

Baugenossenschaft Esslingen – was nun?

Zugegeben, diese Frage kann als Provokation aufgefasst werden. Aber es gilt zu bedenken, dass jede Provokation einen Anlass hat bzw. herausgefordert wird. Zur Erinnerung: erst wurde die Dividende auf die Einlage der Mitglieder von 4% auf 2% gekürzt, dann im Folgejahr auf 2,5% angehoben, um dann auf 0 (Null!!!)% reduziert zu werden. **IGgWiES meint: das reicht als Anlass!**

Zum Verständnis der genossenschaftlichen Grundsätze – und auch dieses Flyers - ist der rechtliche Hintergrund notwendig und hilfreich; s. Hinweise auf der Rückseite!

Ohne Kenntnis der Hintergründe ist es keinem Mitglied möglich, die Situation der Baugenossenschaft zu verstehen. Und genau darauf kommt es uns an: jedes Mitglied soll und muss wissen, dass es Rechte und nicht nur Pflichten hat. Dass es mit der Ausübung seiner Rechte zu einer optimalen Ausrichtung der Baugenossenschaft beitragen kann. Insbesondere gilt dies für die Wahl der Vertreter. Hier ist äusserst wichtig, dass Kandidaten benannt und dann auch gewählt werden, die Gewähr für eine eigene und freie Meinungsäußerung bieten, die nicht nur schauen, wie der Nachbar in Versammlungen abstimmt, denn es geht um die Interessen aller Mitglieder.

Diese Gelegenheit zur Benennung und Wahl der geeigneten Kandidaten steht mit der Wahl zur Vertreterversammlung in nächster Zeit bevor. Haben Sie deshalb Mut und bewerben Sie sich als Vertreter.

Die eingangs gemachten Bemerkungen zur Dividende sind nicht ohne Bezug zum Handeln der Organe der Baugenossenschaft zu sehen. Es bedarf allerdings keinerlei hellseherischen Fähigkeiten, die Ursache für die Reduzierung und Nullstellung der Dividende festzustellen; dafür ist die Ursache zu offensichtlich: es fehlt einfach am nötigen Geld!

Da stellt sich allerdings die Frage nach der Ursache dieses Mangels. Es dürften mehrere Ursachen sein, die unter Umständen noch miteinander verflochten sind und sich gegenseitig bedingen. Eines der Hauptprobleme für die Mitglieder ist **die absolute Intransparenz des Handelns der Organe** (Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung) bzw. deren Mitglieder. Das einfache Mitglied muss aus dem Verhalten der Organmitglieder schließen, dass diese alles wissen und das dumme (Normal)Mitglied alle Entscheidungen gefälligst unkommentiert hinzunehmen hat. Bei der Vielzahl der Handlungsbeteiligten wäre sicher interessant, die Motivation für bestimmtes Handeln zu erfahren. Was haben sich beispielsweise manche Vertreter dabei gedacht, die Satzung 2008 in der jetzigen Form, die zum Teil in sich nicht schlüssig ist, die die Ausweitung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder zulässt, dem Aufsichtsrat die Bestellung der Vorstandsmitglieder überlässt (Selbstkastrati-

on der Generalversammlung/Vertreterversammlung), usw. usw., so zu beschließen. Wussten sie, was sie taten? Offensichtlich nicht – oder waren sie schlecht oder mit Hintergedanken beraten? Das war wohl nicht erst der Beginn der Probleme, aber der Versuch, für die (negativen) Ursachen eine – wenn auch wackelige – Basis zu schaffen.

Geldmangel: was können Ursachen dafür sein? Fehlende Einnahmen? Bedingt evt. durch die schiere Anzahl der leerstehenden Wohnungen (Warum stehen so viele Wohnungen leer? Ist die BG nicht mehr attraktiv?); die Entgelte der belegten Wohnungen sollen, wie zu hören ist, bis auf eine gewisse Schamsschwelle an die Grenzen des Mietspiegels gefahren worden. Da ist wohl nicht mehr viel heraus zu holen. (Oder durch die Herabsetzung des Eigenkapitals einer 100%igen Tochtergesellschaft - VEW -, um den „freiwerdenden“ Betrag bei der „Mutter“ positiv buchen zu können. EZ vom 18.12.2010) Bleibt noch die Ausgabenseite. Aufgrund der Stummheit der Entscheidungsträger ist „Otto Normalverbraucher“ auf die wenigen Presseveröffentlichungen zu Bautätigkeiten der Baugenossenschaft angewiesen, wenn man vom Hörensagen absieht. Zwei Großprojekte wurden in den letzten Jahren bekannt: das Mehrgenerationenprojekt auf dem Zollberg und das Projekt „Klarissenhof“ am Rande der östlichen Innenstadt. Zum Projekt auf dem Zollberg geistern immer noch die Gerüchte herum, dass nicht mehr als 50% der Nutzer Mitglieder der Baugenossenschaft sein dürfen. Das wäre ein Beispiel für die in der Satzung eingeführte Ausweitung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder. Bleibt aber das Problem, dass die Mitglieder den Abmangel tragen müssen (z. B. durch Aussetzung der Dividende), der durch diese Ausweitung verursacht wird. Hier muss man gegen einen schalen Beigeschmack ankämpfen – war das im Interesse der Mitglieder, bzw. wird deren Vermögen so sorgfältig verwaltet? Das andere Projekt scheint zum großen Teil zu ruhen. Auch hier stellen sich Fragen, die nicht einfach zu beantworten sind. Was ist auf diesem Gelände mit Altlasten (Das Baugelände soll zumindest zu Teilen im Altlastenkataster verzeichnet sein)? Wer trägt die Kosten der Entsorgung? Üblicherweise gehen die zu Lasten des Veräußerers eines Grundstücks. Im Zuge der Vorbereitung dieses Flyers veröffentlichte die Esslinger Zeitung am 11. Dezember 2010 einen Beitrag zur Baugenossenschaft Esslingen und dem Projekt Klarissenhof. Mit Erstaunen musste man feststellen, dass dort jetzt nur noch Genossenschaftswohnungen errichtet werden sollen. Dabei wird auf die Satzung der BGE verwiesen. Allerdings heißt es in § 2 Abs. 1 der Satzung „Zweck der Genossenschaft ist die **Förderung ihrer Mitglieder** vorrangig durch eine **sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung**.“ Damit ist wohl klar ausgedrückt, dass oberstes Ziel der Baugenossenschaft das Wohl ihrer Mitglieder ist. Weiter ist klar, dass die Nutzungsentgelte sozial verantwortbar sein müssen. Die Sätze des Mietspiegels sollen sicherstellen, dass bei Mieterhöhungen (dabei geht es

um Mietwohnungen, nicht um genossenschaftliches Gemeinschaftseigentum!) dem Verlangen des Vermieters Obergrenzen gesetzt werden. In Objekten, die sich in schlechtem Zustand – **heruntergewirtschaftet!** – befinden, wollen die Organe keinen Euro mehr investieren. Offen bleibt die Frage, wer für das „Herunterwirtschaften“ verantwortlich ist. Es darf festgestellt werden, dass auch diese Immobilien zum Grundvermögen der **Genossenschaft** zählen – mit dem Vermögen der **Genossenschaft** haben die Organe aber pfleglich umzugehen

Bei alledem – es sei dahingestellt, ob alle Tatsachen bekannt oder absolut zutreffend sind – stellt sich doch die Frage, wer passt auf die Aufpasser auf? Das **handelnde** Organ einer Genossenschaft ist der Vorstand. Das **kontrollierende** Organ ist der Aufsichtsrat. Die Satzung der Baugenossenschaft enthält wohl die eine oder andere Regelung, die daran zweifeln lässt. Zumindest sind die erforderlichen Trennlinien zwischen den Organen sehr filigran gezeichnet, um nicht zu sagen in manchen Teilen eher verwässert. Die Interessen der Mitglieder – der Genossen - scheinen hintangestellt.

Wenn die Baugenossenschaft Esslingen nicht weiter in eine Finanzkrise geraten soll (hoffentlich ist sie noch nicht darin!), ist es dringend erforderlich etwas dagegen zu tun – es ist nicht erst kurz vor Zwölf, es ist schon weiter.

Deshalb nochmals: Sie haben es in der Hand, indem Sie bei der anstehenden Wahl zur Vertreterversammlung entweder selbst kandidieren oder die Kandidaten wählen, die die Gewähr bieten, dass sie über Sachverstand und Zivilcourage verfügen. Sollte es zum schlimmsten Fall kommen, dann könnten Sie, wenn Sie in einer Genossenschaftswohnung leben, zu den Betroffenen zählen. Vergessen Sie nicht, dass der Fall „Neue Heimat“ vor rund 20 Jahren dazu geführt hat, den Wohnungsbaugenossenschaften die Gemeinnützigkeit abzuerkennen. Betroffen waren auch damals die Mitglieder in den Wohnungen der „Neuen Heimat“.

Deshalb: Machen Sie Gebrauch von Ihrem Wahlrecht – gehen Sie zur Wahl, oder besser noch - kandidieren Sie!



Interessengemeinschaft
Genossenschaftliches
Wohnen in ES e.V.

Vertreten durch:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| 1. Vorsitzender
mit | Otto W. Hoff M.A. |
| 1. stellv. Vorsitzende
oder | Sabine Welsch |
| 2. stellv. Vorsitzender | Karl-Heinz Scholz |

Internet:

<http://www.iggwies.de>
E-Mail: info@iggwies.de

Hinweise zu rechtlichen Hintergründen

- Rechtliche Basis auch für die Baugenossenschaft Esslingen ist in erster Linie das Genossenschaftsgesetz, kurz GenG . Danach ist die Genossenschaft eine Gesellschaft, deren Zweck und Ziel soll die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren sozialen oder kulturellen Belange mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes sein (§ 1 I GenG). Zweck der Genossenschaften ist damit nicht die eigene Gewinnerzielung selbst, sondern die Unterstützung der Mitglieder bei deren Wirtschaftstätigkeit. Oder, um mit Ulrich Wickert zu sprechen: „Der genossenschaftlichen Idee geht es immer um den Menschen.“¹ Soll heißen, um die Mitglieder, die natürliche Personen sind.
Der Zweck einer Genossenschaft wird in der Satzung der Genossenschaft schriftlich festgelegt und muss bestimmte Pflichtangaben enthalten (§§ 6,7 GenG):
- Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft wird nach § 15 Abs. 1 GenG durch eine schriftliche Beitrittserklärung des Bewerbers und die Zulassung seines Beitritts durch die Genossenschaft erworben. Dem Bewerber ist **vor** Abgabe seiner Beitrittserklärung **eine Abschrift der Satzung** in der jeweils **geltenden Fassung** zur Verfügung zu stellen.
- Die Genossenschaft handelt als juristische Person durch ihre Organe; dies sind namentlich Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung (oder auch Vertreterversammlung.) Bei der Genossenschaft gilt das Prinzip der Selbstorganschaft, d.h. Vorstand und Aufsichtsrat müssen aus den Reihen der eigenen Mitglieder stammen. Die Wahrnehmung der Funktion durch Gesellschaftsfremde ist nicht möglich. D. h., der Vorstand bzw. die Mitglieder des Vorstands wird/werden von der Generalversammlung/Vertreterversammlung gewählt (§ 24 Abs. 2 GenG) – sie müssen also zum Zeitpunkt der Wahl Mitglieder der Genossenschaft sein. Die Satzung kann eine andere Art der Bestellung oder Abberufung vorsehen. Nach § 26 Abs. 1 GenG werden die Mitglieder des Aufsichtsrats durch die Generalversammlung/Vertreterversammlung gewählt.
Wichtigstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung bzw. die Vertreterversammlung (ab 1.500 Mitgliedern), sie ist das oberste Willensbildungsorgan der Genossenschaft. Die Vertreterversammlung ist daher auch das einzige Organ, dass berechtigt ist, die Satzung der Genossenschaft zu ändern.

Weitere Informationen über unsere Homepage: <http://www.iggwies.de/>.

¹ DER SPIEGEL, Nr. 49/2010, S. 57, Anzeige der **genossenschaftlichen Finanzgruppe Volksbanken Raiffeisenbanken**