

Satzung der Wohnen im Zentrum eG

§ 0 Präambel

Die Genossenschaft verpflichtet sich sozialen, städtebaulichen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten. Gegenüber Einzelinteressen haben Merkmale, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen und nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder abzielen, Vorrang. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

Die Genossenschaft beabsichtigt, gemeinschaftliche Wohnprojekte mit bezahlbarem Wohnraum, vorzugsweise in Bestandsimmobilien zu schaffen. Das gemeinschaftliche Wohnen und Leben soll je nach Bedarf und Wunsch in abgetrennten Wohneinheiten, in Clusterform oder auch in Wohngemeinschaft möglich sein.

Dort soll ein Lebensumfeld mit Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und gemeinschaftlich genutzten Flächen, entstehen, das auf ein generationsübergreifendes und interkulturelles Zusammenleben ausgerichtet ist, in dem gegenseitige Unterstützung und ein solidarisches Miteinander bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder gefördert werden, soweit sich das aus der jeweiligen Bewohner- und Interessenstruktur ergibt.

Wertschätzung der Vielfalt und gleichberechtigte und selbstbestimmte Teilhabe - insbesondere auch derer, die bisher gesellschaftlich benachteiligt werden, wie ältere Menschen oder Menschen mit Handicaps und andere vulnerable Menschen- sind wichtige Grundsätze der Genossenschaft. Vereinsamung und/oder Verarmung dieser Personengruppen sollen vorgebeugt und verhindert werden.

Förderung von sozialen Aktivitäten und nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier werden angestrebt mit dem Ziel, auch einen Beitrag zur gemeinwohlorientierten, demokratischen Gesellschaftsentwicklung zu leisten.

Die Wohnprojekte werden autoarm mit alternativen Mobilitätskonzepten und teilweise barrierearm geplant, lebendige verbindliche Nachbarschaften werden angestrebt.

Es wird angestrebt, Entscheidungsfindungsprozesse nach soziokratischen Prinzipien zu erarbeiten und Entscheidungen im Konsent zu treffen.

§ 1 Name, Sitz

- (1) Die Genossenschaft heißt **Wohnen im Zentrum eG**.
- (2) Der Sitz der Genossenschaft ist Lüneburg.

§ 2 Zweck und Gegenstand

- (1) Die Genossenschaft bezweckt die Förderung der Wirtschaft der Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes. Die Förderung erfolgt als Wohnungsgenossenschaft durch eine dauerhafte, preisgünstige, gute, sichere und sozial und ökologisch verantwortliche Wohnungsversorgung.
- (2) Der Gegenstand der Genossenschaft ist der Betrieb einer Wohnungsgesellschaft. Die Genossenschaft kann dazu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, 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) Die Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind im Rahmen einer vom Vorstand mit Zustimmung der Generalversammlung zu beschließenden Richtlinie zulässig.
- (4) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen, wenn dies der Förderung der Mitglieder dient.

§ 3 Mitgliedschaft

- (1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unbedingten Beitrittserklärung in Textform, über die der Generalversammlung entscheidet. Das Mitglied ist mit den Angaben gem. § 30 GenG sowie darüber hinaus mit der E-Mailadresse (soweit vorhanden) aufzunehmen.
- (2) Die Mitgliedschaft endet durch
 - a) Kündigung,
 - b) Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens,
 - c) Tod bzw. Auflösung einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft oder
 - d) Ausschluss.
- (3) Mitglieder in der Genossenschaft können werden:
 - a) Personen, die in der Genossenschaft wohnen oder wohnen wollen und
 - b) andere Personen, an deren Mitgliedschaft die Genossenschaft ein besonderes Interesse hat.

c) Wer nicht die Voraussetzungen des Abs. 2 erfüllt, kann vom Vorstand mit Zustimmung der Generalversammlung als investierendes Mitglied zugelassen werden. Investierende 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 die Ergebnisse der Aufsichtsratssitzungen zu unterrichten sowie über wesentliche Abweichungen vom Wirtschaftsplan. Dem Sprecher des Förderbeirates ist auf Antrag vor jeder Beschlussfassung der Generalversammlung die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Zahl der investierenden Mitglieder im Aufsichtsrat darf ein Viertel der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten.

§ 4 Geschäftsanteil, Nachschusspflicht, Eintrittsgeld

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 100 €.
- (2) Die Mitglieder können bis zu 1.000 Geschäftsanteile übernehmen.
- (3) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer Beteiligung mit fünf Geschäftsanteilen (mitgliedschaftsbegründende Beteiligung).
- (4) 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.
- (5) Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.
- (6) Durch Beschluss der Generalversammlung kann ein Eintrittsgeld festgelegt werden. Die Höhe des Eintrittsgeldes darf den Betrag von fünf Geschäftsanteilen insgesamt nicht übersteigen.
- (7) 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 es 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.
- (8) 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. 7 erforderlichen Anteilen im Nutzungsvertrag mit der Maßgabe, dass die Verpflichtung ruht, soweit und solange Solidaritätsanteile angerechnet werden können.
- (9) Über die Beteiligung gemäß Abs. 3 bis 8 hinaus können sich die Mitglieder mit weiteren Geschäftsanteilen beteiligen (freiwillige Beteiligung).

§ 5 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 und des Lageberichts (soweit gesetzlich erforderlich) zu verlangen,
 - d) Einsicht in das zusammengefasste Ergebnis des Berichts über die Prüfung des Prüfungsverbands zu nehmen,
 - e) sich an Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder auf Einberufung der Generalversammlung oder Ankündigung von Beschlussgegenständen zu beteiligen,
 - f) das Protokoll der Generalversammlung einzusehen und
 - g) die Mitgliederliste einzusehen.Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ebenso, wie die Inanspruchnahme von Dienstleistungen, vorrangig Mitgliedern zu.
- (2) 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 und ihrer E-Mailadresse mitzuteilen.

(3) Die Wohnprojektegenossenschaft Wohnen im Zentrum eG erhebt für die Organisation einen jährlichen Beitrag von jedem Genossen. Zahlbar sind die Beiträge bis zum 30.06. des laufenden Jahres. Die Beitragshöhe wird in der Generalversammlung festgelegt. Der jährliche Beitrag wird in einer gesonderten Beitragsordnung beschrieben

§ 6 Kündigung

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.

§ 7 Übertragung des Geschäftsguthabens

(1) Jedes Mitglied kann sein Geschäftsguthaben jederzeit durch schriftliche Vereinbarung 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.

(2) Mitgliedsbegründende Geschäftsanteile (§4 Abs.3), nutzungsbezogene Geschäftsanteile (§5 Abs. 7) und Solidaritätsanteile (§4 Abs. 8) können nicht im Wege der Teilkündigung gekündigt werden (§67b Abs. 1 GenG). Das auf sie entfallenden Geschäftsguthaben kann nicht im Wege einer teilweisen Übertragung auf andere übertragen werden (§76 Abs.1 S.2 GenG). Die Möglichkeit zur Kündigung der Mitgliedschaft und zur Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens bleiben unberührt.

§ 8 Tod / Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft

(1) Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erb:innen über. Lebten die Erb:innen zum Zeitpunkt des Erbfalls mit dem:der Erblasser:in 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 Erb:innen die Voraussetzung, so haben diese binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Erbfall eine:n Erben:in zu benennen, der die Mitgliedschaft alleine fortsetzt. Erfolgt die Bestimmung nicht innerhalb von sechs Monaten, so scheiden die Erb:innen 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.

§ 9 Ausschluss

(1) Mitglieder können zum Schluss eines Geschäftsjahres ausgeschlossen werden, wenn

- a) sie die Genossenschaft schädigen,
- b) sie die gegenüber der Genossenschaft bestehenden Pflichten trotz Mahnung unter Androhung des Ausschlusses nicht erfüllen,
- c) sie die Einrichtungen der Genossenschaft nicht nutzen oder
- d) sie unter der der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift dauernd nicht erreichbar sind.

Ein Mitglied gilt als dauernd nicht erreichbar, wenn ihm zwei Schreiben der Genossenschaft unter seiner der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift nicht zugehen, wobei zwischen den Schreiben mindestens vier Wochen liegen müssen.

(2) Wenn die Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nach § 4 Abs. 3 nicht vorlagen oder diese nachträglich entfallen sind, 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; dies gilt nicht für einen Ausschluss gemäß Absatz 1 Satz 1 d). Der Beschluss, durch den das Mitglied ausgeschlossen wird, ist dem Mitglied vom Vorstand unverzüglich durch 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, sein Amt als Bevollmächtigter oder Revisor.

(4) Gegen den Ausschlussbeschluss des Vorstands kann binnen sechs Wochen nach Absendung schriftlich gegenüber der Generalversammlung Widerspruch eingelegt werden (Ausschlussfrist). Erst nach der Entscheidung der Generalversammlung kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden.

(5) Über Ausschlüsse von Vorstandsmitgliedern, des Bevollmächtigten und der Revisoren entscheidet die Generalversammlung.

§ 10 Auseinandersetzung

(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 einzelnen Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf. Würde das Mindestkapital durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens unterschritten, so ist die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens 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 jahrgangsweise.

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

§ 11 Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung findet am Sitz der Genossenschaft als Präsenzversammlung statt, sofern nicht der Vorstand mit Zustimmung des Bevollmächtigten 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 Bevollmächtigte 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.¹ 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. Davon ausgenommen sind investierende Mitglieder, die kein Stimmrecht 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 wie folgt:

(a) Grundprinzip Konsent

Die Beschlussfassung erfolgt durch Konsent der Mitglieder, vorbehaltlich der folgenden Regelungen. Ein Konsent ist erreicht, wenn bei der Abstimmung über einen Antrag die erforderliche Mehrheit erreicht ist und kein Mitglied ein Veto einlegt. Dieses Recht soll maßvoll genutzt und mit konstruktiven Ideen verbunden werden.

(b) Stimmoptionen

Bei Abstimmungen kann mit Ja, Nein, Veto oder Enthaltung gestimmt werden.

Sofern der Versammlungsleiter das Ergebnis noch nicht festgestellt hat, kann ein Mitglied, welches zunächst mit Nein gestimmt hat, ein Veto einlegen. Nach der Feststellung des Versammlungsleiters, dass ein Beschluss gefasst ist, ist ein nachträgliches Veto nicht mehr möglich.

(c) Mehrheitsbeschlüsse

Für Beschlüsse ist die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich, soweit keine größere Mehrheit bestimmt ist; Stimmenthaltungen bleiben unberücksichtigt.

Eine Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen ist insbesondere bei Satzungsänderung, Abwahl von Mitgliedern des Vorstands, für den Beschluss nach § 11 Abs.9 a) und Umwandlungsbeschlüssen erforderlich.

(d) Verhalten bei Veto

Wird Veto eingelegt, wird die Aussprache erneut eröffnet, um eine einvernehmliche Lösung zu finden. Bleibt das Veto bestehen, wird der Beschlussgegenstand auf die nächste Generalversammlung vertagt. Befürworter des Antrages und Mitglieder, die ein Veto eingelegt haben, sollen sich in der Zeit bis zur Generalversammlung um eine Lösung bemühen. In der nächsten Generalversammlung wird zunächst erneut versucht, einen Beschluss im Konsent zu finden.

Wird in der nächsten Generalversammlung erneut Veto eingelegt, so beschließt die Generalversammlung nach einer erneuten Aussprache mit der für den Beschluss erforderlichen Mehrheit, wobei ein Veto den Beschluss dann nicht mehr verhindern kann (ein eingelegtes Veto gilt dann als Nein-Stimme).

(e) Dringliche Beschlüsse

Abweichend von Absatz (7 d) entscheidet die Generalversammlung nach erneuter Aussprache mit der erforderlichen Mehrheit, wobei ein Veto als Nein-Stimme gilt, wenn der Beschluss einen dieser Punkte betrifft:

- Wahlen oder Abwahlen von Mitgliedern des Vorstands oder Aufsichtsrats
- Finanzierungsmaßnahmen der Genossenschaft, insbesondere Aufnahme, Änderung oder Sicherung von Krediten
- Fristgebundene Verträge oder Angebote, deren Nichtannahme zu wirtschaftlichen Nachteilen führen kann
- Maßnahmen zur Abwendung erheblicher wirtschaftlicher, rechtlicher oder baulicher Schäden
- Sonstige Beschlüsse, die die Generalversammlung selbst mit einfacher Mehrheit als dringend einstuft

(f) Wahlen

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 der Bevollmächtigte (Versammlungsleiter). Durch Beschluss der Generalversammlung kann der Vorsitz einer anderen Person übertragen werden. Der Versammlungsleiter kann einen Schriftführer und erforderlichenfalls 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 über die Kündigung der Mitgliedschaft bei einem Prüfungsverband.

(10) Die Generalversammlung kann die Bildung von Beiräten (Arbeitsgruppen) beschließen, die die Organe beraten. In dem Beschluss ist aufzuführen, wie der Beirat zusammengesetzt ist und mit welchen Themen er sich beschäftigt.

(11) Die Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

§ 12 Bevollmächtigter, Revisionskommission

(1) Es wird kein Aufsichtsrat gebildet. Die Generalversammlung wählt aus ihrer Mitte einen Bevollmächtigten und bestimmt dessen Amtszeit. Die Amtszeit dauert fort bis zur ordentlichen Generalversammlung, die auf den formellen Ablauf der Amtszeit folgt.

(2) Der Bevollmächtigte vertritt gemäß § 39 Abs. 1 S. 2 GenG die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung und übernimmt gemäß § 57 Abs. 6 GenG im Rahmen der gesetzlichen Prüfung die Aufgaben, die ansonsten ein Aufsichtsratsvorsitzender gehabt hätte (gesetzliche Aufgaben).

(3) Zusätzlich übernimmt der Bevollmächtigte nach § 38 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Satz 3 GenG die Prüfung des Jahresabschlusses und die Kenntnisnahme des Prüfungsberichtes und berichtet der Generalversammlung über die Ergebnisse; die grundsätzliche Verantwortlichkeit der Generalversammlung bleibt hiervon unberührt.

(4) Die Generalversammlung kann zur Unterstützung des Bevollmächtigten bei der Erfüllung der Aufgaben nach Absatz 3 Revisoren wählen. Die Amtszeit der Revisoren entspricht der Amtszeit des gewählten Bevollmächtigten.

§ 13 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Die Generalversammlung bestimmt die Anzahl, wählt die Mitglieder des Vorstands und bestimmt die Amtszeit. Die Amtszeit dauert fort bis zur ordentlichen Generalversammlung, die auf den formellen Ablauf der Amtszeit folgt.

(2) Besteht der Vorstand aus mehreren Mitgliedern, kann er 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. Sitzungen können auch virtuell oder hybrid abgehalten werden; das Nähere kann die Geschäftsordnung des Vorstands regeln.

(3) Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten.

(4) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er bedarf der Zustimmung der Generalversammlung für

a) Investitionen oder Aufnahme von Krediten ab einer Summe von jeweils 5.000 €,

b) Abschlüsse von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen, sowie anderen Verträgen mit wiederkehrenden Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 2 Jahren und/oder einer jährlichen Belastung von mehr als 5.000 €,

c) die Errichtung und Schließung von Filialen,

d) die Gründung von Unternehmen und die Beteiligung an anderen Unternehmen,

e) das Auslagern von Aufgaben und Tätigkeiten an externe Dienstleister oder Tochtergesellschaften,

f) sämtliche Grundstücksgeschäfte,

g) Erteilung von Prokura und

h) die Aufstellung und Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand.

i) die Richtlinie für das Nichtmitgliedergeschäft (§ 2 Abs. 3),

j) die Richtlinie zur nutzungsbezogenen Beteiligung (§ 4 Abs. 7),

k) die Durchführung neuer Projekte bzw. den Bau neuer Objekte,

l) die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und die Nutzung sonstiger Leistungen der Genossenschaft und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft und

(5) Der Vorstand hat mit der Generalversammlung den Wirtschafts- und ggf. den Stellenplan zu beraten. Er hat der Generalversammlung mindestens vierteljährlich, 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.

(6) Der Vorstand bedarf für die Aufnahme des 21. Mitgliedes der Zustimmung der Generalversammlung. Bei der Einladung zu dieser Generalversammlung soll der Vorstand Wahlen zum Aufsichtsrat und ggfs. Vorstand, sowie entsprechende Satzungsänderungen auf die Tagesordnung zu setzen.

(7) Der Vorstand hat die Bewohner:innen der Genossenschaftswohnungen regelmäßig, mindestens jedoch zweimal pro Jahr, zu einer Versammlung einzuladen, in der über alle Angelegenheiten, die die Bewohner:innen betreffen, gesprochen wird. Der Bevollmächtigte ist zu diesen Versammlungen ebenfalls einzuladen. Hat die Genossenschaft verschiedene Objekte, so können diese Versammlungen auch getrennt je nach Objekt stattfinden.

§ 14 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 Vorstandssitzungen über Angelegenheiten der Genossenschaft beraten, die die Interessen eines Organmitglieds, seines Ehegatten, seiner Eltern, Kinder und Geschwister oder einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person berühren, so darf das betreffende Mitglied an der Beratung nicht teilnehmen.

(3) Das betroffene Mitglied ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.

§ 15 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.

(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 20% des Jahresüberschusses zuzuführen, bis mindestens 100% der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.

(7) Die Mitglieder haben Anspruch auf die vom Vorstand mit Zustimmung der Generalversammlung beschlossene Rückvergütung.

(8) Ansprüche auf Auszahlung von Gewinnen, Rückvergütungen und Auseinandersetzungsguthaben verjähren in zwei Jahren ab Fälligkeit. Die Beträge werden den Rücklagen zugeführt.

§ 16 Schiedsgericht und Mediation

Streitigkeiten aus dem Mitgliedsverhältnis zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft, zwischen Organen, zwischen Mitgliedern und Organen oder Organmitgliedern werden durch ein Schiedsgericht entschieden, soweit es sich nicht um den Bestand eines Mietverhältnisses handelt. Vor der Durchführung eines Schiedsverfahrens muss versucht werden, ein Mediationsverfahren durchzuführen.

Zu diesem Zweck ist von den Mitgliedern mit der Genossenschaft ein Mediations- und Schiedsvertrag abzuschließen. Der Text des Schiedsvertrages ist von der Generalversammlung zu genehmigen.

§ 17 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, erfolgen unter der Firma der Genossenschaft im Internet unter www.genossenschaftsbekanntmachungen.de.