Genossenschaft von Unten
eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaft von unten Hamburg
eine Initiative von Mitgliedern Hamburger Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaft von unten Dortmund
eine Initiative von Mitgliedern Dortmunder Wohnungsgenossenschaften

Stellungnahme zum Referentenentwurf Anpassung des GenG

Die Genossenschaft von unten ist ein Zusammenschluss von Mitgliedern von Wohnungsgenossenschaften. Ihr Ziel ist die Wahrung und der Ausbau von Mitbestimmung und Demokratie in ihren Genossenschaften. Wir beobachten mit Sorge, dass sich Vorstände, Aufsichtsräte und Geschäftsführungen zunehmend an der renditeorientierten Wohnungswirtschaft orientieren.

Wir tauschen uns regelmäßig zu aktuellen Entwicklungen und Aktivitäten unserer Genossenschaften aus, beispielsweise zu Satzungsänderungen, die für die Mitglieder nachteilig sind. Der Fokus liegt auf der Arbeit innerhalb der einzelnen Genossenschaften. Da das Genossenschaftsgesetz den Rahmen für die Arbeit vor Ort darstellt, sind geplante Änderungen auch für uns von Interesse.

Wir danken für die Gelegenheit, zum vorliegenden Referentenentwurf erneut Stellung nehmen zu dürfen. Im Vergleich zum Referentenentwurf aus dem Jahr 2024, stärkt er die Demokratie und Transparenz in Genossenschaften noch weitergehend.

Allgemeine Feststellungen

Wohnungsbaugenossenschaften sind ein besonderer Typ von Wohnungsversorgern. Wohnungsbaugenossenschaften bauen nicht für den Markt, sondern für ihre Mitglieder. Sie müssen keinen Profit erzielen, sondern bilden die Preise auf der Grundlage der Kosten. Das Mitglied zahlt für die Nutzung der Wohnung ein Nutzungsentgelt. Die Stellung der Mitglieder als Miteigentümer hat den Vorzug, dass die Mitglieder entscheiden können, mit welcher Ausstattung und zu welchen Kosten gebaut wird (wenn die genossenschaftliche Demokratie funktioniert).

Wohnungsbaugenossenschaften können in der Tendenz billiger bauen als Bauherren, die ihr Kapital verwerten und einen Profit erzielen müssen. Die Genossenschaften können ein Korrektiv für die Preise/Mieten auf dem Wohnungsmarkt sein. Daraus ergibt sich ihre besondere soziale Stellung unter den Anbietern von Wohnungen.

Angesichts der Mietpreistreiberei auf dem Wohnungsmarkt sollten Wohnungsbaugenossenschaften politisch und ökonomisch unterstützt werden

Der vorliegende Referentenentwurf zielt darauf ab, den Genossenschaftsgedanken zu stärken. Wir begrüßen insbesondere die Einschränkungen für unseriöse Genossenschaften. Als Beispiele für die genannten Punkte können die Klarstellung zu investierenden Mitgliedern und der Ausschluss der gewerblichen Weitervermietung von Wohnraum (§ 8 (5)) genannt werden.

Genossenschaft von Unten
eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaft von unten Hamburg
eine Initiative von Mitgliedern Hamburger Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaft von unten Dortmund
eine Initiative von Mitgliedern Dortmunder Wohnungsgenossenschaften

Der Referentenentwurf beinhaltet diverse Änderungen, nach denen künftig die Textform ausreichend ist. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, sofern die Hürden für den Eintritt oder die Kündigung der Mitgliedschaft seitens eines Mitgliedes abgebaut werden. Ein Vorgehen der Genossenschaft gegen ein Mitglied (z. B. Ausschluss) sollte weiterhin in Schriftform erfolgen

Zu den Änderungen gegenüber dem Referentenentwurf 2024

§ 27 (1) Beschränkung der Vertretungsbefugnis

Wir befürworten eine Stärkung der Rechte von General- und Vertreterversammlung größerer Genossenschaften für Grundsatzentscheidungen der Genossenschaft. Dies umfasst beispielsweise Entscheidungen zu Kauf und Verkauf von Wohnungen und Grundstücken, Neubauinvestitionen, größeren Kreditaufnahmen, der Nutzungsentgelte sowie größeren Modernisierungsmaßnahmen. Dadurch wird die Mitbestimmungsmöglichkeit der Mitglieder innerhalb der Genossenschaft gestärkt. Gerade hier kann der Demokratiegedanke belebt werden.

Wir treten ein für mehr Demokratie in Genossenschaften. In unserem Verständnis müsste es daher in allen Genossenschaften, ohne Satzungsvorbehalt, die Möglichkeit geben, dass der Vorstand an Entscheidungen der General- oder Vertreterversammlung gebunden ist.

Immerhin mit Satzungsvorbehalt, war dies im ursprünglichen Referentenentwurf 2024 so vorgesehen. Die Begrenzung auf Genossenschaften mit weniger als 1.500 Mitglieder können wir nicht nachvollziehen. Warum eine Genossenschaft diese Eigenverantwortungsmöglichkeit verlieren soll, sobald sie sich für eine Vertreterversammlung entscheiden kann, erschließt sich nicht. Schließlich wurden und werden immer neue Methoden zur kollaborativen Entscheidungsfindung, Moderation und Ko-Kreation entwickelt und von Organisationen und Gruppen unterschiedlichster Größe und mit heterogenen Interessen erfolgreich eingesetzt. Dazu zählen unter anderem Methoden wie Convergent Facilitation, Deep Democracy, Systemisches Konsensieren, Losbasierte Bürgerräte, Dynamic Facilitation, Liberating Structures, Gewaltfreie Kommunikation, Soziokratie, um ein paar Beispiele zu nennen, die situativ passend zur Verbesserung der Mitgliederpartizipation in großen und kleinen Genossenschaften in Präsenz, online oder hybrid eingesetzt werden könnten. Hinzu kommt, dass digitale Mitgliederplattformen ein großes Potenzial für asynchrone Beteiligungsformen und Versammlungen bei niedrigem Verwaltungsaufwand bieten und schnelle Entscheidungen in großen Organisationen ermöglichen können.

§ 43a (5) Vertreterversammlung – neu eingeführt – Elektronische Vertreterwahlen

Die ersten Erfahrungen mit digitalen Vertreterwahlen zeigen, dass die Teilnahme nicht gestiegen, sondern gesunken ist. Digitale Wahlverfahren erschweren zudem die Kontrolle, beispielsweise die Überprüfung der Anwesenheit bei der Auszählung. Aus diesem Grund werden elektronische Wahlverfahren beispielsweise auch bei den Bundes- und Landtagswahlen nicht angewendet.

Die fundamentale Änderung der Wahlform ist für die Demokratie in einer Genossenschaft von elementarer Bedeutung. Wir begrüßen, dass die Einführung einer elektronischen Vertreterwahl

nur noch mit einer Verankerung in der Satzung oder Wahlordnung durchgeführt werden kann. Die Regelungen aus dem Referentenentwurf 2024 hätte hier den Vorständen der Genossenschaften unverhältnismäßig viel Spielraum gegeben.

§54a (1) Wechsel des Prüfverbandes und §55(3) Prüfung durch den Verband

Wir beobachten immer wieder personelle Verbindungen zwischen Vorständen und den Prüfverbänden der Wohnungsbaugenossenschaften.

Die Prüfverbände der Wohnungswirtschaft bieten ihren Kunden ein breites Spektrum an Dienstleistungen an, darunter auch Unternehmens- und Steuerberatung. Wir sind der Auffassung, dass eine derartige Verknüpfung unzulässig ist und im Gesetz ausgeschlossen werden sollte. Es ist nicht ersichtlich, wie eine Geschäftsführung objektiv geprüft werden kann, wenn zuvor eine Beratung durch den Prüfungsverband stattgefunden hat.

Die hier, im Vergleich zu 2024, neu eingeführten Regelungen begrüßen wir daher ausdrücklich. Die Mitglieder- und Generalversammlungen können so selbst darüber entscheiden, ob in diesen Konstellationen ein anderer Prüfverband, als objektivere, Kontrolle gewählt werden soll. Auch die staatliche Kontrolle bei personellen Interessenskonflikten ist zu begrüßen.

Neben der staatlichen Kontrolle sollte es daher auch Mitgliedern möglich sein, die Tätigkeit des Prüfungsverbandes überprüfen zu lassen. Die Mitglieder sollten Einsicht in die Art und Weise der Prüfung sowie den Rechenschaftsbericht erhalten. Gleichermaßen sollten ihnen die Kosten der Prüfung offengelegt werden.

Aus unserer Sicht wäre es zudem notwendig gesetzlich auszuschließen, dass eine Person eine Position innerhalb des Prüfverbandes und einer durch diesen Prüfverband geprüften Genossenschaft ausübt, ob gewählter Vorstand und Aufsichtsrat oder als Mitarbeiter.

Der §59 (1) Satz 2 könnte wie folgt geändert werden: „Jedes Mitglied hat das Recht, Einsicht in den Prüfungsbericht mit Anlagen und Prüfkriterien, sowie in die Kosten der Prüfung, der Mitgliedschaft im Prüfungsverband und sonstiger Leistungen des Prüfungsverbands zu nehmen."

§63c Satzung des Prüfverbandes

Ein großer Teil der Wohnungsgenossenschaften ist in Interessenverbänden der allgemeinen Wohnungswirtschaft organisiert. Neben kommunalen Wohnungsunternehmen, sind hier auch börsennotierte und renditeorientierte Wohnungsunternehmen Mitglieder. Wenn es auch inhaltliche Überschneidungen im Tätigkeitsfeld Immobilienbewirtschaftung gibt, so sind die Geschäftsmodelle jedoch grundverschieden.

Genossenschaft von Unten
eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaft von unten Hamburg
eine Initiative von Mitgliedern Hamburger Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaft von unten Dortmund
eine Initiative von Mitgliedern Dortmunder Wohnungsgenossenschaften

Wir begrüßen es daher sehr, dass die Prüfverbände so verfasst sein müssen, dass die Genossenschaften nicht überstimmt werden können. Dies fördert Prüfverbände, die sich tatsächlich dem genossenschaftlichen Modell verpflichtet fühlen.

Zu unveränderten Novellierungen gegenüber dem Referentenentwurf 2024

§ 31 (1) Einsicht in die Mitgliederliste

In einer großen Genossenschaft ist es für viele Mitglieder schwierig, sich persönlich kennenzulernen. Somit ist es faktisch unmöglich, die bestehenden Quoren des §4 5 GenG zu erreichen. Nur wenn jeweils ein Zehntel der Mitglieder die Anträge unterstützen, kann eine außerordentliche General- oder Vertreterversammlung einberufen werden oder Anträge zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung gesetzt werden. Die Ergänzung, dass zu diesen Zwecken nicht nur die Einsichtnahme in die Mitgliederliste möglich ist, sondern diese zu übermitteln ist, begrüßen wir sehr.

Um tatsächlich Einfluss auf die Genossenschaftspolitik nehmen zu können, sollten allerdings auch die Quoren abgesenkt werden (s.u.).

§ 43a (7) Vertreterversammlung – Mitteilung über Vertreter

Leider müssen wir feststellen, dass zahlreiche Genossenschaftsmitglieder ihre gewählten Vertreter nicht kennen. Eine wirksame Interessensvertretung erfordert aus unserer Sicht zwingend die Kenntnis der gewählten Vertreter. Es sollte sichergestellt werden, dass Vertreter auch zwischen den Wahlen für Mitglieder ansprechbar sind.

Die Klarstellung, dass die gewählten Vertreter den Mitgliedern direkt in Textform mitgeteilt werden können, ist daher sehr sinnvoll. Die Bekanntmachung sollte jedoch nicht optional über Internetseite oder ein öffentliches Blatt erfolgen, sondern in jedem Fall verpflichtend sein. Für den Versand per E-Mail könnte eine entsprechende Formulierung gemäß § 46 (1) ergänzt werden.

§ 43a (9) Übertragung Vertreterversammlung – neu eingeführt

Die Bild- und Tonübertragung der Vertreterversammlung dient der Erhöhung der Transparenz und Partizipation der Mitglieder. Bisher war es den Mitgliedern nicht möglich, die Entscheidungen ihrer gewählten Vertreter nachzuvollziehen. Die Öffnung ermöglicht eine effektive Kontrolle und Transparenz. Es ist zu begrüßen, dass auch Mitglieder ohne Stimm- und Rederecht grundsätzlich teilnahmeberechtigt sind, sollte keine Übertragung verfügbar sein.

Die Möglichkeit, die Teilnahme aus Platz- und Kostengründen einzuschränken, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Bei Genossenschaften mit mehreren tausend Mitgliedern wäre

dies mit einem erheblichen Planungsaufwand verbunden. Die Vertreterversammlungen sollten jedoch stets genossenschaftsöffentlich sein. Es ist sicherzustellen, dass grundsätzlich Mitglieder als Gäste teilnehmen können, auch bei einer Übertragung der Präsenzveranstaltung. Auf diese Weise kann auf Mitglieder ohne die technischen Möglichkeiten Rücksicht genommen werden.

Der §43a (9) könnte wie folgt geändert werden: „Die Vertreterversammlung muss für alle Mitglieder durch Bild- und Tonübertragung zugänglich gemacht werden. Jedes Mitglied ist auf Antrag als Gast ohne Rede- und Antragsrecht zur Teilnahme berechtigt. Auf Beschluss der Vertreterversammlung kann den Gästen Rederecht gewährt werden. Die Beantragung des Gastrechtes ist unverzüglich nach Bekanntgabe der Einladung zu stellen. Von diesen Möglichkeiten darf nur dann abgewichen werden, wenn die Teilnahme durch Bild- oder Tonübertragung bzw. als Gast nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand und Kosten möglich wäre.“

Des Weiteren ist die Übertragung von Mitgliederversammlungen zu fördern. Insbesondere Mitgliedern mit körperlichen Beeinträchtigungen oder die aus Termingründen verhindert sind, wird so die Möglichkeit geboten, zumindest die Veranstaltung zu verfolgen.

Präsenzveranstaltungen sind aber als Form der Zusammenarbeit der Vertreter bzw. der Verständigung zwischen den Vertretern sowie des Austauschs der Vertreter mit Vorstand und Aufsichtsrat auf Augenhöhe unverzichtbar. Zu berücksichtigen ist, dass die Vertreterversammlung in der Regel nur einmal im Jahr tagt und dass sich die Vertreter zum Teil nicht kennen und kaum eine Möglichkeit zum Kontakt untereinander haben.

§ 64c Datenbank für Prüfungsverbände – neu eingeführt

Die Einführung einer zentralen Datenbank für Prüfungsverbände wird ausdrücklich begrüßt. Sie bietet Mitgliedern und Vertretern die Möglichkeit, alternative Prüfverbände ausfindig zu machen. Gründe für einen Wechsel können neben der Qualität auch die politische Ausrichtung oder die Kosten eines Prüfverbandes sein.

§ 68 Ausschluss eines Mitglieds

Die Beibehaltung der Schriftform für die Mitteilung des Ausschlusses eines Mitglieds, sogar als gerichtsfest zugestellter Brief, wird ausdrücklich begrüßt.

Der Ausschluss aus einer Wohnungsbaugenossenschaft kann für das Mitglied gravierende Auswirkungen haben, insbesondere wenn es gleichzeitig eine Wohnung der Genossenschaft angemietet hat. In diesem Fall besteht die Gefahr des Verlusts der Wohnung und der Obdachlosigkeit Die Schriftform sollte weiterhin gewahrt werden, um sicherzustellen, dass ein Ausschluss zeitnah geprüft werden kann. Eine rein digitale Zustellung ist nicht flächendeckend möglich, da die notwendige Technik nicht überall vorhanden ist.

Die ausschließliche Versendung per E-Mail an unbekannt verzogene Mitglieder ist nachvollziehbar und kann auf diese Weise erfolgen. Allerdings sollten vorher ausreichend

Versuche unternommen werden, den Wohnort zu ermitteln (z.B. Einholen der Auskunft aus dem Einwohnermelderegister).

Weitere Punkte

Klarstellung, dass Mitglieder nicht „Dritte“ im Sinne des § 27 (2) GenG sind

§ 27 (2) GenG ist um einen Satz 3 zu ergänzen, der klarstellt, dass Mitglieder niemals „Dritte“ sein können und Geschäfte mit Mitgliedern stets den Beschränkungen des § 27 (1) GenG unterworfen sind.

Am Beispiel von Nutzungsverträgen zwischen Wohnungsgenossenschaften und ihren Mitgliedern wird deutlich, dass die hier geforderte Klarstellung notwendig ist. Denn Wohnungsgenossenschaften passen die Nutzungsentgelte häufig ohne Rückgriff auf die in der Satzung verankerten Ziele oder die im Genossenschaftsgesetz definierten Zwecke der Genossenschaft an. Dies wird von zahlreichen Gerichten auch nicht beanstandet. Die Argumentation der Gerichte lautet meistens, es handele sich bei den Nutzungsverhältnissen um Nichtmitgliedergeschäfte, die den Beschränkungen des § 27 (1) GenG nicht unterworfen seien. Dass dies nicht dem Zweck des Genossenschaftsgesetzes und der Aufgabe einer Genossenschaft entsprechen kann, liegt auf der Hand. Insofern ist eine Klarstellung im Gesetz dringend erforderlich.

Absenkung Quoren zur Beteiligung (§45 GenG)

Auf Verlangen einer Gruppe von 10 % der Genossenschaftsmitglieder kann gemäß § 45 eine General- und Vertreterversammlung einberufen werden oder ein Gegenstand zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung einer bereits angekündigten Versammlung gesetzt werden. Dies ermöglicht grundsätzlich einen basisdemokratischen Einfluss auf die Genossenschaftspolitik. Grundsätzlich lässt das Gesetz bereits eine Absenkung der Quoren in den Satzungen vor.

Nach unserer Wahrnehmung kommt dies zumindest bei Wohnungsbaugenossenschaften nicht vor. Praktisch läuft die Regelung damit ins Leere. Denn gerade bei großen Genossenschaften ist die Wahrscheinlichkeit gering, sich gegenseitig zu kennen. Auch wenn die Änderung des §31 GenG hier eine Verbesserung darstellt, ist es aus unserer Sicht notwendig, die im Gesetz verankerten Quoren abzusetzen.

Der §45 (1) Satz 1 könnte wie folgt geändert werden: „Die Generalversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn mindestens ein Zwanzigstel der Mitglieder oder 150 Mitglieder oder der in der Satzung hierfür bezeichnete geringere Teil in Textform unter Anführung des Zwecks und der Gründe die Einberufung verlangt.” §45 (2) müsste entsprechend angepasst werden, die Begrenzung sollte allerdings deutlich niedriger, bei mindestens 30 Mitgliedern liegen.

Die Einführung von Mitgliederentscheiden in Genossenschaften wäre ein weiteres Element der Beteiligung der Mitglieder.

Genossenschaft von Unten
eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaft von unten Hamburg
eine Initiative von Mitgliedern Hamburger Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaft von unten Dortmund
eine Initiative von Mitgliedern Dortmunder Wohnungsgenossenschaften

Kontrolle Prüfverbände

Gemäß § 64 (1) erfolgt die staatliche Aufsicht über Prüfverbände ausschließlich im öffentlichen Interesse. Dies ermöglicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht insbesondere, über Verstöße von Genossenschaften gegen das Kapitalanlagegesetzbuch oder das Vermögensanlagengesetz informiert zu werden. Darüber hinaus halten wir eine weitere Kontrolle der Prüfungen der Verbände für erforderlich (s. auch §§54a(1) und 55(3). Wir beobachten, dass die Verbände sich in der Pflichtprüfung oftmals auf eine gewöhnliche Wirtschaftsprüfung beschränken und trotz § 58 (1) Satz 3 GenG kaum Aufmerksamkeit darauf verwenden, ob die Genossenschaft den ihr gesetzlich vorgeschriebenen Förderzweck einhält, insbesondere nicht im Hinblick auf Rücklagenbildung, Nichtmitgliedergeschäft und beim Beteiligungserwerb. Dabei dürfen Mitglieder angesichts des § 1 (1) GenG erwarten, von ihrer Genossenschaft in jeder Weise und jederzeit höchstmöglich gefördert zu werden.

Ein Beispiel: wir beobachten mit Besorgnis, dass sich einige Wohnungsbaugenossenschaften bei der Kalkulation von Nutzungsentgelten zunehmend an Marktpreisen z.B. anhand des jeweiligen Mietspiegels orientieren, statt an der Kostenmiete der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten. Der durch die Mitglieder und zulasten dieser erwirtschaftete, unnötig hohe Gewinn kommt den Mitgliedern größtenteils nicht zugute, sondern wird überwiegend in Rücklagen eingestellt. Dies verschiebt die Machtverhältnisse weiter zulasten der Mitglieder, da das genossenschaftliche Unternehmen von diesen auch als Eigenkapitalgeber unabhängiger wird. Auch bei Genossenschaftsbanken beobachten wir eine ähnliche Problematik. Wir betrachten es nicht als Ziel einer Genossenschaft, selbstnützig ihr eigenes Vermögen, sondern fremdnützig das ihrer Mitglieder zu mehren, denn die Genossenschaft soll ihre Mitglieder fördern und nicht umgekehrt. Das Unternehmensziel einer Genossenschaft unterscheidet sich von allen anderen Rechtsformen darin, dass sie den Mitgliedern bei höchstmöglichem Verzicht auf eigenen Gewinn naturale Fördervorteile verschaffen soll und dieses Ziel Vorrang hat gegenüber. Unternehmenswachstum, Rücklagenbildung und Nichtmitgliedergeschäft.

Wir würden es daher begrüßen, wenn Prüfungsverbände verbindlich angehalten wären, im Prüfungsbericht die Förderung der Mitglieder nach quantitativen und qualitativen Kriterien zu bewerten (Förderbilanz), die den jeweiligen tatsächlichen, naturalen förderwirtschaftlichen Interessen der Mitglieder entsprechen.

Wir erhoffen uns davon im Hinblick auf Wohnungsbaugenossenschaften, dass die erheblichen Potenziale zur Senkung von Nutzungsentgelten und Verbesserung der Kosteneffizienz zukünftig genutzt werden, was darüber hinaus einen dämpfenden Effekt auf die Mietspiegel und damit die allgemeine Mietpreisentwicklung hätte.

Ausschluss eines Mitglieds (§ 68 GenG)

Die basisdemokratischen und emanzipatorischen Elemente der Genossenschaften sollten gestärkt werden. Um eine Kontrolle und möglichst unmittelbare Mitbestimmung durch die Mitglieder zu gewährleisten, ist es aus unserer Sicht insbesondere erforderlich, dass bei Kritik an der Geschäftspolitik nicht mit einem Ausschluss und Verlust der Wohnung gedroht werden

kann. Kritik am Vorstand und am Aufsichtsrat sind keine Ausschließungsgründe. Nach der von den meisten Genossenschaften übernommenen Mustersatzung des GdW wird bereits der Versuch der Schädigung des Ansehens der Genossenschaft als Ausschlussgrund aufgeführt.

Wahl des Vorstand (§24 GenG)

Für eine unmittelbare Beteiligung ist es erforderlich, dass Vorstände direkt durch Mitglieder bzw. Vertreter gewählt werden, genau wie bereits jetzt der Aufsichtsrat. In vielen Satzungen ist jedoch die Wahl des Vorstands durch den Aufsichtsrat vorgesehen. Dies sollte im GenG ausgeschlossen werden.

Ansprechpartner für diesen Referentenentwurf innerhalb der Initiativen Genossenschaft von Unten:

Dr. Rolf Bosse
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg
Festnetz: 040 87979 200
Mobil: 0162 1325110
R.Bosse@Mieterverein-hamburg.de