

München, 04. September 2024

II / HMA

Tel.: +49 89 290020-411

[hans.maier@vdwbayern.de](mailto:hans.maier@vdwbayern.de)

## **Stellungnahme zur Neuregelung des § 27 (1) im Referentenentwurf des Gesetzes zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der VdW Bayern e.V. und seine 504 Mitgliedsunternehmen setzen sich überall in Bayern für bezahlbaren Wohnraum ein. Rund ein Viertel aller bayerischen Mieterinnen und Mieter findet in den rund 550.000 Wohnungen unserer Verbandsmitglieder ein sicheres und bezahlbares Zuhause – aktuell zu einer bayernweiten Durchschnittsmiete von nur 7,01 €/qm.

Unserem Verband gehören auch 354 Wohnungsgenossenschaften mit einem Gesamtwohnungsbestand von rund 200.000 Wohneinheiten an. Über 250.000 Menschen in Bayern sind Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft. Das Geschäftsmodell dieser Genossenschaften ist auf die langfristige und nachhaltige Bereitstellung hochwertigen Wohnraums zu bezahlbaren Preisen für breite Schichten der Bevölkerung gerichtet.

Am 3. Juli 2024 veröffentlichte das Bundesministerium der Justiz den Referentenentwurf für ein Gesetz zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform. Die im Referentenentwurf des Gesetzes aufgeführten Änderungsvorhaben begrüßen der VdW Bayern e.V. und die ihm angehörenden Wohnungsgenossenschaften in großen Teilen. Insbesondere die erweiterten Möglichkeiten zur digitalen Kommunikation und Mitgliederverwaltung sowie eine Stärkung der Rolle des Prüfungsverbands heißen wir gut.

Ablehnend stehen wir sowie die große Mehrheit der Mitgliedsgenossenschaften jedoch der Neuregelung des § 27 (1), welcher in der Satzung eine Bindung des Genossenschaftsvorstandes an Weisungen der Generalversammlung vorsehen kann, gegenüber. Wir gehen davon aus, dass diese im Referentenentwurf vorgeschlagene Neuregelung massive Probleme für Bayerns Wohnungsgenossenschaften und ihre mehr als 250.000 Mitglieder bedeuten würde.

### **Unsere Position:**

Wir lehnen den im Referentenentwurf enthaltenen Vorschlag zur Änderung des § 27 (1) Satz 3 GenG n. F. entschieden ab, wonach der Vorstand einer Genossenschaft per Satzungsregelung an Weisungen der Generalversammlung oder eines aus der Mitte der Generalversammlung gebildeten Entscheidungsgremiums gebunden werden kann.

### **Unsere Begründung:**

Gerade in den aktuell so schwierigen Zeiten ist es von besonderer Wichtigkeit, dass Bayerns Wohnungsgenossenschaften gegenüber Unternehmen anderer Rechtsformen konkurrenzfähig bleiben. Sie müssen auch weiterhin ihre rund 200.000 Wohnungen in einem hochwertigen Zustand erhalten und günstig – die aktuelle Durchschnittsmiete bayerischer Wohnungsgenossenschaften beträgt 6,21 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) bayernweit und 7,44 €/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt München – für ihre Mitglieder bereitstellen können. Die Wohnungsgenossenschaften brauchen zur Bewältigung dieser Aufgabe aktuell jedes Instrument und müssen uneingeschränkt handlungsfähig bleiben.

Das Genossenschaftsgesetz enthält ausgewogene Regelungen zum Schutz der Rechte der Mitglieder. Die aktuell bestehenden Mitbestimmungs- und Kontrollrechte der Mitglieder sind geeignet, zumindest mittelbar die Geschäftspolitik von Genossenschaften zu beeinflussen. Ungeachtet dessen ist die Führung des operativen Geschäfts die zurecht zentrale Aufgabe des Vorstandes.

Im Interesse der Chancengleichheit der Genossenschaft im Wettbewerb mit anderen Rechtsformen, vornehmlich zur AG, wurde die Stellung des Vorstandes im Rahmen der Genossenschaftsnovelle 1973 gestärkt, „um dem Vorstand die Stellung zu verschaffen, die er als Leiter eines genossenschaftlichen Unternehmens unserer Zeit haben muss“ (BT-Drs. 7/97, S. 22). Seither ist der Vorstand nicht mehr von Weisungen der Generalversammlung abhängig.

Für unsere Mitgliedsgenossenschaften hat sich die Regelung bewährt. Diese Wohnungsgenossenschaften sind darauf angewiesen, dass Entscheidungen des Vorstandes frei von Weisungen umgesetzt werden können. Die Wettbewerbsfähigkeit von Wohnungsgenossenschaft gegenüber renditeorientierten Akteuren am Wohnungsmarkt wäre massiv gefährdet, wenn z. B. notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht frei von Weisungen an den Vorstand, ggf. in Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, entschieden werden könnten.

Wir erkennen nicht, dass die rechtliche Stellung des Vorstandes der Genossenschaft im Laufe der Zeit kritisiert wurde: Das Genossenschaftsgesetz würde rechtspolitisch über das Ziel hinausschießen, indem die Rechtsstellung des Vorstandes für alle Genossenschaften unabhängig von deren Art und Größe geregelt wird. Diese Kritik hat der Gesetzgeber im Jahr 2017 aufgegriffen. Im Rahmen der Genossenschaftsnovelle 2017 wurden die Bedürfnisse kleinerer Genossenschaften nach mehr Einfluss auf die operative Geschäftstätigkeit mit der Regelung in § 27 (1) Satz 3 GenG berücksichtigt. Bei Genossenschaften mit bis zu 20 Mitgliedern kann die Satzung eine Bindung des Vorstands an Weisungen der Generalversammlung vorsehen.

Die Motive für die Erleichterung für kleine Genossenschaften sind jedoch nicht allgemein auf alle Genossenschaften übertragbar. Der Gesetzgeber hat im Rahmen der Genossenschaftsnovelle 2017 festgestellt, dass es sich negativ auf Geschäftsführungsentscheidungen auswirken kann, wenn der Vorstand nicht mehr autonom (ggf. zusammen mit dem Aufsichtsrat) entscheiden kann, sondern vom Votum der Generalversammlung abhängig ist. Insofern ist es richtig, dass der Gesetzgeber das Weisungsrecht auf kleine Genossenschaften mit nicht mehr als 20 Mitgliedern beschränkt und dieses Weisungsrecht unter den Vorbehalt einer entsprechenden Satzungsregelung gestellt hat. Dies entspricht den ausgewogenen Regelungen im Genossenschaftsgesetz in Bezug auf die Mitbestimmungs- und Kontrollrechte der Mitglieder.

Das Genossenschaftsgesetz berücksichtigt die berechtigten Interessen der Mitglieder und schafft es gleichzeitig, die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft zu wahren. Dieses sehr erfolgreiche und ausgewogene System sollte als Stärke gesehen und darf nicht aufs Spiel gesetzt werden. **Deswegen ist auch die optionale Satzungsfreiheit abzulehnen.** Andernfalls würde die bewährte Leitungsfunktion des Vorstandes in Frage gestellt werden. Der Gesetzgeber hat durch seine Leitentscheidung 1973 eine klare Richtung vorgegeben, diese darf nicht mit Verweis auf die Eigenverantwortlichkeit der Genossenschaften zunehmend verwässert werden. **Der im Referentenentwurf enthaltene Vorschlag zur Änderung des § 27 (1) Satz 3 GenG n. F. muss vor diesem Hintergrund unbedingt aufgegeben werden.** Die Rechtsform Genossenschaft und deren Wettbewerbsfähigkeit würden massiv leiden und alle berechtigten und begrüßenswerten Bemühungen im Referentenentwurf, die Rechtsform attraktiver zu machen, wären konterkariert und gefährdet.

Wir freuen uns sehr, wenn Sie unsere Position im weiteren Gesetzgebungsverfahren unterstützen. Gerne stehen wir auch für einen Austausch bereit.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Hans Maier  
Verbandsdirektor

Der VdW Bayern ist im Lobbyregister des Bundestages unter der **ID-Nummer R000115** registriert. Diese Stellungnahme enthält keine Geschäftsgeheimnisse oder ähnlich schutzwürdige persönliche Informationen.