

Satzung der Wohnungsgenossenschaft Gute Luise eG

§ 1 Präambel

Das Ziel der Wohnungsgenossenschaft Gute Luise eG ist die Bereitstellung und Schaffung von Wohnräumen und Gewerberäumen für ihre Mitglieder. Die Genossenschaft orientiert sich in ihrem Handeln an sozialen und ökologischen Kriterien. Längerfristiges Ziel ist die Entwicklung zu einer effizient arbeitenden Dachgenossenschaft. Sie stärkt dabei solidarische Selbstverwaltung und Selbstorganisation in ihren Projekten.

§ 2 Name, Sitz

1. Die Genossenschaft heißt Wohnungsgenossenschaft Gute Luise eG.
2. Der Sitz der Genossenschaft ist Lüneburg.

§ 3 Zweck und Gegenstand

1. Die Genossenschaft bezweckt die Förderung der Wirtschaft und den Erwerb der Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes. Die Förderung erfolgt als Produktivgenossenschaft zur Projektierung eines oder mehrerer Wohnprojekte und als Wohn- und Gewerberaumgenossenschaft durch eine dauerhafte, preisgünstige, gute, sichere und sozial und ökologisch verantwortliche Wohnungs- und Gewerberaumversorgung.
2. Der Gegenstand der Genossenschaft sind die Projektierung und der Betrieb einer Wohnungs- und Gewerberaumgesellschaft. Die Genossenschaft kann dazu:
 - a) Bauten und Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen.
 - b) Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Gewerbeflächenbewirtschaftung, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
3. Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.
4. Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen. Beteiligungen sind nur zulässig, wenn dies der Förderung der Mitglieder dient.

§ 4 Mitgliedschaft

1. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unbedingten Beitrittserklärung in Textform, über die der Vorstand entscheidet. Dem Antragsteller sind die Satzung und die Richtlinie zur nutzungsbezogenen Beteiligung gemäß § 6 Abs. 4, in der jeweils gültigen Fassung zur Verfügung zu stellen.
2. Mitglieder der Genossenschaft können natürliche Personen, Personengesellschaften sowie juristische Personen werden,
 - a) die die Förderleistungen der Genossenschaft nutzen wollen, insbesondere die in der Genossenschaft wohnen oder wohnen wollen,
 - b) die in der Genossenschaft Geschäftsräume oder Gewerbeflächen nutzen wollen
 - c) die die Leistungen oder Einrichtungen der Genossenschaft nutzen oder nutzen wollen oder
 - d) an deren Mitgliedschaft die Genossenschaft ein besonderes Interesse hat.
3. Wer die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht oder nicht mehr erfüllt, kann vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats als investierendes Mitglied im Sinne von § 8 Abs. 2 GenG aufgenommen werden bzw. die Mitgliedschaft im Sinne von Abs.2 in eine investierende Mitgliedschaft wandeln.
4. Die Mitgliedschaft endet durch
 - a) Kündigung,
 - b) Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens,
 - c) Tod bzw. Auflösung einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft oder
 - d) Ausschluss.

§ 5 Investierende Mitglieder

1. Investierende Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten wie die anderen Genossenschaftsmitglieder, soweit nicht nachfolgend anderes geregelt ist.
2. Die Geschäftsguthaben der investierenden Mitglieder werden mit mindestens 0,5 % verzinst. Fällt die Zinszahlung ganz oder teilweise wegen unzureichenden Jahresüberschusses aus (§ 21a Abs. 2 GenG), so soll die Verzinsung in den Folgejahren angemessen erhöht werden.
3. Die investierenden Mitglieder haben kein Stimmrecht in der Generalversammlung. Sie können einen Förderbeirat bilden, der mindestens jährlich über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft zu unterrichten ist. Er ist über wesentliche Abweichungen vom Wirtschaftsplan in Kenntnis zu setzen. Dem Sprecher des Förderbeirates ist auf Antrag vor jeder Beschlussfassung der Generalversammlung die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
4. Die Zahl der investierenden Mitglieder im Aufsichtsrat darf ein Viertel der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten.

§ 6 Geschäftsanteil

1. Ein Geschäftsanteil beträgt EUR 250,00 €.
2. Ein Mitglied kann mehrere Geschäftsanteile übernehmen.
3. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer Beteiligung mit 2 Geschäftsanteilen (mitgliedschaftsbegründende Beteiligung).
4. Zur Nutzung von Wohnraum bedarf es einer Beteiligung mit weiteren Anteilen (nutzungsbezogene Beteiligung). Der Vorstand stellt vor der ersten Nutzungsüberlassung eine Richtlinie zur Anzahl der zu übernehmenden nutzungsbezogenen Anteile auf. Für das Aufstellen, das Ändern und das Aufheben der Richtlinie, bedarf er der Zustimmung der Generalversammlung, die hierüber mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließt. In der Richtlinie kann je nach Förderart des Wohnraumes eine unterschiedliche Anzahl festgelegt werden. Der Vorstand ist verpflichtet, bei Abschluss von Nutzungsverträgen, die entsprechende Anzahl von Geschäftsanteilen vertraglich zu vereinbaren.
5. Mitglieder können sich durch eine Vereinbarung mit der Genossenschaft verpflichten, sich mit weiteren Geschäftsanteilen an der Genossenschaft zu beteiligen und hierdurch die nutzungsbezogene Beteiligungspflicht anderer Mitglieder an deren Stelle zu erfüllen (Solidaritätsbeteiligung). Die Beteiligung mit Solidaritätsanteilen kann allgemein zugunsten anderer Mitglieder, oder individuell zugunsten bestimmter Mitglieder, erfolgen. Diese vertragliche Bindung kann während der bestehenden Mitgliedschaft nur im Wege einer vertraglichen Einigung aufgehoben werden. Mit den Mitgliedern, denen die Solidaritätsanteile für ihre Nutzung zugerechnet werden, vereinbart die Genossenschaft die Verpflichtung zur Beteiligung mit allen nach Abs. 4 erforderlichen Anteilen im Nutzungsvertrag mit der Maßgabe, dass die Verpflichtung ruht, soweit und solange Solidaritätsanteile angerechnet werden können.
6. Über die Beteiligung gemäß Abs.3 bis 5 hinaus können sich die Mitglieder mit weiteren Geschäftsanteilen beteiligen (freiwillige Beteiligung).
7. Der Geschäftsanteil ist sofort in voller Höhe einzuzahlen. Für die Hälfte des Geschäftsanteils kann der Vorstand monatliche Ratenzahlungen binnen zwei Jahren zu je gleich hohen Raten zulassen; dies gilt nicht für freiwillige Geschäftsanteile.

§ 7 Nachschusspflicht, Eintrittsgeld

1. Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.
2. Durch Beschluss der Generalversammlung kann ein Eintrittsgeld festgelegt werden, das den Rücklagen zugeführt wird. Die Höhe des Eintrittsgeldes darf den Betrag eines Geschäftsanteils insgesamt nicht übersteigen.

§ 8 Rechte und Pflichten der Mitglieder

1. Die Mitglieder sind berechtigt,
 - a) die Leistungen der Genossenschaft zu nutzen,
 - b) an der Generalversammlung teilzunehmen,
 - c) rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung auf ihre Kosten eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichts (soweit gesetzlich erforderlich) zu verlangen,
 - d) auf der Generalversammlung Einsicht in das zusammengefasste Prüfungsergebnis zu nehmen,
 - e) sich an Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder auf Einberufung einer Generalversammlung oder Ankündigung von Beschlussgegenständen zu beteiligen,
 - f) das Protokoll der Generalversammlung einzusehen sowie
 - g) die Mitgliederliste einzusehen.
2. Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ebenso wie die Inanspruchnahme von Betreuungs-/Dienstleistungen in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu. Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden.
3. Überlassung von Wohnungen:
 - a) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitglieds.
 - b) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.
4. Die Mitglieder sind verpflichtet,
 - a) die auf den Geschäftsanteil vorgeschriebenen Einzahlungen zu leisten,
 - b) die Interessen der Genossenschaft in jeder Weise zu fördern,
 - c) die Satzung der Genossenschaft einzuhalten und die von den Organen der Genossenschaft gefassten Beschlüsse auszuführen,
 - d) die Einrichtungen der Genossenschaft in angemessenem Umfang zu nutzen und
 - e) eine Änderung ihrer Anschrift mitzuteilen.

§ 9 Kündigung, Übertragung des Geschäftsguthabens

1. Die Frist für die Kündigung der Mitgliedschaft oder einzelner, freiwilliger Anteile beträgt zwei Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres. Die Kündigung muss in Textform erklärt werden.
2. Jedes Mitglied kann sein Geschäftsguthaben jederzeit durch Vereinbarung in Textform einem anderen ganz oder teilweise übertragen und hierdurch seine Mitgliedschaft ohne Auseinandersetzung beenden oder die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, sofern der Erwerber Mitglied der Genossenschaft wird oder bereits ist und das zu übertragende Geschäftsguthaben zusammen mit dem bisherigen Geschäftsguthaben den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile, mit denen der Erwerber beteiligt ist oder sich zulässig beteiligt, nicht überschritten wird.
3. Mitgliedschaftsbegründende Geschäftsanteile (§ 6 Abs.3), nutzungsbezogene Geschäftsanteile (§ 6 Abs.4) und Solidaritätsanteile (§ 6 Abs.5) können nicht im Wege der Teilkündigung gekündigt werden (§ 67b Abs. 1 GenG). Das auf sie entfallende Geschäftsguthaben kann nicht im Wege einer teilweisen Übertragung auf andere übertragen werden (§ 76 Abs. 1 S. 2 GenG). Die Möglichkeiten zur Kündigung der Mitgliedschaft und zur Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens bleiben unberührt.
4. Darüber hinaus kann die Mitgliedschaft bei Vorliegen eines Grundes nach § 67a GenG, auch außerordentlich gekündigt werden. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung scheidet das Mitglied zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgt ist, aus der Genossenschaft aus.

§ 10 Tod / Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft

1. Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Lebten die Erben zum Zeitpunkt des Erbfalles mit dem/der Erblasser in häuslicher Gemeinschaft, so wird die Mitgliedschaft über das Ende des Geschäftsjahres hinaus fortgesetzt, andernfalls endet die

Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Erfüllen mehrere Erben die Voraussetzung, so haben diese binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Erbfall eine erbberechtigte Person zu benennen, die die Mitgliedschaft allein fortsetzt. Erfolgt die Bestimmung nicht innerhalb von sechs Monaten, so scheiden die Erben zum Schluss des Geschäftsjahres aus, in dem die Erklärungsfrist endet.

2. Wird eine juristische Person oder eine Personengesellschaft aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Im Falle der Gesamtrechtsnachfolge wird die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres durch den Gesamtrechtsnachfolger fortgesetzt.

§ 11 Ausschluss

1. Mitglieder können zum Schluss eines Geschäftsjahres ausgeschlossen werden, wenn
 - a) sie durch genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigen oder zu schädigen versuchen,
 - b) sie die gegenüber der Genossenschaft bestehenden Pflichten, trotz Mahnung unter Androhung des Ausschlusses, nicht erfüllen,
 - c) die Voraussetzungen für die Mitgliedschaft nicht bestanden oder nicht mehr bestehen,
 - d) sie die Einrichtungen der Genossenschaft nicht nutzen oder
 - e) sie unter der der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift dauerhaft nicht erreichbar sind.
2. Lagen die Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nach § 4 Abs. 2 nicht vor oder sind diese nachträglich entfallen, dann können die Mitglieder zum Schluss des nächsten Geschäftsjahres nach Feststellung des Fehlens bzw. des Entfallens der Voraussetzung ausgeschlossen werden, wenn die Mitglieder nicht bereit sind, die Wandlung der Mitgliedschaft in eine investierende Mitgliedschaft zu beantragen.
3. Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Das Mitglied muss vorher angehört werden, es sei denn, dass der Aufenthalt eines Mitgliedes nicht ermittelt werden kann. Der Beschluss, durch den das Mitglied ausgeschlossen wird, ist dem Mitglied vom Vorstand unverzüglich durch einen eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Das Mitglied verliert ab dem Zeitpunkt der Absendung der Mitteilung das Recht auf Teilnahme an der Generalversammlung sowie seine Mitgliedschaft im Vorstand oder Aufsichtsrat.
4. Gegen den Ausschlussbeschluss des Vorstands kann binnen sechs Wochen nach Absendung schriftlich gegenüber dem Aufsichtsrat Widerspruch eingelegt werden (Ausschlussfrist). Erst nach der Entscheidung des Aufsichtsrats kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden.
5. Über den Ausschluss des Vorstandes- und Aufsichtsratsmitgliedern entscheidet die Generalversammlung.

§ 12 Auseinandersetzung / Mindestkapital

1. Das Ausscheiden aus der Genossenschaft hat die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied bzw. dessen Erben und der Genossenschaft zur Folge. Die Auseinandersetzung unterbleibt im Falle der Übertragung von Geschäftsguthaben.
2. Die Auseinandersetzung erfolgt aufgrund des von der Generalversammlung festgestellten Jahresabschlusses. Das nach der Auseinandersetzung sich ergebende Guthaben ist dem Mitglied vorbehaltlich der Regelung des Abs. 4 binnen sechs Monaten nach seinem Ausscheiden auszuzahlen. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.
3. Beim Auseinandersetzungsguthaben werden Verlustvorträge anteilig abgezogen; die Generalversammlung kann eine Schonung beschließen.
4. Bei der Auseinandersetzung gelten 20 % der in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen der Genossenschaft als Mindestkapital der Genossenschaft, das durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthaben von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder die einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf. Würde das

Mindestkapital durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens unterschritten, so ist die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens in Höhe des, das Mindestkapital unterschreitenden Betrages ausgesetzt, das Auseinandersetzungsguthaben aller ausscheidenden Mitglieder wird anteilig gekürzt. Wird das Mindestkapital wieder überschritten, werden die ausgesetzten Auseinandersetzungsguthaben zur Auszahlung fällig. Die Auszahlung erfolgt dann jahrgangweise.

5. Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für die Auseinandersetzung nach Kündigung einzelner Geschäftsanteile.

§ 13 Generalversammlung

1. Die Generalversammlung findet am Sitz der Genossenschaft als Präsenzversammlung statt, sofern nicht der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates einen anderen Ort oder nach § 43b GenG eine andere Form (virtuell, hybrid oder im gestreckten Verfahren) festlegt.
2. Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform einberufen. Die Generalversammlung wird durch den Vorstand einberufen, der Aufsichtsrat kann die Generalversammlung einberufen, wenn dies im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist.
3. Die Einladung zur Generalversammlung muss unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Wochen zwischen dem Zugang der Einladung und dem Tag der Generalversammlung erfolgen. Bei der Einberufung sind die Tagesordnung und die Form der Generalversammlung sowie ggf. Zugangsdaten, Angaben zur Nutzung der schriftlichen oder elektronischen Kommunikation, und bei Versammlungen im gestreckten Verfahren zusätzlich die Form der Erörterungsphase bekannt zu machen. Ergänzungen der Beschlussgegenstände müssen den Mitgliedern mindestens eine Woche vor der Generalversammlung in Textform zugehen. Die Mitteilungen gelten als zugegangen, wenn sie vier Werktage vor Beginn der Frist an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift/E-Mail-Adresse abgesendet worden sind.
4. Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist unabhängig von der Zahl der Teilnehmer beschlussfähig.
5. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Ausgenommen sind investierende Mitglieder, die kein Stimmrecht in der Generalversammlung haben.
6. Die Mitglieder können in Textform Stimmrechtsvollmacht erteilen, die vor Beginn der Generalversammlung, spätestens jedoch vor der ersten Ausübung, vorgelegt werden muss. Kein Bevollmächtigter darf mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft, Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern oder Kinder eines Mitglieds oder Angestellte von juristischen Personen oder Personengesellschaften sein.
7. Die Generalversammlung beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit), soweit keine größere Mehrheit bestimmt ist; Stimmenthaltungen bleiben unberücksichtigt. Neben den im Gesetz geregelten Fällen ist für den Beschluss nach § 13 Abs. 9 a) eine 3/4-Mehrheit erforderlich. Gibt es bei einer Wahl mehr Bewerber als Mandate vorhanden sind, so hat jeder Wahlberechtigte so viele Stimmen, wie Mandate zu vergeben sind. Es sind diejenigen Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen auf sich vereinigen (relative Mehrheit).
8. Den Vorsitz in der Generalversammlung führt die/der Vorsitzende des Aufsichtsrats oder sein/ihr Stellvertreter*in (Versammlungsleiter*in). Durch Beschluss der Generalversammlung kann der Vorsitz einer anderen Person übertragen werden. Der Versammlungsleiter kann einen Schriftführer, und bei Bedarf Stimmzähler ernennen.
9. Die Generalversammlung ist neben den ausdrücklich durch Gesetz oder Satzung geregelten Fällen zuständig für:
 - a) die Zustimmung zu Beschlüssen, die die Existenz des genossenschaftlichen Unternehmens nachhaltig beeinflussen können oder in anderer Weise den Kernbereich der genossenschaftlichen Unternehmenstätigkeit berühren, sodass ihnen nahezu satzungsändernder Charakter zukommt, und
 - b) die Entscheidung über das Stellen eines Antrags auf die Begründung oder Kündigung der Mitgliedschaft bei einem Prüfungsverband.
10. Die Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

§ 14 Aufsichtsrat

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Er wird von der Generalversammlung gewählt. Sie bestimmt dessen Amtszeit und die Anzahl. Die Amtszeit dauert fort bis zur ordentlichen Generalversammlung, die auf den formellen Ablauf der Amtszeit folgt.

(2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Der Aufsichtsrat kann schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Aufsichtsratsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht. Sitzungen können auch virtuell oder hybrid abgehalten werden; das Nähere kann in einer Geschäftsordnung des Aufsichtsrates geregelt werden.

(3) Der Aufsichtsrat überwacht die Leitung der Genossenschaft, berät den Vorstand und berichtet der Generalversammlung. Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern werden vom Aufsichtsrat abgeschlossen.

(4) Der Aufsichtsrat wird einzeln vertreten von der Vorsitzenden oder von ihrer Stellvertreter*in.

§ 15 Der Vorstand

1. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Er wird von der Generalversammlung gewählt. Sie bestimmt dessen Amtszeit und die Anzahl. Die Amtszeit dauert fort bis zur ordentlichen Generalversammlung, die auf den formellen Ablauf der Amtszeit folgt.

2. Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht. Die Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

3. Die Genossenschaft wird vertreten durch zwei Vorstandsmitglieder.

4. Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung.

5. Er bedarf der Zustimmung der Generalversammlung für

- a) Kauf oder Pacht von Grundstücken und Immobilien
- b) den Verkauf oder die Belastung von Grundstücken
- c) Aufnahme von Bankkrediten
- d) Investitionen ab einer Summe von 100.000 Euro
- e) den Verkauf oder die Belastung von Grundstücken
- f) die Verabschiedung der Richtlinie gemäß § 6(4) der Satzung
- g) die konkrete Planung und die Durchführung neuer Projekte, bzw. den Bau neuer Objekte
- h) die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und die Nutzung sonstiger Leistungen der Genossenschaft, und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft
- m) sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Generalversammlung gesetzlich vorgeschrieben ist

6. Er bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats für

- a) Gründung von Unternehmen, und die Beteiligung an anderen Unternehmen,
- b) das Auslagern von Aufgaben und Tätigkeiten an externe Dienstleister oder Tochtergesellschaften,
- c) die Erteilung von Prokura und
- d) die Aufstellung und Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand.

7. Er bedarf der Zustimmung des Wohngruppenbeirats in den in § 16 (4) d) aufgeführten Fällen.

8. Der Vorstand hat mit dem Aufsichtsrat den Wirtschafts- und ggf. den Stellenplan zu beraten. Er hat dem Aufsichtsrat mindestens halbjährlich, auf Verlangen oder bei wichtigem Anlass unverzüglich, über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft zu berichten. Dabei muss er auf Abweichungen vom Wirtschafts- und ggf. vom Stellenplan eingehen.

§ 16 Beiräte

1. Über Beiräte üben die Mitglieder ihr Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrecht aus. Sie haben, soweit dies durch die Satzung eingeräumt ist, Informations-, Anhörungs- und Mitbestimmungsrechte. Neben von der Generalversammlung eingesetzten Beiräten, werden je einzelner Projekt, Wohngruppenbeiräte gebildet.
2. Die Generalversammlung kann die Bildung eines ständigen Projektbeirats beschließen, dessen Aufgabe es ist, neue Projektmöglichkeiten zu erörtern. Dazu gehört auch die Kontaktaufnahme mit bestehenden Gruppen, die mit der Genossenschaft ein Projekt umsetzen möchten. Die Generalversammlung wählt die Mitglieder und bestimmt deren Amtszeit. Dem ständigen Projektbeirat gehören als Mitglieder zusätzlich jeweils ein Mitglied des Vorstands und ggfs. des Aufsichtsrats (soweit ein Aufsichtsrat in der Satzung vorgesehen ist) an. Der Beirat berichtet auf jeder ordentlichen Generalversammlung über potenzielle Projekte.
3. Beschließt der Vorstand mit Zustimmung der Generalversammlung, dass ein konkretes Projekt geplant werden soll, so sind diejenigen Mitglieder, die schriftlich erklärt haben, in diesem Projekt wohnen zu wollen, teilnahmeberechtigt am Wohngruppenbeirat. In der Planungsphase hat der Beirat die Aufgabe zusammen mit dem Vorstand das Projekt zu entwickeln. Soweit eine Finanzierung sichergestellt werden kann und baurechtliche Gründe nicht entgegenstehen, soll der Vorstand den Vorschlägen des Beirats folgen. Der Beirat hat das Recht bei der Generalversammlung angehört zu werden, wenn der Vorstand bei der Generalversammlung die Zustimmung zur Umsetzung des Projekts beantragt. Während der Bauphase hat der Beirat das Recht regelmäßig über den Baufortschritt informiert zu werden. Bei notwendigen Änderungen hat der Wohngruppenbeirat ein Recht auf Anhörung, soweit es bei der Umsetzung Alternativen gibt oder die Änderung finanzielle Auswirkungen haben wird.
4. Während der Nutzungsphase wird je Projekt ein Wohngruppenbeirat gebildet. Teilnahmeberechtigt sind alle Mitglieder, die das Projekt im Rahmen eines Dauernutzungsvertrages nutzen. Der Wohngruppenbeirat hat folgende Rechte:
 - a) Er kann sich jederzeit mit Vorschlägen, die das Projekt betreffen, an den Vorstand wenden. Insbesondere hat er das Recht eine Person vorzuschlagen, an die der Vorstand im Rahmen eines Auftragsverhältnisses Aufgaben der Wohnungsverwaltung delegieren kann. Die Delegation durch den Vorstand erfolgt nach dessen Ermessen.
 - b) Er hat ein Recht auf Information bezüglich aller projektbezogenen Angelegenheiten, soweit dem nicht Gesetz oder Satzung entgegenstehen oder nachfolgend weitergehende Rechte bestehen.
 - c) Er hat ein Recht auf Anhörung vor der Beschlussfassung über Geschäftsführungsmaßnahmen bezüglich folgender Gegenstände:
 - Änderung der Höhe der Nutzungsentgelte oder der Betriebskostenpauschalen/Betriebskostenvorauszahlungen für das Projekt,
 - Begründung, Änderung oder Beendigung von projektbezogenen Vertragsverhältnissen mit Dritten (z.B. Hauswart, Sach- und Haftpflichtversicherung),
 - notwendige bauliche Veränderungen des Projekts, die über eine reine Instandhaltung hinausgehen,
 - Erneuerung oder sonstige Änderung notwendiger technischer Ausstattung (z.B. Heizungsanlage, Warmwasserversorgung) des Projekts,
 - Genehmigung von Außenbauten oder -anbringungen durch die Nutzer des Projekts,
 - Genehmigung von Tierhaltung (ausgenommen Kleintierhaltung) durch die Nutzer des Projekts,
 - das Projekt betreffende nachbarrechtliche Belange,
 - sonstige Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Nutzungsverhältnisse – insbesondere auf Nutzungsentgelte oder die Betriebskosten – des Projekts haben.
 - d) Er hat ein Recht auf Mitbestimmung (Zustimmungsvorbehalt) in folgenden Fällen:
 - An- oder Abschaffung, Erneuerung oder sonstige Änderung nicht notwendiger technischer Ausstattung (z.B. Glasfaser-Internetanschluss, Elektroauto-Ladestation) des Projekts,
 - Einrichtung und Ausstattung von Gemeinschaftsräumen und Gästeappartements des Projekts,
 - Begrünung/Pflanzkonzept der Außenanlagen des Projekts,
 - Aufstellung, Änderung oder Abschaffung einer Hausordnung für das Projekt,
 - Aufstellung, Änderung oder Abschaffung einer Nutzungsordnung für Gemeinschaftsräume und Gästeappartements des Projekts.

- e) Bei der Vergabe von freiem Wohnraum hat der Wohngruppenbeirat ein Vorschlagsrecht, dem der Vorstand folgen soll, soweit dem nicht wichtige Gründe entgegenstehen. Wird dieses Recht nicht innerhalb von vier Wochen nach der Kündigung ausgeübt, kann der Vorstand die Wohnung eigenständig vergeben; er soll in diesem Fall dem Wohngruppenbeirat eine Möglichkeit zur Anhörung geben. Dieses Recht muss in diesem Fall vom Wohngruppenbeirat innerhalb von drei Werktagen ausgeübt werden.
- 5. Die Generalversammlung kann die Bildung von weiteren Beiräten beschließen, die die Organe beraten. Die Generalversammlung legt in diesem Fall fest:
 - die Themen, mit denen sich der Beirat beschäftigen soll,
 - die Zusammensetzung des Beirats, insbesondere die Art der Bestellung der Beiratsmitglieder und deren Amtszeit.
- 6. Für die Beiräte im Sinne dieses Paragraphen gelten die folgenden Grundsätze:
 - a) Die Beiräte und die anderen Organe der Genossenschaft arbeiten vertrauensvoll im Sinne des Zwecks und der in der Präambel angegebenen Ziele der Genossenschaft zusammen.
 - b) Jeder Beirat hat das Recht eine Geschäftsordnung aufzustellen, in der Regelungen für Sitzungen und Protokolle festgelegt werden können.
 - c) Jeder Beirat soll nicht mehr als zwei Sprecher wählen.
- 7. Die Sprecher/innen kommen einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand und ggfs. dem Aufsichtsrat zusammen, insbesondere um über
 - a) die Planung von neuen Projekten und
 - b) die Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zu beraten.

§ 17 Gemeinsame Vorschriften für die Organe

1. Niemand kann für sich oder einen anderen das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.
2. Wird in Vorstands- oder Aufsichtsratssitzungen über Angelegenheiten der Genossenschaft beraten, die die Interessen eines Organmitglieds, seines/ ihres Ehegatten, seiner/ihrer Lebenspartners/in, seiner Eltern, Kinder und Geschwister oder von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person berühren, so darf das betreffende Mitglied an der Beratung nicht teilnehmen. Das Mitglied ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.

§ 18 Gewinnverteilung, Verlustdeckung, Rückvergütung und Rücklagen

1. Über den bei der Feststellung des Jahresabschlusses sich ergebenden Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres entscheidet die Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres.
2. Die Generalversammlung kann einen Verlust aus Rücklagen decken, auf neue Rechnung vortragen oder auf die Mitglieder verteilen.
3. Bei einem Gewinn kann die Generalversammlung nach Zuführung des erforderlichen Anteils in die gesetzliche Rücklage den verbleibenden Gewinn in die freie Rücklage einstellen, auf neue Rechnung vortragen oder diesen an die Mitglieder verteilen. Eine Verteilung von Gewinn auf die Nutzfläche bezogenen Pflichtanteile nach § 6(3) der Satzung ist ausgeschlossen.
4. Die Verteilung von Verlust und Gewinn auf die Mitglieder geschieht im Verhältnis des Standes der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres.
5. Eine Auszahlung von Gewinnen erfolgt erst bei vollständig aufgefüllten Geschäftsguthaben.
6. Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10% des Jahresüberschusses zuzuführen, bis mindestens 100% der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.
7. Die Mitglieder haben Anspruch auf die vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossene Rückvergütung.
8. Ansprüche auf Auszahlung von Gewinnen, Rückvergütungen und Auseinandersetzungsguthaben verjähren nach zwei Jahren ab Fälligkeit. Die Beträge werden den Rücklagen zugeführt.

§ 19 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben sind, erfolgen unter der Firma der Genossenschaft auf der website www.genossenschaftsbekanntmachungen.de.

So beschlossen auf der Generalversammlung am 14. Februar 2026

Judith Aich

Volker Klier

