

# **SO GEHT GENOSSENSCHAFT**

## **LEITFADEN FÜR VERTRETER SÄCHSISCHER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN**





## VORWORT



Unsere Genossenschaftsidee ist über zweihundert Jahre alt und hat dennoch nichts von ihrer Aktualität eingebüßt. Den Genossenschaftsgedanken müsste man – gerade in heutiger Zeit – erfinden, wenn er nicht bereits erfunden wäre. Es gehen von dieser Idee Kräfte aus, die in einer herausfordernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Situation, welche eine tatsächliche oder gefühlte Unsicherheit in sich trägt, Sicherheit durch Gemeinschaft vermitteln. Ihre Wohnungsgenossenschaft, deren Mitglied Sie sind, ist ein lebendiges und modernes Beispiel der drei Säulen dieses genossenschaftlichen Miteinanders:

### **Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Selbsthilfe.**

Ohne Ihren Einsatz und Ihr Engagement, dass Sie durch die Übernahme und Ausführung des Vertreteramtes zeigen, könnten diese Grundsätze nicht in dieser Absolutheit und Form umgesetzt werden. So gehört zu dem sozialen Auftrag einer Wohnungsgenossenschaft auch, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu gewährleisten. In diesem Sinne sehen sich die Wohnungsgenossenschaften ihren Mitgliedern verpflichtet, für den Erhalt ihres vertrauten Zuhauses Sorge zu tragen. Jeder Einzelne, wie Sie ehrenamtlich Tätige, trägt damit in seiner Freizeit dazu bei, diesem satzungsmäßigen Auftrag einer Wohnungsgenossenschaft gerecht zu werden. Gefordert sind hierfür nicht nur neben der fachlichen Kenntnis auch Stunden verwaltungs- und organisationsbezogener Arbeit in der Freizeit. Diese ist oft verbunden mit Ihrer persönlichen Verfügbarkeit als Ansprechpartner bezüglich der Belange der Mitglieder. Vorstand und Aufsichtsrat Ihrer Wohnungsgenossenschaft leisten ihren individuellen Beitrag als Gremium zum genossenschaftlichen Miteinander und damit auch zur Prosperität eines modernen Unternehmens. Auch Ihr Amt als Vertreter beinhaltet in dieser Verantwortung für alle Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft da zu sein. Sie als Vertreter haben diese Interessen zu hören, abzuwägen und zum Wohle der Wohnungsgenossenschaft insgesamt umzusetzen. Das tun Sie, indem Sie in Ihrem Amt wichtige Beschlüsse fassen, jedes Jahr zum Beispiel über den Jahresabschluss entscheiden und die verantwortungsvolle Arbeit des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestätigen.

Hierfür und um Ihr Engagement insgesamt zu unterstützen, soll Ihnen dieses Vertreterhandbuch wesentliche Grundlagen vermitteln und Entscheidungshilfe liefern.

Mirjam Luserke  
Vorstand

# INHALT

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>VORWORT</b>                                                                      | <b>3</b>  |
| <b>A DAS EHRENAMT DES VERTRETERS ALS TEIL DER GENOSSENSCHAFTLICHEN GEMEINSCHAFT</b> | <b>6</b>  |
| <b>1. Allgemeines</b>                                                               | <b>6</b>  |
| <b>2. Rechtsform Genossenschaft</b>                                                 | <b>6</b>  |
| <b>3. Rechtliche Grundlagen</b>                                                     | <b>6</b>  |
| 3.1 Genossenschaftsgesetz                                                           | 6         |
| 3.2 Satzung                                                                         | 6         |
| <b>4. Mitgliedschaftsrechte</b>                                                     | <b>7</b>  |
| <b>5. Mitgliedschaftspflichten</b>                                                  | <b>7</b>  |
| 5.1 Treuepflicht                                                                    | 7         |
| 5.2 Duldungspflicht                                                                 | 8         |
| 5.3 Gleichbehandlungsgrundsatz                                                      | 8         |
| <b>6. Die Organe</b>                                                                | <b>9</b>  |
| 6.1 Vorstand                                                                        | 10        |
| 6.2 Aufsichtsrat                                                                    | 10        |
| 6.3 Vertreterversammlung                                                            | 11        |
| 6.3.1 Zuständigkeit der Versammlung                                                 | 11        |
| 6.3.2 Amtszeit der Vertreter                                                        | 12        |
| 6.3.3 Stellung der Vertreter                                                        | 12        |
| 6.3.4 Vorbereitung Vertreterversammlung                                             | 12        |
| 6.3.5 Pflichten der Vertreter in Bezug auf die Versammlung                          | 13        |
| 6.3.6 Rechte der Vertreter in der Versammlung                                       | 13        |
| <b>7. Ablauf der Vertreterversammlung und Beschlussfassung</b>                      | <b>14</b> |
| 7.1 Die übliche Reihenfolge der Tagesordnungspunkte                                 | 14        |
| 7.2 Beschlussfassung                                                                | 15        |
| 7.3 Satzungsänderung                                                                | 16        |
| <b>8. Mitgliederrechte bei bestehender Vertreterversammlung</b>                     | <b>17</b> |

|          |                                                                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>B</b> | <b>DER JAHRESABSCHLUSS ALS ABBILD DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT</b>                   | <b>18</b> |
|          | <b>1. Einleitung</b>                                                                                                       | <b>18</b> |
|          | <b>2. Buchführungspflicht und Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses</b>                                          | <b>18</b> |
|          | <b>3. Die Grundprinzipien eines handelsrechtlichen Jahresabschlusses</b>                                                   | <b>19</b> |
|          | 3.1 Aufstellungsgrundsatz, Sprache und Währungseinheit (§§ 243, 244 HGB)                                                   | 19        |
|          | 3.2 Vollständigkeit und Verrechnungsverbot (§ 246 HGB)                                                                     | 19        |
|          | 3.3 Inhalt der Bilanz (§ 247 HGB)                                                                                          | 19        |
|          | 3.4 Allgemeine Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB)                                                                            | 20        |
|          | 3.5 Wertansätze der Vermögensgegenstände und Schulden (§ 253 HGB)                                                          | 21        |
|          | 3.6 Äußere Form der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung                                                           | 22        |
|          | <b>4. Handelsbilanz und Steuerbilanz</b>                                                                                   | <b>23</b> |
| <b>C</b> | <b>DIE STEUERLICHEN BESONDERHEITEN VON WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN</b>                                                        | <b>24</b> |
|          | <b>1. Körperschaft- und Gewerbesteuer</b>                                                                                  | <b>24</b> |
|          | 1.1. Sonderregelungen für die Wohnungsgenossenschaften in den neuen Bundesländern bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer. | 24        |
|          | <b>2. Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer)</b>                                                                                    | <b>25</b> |
| <b>D</b> | <b>DIE GESETZLICHE PFLICHTPRÜFUNG DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT</b>                                                           | <b>26</b> |
|          | <b>1. Vorbemerkungen</b>                                                                                                   | <b>26</b> |
|          | <b>2. Der gesetzliche Prüfungsverband als Träger der Prüfung</b>                                                           | <b>26</b> |
|          | <b>3. Was wird geprüft? (Prüfungsgegenstand)</b>                                                                           | <b>27</b> |
|          | 3.1 Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse                                                                         | 27        |
|          | 3.2 Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung                                                                | 27        |
|          | <b>4. Wie wird geprüft? (Prüfungsvorgehen)</b>                                                                             | <b>28</b> |
|          | <b>5. Berichterstattung über die durchgeführte Prüfung</b>                                                                 | <b>29</b> |

# A DAS EHRENAMT DES VERTRETERS ALS TEIL DER GENOSSENSCHAFTLICHEN GEMEINSCHAFT

## 1. Allgemeines

Die Genossenschaftsbewegung in Deutschland gibt es seit über 150 Jahren. Der Wunsch von Menschen, etwas gemeinsam zu bewegen, begeisterte sie in der Idee, durch einen geringen Beitrag des Einzelnen das große Gemeinsame zu schaffen. Die genossenschaftlichen Schlagworte der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sind wesentliche Bestandteile der Verwirklichung dieses Ziels. So finden sich heute Genossenschaften in der Landwirtschaft, im Handwerk, in der Industrie, der Dienstleistung, bei Banken, im sozialen und kulturellen, aber auch im Wohnungswirtschaftlichen Bereich. Hierfür ist das lebendige Miteinander und Füreinanderdasein der Mitglieder charakteristisch. Trotzdem bietet eine Wohnungsgenossenschaft auch viel Freiraum für eine individuelle Selbstverwirklichung. So kann aktiv an der Wohnungsgenossenschaft und am genossenschaftlichen Leben mitgewirkt werden. Die Vertreter z. B. tragen mit ihrem Engagement und ihrer Bereitschaft, sich für ihre Wohnungsgenossenschaft im Amt zur Verfügung zu stellen, viel dazu bei.

## 2. Rechtsform Genossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft ist eine Gesellschaft mit wechselnder Mitgliederzahl. Die Mitglieder beteiligen sich an der Wohnungsgenossenschaft mit ihren gezeichneten Geschäftsanteilen. Die eingetragene Genossenschaft ist als juristische Person ein privates Unternehmen der Genossenschaftsmitglieder, die sich zum Zweck eines gemeinsamen Geschäftsbetriebes zusammenschließen. Der Zweck einer Wohnungsgenossenschaft ist darauf gerichtet, die Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern. Dabei ist rechtlich der Zweck von dem Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft zu unterscheiden. So ist es auch in der Satzung festgehalten. Gegenstand des Unternehmens im Sinne der genossenschaftsrechtlichen Regelungen sind alle Tätigkeiten der Wohnungsgenossenschaft, mit denen der Förderzweck erreicht werden soll. Der Gegenstand muss dabei in der Satzung so bezeichnet sein, dass die Tätigkeit in allgemeinverständlicher Weise beschrieben ist. Für die Auslegung und Abgrenzung ist maßgebend, welche Tätigkeiten die Mitglieder von ihrer Wohnungsgenossenschaft zur Erreichung des Förderzwecks erwarten. Der Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft in der Satzung beschreibt somit den „Weg zum Förderzweck“.

## 3. Rechtliche Grundlagen

### 3.1 Genossenschaftsgesetz

Das Genossenschaftsgesetz (oder kurz GenG) bildet die gesetzliche Grundlage für die genossenschaftliche Unternehmensform. Es trat in Deutschland am 1. Oktober 1889 in Kraft und ist bis heute – abgesehen von zwei wesentlichen Reformen in den Jahren 1973 und 2006 – nahezu unverändert gültig.

### 3.2 Satzung

Die Satzung könnte man als das Grundgesetz einer jeden Wohnungsgenossenschaft bezeichnen, da sie als innere Verfassung wirkt. Sie komplettiert die gesetzlichen Bestimmungen des GenG und bestimmt die individuelle Struktur sowie die Ziele einer Wohnungsgenossenschaft, soweit das Gesetz dies zulässt. Die Satzung ist in jedem Fall maßgebend für Vorstand, Aufsichtsrat und jeden gewählten Vertreter. Sie gibt Aufschluss über die Aufgaben, Rechte und Pflichten dieser genossenschaftlichen Gremien.

## 4. Mitgliedschaftsrechte

Die Mitgliedschaftsrechte ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz bzw. aus der Satzung. So ist das Mitglied u. a. auch berechtigt, Vertreter für die Vertreterversammlung zu wählen, Geschäftsguthaben zu übertragen, den Austritt aus der Wohnungsgenossenschaft zu erklären, eine Abschrift der Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter zu verlangen, mit dem entsprechendem Quorum die Einberufung einer Vertreterversammlung zu fordern oder das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichts einzusehen. Weitergehende Rechte, die in Zusammenhang mit deren Wahrnehmung in der Versammlung stehen, werden unter Ziff. 8 (Seite 17 ff.) beschrieben.

## 5. Mitgliedschaftspflichten

Aus der Mitgliedschaft ergeben sich bestimmte Pflichten, die sich in drei Bereiche zusammenfassen lassen und Ausdruck der Stärkung und Erhaltung der genossenschaftlichen Gemeinschaft sind. Sie finden z. B. bei der rechtlichen Auslegung einer Satzungsregelung oder eines Vertreterversammlungsbeschlusses zwingend Beachtung.

### 5.1 Treuepflicht

Die Mitglieder sind über die in der Satzung und im Genossenschaftsgesetz festgelegten Verpflichtungen gehalten, die Interessen der Wohnungsgenossenschaft zu wahren und ein schädigendes Verhalten zu unterlassen. Besondere Bedeutung gewinnt der Treuegrundsatz durch die persönlich ausgerichtete Struktur einer Wohnungsgenossenschaft. Die Treuepflicht ist der „Kitt“ der genossenschaftlichen Gemeinschaft.

Da bei einer Wohnungsgenossenschaft der Förderzweck im Mittelpunkt steht, orientiert sich die Verpflichtung an den wirtschaftlichen Förderinteressen aller Mitglieder – es ist daher alles zu vermeiden, was diesem Interesse schaden könnte. Dieser Grundsatz bezieht sich vor allem auch auf die Mitwirkungsrechte der Mitglieder, so z. B. bei der Ausübung des Stimmrechts, bei der Teilnahme an Wahlen usw. Jeder Versuch der Einflussnahme außerhalb der demokratischen und angemessenen Instrumente, welche das Genossenschaftsgesetz bietet, stellt somit eine Verletzung der Treuepflicht dar.

Kommunikationsplattform zwischen Mitgliedern bzw. Vertretern des Aufsichtsrats und des Vorstands ist die jährliche Vertreterversammlung. Im notwendigen Fall bietet das Einberufungsrecht einer Minderheit der Mitglieder nach § 45 GenG eine weitere Möglichkeit der demokratischen Partizipation. Das Prinzip der Treuepflicht geht immer einher mit einem Vergleich des Interesses der Gemeinschaft mit dem Einzelinteresse.

Hier wird schnell deutlich, dass nach genossenschaftlichem Grundverständnis in den meisten Fällen das Einzelinteresse hinter dem der Gemeinschaft zurückzustehen hat. Die Treuepflicht besteht grundsätzlich in drei verschiedenen Wechselbeziehungen:

- **Mitglied gegenüber Wohnungsgenossenschaft** (Eigeninteresse dem genossenschaftlichen Gemeinwohl unterordnen),
- **Wohnungsgenossenschaft gegenüber Mitglied** (Schutz und Unterstützung im Sinne des genossenschaftlichen Grundgedankens und des Förderzwecks),
- **Mitglied gegenüber Mitglied** (angemessene Berücksichtigung der Belange Anderer und der Gesamtheit der Mitglieder).

Wenn ein Mitglied die Treuepflicht gegenüber der Wohnungsgenossenschaft verletzt, hat diese u. U. einen Schadensersatzanspruch gegen das Mitglied. In Betracht kommen kann in solchen Situationen auch der Aus-



schluss des Mitgliedes aus der Wohnungsgenossenschaft. Bedingungen für den Ausschluss werden individuell durch Bestimmungen der Satzung geregelt.

## 5.2 Duldungspflicht

Die Duldungspflicht geht aus der Treuepflicht hervor und bedeutet, dass jedes einzelne Mitglied sich Mehrheitsbeschlüssen der General- bzw. Vertreterversammlung zu beugen und Beschlüsse der Organe der Wohnungsgenossenschaft hinzunehmen hat, sofern sie nicht in seine geschützte Rechtsposition eingreifen (z. B. Eingriffe in Mitgliedschaftsrechte oder auch Eingriffe in laufende Verträge). Unter anderem können folgende Rechte durch Mehrheitsbeschluss weder eingeschränkt noch außer Kraft gesetzt werden:

- **Stimmrecht** nach § 43 Abs. 3 GenG,
- **Einsichtsrecht** nach § 48 Abs. 3 GenG (Auslage des Jahresabschlusses, Bericht des Aufsichtsrates etc. in den Geschäftsräumen der Wohnungsgenossenschaft),
- **Recht zur Einberufung einer Vertreterversammlung** durch eine Minderheit der Mitglieder (ein Zehntel) entsprechend § 45 GenG.

Die Duldungspflicht umfasst jedoch beispielsweise die Erweiterung der Pflichtbeteiligung auf mehrere Pflichtanteile. Ebenso ist es der Vertreterversammlung durch die Duldungspflicht möglich, auch gegen den Willen einer Minderheit eine satzungsändernde Regelung zu treffen, die das einzelne Mitglied unmittelbar oder mittelbar mit einer neuen, in der Satzung bis dahin nicht vorgesehenen Verpflichtung belastet.

Eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen ist in der Versammlung erforderlich, um bestimmte einschneidende genossenschaftliche Veränderungen herbeizuführen. Hierzu gehören auch die Änderung des Gegenstandes des Unternehmens (§ 16 Abs. 2 GenG) ebenso wie die Erhöhung des Geschäftsanteils oder der Haftsumme usw. (§ 16 Abs. 2 GenG bzw. § 121 GenG).

So muss sich jedes Mitglied in den durch Gesetz, Satzung und den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Mitglieder gezogenen Grenzen dem Mehrheitswillen beugen – auch wenn es zu belastenden Entscheidungen kommt. Dies gilt vor allem dann, wenn die Finanzkraft der Wohnungsgenossenschaft erhalten oder gestärkt werden soll.

Die Verletzung der Duldungspflicht kann zu Erfüllungs- oder Schadensersatzansprüchen der Wohnungsgenossenschaft gegen das Mitglied führen. Bei Bestehen individualrechtlicher Vereinbarungen sind primär die schuldrechtlichen und nicht die genossenschaftsrechtlichen Regelungen heranzuziehen. Genossenschaftsrechtliche Regelungen sind nur dann anwendbar, wenn der Verstoß unmittelbare Folgen auf das mitgliedschaftliche Verhältnis hat.

## 5.3 Gleichbehandlungsgrundsatz

Grundsätzlich bedeutet der Gleichbehandlungsgrundsatz, dass sämtliche Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft die gleichen Rechte in Anspruch nehmen dürfen, aber auch die gleichen Pflichten zu tragen haben.

Die Gremien (Organe) der Wohnungsgenossenschaft (Aufsichtsrat, Vorstand und Vertreterversammlung) haben die Pflicht, das Recht auf Gleichbehandlung der Mitglieder zu wahren. Diese Grundlage geht aus dem genossenschaftlichen Grundsatz zu Förderung ihrer Mitglieder und aus der Treuepflicht der genossenschaftlichen Gemeinschaft hervor.

Nicht in jedem Fall ist eine Gleichbehandlung der Mitglieder zwingend erforderlich. Rechtlich wird die Thematik in zwei Fälle unterschieden:



- **Absolute Gleichbehandlung:** Hierunter fallen Sachverhalte, die eine Ungleichbehandlung aus genossenschaftsrechtlichen Prinzipien nicht zulassen, da sie gesetzlich als gleich zu behandeln eingestuft sind. Dies betrifft z. B.
  - die Höhe bzw. die Anzahl der übernommenen Pflichtanteile (§ 7 Nr. 1 GenG, satzunginterne Festsetzung),
  - die Höhe der weiteren (freiwillig) übernommenen Geschäftsanteile (satzungsinterne Festsetzung),
  - das Kündigungsrecht der Mitgliedschaft (satzungsinterne Festsetzung),
  - die Höhe der Haftsumme (§§ 6 Nr. 3, 119 GenG).
- **Relative Gleichbehandlung:** Sie ist zulässig, wenn ein sachlicher Grund für die Ungleichbehandlung gegeben ist. Sind die Grundvoraussetzungen hingegen gleich, darf nicht ungleich behandelt werden.

Ein solcher sachlicher Grund zur legitimen Ungleichbehandlung kann insbesondere durch eine Änderung der wirtschaftlichen Bedingungen in der Wohnungsgenossenschaft vorliegen. Ein Beispiel hierfür ist die Nutzungsgebühr, die aufgrund einer Änderung der wirtschaftlichen Situation für die Gewinnung neuer Mitglieder bzw. Nutzer abgesenkt werden musste.

Diese Maßnahme ist oft notwendig, um die Wohnungsgenossenschaft auf dem Wohnungsmarkt konkurrenzfähig zu halten und Leerstand zu vermeiden. Die unterschiedliche Behandlung der Genossenschaftsmitglieder muss hier immer zwingend auf nachvollziehbare Kriterien gestützt sein, um Willkür auszuschließen. Weiterhin muss die Behandlung für alle Mitglieder, die vom gleichen Grund betroffen sind, gelten.

Anders herum kann auch die Nutzungsgebühr bei Neuverträgen aufgrund der gestiegenen Nachfrage und Preiserhöhungen nach oben gehen, so dass Neumitglieder höhere Nutzungsgebühren leisten müssen.

## 6. Die Organe



## 6.1 Vorstand

Die Rechtsstellung des Vorstandes ergibt sich aus § 27 Abs.1 GenG. Dieser lautet:

*„Der Vorstand hat die Wohnungsgenossenschaft unter eigener Verantwortung zu leiten. Er hat dabei die Beschränkungen zu beachten, die durch die Satzung festgesetzt worden sind.“*

Der Begriff der „Leitung“ beinhaltet sowohl die Geschäftsführungsbefugnis als auch die Vertretung der Wohnungsgenossenschaft nach außen.

Zur Geschäftsführung gehören alle rechtlichen und tatsächlichen Handlungen, die der Erfüllung des Förderauftrags und der Verwirklichung des Unternehmensgegenstandes dienen. In § 2 Abs. 1 und 2 der Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. heißt es dazu:

*„(1) Zweck der Wohnungsgenossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.*

*(2) Die Wohnungsgenossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.“*

Die Geschäftsführungsbefugnis betrifft die Geschäftsführung genossenschaftsintern. Dazu gehören z. B. die Formulierung der Unternehmensziele im Rahmen der Satzung, Vorbereitung von Maßnahmen zur Erreichung der Unternehmensziele, Vermieten und Verwalten, Personalführung, Unternehmensfinanzierung, Rechnungswesen und Aufstellung des Jahresabschlusses.

Die Vertretung der Wohnungsgenossenschaft nach außen erfolgt nach den Regelungen der Satzung durch den Vorstand. Sie dient der Umsetzung der Geschäftstätigkeit nach außen durch sämtliche Handlungen des Vorstandes z. B. durch Repräsentation, Kontaktpflege, Verhandlungsführung, Abgabe von Willenserklärungen und geschäftsähnlichen Handlungen, den Abschluss von Rechtsgeschäften, die Erfüllung von Berichtspflichten und die gerichtliche Vertretung.

Die Leitungstätigkeit des Vorstandes darf nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und unter Beachtung der satzungsmäßigen Beschränkungen erfolgen. Diese umfassen auch den Unternehmensgegenstand und den Förderzweck der Wohnungsgenossenschaft. Sämtliche seiner Maßnahmen sollen sich am Unternehmenswohl orientieren und von Verantwortungsbewusstsein getragen sein.

## 6.2 Aufsichtsrat

Seine Aufgabe ergibt sich aus § 38 Abs. 1 Satz 1 GenG:

*„Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei dessen Geschäftsführung zu überwachen.“*

Dies beinhaltet keine lückenlose Kontrolle. Zusammengefasst könnte man das ideale Verhältnis zwischen Vorstand und Aufsichtsrat mit einem angebrachten „kritischen Vertrauen“ umschreiben. Keinesfalls darf sich der Aufsichtsrat in die Geschäftsführung des Vorstandes einmischen. Dies ist in der Satzung auch klar festgehalten. Daneben muss der Aufsichtsrat aber den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses bzw. für die Deckung des Jahresfehlbetrages prüfen. Ferner hat er sich mit dem Prüfungsbericht auseinanderzusetzen. So hat er den Inhalt des Prüfungsberichts zur Kenntnis zu nehmen (§ 58 Abs. 3 GenG). Im Ergebnis des Prüfungsberichtes haben dann Vorstand und Aufsichtsrat durch gemeinsamen

Beschluss die Maßnahmen festzulegen, die erforderlich sind, die Ergebnisse des Prüfungsberichts umzusetzen. Der Aufsichtsrat hat den Vertretern in der ordentlichen Versammlung (d. h. der Versammlung, die regelmäßig einmal im Jahr stattzufinden hat) über das Ergebnis der Prüfung und seine jährliche Überwachungstätigkeit zu berichten.

Nach der Satzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand nicht nur zu überwachen, sondern auch zu fördern. Insofern ist er bei zustimmungspflichtigen Gegenständen satzungsgemäß auch an der Geschäftsführung in gewissem Rahmen beteiligt.

## 6.3 Vertreterversammlung

### 6.3.1 Zuständigkeit der Versammlung

Die Zuständigkeiten der Vertreterversammlung sind durch das Gesetz oder die Satzung festgeschrieben.

Nach dem Genossenschaftsgesetz hat die Versammlung gesetzlich zugeschriebene Aufgaben, die ihr nicht aberkannt werden können. Hierzu gehören üblicherweise und schwerpunktmäßig:

- Satzungsänderungen, vgl. § 16 Abs. 1 GenG,
- Wahl des Aufsichtsrates, vgl. § 36 Abs. 1 Satz 1 GenG,
- Feststellung des Jahresabschlusses, vgl. § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG,
- Beschluss über die Gewinnverwendung bzw. Verlustdeckung, vgl. § 48 Abs. 1 GenG,
- Entlastung des Vorstandes, vgl. § 48 Abs. 1 GenG,
- Entlastung des Aufsichtsrates, vgl. § 48 Abs. 1 GenG,
- Festsetzung einer Beschränkung für Kredite, vgl. § 49 GenG,
- Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes, vgl. § 24 Abs. 3 Satz 2 GenG und damit verbunden die fristlose Kündigung des Anstellungsvertrages,
- Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrates, vgl. § 36 Abs. 3 Satz 1 GenG,
- Wahl von Bevollmächtigten bei Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, vgl. § 39 Abs. 3 GenG,
- Auflösung der Wohnungsgenossenschaft, vgl. § 78 Abs. 1 GenG,
- Fortsetzung einer freiwillig aufgelösten Wohnungsgenossenschaft, vgl. § 79a Abs. 1 GenG,
- Bestellung und Abberufung von Liquidatoren, vgl. § 83 Abs. 1 GenG,
- Rechtsformänderungen nach dem Umwandlungsgesetz.

Weitere Befugnisse nach der Satzung sind z. B.:

- Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung,
- Ausschluss von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aus der Wohnungsgenossenschaft,
- Prozesse gegen ehemalige oder amtierende Vorstandsmitglieder,
- Festsetzung der Voraussetzungen für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Wohnungsgenossenschaft,
- Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen.

Keine Zuständigkeit der Vertreterversammlung ist dagegen dann gegeben, wenn die Zuständigkeit dem Vorstand oder Aufsichtsrat unentziehbar zugeschrieben ist. So können z. B. Streitigkeiten aus einem Nutzungsverhältnis nicht in die Versammlung zur Schlichtung gegeben werden. Bezüglich des Nutzungsverhältnisses der Wohnung handelt es sich um den Zuständigkeitsbereich des Vorstandes, da dieser für die Vermietung zuständig ist. Würde die Vertreterversammlung hierzu einen Beschluss fassen, so wäre dieser wegen der Überschreitung ihrer Zuständigkeit als nichtig zu beurteilen. Genauso können durch Mehrheitsbeschluss in der Versammlung z. B. keine Duldungspflichten für Modernisierungsmaßnahmen oder Mieterhöhungen getroffen werden. Derartige Beschlüsse sind nichtig und daher für das betroffene Mitglied nicht bindend.

### 6.3.2 Amtszeit der Vertreter

Nach § 43 a Abs. 4 GenG können Vertreter auf bis zu fünf Jahre gewählt werden. „Bis zu“ deshalb, weil das Amt damit spätestens mit Ende der Versammlung endet, die über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet. Die Satzung sieht meist diese Amtsdauer vor, sie kann aber auch eine kürzere Amtszeit wählen.

#### **Berechnungsbeispiel für eine fünfjährige Amtszeit:**

Die Vertreterwahlen fanden am 24. April 2021 statt. Nach Ablauf der Vertreterversammlung am 23. Juni 2021 nehmen die neu gewählten Vertreter ihr Amt auf. Als Geschäftsjahr der Wahl wird das Jahr 2021 nun aber nach den gesetzlichen Regelungen nicht mitgerechnet. Gerechnet werden für die Feststellung der Amtszeit daher die Geschäftsjahre 2022, 2023, 2024, 2025. Das Geschäftsjahr 2025 ist damit das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl, zu dem die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Jahr 2025 in der Versammlung 2026 vorgenommen wird. Diese soll am 23. Mai 2026 stattfinden. Erst mit Ende dieser Versammlung endet auch die Amtszeit eines Vertreters. Damit war er rein rechnerisch vier Jahre und elf Monate im Amt. Also kann sich die Amtszeit, je nach dem wann diese Versammlung stattfindet, rein rechnerisch auch verlängern oder verkürzen. Wichtig ist aber, dass eine Bezugnahme auf die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach Amtsbeginn stattfindet. Diese Regelung darf nicht über fünf Jahre hinaus verlängert, kann aber satzungsmäßig verkürzt werden.

### 6.3.3 Stellung der Vertreter

Die Vertreter sind dem Gesamtwohl der Wohnungsgenossenschaft verpflichtet. Somit können sie keine Weisungen von den Wählern ihres Wahlbezirks erhalten. Die Vertreter sind auch unabhängig von Weisungen und Aufträgen der Mitglieder allgemein. Allein die Interessen der Wohnungsgenossenschaft als Gesamtheit sind bei ihren Entscheidungen zu vertreten.

Im Falle einer Interessenkollision darf der Vertreter sein Amt nicht ausüben. Interessenkollision bedeutet in diesem Fall, dass der Vertreter gezwungen wäre, in Ausübung seines Amtes gegensätzliche Interessen zu vertreten. So z. B. wenn ein Vertreter Geschäftsführer eines örtlichen Maklerbüros werden würde. In diesem Fall wäre er gehalten, sein Amt ggf. niederzulegen. Dies betrifft aber nicht die Situation, dass bei einer Beschlussfassung eine Interessenkollision mit persönlichen Interessen entsteht: hier ist es ausreichend, dass ein Vertreter dann nicht mit abstimmt, wenn er z. B. als ehemaliges Aufsichtsratsmitglied über seine Entlastung entscheiden soll.

Mit der Annahme des Vertreteramtes übernimmt der Vertreter im Übrigen die grundsätzliche Verpflichtung, die Aufgaben eines Vertreters gewissenhaft wahrzunehmen. Verletzt ein Vertreter schuldhaft diese Verpflichtungen, so haftet er nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches z. B. auf Schadensersatz.

### 6.3.4 Vorbereitung Vertreterversammlung

Zur Versammlung lädt nach § 44 Abs. 1 GenG grundsätzlich der Vorstand, nach den Regelungen der Satzung der Aufsichtsratsvorsitzende ein. Die Einladung erfolgt nach den Vorgaben von § 46 GenG und der Satzung. Zwischen dem Tag ihres Zugangs und dem Tag der Versammlung dürfen nicht weniger als mindestens zwei Wochen liegen. Die Einladung enthält neben den organisatorischen Angaben zu Datum, Ort und Uhrzeit der Versammlung auch die Tagesordnung. Die Tagesordnung wird in der Regel vom Einladenden in Abstimmung mit dem Vorstand aufgestellt. Hier finden sich entsprechende Inhalte, über die Beschlüsse gefasst werden können

bzw. müssen. Regelmäßig sind dies die Feststellung des Jahresabschlusses und die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Art der Bekanntgabe des Prüfungsberichts, sofern dieser vorliegt, usw.

Einzelne Vertreter haben keinen Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunktes. Nach dem Gesetz ist dieser Anspruch nur dann gegeben, wenn der zehnte Teil der Mitglieder oder der dritte Teil der Vertreter dies in Textform durch eine Eingabe an die Wohnungsgenossenschaft verlangen. Die Frist für derartige Mitglieder-/Vertreterbegehren beträgt eine Woche vor Versammlungstermin. Unzulässige Tagesordnungspunkte, die nicht in die Zuständigkeit der Versammlung gehören, müssen aber nicht aufgenommen werden.

Bezüglich der Tagesordnungspunkte ist wichtig, dass diese so formuliert sind, dass sich die Vertreter auf den Inhalt der dort jeweils behandelten Themen einstellen können. So reicht es z. B. für eine Satzungsänderung nicht aus, dass diese nur als „TOP 3 Satzungsänderung“ angekündigt wird, weil daraus weder hervorgeht, welche Stelle in der Satzung geändert, noch welcher Wortlaut eingefügt werden soll. Um beiden Aspekten gerecht zu werden müsste der Tagesordnungspunkt z. B. lauten „TOP 3: Änderung von § 2 Abs. 3 der Satzung. Streichung der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen“. Anders wäre es bei einer Satzungsneufassung oder einer Vielzahl von Änderungen, hier ist den Vertretern aber entweder durch Auslage oder durch Zusendung die Neufassung bzw. alle Änderungen vorab zur Vorbereitung zur Kenntnis zu geben. Der Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ darf nicht als Auffangtagesordnungspunkt dienen. Hier dürfen somit nicht über Gegenstände Beschlüsse gefasst werden, die man vergessen hat, sie auf die Tagesordnung zu setzen.

Damit – abhängig vom Inhalt der Tagesordnungspunkte – ausreichend Zeit bleibt, sich auf die Versammlung in den einzelnen Punkten vorzubereiten und ggf. noch Informationen einzuholen, hat der Gesetzgeber mit der Reform des Genossenschaftsrechts die Einladungsfrist auf vierzehn Tage verlängert. Nach dem Gesetz müssen nun also zwischen dem Zugang der Einladung bei dem Vertreter und dem Tag der Versammlung mindestens zwei Wochen liegen. Dadurch steht ihnen ausreichend Zeit zur Vorbereitung zur Verfügung.

#### 6.3.5 Pflichten der Vertreter in Bezug auf die Versammlung

Neben der Pflicht zur Wahrnehmung der genossenschaftlichen Allgemeininteressen hat ein Vertreter weitere Pflichten. Hierzu gehört auch die Mitwirkungspflicht an der Versammlung. Sie beinhaltet die persönliche Teilnahme an der Sitzung. Eine Bevollmächtigung einer anderen Person ist nicht möglich. Zur Mitwirkungspflicht gehört auch die Ausführung besonderer Aufträge, insbesondere die Entsendung in einen Ausschuss oder die Übernahme einer Berichterstattung zu einem Thema. Allerdings darf ein Vertreter durch die Vertreterversammlung nicht zu Geschäftsführungsmaßnahmen verpflichtet werden.

Dem Vertreter obliegt eine Informationspflicht zu anstehenden Entscheidungen und Entscheidungsgrundlagen. Dies wird durch die gesetzliche Verlängerung der Einberufungsfristen bzw. die Fristen für die Aufnahme von Beschlussgegenständen in die Tagesordnung gefördert. Grundsätzlich darf kein Vertreter von Themen überrascht werden, die einen Beschluss zur Folge haben, über dessen Inhalt er sich in der Kürze der Zeit kein Bild machen konnte.

#### 6.3.6 Rechte der Vertreter in der Versammlung

Die Rechte der Vertreter werden grundsätzlich in der Versammlung ausgeübt. Hierzu gehört das Teilnahmerecht an der Versammlung. Neben der oben beschriebenen Teilnahmepflicht hat ein Vertreter auch das Recht, an der Versammlung teilzunehmen. Dieses ist grundsätzlich unentziehbar; etwas anderes gilt, wenn ein Ausschlussverfahren gegen einen Vertreter aus der Wohnungsgenossenschaft läuft.

Mit dem Teilnahmerecht verbunden ist ein allgemeines Rederecht zu Punkten der Tagesordnung. Dieses Rederecht dient der Meinungsbildung in der Versammlung auch durch die Äußerung von Bedenken, Kritik, Empfehlungen

oder Anregungen. Die Steuerung des Rederechts übernimmt der Versammlungsleiter. Gegebenenfalls entzieht er das Wort, wenn z. B. eine festgesetzte Redezeit überschritten wird oder Ausführungen gemacht werden, die nicht zum Beratungsgegenstand gehören. Zum Rederecht gehört auch ein Antrags- und Vorschlagsrecht als formales Ersuchen, eine Entscheidung entweder im Rahmen einer Aussprache zu Punkten der Tagesordnung oder zum Ablauf der Vertreterversammlung (Geschäftsordnungsanträge) herbeizuführen. Die verfahrenstechnische Behandlung von Anträgen obliegt dann dem Versammlungsleiter. Dem Antragsrecht entspricht das Vorschlagsrecht, z. B. für die Wahlen zum Aufsichtsrat.

Das Auskunftsrecht kann grundsätzlich nur in der Vertreterversammlung ausgeübt werden. Es darf nicht eingeschränkt werden, soweit Auskunft für eine sachgemäße Beurteilung notwendig ist. Das Auskunftsrecht kann sich auf alle Angelegenheiten der Wohnungsgenossenschaft beziehen; regelmäßig betrifft es allerdings die zur Verhandlung stehenden Tagesordnungspunkte.

Auskunftspflichtig ist grundsätzlich der Vorstand. Die Auskunft erfolgt mündlich, ausnahmsweise schriftlich. Die Auskunftspflicht ist begrenzt. So darf die Auskunft verweigert werden, wenn die Erteilung der Auskunft nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Wohnungsgenossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen. Ebenso verhält es sich, wenn die Auskunft strafbar wäre oder eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltungspflicht verletzt würde. Auch kann keine Auskunft gegeben werden, wenn das Auskunftsverlangen die persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse eines Dritten betrifft. Ferner trifft dies zu, wenn es sich um arbeitsvertragliche Vereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft handelt oder die Verlesung der Schriftstücke zu einer unzumutbaren Verlängerung der Vertreterversammlung führen würde.

## 7. Ablauf der Vertreterversammlung und Beschlussfassung

Der Versammlungsleiter hat bei dem Ablauf der Vertreterversammlung „den Hut auf“. Er hat unter Berücksichtigung der Angemessenheit die Ordnungsmacht in der Versammlung, d. h. er darf auch Redezeiten festlegen, das Wort entziehen, die Versammlung unterbrechen, das Abstimmungsergebnis verkünden usw. Er darf über die Versammlung aber nicht dahingehend entscheiden, dass er z. B. die Versammlung abbricht oder vertagt (außer sie würde über Mitternacht hinausgehen). Diese Entscheidungsgegenstände sind in die Hoheit der Versammlung gestellt.

### 7.1 Die übliche Reihenfolge der Tagesordnungspunkte

Ein typischer **Ablauf** der Vertreterversammlung enthält folgende Bestandteile:

#### Einleitung

- Eröffnung der Versammlung und Begrüßung der Teilnehmer
- Feststellung der form- und fristgerechten Einladung
- Feststellung der Beschlussfähigkeit

#### Berichte der Organe Vorstand und Aufsichtsrat, Prüfungsergebnis

- Bericht des Vorstandes über das vergangene Geschäftsjahr mit Vorlage der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Lagebericht (in freier Gestaltung oder förmlich nach dem HGB)
- Bericht des Aufsichtsrates über das abgelaufene Geschäftsjahr
- Bericht des Aufsichtsrates über das Prüfungsergebnis und Aussprache und Fragen zum Prüfungsbericht sowie Beschlussfassung über die Art der Kenntnisnahme der Inhalte des Prüfungsberichts. Auch möglich: Bericht durch einen Vertreter des Prüfungsverbandes

### **Beschlussfassung über die wirtschaftlichen Regularien**

- Beschlussfassung über den Jahresabschluss
- Beschlussfassung über Gewinnverwendung bzw. Verlustdeckung

### **Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat**

- Beschluss über die Entlastung der Organe Vorstand und Aufsichtsrat

### **Satzungsänderung (sofern eine solche ansteht)**

#### **Wahlen**

- Aufsichtsrat (hier ist immer die Vertreterversammlung zuständig)

### **Besonderheiten**

- eventuell aus der Mitgliedschaft eingegangene Anträge zur Beschlussfassung

### **Sonstiges bzw. Aussprache o. Ä.**

(muss nicht angekündigt werden; eine Beschlussfassung unter diesem Punkt ist ohnehin nicht möglich)

### **Dank an die Teilnehmer**

### **Förmliche Schließung der Versammlung**

#### **7.2 Beschlussfassung**

Zu den Tagesordnungspunkten werden in der Versammlung Beschlüsse gefasst, die verbindliche Wirkung für die Versammlung bzw. für die Wohnungsgenossenschaft haben. Die Beschlussfassung kann aber nicht nur zu Inhalten, sondern auch zu Verfahrensabläufen in der Versammlung erfolgen. Hier handelt es sich um sog. Geschäftsordnungsbeschlüsse. Sie müssen nicht Bestandteil der Tagesordnung sein. Geschäftsordnungsanträge hierzu können z. B. Art des Abstimmungsverfahrens, die Umstellung oder Vertagung eines Tagesordnungspunkts, das Ende der Diskussion und die Festsetzung der Redezeiten betreffen.

Gewichtigere (inhaltliche) Beschlüsse betreffen z. B. die Feststellung des Jahresabschlusses oder die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Diese Beschlussgegenstände spiegeln sich in den einzelnen Tagesordnungspunkten wider. Meistens gibt es dazu Beschlussvorlagen, sodass die Vertreter sich schon im Vorfeld, bei Sichtung der Einladungsunterlagen, auch auf den Wortlaut und damit den Inhalt der Beschlüsse vorbereiten können. Eine Vorlage ist aber nicht zwingend und als solche auch nicht verbindlich, sondern kann in der Versammlung entsprechend abgeändert werden.

Die Beschlussfassung kann offen oder geheim erfolgen. Näheres bestimmt die Satzung, insbesondere zu den Voraussetzungen für eine geheime Abstimmung.

Die Ausübung des Stimmrechts eines Vertreters muss immer persönlich erfolgen, es ist hierfür keine Bevollmächtigung zulässig. Jeder Vertreter hat eine Stimme.

Bei der Auszählung werden nur die Ja- und die Nein-Stimmen gewertet, nicht die Enthaltungen. Diese werden aber dann mitgezählt, wenn nach der Subtraktionsmethode das Abstimmungsergebnis ermittelt wird. Es wird hierbei die Anzahl der Nein-Stimmen und der Enthaltungen festgestellt. Durch die Kenntnis der Anzahl der anwesenden Stimmberechtigten kann dann durch Subtraktion der Enthaltungen und der Nein-Stimmen die Anzahl der Ja-Stimmen ermittelt werden. Die Erfassung der Enthaltungen dient hierbei nur zur Ermittlung der



Anzahl der Ja-Stimmen. Sie werden insofern auch nicht inhaltlich mit bewertet. Die ermittelte Summe wird von der Anzahl der Stimmberechtigten abgezogen. Das Ergebnis ergibt die Anzahl der Ja-Stimmen. Zu gewährleisten ist, dass die Zahl der Stimmberechtigten über die Dauer der Versammlung hinweg gleichbleibt und keiner den Saal verlässt. Bei dieser Methode wird langwieriges Zählen der einzelnen Stimmen vermieden.

In der Regel werden die Beschlüsse mit einfacher Mehrheit gefasst. Dies bedeutet, dass mit mehr als der Hälfte der abgegebenen Stimmen dem Beschlussvorschlag zugestimmt wurde. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Das Gesetz bzw. die Satzung sieht jedoch in bestimmten Fällen besondere Mehrheitsverhältnisse vor. Einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen bedarf es

- in Fällen des § 16 Abs. 2 GenG bei Satzungsänderungen,
- bei Formwandel,
- bei Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und fristloser Kündigung ihres Anstellungsvertrages,
- bei Widerruf der Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie
- im Falle der Auflösung der Wohnungsgenossenschaft.

Einer Mehrheit von mindestens neun Zehntel der abgegebenen Stimmen bedarf es bei einer Änderung der Satzung, durch die eine Verpflichtung der Mitglieder zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Wohnungsgenossenschaft oder zur Leistung von Sachen und Diensten eingeführt oder erweitert wird (§ 16 Abs. 3 GenG).

Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat haben, da sie keine Vertreter sind, in der Vertreterversammlung kein Stimmrecht. Jedoch müssen sie aufgrund ihres gesetzlichen und satzungsmäßigen Auftrags an der Versammlung teilnehmen. Abgeleitet aus ihren Aufgaben und Funktionen haben die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat ein Rederecht. Ebenso dürfen sie Ausführungen zu den Tagesordnungspunkten machen, an der Diskussion teilnehmen und Anträge stellen.

### 7.3 Satzungsänderung

Die Satzung ist, wie bereits in Punkt 3.2. beschrieben, die innere Verfassung der Wohnungsgenossenschaft und besitzt somit ganz besondere Bedeutung. Da ihre Änderung gravierende Auswirkungen auf die Struktur und Handlungsfähigkeit einer Wohnungsgenossenschaft sowie ihrer Mitglieder haben kann, ist es einzig und allein der Vertreterversammlung vorbehalten, Satzungsänderungen zu beschließen. Des Weiteren bedarf es in Fällen einer Satzungsänderung mindestens einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen in der Versammlung. In besonderen Fällen ist sogar eine Mehrheit von neun Zehnteln erforderlich (siehe Punkt 7.2.).

Hier erfährt nicht nur die Satzung der Wohnungsgenossenschaft besonderen Schutz, sondern insbesondere auch der übergeordnete Förderzweck und somit die einzelnen Mitglieder im genossenschaftlichen Verband. Natürlich kann die Satzung durch die Vertreterversammlung nicht in jeder Form verändert werden. So kann die Satzung beispielsweise nicht regeln, dass einige ihrer Bestandteile unabänderlich sind oder durch andere Organe der Wohnungsgenossenschaft verändert werden können.

Ebenfalls nicht zulässig sind Satzungsänderungen, die die erforderlichen Mehrheiten für Beschlüsse jeglicher Art herabsetzen. Die im Genossenschaftsgesetz vorgegebenen Mehrheiten sind stets einzuhalten, können im Einzelfall jedoch noch erhöht werden.

## 8. Mitgliederrechte bei bestehender Vertreterversammlung

Bei einer bestehenden Vertreterversammlung sind die übrigen Mitglieder hinsichtlich ihrer Einflussnahmemöglichkeiten auf die ihnen durch das Gesetz zugewiesenen Möglichkeiten verwiesen. Die Genossenschaftsreform im Jahre 2006 hat einige Veränderungen gebracht, um die Rechtsstellung der Mitglieder bei bestehender Vertreterversammlung zu stärken.

Hierzu gehören insbesondere:

- Jedes Mitglied hat das Recht, auch bei bestehender Vertreterversammlung Einsicht in das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Prüfungsberichtes zu nehmen (§ 59 Abs. 1 GenG).
- Eine Auslegung der Liste mit Namen und Anschrift, Telefonnummer oder E-Mail-Adresse der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter hat in den Geschäftsräumen der Wohnungsgenossenschaft zur Einsichtnahme für die Mitglieder zu erfolgen. Eine Abschrift der Liste kann durch das Mitglied verlangt werden; auf die Auslegung hat die Wohnungsgenossenschaft in der Bekanntmachung hinzuweisen (§ 43a Abs. 6 GenG).
- Es besteht ein „Rückholrecht“ der Mitgliederversammlung zur Abschaffung der Vertreterversammlung durch Beschluss der Mitgliederversammlung (§ 43a Abs. 7 GenG). Die Satzung sieht hierfür aber besondere Erfordernisse vor, um einem willkürlichen Handeln vorzubeugen.
- Teilnahmerecht der Mitglieder an der Versammlung, auf deren Verlangen eine Vertreterversammlung einberufen worden ist (mindestens zehn Prozent der Mitglieder); grundsätzlich besteht Rede- und Antragsrecht der Mitglieder, das durch einen Bevollmächtigten ausgeübt wird.
- Gleiches gilt für Mitglieder, die verlangen (mindestens zehn Prozent der Mitglieder), dass zusätzliche Tagesordnungspunkte zur Versammlung aufgenommen werden (§ 45 Abs. 1 GenG).
- Die Bekanntmachung der Tagesordnung muss für alle Mitglieder (§ 46 Abs. 1 GenG) – meist über die Homepage der Wohnungsgenossenschaft – erfolgen.
- Jedem Mitglied ist auf Verlangen eine Abschrift der Niederschrift über die Vertreterversammlung zur Verfügung zu stellen (§ 47 Abs. 4 GenG). Dies gilt nicht für Vertreter. Diese haben ein Einsichtsrecht.



## B DER JAHRESABSCHLUSS ALS ABBILD DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

### 1. Einleitung

Während bei der Bilanzierung nach deutschem Handelsrecht der Gläubigerschutz im Vordergrund steht und damit das Vorsichtsprinzip stark betont wird, fokussieren nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellte Jahresabschlüsse auf die Vermittlung entscheidungsrelevanter Informationen aus Sicht eines (potenziellen) Anteilseigners/Investors. Das seit dem Jahr 1897 existierende deutsche Handelsgesetzbuch (HGB) unterliegt immer wieder Anpassungen durch den Gesetzgeber. Die letzten umfangreicheren Änderungen waren im Jahr 2009 mit dem „Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts“ (BilMOG) und im Jahr 2015 mit dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRuG) zu verzeichnen.

Das HGB besteht insgesamt aus fünf Teilen (sogenannte „Bücher“) und wird ergänzt durch Regelungen des Einführungsgesetzes. Während das Erste Buch des HGB sich mit dem Handelsstand (u. a. Kaufmannseigenschaft und Handelsregister) und das Zweite Buch sich mit den Handelsgesellschaften und stillen Gesellschaften auseinandersetzt, regelt das **Dritte Buch** in den §§ 238 bis 342e die Handelsbücher (Buchführung, Inventar). Im Vierten Buch des HGB werden einzelne Handelsgeschäfte und im Fünften Buch der Seehandel geregelt.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen Ihnen, wertere Vertreterinnen und Vertreter, ein Grundverständnis zum Themenkomplex „Jahresabschluss einer Wohnungsgenossenschaft“ vermitteln.

### 2. Buchführungspflicht und Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses

Nach den deutschen handelsrechtlichen Grundlagen ist jeder Kaufmann verpflichtet, Bücher zu führen und einen Jahresabschluss aufzustellen. Eine Wohnungsgenossenschaft gilt kraft Rechtsform als Kaufmann (vgl. § 17 GenG). Somit unterliegt jede Wohnungsgenossenschaft – unabhängig von ihrer Größe – dem Dritten Buch des HGB (§§ 238 ff. HGB).

Nach § 238 HGB hat die Wohnungsgenossenschaft Bücher unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) zu führen. Zum Schluss eines jeden Geschäftsjahres ist eine **Bilanz** (Verzeichnis des Vermögens und der Schulden) und eine **Gewinn- und Verlustrechnung** (Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres – kurz: GuV) aufzustellen. Genossenschaften haben auf Grund ihrer Rechtsform entsprechend § 336 HGB zudem einen Anhang (Erläuterungen zur Bilanz und zur GuV sowie ergänzende Informationen) aufzustellen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie **Anhang** bilden als Einheit insgesamt den Jahresabschluss.

Der Jahresabschluss von mittelgroßen und großen Wohnungsgenossenschaften (mittelgroß bzw. groß im Sinne von § 267 HGB) ist entsprechend § 336 HGB um einen **Lagebericht** zu ergänzen. Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Lageberichtes kann sich – unabhängig von einer handelsrechtlichen Verpflichtung – jedoch auch aus der Satzung der jeweiligen Wohnungsgenossenschaft ergeben. Im Lagebericht ist im Wesentlichen der Geschäftsverlauf darzustellen und die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zu beurteilen und zu erläutern.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses und eines Lageberichtes erfolgt in der Verantwortung des Vorstandes der jeweiligen Wohnungsgenossenschaft (§ 33 GenG). Der Jahresabschluss ist durch den Vorstand unter Angabe des Datums zu unterzeichnen (§ 245 HGB).

### 3. Die Grundprinzipien eines handelsrechtlichen Jahresabschlusses

#### 3.1 Aufstellungsgrundsatz, Sprache und Währungseinheit (§§ 243, 244 HGB)

Der Jahresabschluss ist nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufzustellen. Er muss klar und übersichtlich sein. Der Jahresabschluss muss in deutscher Sprache und in der Währung „Euro“ aufgestellt werden (§ 244 HGB).

Der Grundsatz der Klarheit und Übersichtlichkeit wird für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften durch die gesetzliche Vorgabe der Gliederung von Bilanz (§ 266 HGB) und der Gewinn- und Verlustrechnung (§ 275 HGB) präzisiert. Zudem wurden auf der Grundlage des § 330 Abs. 1 HGB für bestimmte Geschäftszweige sogenannte „Formblattverordnungen“ erlassen, die geschäftszweigspezifische Gliederungsvorschriften enthalten. Für Wohnungsunternehmen, und damit auch für Wohnungsgenossenschaften, existiert seit 1970 eine solche Verordnung.

#### 3.2 Vollständigkeit und Verrechnungsverbot (§ 246 HGB)

Der Jahresabschluss hat sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden sowie Aufwendungen und Erträge zu enthalten.

Es gilt das Prinzip des Bruttoausweises (= Verrechnungsverbot), so dass in der Regel Vermögensgegenstände nicht mit Schulden und Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet werden dürfen.

Eine Ausnahme des Verrechnungsverbotes besteht bei Vermögensgegenständen, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen u. Ä. dienen – hier schreibt der § 246 Abs. 2 S. 2 HGB eine Verrechnung vor (= Verrechnungsgebot).

#### 3.3 Inhalt der Bilanz (§ 247 HGB)

In der Bilanz sind das Anlagevermögen, das Umlaufvermögen, das Eigenkapital, die Schulden und die Rechnungsabgrenzungsposten gesondert auszuweisen und hinreichend aufzugliedern (§ 247 Absatz 1 HGB).

Zum **Anlagevermögen** gehören Gegenstände, die bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen (§ 247 Absatz 2 HGB). Hierzu zählt bei Wohnungsgenossenschaften insbesondere der bewirtschaftete Immobilienbesitz (Grund und Boden, Gebäude). Dem **Umlaufvermögen** sind somit die Vermögensgegenstände zuzuordnen, die im Unternehmen nur kurzfristig verwendet werden (z. B. Materialvorräte, Forderungen).

**Rechnungsabgrenzungsposten** (§ 250 HGB) haben die Aufgabe, bereits geleistete oder empfangene Zahlungen, die aber Aufwand oder Ertrag eines anderen Geschäftsjahres darstellen, dem richtigen Geschäftsjahr zuzuordnen.

Der bilanzrechtliche **Schuldbegriff** ist im HGB nicht definiert. Er stellt den Oberbegriff für Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Verbindlichkeitenrückstellung und Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften) dar. Verbindlichkeiten sind noch nicht erfüllte, rechtlich bestehende Verpflichtungen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr wirtschaftlich verursacht sind (noch nicht bezahlte Rechnungen).

### 3.4 Allgemeine Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB)

Der Wertansatz in der Eröffnungsbilanz muss mit dem Wertansatz der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres übereinstimmen (**formelle Bilanzkontinuität**, § 252 Abs. 1 Nr. 1 HGB).

Bei der Bewertung ist von der **Unternehmensfortführung** auszugehen, sofern dem nicht tatsächliche Gegebenheiten (wirtschaftliche Schwierigkeiten) oder rechtliche Gegebenheiten (z. B. Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder Auflösung des Unternehmens) entgegenstehen (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Jeder Vermögensgegenstand und jeder Schuldposten ist zum Abschlussstichtag **einzeln zu bewerten** (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB).

Es ist vorsichtig zu bewerten (**Vorsichtsprinzip**, § 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB). Das Vorsichtsprinzip wird durch das Imparitätsprinzip und das Realisationsprinzip präzisiert. Das Imparitätsprinzip besagt, dass alle Risiken und Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, im Jahresabschluss zu berücksichtigen sind, selbst wenn sie erst zwischen Bilanzstichtag und Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Das Realisationsprinzip dagegen besagt, dass Gewinne erst ausgewiesen werden dürfen, wenn sie realisiert sind. Das Vorsichtsprinzip möchten wir Ihnen anhand eines Beispiels darstellen:

Ihre Wohnungsgenossenschaft besitzt ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück, welches im Folgejahr veräußert werden soll. Der in der Bilanz bisher ausgewiesene Buchwert zum 31.12.2020 beträgt € 200.000. Die Wohnungsgenossenschaft hat das Objekt im Jahr 2020 zum Verkauf angeboten. Im Jahr 2021 (vor Aufstellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2020) wird der Kaufvertrag abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt:

Unterfall a) € 150.000

Unterfall b) € 220.000

*Lösung Unterfall a):* Der entstehende Verlust von € 50.000 ist zwingend im Jahresabschluss 2020 zu berücksichtigen. Der Vermögensgegenstand wird auf den niedrigeren Wert abgeschrieben (Imparitätsprinzip).

*Lösung Unterfall b):* Der Gewinn von € 20.000 wird erst mit Wirksamkeit des Kaufvertrages im Jahr 2021 realisiert und kann demnach nicht im Jahresabschluss 2020 berücksichtigt werden – es verbleibt zum 31.12.2020 bei dem Ausweis des Buchwertes von € 200.000 (Realisationsprinzip).

In der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) zu erfassende Aufwendungen und Erträge sind unabhängig vom Zeitpunkt der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss zu berücksichtigen (**Grundsatz der Periodenabgrenzung**, § 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB). Unterschiede zwischen Einnahmen (= Geldfluss) und Erträgen (= Erhöhung des Unternehmensvermögens) sowie Ausgaben (= Geldfluss) und Aufwendungen (= Verminderung des Unternehmensvermögens) lassen sich vereinfacht wie folgt darstellen:

**Gesamteinnahmen der Periode ==> Geldfluss**

|                         |                                               |                                      |                                                |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Einnahme jetzt</b>   | <b>Einnahme jetzt</b>                         | <b>Einnahme jetzt</b>                | Einnahme später                                | Einnahme früher                                     |
| Ertrag nie              | Ertrag später                                 | <b>Ertrag jetzt</b>                  | <b>Ertrag jetzt</b>                            | <b>Ertrag jetzt</b>                                 |
| z. B. Darlehensaufnahme | z. B. erhaltene Anzahlung aus einer Lieferung | z. B. Lastschrift der fälligen Miete | z. B. Mieter zahlt zu spät (erst im Folgejahr) | z. B. Mieter zahlt im Dezember die Miete für Januar |

**Gesamtertrag der Periode ==> Gewinn- u. Verlustrechnung**

**Gesamtausgaben der Periode ==> Geldfluss**

|                            |                            |                                               |                            |                                    |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| <b>Ausgabe jetzt</b>       | <b>Ausgabe jetzt</b>       | <b>Ausgabe jetzt</b>                          | Ausgabe später             | Ausgabe früher                     |
| Aufwand nie                | Aufwand später             | <b>Aufwand jetzt</b>                          | <b>Aufwand jetzt</b>       | <b>Aufwand jetzt</b>               |
| z. B. Darlehensrückzahlung | z. B. Kauf einer Immobilie | z. B. Bezahlung einer Instandhaltungsleistung | z. B. Rückstellungsbildung | z. B. Abschreibung auf Wohngebäude |

**Gesamtaufwand der Periode ==> Gewinn- u. Verlustrechnung**

Die auf den Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden sollen bei den darauffolgenden Jahresabschlüssen beibehalten werden (**Grundsatz der Bewertungsstetigkeit**, § 252 Absatz 1 Nr. 6 HGB). Hierdurch soll die Vergleichbarkeit aufeinanderfolgender Jahresabschlüsse verbessert und einer willkürlichen Gewinn- oder Verlustverlagerung entgegengewirkt werden.

Von den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen darf nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden (§ 252 Abs. 2 HGB).

### 3.5 Wertansätze der Vermögensgegenstände und Schulden (§ 253 HGB)

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Vermögensgegenstandes stellen die im Jahresabschluss darstellbare Wertobergrenze dar. Zwischenzeitlich sich ergebende Wertsteigerungen dürfen wegen des Realisationsprinzips nicht abgebildet werden. Bei Vermögensgegenständen sind zudem Abschreibungen (Berücksichtigung des Werteverzehrs in dem jeweiligen Geschäftsjahr) vorzunehmen. Hierbei ist grundsätzlich wie folgt zu unterscheiden:

|                                               | Anlagevermögen (AV)                                                                                                                                |                                               | Umlaufvermögen                                                |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                               | abnutzbares AV<br>z. B. Wohngebäude                                                                                                                | nicht abnutzbares AV<br>z. B. Grund und Boden | z. B. Vorräte                                                 |
| <b>Grundsatz</b>                              | Pflicht zur planmäßigen Abschreibung (§ 253 Abs. 3 S. 1 u. 2 HGB)<br>(Verteilung der AK/HK auf die Geschäftsjahre der voraussichtlichen Nutzung)   | keine Abschreibung                            | keine Abschreibung                                            |
| <b>voraussichtlich dauernde Wertminderung</b> | Pflicht zur außerplanmäßigen Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert (§ 253 Abs. 3 S. 5 HGB)                                           |                                               | Abschreibungspflicht auf den Stichtagswert (§ 253 Abs. 4 HGB) |
| <b>vorübergehende Wertminderung</b>           | Verbot außerplanmäßiger Abschreibungen (bei Finanzanlagen können jedoch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen werden – § 253 Abs. 3 S. 6 HGB) |                                               | Abschreibungspflicht auf den Stichtagswert (§ 253 Abs. 4 HGB) |
| <b>Wegfall des Grundes der Wertminderung</b>  | Zuschreibungsgebot, wenn die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen                                                      |                                               |                                                               |

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag (Rentenverpflichtungen mit dem auf den Bilanzstichtag sich ergebenden Barwert) anzusetzen. **Rückstellungen** sind in Höhe des Betrages anzusetzen, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

### 3.6 Äußere Form der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung

Entsprechend § 266 Abs. 1 HGB ist die **Bilanz in Kontoform** aufzustellen. Dies lässt sich vereinfacht wie folgt schematisieren:

#### BILANZ

##### Kontoform

(§ 266 Abs. 1 HGB)

##### AKTIVA

Anlagevermögen

Umlaufvermögen

Bilanzsumme

##### PASSIVA

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Bilanzsumme

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** ist in **Staffelform** aufzustellen. Hierbei kann zwischen dem Gesamtkostenverfahren und dem Umsatzkostenverfahren gewählt werden. Das Umsatzkostenverfahren wird von Wohnungsunternehmen i. d. R. nicht angewandt. Die Staffelform lässt sich vereinfacht wie folgt darstellen:



## GuV

### Staffelform

(§ 275 Abs. 1 HGB)

Erträge

./. Aufwendungen

= Gewinn

100

-80

20

## 4. Handelsbilanz und Steuerbilanz

Die Handelsbilanz ist Grundlage gesellschaftsrechtlicher Entscheidungen (Beschlüsse durch die Vertreterversammlung: Feststellung des Jahresabschlusses und Gewinnverwendung/Verlustdeckung) und entsprechend § 73 Abs. 2 GenG auch Grundlage für die Auseinandersetzung mit den ausgeschiedenen Mitgliedern.

Die Steuerbilanz dient zur Ermittlung der nach steuerrechtlichen Vorschriften ermittelten Vermögensmehrung und ist Grundlage für die Bemessung der steuerlichen Belastung.

Im Jahr 1985 wurde mit dem Bilanzrichtlinien-Gesetz das theoretische Konzept der „Einheitsbilanz“ (Handelsbilanz = Steuerbilanz) eingeführt. Es gilt das Prinzip der Maßgeblichkeit der Handelsbilanz für die Steuerbilanz. Dies bedeutet, dass buchführungspflichtige Kaufleute ihre Steuerbilanz grundsätzlich nach den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufzustellen haben (§ 5 Abs. 1 EStG).

Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz ergeben sich dennoch: Für die Steuerbilanz gelten teilweise abweichende Ansatz- und Bewertungsvorschriften. Zudem können steuerliche Wahlrechte zu einem anderen Wertansatz in der Steuerbilanz führen.



## C DIE STEUERLICHEN BESONDERHEITEN VON WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

### 1. Körperschaft- und Gewerbesteuer

Wohnungsgenossenschaften sind als Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG prinzipiell von der Körperschaftsteuer befreit, wenn sie

- Wohnungen herstellen oder erwerben und sie den **Mitgliedern** auf Grund eines Mietvertrags oder auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrags zum Gebrauch überlassen,
- in diesem Zusammenhang Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen herstellen oder erwerben und sie betreiben, wenn sie überwiegend für **Mitglieder** bestimmt sind und der Betrieb durch die Wohnungsgenossenschaft notwendig ist.

Liegt eine Befreiung von der Körperschaftsteuer vor, sind diese Genossenschaften gemäß § 3 Nr. 15 GewStG auch von der **Gewerbesteuer** befreit.

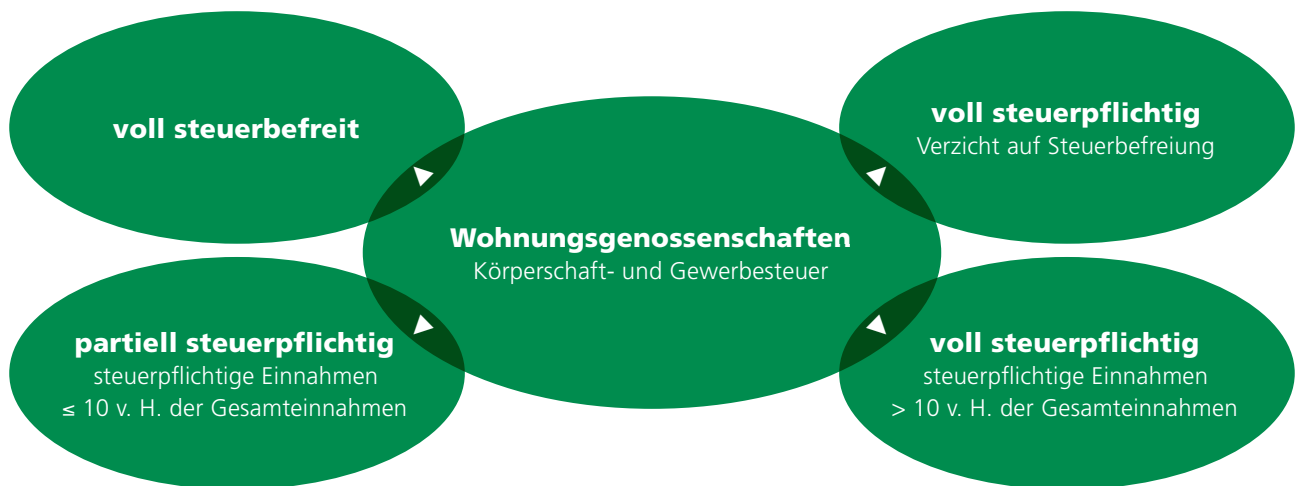
In den meisten Satzungen der Genossenschaften ist die Öffnungsklausel enthalten, dass auch „Nichtmitgliedergeschäfte zugelassen sind“. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Genossenschaften (z. B. schwer vermietbare Wohnungen, Suche nach neuen Geschäftsfeldern für die Wohnungsgenossenschaft) hat auch der Umfang der Nichtmitgliedergeschäfte in den letzten Jahren zugenommen. Diese entsprechend der Satzung zugelassenen Nichtmitgliedergeschäfte sind prinzipiell steuerschädliche Geschäfte.

Wenn nicht mehr als 10 vom 100 der Gesamteinnahmen der Wohnungsgenossenschaft in Form von steuerschädlichen Geschäften getätigt werden, entsteht die sogenannte **partielle Steuerpflicht**, der steuerbegünstigte Bereich (Mitgliedergeschäfte) bleibt unberührt.

#### 1.1. Sonderregelungen für die Wohnungsgenossenschaften in den neuen Bundesländern bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer

Wohnungsgenossenschaften in den neuen Bundesländern konnten bis zum 31. Dezember 1993 auch rückwirkend für die Jahre 1990/1991 auf die Steuerbefreiung verzichten. Nach dem Verzicht waren die Wohnungsgenossenschaften mindestens für fünf aufeinander-folgende Kalenderjahre an diese Erklärung gebunden.

Infolge dieser Sonderregelungen sind aus **steuerlicher** Sicht unterschiedliche Wohnungsgenossenschaften entstanden:



Hat eine Wohnungsgenossenschaft auf die Steuerbefreiung verzichtet oder liegen die steuerpflichtigen Einnahmen insgesamt bei mehr als 10 vom 100 der Gesamteinnahmen, so ist die Wohnungsgenossenschaft aus der Sicht der Körperschaft- und Gewerbesteuer **voll** steuerpflichtig.

## 2. Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer)

Werden Wohnungen und Zubehör (z. B. Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen) vermietet, erzielt die Wohnungsgenossenschaft Umsätze, die jedoch nach § 4 Nr. 12 UStG umsatzsteuerbefreit sind.

Ausnahmen von der Umsatzsteuerbefreiung sind möglich:

- Die Wohnungsgenossenschaften können auf die Umsatzsteuerbefreiung **verzichten** (§ 9 UStG). Dies jedoch nur, wenn gewerblich genutzte Räume an einen Unternehmer vermietet werden, der selbst vorsteuerabzugsberechtigte Umsätze tätigt. In diesem Fall ist auch ein Mietvertrag mit offen ausgewiesener Umsatzsteuer abzuschließen.
- **Nicht** befreit von der Umsatzsteuer ist u. a. die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die von den Wohnungsgenossenschaften zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereitgehalten werden. Das betrifft u. a. die Vermietung von Gästewohnungen. Die Rechnungslegung muss dann auch mit offen ausgewiesener Umsatzsteuer erfolgen (soweit die Regelungen des § 19 UStG nicht angewandt werden).

## D DIE GESETZLICHE PFLICHTPRÜFUNG DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

### 1. Vorbemerkungen

Regelungen zur genossenschaftlichen Pflichtprüfung sind bereits 1889 in das Genossenschaftsgesetz (GenG) aufgenommen worden. Die Pflichtprüfung ist aus dem praktischen Bedürfnis nach Beratung und Betreuung entstanden. Wurde in den ersten Jahren die Prüfung durch einen vom Genossenschaftsverband bestellten Revisor durchgeführt, änderte sich dies nach der gesetzlichen Neuregelung im Jahr 1934. Seit dieser Zeit sind die genossenschaftlichen Prüfungsverbände alleiniger Träger der Prüfung. An dem besonderen Charakter der genossenschaftlichen Pflichtprüfung hat sich jedoch nichts geändert. Auch heute noch ist sie unter Berücksichtigung der historischen Ableitung und des Zwecks eine „**Betreuungsprüfung**“.

### 2. Der gesetzliche Prüfungsverband als Träger der Prüfung

Entsprechend § 54 GenG muss jede (eingetragene) Wohnungsgenossenschaft einem Verband angehören, dem das Prüfungsrecht verliehen ist. Die Wohnungsgenossenschaft wird dann von dem Verband geprüft, dem sie angehört.

Auch für den Prüfungsverband gelten – ähnlich wie für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften – Berufsgrundsätze. § 62 GenG verpflichtet zu einer gewissenhaften und unparteiischen Prüfung. Zudem gilt der Grundsatz der Verschwiegenheit.

**Gewissenhafte Prüfung** bedeutet, dass die verantwortlich an der Prüfung beteiligten Personen die allgemein anerkannten Prüfungsgrundsätze sowie die gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen zu beachten haben. Es liegt hier eine über die allgemeine Sorgfaltspflicht des § 267 BGB hinausgehende Verpflichtung vor.

Eine **unparteiische Prüfung** setzt zunächst die Unabhängigkeit des Prüfungsverbandes und der an der Prüfung beteiligten Personen voraus. Auf Grund der genossenschaftlichen Pflichtprüfung und der darauf beruhenden besonderen Struktur der Prüfungsverbände (die zu prüfende Wohnungsgenossenschaft ist Mitglied des Verbandes) sind im § 55 Abs. 2 GenG personenbezogene Unabhängigkeitsregelungen enthalten. Personen, die das Ergebnis der Prüfung beeinflussen können, sind von der Prüfung ausgeschlossen, soweit sie persönlich oder wirtschaftlich abhängig von der zu prüfenden Wohnungsgenossenschaft sind. Daher dürfen Mitglieder des Vorstandes, des Aufsichtsrates, Angestellte und Mitglieder der zu prüfenden Wohnungsgenossenschaft diese nicht prüfen.

Unparteiische Prüfung bedeutet darüber hinaus, dass die Prüfung sachbezogen, unvoreingenommen und ohne Rücksicht auf Interessen Dritter durchzuführen ist. Die so durchgeführte Prüfung muss ihren Niederschlag in einem sachbezogenen und sachlich abgefassten Prüfungsbericht finden.

Die mit der Prüfung befassten Personen haben über alle Tatsachen, Werturteile und sonstige Wertungen Still-schweigen zu bewahren. Die Pflicht zur **Verschwiegenheit** umfasst alle geschäftlichen Angelegenheiten der Wohnungsgenossenschaft sowie auch die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse Dritter, die im Rahmen der Prüfungsdurchführung bekannt werden. Die Verschwiegenheitspflicht begründet in gerichtlichen Verfahren ein Zeugnisverweigerungsrecht.

### 3. Was wird geprüft? (Prüfungsgegenstand)

Bei allen Genossenschaften ist gemäß § 53 Abs. 1 GenG eine Pflichtprüfung mit dem Zweck der **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse** und der **Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung** durchzuführen. Hierzu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung zu prüfen. Im Prüfungsbericht hat der Prüfungsverband zudem Stellung dazu zu nehmen, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat (vgl. § 58 Abs. 1 S. 3 GenG).

Soweit die betreffende Wohnungsgenossenschaft bestimmte Größenmerkmale überschreitet, ist im Rahmen dieser Prüfung **zusätzlich (gesondert) der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes** zu prüfen – § 53 Abs. 2 GenG mit Verweis auf die §§ 316, 317 HGB.

Für Kleinstgenossenschaften ergeben sich unter bestimmten Voraussetzungen seit 2018 bei jeder zweiten Prüfung Möglichkeiten der Reduzierung des Prüfungsumfanges (vereinfachte Prüfung nach § 53a GenG).

Auch wenn der Jahresabschluss nicht der primäre Prüfungsgegenstand einer genossenschaftlichen Pflichtprüfung ist, so ergeben sich dennoch aus der Prüfung des Jahresabschlusses wichtige Erkenntnisse sowohl zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse als auch zur Beurteilung der Geschäftsführungstätigkeit. Die Beurteilung dieser Prüfungsgegenstände erfolgt jedoch auch für den über den Bilanzstichtag hinausgehenden Zeitraum.

#### 3.1 Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt insbesondere durch eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Im Rahmen der **Vermögens- und Finanzanalyse** sind Aussagen zur finanziellen Stabilität zu treffen, die auf einer vergangenheitsorientierten Analyse (aus dem Jahresabschluss) unter Einbeziehung der voraussichtlichen weiteren Entwicklung des Unternehmens (Beurteilung der Unternehmensstrategie und der daraus abgeleiteten Unternehmensplanung) beruhen.

Durch die Analyse der **Ertragslage** sollen Informationen zur Beurteilung der Ertragskraft gewonnen werden. Neben der Identifizierung der Erfolgsquellen aus einer vergangenheitsorientierten Betrachtung (Analyse der Ertragslage des geprüften Geschäftsjahres) werden auch hier die Erkenntnisse zur voraussichtlichen weiteren Unternehmensentwicklung (Beurteilung der Unternehmensplanung) einbezogen.

#### 3.2 Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der hierbei verwendete Begriff der „Geschäftsführung“ ist weit gefasst; er umfasst alle Personen, die das Verhalten der Wohnungsgenossenschaft bestimmen und somit Entscheidungen treffen können. Hierzu zählen die drei Organe der Wohnungsgenossenschaft: Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung (bei Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern i. d. R. in Form der Vertreterversammlung). Der inhaltliche Prüfungsumfang ist jedoch bei den drei Organen – bedingt durch deren Aufgabengebiete – grundsätzlich recht unterschiedlich. Bei der Beurteilung der **Tätigkeit des Vorstandes** stehen sowohl die formelle Ordnungsmäßigkeit als auch die materielle Ordnungsmäßigkeit im Vordergrund. Bei der Prüfung der formellen Ordnungsmäßigkeit wird die Einhaltung der einschlägigen Gesetze, der Satzungsregelungen, der internen Vorschriften etc. beurteilt. Die Prüfung der materiellen Ordnungsmäßigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Beurteilung, inwieweit der Förderzweck optimal verwirklicht wird, ob die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt abgewickelt und damit geordnete wirtschaftliche Verhältnisse der Wohnungsgenossenschaft gewährleistet werden.

Bei der Beurteilung der **Aufsichtsrats**tätigkeit und der **Vertreterversammlung** steht vor allem die formelle Ordnungsmäßigkeit im Fokus.

Inhaltlich lässt sich die Geschäftsführungsprüfung in drei Teilbereiche untergliedern: in die Beurteilung der Geschäftsführungsorganisation, in die Prüfung des Geschäftsführungsinstrumentariums und in die Beurteilung der eigentlichen Geschäftsführungstätigkeit. Auf diese Teilbereiche soll im Folgenden kurz eingegangen werden.

### **Geschäftsführungsorganisation:**

Bei der Prüfung der Geschäftsführungsorganisation werden im Wesentlichen Organisationspläne, Geschäftsordnungen, Geschäftsverteilungspläne, Stellenbeschreibungen, Dienstanweisungen, Vollmachten u. Ä. beurteilt. Dabei geht es u. a. um solche Fragestellungen,

- ob die gesetzlich und statuarisch vorgeschriebenen Organe ordnungsgemäß besetzt sind und
- ob diese Organe die ihnen zugewiesene Zuständigkeit eingehalten haben.

Geschäftsführungsinstrumentarium:

Prüfungsgegenstand sind hierbei die von der Unternehmensleitung zur Ausübung ihrer Leitungsfunktion eingeführten organisatorischen Regelungen und Einrichtungen. Hierzu zählen insbesondere:

- die Unternehmensplanung,
- die Betriebsorganisation (u. a. Gestaltung der Arbeitsabläufe, Zuordnung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung),
- das Personalmanagement (Personalführung, Aus- und Weiterbildung, Personalplanung und Personalüberwachung),
- das Rechnungswesen (Buchführung und Jahresabschlusserstellung, internes Rechnungs- und Berichtswesen),
- das interne Kontrollsystem (= sämtliche Regelungen und Einrichtungen des Unternehmens zur Vermögenssicherung, zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und zur Förderung der Effizienz der Geschäftsprozesse),
- das Risikomanagementsystem.

### **Geschäftsführungstätigkeit:**

Hierbei geht es – wie oben bereits ausgeführt – im Wesentlichen um eine Beurteilung, inwieweit der Förderzweck optimal verwirklicht wird, ob die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt abgewickelt und ob damit geordnete wirtschaftliche Verhältnisse der Wohnungsgenossenschaft gewährleistet werden.

## **4. Wie wird geprüft? (Prüfungsvorgehen)**

Die durchzuführenden Prüfungshandlungen müssen unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes zu einer hinreichenden Sicherheit unserer zu treffenden Prüfungsaussagen führen. Ein lückenloses Prüfen sowohl der Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht als auch des Prüfungsgegenstandes „Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung“ ist im Regelfall nicht notwendig.

Die jeweilige Prüfung konzentriert sich auf wesentliche Prüfungsschwerpunkte. Diese werden im Rahmen des sogenannten „Risikoorientierten Prüfungsansatzes“ insbesondere unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Beurteilungsgegenstände abgeleitet:

- Einschätzung des Unternehmensumfeldes (rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen der jeweiligen Wohnungsgenossenschaft),
- Art und Umfang der jeweiligen Geschäftstätigkeit,

- Beurteilung des Managements sowie Gewinnung eines Grundverständnisses über das interne Kontrollsystem der Wohnungsgenossenschaft,
- analytische Durchsicht des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und der Unternehmensplanung (u. a. Veränderungsanalysen, Kennzahlenanalysen).

## 5. Berichterstattung über die durchgeführte Prüfung

Die Berichterstattung über Ergebnisse der Prüfung erfolgt in mehreren Stufen. Das Gesetz sieht hierbei grundsätzlich folgende Berichterstattungen i. w. S. vor:

- im Bedarfsfall unverzügliche Unterrichtung des Aufsichtsratsvorsitzenden bei Feststellungen, die nach Auffassung des Prüfers sofortige Maßnahmen des Aufsichtsrates erforderlich machen (§ 57 Abs. 3 GenG),
- mündliche Berichterstattung über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung (§ 57 Abs. 4 GenG),
- schriftliche Berichterstattung (Prüfungsbericht) i. S. v. § 58 Abs. 1 GenG.

Die nach § 57 Abs. 3 GenG erforderliche **unverzügliche Unterrichtung** des Aufsichtsratsvorsitzenden stellt in der Praxis die Ausnahme dar. Sie ist beispielsweise vorzunehmen bei Feststellung von Unregelmäßigkeiten in der Geschäftsführung, Feststellung von deliktischen Handlungen oder Feststellung besonderer Risiken. Sie soll den Aufsichtsrat zeitnah in die Lage versetzen, entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Die **mündliche Berichterstattung** nach § 57 Abs. 4 GenG (sogenannte Prüfungsschlusssitzung) soll im unmittelbaren Zusammenhang mit der Prüfung, üblicherweise am Ende der örtlichen Prüfungshandlungen, in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgen. Zweck dieser Vorschrift ist, die Gremien der Wohnungsgenossenschaft unverzüglich über die wirtschaftliche Lage der Wohnungsgenossenschaft zu unterrichten und im Übrigen Gelegenheit zur gemeinsamen Erörterung möglicherweise noch offener Fragen zu bieten.

Entsprechend § 58 Abs. 1 GenG hat der Prüfungsverband über die jeweilige durchgeführte Prüfung schriftlich zu berichten (**Prüfungsbericht**). Der Prüfungsbericht hat den anerkannten Berichtsgrundsätzen zu entsprechen. Diese sind insbesondere die Berichtsklarheit, die Berichtswahrheit, die Berichtsvollständigkeit und werden durch die bereits im Kapitel C.2. aufgeführten, vom Prüfungsverband zu beachtenden Berufsgrundsätzen (insbesondere den Grundsatz der Unparteilichkeit) flankiert.

Die im Prüfungsbericht getroffenen Feststellungen werden in einem gesonderten Abschnitt des Prüfungsberichtes zusammengefasst (Zusammengefasstes Prüfungsergebnis). Bei der Berichterstattung über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sind die Vorschriften des § 321 Abs. 1 bis 3 HGB entsprechend anzuwenden. Bei großen Genossenschaften („groß“ i. S. v. § 267 HGB) sowie bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung ist zudem ein Bestätigungsvermerk nach den Vorschriften des § 322 HGB zu erteilen.

Ergänzt werden diese Berichterstattungen durch die nach § 58 Abs. 4 GenG erforderliche Beratung über das Ergebnis der Prüfung (gemeinsame Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes) und die nach § 59 Abs. 1 GenG erforderliche **Behandlung des Prüfungsberichtes in der nächsten Vertreterversammlung**. Der Prüfungsverband ist berechtigt, sowohl an der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat als auch an der Vertreterversammlung teilzunehmen.

Entsprechend § 59 Abs. 2 GenG hat sich der Aufsichtsrat über Feststellungen und Beanstandungen der Prüfung in der Vertreterversammlung zu erklären. Die Erklärungspflicht umfasst sowohl einen kurzen Bericht über die Prüfung und das Prüfungsergebnis als auch eine eigene Stellungnahme dazu. Der Aufsichtsrat kann sich auf



die Verlesung des „Zusammengefassten Prüfungsergebnisses“ (Teil des Prüfungsberichtes) beschränken, wenn erkennbar wird, dass er die dort getroffenen Aussagen zu seiner eigenen Stellungnahme macht. Im Regelfall dürfte die Verlesung des Zusammengefassten Prüfungsergebnisses zur ausreichenden Unterrichtung der Vertreterversammlung genügen. Nach § 59 Abs. 3 GenG ist jedoch auf Antrag des Prüfungsverbandes oder auf Beschluss der Vertreterversammlung der Prüfungsbericht ganz oder in bestimmten Teilen zu verlesen.

Bildnachweis:

Titelbild: © ClipDealer - kasto

Seite 17: © ClipDealer - kasto

Seite 23: © ClipDealer - AndreyPopov



**VERBAND SÄCHSISCHER  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN e.V.**

ANTONSTRASSE 37  
01097 DRESDEN

TELEFON: 0351 80701-0  
TELEFAX: 0351 80701-60  
E-MAIL: VERBAND@VSWG.DE  
INTERNET: WWW.VSWG.DE

NEUAUFLAGE MAI 2021