

Novelle des Genossenschaftsgesetzes: Viele Digitalisierung, wenig Demokratisierung

Am 14. Oktober hat der Bundestag den „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform“ in erster Lesung beraten. Regierungsparteien und die meisten Verbände loben ihn als Fortschritt für die Genossenschaften. Für kritische Genossenschaftsmitglieder, die sich mehr Demokratie und einen besseren Schutz vor Missbrauch der Rechtsform erhofft hatten, ist er dagegen eine Enttäuschung. Unterm Strich ist die Novelle eine Modernisierungs- und Missbrauchsnovelle, aber keine Demokratisierungsnovelle. Mit der „mittelbaren Förderung“ in § 1 öffnet sie zudem neue Spielräume für Investoren, deren Folgen noch nicht absehbar sind. Im Folgenden eine kurze Analyse der wichtigsten Neuerungen.

Weisungsbindung des Vorstands: kaum Fortschritt

Für die Mitgliederdemokratie ist § 27 GenG ein entscheidender Punkt. Bislang kann die Satzung nur bei Genossenschaften mit höchstens 20 Mitgliedern vorsehen, dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung gebunden ist. Der Referentenentwurf wollte diese Möglichkeit noch auf Genossenschaften mit bis zu 1.500 Mitgliedern ausdehnen. Dagegen sind die Lobbyverbände Sturm gelaufen, mit Erfolg: Der Regierungsentwurf sieht nur noch eine Grenze von 150 Mitgliedern vor. Der Bundesrat will sie sogar auf 50 absenken.

Schon die 1.500er-Grenze hätte nur wenige Berliner Wohnungsgenossenschaften erfasst. Mit der 150er Grenze bleibt es für die Mitglieder fast aller Wohnungsgenossenschaften dabei: Über Mieten, Modernisierung, Abriss und Neubau entscheidet der Vorstand in eigener Verantwortung.

Digitalisierung: mehr Spielraum für den Vorstand

Ein Schwerpunkt des Entwurfs ist die Digitalisierung von Sitzungen, Wahlen und Abstimmungen. Bei hybriden Generalversammlungen kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschließen, dass auch die anwesenden Mitglieder elektronisch abstimmen, sofern die Satzung das nicht ausschließt. Digitale Vertreterwahlen werden ausdrücklich erlaubt. Übergangsweise darf der Vorstand sie mit Zustimmung des Aufsichtsrats sogar dann einführen, wenn Satzung oder Wahlordnung eine schriftliche Wahl oder ein Wahllokal vorsehen.

Digitale Verfahren können die Beteiligung erleichtern. Bezeichnend ist aber, wer über sie entscheidet: nicht die Mitglieder, sondern Vorstand und Aufsichtsrat. Digitale Versammlungen begrenzen aber den persönlichen Kontakt untereinander, Vernetzungen werden erschwert.

Mitgliederrechte: kleine Schritte

Vertreterversammlungen können künftig per Bild und Ton für alle Mitglieder übertragen werden. Ohne Übertragung dürfen Mitglieder auf Antrag als Gäste teilnehmen, allerdings ohne Rede-, Antrags- oder Stimmrecht und nur, wenn Platz und Technik ausreichen. Das ist ein Zuschauerrecht, kein Mitwirkungsrecht.

Ein Fortschritt ist dagegen der Zugang zu Kontaktdaten: Wer die Daten anderer Mitglieder braucht, um gesetzliche Minderheitenrechte auszuüben, kann sie erhalten. Voraussetzung ist eine Erklärung in Textform, die Daten nur zweckgebunden zu nutzen und danach zu löschen. Wie wirksam diese Regel ist, wird davon abhängen, ob Vorstände sie in der Praxis erschweren können.

Investierende Mitglieder: Grenze bei den Köpfen, nicht beim Kapital

Der Einfluss investierender Mitglieder wird nur begrenzt eingeschränkt. Die neue 50-Prozent-Höchstgrenze bezieht sich auf die Zahl der Mitglieder, nicht auf ihre Anteile. Ihr Stimmrecht ist zwar weiterhin so gedeckelt, dass sie die übrigen Mitglieder nicht überstimmen können. Wer aber den größten Teil des Kapitals stellt, hätte selbst ohne Stimmenmehrheit erheblichen Einfluss, etwa weil die Genossenschaft auf sein Geld angewiesen ist.

Ob investierender Mitglieder vom Stimmrecht durch die Satzung ausgeschlossen werden können, ist umstritten. § 8 Abs. 2 GenG verlangt nur, dass die Satzung den Einfluss investierender Mitglieder begrenzt. Sie dürfen die übrigen Mitglieder in keinem Fall überstimmen und keine Beschlüsse verhindern, die eine Dreiviertelmehrheit brauchen. Ein Stimmrechtsausschluss ist dort nicht vorgesehen (§ 8 GenG). Nach § 43 Abs. 3 GenG hat zudem jedes Mitglied eine Stimme. Ein investierendes Mitglied ohne jede Stimme wäre kein Mitglied mehr, sondern ein bloßer Kapitalgeber. Das Gesetz erlaubt den vollständigen Ausschluss nirgends, und in der Fachliteratur ist umstritten, ob er zulässig ist. Eine gerichtliche Entscheidung gibt es nach unserem Kenntnisstand nicht.

Möglichkeit zu privatisieren bleibt

Nicht abgeschafft wird zudem das Modell der „eigentumsorientierten Genossenschaft“, bei dem genossenschaftliches Kollektiveigentum später in Privateigentum überführt werden kann, wenn dieses in Satzung vorgesehen ist. In jüngster Vergangenheit gab es einige Fälle in Berlin, wo Genossenschaftsbestände privatisiert wurden (link Spreefeld). Da im Ostteil Genossenschaften nur über die Eigentumsregelung an Wohnbauförderung kamen, sind die meisten Genossenschaften dort eigentumsorientiert. Es ist nach wie vor nicht ausgeschlossen, dass über Genossenschaftswohnungen aus der Gemeinwirtschaft herausfallen und dem Markt zugeführt

werden.

§ 1: Die wichtigste Neuerung ist die „mittelbare Förderung“

Die weitreichendste Änderung steht in § 1 GenG. Genossenschaften sollen ihre Mitglieder künftig nicht nur unmittelbar, sondern auch mittelbar fördern dürfen. Was heißt das?

Bisherige Lage: § 1 verlangt, dass die Genossenschaft den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb fördert. Das klassische Bild ist die unmittelbare Förderung: Die Wohnungsgenossenschaft vermietet ihren Mitgliedern Wohnungen, die Einkaufsgenossenschaft verkauft ihren Mitgliedern Waren. Zwischen Genossenschaft und Mitglied besteht eine direkte Leistungsbeziehung.

Neuregelung: Künftig muss die Förderung nicht mehr über einen direkten Vertrag laufen. Der Vorteil darf auch auf Umwegen beim Mitglied ankommen. Bedeutung hat das vor allem für folgende Modelle:

- **Energiegenossenschaft:** Sie betreibt eine Windanlage und verkauft den Strom an einen Versorger. Die Mitglieder beziehen ihren Strom über diesen Partner zu günstigeren Konditionen.
- **Holding- oder Dachgenossenschaft:** Die Förderleistung erbringt eine Tochtergesellschaft, nicht die Genossenschaft selbst.
- **Belegschaftsgenossenschaft:** Beschäftigte halten über die Genossenschaft „ihren“ Betrieb. Die Förderung liegt in der Sicherung ihrer Arbeitsplätze, nicht in einem Austauschvertrag mit der Genossenschaft.
- **Quartiers- oder Infrastrukturmodell:** Die Genossenschaft kauft ein Gebäude und vermietet es an einen Dorfladen, eine Arztpraxis oder eine Kita. Die Mitglieder schließen ihre Verträge mit diesen Betrieben, nutzen dabei aber die Infrastruktur der Genossenschaft.

Die Grenzen: Die Öffnung gilt nicht unbegrenzt. Die mittelbare Förderung bleibt an den gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb gebunden; nicht jeder beliebige wirtschaftliche Vorteil reicht aus. Zugleich schreibt der Entwurf ausdrücklich fest, dass die bloße gemeinschaftliche Vermögensanlage kein zulässiger Förderzweck ist. Eine Genossenschaft, die nur Kapital anlegt und Renditen ausschüttet, ist keine Fördergenossenschaft. Außerdem muss der Prüfungsverband im Gründungsgutachten darlegen, welchen Förderzweck die Genossenschaft verfolgt und ob dieser zulässig ist.

Die Gefahren der mittelbaren Förderung

Trotz dieser Grenzen kann die mittelbare Förderung zum Einfallstor für genossenschaftsferne Modelle werden. Selbst der Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften (ZdK), der die Öffnung grundsätzlich begrüßt, warnt vor Missbrauch. Fünf Gründe sprechen für diese Sorge:

1. **Die Prüfung der Förderung wird schwerer.** Bei unmittelbarer Förderung ist der Test einfach: Bekommt das Mitglied eine Wohnung, eine Ware oder eine Leistung von der Genossenschaft? Bei mittelbarer Förderung müssen Registergericht und Prüfungsverband eine Wirkungskette beurteilen, also ob der Vorteil über Dritte, Tochtergesellschaften oder Partner tatsächlich bei den Mitgliedern ankommt. Solche Ketten lassen sich auf dem Papier leicht plausibel konstruieren, in der Praxis aber schwer kontrollieren.
2. **Der Geschäftsbetrieb lässt sich auslagern.** Ist die Förderung über Tochtergesellschaften zulässig, kann die Genossenschaft zur reinen Holding werden. Die Tochter, etwa eine GmbH, betreibt das eigentliche Geschäft nach Marktlogik. Die Mitglieder erhalten dann vor allem Ausschüttungen, die Generalversammlung hat auf die Geschäftsführung der Tochter kaum Zugriff. Genau hier verschwimmt die Grenze zur Kapitalanlage.
3. **Ideelle Begründungen.** Laut Gesetzesbegründung kann gemeinsames Engagement etwa für Klima-, Natur- oder Umweltschutz regelmäßig den sozialen Belangen der Mitglieder dienen. Wenn aber schon die Identifikation mit einem "guten Zweck" als Förderung gilt, lässt sich fast jedes Investment als nachhaltig etikettieren, etwa ein Solarpark, dessen einziger Mitgliedervorteil die Dividende plus ein gutes Gewissen ist. Der ZdK hat genau diese Passage kritisiert.
4. **Minimale Nutzung als Feigenblatt.** Ein Anbieter könnte eine symbolische Nutzungsbeziehung einbauen, etwa einen kleinen Rabatt oder ein Vorkaufsrecht, während weiterhin eine renditeorientierte Vermögensverwaltung den Kern bildet. Vor einer solchen „homöopathischen Dosis“ der Nutzung warnt der ZdK ausdrücklich.
5. **Die Grenze bleibt offen, bis Gerichte sie ziehen.** Was „mittelbar, aber noch nutzungsbezogen“ heißt, wird erst durch Registerpraxis und Rechtsprechung konkret. Bis dahin entsteht eine Grauzone, die findige Berater*innen nutzen können. Mathias Fiedler vom ZdK brachte es schon zum Referentenentwurf auf den Punkt: „Ob es weniger Fake-Genossenschaften geben wird, hängt von der Qualität der Prüfungsverbände ab. Und der Kreativität der Berater, den eigentlichen Zweck zu verschleiern.“

Was das für Wohnungsgenossenschaften bedeutet

Für klassische Wohnungsgenossenschaften ändert sich am Kerngeschäft wenig, denn die Überlassung von Wohnungen an Mitglieder ist unmittelbare Förderung. Relevant wird die Neuregelung bei Tochtergesellschaften, Quartiersprojekten und der Vermietung von Gewerbeflächen.

Eine Neugründung könnte so aussehen: Investoren bilden den Kapitalstock, andere Mitglieder leisten nur einem Anteil für die Mitgliedschaft. Die Genossenschaft betreibt als Tochter eine GmbH, die Wohnungen baut und sie vermietet sie zu Marktmieten an Dritte vermietet. Den Mitgliedern wird eine „mittelbare Förderung“ in Aussicht gestellt, etwa ein späteres Belegungsrecht.

Ausschüttungen allein würden zwar auch nach dem neuen Recht nicht als Förderung genügen. Doch schon ein in Aussicht gestelltes Belegungsrecht könnte ausreichen, um die Konstruktion als „mittelbare Förderung“ zu begründen. Bisher hätte man ein solches Modell recht klar als unzulässig einordnen können; künftig muss man dafür genauer argumentieren.

Die AfD hat diese Lücke bereits mit einem Bundestagsantrag für eine “Bürger-Baugenossenschaft” für ihre Propagande genutzt. „Eine gesetzlich abgesicherte, zweistufige Erwerber- und Umwandlungskonstruktion mit treuhänderischer Einlagenverwaltung, Fertigstellungs- und Ausfallabsicherung sowie grunderwerbsteuerlich entlasteter Überführung in Wohnungseigentum wird helfen, damit Deutschland zu einem Land der Eigentümer werden kann” (AfD-Antrag).

Fazit

Die Novelle modernisiert das Genossenschaftsrecht und schließt einige Missbrauchslücken. Die Mitgliederdemokratie in großen Genossenschaften stärkt sie nicht. Mit der mittelbaren Förderung schafft sie zugleich neue Spielräume, die nur dann nicht missbraucht werden, wenn Prüfungsverbände und Registergerichte die neue Grenze streng auslegen. Im parlamentarischen Verfahren sollte deshalb vor allem die Gesetzesbegründung präzisiert werden: Mittelbare Förderung muss nutzungsbezogen und substantiell sein, nicht nur ideell oder symbolisch. Was substantiell im Einzelfall heisst, wird erst durch die Gericht geklärt werden müssen.

Hinweis: Der Text wurde auf der Basis der Veröffentlichung der Bundesregierung (<https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2026/kw42-de-genossenschaften-1223574>) sowie einer Zusammenfassung von mtr legal (<https://www.mtrlegal.com/genossenschaftsrecht-soll-umfassend-modernisiert-werden/>). Die Klärung einiger Einzelfragen wurde mit Unterstützung ein KI vorgenommen.