



Berlin, 22.8.2024

Stellungnahme der GENOSSENSCHAFTER*INNEN¹ zum RefEGenG

Die GENOSSENSCHAFTER*INNEN begrüßen das Anliegen des RefE, die Rahmenbedingungen für gemeinwohlorientiertes Wirtschaften zu verbessern. Gerade die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in den Ballungszentren zeigen, dass eine gemeinwirtschaftliche Alternative zur renditeorientierten, privaten Immobilienwirtschaft nötig ist, wenn Wohnungslosigkeit und Verarmung eines wachsenden Teils der Bevölkerung verhindert werden soll.

Allerdings wird der RefE diesem Anspruch nur teilweise gerecht. Problematisch ist aus unserer Sicht vor allem, dass er keine Präzisierung des Genossenschaftsbegriffs vornimmt und damit renditeorientierten Anleger*innen weiterhin Möglichkeiten des Missbrauchs der Rechtsform „Genossenschaft“ bietet.

Das folgende Papier benennt einige Fehlentwicklungen, die dem Wesen der Genossenschaften, wie es auch in den Statuten der Internationalen Genossenschaftsbewegung ICA (International Cooperative Alliance) definiert ist, entgegenstehen und die einer gesetzlichen Korrektur bedürfen, wenn der Anspruch der Novelle ernst genommen werden soll. Dazu gehören: die Verhinderung der Privatisierung von Genossenschaftseigentum, die Wahrung des Identitätsprinzips und die Sicherung demokratischer Mitgliederkontrolle. Außerdem schlagen wir Möglichkeiten zur Entbürokratisierung (Prüfungspflicht) vor.

1. Genossenschaftseigentum dauerhaft dem Markt entziehen

Wohnungsgenossenschaften bewirtschaften Immobilien seit mehr als 100 Jahren kollektiv. Die "eigentumsorientierte Genossenschaft," die eine Privatisierung von Gemeinschaftsbesitz erlaubt, widerspricht diesem Prinzip grundlegend. Eingeführt wurde diese Organisationsform im Rahmen des Altschuldengesetzes (1993), das den DDR-Genossenschaften die darin vorgesehene Privatisierungsquote von 10% ermöglichen sollte.

¹ Die GENOSSENSCHAFTER*INNEN sind ein Zusammenschluss von Mitgliedern aus Berliner Wohnungsgenossenschaften, der für eine Stärkung von Demokratie und Mitgliederrechten in Genossenschaften eintritt. Auf der politischen Ebene setzen wir uns ein für eine Wohnungspolitik, die dazu beiträgt, dass möglichst Viele selbstbestimmt wohnen können und das zu Mieten, an denen andere sich nicht bereichern.

Mit Schreiben vom 19.05.1995 hatte das BMBau die KfW angewiesen, auch „mieternahe Privatisierungsformen“ als Privatisierung iSd. Altschuldenhilfe-Gesetzes anzuerkennen und auf die Privatisierungsquote anzurechnen. Namentlich nennt die Weisung des BMBau die Übertragung von Wohnungsbeständen auf neugegründete Wohnungsgenossenschaften, auf Zwischenerwerber und auf Mietergemeinschaften. Durch die Novelle zum Eigenheimzulagengesetz (§17 EigZulG) erhielten auch Genossenschaften 1996 die Eigenheimzulage, wenn die "Satzung der Genossenschaft unwiderruflich den Genossenschaftsmitgliedern, die Förderung erhalten, das vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihnen zu Wohnzwecken genutzten Wohnung für den Fall einräumt, daß die Mehrheit der in einem Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat."

Das Altschuldengesetz ist Vergangenheit (ausgenommen AWGs, die bis heute noch Raten abtragen), die Eigenheimzulage wurde 2006 abgeschafft. Doch die eigentumsorientierte Genossenschaft hat überlebt und wird zunehmend von renditeorientierten Anleger*innen genutzt, um an Grundstücke oder andere Formen der Förderung zu kommen. Denn viele Programme - des Bundes, der Länder, der Kommunen - fördern Genossenschaften, z.B. indem sie die wenigen kommunalen Grundstücke bevorzugt an Genossenschaften vergeben. Anlegergruppen nutzen das. Sie gründen eine eigentumsorientierte Genossenschaft, bewerben sich um kommunalen Boden und verkaufen die Wohnungen nach der Fertigstellung.² Gemeinwohlorientierung und private Aneignung lassen sich nur schwer in Übereinstimmung bringen. Darum unsere Forderung:

Streichung der „Eigentumsorientierung“ aus dem Genossenschaftskatalog, Neugründungen dürfen "eigentumsorientiert" nicht mehr in die Satzung aufnehmen. Damit keine öffentlichen Förderungen (Geld oder Grundstücke) privatisiert werden, müsste in den entsprechenden Förderprogrammen und Vergabepaxen geregelt werden, dass eine Eigentumsorientierung sowie ein Wechsel in eine andere Rechtsform ausgeschlossen sind, und dass bei einer evtl. Auflösung der Genossenschaft der Förderanteil nicht an die Mitglieder verteilt werden darf, sondern zurückzuzahlen ist. Bei der Berechnung der Höhe sind die Wertsteigerungen zu berücksichtigen.

2. Identitätsprinzip sichern

Das Identitätsprinzip, das heißt die Identität von Wohnenden und Besitzenden, gehört zu den sieben von der Internationalen Genossenschaftsbewegung ICA 1995 festgelegten Wesensmerkmalen einer Wohnungsgenossenschaft. "Investierende Mitglieder" verletzen das Identitätsprinzip.

² Einige Beispiele für den Erfindungsreichtum der Anleger:

<https://www.bauwelt.de/rubriken/betrifft/Gemeinwohl-auf-Abwegen-4027589.html>

<https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/nur-guenstige-mietwohnungen-wie-genossenschaften-tricksen-koennen/>

<https://www.genossenschafter-innen.de/2024/01/04/die-eigentumsorientierung-hat-uns-fertig-gemacht/>

Die Aufnahme von investierenden Mitgliedern (invM) kann zu folgenreichen Veränderungen in einer Genossenschaft führen, da diese andere Interessen verfolgen als die wohnenden Mitglieder: hier der Wunsch nach günstigen Mieten, dort die Aussicht auf eine gute Geldanlage, die nur durch die Mieten erwirtschaftet werden kann. Für viele junge Genossenschaften erfüllen invM eine wichtige Funktion, weil sie eine Möglichkeit sind, solidarisches Kapital zu aquirieren und die Eigenkapitalbasis zu stärken.

Für Anleger aber bietet die Zulassung invM ein Einfallstor für renditeorientierte Anlageformen und es entstehen Genossenschaften, die Investmentfonds ähneln. Andere Genossenschaften nutzen die invM-Regel, um die Rechte der Mitglieder auszuhebeln.³ Ob die Aufnahme von investierenden Mitgliedern im Interesse der Genossenschaft und der wohnenden Mitgliedschaft ist, wird von Fall zu Fall zu klären sein.

Unser Vorschlag: **Änderung des § 21a** "Ausnahmen vom Verbot der Verzinsung": "*Bestimmt die Satzung keinen festen Zinssatz, muss sie einen ~~Mindest~~Höchstzinssatz festsetzen...*

3. Innergenossenschaftliche Demokratie stärken

"Demokratische Mitgliederkontrolle" nennt die ICA als weiteres Kriterium von Genossenschaften. Dieser partizipative Ansatz ist ihr Alleinstellungsmerkmal und unterscheidet sie auch von kommunalen Wohnungsunternehmen. In der Praxis werden die Informations- und Mitbestimmungsrechte jedoch vielfach eingeschränkt. Hintergrund ist der § 27 Abs. 1, nach dem Vorstände die Genossenschaft in eigener Verantwortung leiten. Ziel jeder Reform sollte es sein, zu der alten Regelung zurückzukehren und den Vorstand stärker an die Weisungen der Mitglieder zu binden. Unsere Vorschläge:

Die geplante Änderung des § 27: „Die Satzung kann vorsehen, dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung oder eines aus der Mitte der Generalversammlung gebildeten Entscheidungsgremiums gebunden ist“ ist ein wichtiger Schritt auf diesem Wege. Für wesentliche Entscheidungen ist jedoch diese Regelung nicht ausreichend, sondern es bedarf der Erweiterung auf die Mitglieder bzw. die Generalversammlung.

Wir schlagen folgende **Ergänzung des § 8** vor: „*Wenn der Vorstand nicht an die Entscheidungen der Mitglieder oder eines Entscheidungsgremiums gebunden ist, muss die Satzung den Mitgliedern zumindest für solche wirtschaftlichen Entscheidungen, die nach Art, finanziellem Umfang und zeitlichen Auswirkungen geeignet sind, ihre Interessen grundlegend zu berühren, ein Weisungsrecht einräumen.*“

Weitere wichtige Maßnahmen zur Stärkung der Mitgliederrechte sind:

Mehr Transparenz: Neu einfügen: **§ 9 (6):** *Sitzungen des Vorstands und des Aufsichtsrats einschließlich gemeinsamer Sitzungen finden grds. mitgliederöffentlich statt. Sollten personenbezogene oder geschäftliche Fragen eine besondere Geheimhaltung erfordern, ist dies zu begründen.*

³ Aktuelle Beispiele aus Berlin:

<https://begeno16.de/berlin-weissensee/>

<https://www.genossenschafter-innen.de/2023/04/24/werkwohnungen-verkleidet-als-genossenschaft-das-kapital-kapert-die-idee-solidarischen-wohnens/>

Weniger Hürden: Die Änderungen in **§ 31 Abs. 1**, mit denen Mitglieder einen praktikablen Zugang zu den Mitgliederadressen erhalten, sind zu begrüßen. Zur Stärkung der demokratischen Teilhabe der Mitglieder ist aber auch eine Absenkung der Quoren wünschenswert:

- Wahlvorschlag Vertreter*innen, **§ 43 a Absatz 4** Satz 6: 50 statt 150 Mitglieder
- Einberufung Generalversammlung zwecks Beschlussfassung über die Abschaffung der Vertreterversammlung, **§ 43a Absatz 7** Satz 1: fünf Prozent statt einem Zehntel der Mitglieder
- Einberufung Generalversammlung, **§ 45 Absatz 1** Satz 1: fünf Prozent statt einem Zehntel der Mitglieder
- Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung einer Generalversammlung, **§ 45 Absatz 2** Satz 1: fünf Prozent statt einem Zehntel der Mitglieder

4. Prüfungspflicht vereinfachen

Entbürokratisierung ist ein erklärtes Ziel des RefE. Hier wären die Eindämmung der überbordenden Prüfungspflichten gerade für kleine Genossenschaft eine wichtige Erleichterung.

Unsere Vorschläge:

- Ergänzung zu **§ 11 Abs. 2** Ziff. 3. voranstellen: *„für Genossenschaften, die innerhalb der ersten drei Jahre voraussichtlich die Größenklassen des § 267a Absatz 1 HGB (Kleinstkapitalgesellschaften) überschreiten werden ...“*
- Ergänzung zu **§ 53 Abs. 1** ans Ende: *„Genossenschaften in den Größenklassen des § 267a Absatz 1 HGB (Kleinstkapitalgesellschaften) sind von der Prüfungspflicht freigestellt.“*

Die vereinfachte Prüfung nach § 53a könnte dann gestrichen werden oder für Genossenschaften in den Größenklassen des § 267 Abs. 1 HGB (kleine Kapitalgesellschaften) bestimmt werden.

