



**Genossenschaft von Unten**

eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften



**Genossenschaft  
von unten  
Hamburg**

eine Initiative von Mitgliedern Ham-  
burger Wohnungsgenossenschaften



**Genossenschaft von unten Dortmund**

eine Initiative von Mitgliedern Dortmunder Wohnungsgenossenschaften

## Stellungnahme zum Eckpunktepapier Anpassung des GenG

Wohnungsbaugenossenschaften stellen eine besondere Form der Genossenschaft dar. Denn ein Großteil der Mitglieder wohnt in den Wohnungen der Genossenschaften. Sie sind Eigentümer und Mieter in einem. Sie sind weniger an einem wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft interessiert, sondern an bezahlbarem, modernem Wohnraum. Wohnungsbaugenossenschaften nehmen zugleich eine besondere Stellung auf dem Wohnungsmarkt ein.

„Genossenschaft von unten“ ist ein Zusammenschluss von Mitgliedern der örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften, die sich für die Wahrung und den Ausbau von Mitgliederstimme und Demokratie in ihren Genossenschaften einsetzen. Mit Sorge nehmen wir die Tendenz wahr, dass sich Vorstände und Aufsichtsräte zunehmend an der renditeorientierten Wohnungswirtschaft orientieren und Transparenz und Mitbestimmung zurückgedrängt werden.

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

Im Eckpunktepapier sind einige Punkte enthalten, die wir sehr begrüßen, da sie Beteiligungen und Transparenz in Genossenschaften stärken. Mit unseren Erfahrungen aus der Arbeit vor Ort, sehen wir einzelne Punkte kritisch, zumindest für größere Wohnungsbaugenossenschaften. Im Einzelnen:

### **1. Livestream bei Vertreter- bzw. Mitgliederversammlungen ist begrüßenswert.**

Transparenz und Partizipation können so erhöht werden. Mitglieder, die körperlich beeinträchtigt sind oder aus Termingründen nicht vor Ort sein können, erhalten so die Möglichkeit an der Veranstaltung als Gast teilzunehmen. Außerdem entfällt dadurch das Platzargument gegen die Teilnahme von Gästen. Es sollte aber trotzdem die Möglichkeit des Präsenz-Gastrechtes geben. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass nicht jede Genossenschaft es „normalen“ Mitgliedern gestattet, als Gast an der Vertreterversammlung teilzunehmen. Das Recht auf Teilnahme als Gast ohne Stimm- und Rederecht sollte daher ausdrücklich verbrieft werden.

### **2. Kontrolle der Prüfverbände ist dringend geboten.**

Vor dem Hintergrund der Verflechtung von Vorständen größerer Wohnungsgenossenschaften mit den lokalen Prüfverbänden des GdW sowie der problematischen Verknüpfung von Unternehmensberatung, Steuerberatung und Prüfung bei den regionalen Verbänden des GdW halten wir eine staatliche Kontrolle für dringend erforderlich, um ggfs. nicht rechtsstaatlichem Handeln entschieden entgegenzutreten; falls erforderlich auch mit strafrechtlichen Mitteln. Hierdurch werden die Ziele des Hinweisgeberschutzgesetzes ergänzt. Das stärkt die Genossenschaften und deren positives Wirken, das Vertrauen der Mitglieder in die Genossenschaften sowie die Attraktivität von Genossenschaften.

### **3. Datenbank alternativer Prüfverbände ist ein wichtiger Schritt.**

Aufgrund der o.g. Probleme ist eine solche Datenbank dringend notwendig, weil die z.T. günstigeren und genossenschaftsorientierteren Prüfverbände häufig nicht bekannt sind und die großen Verbände auch Lobbyarbeit für renditeorientierte Immobilienunternehmen machen.

### **4. Digitale Mitteilung über den Ausschluss sollte nicht zugelassen werden.**

Der Ausschluss aus einer Wohnungsgenossenschaft kann gravierende Auswirkungen für das Mitglied haben, wenn es gleichzeitig in einer Wohnung der Genossenschaft wohnt. In diesem Fall droht durch einen Verlust der Mitgliedschaft auch der Verlust der Wohnung. Hier sollte die Schriftform weiterhin gewahrt werden und eine Zustellung beim Mitglied sichergestellt werden. Nur so kann ein Ausschluss zeitnah geprüft werden. Für eine rein digitale Zustellung mit gesichertem Zugang ist die notwendige Technik nicht flächendeckend vorhanden.

### **5. Umstellungen auf digitale Kommunikation sollten allgemein nur auf Wunsch des Mitglieds möglich sein. Genossenschaften sollten Vereinfachungen ermöglichen können, wenn dies durch Mitglieder gewünscht ist, beispielsweise die Kündigung der Mitgliedschaft durch das Mitglied.**

### **6. Ausschließlich digitale Vertreterwahlen sollten nicht zugelassen werden.**

Erste Erfahrungen mit digitalen Vertreterwahlen zeigen nicht mehr Teilnahme, sondern geringere. Die Verknüpfung dieser Frage mit Livestream-Übertragungen sollte daher inhaltlich getrennt werden.

Digitale Wahlverfahren erschweren überdies die Kontrolle (z.B. Anwesenheit bei der Auszählung) sowie die nachträgliche Überprüfung. Aus diesem Grund werden elektronische Wahlverfahren z.B. auch bei den Bundestagswahlen (und Abgeordnetenhaus Berlin) nicht angewendet.

### **7. Vorgehen gegen unseriöse Genossenschaften ist begrüßenswert.**

Genossenschaften, die z.B. nur der Kapitalanlage dienen, nehmen zu. Dies widerspricht jedoch dem genossenschaftlichen Grundgedanken. Hier sollte der Gesetzgeber eingreifen, insbesondere aus den in Punkt 3 des Eckpunktepapiers genannten Gründen. Dabei ist die Beachtung des Förderzweckes einer Genossenschaft ein auch aus unserer Sicht wichtiger Aspekt der Prüfung, der bei Verfehlung dieses Zweckes zu Konsequenzen führen muss.

Eine unmittelbare Information der Mitglieder, wenn im Rahmen einer Prüfung erhebliche Gefährdung derer Belange festgestellt wird, halten wir für eine wichtige Regelung. Wir schlagen hier vor, dass bei Genossenschaften, die eine Vertreterversammlung haben, beide Informationswege genutzt werden müssen: Einladung zu einer außerordentlichen Vertreterversammlung und die Information der einzelnen Genossenschaftsmitglieder, da sonst die „normalen“ Mitglieder nichts davon erfahren. Bei Genossenschaften, die nicht über eine Vertreterversammlung verfügen, kann die Information gemeinsam mit der Einladung zu einer außerordentlichen Mitgliederversammlung verbunden werden.

Dies erfordert jedoch auch einen Paradigmenwechsel bei den Verbänden, weil diese sich häufig nicht als Ansprechpartner für die Mitglieder definieren, wie die bisherigen Erfahrungen zeigen.

### **Weitere Aspekte**

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.

Für eine unmittelbare Beteiligung ist es notwendig, dass Vorstände direkt durch Mitglieder, bzw. Vertreter gewählt werden, genau wie bereits jetzt der Aufsichtsrat. Viele Satzungen sehen die Wahl des Vorstands aber durch den Aufsichtsrat vor. Diese Möglichkeit sollte im GenG ausgeschlossen werden. Mitglieder sollten zudem einfacher die Kontaktdaten von gewählten Vertretern und weiteren Mitgliedern erhalten, um Beteiligungsrechte zu nutzen, die an ein Quorum gebunden sind. Zugleich gehören die bestehenden Quoren abgesenkt, weil sie in großen Genossenschaften praktisch nicht erreichbar sind. Mitgliederentscheide in Genossenschaften wären ein weiteres Element der Beteiligung der Mitglieder.

Der § 27 GenG sollte dahingehend geändert werden, dass auch in Genossenschaften über 20 Mitgliedern die Generalversammlung Grundsatzentscheidungen treffen und den Vorstand mit der Umsetzung beauftragen kann, wie es bis 1973 der Fall war. (z.B. bei Kauf und Verkauf von Wohnungen und Grundstücken, Neubauinvestitionen, größeren Kreditaufnahmen, der Nutzungsentgeltentwicklung, größeren Modernisierungsmaßnahmen).

Der § 43a GenG sollte um die Möglichkeit der Einführung eines Vertreterrates in Genossenschaften mit Vertreterversammlungen ergänzt werden. Dies dient der Koordinierung der Arbeit der Vertreterversammlung, stärkt deren Mitwirkungsmöglichkeiten und damit die Demokratie innerhalb der Genossenschaft.

Berlin, Dortmund, Hamburg, den 30.11.2023

Thomas Schmidt  
für GvU Berlin

Markus Roeser  
für GvU Dortmund

Dr. Rolf Bosse  
für GvU Hamburg

Die Initiative „Genossenschaft von unten“ wird unterstützt durch:



Mieterverein  
Dortmund und  
Umgebung e.V.

