

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnungsbaugenossenschaften sind eine langwährende Erfolgsgeschichte. Sie sind ein unverzichtbarer Faktor in der Wohnraumversorgung. Sie setzen in puncto Partizipation und Qualität Maßstäbe, an denen sich die anderen Akteure messen müssen.

Aus dieser langen großen Tradition resultiert aber auch eine große Verantwortung für die Zukunft. Wie sieht die Wohnungsbaugenossenschaft 4.0 aus? Wie werden sich die großen Trends unserer Gesellschaft auf die Wohnungsbaugenossenschaften auswirken? Wie werden Digitalisierung und Individualisierung, wie werden Altersarmut und Migration die Anforderungen verändern? Und welche Kompetenzen werden dafür in Zukunft notwendig sein?

Eins dürfte heute schon klar sein: Die Komplexität und die Geschwindigkeit von Veränderungen werden zunehmen; vermutlich noch schneller als wir es uns heute vorstellen können. Deshalb brauchen die Wohnungsbaugenossenschaften Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die beides können: Die guten Traditionen bewahren und gleichzeitig mit Veränderung

und Geschwindigkeit umgehen – fachlich exzellent ausgebildet, agil und neugierig. Das sind wichtige „Skills“ der Zukunft.

Wenn diese Annahmen stimmen, dann brauchen die Wohnungsbaugenossenschaften zukünftig mehr höher qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Menschen, die sich in der neuen digitalen Welt bewegen können und möchten, die digital gestützte Mitgliederservices entwickeln, die Geschäftsmodelle errechnen und implementieren können. Und die Wohnungsbaugenossenschaften benötigen Karrierewege und Entwicklungsmöglichkeiten, die sie als attraktive und innovative Arbeitgeber positionieren. Denn auch das ist eine gesellschaftliche Veränderung: Die Generation X oder demnächst Z wählt ihre Arbeitgeber gezielt aus, stellt ihre eigenen Anforderungen.

Wir möchten Sie gerne auf diesem Weg begleiten. Dafür haben wir den Studienschwerpunkt Genossenschaften in unseren Bachelorstudiengang Real Estate implementiert. Er bietet Ihnen eine gute Möglichkeit, Ihre Nachwuchskräfte fachkompetent und gleichzeitig



im Geist der Genossenschaftsbewegung zu fördern. Dafür loben wir gemeinsam mit dem Verein „Wohnen in Genossenschaften“ jährlich ein Stipendium aus.

Und mit der EBZ Akademie stehen wir Ihnen beim Aufbau und der Weiterentwicklung einer zukunftsorientierten Personalentwicklung mit einem umfangreichen (Beratungs-) Angebot gerne zur Seite. Denn Sie werden in Zukunft höher qualifizierte, akademisch ausgebildete, agile Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter brauchen. Lassen Sie uns gemeinsam für die Wohnungsbaugenossenschaft 4.0 arbeiten.

Ihr
Klaus Leuchtmann
Vorstandsvorsitzender

Sind Genossenschaften up-to-date?

Innovation, Digitalisierung, kundenorientierte Marketingkampagnen – das sind nicht die Schlagworte, mit denen Wohnungsbaugenossenschaften in Verbindung gebracht werden. Häufig kämpfen sie mit einem eher verstaubten Image. Zu Unrecht – zeigt das Beispiel der „Voerder Baugenossenschaft“. Henning Pohl, Vorstand der Genossenschaft, im Interview rund um Google Remarketing und Mitglieder-Apps.

Skills eG: Häufig weisen Genossenschaften eine Mieterschaft mit hohem Alter auf, die schon lange in den Beständen wohnen. Die finanzielle Lage der Unternehmen ist sicher. Wie wichtig sind da innovative Marketingkampagnen?

Pohl: Genossenschaften kämpfen tatsächlich mit einem Image, welches ich gerne mit „grau-braunmessing“ umschreibe. Doch es sind moderne Unternehmen, die auch für jüngere Zielgruppen attraktiv sind. Da die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt nicht schläft, sind moderne, kundenorientierte Angebote Pflicht. Der traditionsreiche Genossenschaftsgedanke bestimmt zwar auch heute noch die tägliche Arbeitsweise im Unternehmen und lässt Prinzipien wie Gemeinschaftssinn, Nachhaltigkeit und solidarisches Wirtschaften zur Maxime unseres Handelns werden, jedoch sind wir alles andere als „angestaubt“.

Skills eG: Wie können solche Angebote aussehen?

Pohl: Das ist ganz unterschiedlich. Wir haben z.B. Wohnangebote, die sich speziell an Auszubildende richten oder auch eine Auszeitwohnung. Zudem ist es nicht nur jungen Menschen sehr wichtig, dass sie einen möglichst leistungsfähigen Internetanschluss haben. Deshalb bieten wir in unseren Beständen ein schnelles Internet mit bis zu 400 Mbit an. Außerdem haben wir unsere Wohnungen mit einem kostenlosen Basis-Internetanschluss ausgestattet. Für unsere jüngeren Mitglieder haben wir auch eine App im Angebot. „Immer in der Tasche“ erinnert sie an anstehende Termine mit Handwerkern, liefert die richtigen Ansprechpartner bei unterschiedlichen Anliegen und informiert über wichtige Themen. Zusätzliche Kommunikationswege, auch außerhalb der klassischen Bürozeiten, werden in der Zukunft immer wichtiger.

Skills eG: Wie machen Sie neue, jüngere Mitglieder auf sich aufmerksam?

Pohl: Wir schalten Werbung im lokalen Bereich oder in der Schülerzeitung, sind in Sportvereinen durch Trikot- und Bandenwerbung sichtbar. Wir stehen auch im Dialog mit Personalabteilungen größerer Unternehmen, denn auch diese haben Wohnbedarf für junge Mitarbeiter und profitieren von unserem Angebot. Hier greifen z.B. die verschiedenen Ausstattungspakete von „Fußboden“ bis „Küche“. Bei unserer Internetpräsenz setzen wir Google Remarketing ein. Ehemaligen Webseiten-Besuchern rufen wir unser Wohnangebot auf anderen Seiten durch Anzeigen erneut ins Gedächtnis. Bei allen unseren Tätigkeiten gilt allerdings: Letztendlich muss zuerst das Produkt, sprich die Wohnung, und auch die Service-Qualität stimmen.

Fortsetzung von Seite 1

Skills eG: Wie kommen Sie auf solche Ideen?

Pohl: Wir laufen mit offenen Augen durch's Leben. Betrachten, was junge Menschen interessiert, was sie gerade „hip“ finden und versuchen von der Mieterseite aus kundenorientiert zu denken.

Skills eG: Kommen alle Projekte gut an oder haben Sie auch mal einen Misserfolg erlebt?

Pohl: Mit unserem Nachbarschaftshilfeverein wollten wir ein Gruppenangebot für Alleinerziehende aufset-

zen. Wir haben aber festgestellt, dass die Ansprüche zu individuell sind, als dass sie für uns umzusetzen sind. Und bei EDV-Kursen für ältere Mitglieder stellten wir fest, dass diese sich noch häufig von ihren Kindern oder Enkelkindern helfen lassen.

Skills eG: Ist Digitalisierung denn ein Thema für Wohnungsgenossenschaften? Haben Sie in diesem Bereich auch zukünftige Projekte geplant?

Pohl: Selbstverständlich! Mein Ziel ist z.B. ein möglichst papierloses Büro. Wir arbeiten derzeit daran,

dass unsere Wohnungsabnahmen digital erfasst und protokolliert werden. Der Mieter erhält parallel das Protokoll online ausgefertigt. Sind Reparaturen notwendig, sollen diese über die Handwerkerkoppelung möglichst direkt digital beauftragt werden.

Skills eG: Ein Beispiel, wie die Digitalisierung die Arbeitswelt verändert. Welche Rolle spielen Kompetenzen der Mitarbeiter und Personalentwicklung für die Zukunft von Genossenschaften?

Pohl: Mitarbeiter müssen mitgenommen werden. Am Beispiel des „papierlosen Büros“ bedeutet das, dass Mitarbeiter, die stetig „in Papier“ gedacht und gearbeitet haben, nun Zeit benötigen, um Prozesse, die sich ändern, zu verstehen. Arbeitsabläufe müssen hinterfragt und neu gestaltet werden. Sorgen vor Mehrarbeit gilt es zu beseitigen. Natürlich spielen hier auch Weiterbildungen und Personalentwicklung eine große Rolle, denn die Kompetenzen der Mitarbeiter müssen stetig an die steigenden Anforderungen angepasst werden.



Henning Pohl

Diplomierter Wohnungs- und Immobilienwirt der FWI (Vorgänger der EBZ Business School)

- Seit 1998 Mitglied im EBZ Business School Alumniverein
- Mitglied im Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen

„Ein Beitrag zur Lösung der gesellschaftlichen Aufgabe“

Betreuung von Asylbewerbern – Von der Ankunft bis zur ersten eigenen Wohnung

Die genossenschaftliche Philosophie der BSG-Allgäu stellt den Menschen und nicht das Kapital in den Mittelpunkt ihres täglichen Handelns. Für die Unterstützung von Asylbewerbern ist die Genossenschaft für den Integrationspreis 2017 nominiert. Dieser wurde erstmals vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem Deutschen Städtetag, dem AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, dem vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und dem Deutschen Mieterbund ausgelobt.



Die Stadt Kempten, die Asylsozialberatung der Diakonie Kempten sowie das Stadtteilbüro Soziale Stadt Sankt Mang möchten gemeinsam mit der BSG-Allgäu Menschen, die vor Krieg, Verfolgung und Elend aus ihrer Heimat fliehen mussten, bestmöglich in neue sowie bestehende Wohngemeinschaften bzw. Nachbarschaften integrieren. Dies geschieht in Teamarbeit: Die Stadt Kempten informiert die BSG-Allgäu über die Ankunft neuer Flüchtlinge. Dabei holen die verantwortlichen Mitarbeiter der BSG-Allgäu die ankommenden Asylbewerber ab und verlegen diese in eine den Familienverhältnissen entsprechende dezentrale Unterkunft. Dort werden sie mit den wichtigsten Gegenständen ausgestattet und erhalten notwendige Informationen. Es wird versucht, die persönlichen Bedürfnisse der Asylbewerber in Bezug auf die Wohnsituation entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Dauer des Asylverfahrens werden die Bewerber von einem Verwalter sowie einem Sozialarbeiter der BSG-Allgäu während des Aufenthalts in der

Wohnung betreut bzw. in Zusammenarbeit mit der Asylsozialberatung bei alltäglichen Fragen und Problemen in Bezug auf das Einleben in einer neuen Umgebung unterstützt.

Auch die Bevölkerung wird beteiligt: Beim Einzug von Asylbewerbern wird die Nachbarschaft im Vorfeld darüber informiert, um diese zu Offenheit und Integration zu motivieren und einen Ansprechpartner zu benennen, der bei Fragen zur Verfügung steht. Dadurch wird den Nachbarn auch signalisiert, dass diese mit ihren teilweise vorherrschenden Sorgen und Ängsten ernst genommen werden. Außerdem wird die Arbeit der Helferkreise durch die BSG-Allgäu unterstützt.

Die BSG-Allgäu ermöglicht es darüber hinaus einzelnen Asylbewerbern auch in Regiebetrieb oder Hausmeisterei der Genossenschaft ein Praktikum zu absolvieren, um einen Einblick in das Arbeitsleben in Deutschland zu erhalten und die eigenen Fähigkeiten zu erweitern.

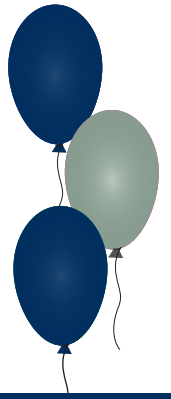
Inzwischen wurden zahlreiche anerkannte Asylbewerber erfolgreich in bestehende Wohngemeinschaften integriert und werden von den anderen Mietern akzeptiert und geschätzt.

Nach Abschluss des Asylverfahrens und einer damit verbundenen Anerkennung ist es Ziel, einen Teil der dezentral untergebrachten Asylbewerber in ein festes Mietverhältnis bei der Genossenschaft bzw. mit Drittvermietern in den Wohnungen, in denen sie bereits leben, zu übernehmen. Durch die dauerhafte Überlassung des genossenschaftlichen Wohnraums in Form eines Dauernutzungsvertrages wird ein stabiles Umfeld gewährleistet und damit der Grundstein für eine erfolgreiche Integration gelegt.

Es gibt eine Vielzahl von positiven Erfahrungen aus der Arbeit mit Asylbewerbern. Insbesondere die häufig spürbare Dankbarkeit für die Hilfe und Unterstützung wiegt die Arbeitsintensität und emotionale Belastung auf.

EBZ wird 60 Jahre alt – Wir sagen

„Alles Gute“



Thomas Meißner

„Happy Birthday zum 60. Ein Hoch auf das bisher Geleistete und jetzt mit viel Schwung die nächsten Herausforderungen meistern. Glück auf!“, so Thomas Meißner, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG. Thomas Meißner ist noch Höselaner: Von 1985 – 1988 machte er die Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, darauffolgend die Weiterbildung zum Staatlich geprüften Betriebswirt in der Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit.

„Für mich ist das EBZ als EBZ-Gruppe mit Akademie, Hochschule und Forschungsinstitut die Kaderschmie-

de für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Ich wünsche dem EBZ, dass es sich weiter etabliert und die Anerkennung erhält, die es verdient, aber auch die motivierten MitarbeiterInnen weiterhin mit einbeziehen kann.“

1997 absolvierte das Alumni-Vorstandsmitglied das Studium zum Diplomierten Wohnungs- und Immobilienwirt an der FWI in Bochum, um im Anschluss das Studium zum BA Immobilienmanagement und Facility-Management FH Gelsenkirchen in Bochum zu beenden.

„Vor 11 Jahren kreuzten sich unsere Wege zum ersten Mal: Als Quereinsteiger in der Immobilienwirtschaft sollte mir die Ausbildung zum Immobilienökonom das nötige Rüstzeug vermitteln, um die Entwicklung unserer Genossenschaft mitbestimmen zu können“, so Antje Neelmeijer, Vorstand der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG. „Aus einem Jahr wurden drei. Das Konzept des EBZ – die enge Verbindung von Theorie und Praxis, die Vernetzung der Bildungseinrichtung mit wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und Instituten – überzeugte mich, bis zum Bachelor-Abschluss zu bleiben. Als Alumni der EBZ Business School kann ich heute sagen: Das Studium hat entscheidend dazu beigetragen, dass ich heute mit gutem Gewissen die Verantwortung übernehmen kann.“

Deshalb treffen sich unsere Wege auch weiterhin: Gerne gebe ich bei Exkursionen hierher nach Dresden mein Wissen, meine Erfahrungen und die Erfahrungen unserer Genossenschaft zu speziellen wohnungspolitischen Themen an die Studierenden weiter.

Besonders beeindruckt hat mich die Entwicklung des EBZ. Niemals stehen zu bleiben, sich immer neuen Themen und aktuellen Herausforderungen zu stellen und flexibel auf Veränderungen zu reagieren – das sollte Ansporn für jeden Einzelnen sein.

Herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum und macht weiter so!“



Antje Neelmeijer



Christoph Beutekamp

„Das EBZ begeistert mich immer wieder durch die positiv gestaltete Lernatmosphäre, die dort herrscht. Das Zusammenspiel von Raumgestaltung, die Möglichkeit in den Außenbereichen zu entspannen sowie die gute Rundumversorgung lassen keine Wünsche offen. Es herrscht dort ein Uni-Feeling, in dem Lernen einfach Spaß macht. Die Qualität der Dozenten sowie die Aktualität der Themen begeistern mich sehr“, erklärt Christoph Beutekamp, geschäftsführendes Vorstandsmitglied der GEWOBAG Hofgeismar eG.

„Ich wünsche dem EBZ, dass die erfolgreiche Arbeit fortgesetzt wird und somit viele Genossenschaften von gut aus- und fortgebildeten Mitarbeitern profitieren können“, so der diplomierte Wohnungs- und Immobilienwirt.

Mit einem Video möchten wir uns bei Ihnen für 60 Jahre Vertrauen bedanken.



EBZ Wir sagen „Danke“ für 60 Jahre Vertrauen.



Genossenschaftsnovelle – wohin und wozu?



Prof. Dr. Jürgen Keßler

Inhaber der Stiftungsprofessur für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfwesen an der EBZ Business School

Die Genossenschaftsnovelle vom 19.5.2006, welche durch die gebotenen Satzungsänderungen die Organe der Wohnungsgenossenschaften über lange Zeit beschäftigt hat, liegt kaum mehr als zehn Jahre zurück. Nichtsdestotrotz zeichnet sich seit einiger Zeit eine erneute Gesetzesänderung ab und alles deutet darauf hin, als würde diese noch in den wenigen verbleibenden Monaten der Legislaturperiode ins Werk gesetzt: „Vor der Reform, so scheint es, ist nach der Reform.“ Dabei gründet der Anlass des bereits in der Koalitionsvereinbarung der Regierungsparteien angekündigten Reformvorhabens keineswegs in strukturellen Defiziten der genossenschaftlichen Unternehmensform und ihrer Leitungsverfassung. Auslöser des jetzt vorliegenden (Referenten-) Entwurfs eines Gesetzes „Zur Erleichterung unternehmerischer Initiativen aus bürgerschaftlichem Engagement und zum Bürokratieabbau bei Genossenschaften“ war vielmehr die zunehmende Zurückhaltung der Behörden, Dorfläden, Kitas und ähnlichen Selbsthilfeeinrichtungen, den Zugang zur Rechtsform des wirtschaftlichen Vereins gem. § 22 BGB zu ermöglichen. Hier drohten durch den bereits am Ende der letzten Legislaturperiode vorgelegten Entwurf „zur Einführung einer Kooperationsgesellschaft“ tiefgehende und wenig funktionale Eingriffe in den Bestand des Genossenschaftsrechts, die dem hohen Ansehen der Rechtsform kaum zuträglich gewesen wären. Der nun gefundene Lösungsweg, durch eine

Änderung des BGB sowohl den Belangen der Bürgerinitiativen als auch denjenigen ihrer Gläubiger Rechnung zu tragen, erweist sich nicht nur aus Sicht der Betroffenen, sondern auch aus der Perspektive der Genossenschaften als durchweg angemessen. Der Fokus der nachfolgenden – notwendig unvollständigen – Betrachtungen richtet sich folglich auf die zu erwartenden Auswirkungen der Novelle auf Wohnungsgenossenschaften.

Die Leitungsverfassung der Genossenschaft

Ein erster, bereits am 31.8.2016 vorgelegter, Gesetzentwurf des BMJV sah zunächst einen weitreichenden Eingriff in die Leitungsverfassung der Genossenschaft vor. Gem. § 27 Abs. 1 Satz 3 GenG konnte die Satzung vorsehen, „dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung gebunden ist“. Dies bedeutete im Ergebnis einen Rückfall in den Rechtszustand vor der Genossenschaftsnovelle 1973. Lag es doch in der Intention des damaligen Gesetzgebers, den Vorstand zu stärken, „um die Genossenschaft im modernen Wirtschaftsleben wettbewerbsfähig zu machen“ und die „anfallenden Entscheidungen schneller und unkomplizierter zu treffen“. Zwar setzt die durchgängige Förderorientierung der Genossenschaft notwendig eine hinreichende Teilhabe der Mitglieder an der genossenschaftlichen Willensbildung voraus, doch darf dies nicht zulasten ihrer Wettbewerbsfähigkeit gehen. Dem trägt die nunmehr geänderte Fassung von § 27 Abs. 1 GenG Rechnung. Danach kann bei Genossenschaften mit nicht mehr als 20 Mitgliedern die Satzung vorsehen, dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung gebunden ist.

Die Organhaftung

Die Novelle überträgt zugleich die bereits seit 2005 im AktG verortete Business Judgement Rule (§ 93 Abs.1 Satz 2 AktG) auf die Genossenschaft. Danach liegt eine haftungsbegründende Pflichtverletzung „nicht vor, wenn das Vorstandsmitglied bei einer unternehmerischen Entscheidung vernünftigerweise annehmen durfte, auf Grundlage angemessener Information zum Wohle der Genossenschaft zu handeln“ (§ 34 Abs.1 Satz 2 GenG). Die Regelung ist eher klarstellender Natur, da die Rechtsprechung auch bereits bisher die aktienrechtliche Regelung auf die Genossenschaft angewandt hat (BerlKomm/Keßler § 34 Rn. 20). Durch die Verweisung des § 41 GenG erstreckt sich die Vorschrift zudem auf die Mitglieder des Aufsichtsrats, soweit diese, wie bei der Bestellung und Anstellung von Vorstandsmitgliedern oder bei

satzungsrechtlichen Zustimmungsvorbehalten (§ 28 MusterS) an unternehmerischen Entscheidungen mitwirken. Sowohl nach dem Wortlaut als auch nach Sinn und Zweck erfasst die Vorschrift nur „unternehmerische Entscheidungen“, bei denen den Organmitgliedern ein Einschätzungsspielraum zu Gute kommt. Soweit es die Bindung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder an Gesetz und Satzung betrifft, findet die Vorschrift folglich keine Anwendung.

Ein erweitertes Haftungsprivileg findet sich zudem in § 34 Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs: „Wenn ein Vorstandsmitglied im Wesentlichen unentgeltlich tätig ist, muss dies bei der Beurteilung seiner Sorgfalt zu seinen Gunsten berücksichtigt werden.“ Damit wendet sich der Gesetzgeber ausdrücklich gegen die bisher abweichende Rechtsprechung des BGH (BGH ZIP 2004, 407, 409; BerlKomm/Keßler § 34 Rn. 3). Die Regelung lehnt sich unmittelbar an die bürgerlich-rechtliche Haftungsbegünstigung zugunsten von Vereinsvorständen an (31a BGB), soweit diese unentgeltlich tätig sind oder ihre Vergütung 720 € jährlich nicht übersteigt. Nach der Begründung des Entwurfs sollen diese strengen Vorgaben für die Genossenschaft nicht unmittelbar gelten. Es ist somit Aufgabe der Rechtsprechung, im konkreten Einzelfall im Blick auf nebenamtliche Vorstandsmitglieder die „Wesentlichkeitsgrenze“ hinsichtlich einer noch „unentgeltlichen“ Tätigkeit abzustimmen. Eine größere praktische Bedeutung dürfte die Regelung gem. § 41 GenG vor allem im Blick auf die – deutlich geringere – Aufwandsentschädigung für Aufsichtsratsmitglieder entfalten.

Die General- oder Vertreterversammlung

§ 8 Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs stellt klar, dass die Satzung das Stimmrecht investierender Mitglieder auch ganz ausschließen kann, um zu verhindern, dass diese die nutzenden Mitglieder in der Generalversammlung überstimmen. Hier ergaben sich in der Praxis nicht selten Probleme bei geringer Teilnahme in der Versammlung. Zugleich korrigiert der Entwurf einen Systemfehler der Novelle 2006, wonach in den Fällen, in denen das Mitglied der Genossenschaft eine juristische Person oder eine Personengesellschaft ist, eine natürliche Person, die zu deren Vertretung befugt ist, zwar in den Vorstand oder Aufsichtsrat bestellt werden kann, jedoch als Vertreter nicht in Betracht kommt (vgl. § 43a Abs. 2 Satz 2 GenG). Nunmehr können vertretungsberechtigte natürliche Personen des Mitglieds auch zu Vertretern gewählt werden (§ 43a Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs).



Fortsetzung von Seite 4

Die Pflichtprüfung

Mit der Novelle werden die gem. § 53 Abs. 2 GenG geltenden Größenkriterien für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts moderat angehoben (Bilanzsumme 1,5 Millionen €, Umsatzerlöse 3 Millionen €). Damit trägt der Entwurf dem Umstand Rechnung, dass die im Interesse der Mitglieder und Gläubiger vorgesehene Pflichtprüfung durch die Prüfungsverbände als „Betreuungsprüfung“ in entscheidendem Umfang dazu beigetragen hat, die Genossenschaft zur insolvenz sichersten Rechtsform deutscher Provenienz zu machen. Zugleich wird gem. § 53a des Entwurfs für Kleinstgenossenschaft im Sinne von § 336 Abs. 2 Satz 3 HGB die Möglichkeit eröffnet, jede zweite (Geschäftsführungs-) Prüfung nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GenG als vereinfachte Prüfung durchzuführen, die sich als „In-House-Prüfung“ im Verband auf die Durchsicht bestimmter einzureichender Unterlagen

erstreckt und somit kostengünstiger durchgeführt werden kann.

Eine nicht zu vernachlässigende Neuerung von noch kaum absehbaren praktischen Auswirkungen bringt zudem § 58 Abs. 1 Satz 3 des Entwurfs. Danach hat der Prüfungsverband „im Prüfungsbericht dazu Stellung zu nehmen, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt“. Dies erstreckt sich nolens volens auch auf „Beteiligungen an Gesellschaften und Personenvereinigungen einschließlich der Körperschaften des öffentlichen Rechts“, da für diese gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 GenG der Fördergrundsatz gleichfalls uneingeschränkte Geltung beansprucht, wobei die Erwirtschaftung eines ausschüttungsfähigen Gewinns zugunsten der „Muttergenossenschaft“ als „Förderbeitrag“ den Anforderungen des Gesetzes kaum genügen dürfte.

Fazit

Insgesamt können die deutschen Wohnungsgenossenschaft und ihre Verbände mit dem vorliegenden Gesetzentwurf leben. Die nunmehr vorliegende novellierte Fassung hat den ursprünglichen Befürchtungen hinsichtlich der weitergehenden Freistellung der Genossenschaften von der Pflichtprüfung und einer dysfunktionalen Ausgestaltung der genossenschaftlichen Leitungsstrukturen hinreichend Rechnung getragen. Die vorgeschlagenen Änderungen sind durchweg geeignet, die genossenschaftliche Unternehmensform im Wettbewerb mit anderen Akteuren zu stärken und dem Fördergrundsatz als tragendem Element genossenschaftlichen Wirtschaftens die erforderliche Geltung zu verschaffen.

Genossenschaften studieren an der EBZ Business School Gemeinsam für den Nachwuchs unserer Branche

Genossenschaften blicken auf eine lange Tradition zurück und nehmen in der Gegenwart eine wichtige gesellschaftliche Position ein. In Deutschland versorgen rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit 2,9 Millionen Mitgliedern und einem Anteil von 10% am Mietwohnungsmarkt ca. 5 Millionen Menschen.

Für eine nachhaltige Entwicklung müssen die Unternehmen schon heute an die Ausbildung ihrer Fach- und Führungskräfte von morgen denken, denn die Anforderungen an sie sind groß: Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Wohnungsgenossenschaften müssen spezielles Fachwissen rund um die Besonderheiten der Rechtsform, aber auch Sozialkompetenzen aufweisen. Genossenschaften bieten gut ausgebildetem Nachwuchs sichere Arbeitsplätze und spannende Entfaltungsmöglichkeiten

An der EBZ Business School – University of Applied Science ist in Zusammenarbeit mit den Genossenschaften und ihren Verbänden das Institut für Genossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen entstanden. Die private staatlich anerkannte Hochschule konzipierte mit den zehn Stiftungsgebern den Studienschwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“ unter der Leitung von Prof. Dr. Jürgen Keßler.

Genossenschaftsspezifische Lehrinhalte wurden dabei ins Curriculum des berufs begleitenden Bachelorstudiengangs Real Estate bzw. Real Estate (Distance Learning) (Fernstudium) integriert. Mit vereinten Kräften soll Genossenschaften die Möglichkeit gegeben werden, talentierte Potenzialträger gezielt auf die besonderen Anforderungen der Führung genossenschaftlicher Unternehmen vorzubereiten.

Der Studienschwerpunkt behandelt aktuelle Fragestellungen der genossenschaftlichen Forschung. Hier erwerben die Studierenden die notwendigen Kompetenzen, um praxisrelevante Probleme mit wissenschaftlichen Methoden lösen zu können. Immobilienwirtschaftliches und genossenschaftliches Wissen wird so miteinander verknüpft, dass es den spezifischen Anforderungen des Managements der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft entspricht.

Auch in den weiterführenden Masterstudiengängen M. A. Real Estate Management und M. A. Real Estate Management (Distance Learning) werden Vertiefungen angeboten, in denen an den Bedürfnissen von Genossenschaften orientierte Inhalte vermittelt werden.



Stipendium des Vereins Wohnung in Genossenschaften e.V. erneut ausgelobt!

Zum vierten Mal vergibt der Verein Wohnen in Genossenschaften nun ein Stipendium für ein Studium mit dem Schwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“ und geht so mit gutem Beispiel voran. Genossenschaften in ganz Deutschland werden ermuntert, sich stärker im Bereich Nachwuchsförderung und Personalentwicklung zu engagieren.

Eröffnen auch Sie jungen Nachwuchskräften die Möglichkeit, zu studieren

Das Stipendium umfasst 2/3 der Studiengebühren für den Bachelorstudiengang Real Estate bzw. Real Estate (Distance Learning) mit dem Schwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“ an der EBZ Business School – University of Applied Sciences. Es hat somit einen Wert von 13.200 Euro für die Fernstudienvariante bzw. 15.200 Euro für das Präsenzstudium. Ein Teil dieses Stipendiums wird aus Mitteln des Vereins finanziert.

1/3 der Studiengebühren trägt entweder der Arbeitgeber bzw. der/die Studierende selbst. Das Stipendium wird zum Studienstart zum Wintersemester 2017/2018 vergeben.

Bitte senden Sie die Bewerbungen bis zum 15.08.2017 an:

Dr. Lieselotte Steveling, Leitung Studienorganisation
Mail: l.steveling@ebz-bs.de
Tel.: +49 (0) 234 9447-720

Die Bewerbung sollte Folgendes umfassen:

- Kurzes Motivationsanschreiben
- Tabellarischer Lebenslauf

- Relevante Zeugniskopien
- Weitere Bescheinigungen über z.B. gemeinnützige oder karitative Tätigkeiten

„Jede Genossenschaft sollte ihren Beitrag leisten, denn wir brauchen hochqualifizierte Fach- und Führungskräfte. Sie müssen unsere Tradition in einer innovationsreichen Zukunft fortsetzen. Deshalb möchten wir Sie dazu ermuntern und auffordern, Ihren Nachwuchs zu fördern und fordern.“

Franz-Bernd Große-Wilde
Vorstandsvorsitzender des Vereins
Wohnen in Genossenschaften e.V.



Unsere Veranstaltungen für Genossenschaften:

Aktuelles Genossenschaftsrecht

Seminar am 20.06.2017 in Bochum

Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erkennen und lösen

Seminar am 10.07.2017 in Bochum

Genossenschaften im Umbruch – Restrukturierung, Bestandsveräußerungen und Rückbau

Seminar am 17.10.2017 in Bochum

Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung

Seminar am 29.11.2017 in Bochum

IHRE MEINUNG IST UNS WICHTIG

Wie gefällt Ihnen der EBZ-Genossenschaftsnewsletter und welche Themen sollen wir in den nächsten Ausgaben aufgreifen?

Wir freuen uns über Ihr Feedback und über Leserbriefe. Bitte senden Sie diese an:
m.danisch@e-b-z.de

IMPRESSUM

EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Springorumallee 20, 44795 Bochum
Fon: +49 234 9447 609 | Fax: +49 234 9447 666
Web: www.e-b-z.de | www.ebz-business-school.de

Redaktion: Margarethe Danisch

Bilder: EBZ, WG am Vorgebirgspark eG, Die Voerder-Baugenossenschaft, Ennepetal-Voerde eG, Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG, BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, EWG eG Dresden, Spar- und Bauverein Dortmund.