eigentum zahlreicher Immobilien in einer Hand, der Hand eines Unternehmens, wäre geeignet die Problematik des Marktversagens bei der Produktion öffentlicher Güter zu überwinden und Skalenvorteile zu generieren.

Die Modellrechnung in Abbildung 1 zeigt zudem, dass sogar bei Einbezug der Steuererleichterungen nach § 7 i EStG für das gesamte Gebäude die Investition mit einem Einstandsfaktor von 16 wenig attraktiv ist – bei Wegfall der

Steuererleichterungen durch fehlenden Denkmalschutz oder die fehlende Ausweisung eines Sanierungsgebiets ohnehin.

Gesamtinvestition in Gebäude (in Denkmalzone gelegen, kein Baudenkmal)	1.400.000 €
jährlicher netto-Mietertrag	40.000 €
Einstandsfaktor	35
statische Anfangsrendite	2,86%

Gesamtinvestition in Gebäude (in Denkmalzone gelegen, Baudenkmal)	1.400.000 €
jährlicher netto-Mietertrag	40.000 €
durchschnittl. jährliche Steuerersparnis (hier: EStG § 7 i)	49.000 €
Einstandsfaktor	16
statische Anfangsrendite	6,36%

Abbildung 1: Modellrechnung

Die Auslegungsspielräume der Denkmal- und Finanzbehörden, der §15 b EStG, der die Behandlung von Verlusten im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen regelt, und niedrige mögliche Mieterträge verringern zusätzlich die Attraktivität von Investitionen in innerstädtische Immobilien in kleinen ländlichen Gemeinden.

Zudem ziehen niedrige Mieten und Kaufpreise für innerstädtische Immobilien aktuell Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Erwartungen an den Gebäudezustand und mit niedrigen Einkommen in die historischen Innenstädte, was die skizzierte Problematik noch verschärft.



3.2. Bestehende Lösungsansätze

Die Strategie des National Trust in UK sieht primär vor, dass die Wertschätzung der historischen Gebäude und der offenen Landschaft und die Wahrnehmung dieser Güter als Kollektivgut gefördert werden. Der National Trust versteht sich als Club für jedermann, der den Menschen von der Großartigkeit der historischen Gebäude und Gärten sowie der offenen Landschaft berichten möchte. Die Arbeit des National Trust manifestiert sich sehr lokal. Das Ziel ist es, die betreuten Objekte lebendig zu halten, den Menschen vor Ort kreative Spielräume zu erlauben und die Orte wieder in das kommunale Leben einzugliedern.⁷

3.2.1. National Trust in UK

Der „National Trust for Places of Historic Interest or Natural Beauty“, kurz „National Trust“, ist eine gemeinnützige Einrichtung in Großbritannien³, die sich zum Ziel gesetzt hat nationales kulturelles Erbe und offene Landschaft in England, Wales und Nordirland⁴ zu schützen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Der National Trust ist Eigentümer von Land und Gebäuden auch durch Kauf, stellt die Filmkulisse für Harry Potter Filme und betreibt 61 Gaststätten. Auf National Trust Grundstücken befinden sich 5 Weltkulturerbestätten; er besitzt 59 Dörfer und serviert 3,5 Mio. Tassen Tee/Jahr. Der National Trust sieht diverse Formen der Mitgliedschaft vor: individuelle Mitgliedschaften, Firmenmitgliedschaften und Mitgliedschaften von Schulen.

Mitglieder erhalten Vergünstigungen in Form von freiem Eintritt in Kulturerbestätten, die eintrittspflichtig sind, Steuergutschriften sowie ein Magazin.⁵

Der Verein verfügt über 3,2 Mio. Mitglieder, von denen 61.000 ehrenamtlich tätig sind. 17 Mio. Besucher verzeichnen die sogenannten „pay for entry properties“, 50 Mio. Besucher die „open air properties“. Der Verein schützt 350 historische Gebäude, Gärten und Baudenkmäler.⁶

Finanziert wird der National Trust durch Mitgliedsbeiträge, Schenkungen, Erbschaften und Erlöse aus kommerziellen Betätigungen.⁸ Auch auf Grund schwieriger Phasen in der nahezu 100 jährigen Geschichte des National Trust ist der Einrichtung heute sehr bewusst, dass nachhaltiger Erhalt der Erbestätten auch einer nachhaltigen Finanzierung bedarf.⁹

Obwohl Schottland über einen eigenen National Trust verfügt, stellt der National Trust eine nationale Einrichtung dar, wobei es zum „guten Stil“ gehört, ehrenamtlich für diese Einrichtung tätig zu werden. Auf die Organisation (governance structure) des National Trust wird an dieser Stelle nicht eingegangen, da zunächst zu prüfen ist, ob insbesondere die deutsche Abgabenordnung, das deutsche Stiftungsrecht und die Stiftungs Traditionen in Deutschland den Aufbau einer vergleichbaren Organisation in Deutschland zulassen.



³ „1894 incorporated as an Association not for profit under the Companies Acts 1862 to 1890 with a liability of the members limited by guarantee“. S. <http://www.nationaltrust.org.uk/about-us-our-constitution/> zuletzt abger. 02.10.2014

⁴ Schottland verfügt über einen eigenen National Trust, den National Trust of Scotland

⁵ <http://www.nationaltrust.org.uk/what-we-do/who-we-are/fascinating-facts-and-figures/> zuletzt abger. 02.10.2014

⁶ ebenda

⁷ <http://www.nationaltrust.org.uk/strategy/> zuletzt aufgerufen am 02.10.2014

⁸ <http://www.nationaltrust.org.uk/about-us/> zuletzt aufgerufen am 02.10.2014

⁹ <http://www.nationaltrust.org.uk/strategy/> zuletzt aufgerufen am 02.10.2014

3.2.2. Deutsche Stiftung Denkmalschutz

Die 1985 gegründete Deutsche Stiftung Denkmalschutz ist eine private, gemeinnützige Stiftung, versteht sich jedoch im Unterschied zum National Trust in UK vielmehr als Fördermittelgeber, d.h. als Einrichtung, die Fördermittel für den Erhalt von Baudenkmalern einwirbt und zweckgebunden vergibt. Sie sensibilisiert u.a. im Rahmen des „Tag des offenen Baudenkmal“ für baukulturelles Erbe; sie bildet in der DenkmalAkademie Spezialisten für den Erhalt von Baudenkmalern weiter. Jedoch nur in Einzelfällen übernimmt die Deutsche Stiftung Denkmalschutz die Rolle des Immobilieneigentümers und Immobilienbetreibers.¹⁰

Der Deutschen Stiftung Denkmalschutz ist es in ihrem 29 jährigen Bestehen gelungen bundesweit wahrgenommen zu werden und Spenden in größerem Umfang einzuwerben – 2013 allein für die Förderung von 461 Projekten.¹¹

Wesentliche Unterschiede zwischen der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und dem National Trust in UK ist neben dem fehlenden Selbstverständnis als Bauherr und Betreiber von Immobilien, Restaurants usw., dass die Einrichtungen unterschiedliche Rahmenbedingungen vorfinden. In Deutschland findet historisch bedingt kulturelle Identifikation und darauf aufbauende ehrenamtliche Tätigkeit viel mehr auf lokaleren Ebenen statt. In Deutschland fehlt – überspitzt formuliert – die Tradition, sich als Bayer ehrenamtlich in eine nationale Einrichtung einzubringen, die hanseatisches Kulturgut erhält und umgekehrt. Auch die Tradition beim Besuch von Baudenkmalern Eintritt zu bezahlen fehlt. Und in Deutschland wächst erst jetzt die Auffassung, dass für den Erhalt der Kollektivgüter nicht der Staat, sondern die Bürgerschaft selbst zuständig ist.

3.2.3. Liebhaberei, Heimatverbundenheit, soziales Unternehmertum und andere Hoffnungsträger

Projekte wie das Modellvorhaben „Kulturstadt Unkel am Rhein“ zeigen¹², dass Privatpersonen auch ohne die Aussicht auf attraktive Renditen in historische innerstädtische Immobilien investieren und diese liebevoll denkmalgerecht sanieren oder modernisieren. Sie tun dies aus Liebe zu historischen Gebäuden und da sie als Selbstnutzer der Immobilie direkt von der Sanierung als Beitrag zu ihrem Lebensstil und in Form von Lebensqualität profitieren. Die Kombination aus Liebe zu historischen Gebäuden und direktem persönlichen Nutzen ist aktuell die Triebfeder der denkmalgerechten Sanierung solcher Immobilien, die keine attraktive Rendite erwarten lassen - mitunter trotz Steuererleichterungen nach §7 h und i, sowie §10 f EStG. Es sind häufig „Zugezogene“, motiviert durch die erwähnte Liebhaberei, die Einzelobjekte erhalten. Etablierte Vehikel, sprich: Organisationen und Unternehmen, die Bürger/inne/n ermöglichen, schlicht aus Verbundenheit zur Gemeinde zum Erhalt von Einzelobjekten oder ganze Ensembles, d.h. mehreren historische Objekten, beizutragen fehlen aktuell.

Die Bereitschaft, Finanzmittel zum Wohle der Gemeinde und zum Erhalt baukulturellen Erbes vor Ort bei vergleichsweise geringer Verzinsung anzulegen, hat in Deutschland vereinzelt zu sogenannten sozialen Unternehmen geführt, die sich im Wohnungsbau oder im Erhalt historischer Gebäude engagieren. Die Dülkener Entwicklungs AG¹³ und die Ölberg eG¹⁴ sind Vorzeigebeispiele in diesem Kontext.

Dem National Trust in Großbritannien vergleichbare Traditionen und „Vehikel“ fehlen in Deutschland und müssen dringend aufgebaut werden. Das „Gesetz zur weiteren Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements“¹⁵ erleichtert Schritte in diese Richtung.

¹⁰ <http://www.denkmalschutz.de/ueber-uns/aufgaben-ziele.html> zuletzt aufgerufen am 02.10.2014

¹¹ <http://www.denkmalschutz.de/ueber-uns/daten-fakten/jahresbericht.html> zuletzt aufgerufen am 02.10.2014

¹² <http://www.unkel.de/unkel/aktion-unkel-kulturstadt-am-rhein.html> zuletzt aufgerufen am 22.09.2014

¹³ s.: www.aktie-mit-herz.de zuletzt aufgerufen am 22.09.2014

¹⁴ s.: www.oelberg-eg.de zuletzt aufgerufen am 22.09.2014

¹⁵ [http://www.bgbl.de/banzxaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=//%255B@attr_id=%27bgbl107s2332.pdf%27%255D#_bgbl_%2F%2F*\[%40attr_id%3D%27bgbl107s2332.pdf%27\]_1430143536125](http://www.bgbl.de/banzxaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=//%255B@attr_id=%27bgbl107s2332.pdf%27%255D#_bgbl_%2F%2F*[%40attr_id%3D%27bgbl107s2332.pdf%27]_1430143536125) zul. abger. am: 27.04.2015

4.

Neue Lösungsansätze

4.1. Regionale Finanzprodukte - die 3. Säule der Initiative „Neue Wege für Innerstädtische Netzwerke“

Das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung (MWKEL) skizziert die 3. Säule der Initiative „Neue Wege für Innerstädtische Netzwerke“ wie folgt:

„Das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz strebt unter der Initiative „Neue Wege für innerstädtische Netzwerke“ die Steigerung der Attraktivität der rheinland-pfälzischen Innenstädte an. Ziel ist es, privates Kapital für die Innenstadtentwicklung zu generieren.

Ziel ist es,

1. ein sachlich-konstruktives Netzwerk unter den innenstadtrelevanten Akteuren (Handel, Politik, Immobilien, Kunst, Kultur, Gastronomie, Hotellerie, Tourismus) aufzubauen,
2. die Privatinitiative durch aktive Bürgerbeteiligung zu aktivieren sowie
3. den Handel mittelbar durch die Steigerung der Attraktivität und Frequenz der Innenstadt zu fördern.

Die Initiative untergliedert sich in 3 Säulen:

1. Umsetzung durch Projekte (Pilotprojekt Kulturstadt Unkel am Rhein)
2. Wettbewerb
3. Regionale Finanzprodukte.

Innerhalb der 3. Säule ist geplant, den Aufbau eines „National Trust Rheinland-Pfalz“ in Anlehnung an das britische Vorbild zu entwickeln. Dabei sind

die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Steuer-, Stiftungs-, Gesellschafts-, Wettbewerbs- sowie Bank- und Kapitalmarktrecht und die gesellschaftlichen Bedingungen in Rheinland-Pfalz im Unterschied zu Groß-Britannien zu klären. Hintergrund ist der Gedanke, dass es den Bürgerinnen und Bürgern ermöglicht werden soll, an den Potentialen ihrer Region und ihrer Stadt teilzuhaben (so genannte regionale Finanzprodukte).

Dieser Ansatz hat folgende Vorteile:

1. Stärkung der Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Region und ihrer Stadt
2. Ermöglichung der gesellschaftlichen Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger in ihrer Region und ihrer Stadt
3. Aufgreifen der Idee der Bürgerstiftungen mit oftmals sozialem Zweck und Ausweitung auf den Zweck der Innenstadtattraktivierung
4. Alternatives Konzept zu BID (Business Improvement District) mit derselben Zielsetzung der Aktivierung der Privatinitiative zur Aufwertung der Innenstadt aber ohne alleinige Belastung der Immobilieneigentümer einer Innenstadt
5. Entwicklung eines eigenen rheinland-pfälzischen Ansatzes und Beachtung der Anregungen des DIHK und des Einzelhandelsverbandes Rheinland-Pfalz
6. Berücksichtigung des Ziels der Haushaltskonsolidierung und der zurückgehenden Steuereinnahmen im Zuge der demografischen Entwicklung sowie
7. Erschließung neuer, möglichst dauerhafter Finanzierungsquellen ohne finanzielle Beteiligung des Landes.

Hierzu ist es notwendig, rechtssichere Einzelzweckgesellschaften zu schaffen. Folgende zweistufige, gesellschaftsrechtliche Struktur ist hierbei angedacht:

Aufbau einer zweistufigen Stiftungsstruktur (Holdingstruktur):

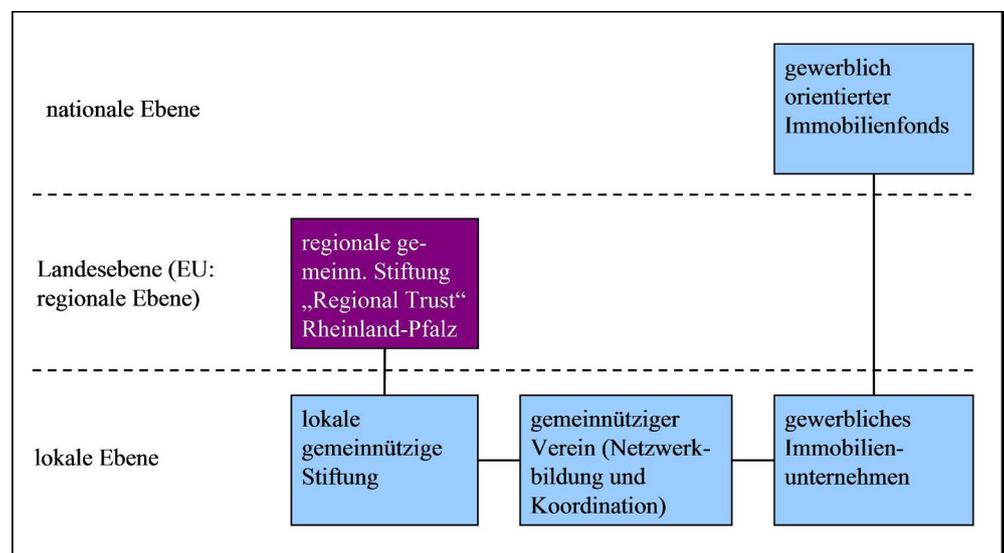


Abbildung 2: Idee der Struktur der „dritten Säule“

Begründung der Zweistufigkeit (auf Landesebene):

Bürgerinnen und Bürger in Rheinland-Pfalz sind oftmals sehr in ihrer Region und ihrer Stadt verwurzelt. Das bedeutet mitunter auch, dass sie nur bereit sind, finanzielle Mittel bereitzustellen, wenn es unmittelbar ihrer Region zu gute kommt. Dies könnte durch den zweistufigen Aufbau sichergestellt werden. Die Koordination könnte über die übergeordnete, landesweite Stiftung stattfinden und die regionalen Stiftungen dienen der Förderung der regionalen Identität der Bürger. Für die regionale Netzbildung bietet sich die jeweilige Gründung eines gemeinnützigen Vereins an. Für die Abbildung gewerblicher Interessen, z.B. für die Entwicklung von innenstadtrelevanten Immobilien, empfiehlt sich die Gründung eines Immobilienfonds ggf. in der Rechtsform einer GmbH & Co KG, um die Gemeinnützigkeit der regionalen Stiftung nicht zu gefährden.

Folgende Fragen sind zu klären:

- 1. Ist der zweistufige Stiftungsaufbau möglich und sinnvoll?*
- 2. Welche Anforderungen bestehen hinsichtlich des Steuer-, Gemeinnützigkeits-, Stiftungs-, Gesellschafts-, Wettbewerbs- und Bank- und Kapitalmarktrechts?*

In den folgenden Kapiteln wird die rechtlich-organisatorische Struktur einer denkbaren Umsetzung der vorgenannten Ziele und Ideen der dritten Säule der „Neuen Wege für Innerstädtische Netzwerke“ konkretisiert und hinsichtlich ihrer Machbarkeit untersucht. Um eine breite Bürgerbeteiligung in der dritten Säule zu gewährleisten und daneben die Einwerbung substanzieller Finanzmittel sicherzustellen, wird von den Autoren für die zuvor genannte dritte Säule die Aufteilung in zwei Sektoren vorgeschlagen.

Sektor I - der gemeinnützige Sektor: Er besteht aus gemeinnützigen Einrichtungen, die verschiedene und allgemein der Gemeinde zugute kommende Förder-, Bau- und Unterhaltsmaßnahmen durchführen. Untersucht wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie u.a. ein zweistufiges Stiftungsmodell – ein „Regional Trust“ auf der Landesebene und lokale Stiftungen auf der Gemeindeebene.

Sektor II – der gewinnorientierte Sektor: Die Gesellschaften bzw. Vehikel sollen die mit dem Projekt verbundenen wirtschaftlichen Maßnahmen bündeln. Sie dienen in erster Linie der Finanzierung und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Projekts.

Untersucht wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie ein zweistufiges Modell mit operativ tätigen Projektentwicklungsunternehmen auf der Ebene der Verbandsgemeinde bzw. einer noch zu definierenden Region, die als soziales Unternehmen auch dem Erhalt lebendiger historischer Innenstädte dienen, und einem der Projektfinanzierung dienenden gewerblich orientierten Immobilienfonds auf der nationalen Ebene.

Die Vernetzungs- und Kompetenzebene: Die Koordination der Organisationen in den beiden genannten Sektoren muss gewährleistet sein, damit Aktivitäten der einzelnen Vehikel sich nicht durch negative externe Effekte entwerten, sondern aufeinander abgestimmt erfolgen. Da Bauherren- und Betreiberkompetenzen heute seltene Güter sind, muss eine Einrichtung zum Aufbau dieser Kompetenzen verschiedenste Maßnahmen, z.B. den Aufbau von Weiterbildungsangeboten, in Angriff nehmen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird u.a. ein eingetragener gemeinnütziger Verein als Vehikel untersucht.



4.1.1. Konkretisierung Sektor I - zu den gemeinnützigen Vehikeln

Für den Sektor I, den gemeinnützigen Sektor, bietet sich die Errichtung einer BGB-Stiftung an. Zur Entstehung einer rechtsfähigen Stiftung sind das Stiftungsgeschäft und die Anerkennung durch die zuständige Stiftungsaufsichtsbehörde erforderlich, in dem die Stiftung ihren Sitz haben soll (§ 80 Abs. 1 BGB).

Gegenüber der Gründung eines eingetragenen gemeinnützigen Vereins ist die Stiftung an strengere formale Voraussetzungen geknüpft. Die Zwecksetzung der Stiftung muss die Belange des Gemeinwohls beachten und auf Dauer angelegt sein. Die regionale Förderung einer Gemeinde kann eine legitime Zwecksetzung sein, die diese Kriterien erfüllt. Im Rahmen des Stiftungsgeschäfts muss der Stiftung Vermögen in einem Umfang zugewandt werden, dass die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Stiftungszwecks gesichert erscheint. Der zu bestellende Vorstand ist für die Geschäftsführung verantwortlich. Die Einzelheiten ergeben sich aus den §§ 80 – 88 BGB und aus dem Landesstiftungsgesetz von Rheinland-Pfalz.

Eine Stiftung ist steuerlich vorteilhaft. Die Steuergesetze enthalten Vergünstigungen für Stiftungen, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke verfolgen (§ 51 AO). Gemeinnützige Stiftungen genießen unter anderem folgende Privilegien: Steuerfreiheit von der Körperschaft-, Gewerbe- und Grundsteuer, Besteuerung ihrer Umsätze mit dem ermäßigten Umsatzsteuersatz bei vollem Vorsteuerabzug, Vergünstigungen bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer, Steuerbegünstigung Dritter mit Ausgaben (Spenden, Mitgliedsbeiträge) zur Förderung steuerbegünstigter Zwecke i. S. der §§ 52 bis 54 AO, Spendenabzug der Kapitalausstattung gemeinnütziger Stiftungen, seit dem Jahr 2007 bis zu einem Betrag von € 1 Mio.

In der Praxis kommt es insbesondere darauf an, dass die Vorgaben des steuerlichen Gemeinnützigkeitsrechts erfüllt werden (§§ 51 ff. AO). Welche (steuerbegünstigten) Zwecke die Stiftung verfolgt, muss sich unmittelbar aus der Satzung ergeben und sich in der tatsächlichen Tätigkeit der Geschäftsführung auch niederschlagen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den genannten Vorschriften der Abgabenordnung und der einschlägigen Einzelsteuergesetze.

4.1.2. Konkretisierung Sektor II – zu den Investitionsvehikeln

Neben dem ideellen Bereich lässt sich der wirtschaftliche Tätigkeitsbereich in einem geschlossenen Fonds als die zweite Säule installieren. Wenn der Schwerpunkt der Entwicklungsmaßnahmen auf Grundstücke einer Gemeinde konzentriert werden soll, bietet sich ein geschlossener Immobilienfonds an, typischerweise in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG.

Wie andere Projekte in der Vergangenheit gezeigt haben, lassen sich kommunale Investitionen durch wirtschaftliche und steuerliche Anreize gegenüber interessierten Kapitalanlegern finanzieren. Ein bundesweit erprobtes Modell sind sog. geschlossene § 6b-Fonds. Hier können Unternehmer die aus dem Verkauf gewerblicher Immobilien realisierten Veräußerungsgewinne nach § 6b EStG steuerfrei auf neue Investitionsobjekte eines geschlossenen Immobilienfonds - regelmäßig als GmbH & Co. KG organisiert - übertragen. Damit verbunden ist eine Steuerstundung für den Fondsanleger, die sowohl dem Strukturwandel dient als auch der Finanzierung neuer Bauvorhaben. Letztlich wird die Investitionsbereitschaft jedoch von der prognostizierten Rendite der wirtschaftlichen Unternehmung in der Gemeinde abhängen. Hier wird darauf zu achten sein, dass neben privaten Bauvorhaben (z.B. Restaurierung von touristischen Betrieben) auch kommunale Einrichtungen mit garantierten Einnahmen als Investitionsobjekte einbezogen werden.

Neben der Rechtsform der GmbH & Co. KG kann die Gründung einer Wirtschaftsgenossenschaft überlegenswert sein. Sie kann nach Inkrafttreten der Genossenschaftsgesetznovelle 2006 neben der Erwerbs- oder Wirtschaftstätigkeit der Genossen auf deren soziale oder kulturelle Belange gerichtet sein. Allerdings kann die eingetragene Genossenschaft nicht der Förderung des Allgemeinwohls verpflichtet sein.

Es ist daher darauf zu achten, dass die der Allgemeinheit zugute kommenden Entwicklungsmaßnahmen lediglich Nebenleistungen sind. Im Grundsatz wird eine Genossenschaft weniger für Investoren geeignet sein, es sei denn, es handelte sich um in der Gemeinde selbst ansässige Privatpersonen oder Unternehmer.

4.1.3. Konkretisierung der Vernetzungs- und Kompetenzebene – zu den Vehikel für Koordination und Unterstützung

Durchaus vorstellbar ist es auch, den geschlossenen Fonds nicht auf lokaler Ebene verwalten zu lassen, sondern von einem größeren, überregional, landesweit oder sogar international tätigen Vermögensverwalter. Dadurch bestünde sicherlich die Möglichkeit, weitere Investorenkreise anzusprechen. Häufig legen solche Vermögensverwalter zwar offene Fonds auf, die für die hiesigen Zwecke nur sehr eingeschränkt nutzbar sind, da die Anteile dieser Fonds mindestens einmal jährlich zurückgegeben werden können müssen und deswegen eine gewisse Liquidität der Investitionsgegenstände verlangen. Aber es ist in der Regel durchaus möglich, auch geschlossene Fonds von solchen Vermögensverwaltern verwalten zu lassen.

Zur Vernetzung der beiden Sektoren bietet sich eine vertragliche Zusammenarbeit der Stiftung mit den Investoren bzw. Genossen an. In der Koordinierungs- und Startphase halten die Autoren es für zielführend, dass sich verantwortliche Personen (z.B. bereits gewonnene Mitglieder einer Pilotgruppe) institutionell, z.B. in Form eines Vereins zusammenschließen, um einen Entwicklungsplan zu erarbeiten oder Vorarbeiten hierzu mit dem Ministerium zu entwickeln. Der Verein kann sowohl die Zielvorstellungen formulieren, die mit der ideellen und der wirtschaftlichen Komponente des Projekts verbunden sind, als auch begleitende Maßnahmen ergreifen (z.B. Antragstellung nach dem Förderrecht).

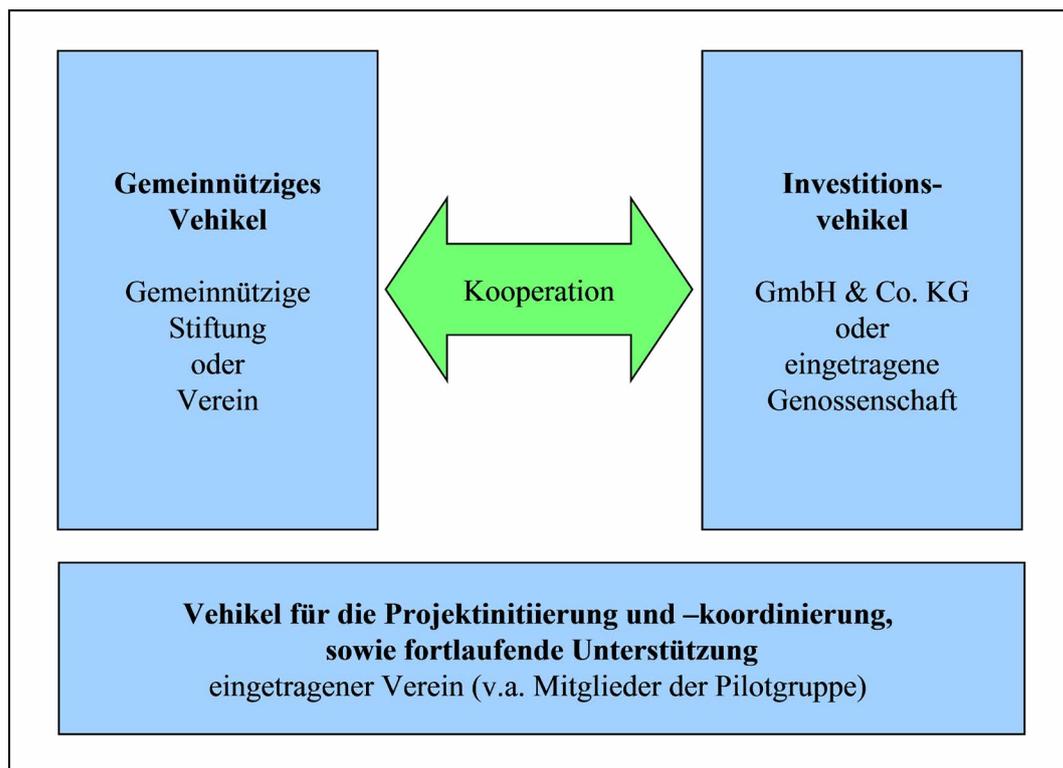


Abbildung 3: denkbare Organisationsstruktur der dritten Säule der „Neuen Wege für innerstädtische Netzwerke“

4.2. Internationale Bauausstellung zum Aufbau von Bauherren- und Betreiberkompetenz

Alle skizzierten gewinnorientierten und gemeinnützigen Vehikel können nur mit hervorragender Bauherren- und Betreiberkompetenz nachhaltig wirtschaften. Eine akademische Ausbildung für Bauherren und Betreiber gibt es in Deutschland bisher im Gegensatz zu UK nicht. Bauherren- und Betreiberkompetenz ist aktuell ein äußerst seltenes Gut. Mischgenutzte Immobilien mit einem zentralen Centermanagement stellen einen Immobilientypus dar, der in der Lage ist, historische Innenstädte kleiner Gemeinden lebendig zu halten. Entwickler, die diesen Immobilientypus entwickeln können, sind nahezu nicht vorhanden.

Die Autoren schätzen die Möglichkeiten, in regionalen Organisationen Bauherren- und Betreiberkompetenz aufzubauen, in diesem Kontext als sehr schwierig ein. Eine Lösungsmöglichkeit, zumindest mittelfristig auf regionaler Ebene, hier im Sinne von z.B. unterer Mittelrhein, aufzubauen, stellt das Instrument der regionalen "Internationalen Bauausstellung" IBA, dar.

Nach den reinen Bauausstellungen im Stile der Weisenhofsiedlung in Stuttgart beginnt mit der IBA Emscher Park ¹⁶ 1985-95 die Tradition der sogenannten regionalen IBAs, die als 5-10 jährige Events den Strukturwandel qualifizieren, regionale Kompetenzen aufbauen und durch Öffentlichkeitsarbeit die Selbstwahrnehmung, die Außenwahrnehmung von Regionen erzeugen und die Positionierung am Markt, massiv verändern wollen.

Mit einem Schwerpunkt auf Innenstädte kleiner Gemeinden, baukulturelles Erbe und neue Formen bürgerschaftlichen Engagements wäre eine solche IBA in einer Region von Rheinland-Pfalz geeignet, sowohl die Bauherren- und Betreiberkompetenz aufzubauen, als auch eine Neupositionierung einer Region am Markt vorzunehmen.

Von der staatlich finanzierten IBA Emscher Park bis zur privat finanzierten IBA Basel sind potenziell unterschiedliche Umsetzungen denkbar, wobei dem staatlichen Sektor sicher eine Anschlag- und Koordinationsfunktion zufällt. Die Idee mit einer IBA Regionen und nicht einzelne Gemeinden zu positionieren und Bauherrenkompetenz aufzubauen, stellt einen Vorschlag der Autoren dar, der bisher noch nicht mit den Ministerien des Landes Rheinland-Pfalz abgestimmt wurde.

¹⁶ <http://www.iba.nrw.de/arbeitsbereiche/main.htm> zuletzt abger. am 02.10.2014



4.3. Konkretisierung der Anforderungen an alternative Akteure und Finanzierungsformen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird folgender Zielraum für die dritte Säule der „Neuen Wege für Innerstädtische Netzwerke“ als Gesamtheit definiert:

Die Organisation resp. die Organisationsstruktur:

- 1) ist in der Lage baukulturelles Erbe im ländlichen Raum in großem Umfang zu erhalten und gegebenenfalls öffentlich zu machen;
- 2) löst das Problem der fehlenden Bauherren- und Betreiberkompetenz (z.B. durch Bündelung auf Landesebene; Stichwort: Mehrstufigkeit);
- 3) berücksichtigt die „lokale Orientierung“ von vermögenden Privatpersonen und Unternehmen (Wunsch lokal zu investieren);
- 4) berücksichtigt gewachsene Traditionen (Genossenschaft, Stiftungen, Patenschaften etc.);
- 5) ist transparent und nicht dem grauen Kapitalmarkt zugehörig;
- 6) hat Modellcharakter (kann auf andere Bundesländer übertragen werden).
- 7) ist in der Lage, privatwirtschaftlich darstellbare Sanierungs-, Modernisierungs- und Neunutzungskonzepte, die durch kollektives Handeln oder Nutzung von Skalenvorteilen möglich wären, sicher und zeitnah umzusetzen, oder
- 8) ist in der Lage, Erhaltungs-, Modernisierungs- oder neue Nutzungskonzepte für Immobilien umzusetzen, die der Gesellschaft (Gemeinnützigkeit) dienen;
- 9) ist in der Lage; die im Kapitel 4.4 dargestellten Probleme der Beispielimmobilien mehrheitlich zu lösen;
- 10) nutzt Ausnahmen von der Anwendbarkeit des KAGB.

Mit dem Ziel, mehr Transparenz betreffend der Problemlage zu schaffen und die angestrebte Leistungsfähigkeit der dritten Säule der „Neuen Wege für Innerstädtische Netzwerke“ überprüfen zu können, werden in diesem Kapitel beispielhafte Immobilien vorgestellt. Die neuen Organisationsstrukturen sollten einer engagierten Bürgerschaft ermöglichen, die beschriebenen Probleme zu lösen und die baukulturell bedeutsamen oder das Stadtbild prägenden Immobilien nachhaltig zu bewahren, nutzbar zu halten und ggf. zu veröffentlichen. Die Beispielimmobilien sind durch reale Objekte inspiriert.



4.4.1.

Ehemaliges Kloster

Das ehemalige Kloster, ein Wiederaufbau aus dem 18. Jahrhundert, steht unter Denkmalschutz, ist seit rund 100 Jahren profanisiert und seit 2002 Teil des UNESCO Welterbes Oberes Mittelrheintal. Für die Wiedernutzbarmachung als Wohnhaus oder Hotel werden 25 – 30 Mio. € Investment benötigt. Die möglichen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung in den nächsten 12 Jahren belaufen sich auf 10 – 12 Mio. €. Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7i, 7h EStG vorausgesetzt, fehlen immer noch 5 – 10 Mio. € in den kommenden 12 Jahren, um die Wiedernutzbarmachung privatwirtschaftlich darstellen zu können. Die privatwirtschaftliche Lösung des Problems ist dergestalt denkbar, dass Teile der zum ehemaligen Kloster gehörigen Parkanlage zur Bebauung freigegeben werden. Die Parkanlage befindet sich derweil im Eigentum der Gemeinde, d.h. die Gemeinde müsste durch die Umwandlung von Teilen der Parkanlage zu Wohnbauland Grund und Boden aufwerten und die Aufwertungsgewinne zur „Subventionierung“ der Klostersanierung verwenden. Die Umsetzung kann durch einen städtebaulichen Vertrag, durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan oder durch einen Verkauf des Wohnbaulands unter Marktwert an den Eigentümer des Klosters erfolgen.

Ein dem Gemeinwohl verpflichtetes „Vehikel“ wäre in dieser Situation wesentlich weniger dem Vorwurf der Subventionierung ausgesetzt, als ein gewinnorientiertes, privatwirtschaftliches Unternehmen.

Eigentümer der Immobilie ist ein junger, ehemals vermögender Unternehmer, der seit über 10 Jahren die Immobilie verfallen lässt: undichte Dächer, mangelhafte Dachentwässerungen, fehlende Sicherungen des Gebäudes gegen Vandalismus, zerstörte Fenster und vieles mehr. Ersatzmaßnahmen der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) wurden bereits durchgeführt. Der Eigentümer bietet die Immobilie für 1,- € bei Ebay an, um von den Instandhaltungsverpflichtungen befreit zu werden.

4.4.2.

Rheinhotel

Die Immobilie ist der „erste Platz“ am Ort in einer kleinen Gemeinde. Die „Perle“ der Ortschaft ist ein historisch anmutender Wiederaufbau, der als 4 Sterne Hotel überregional als Veranstaltungsort im hochwertigen Ambiente nachgefragt wird. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, ist jedoch für den historischen Ortskern und die Ortsansicht vom Rhein aus bedeutsam. Der Hotelbetrieb benötigt jährlich zwischen 150.000,- und 500.000,- € Zuschüsse, um weiter betrieben werden zu können, da die Anzahl der Zimmer zu gering ist. Eigentümerin ist eine private Stiftung, wobei die Stifterin eine ältere Dame ist. Sie führt den Hotelbetrieb im Andenken an ihren verstorbenen Mann fort. Die Nachfolge ist nicht geregelt. D.h. es ist nicht klar, ob nach dem Tod der Stifterin der defizitäre Hotelbetrieb aufrechterhalten werden kann.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Stifterin ein Interesse daran hat, dass der Hotelbetrieb auch nach ihrem Tod und im Andenken an ihren Mann fortgeführt wird. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass diese Bereitschaft durch die Stiftung von Finanzkapital artikuliert werden würde. Die Höhe der Zustiftung kann in einer Dimension angedacht werden, die den Hotelbetrieb für die nächsten 10 Jahre sicherstellt.

Die ehemalige Pelzfabrik aus dem Ende des 19. Jahrhunderts stellt ein unentdecktes Kleinod in einer Kleinstadt am unteren Mittelrhein dar. Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz, stellt aber eine der wenigen Spuren der industriellen Geschichte der Gemeinde dar, d.h. Denkmalschutz wäre möglich. Die Immobilie ist kaum mehr als Produktions- und Lagerstätte erkennbar, da sie durch Ein- und Umbauten in ihrer Substanz sehr stark verändert wurde. Nutzungen reichen von einer Gastwirtschaft im unteren Preissegment über die Räume einer Fahrschule bis zu einfachen Wohnungen für große ausländische Familien. Die Umnutzung der Immobilie zu gehobenem „Atelier-Wohnen“ ist denkbar. Ob sich dies privatwirtschaftlich darstellen lässt, hängt von der Entwicklung der Gemeinde als Ganzem ab. Eine Amortisation des Investments ist eher mittel- bis langfristig denkbar.



Das ehemalige Tanzlokal mit Übernachtungsmöglichkeiten liegt in einer kleinen Gemeinde am Mittelrhein und stammt aus einer Zeit, als der Mittelrhein eine durch den Weinbau geprägte Region und Ausflugsziel der Bergarbeiter aus dem Ruhrgebiet war. Die Immobilie ist baufällig und als Einzelgebäude baukulturell unbedeutend, jedoch Teil eines Ensembles, das die historische Altstadt prägt.

Der Eigentümer bietet die Immobilie zum Verkauf an, der Kaufpreis ist jedoch weit über dem, was privatwirtschaftlich darstellbar ist, zumal Abrisskosten vorzusehen sind. Das Mietniveau im historischen Ortskern ist im gewerblichen Bereich zwischen 2,- und 4,- € Kaltmiete und im Wohnbereich zwischen 5,- und 7,50 € Kaltmiete. Durch die Zusammenlegung von Gartengrundstücken im rückwärtigen Bereich könnte – eine Überarbeitung des Bebauungsplans vorausgesetzt – ein „soziales Investment“ aus dem Ersatz der straßenseitigen Bebauung und gartenseitiger Wohnbebauung werden.

Eine Kleinstadt am Mittelrhein ist im historischen Ortskern mit rund 40% Leerstand der Erdgeschosszonen konfrontiert. Die Neuvermietung der Immobilien gestaltet sich angesichts der auch im Fall einer Neuvermietung bestehenden Leerstandsproblematik in den Nachbargebäuden schwierig. Eine konzertierte Aktion, d.h. die Vermietung einzelner Immobilien unter der Voraussetzung, dass auch andere Immobilien wieder verwertet und genutzt werden, stellt eine Lösungsmöglichkeit dar. Die Sanierung und Verwertung der Erdgeschosszonen in einer konzertierten Aktion erhöht die Chance Mieter zu finden und erhöht auch die Zahlungsbereitschaft der Mieter. Dennoch ist davon auszugehen, dass die rund 50 Immobilien im innerstädtischen Bereich sogenannte soziale Investments darstellen. Die Eigentümer der Immobilien sind in der Regel Privatpersonen oder Erbengemeinschaften. Die Immobilien werden häufig zum Verkauf angeboten. Die moderaten Preise ziehen vereinzelt Liebhaber historischer Immobilien an, z.B. kinderlose Ehepaare, ein Partner pendelt zum Erwerb aus; der andere Partner widmet sich vor Ort dem Kunsthandwerk, sozialen Projekten o.ä.



Ein soziales Unternehmen, das eine große Anzahl der leer stehenden Immobilien erwirbt, könnte die Ortschaft zielgerecht entwickeln und Adressenbildung erzeugen. Einzelnen Immobilieneigentümern ist dies nicht möglich. Kollektives Handeln der Immobilieneigentümer ist denkbar, in der Praxis jedoch trotz Business Improvement Districts (BIDs) auf Basis des § 171f BauGB und der entsprechenden Ländergesetze schwer umzusetzen. Auch bestehen in Rheinland-Pfalz noch nicht die gesetzlichen Grundlagen für einen Zusammenschluss der privaten Immobilieneigentümer im Rahmen eines BIDs. BIDs verfolgen das Ziel, privates Kapital für die Innenstadtentwicklung zu generieren, allerdings auf einer öffentlich-rechtlichen Grundlage. Die finanziellen Beiträge für die Entwicklung der Innenstadt werden durch Abgabenbescheid der jeweiligen Standortgemeinde eingezogen. Dadurch wird in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht der Immobilieneigentümer eingegriffen. Voraussetzung für diesen Eingriff sind entsprechende gesetzliche Grundlagen. In den anderen Bundesländern wie Hamburg, Sachsen, Hessen, Saarland, Nordrhein-Westfalen, in denen BID-Gesetze bestehen, ist ein doppeltes Quorum Voraussetzung, damit Immobilieneigentümer zur Beitragszahlung und Finanzierung des BIDs/ Immobilienstandortgemeinschaft herangezogen werden können. Die jeweilige Standortgemeinde muss sowohl Personal, als auch finanzielle Kapazitäten vorhalten, um das Verwaltungsverfahren ordnungsgemäß durchführen und etwaigen Rechtsmitteln, die Immobilieneigentümer gegen den Abgabebescheid einreichen können, ggf. abhelfen bzw. begegnen zu können.

BIDs werden primär für Umfeldverbesserungen der Innenstädte entwickelt. Neben der Verbesserung der Gestaltung und der Organisation der Pflege des öffentlichen Raums sind gemeinsame Vermarktungsaktivitäten typische Maßnahmen der Standortgemeinschaften. Sie dienen der Bereitstellung und dem Erhalt sogenannter öffentlicher Güter, die sich dadurch auszeichnen, dass Nutznießer, die sich nicht an den Kosten der Bereitstellung beteiligen, nicht vom Konsum ausgeschlossen werden können, da keine Rivalität des Konsums vorliegt. Öffentliche Räume stellen solche öffentlichen Güter dar. Durch BIDs wird die Möglichkeit, als Trittbrettfahrer Nutznießer der Maßnahmen zu sein ohne sich an den Kosten der Maßnahmen zu beteiligen, ausgeschlossen. Durch Gebührenbescheide kapitalisierte Immobilien- und Standortgemeinschaften sind nicht dafür vorgesehen, die Rolle des Bauherren und Betreiber bei der Inwertsetzung historischer Gebäude zu übernehmen, zumal dafür hohe Investitionssummen aufzubringen wären, die risikobehaftet langfristig gebunden werden. Kurz: Auch BIDs lösen die in Kapitel 3.1.1 beschriebene Problematik nicht.



5. Untersuchungen zu den Investitionsvehikeln | bank- und kapitalmarktrechtlichen Aspekte

5.1. Aufgabe des Investitionsvehikels

Vorderste Aufgabe des Investitionsvehikels ist es, Gelder (privater) Investoren einzusammeln, die dann in lokale Immobilien- und Infrastrukturprojekte investiert werden können. Das Investitionsvehikel soll einem „moderaten Rentabilitätstest“ standhalten. D.h., dass die Investoren mit einer Rendite für ihr eingesetztes Kapital rechnen können dürfen, die Renditeerwartung aber nicht das ausschließliche Investitionsmotiv sein sollte, sondern daneben ein Förderungsgedanke als Ziel vergleichbar dem des „National Trust“ in UK besteht.

Ggf. sind dem Investitionsvehikel im Rahmen des Mehr-Sektoren-Modells weitere Aufgaben zuzuweisen (z.B. das Halten von Immobilien).



5.2. Gestaltungsmöglichkeiten

5.2.1. Geschlossene Fonds

Geschlossene Fonds werden häufig zum Zweck der Finanzierung von aufwendigen Vermögensgegenständen oder Projekten aufgelegt. Typischerweise wird hierfür die Rechtsform einer GmbH & Co KG gewählt. Besonders attraktiv sind Fonds, wenn sie den Investoren Steuervergünstigungen verschaffen. Dies ist z.B. der Fall bei sog. „§ 6b-Fonds“, die es Investoren ermöglichen, aus dem Verkauf von Unternehmen oder anderer Vermögensgegenstände realisierte Veräußerungsgewinne nach § 6b EStG (zunächst) steuerfrei auf neue Investitionsobjekte eines Fonds zu übertragen.

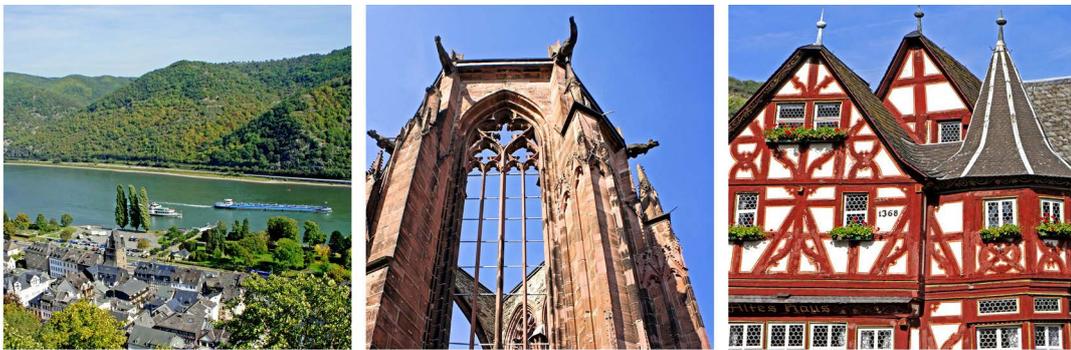


5.2.2. Wirtschaftsgenossenschaften

Immobilien- und Infrastrukturprojekte können auch durch Wirtschaftsgenossenschaften in Angriff genommen werden. Eine eingetragene Genossenschaft (eG) kann nach Inkrafttreten der Genossenschaftsgesetznovelle 2006 neben der Erwerbs- oder Wirtschaftstätigkeit der Genossen auf deren soziale oder kulturelle Belange gerichtet sein. Allerdings kann die eG nicht der Förderung des Allgemeinwohls verpflichtet sein. Es ist daher darauf zu achten, dass die der Allgemeinheit zugutekommenden Entwicklungsmaßnahmen lediglich Nebenleistungen sind. Die eG ist der Förderung der Interessen ihrer Mitglieder verpflichtet. Hier kann sich der Zweck darauf richten, dass das gemeinsame Lebensumfeld durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb erhalten wird.

Hintergrundinformationen zu Genossenschaften:

Eine Genossenschaft kann von mindestens drei natürlichen oder juristischen Personen gegründet werden; eine maximale Mitgliederzahl besteht nicht. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der (wirtschaftlichen) Interessen der Mitglieder. Eintritt in die Genossenschaft erfolgt durch Beitrittserklärung und Zustimmung des Vorstands, der Austritt durch Kündigung (Fristen werden in der Satzung festgelegt); das austretende Mitglied hat einen Anspruch auf Auszahlung seines Geschäftsguthabens. Jedes Mitglied hat unabhängig von seiner Kapitalbeteiligung grundsätzlich nur eine Stimme in der Generalversammlung; von diesem Grundsatz sind Abweichungen nur im (engen) Rahmen des § 43 Abs. 3 GenG zulässig (siehe unten).



Die Genossenschaft muss grundsätzlich drei Organe haben: Generalversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Nur bei kleinen Genossenschaften (= nicht mehr als 20 Mitglieder) kann auf einen Aufsichtsrat verzichtet werden. Vorstände und Aufsichtsräte sind Mitglieder der Genossenschaft. Die Gründung einer Genossenschaft erfordert kein gesetzlich vorgeschriebenes Mindesteigenkapital; eine satzungsmäßige Festschreibung eines Mindestkapitals ist möglich. Betriebswirtschaftliche Kriterien entscheiden. Die Mitglieder zeichnen einen oder mehrere Geschäftsanteile, deren Höhe in der Satzung festgelegt wird. Die persönliche Haftung ist auf die Einlage begrenzt (es sei denn, die Satzung sieht eine Nachschusspflicht vor). Jede Genossenschaft ist verpflichtet zur Mitgliedschaft in einem Prüfungsverband.

Stimmrechte bei eG: Das Kopfprinzip („ein Mitglied = eine Stimme“) ist, als eines ihrer Grundprinzipien, bei der Genossenschaft besonders ausgeprägt. Mehrstimmrechte einzelner Mitglieder sind nur in engen Ausnahmefällen zulässig. Dazu bestimmt § 43 Abs. 3 GenG:

„Jedes Mitglied hat eine Stimme. Die Satzung kann die Gewährung von Mehrstimmrechten vorsehen. Die Voraussetzungen für die Gewährung von Mehrstimmrechten müssen in der Satzung mit folgender Maßgabe bestimmt werden:

1. Mehrstimmrechte sollen nur Mitgliedern gewährt werden, die den Geschäftsbetrieb besonders fördern. Keinem Mitglied können mehr als drei Stimmen gewährt werden. Bei Beschlüssen, die nach dem Gesetz zwingend einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen oder einer größeren Mehrheit bedürfen, sowie bei Beschlüssen über die Aufhebung oder Einschränkung der Bestimmungen der Satzung über Mehrstimmrechte hat ein Mitglied, auch wenn ihm ein Mehrstimmrecht gewährt ist, nur eine Stimme.

2. Auf Genossenschaften, bei denen mehr als drei Viertel der Mitglieder als Unternehmer im Sinne des § 14 des Bürgerlichen Gesetzbuchs Mitglied sind, ist Nummer 1 nicht anzuwenden. Bei diesen Genossenschaften können Mehrstimmrechte vom einzelnen Mitglied höchstens bis zu einem Zehntel der in der Generalversammlung anwesenden Stimmen ausgeübt werden; das Nähere hat die Satzung zu regeln.

3. Auf Genossenschaften, deren Mitglieder ausschließlich oder überwiegend eingetragene Genossenschaften sind, sind die Nummern 1 und 2 nicht anzuwenden. Die Satzung dieser Genossenschaften kann das Stimmrecht der Mitglieder nach der Höhe ihrer Geschäftsguthaben oder einem anderen Maßstab abstufen.

Zur Aufhebung oder Änderung der Bestimmungen der Satzung über Mehrstimmrechte bedarf es nicht der Zustimmung der betroffenen Mitglieder.“

Jedes Mitglied hat danach grundsätzlich nur eine Stimme, und zwar unabhängig von der Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile oder der Höhe des Geschäftsguthabens bzw. seines Umsatzes mit der eG.¹⁷ Über die im Gesetz genannten Ausnahmen hinaus kann die Satzung davon nicht abweichen.

Damit scheidet eine freie, ansonsten oftmals übliche Gestaltung nach dem Motto: „Wer viel gibt (in welcher Form auch immer) bestimmt auch viel“ grundsätzlich aus. Das ist ein Preis für die Wahl der Rechtsform der eG. Eine Alternative wären die AG oder auch die GmbH, die an anderer Stelle thematisiert werden.

¹⁷ Siehe nur Fandrich in: Pöhlmann/Fandrich/Bloehs, GenG, 3. Aufl. 2007, § 43 Rn. 30 ff.

5.2.3. Direktansprache: Kommunalanleihe und Bürgerkredit

In jüngerer Zeit haben Kommunen Anleihen emittiert. Im November 2013 hat die Stadt Mainz eine 5jährige, variabel verzinsliche Anleihe über 125 Mio. € begeben. Ein Jahr später erzielte die Stadt Ludwigshafen 150 Mio. Euro durch eine eigene Stadtanleihe mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer Verzinsung in Höhe von 1,25%. Diese und andere Anleihen wurden allerdings vorrangig bei Banken, Sparkassen und Versicherungen platziert, Bürger durften nicht ordern. Die Emission solcher Anleihen verursacht erhebliche einmalige Kosten wie die Gebühren für das Emissionskonsortium und die Börseneinführung sowie für einen Verkaufsprospekt. Diese Kosten sind erst dann zu vernachlässigen, wenn das Emissionsvolumen eine erhebliche Größe erreicht.

Möglich ist außerdem die Aufnahme sog. Bürgerkredite, bei denen die Bürger ihrer Kommune für begrenzte Zeit eine bestimmte Geldsumme gegen Zinsen überlassen. Beispiele für solche Bürgerkreditprojekte sind der Ausbau einer neuen Biogasanlage in Stralsund oder die Finanzierung der Feuerwehrausrüstung in Oestrich-Winkel.¹⁸ Allerdings muss bei der Ausgestaltung eines Bürgerkredites darauf geachtet werden, dass es sich hierbei nicht um das erlaubnispflichtige Betreiben des Einlagengeschäftes handelt (was z.B. durch Kooperation mit einer Bank erreicht werden kann, die die Gelder entgegennimmt).

5.2.4. Zwischenfazit

Die Direktansprache potentieller Investoren qua Kommunalanleihe oder Bürgerkredit ist Kommunen grundsätzlich immer möglich. Zu beachten sind Kosten und regulatorische Anforderungen (Stichwort „Einlagengeschäft“). Einen festen organisatorischen Rahmen, der einen „Projektcharakter“ vermittelt und Bürger und Investoren einbindet, haben solche Kapitalaufnahmen jedoch i.d.R. nicht. Deswegen sollen im Folgenden die diesen Rahmen vermittelnden Projektformen „geschlossener Fonds in Form der GmbH & Co. KG“ und „Wirtschaftsgenossenschaft“ näher beleuchtet werden.

5.3.1. Problem KAGB

Seit dem 22. Juli 2013 gilt in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Das KAGB ersetzt zum einen das Investmentgesetz, das bis dato die Richtlinie 2009/65/EG betreffend Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) in deutsches Recht umgesetzt hatte. Zum anderen reguliert das KAGB auch alle sonstigen Investmentvermögen bzw. ihre Verwalter und setzt damit die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter (Manager) alternativer Investmentfonds (AIFM) um. Seit Inkrafttreten des KAGB ist in Deutschland die Geschäftstätigkeit sämtlicher Verwalter von kollektiven Vermögensanlagen (Kapitalverwaltungsgesellschaften – KVG) bis auf wenige im Gesetz spezifizierte Ausnahmen reguliert.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass auch das Investmentvehikel – unabhängig davon, ob als GmbH & Co KG oder als Genossenschaft organisiert - als eine KVG anzusehen ist (zu möglichen Ausnahmetatbeständen sogleich), was u.a. nachstehende Rechtsfolgen nach sich zöge:

- Erfordernis einer Erlaubnis durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN)
- Umfassende Verhaltens- und Organisationspflichten (z.B. betreffend die Lösung von Interessenkonflikten, Betrieb eines Risiko- + Liquiditätsmanagements, umfassende Anzeige- + Meldepflichten, Restriktionen bei der Auslagerung von Tätigkeiten auf Dritte etc.)
- Beschränkung der KVG und des Investmentvermögens auf bestimmte Rechtsformen
- Anlagerestriktionen je nach Fonds-Typ und Anlegerkategorie
- Detaillierte Vorschriften über die Vermögensbewertung
- Beschränkungen beim Einsatz von Fremdkapital (Leverage)
- Pflicht zur Beauftragung einer Verwahrstelle für die Vermögensanlagen
- Jeder Vertrieb (werben, anbieten, platzieren) von Investmentvermögen ist genehmigungsbedürftig (weitreichende Prospektpflicht).

¹⁸s. <https://www.leihdeinerstadtgeld.de/> zul. abger. am: 27.04.2015

5.3.2. Ausnahmen von der Anwendung des KAGB

5.3.2.1. Vollaussnahmen

Vollständig aus dem Anwendungsbereich des KAGB ausgenommen sind operativ tätige Unternehmen außerhalb des Finanzsektors. In ihrem Auslegungsschreiben zum Anwendungsbereich des KAGB und zum Begriff des „Investmentvermögens“ vom 14. Juni 2013 geht die BAFIN auf sog. Bürgerenergieprojekte ein, welche in der Regel als Projekte zur Finanzierung und zum Betrieb von dezentralen Erzeugungsanlagen, integrierten Versorgungssystemen und Energieeinsparprojekte auf kommunaler und regionaler Ebene zu verstehen sind und für die häufig die Rechtsform einer GmbH & Co KG oder einer Genossenschaft gewählt wird.

Laut BAFIN sind Bürgerenergieprojekte oder sonstige Unternehmen, die Anlagen (z.B. Biogas-, Solar- oder Windkraftanlagen) im Rahmen eines laufenden Geschäftsbetriebs selbst betreiben, als operativ tätige Unternehmen anzusehen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Unternehmen im Rahmen ihrer operativen Tätigkeiten fremder Dienstleister oder gruppeninterner Gesellschaften bedienen, solange die unternehmerischen Entscheidungen im laufenden Geschäftsbetrieb bei dem Unternehmen selbst verbleiben.

Unter Heranziehung dieses von der BAFIN statuierten Beispiels lässt sich durchaus argumentieren, dass ein Projekt, welches es als Ziel hat, die Attraktivität und Belebung eines Ortes zu steigern, mit den genannten Bürgerenergieprojekten vergleichbar ist. Die Argumentation ließe sich weiter dadurch stärken, dass das Investitionsvehikel weitere Aufgaben übernimmt, z.B. diejenigen eines Bauherrn oder eines Betreibers eines Hotels.

5.3.2.2. Teilaussnahmen

Der spezielle Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 4b KAGB gilt für sog. privilegierte Genossenschaften unter folgenden Voraussetzungen:

- Vorliegen eines Geschlossenen Publikums-AIF in der Rechtsform der Genossenschaft, auf die die §§ 53 bis 64c des Genossenschaftsgesetzes Anwendung finden und in deren Satzung eine Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
- Der Wert der Vermögensgegenstände des geschlossenen Publikums-AIF einschließlich des eingesetzten Fremdkapitals (Leverage) darf 100 Mio. Euro nicht übersteigen.
- Aufgrund gesetzlicher Regelungen wird ein Mindestertrag aus der Nutzung des Sachwerts, in den investiert wird, langfristig sichergestellt.

In diesem Fall ist die Anwendung des KAGB allerdings nicht vollständig ausgeschlossen: Es verbleiben u.a die Registrier- und Berichtspflichten gegenüber der BAFIN (§ 44 Abs. 1, 4-7 KAGB). Ferner ist anzumerken, dass durch Inkrafttreten einer Delegierten Verordnung der EU-Kommission dieser Ausnahmetatbestand weiteren Modifizierungen unterliegen wird.



5.4. Abschreibungsmöglichkeiten und deren Übertragbarkeit

5.4.1. Übersicht

Im Steuerrecht gelten spezielle Regelungen für die Abziehbarkeit bestimmter Aufwendungen für:

- Baudenkmäler
- Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Dabei handelt es sich um steuerliche Begünstigungen, für die wie folgt zu differenzieren ist:

-Für Anschaffungs- oder Herstellungskosten verteilt sich die steuerliche Begünstigung auf mehrere Jahre, und zwar:

- o Erhöhte Absetzungen für Objekte, die zur Einkünfteerzielung verwendet werden (§ 7h und § 7i EStG)

- o Abzug wie Sonderausgaben für Objekte, die zu eigenen Wohnzwecken (§ 10f EStG) oder zu sonstigen privaten Zwecken (§ 10g EStG) genutzt werden.

-Für (bloße) Erhaltungsaufwendungen gilt:

- o Wahlweise Sofortabzug oder gleichmäßige Verteilung auf 2 – 5 Jahre für Objekte, die zur Einkünfteerzielung verwendet werden (§ 11a und § 11b EStG),

- o Abzug wie Sonderausgaben für Objekte, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, jeweils bis zu 9% über 10 Jahre (§ 10f Abs. 2 EStG).

5.4.2. Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmälern

Für die Erhaltung und Bewahrung schutzwürdiger Baudenkmäler, die zur Einkünfteerzielung genutzt werden, schaffen die erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG einen steuerlichen Anreiz.

-Objekte, die im Inland belegen und ein Baudenkmal nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften sind, nämlich

- o Gebäude,
- o Gebäudeteile
- o Gebäudegruppen oder Gesamtanlagen (Ensembles).

-Baumaßnahmen,

- o die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes, Gebäudeteils oder des äußeren Erscheinungsbildes eines Ensembles erforderlich sind oder

- o die zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes oder Gebäudeteils (= Gewährleistung der Erhaltung der schützenswerten Substanz auf Dauer) erforderlich sind.

-Durchführung der Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

-Herstellungs- oder Anschaffungskosten, die nicht durch Zuschüsse gedeckt sind.

-Nachweis dieser Voraussetzungen durch Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde.

Bemessung der erhöhten Absetzungen:

-Begünstigungszeitraum: 12 Jahre, beginnend mit dem Jahr der Herstellung oder Anschaffung; Wahlrecht des Steuerpflichtigen, das für jedes Jahr neu ausgeübt werden kann.

-Obergrenze der Absetzungen:

- o 9% in den ersten 8 Jahren

- o 7% in den letzten 4 Jahren

-Untergrenze der Absetzungen: Regel-AfA von 2%

-Restwertabsetzung gem. Regel-AfA

-Keine Übertragbarkeit der Absetzungen eines Rechtsvorgängers (Veräußerer) bzw. Fortführung durch Rechtsnachfolger (Erwerber).



5.4.3. Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Mit den steuerlichen Begünstigungen durch erhöhte Absetzungen nach § 7h EStG bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen soll den Gemeinden die Durchsetzung von Maßnahmen nach § 177 BauGB erleichtert werden.

Begünstigungstatbestand:

-Bestimmte Objekte, die im Inland belegen sind, nämlich

- o Gebäude
- o Gebäudeteile
- o Eigentumswohnungen
- o Räume im Teileigentum.

-Objekte mit Belegenheit in

- o Sanierungsgebieten oder
- o städtebaulichen Entwicklungsbereichen oder
- o die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen.

-Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB oder vertraglich mit der Gemeinde vereinbarte Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.

-Herstellungskosten oder Anschaffungskosten nach Vertragsabschluss, die nicht durch Zuschüsse gedeckt sind.

Der Nachweis dieser Voraussetzungen wird durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde erbracht.

Bemessung der erhöhten Absetzungen:

-Begünstigungszeitraum: 12 Jahre, beginnend mit dem Jahr der Herstellung oder Anschaffung; Wahlrecht des Steuerpflichtigen, das für jedes Jahr neu ausgeübt werden kann.

-Obergrenze der Absetzungen:

- o 9% in den ersten 8 Jahren
- o 7% in den letzten 4 Jahren

-Untergrenze der Absetzungen: Regel-AfA von 2%

-Restwertabsetzung gem. Regel-AfA

-Keine Übertragbarkeit der Absetzungen eines Rechtsvorgängers (Veräußerer) bzw. Fortführung durch Rechtsnachfolger (Erwerber).

5.4.4. Sonderausgabenabzug

Begünstigungstatbestand:

-Objekte, die die Voraussetzungen des § 7h oder § 7i EStG erfüllen,
-Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Bemessung des Abzugs wie Sonderausgaben:

-Begünstigungszeitraum: 10 Jahre, beginnend mit dem Jahr der Herstellung oder Anschaffung;
-Höhe des Abzugs: Bis zu 9% in jedem Jahr.

5.4.5. Rechtsformaspekte

Die genannten steuerlichen Begünstigungen können von natürlichen und juristischen Personen in Anspruch genommen werden.

Bei Personengesellschaften (u.a. GmbH & Co. KG – s.o. 5.2.1.) ist der Gesellschafter und nicht die Gesellschaft berechtigt. Eine natürliche Person als Gesellschafter hat also eine Einkommensteuerentlastung bis zur Höhe des Spitzensteuersatzes von derzeit 45%.

Bei Kapitalgesellschaften und Genossenschaften (s. 5.2.2.) ist die Gesellschaft oder Genossenschaft selbst berechtigt. Die Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft hat also (zunächst) nur eine Körperschaftsteuerentlastung in Höhe des Körperschaftsteuersatzes von derzeit 15%. Eine weitere Entlastung tritt (erst) auf der Ebene des Gesellschafters oder Genossen ein, wenn Gewinn an ihn ausgeschüttet wird und im Halbeinkünfte bei ihm zu 50% und nunmehr im Teileinkünfteverfahren bei ihm zu 40% steuerbefreit ist.

Soweit die betreffenden Einkünfte der Gewerbesteuer unterliegen, tritt eine gleiche Entlastung bei Personengesellschaften einerseits und Kapitalgesellschaften und Genossenschaften andererseits ein, weil Personengesellschaften selbst der Gewerbesteuer unterliegen und nicht – wie für Zwecke der Einkommensteuer – als transparent behandelt werden.

5.4.6. Verlustverrechnungsbeschränkung

Führen die genannten Aufwendungen zu steuerlichen Verlusten, so ist deren Verrechnung mit Einkünften aus anderen Einkunftsquellen nicht zulässig, wenn die Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell i.S.d. § 15b EStG erzielt wurden. Dann können sie nur positiven Einkünften (Gewinnen) aus derselben Einkunftsquelle in den folgenden Jahren verrechnet werden. Ein Steuerstundungsmodell in diesem Sinn liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Für die Modellhaftigkeit typisch ist die Bereitstellung eines Bündels an Haupt-, Zusatz- und Nebenleistungen, durch die sich der sofort abziehbare Aufwand erhöht.¹⁹ Keine modellhafte Gestaltung liegt aber vor, wenn die erhöhten Absetzungen nach §§ 7h, 7i EStG geltend gemacht werden und keine weiteren Zusatz- oder Nebenleistungen vereinbart sind.

§ 15b EStG ist primär auf Personengesellschaften anwendbar, weil Steuerstundungsmodelle oftmals als Personengesellschaften ausgestaltet sind. Geschlossene Fonds in der Rechtsform einer Personengesellschaft, die ihren Anlegern in der Anfangsphase steuerliche Verluste zuweisen, werden i.d.R. als Steuerstundungsmodelle klassifiziert, auch wenn die Gesellschafter in ihrer gesellschaftsrechtlichen Verbundenheit die Möglichkeit haben, auf die Vertragsgestaltung Einfluss zu nehmen. Hierzu gehören u.a. geschlossene Immobilienfonds.



¹⁹ BMF-Schreiben v. 17.7.2007, BStBl. I 2007, 542 Tz. 8.

Unabhängig von der gewählten Rechtsform fällt das Investitionsvehikel grundsätzlich in den Anwendungsbereich des KAGB. Sollten das Investitionsvehikel sämtliche Rechtsfolgen des KAGB treffen, wäre es in seinem Aktionsradius beschränkt und hätte mit einem hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand zu rechnen.

Generell scheint es möglich, das Investitionsvehikel als operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors auszugestalten und damit einen Ausnahmetatbestand unter dem KAGB zu erfüllen. Den von der BAFIN grundsätzlich wohlwollend betrachteten sog. Bürgerenergieprojekten kann in diesem Zusammenhang Vorbildcharakter zukommen. Ein Bürgerprojekt, das die Attraktivität und Belebung eines Ortes zu steigern beabsichtigt und dafür Immobilien finanziert und betreibt, sollte nicht anders bewertet werden als ein Bürgerenergieprojekt.

Die wichtigste Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es sich bei dem Investitionsvehikel tatsächlich um ein operativ tätiges Unternehmen handelt. Dies bedeutet, dass die unternehmerischen Entscheidungen in jedem Fall von den Organen bzw. Mitgliedern oder Gesellschaftern getroffen werden müssen. Das schließt nicht aus, dass sich das Investitionsvehikel zur Erfüllung der Aufgaben im Rahmen des operativen Betriebs Dritter bedient. Es muss jedoch bereits in der Satzung festgelegt werden, dass keine Beteiligung Dritter an den unternehmerischen Entscheidungen möglich ist. So kann im Vorfeld durch die BAFIN festgestellt werden, dass es sich um ein operativ tätiges Unternehmen handelt. Eine frühzeitige Einbeziehung der BAFIN (ebenso wie der Kommunalaufsicht) in den Projektplan ist angezeigt.

Ob für das – die vorstehend genannten Voraussetzungen erfüllende – Investitionsvehikel die Rechtsform der GmbH & Co.KG oder der eG gewählt werden sollte, bedarf weiterer Überlegungen im Einzelfall. Für die GmbH & Co.KG kann die steuerliche Attraktivität eines „§ 6b-Fonds“ sprechen, für die eG die organisatorische Einbeziehung in den genossenschaftlichen Verband (auf zunächst anonymer Basis geführte Gespräche mit einem

Vertreter des Genossenschaftsverbands bezeugen ein großes Interesse des Verbands an der Mitwirkung bei solchen Projekten). Grundsätzlich sind beide Rechtsformen möglich.

Für Objekte, die Baudenkmäler sind oder in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen belegen sind, werden bei qualifizierten Baumaßnahmen steuerliche Begünstigungen gewährt (Wahlrecht), entweder erhöhte Absetzungen nach § 7i und § 7h EStG, sofern die Objekte zur Einkünfteerzielung verwendet werden, oder ein Abzug wie Sonderausgaben nach § 10f EStG, sofern die Objekte eigenen Wohnzwecken dienen. Der jeweilige Begünstigungszeitraum beträgt insgesamt 12 Jahre für die erhöhten Absetzungen und 10 Jahre für den Abzug wie Sonderausgaben. Soweit diese Abzugsmöglichkeiten noch nicht ausgeschöpft sind, können sie nicht auf einen Rechtsnachfolger übertragen werden. Deshalb gilt grundsätzlich: „Erst kaufen, dann sanieren“. Bei Baumaßnahmen einer GmbH & Co. KG werden diese steuerlichen Begünstigungen unmittelbar dem Gesellschafter gewährt. Bei Baumaßnahmen einer eG zunächst der eG; zu einer dem Umfang nach – mit der Situation bei der GmbH & Co. KG - vergleichbaren Steuerentlastung führen sie erst nach Gewinnausschüttungen, die bei den Genossen teilweise steuerfrei bleiben.



6. Untersuchung zu den gemeinnützigen Rechtsformen – u.a. stiftungsrechtliche Aspekte

6.1. Übersicht

Zur Untersuchung steht eine gemeinnützige Stiftung, gekoppelt mit einer gewinnorientierten Projektentwicklungsgesellschaft und einem ebenfalls gemeinnützigen Förderverein. Die gemeinnützige Stiftung soll ggf. Eigentümerin der unter Denkmalschutz stehenden Immobilien werden und ggf. auch Immobilienentwicklerin sowie Immobilienbetreiberin.

Zugleich ist angedacht, dass diese gemeinnützige Stiftung ggf. als Dachstiftung²⁰ für nicht rechtsfähige (unselbständige) Stiftungen (Treuhandstiftungen)²¹ mit denselben Zwecken auf lokaler Ebene dienen kann, wobei diese örtlichen Stiftungen auch entsprechend gemeinnützig sein sollen.

Für diese gemeinnützige Stiftung bestehen vor diesem Hintergrund zwei grundsätzliche Zuordnungsmöglichkeiten:

(1) Die gemeinnützige Stiftung übernimmt bauhistorisch oder für das Stadtbild bedeutsame Immobilien, deren Erhalt und Modernisierung bei der Übernahme einer ausreichenden Zahl von Immobilien in einer historischen Altstadt (Stichwort: Adressenbildung) oder bei der Nutzung von Skalenvorteilen möglich sind.

Das Investitionsvehikel (s. Kap. 5.) übernimmt zudem potenziell auch Immobilien und Immobilienbestände, die bauhistorisch eine untergeordnete Rolle spielen.

Im Rahmen der gemeinnützigkeitsrechtlichen Vorgaben erhält die Stiftung die Immobilien und modernisiert sie ggf., so dass die Immobilien wieder genutzt werden können.

Die Stiftung vermietet dann die Immobilien in der Regel jeweils an spezialisierte Betriebe und Betreiber, die aus dem privatwirtschaftlichen, intermediären oder staatlichen Sektor kommen können.

Die Stiftung übernimmt nur in Ausnahmefällen z.B. bei fehlendem Know-how in den genannten Sektoren, und temporär befristet die Rolle der Immobilienbetreiberin. Das kann z.B. bei neuen Mischnutzungskonzepten, d.h. bei der Zusammenführung verschiedener Immobiliennutzungen wie Café und Museum oder Bibliothek und Einkaufszentrum in einem Gebäude, der Fall sein. Neue Mischnutzungskonzepte sind Hoffnungsträger beim Erhalt der historischen Innenstädte im ländlichen Raum.

(2) Die gemeinnützige Stiftung erhält durch Schenkungen, Erbschaften oder durch Erwerb baukulturell, bauhistorisch und für das Stadtbild bedeutsame Immobilien als Zustiftungen mit dem Ziel, die Immobilie zu erhalten, zu modernisieren oder neuen Nutzungen zuzuführen.

Die Vermietung oder Verpachtung erfolgt an das Investitionsvehikel (= ggf. gemeinwohlorientiert (e. G.), aber jedenfalls nicht steuerbefreit), das die Immobilien z.B. im Interesse der Genossen betreibt.

Eine Stiftungs-GmbH, als denkbare Alternative, ist keine Stiftung im Rechtssinn.



²⁰ Ausführlich dazu Studen, Die Dachstiftung, 2011.

²¹ Zur Treuhandstiftung siehe etwa Hof in: v. Campenhausen/Richter, Stiftungsrechts-Handbuch, 4. Aufl. 2014, § 36; Schiffer/



6.2. Gestaltungsmöglichkeiten

6.2.1. Stiftungen

Zur rechtsfähigen Stiftung sind hier folgende Punkte festzuhalten.²²

1. Im deutschen Stiftungsrecht gilt der Grundsatz der Zulässigkeit „gemeinwohlkonformer Allzweckstiftungen (§ 80 BGB)“. Damit sind die angedachten Zwecke, die sogleich unter Ziffer 6. steuerrechtlich näher angesprochen werden, stiftungsrechtlich möglich. Das gilt bei entsprechender Gestaltung der Stiftungssatzung auch für die etwaigen treuhänderischen Stiftungen unter der Dachstiftung.

2. Stiftungen haben keine Gesellschafter oder Mitglieder. Sie werden von einem oder mehreren Stiftern errichtet und „bestehen“ letztlich aus dem Vermögen, das ihnen zur Zweckerfüllung von den Stiftern und ggf. später von Zustiftern übertragen wird und aus ihrer Organisation (hier: Vorstand und Stiftungsrat als Aufsichtsorgan – ggf. Kuratorium und Fachbeiräte als repräsentative und beratende Instanzen). Hier besteht in der Praxis viel Gestaltungsspielraum.

3. Die Stiftung erfüllt ihre Zwecke aus den Erträgen, die sie aus ihrem Stiftungsvermögen erzielt und aus etwaigen Spenden. Das Stiftungsvermögen kann aus Geldvermögen und/oder aus Sachvermögen (u.a. Immobilien) bestehen. Am Kapitalmarkt lassen sich aktuell nur relativ geringe Erträge erzielen.

4. Stiftungen bedürfen der Anerkennung durch die staatliche Stiftungsbehörde, um rechtsfähig zu werden. Sie unterliegen anschließend nicht nur der „Aufsicht“ durch die Finanzverwaltung, sondern auch der staatlichen Stiftungsaufsicht nach dem jeweiligen Landesstiftungsgesetz. Hier ist das Landesstiftungsgesetz von Rheinland-Pfalz einschlägig, da die Stiftung in diesem Bundesland ihren Sitz haben wird.

5. Zustiftungen zum Vermögen der Stiftung sind grundsätzlich möglich, wenn dadurch die Stiftung nicht Aufgaben erhält, die ihr nach ihren Zwecken und ihrer Vermögensausstattung nicht möglich sind.

6. Es stellt sich hier vor allem die Frage, wer mit welchem Vermögen als Stifter antritt.

Das Stiftungsvermögen, dessen Umfang (nahe liegend) insbesondere von den Stiftungszwecken und deren Anzahl im konkreten Fall abhängt, darf nach inzwischen wohl allgemeiner Ansicht jedenfalls nicht unter 100.000,00 Euro liegen.

Die endgültige Antwort auf die Frage nach der Höhe des erforderlichen Stiftungsvermögens dürfte vor allem von einem Businessplan für die verschiedenen Zwecke abhängen, der für den konkreten Fall aufzustellen ist. Das gilt entsprechend für etwaige treuhänderische Stiftungen vor Ort.

7. Treuhänderische Stiftungen vor Ort würden hier über eine treuhänderische AufLAGENSCHENKUNG an die rechtsfähige Dachstiftung errichtet. Die treuhänderischen Stiftungen wären nicht rechtsfähig, aber sehr wohl Steuersubjekte. Als solches könnten sie wie die Dachstiftung wegen Gemeinnützigkeit steuerbefreit sein. Die Dachstiftung wäre entsprechend der treuhänderischen Auflage in der Schenkung Treuhänderin und handelte nach außen für die treuhänderische Stiftung (Vertretung im Rechtsverkehr).

8. Treuhänderische Stiftungen können über ein internes Entscheidungsorgan verfügen („internes Kuratorium“), über das sich zugleich die unterschiedlichsten Personen sinnvoll einbinden lassen. Auch hier besteht sehr viel Gestaltungsspielraum.

²² Siehe auch Schiffer/Noel in: Schiffer (Hrsg.), Die Stiftung in der Beraterpraxis, 3. Aufl. 2013, § 2 Rn. 1 ff.



6.2.2. Alternativen zur Stiftung?

6.2.3. Verein als Alternative

Etwaige alternative Rechtsformen zur Stiftung sind in der Praxis insbesondere der gemeinnützige Verein (gVerein) und die gemeinnützige GmbH (gGmbH).²³

Ein bekanntes Praxisbeispiel ist die Konrad-Adenauer-Stiftung e. V., die gemeinnützige Zwecke auf christlich-demokratischer Grundlage fördert und insbesondere politische Bildung vermittelt sowie die wissenschaftliche Aus- und Fortbildung begabter junger Menschen fördert. Für den Unternehmensbereich ist beispielhaft die bekannte "Robert Bosch Stiftung GmbH" zu nennen. Sie ist mit über 90 % an der Unternehmung Robert Bosch GmbH, Stuttgart beteiligt.

In der Praxis wird die Bezeichnung "Stiftung" in der Tat nicht nur für Stiftungen im Rechtssinn verwandt, sondern auch für Vereine oder die GmbH.²⁴

Die eher verwirrende Verwendung des Schlagwortes "Stiftung" in der Firma einer GmbH ist jedenfalls zulässig, wenn die Gesellschaft ein einem bestimmten Zweck gewidmetes Vermögen verwaltet.²⁵ Entsprechend muss auch ein Stiftungs-Verein²⁶ anders als ein "normaler" gemeinnütziger Verein (gVerein) über eine kapitalartige Vermögensausstattung oder jedenfalls über eine gesicherte Anwartschaft darauf verfügen, damit eine dem Wesen einer Stiftung entsprechende Aufgabenerfüllung zumindest über einen gewissen Zeitraum sichergestellt ist. Verfolgt ein Verein seinen Zweck alleine mit Mitgliedsbeiträgen und/oder Spenden, darf er sich nicht "Stiftung" nennen.

Man unterscheidet rechtsfähige und nicht rechtsfähige sowie Ideal- und wirtschaftliche Vereine.²⁶ Die gesetzlichen Regelungen dazu finden sich insbesondere in den §§ 21 - 79 BGB. In Deutschland gibt es einige hunderttausend eingetragene Vereine (e. V.). Ein e. V. ist als Personenvereinigung eine juristische Person, d. h. er ist rechtsfähig, und kann somit Träger von Rechten und Pflichten sein. Er kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Mindestvoraussetzungen für die Gründung eines rechtsfähigen Vereins (e. V.) sind sieben Vereinsmitglieder und eine Satzung, in der insbesondere die Befugnisse des Vereinsvorstands, der den Verein rechtlich vertritt, definiert sind. Vereine bestimmen ihre Satzung unter Berücksichtigung der Vorschriften der §§ 21 bis 79 BGB relativ frei. Sofern sie jedoch gemeinnützig sein wollen, muss ihre Satzung die Festlegungen der steuerlichen Mustersatzung enthalten (§ 60 AO).

Idealvereine, d.h. nicht-wirtschaftliche werden in das Vereinsregister des jeweils zuständigen Amtsgerichts (Vereinssitz) eingetragen und erlangt dadurch ihre Rechtsfähigkeit („eingetragener Verein“ = e.V.).

Wirtschaftliche Vereine, d.h. Vereine, deren Zweck auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist (§ 22 BGB), erlangen ihre Rechtsfähigkeit aufgrund staatlicher Verleihung, die nur noch in Ausnahmefällen erteilt wird, weil für diese Zwecke die verschiedenen Gesellschaftsformen (Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften) zur Verfügung stehen.

Die Mitgliederversammlung entscheidet in allen Vereinsangelegenheiten, die nicht durch den Vorstand oder ein anderes je nach Vereinsgröße in der Satzung bestimmtes, fakultatives Vereinsorgan (z.B. Vereinsrat, Obmann, Schiedsrat, ...) zu besorgen sind.

²³ Die steuerlichen Vergünstigungen gem. §§ 51 ff. AO werden allen Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 KStG gewährt, siehe nur Gersch in: Klein, AO, 11. Aufl. 2012, § 51 Rn. 4

²⁴ Ausf. Schiffer/Noel in: Schiffer (Hrsg.), Die Stiftung in der Beraterpraxis, 3. Aufl. 2013, § 2 Rn. 77 ff.

²⁵ OLG Stuttgart NJW 1964, 1231.

²⁶ Siehe Sauter/Schweyer/Waldner, Der eingetragene Verein, 19. Aufl. 2010, S. 41.

Rechte aus der Mitgliedschaft sind nicht übertragbar und nicht vererblich.

Für Verbindlichkeiten, die der Verein über den Vorstand eingeht, haften nicht die einzelnen Mitglieder, sondern als juristische Person nur der Verein mit dem Vereinsvermögen. Nur ganz ausnahmsweise kann es, wie auch sonst bei juristischen Personen, zu einer Durchgriffshaftung der Vorstands- und der Vereinsmitglieder kommen, wenn diese dafür einen besonderen Grund gesetzt haben.

Für unerlaubte Handlungen, die ein Mitglied eines Vereinsorgans begeht, haftet dieses natürlich persönlich. Geschah die Handlung in Ausübung der Tätigkeit für den Verein, haftet der Verein zusätzlich.

Ein Verein wird durch Beschluss der Mitgliederversammlung oder durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelöst.

Dem e. V. kann die Rechtsfähigkeit auf Antrag oder von Amts wegen entzogen werden, wenn durch einen gesetzeswidrigen Vorstands- oder Mitgliederversammlungsbeschluss das Gemeinwohl gefährdet ist, der Verein satzungswidrig wirtschaftliche Zwecke verfolgt oder die Zahl der Vereinsmitglieder unter drei sinkt.

Der nicht rechtsfähige Verein ist die Urform des Vereins. Er ist besonders für kurzfristige Ziele (z.B. Bürgerinitiativen, Gewerkschaften) geeignet.

Auf den nicht rechtsfähigen Verein finden nach dem Wortlaut des § 54 BGB die Vorschriften über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts Anwendung. Aus verfassungsrechtlichen Gründen gehen jedoch die Regelungen zum e.V. vor, soweit diese nicht an die Rechtsfähigkeit anknüpfen. Die Mitglieder erklären schriftlich in ihrer Satzung, welches gemeinsame Ziel sie verfolgen. Lücken sind dabei durch Auslegung und entsprechende Anwendung der § 21 ff. BGB zu schließen, so dass tatsächlich für die Regelungen aus dem Recht der GbR kaum ein Anwendungsbereich bleibt.

Der nicht rechtsfähige Verein ist tatsächlich dem rechtsfähigen Verein in der Praxis weitgehend nachgebildet. Er kann auch ein Ideal- oder Wirtschaftsverein (§ 22 BGB) sein.

Aus einem Rechtsgeschäft, das im Namen eines solchen Vereins einem Dritten gegenüber vorgenommen wird, haftet der Handelnde persönlich. Handeln mehrere, so haften sie als Gesamtschuldner.

Abgesehen von den oben angesprochenen Voraussetzungen, die gegeben sein müssen, damit der Verein die Bezeichnung „Stiftung“ führen kann (Stichwort: „kapitalartige Vermögensausstattung“), ist vor allem das Folgende zu beachten: Da ein Verein - oder auch eine GmbH - als Zusammenschluss von ggf. durchaus vielen Mitgliedern - anders als die Stiftung - grundsätzlich nicht „auf Ewigkeit“ angelegt ist, sind die typischen Merkmale der Organisationsformen Verein "zu unterdrücken", um den Verein untypisch entsprechend einer Stiftung auszugestalten und so insbesondere die Dauerhaftigkeit wie bei einer Stiftung sicherzustellen. Insbesondere sind statutarisch folgende Punkte zu regeln:

- Die Zahl der Mitglieder ist langfristig bewusst klein zu halten.
- Die Mitgliedschaftsrechte sollten nur treuhänderisch übertragen werden, wobei sicherzustellen ist, dass sie unveräußerlich und nicht vererbbar sind.
- Satzungsänderungen und Zweckänderungen sind durch Einstimmigkeitserfordernisse und/oder zusätzliche Anerkennungserfordernisse (Beirat/Stiftungsrat) zu erschweren.



Die GmbH ist im GmbH-Gesetz (GmbHG) geregelt. Da eine GmbH zur Erreichung jedes beliebigen Zwecks errichtet werden kann, kann sie auch für einen gemeinnützigen und/oder mildtätigen Zweck errichtet werden. Die Stiftungs-GmbH ist relativ weit verbreitet.²⁷

Eine GmbH-Satzung muss notariell beurkundet werden. Anschließend ist die GmbH beim Handelsregister anzumelden. Die Anmeldung darf erst erfolgen, wenn mindestens ein Viertel der Stammeinlage und mindestens ein Betrag in Höhe der Hälfte des Mindeststammkapitals eingezahlt sind. Wenn nur ein Gesellschafter vorhanden ist, ist für den übrigen Teil der Geldeinlage eine Sicherung zu bestellen (§ 7 Abs. 2 GmbHG). Mit ihrer Eintragung in das Handelsregister ist die GmbH errichtet. An einer GmbH können sich natürliche und juristische Personen als Gesellschafter beteiligen. Die Satzung der GmbH muss enthalten:

- Firmenname (einschließlich Bezeichnung „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ oder eine allgemein verständliche Abkürzung dazu z. B. „GmbH“). Verfolgt die Gesellschaft ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke i.S.d. §§ 51-68 AO kann die Abkürzung „gGmbH“ lauten (§ 4 Satz 2 GmbHG).
- Sitz der GmbH (der Ort, den der Gesellschaftsvertrag bestimmt. Er muss in Deutschland liegen. Die GmbH kann auch (deutsche und ausländische) Zweigniederlassungen unterhalten).
- Gesellschaftsgegenstand (= jeder gesetzlich zulässige Zweck).
- die Höhe des Stammkapitals (z. Zt. mindestens 25.000 Euro. Die von den einzelnen Gesellschaftern übernommenen Stammeinlagen können verschieden hoch sein).

6.2.6. Besonderheiten bei der Stiftungs-GmbH

Abgesehen von den oben angesprochenen Voraussetzungen, die gegeben sein müssen, damit die GmbH die Bezeichnung „Stiftung“ führen kann (Stichwort: „kapitalartige Vermögensausstattung“), sind die schon oben bei dem Stiftungsverein aufgeführten Punkte zu beachten, um zur stiftungstypischen Dauerhaftigkeit zu gelangen:

- Langfristig wenige treuhänderische Gesellschafter.

²⁷ Näher Priester, GmbHR 1999, 149; O. Werner/Saenger, Die Stiftung, 2008, Rn. 937 ff.; auf gesonderte Ausführungen für eine Aktiengesellschaft wird hier verzichtet.

²⁸ Siehe auch Schiffer/Noel in: Schiffer (Hrsg.), Die Stiftung in der Beraterpraxis, 3. Aufl. 2013, § 2 Rn. 89 ff.

- Satzungsänderungen und Zweckänderungen: Einstimmigkeitserfordernisse und/oder zusätzliche Anerkennungserfordernisse (Beirat/Stiftungsrat).

In der Praxis ist die Rechtsform der Stiftungs-GmbH durchaus von Bedeutung und auch bei Stiftungen mit großem Stiftungsvermögen anzutreffen (z.B. Robert-Bosch-Stiftung GmbH).

6.2.7. Zusätzlicher Unterstützungsverein

Ein gemeinnütziger Förderverein zur Unterstützung der gemeinnützigen Dachstiftung zur „Mobilisierung der Massen vor Ort“ ist jederzeit unproblematisch möglich. Einzelheiten dazu sind hier nicht darzustellen. Zu gemeinnützigkeitsrechtlichen Aspekten einer unterstützenden Tätigkeit s.u. 7.3.

6.3.

Fazit

Die Stiftungsersatzformen werden auch lediglich als „Lösungen zweiter Klasse“ verstanden, bei denen mit einigem rechtlichen Gestaltungsaufwand versucht wird, dem Stiftungsansatz zu entsprechen.²⁸

Häufige Motive für die Wahl derartiger Ersatzformen sind: Keine staatliche Stiftungsaufsicht, die über rechtsfähige Stiftungen des privaten Rechts ausgeübt wird, und höhere Flexibilität, insbesondere bei Satzungsänderungen, die von den Gesellschaftern/Mitgliedern beschlossen werden können, ohne dass es dafür einer staatlichen Genehmigung bedarf.

Würde man einen Stiftungs-Verein oder eine Stiftungs-GmbH errichten wollen, so stellte sich zunächst die Frage, wer hier dauerhaft Gesellschafter/Mitglied sein soll.

Zudem wäre kritisch zu prüfen, ob hier durch die „Ersatzform“ tatsächlich die im Rechtsverkehr für den Erfolg des Konzeptes zu wünschende Klarheit und Transparenz gegeben wird.

Es ist deshalb anhand der Erfordernisse des Einzelfalls zu entscheiden, ob die Stiftung im Rechtsinn oder eine der genannten Ersatzformen die geeignete Rechtsform darstellt.

Körperschaften, die gemeinnützigen Zwecken dienen, können von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit sein (§ 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG, § 3 Nr. 6 GewStG). Körperschaften idS können sowohl rechtsfähige Stiftungen des privaten Rechts sein (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 KStG), als auch nichtrechtsfähige Stiftungen des privaten Rechts (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 KStG). Gleiches gilt für die Stiftungsersatzformen eines (rechtsfähigen oder nichtrechtsfähigen) Vereins (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG) oder einer GmbH (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 KStG).

7.1. Mögliche Zwecke

Denkbare gemeinnützige Zwecke zur Förderung der Allgemeinheit sind vorliegend nach § 52 Abs. 2 Abgabenordnung (AO; Ziffern = solche der Vorschrift):

1. die Förderung von Wissenschaft und Forschung (= zu den anderen Zwecken der Stiftung);
4. die Förderung der Jugend- und Altenhilfe (= zur Nutzung der Gebäude);
5. die Förderung von Kunst und Kultur (= ggf. Pflege/Erhalt von Kulturwerten);
6. die Förderung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (= evident);
8. die Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und der Naturschutzgesetze der Länder, des Umweltschutzes, des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes (= ggf. passend zu Immobilie/Grundstück);
22. die Förderung der Heimatpflege und Heimatkunde (= u. a. passend im Zusammenhang mit der Nutzung der Immobilie).

Keine solchen Zwecke sind z. B. die Förderung des Fremdenverkehrs und der regionalen Wirtschaft. Diese Zwecke hat der Gesetzgeber nicht in den einschlägigen Zweckkatalog der in § 52 AO aufgenommen.

7.2.

Voraussetzungen für die Gemeinnützigkeit

Nur wenn durch den jeweils verfolgten Zweck die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet entsprechend selbstlos gefördert wird, kann der Zweck auch gemeinnützig sein (§ 52 AO). Das erscheint für den vorliegenden Fall grundsätzlich erreichbar.

Eine Förderung der Allgemeinheit (§ 52 Abs. 1 AO) ist nicht gegeben, wenn der Kreis der Personen, dem die Förderung zugute kommt, fest abgeschlossen ist, zum Beispiel Zugehörigkeit zu einer Familie oder zur Belegschaft eines Unternehmens, oder infolge seiner Abgrenzung, insbesondere nach räumlichen oder beruflichen Merkmalen, dauernd nur klein sein kann. Dieser Punkt scheint vorliegend grundsätzlich lösbar. Ein Spannungsverhältnis könnte u.U. wegen einer räumlichen Abgrenzung auftreten.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass jegliche Unterstützung gewerblicher Unternehmen als gemeinnützigkeitsschädlich angesehen wird, weil nicht die Allgemeinheit gefördert werde, sondern die jeweiligen (eigen-)wirtschaftlichen Interessen der unterstützten Gewerbebetriebe.²⁹

Die erforderliche Selbstlosigkeit (§ 55 AO) hat die Finanzverwaltung - im Zusammenhang mit Beschäftigungsgesellschaften - für „ähnliche Körperschaften“ abgelehnt, nämlich für solche, die unentgeltlich oder teilweise unentgeltlich Grundstücke von Altlasten befreien, „wenn der Sanierungserfolg nicht ausschließlich und unmittelbar der Allgemeinheit, sondern auch einzelnen privaten Grundstückseigentümern zugute kommt“.³⁰ Eine Immobilienentwicklung in historisch bedeutsamen Innenstädten weist gewisse Parallelen auf. Sie würde aber die Allgemeinheit zumindest deutlicher fördern, als eine Altlastenentsorgung. Wenn außerdem die Auffassung der Finanzverwaltung zum Denkmalschutz aus 1984 (s.u. 7.4.2.) fortgilt, sollte ein Vorteil privater Eigentümer z.B. auch bei einer Förderung der Heimatpflege (s.u. 7.4.3.) gemeinnützigkeitsunschädlich sein.

²⁹ Buchna/Seeger/Brox, Gemeinnützigkeit im Steuerrecht, 10. Aufl. 2010, S. 63.

³⁰ BMF v. 11.3.1992, BStBl. I 1993, 214 unter 2.; ähnlich auch Dötsch/Jost/Pung/Witt, Anh. § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG Rz. 9, für „Hinterhofsanierung“ und OFD Frankfurt a.M. v. 27.10.1995, DB 1995, 2500, für örtliche Fremdenverkehrsvereine.

In jedem Fall sind die anstehenden Steuerfragen aber vorweg mit der für die Stiftung zuständigen Finanzverwaltung abzustimmen, denn die Kriterien der Gemeinnützigkeit nach der AO sind komplex. Sie können hier nicht im Einzelnen dargestellt werden. Hinzuweisen ist aber vor allem auf folgende Punkte, die sich in der Praxis als besonders wesentlich herausgestellt haben und/oder hier als wichtig erscheinen:

1. Die Vermietung und Verpachtung von Immobilien einer Stiftung kann unter bestimmten, vorliegend erfüllbaren Voraussetzungen im steuerbefreiten Bereich der Vermögensverwaltung durchgeführt werden. Insbesondere muss es sich um eine reine Vermietung oder Verpachtung ohne Zusatz(dienst)leistungen handeln. Zu beachten ist auch, dass die Mittelverwendung einer gemeinnützigen Körperschaft grundsätzlich nur für die Erfüllung der satzungsmäßigen Zwecke erfolgt darf (§ 55 Abs. 1 Nr. 1 AO).

2. Die gemeinnützige Dachstiftung könnte sich im Rahmen ihrer steuerbefreiten Vermögensverwaltung auch an anderen juristischen Personen beteiligen (GmbH, eG und AG); i.d.R. gehört eine solche Beteiligung zur steuerbefreiten Vermögensverwaltung. Die Beteiligung an einer Personengesellschaft (GbR, OHG und KG) würde sie dagegen insoweit i.d.R. mit einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb partiell steuerpflichtig werden lassen.

Unter Beachtung dieser steuerrechtlichen Vorgaben ist grundsätzlich eine Beteiligung der Dachstiftung an der angedachten Projektentwicklungsgesellschaft möglich.

Bei der Beteiligung an einer juristischen Person besteht dann die Gefahr einer partiellen Steuerpflicht, wenn die gemeinnützige Stiftung sich in das Tagesgeschäft der eG oder der GmbH einmischt. (ggf. auch bei einer GmbH & Co. KG), wie ggf. durch umsatzbezogene Mieten, enge Zweckbindungen der vermieteten Immobilien o. ä. der Gefahr der „Infizierung“ unterliegen (drohende Gefahr des Verlusts der Gemeinnützigkeit).

Die Gefahr einer vollständigen Steuerpflicht bestünde dann, wenn die Stiftung aufgrund einer Beteiligung nicht mehr ausschließlich gemeinnützig i.S.d. § 56 AO tätig wäre. Dies wird angenommen, wenn in einer derartigen Beteiligung ein weiterer, nicht gemeinnütziger (Haupt-)Zweck zum Ausdruck käme.³²

3. Zu lokalen nichtrechtsfähigen Stiftungen: Nichtrechtsfähige Stiftungen teilen entweder als steuerrechtlich unselbständiger Teil ihres Rechtsträgers dessen steuerliche Behandlung oder sie sind – trotz fehlender Rechtsfähigkeit – selbst steuerpflichtig und ggf. steuerbefreit. Eine selbständige gemeinnützigkeitsrechtliche Behandlung nichtrechtsfähiger Stiftungen setzt nach Auffassung der Finanzverwaltung³³ voraus, dass die nichtrechtsfähige Stiftung wirtschaftlich selbständig ist, d.h. dass ihr Stiftungsvermögen, dessen zivilrechtlicher Eigentümer der Rechtsträger als Treuhänder ist, dem Rechtsträger steuerlich nicht zuzurechnen ist. Dies erfordert, dass das Stiftungsvermögen gesondert vom sonstigen Vermögen des Rechtsträgers verwaltet wird. Des Weiteren setzt die steuerliche Selbständigkeit der nichtrechtsfähigen Stiftung hinsichtlich des Zwecks folgendes voraus:

- Die nichtrechtsfähige Stiftung und ihr Rechtsträger (Treuhänder) verfolgen unterschiedliche Zwecke oder
- Die nichtrechtsfähige Stiftung und ihr Rechtsträger (Treuhänder) verfolgen identische Zwecke, aber die nichtrechtsfähige Stiftung verfügt über eigene Stiftungsgremien, die unabhängig von dem Rechtsträger über die Verwendung der Mittel entscheiden können, und der Rechtsträger (Treuhänder) ist vom Einfluss auf die Verwendung der Mittel ausgeschlossen.

Mit der Finanzverwaltung wäre im Einzelnen abzustimmen, ob bereits eine lokale Beschränkung der Zweckverfolgung ausreicht, um unterschiedliche Zwecke annehmen zu können.³⁴

Ein eigenes internes Entscheidungsorgan (s.o. 6.2.1. unter 8.) wäre unproblematisch, wenn ein solches „Organ“ bereits aus anderen Gründen, wie etwa der Anbindung vor Ort, unerlässlich wäre.

³¹ Weiterhin zustimmend zitiert bei Dötsch/Jost/Pung/Witt, Anh. § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG Rz. 9 „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ (Stand: 10/2009).

³² BFH v. 4.4.2007 - I R 76/05, BStBl. II 2007, 631; Anwendungserlass zur AO, Nr. 1 § 56 AO.

³³ OFD Frankfurt a.M. v. 30.8.2011, DStR 2012, 610; zur Kritik z.B. Schiffer/Pruns in: Schiffer, Die Stiftung in der Beraterpraxis, 3. Aufl. 2013, § 11 Rn. 68 f.; A. Werner, ZStV 2012, 129.

³⁴ Zur Zweckdivergenz s.a. Hüttemann/Herzog, DB 2004, 1001 (1004).

Im vorliegenden Zusammenhang könnten weitere Steuerbefreiungen von bedeutsam sein.

Seit den 70er Jahren gab es eine Steuerbefreiung für Sanierungs- und Entwicklungsträger, anfänglich in § 81 StBauFG und von 1987 – 1990 in § 5 Abs. 1 Nr. 17 KStG aF usw. Sie wurde abgeschafft durch das Steuerreformgesetz (StRefG) 1990 als Folgeänderung der Aufhebung der Steuerbefreiung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik.³⁵

Ab 1993 wurde eine Steuerbefreiung für regionale Wirtschaftsförderungsgesellschaften (§5 Abs. 1 Nr. 18 KStG usw.)³⁶ eingeführt, nachdem – insbesondere wegen fehlender Selbstlosigkeit – Zweifel daran aufgekommen waren, dass derartige Gesellschaften – so die bisherige Praxis der Finanzverwaltung – gemeinnützig sein konnten.³⁷

Wirtschaftsförderung umfasst aber nur Maßnahmen zur unmittelbaren Förderung unternehmerischer Tätigkeit. Darunter fallen nach der Rechtsprechung³⁸ solche Maßnahmen nicht, die lediglich mittelbar begünstigend auf die wirtschaftliche Entwicklung einer bestimmten Region einwirken, wie z.B. die Planung und Erschließung eines Wohngebiets, da sie keine Förderung abgrenzbarer unternehmerischer Tätigkeiten, sondern die Bereitstellung von Wohnraum für die Ansiedlung von Arbeitnehmern bedeutet.

³⁵ BT-Drs. 11/2157 S. 170.

³⁶ Einzelheiten dazu BMF v. 4.1.1996, BStBl. I 1996, 54.

³⁷ FG Rhld.-Pf. v. 6.5.1996 – 5 K 2223/95, EFG 1996, 826, rkr.

³⁸ BFH v. 26.2.2003 - I R 49/01, BStBl. II 2003, 723.

³⁹ Weitere Einzelheiten dazu s. unten 7.5.

⁴⁰ Tipke/Kruse, § 52 AO Tz. 25 (Stand: 06/2012).

⁴¹ Tipke/Kruse, § 52 AO Tz. 25.



7.4. Nähere Betrachtung möglicher gemeinnütziger Zwecke³⁹

7.4.1. Förderung der Kultur

Der Kulturbegriff iSd. § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 AO umfasst alles, was Menschen ohne Zutun der Natur gestalten, nicht nur die Kunst, sondern auch die Wissenschaft, Philosophie, Ethik, Religion, Sprache, Literatur, Bildung und Erziehung, Politik, Recht, Technik, aber auch Umwelt-, Landschafts- und Denkmalschutz sowie Pflege der Heimat.⁴⁰ Da diese Bereiche ganz überwiegend bereits durch die speziellen Vorschriften im Zweckkatalog des § 52 Abs. 2 Satz 1 AO abgedeckt werden, bleibt für § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 AO im Wesentlichen die Kunstförderung.⁴¹



7.4.2. Förderung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 AO) sind Teil der Kulturförderung⁴² (s.a. Art. 40 Abs. 3 Verf. Rhld.-Pf.) Sie betreffen insbesondere Schlösser, Kirchen, Ruinen, Stadtbefestigungen, Bürgerhäuser, technische Denkmäler und Naturdenkmäler.⁴³ Der Denkmalschutz ist durch das Bundesgesetz vom 1.6.1980⁴⁴ und in Rheinland-Pfalz durch das Landesdenkmalschutzgesetz vom 13.11.2008⁴⁵ geregelt. Letzteres regelt u.a.: Kulturdenkmäler sind danach Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historische Ereignisse oder Entwicklungen, die Spuren und Überreste menschlichen Lebens oder die kennzeichnende Merkmale der Städte und Gemeinden sind und an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (§ 3 Abs. 1).

Unbewegliche Kulturdenkmäler sind insbesondere ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke und Denkmalzonen. Letztere können Gegenstände umfassen, die keine Kulturdenkmäler, jedoch für das Erscheinungsbild der Gesamtheit von Bedeutung sind. Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild und oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist (§ 4 Abs. 1).

Denkmalzonen sind insbesondere bauliche Gesamtanlagen, kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbilder sowie planmäßige Quartiere und Siedlungen, kennzeichnende Ortsgrundrisse, historische Park-, Garten- und Friedhofsanlagen und Kulturstätten (§ 5 Abs. 1). Soweit es zur Klarstellung erforderlich ist, soll die Eigenschaft als Denkmalzone durch Rechtsverordnung festgestellt werden (§ 8 Abs. 3).

⁴² Tipke/Kruse, § 52 AO Tz. 25.

⁴³ Sachverständigenkommission S. 115.

⁴⁴ Sachverständigenkommission S. 115.

⁴⁵ BGBl. I 1980, 649.

⁴⁶ GVBl. 2008, 301.

⁴⁷ Zum Spendenabzug bei Weiterleitung von Spenden durch einen Landschaftsverband BFH v. 20.2.1991 - X R 191/87, BStBl. II 1991, 690.

⁴⁸ OFD Köln v. 23.2.1984, DStR 1984, 304; ebenso FinMin. Bayern v. 4.4.1984; KSt-Kartei 1984 § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG K 1.2.1, und OFD Nürnberg v. 4.6.1984 (n.v.).

Geschützte Kulturdenkmäler werden in eine Denkmalliste eingetragen. Sie ist ein nachrichtlich von der Denkmalfachbehörde geführtes Verzeichnis, mit dem Rechtswirkungen nicht verbunden sind. Eintragungen erfolgen von Amts wegen oder auch auf Antrag des Eigentümers (§ 10 Abs. 1). Die Denkmalfachbehörde stellt auch Bescheinigungen zur Vorlage beim Finanzamt aus (§ 25 Abs. 1 Nr. 9).

Die Finanzverwaltung hat verlautbart: „Die Förderung der Denkmalpflege bezieht sich auf die Erhaltung und Wiederherstellung von Bau- und Bodendenkmäler, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften anerkannt sind. Die Anerkennung ist durch eine Bescheinigung der zuständigen Stelle nachzuweisen“.⁴⁶

Eine Förderung der Denkmalpflege kann nach einer Verwaltungsanweisung aus 1984⁴⁷ auch dann gemeinnützig sein, wenn sich die Tätigkeit einer Körperschaft auf die Vergabe von Zuschüssen für die Pflege von Objekten fremder Eigentümer beschränkt. Dabei soll nach den Umständen des Einzelfalles zwischen folgenden Fallgruppen unterschieden werden⁴⁸:

- Unmittelbare Förderung der Denkmalpflege durch die Körperschaft (§ 57 Abs. 1 Satz 1 AO).
- Eigentümer des geförderten Objekts ist als Hilfsperson anzusehen (§ 57 Abs. 1 Satz 2 AO).
- Körperschaft wird als Förderverein iSd. § 58 Nr. 1 AO tätig.

Die geplante Immobilienentwicklung in historisch bedeutsamen Innenstädten kann auch eine Förderung des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sein, wird sich aber nicht darin erschöpfen, sondern auch Immobilien zum Gegenstand haben, die keine Denkmäler sind.

7.4.3. Förderung der Heimatpflege und Heimatkunde

Heimatpflege iSd. § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 22 AO betrifft die Pflege der Verbundenheit mit der Heimat als sozialem Erfahrungs- und Zugehörigkeitsraum (mit seiner geschichtlichen und kulturellen Tradition, seinen Lebensformen) und den ihm innewohnenden Bildungswerten.⁴⁹

Der frühere Deutsche Heimatbund mit seinen Landesverbänden und Heimatvereinen auf örtlicher Ebene führt heute den Namen Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU). Er ist der Bundesverband der Umwelt und Heimatvereine mit einer Bundesgeschäftsstelle in Bonn.⁵⁰ Der BHU setzt sich u.a. für „Baukultur und Denkmalschutz“ ein und fördert in diesem Zusammenhang die Erhaltung und Weiterentwicklung von regionaler Baukultur; außerdem setzt er sich ein für „Regionale Identität“ und fördert im diesem Zusammenhang die Bewahrung und Pflege u.a. der Siedlungsentwicklung. Zu den Veröffentlichungen des BHU gehört u.a. „Regionale Baukultur als Beitrag zur Erhaltung von Kulturlandschaften“ (2010), in der er die oftmals kontroverse Thematik aufarbeitet und in der er die wesentlichen Empfehlungen für den Umgang mit regionaler Baukultur zusammenfasst: Es wird weder eine historisierende Konservierung der Bausubstanz, noch eine regional entwurzelnde Modernisierung angestrebt. Vielmehr soll oberstes Ziel ein harmonisches Miteinander denkmalgeschützter Bauten und zeitgenössischer Bauweise sein, die den heutigen Anforderungen gerecht wird. Die Heimatvereine fördern u.a. auch den Stadtbildschutz.⁵¹

Die geplante Immobilienentwicklung in historisch bedeutsamen Innenstädten kann dementsprechend als Heimatpflege in Gestalt einer Erhaltung und Weiterentwicklung von regionaler Baukultur behandelt werden.

Die bereits erwähnte Förderung des „Siedlungswesens“ hat keine Aufnahme in den Katalog der gemeinnützigen Zwecke gefunden. Im Gesetzgebungsverfahren zum StRefG 1990 ist stattdessen auf eine „Sicherstellung im Wege von Verwaltungsregelungen“ verwiesen worden.⁵² Einschlägige Verwaltungsanweisungen sind bisher aber nicht bekannt geworden.

⁴⁹ Sachverständigenkommission S. 115.

⁵⁰ www.bhu.de

⁵¹ Sachverständigenkommission S. 115; Tipke/Kruse, § 52 AO Tz. 52.

⁵² BT-Drs. 11/5582 S. 25. Dazu s.a. Dötsch/Jost/Pung/Witt, Anh. § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG Rz. 9 „Siedlungswesen“ (Stand: 10/2009).



7.4.4. Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes

Die Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege iSd. Bundesnaturschutzgesetzes und der Naturschutzgesetze der Länder sowie der Umweltschutz sind weitere gemeinnützige Zwecke (§ 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 AO), die u.U. einschlägig sein könnten. Der Naturschutz und der Landschaftsschutz werden als Teil des Umweltschutzes verstanden. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Natur und Landschaft auf der Grundlage ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im unbesiedelten, aber auch im besiedelten Bereich so zu schützen, daß die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfaßt auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 BNatSchG; ähnlich § 1 Abs. 1 LNatSchG Rhld.-Pf.). Zur Verwirklichung dieser - auch für besiedelte Bereiche geltenden - Ziele kann auch eine Immobilienentwicklung in historisch bedeutsamen Innenstädten einen Beitrag leisten.

Zum Umweltschutz gehören insbesondere der Immissionsschutz (Reinhaltung von Luft und Wasser, Lärmschutz einschließlich Fluglärmschutz, Lärmbekämpfung, Strahlenschutz) und die Abfallbeseitigung. Den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen regeln insbesondere die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Auch zu diesem Schutz kann eine Immobilienentwicklung in historisch bedeutsamen Innenstädten einen Beitrag leisten.

7.5. Wirtschaftsförderungsgesellschaften

Wirtschaftsförderungsgesellschaften sind unter folgenden Voraussetzungen von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit (§ 5 Abs. 1 Nr. 18 KStG, § 3 Nr. 25 GewStG):

(1) Rechtsform: Kapitalgesellschaft

(2) Gesellschafter müssen überwiegend (> 50%) Gebietskörperschaften sein (Bund, Länder, Kreise, Gemeinden, Landschaftsverbände)

(3) Art der Tätigkeit: Beschränkt auf Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Struktur einer bestimmten Region durch Förderung der Wirtschaft, insbesondere durch

- Industrieansiedlung,
- Beschaffung neuer Arbeitsplätze und
- Sanierung von Altlasten.

Einzelheiten dazu im BMF-Schreiben v. 4.1.1996, BStBl. I 1996,⁵⁴. Danach darf die Tätigkeit nicht über den für die Zweckverwirklichung sachlich gebotenen Umfang hinausgehen, insbesondere darf sie nicht den Umfang einer laufenden Unternehmensberatung annehmen. Die dortigen Beispiele zeigen, daß nur Kick-off-Tätigkeiten der Wirtschaftsförderung (u.a. auch Beratung) begünstigt sein sollen. Genannt werden als Beispiele:

- Anwerbung und Ansiedlung von Unternehmen,
- Beratung ansiedlungswilliger Unternehmen in Verfahrens-, Förderungs- und Standortfragen,
- Beratung bei der Beschaffung von Gewerbegrundstücken,
- Beschaffung und Veräußerung von Grundstücken zur Ansiedlung, Erhaltung oder Erweiterung von Unternehmen,
- Vermietung oder Verpachtung von Geschäfts- oder Gewerberäumen an Existenzgründer für einen beschränkten Zeitraum (bis zu 5 Jahren), einschließlich dazugehörigen Nebenleistungen (z.B. Technologiezentrum),
- Förderung überbetrieblicher Kooperationen,
- Maßnahmen zur Beschaffung neuer Arbeitsplätze,

⁵³ Hess. FG v. 3.9.2013 – 4 K 965/11, EFG 2014, 1225, rkr.

⁵⁴ BFH v. 26.2.2003 - I R 49/01, BStBl. II 2003, 723.

⁵⁵ BFH v. 3.8.2005 - I R 37/04, BStBl. II 2006, 141

⁵⁶ Hess. FG v. 3.9.2013 – 4 K 965/11, EFG 2014, 1225, rkr.

- Durchführung der Sanierung von Altlasten für Zwecke der Ansiedlung, Erhaltung oder Erweiterung von Unternehmen,
- Förderung des Fremdenverkehrs durch Werbung für die Region.

Die Gesellschaft muss ihre Tätigkeit darauf beschränken, durch sachlich und zeitlich umgrenzte Maßnahmen zur Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen die regionale Wirtschaft zu fördern.⁵³ Begünstigt ist nur die unmittelbare Förderung unternehmerischer Tätigkeiten, nicht dagegen z.B. die Planung und Erschließung eines Wohngebiets für die Ansiedlung von Arbeitnehmern.⁵⁴ Ferner muß es sich um sachlich und zeitlich eng umrissene Hilfeleistungen zur Ansiedlung von neuen Unternehmen handeln und um Tätigkeiten keiner oder geringer Wettbewerbsrelevanz.⁵⁵

(4) Vermögen und etwaige Überschüsse dürfen nur für die Wirtschaftsförderung eingesetzt werden.

(5) Ausschließlichkeitsgebot: Werden von einer Wirtschaftsförderungsgesellschaft neben begünstigten Tätigkeiten auch nicht begünstigte Tätigkeiten ausgeübt, geht die Steuerbefreiung für das jeweiligen Wirtschaftsjahr insgesamt verloren.⁵⁶

Fazit: Unterstellt das Erfordernis der Mehrheitsbeteiligung von Gebietskörperschaften wäre erfüllbar, bleibt entscheidende Sachverhaltsfrage, ob eine ausschließlich wirtschaftsfördernde Tätigkeit ausgeübt würde, die sowohl sachlich als auch zeitlich begrenzt wäre und zudem in keinem schädlichen Wettbewerb zu anderen Leistungsanbietern stünde.

Schließlich sei darauf hingewiesen, dass die skizzierte Steuerbefreiung für Wirtschaftsförderungsgesellschaften nur für Zwecke der Körperschaft- und Gewerbesteuer gelten würde, nicht dagegen auch für die Umsatzsteuer.



8. Fazit und Empfehlung zu den nächsten Schritten

8.1. Fazit

Die Idee der regionalen Finanzprodukte wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie ergänzt um die Idee einer Internationalen Bauausstellung (IBA) in der Tradition der regionalen IBAs u.a. zum Aufbau von Bauherren- und Betreiberkompetenz. Die auf diesen Grundlagen entwickelte organisatorische Landschaft des bürgerschaftlichen Engagements für den Erhalt lebendiger historischer Innenstädte im kleinstädtisch-ländlich geprägten Rheinland-Pfalz (s. Abbildung 4) hat die Struktur einer Matrix. Sie gliedert sich in den Spalten in einen gemeinnützigen und einen gewinnorientierten Sektor. Die beiden Sektoren sind durch eine Vernetzungsebene miteinander verbunden. In den Zeilen sind drei räumliche Ebenen vorgesehen, auf denen sich Organisationen hinsichtlich ihrer Zielgruppe befinden können. Es wird eine nationale Ebene, die Landesebene und die lokale Ebene unterschieden. In der Terminologie der EU würde die Landesebene als regionale Ebene bezeichnet. Die hier als „lokal“ bezeichnete Ebene kann von der Ebene der Verbandsgemeinde bis zu neu zu definierenden Regionen, die sich überregional wahrnehmbar positionieren lassen, reichen.

Im gewinnorientierten Sektor wird eine Zielgruppe angesprochen, die über anlagefähiges Kapital, durchaus in kleinerem Umfang, verfügt, das sie in die Region resp. in ihren eigenen Lebensraum und in die Chancengleichheit zukünftiger Generationen investieren möchte. Chancengleichheit zukünftiger Generationen bezieht sich hier auf den Erhalt des baukulturellen Erbes der Innenstädte, aber auch auf die Innenstadt als Ort des öffentlichen Lebens.

Nach Auffassung der Autoren bedient die in Abbildung 4 dargestellte organisatorische Landschaft die Möglichkeiten und Interessenlagen, über die die Bürgerschaft aktuell hinsichtlich eines finanziellen Engagements in historischen Zentren von Kleinstädten verfügt, gut ab.

Eine vermutlich eher dem Bildungsbürgertum zugehörige obere Mittelschicht, die nach Anlagemöglichkeiten für kleine Mengen Finanzkapital sucht und dieses Kapital und vor Ort zum Erhalt lebendiger historischer Innenstädte eingesetzt wissen will, wird durch die eingetragenen Genossenschaften angesprochen. Überregionale und institutionelle Anlagemöglichkeiten bietet der Immobilienfonds. Regionales altruistisches Engagement seitens vermögender Bürger/innen würde die gemeinnützige Stiftung ermöglichen.

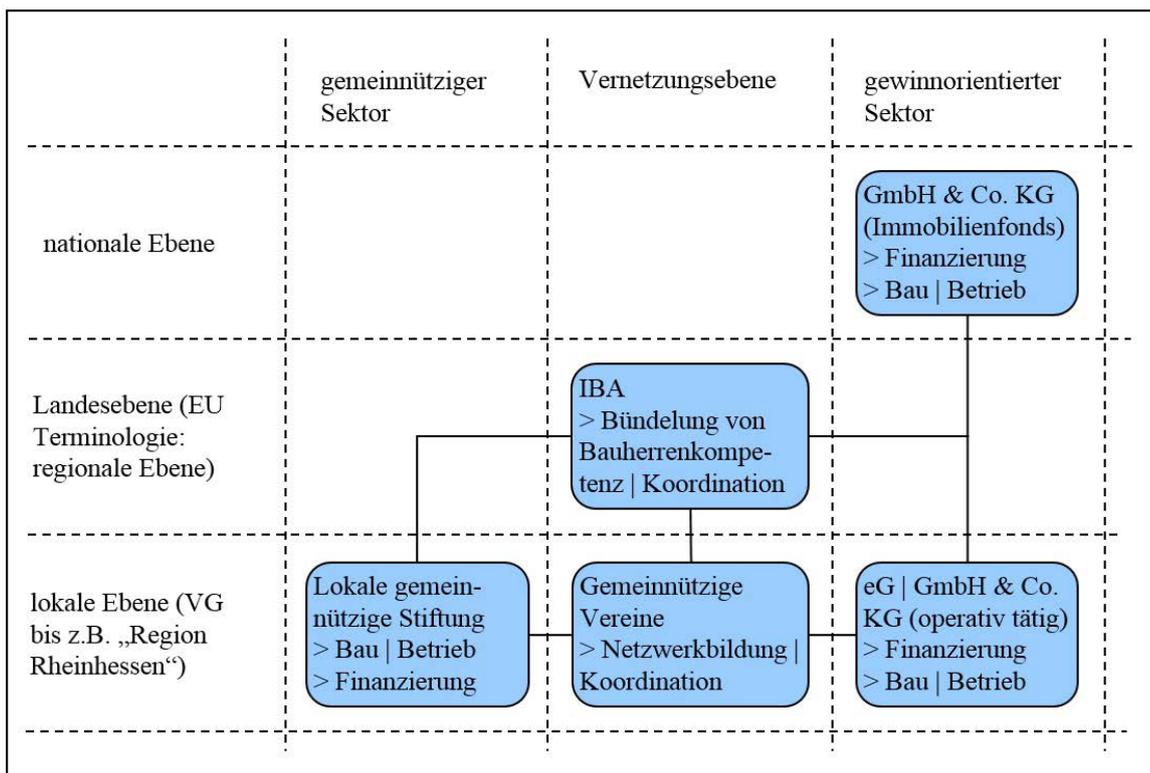


Abbildung 4: Organisatorische Landschaft des bürgerschaftlichen Engagements für die Innenstädte

Die organisatorische Landschaft des bürgerschaftlichen Engagements für den Erhalt lebendiger historischer Innenstädte im kleinstädtisch-ländlich geprägten Rheinland-Pfalz erscheint den Autoren grundsätzlich geeignet die zu Beginn der Untersuchung festgelegten Ziele zu erfüllen, wobei einschränkend hinzugefügt werden muss, dass einzelne Aspekte der Klärung mit den lokalen Behörden am konkreten Modellvorhaben bedürfen. In diesem Sinne handelt es sich hier um eine Ersteinschätzung der Machbarkeit, die am konkreten Fall im Sinne eines „prove of concept“ verifiziert werden muss.



Die Akteure resp. die Organisationsstruktur:		
1)	ist in der Lage baukulturelles Erbe im ländlichen Raum in großem Umfang zu erhalten und gegebenenfalls öffentlich zu machen	✓
2)	löst das Problem der fehlenden Bauherren- und Betreiberkompetenz (z.B. durch Bündelung auf Landesebene; Stichwort: Mehrstufigkeit)	✓
3)	berücksichtigt die „lokale Orientierung“ von vermögenden Privatpersonen und Unternehmen (Wunsch lokal zu investieren)	✓
4)	berücksichtigt gewachsene Traditionen (Genossenschaft, Stiftungen, Patenschaften etc.)	✓
5)	ist transparent und nicht dem grauen Kapitalmarkt zugehörig	✓
6)	hat Modellcharakter (kann auf andere Bundesländer übertragen werden)	✓
7)	ist in der Lage privatwirtschaftlich darstellbare Sanierungs-, Modernisierungs- und Neunutzungskonzepte, die durch kollektives Handeln oder Nutzung von Skalenvorteilen möglich wären, sicher und zeitnah umzusetzen oder	✓
8)	ist in der Lage Erhaltungs-, Modernisierungs- oder neue Nutzungskonzepte für Immobilien umzusetzen, die der Gesellschaft (Gemeinnützigkeit) dienen	✓
9)	ist in der Lage die im Kapitel 4.4 dargestellten Probleme der Beispielimmobilien mehrheitlich zu lösen	✓
10)	nutzt Ausnahmen von der Anwendung des KAGB.	✓

Tabelle 1: Einschätzung der Zielerfüllung der organisatorischen Landschaft aus Abbildung 4

Kleine Gemeinden und Ortsteile tun sich in den meisten Fällen sehr schwer mit einer Positionierung im internationalen Wettbewerb der Städte- und Gemeinden. Die überregionale und auch die internationale Wahrnehmung ist jedoch beim Wettbewerb um Kulturtouristen oder um Direktinvestitionen aus dem Ausland von zentraler Bedeutung, zumal nicht absehbar ist, dass der verschärfte interurbane Wettbewerb, der durch die Globalisierung entstanden ist, wieder verschwindet. Umso wichtiger ist es insbesondere in Rheinland-Pfalz mit seinen kleinstädtisch-ländlichen Strukturen und der fehlenden Tradition der interurbanen Kooperation, dass die skizzierten Organisationen mittelfristig als regionale Vehikel etabliert und verstanden werden.



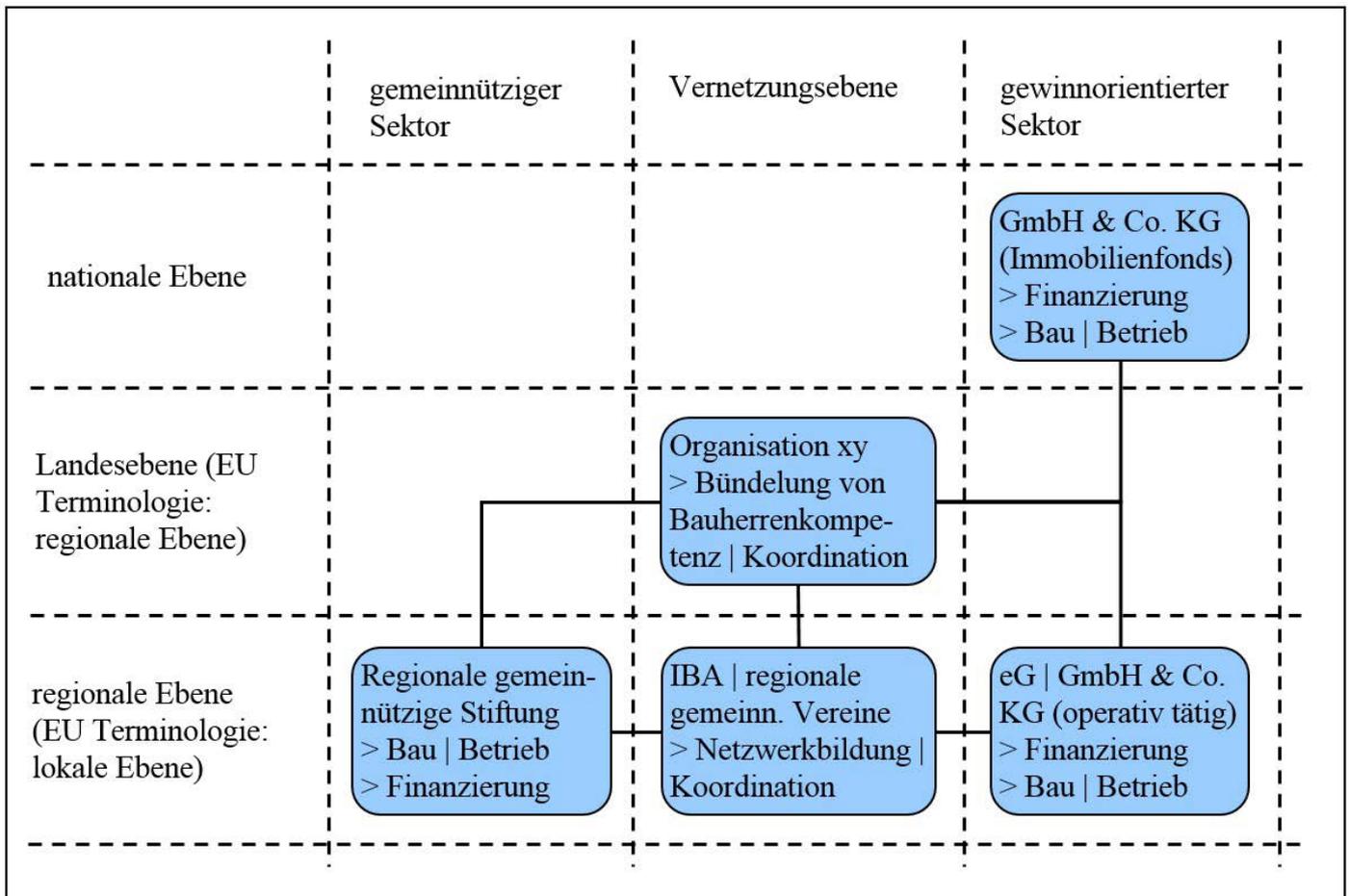


Abbildung 5: Mittelfristige Verschiebung der organisatorischen Landschaft auf eine neue regionale Ebene

Wie in Abbildung 5 dargestellt, werden mittelfristig mehr Organisationseinheiten verstärkt auf einer neu zu etablierenden räumlichen Ebene, z.B. "Region Nahe", aktiv werden und dort ihre Identität suchen, da die Einzelgemeinden und auch die Verbandsgemeinden sich nur sehr schwer am Markt, z.B. dem Markt des Kulturtourismus, positionieren

und dort überregionale Bedeutung erlangen können. Die organisatorische Landschaft wird sich mittelfristig stärker auf eine neue regionale Ebene konzentrieren. Organisationseinheiten wie die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz behalten dabei Ihre Funktion bei der Vernetzung und dem Kompetenzaufbau.



8.2. Dreistufigkeit der Umsetzungsschritte

8.2.1. Modellvorhaben zur Implementierung der eingetragenen Genossenschaft eG auf lokaler Ebene

Das KAGB sieht eine Ausweitung der Fondsdefinition (immer dann wenn Geld bei Vielen eingesammelt und in einen Zweck investiert wird) vor. Die eingetragene Genossenschaft hat das Potenzial 'nicht wie ein Fonds behandelt zu werden', nicht unter die BAFIN-Aufsicht zu fallen. Da mit der Organisation regionale Finanzprodukte (Genossenschaftsanteile) vertrieben werden sollen, ist die eG jedoch auch ein Fonds. Ausnahmen sieht das KAGB bei Wirtschaftsbetrieben vor. Ziel der geplanten eG ist es explizit wirtschaftlich tätig zu sein. Die Autoren gehen davon aus, dass ähnlich wie bei Energiegenossenschaften, die schon als Wirtschaftsgenossenschaften akzeptiert wurden, auch eGs, die baukulturell bedeutsame oder Ortsbild prägende Immobilien und Ensembles entwickeln und betreiben unter die Ausnahmeregelung fallen. Dies muss jedoch an einem konkreten Fall verifiziert werden.

Nach Auffassung der Autoren ist die eingetragene Genossenschaft insbesondere geeignet anlagefähiges Kapital für regionales soziales Unternehmertum zu gewinnen. Die eG wird Projekte umsetzen können, die geringe oder sehr langfristige Renditen erwarten lassen.

Die nächsten Schritte:

Auch betreffend der eingetragenen Genossenschaft besteht Abstimmungs- und Klärungsbedarf, wengleich nicht im Umfang wie bei der angedachten gemeinnützigen privaten Stiftung. In den Genossenschaftsverbänden bestehen Erfahrungen mit Energiegenossenschaften, auf die aufgebaut werden kann. Die Weiterarbeit soll zeitnah in Form eines Modellvorhabens zur Verifizierung der getroffenen Annahmen erfolgen, in enger Zusammenarbeit mit einem Genossenschaftsverband. Gemeinden mit vorhandenem bürgerschaftlichem Engagement und Initiativen zur Belebung der Innenstadt wie Unkel und Bad Hönningen kommen als Partner in Frage.

8.2.2. Modellvorhaben zur Implementierung der privaten gemeinnützigen Stiftung auf lokaler Ebene

Bei der Realisierung einer gemeinnützigen privaten Stiftung, die in der Eigentümer- und Bauherrenrolle baukulturell bedeutsame oder Ortsbild prägende Immobilien und Ensembles entwickelt und betreibt, bestehen grundsätzlich zwei Hürden.

Hürde 1: Gemeinnützigkeit

Sogar Mitgliedsbeiträge zu Organisationen, die der Heimatpflege dienen, sind bei der Einkommensteuer nicht absetzbar.

Hürde 2: wirtschaftliche Tätigkeit/Gewerbebetrieb

Die Gefahr ist, dass die Stiftung, wenn die wirtschaftliche Tätigkeit nicht als nebensächlich angesehen wird, wegen fehlender Ausschließlichkeit nicht mehr als gemeinnützig behandelt wird. Es wäre darzustellen, dass die gewerbliche Tätigkeit der Mittelbeschaffung für den gemeinnützigen Zweck dient.

Hier ist aktuell keine klare „Blaupause“ möglich, da zunächst Abstimmungen mit dem Ministerium bzw. dem Finanzamt notwendig sind. Es verbleiben Restrisiken, auf die ausdrücklich hingewiesen wird.

Die nächsten Schritte:

Als nächster Schritt wird die Entwicklung einer Satzung für eine gemeinnützige private Stiftung mit den zuvor erläuterten Zielen empfohlen. Neben dem Stiftungsrecht nach BGB ist dabei das Landesstiftungsgesetz zu beachten und eine frühe Abstimmung mit der ADD als zuständiger Behörde für die Anerkennung der Stiftung zu empfehlen. Die Entwicklung der Satzung sollte zugleich zum Anlass für die Klärung der Gemeinnützigkeit im Zusammenspiel mit wirtschaftlicher Tätigkeit und die entsprechenden Abstimmung mit dem Finanzamt und dem Finanzministerium genutzt werden.

8.2.3. Konkretisierung einer regionalen Internationalen Bauausstellung auf Landesebene

Wie bereits im Kapitel 4.2 erläutert, ist für die wirtschaftliche Nachhaltigkeit der eG und der gemeinnützigen Stiftung der Aufbau von Bauherren- und Betreiberkompetenz notwendig. Außerdem muss eine Positionierung der Region im internationalen Wettbewerb der Städte und Gemeinden erfolgen und durch die Koordination diverser Akteure und Aktivitäten und Maßnahmen zur Veränderung des Innen- und Außenbild der Region umgesetzt werden. Als Instrument dafür wurden regionale Internationale Bauausstellungen wie die IBA Emscher Park (1985-95) erfolgreich erprobt.

Als nächster Umsetzungsschritt sollte eine räumliche, inhaltliche und organisatorische Konkretisierung dieser Idee erfolgen – parallel zu den zuvor genannten Umsetzungsschritten.

Es ist unbedingt darauf zu achten, dass die IBA einen **integrierten, sektorenübergreifenden Ansatz** verfolgt und diesen auch lebt. In diesem Vehikel müssen Architekten, Stadt-, Regional- und Umweltplaner mit Immobilienökonomern, Bank- und Kapitalmarktrechtlern, Stiftungsrechtlern, Steuerrechtlern etc. zusammen arbeiten, damit entsprechende Bauherren- und Betreiberkompetenz aufgebaut werden kann. Um eine Immobilie rentabel sanieren zu können und z.B. die Abschreibungen nach §§ 7 h, i und § 10 f EStG wirksam in Anspruch nehmen zu können, reicht es nicht aus, dass steuerrechtliche Wissen zu haben. Die zuständigen Personen oder die Organisationen müssen auch wissen, was ein Sanierungsgebiet ist und was ein Einzelkulturdenkmal, was Ensembleschutz bedeutet, wie eine Bescheinigung erwirkt werden kann, die auch steuerrechtlich durch das zuständige Finanzamt anerkannt wird. Auch muss die betreffende Bauherrenschaft auch rechtzeitig das zuständige Stadtplanungsamt und das Bauamt mit einbeziehen.

Die Aufgabe des entsprechenden Vehikels auf Landesebene ist es dann, sowohl Eigentümer von baufälligen Immobilien, als auch Kommunen zu beraten und über die vertraglichen und gesellschaftsrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten zu informieren. Auch könnte das Vehikel entsprechende potentielle Vertragspartner zusammen bringen, quasi als „Börse“ fungieren, wenn z.B. Kommunen mit

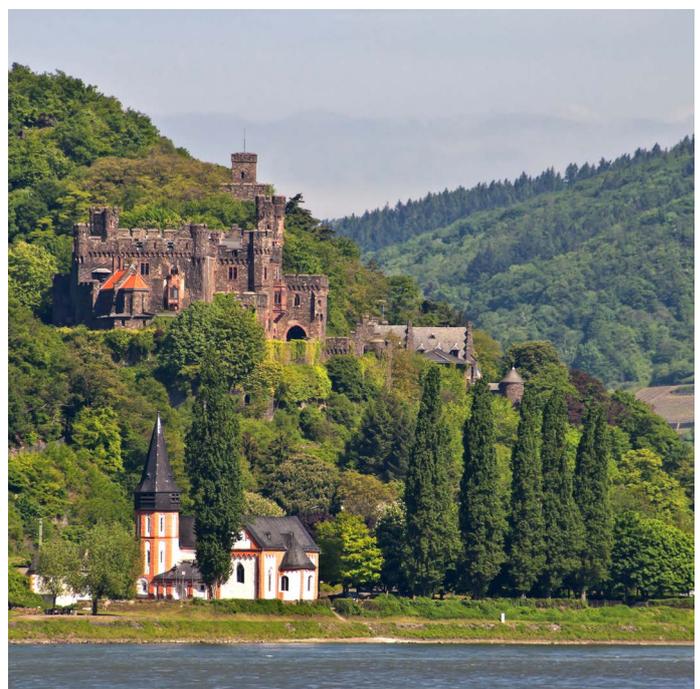
baufälligen, identitätsstiftenden Gebäuden einen privaten Finanzgeber suchen oder aber Immobilienfonds nach entsprechenden Investitionsmöglichkeiten.

Langfristig könnte das Vehikel nach einer Anschubfinanzierung durch das Land durchaus privat organisiert und finanziert werden. Eine entsprechende elektronische Plattform für die Börsenfunktion müsste natürlich eingerichtet werden.

8.2.4. Einwerbung finanzieller Mittel auf nationaler und internationaler Ebene

Auf der nationalen und der internationalen Ebene müsste der Focus auf die Einwerbung der finanziellen Mittel gelegt werden. Auf der Basis der Machbarkeitsstudie sollte zumindest mittelfristig an private Kapitalgesellschaften, z.B. (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) DWS, Union Investment, Deka Investment, Allianz Global Investors, herangetreten werden, deren Kerngeschäft die Einwerbung finanzieller Mittel ist und die auch über das entsprechende Netzwerk und Know How verfügen.

Die privaten Kapitalanlagegesellschaften sollten einen Immobilienfonds nach den Vorschriften des KAGB auflegen, der in den Erhalt des baukulturellen Erbes in Städten investiert. Bürgerinnen und Bürgern aus Rheinland-Pfalz, Deutschland, Europa und aus aller Welt würde so die Möglichkeit eröffnet in sinnvolle Projekte vor Ort zu investieren. Die Organisatoren der Internationalen Bauausstellung könnten bei der Identifizierung geeigneter Projekte unterstützen.



Fotodokumentation

- Bild 1: S. 5, oben, Grafenschloss Diez an der Lahn, © [fotobeam.de] / Fotolia
Bild 2: S. 6, Chochen, © [MK27061969] / Fotolia
Bild 3: S. 8, oben, Schloss Bürresheim mit Parkanlage, © [nmann77] / Fotolia
Bild 4: S. 9, oben, Weltkurerbe Kaiserdom in Speyer, © [Dr. Thomas Jablonski] / Fotolia
Bild 5: S. 10, unten, Panoramaansicht, © [Pure-life-Pictures] / Fotolia
Bild 6: S. 11, unten, Mittelalterliche Flussromantik mit Fachwerkhäusern in Monreal, © [DF182] / Fotolia
Bild 7: S. 14, unten, Trier, © [Yvann K.] / Fotolia
Bild 8: S. 17, oben, Blick auf historische Altstadt in Bacharach, © [Nailia Schwarz] / Fotolia
Bild 9: S. 18, mitte, Bad Bergzabern, © [Raymond Thill] / Fotolia
Bild 10: S. 19, oben, historische Kirche mit Blick auf die stolze Burg Stahleck in Bacharach, © [Nailia Schwarz] / Fotolia
Bild 11: S. 20, oben, Traben Trabach im Mittelgebirge, © [hagenvontroja] / Fotolia
Bild 12: S. 20, unten, Boppard, © [ErnstPieber] / Fotolia
Bild 13: S. 21, mitte, Bacharach am Mittelrhein, © [dp@pic] / Fotolia
Bild 14: S. 21, oben, Blick auf historische Altstadt in Bacharach, © [Nailia Schwarz] / Fotolia
Bild 15: S. 22, oben, typische Bauten im Mittelrheintal, © [ErnstPieber] / Fotolia
Bild 16: S. 24, unten, Burg Eltz Märchenschloss in der Eifel, © [Grischa Georgiew] / Fotolia
Bild 17: S. 25, unten, Saarburg an der Saar, © [Picturenik] / Fotolia
Bild 18: S. 27, oben, St. Goarshausen im Rheintal, © [Nailia Schwarz] / Fotolia
Bild 19: S. 27, mitte, Fachwerkhaus in Beilstein an der Mosel, © [zaschnaus] / Fotolia
Bild 20: S. 27, unten, Rheinschleife bei Boppard, © [mojolo] / Fotolia
Bild 21: S. 28, unten, Oppenheim am Rhein, © [simschmidt] / Fotolia
Bild 22: S. 29, unten, Schlossanlage in Montabaur, © [clearlens] / Fotolia
Bild 23: S. 30, oben, Typische historische Bauten im Mittelrheintal
Bild 24: S. 31, oben, Typische historische Bauten im Mittelrheintal
Bild 25: S. 32, unten, Ellenz im Moseltal, © [Rulan] / Fotolia
Bild 26: S. 36, oben, Bernkastel an der Mosel, © [MK27061969] / Fotolia
Bild 27: S. 38, mitte, Schönburg im Rheintal, © [LianeM] / Fotolia
Bild 28: S. 39, oben, Bacharach, © [Nailia Schwarz] / Fotolia
Bild 29: S. 39, unten, Weinberge an der Mosel, © [Dreadlock] / Fotolia
Bild 30: S. 41, oben, Monreal mit typischen Fachwerkhäusern, © [LianeM] / Fotolia
Bild 31: S. 41, unten, Das 'deutsche Eck' in Kobleuz, © [Fotolia] / Fotolia
Bild 32: S. 42, unten, Idar-Oberstein, © [Peter Heimpel] / Fotolia
Bild 33: S. 44, unten, Festung im schönen Rheintal, © [irish] / Fotolia
Bild 34: S. 46, Fachwerkhäuser mit idyllischem Flusspanorama, © [LianeM] / Fotolia

