

Nachbarschaftlich orientierte Wohnformen auf genossenschaftlicher Basis in Schleswig-Holstein

Machbarkeitsstudie vom IM gekürzte Fassung

erstellt von

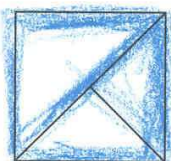
Dr. Tobias Behrens

Dr. Josef Bura

Reiner Schendel

**im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein
Abt. 5, Städtebauförderung und Wohnungswesen**

Hamburg 2004



**STATTBAU
HAMBURG**

STATTBAU HAMBURG GmbH
Neuer Kamp 25
20359 Hamburg
Tel.: 040-432942-0 Fax: 040-432942-10
E-mail: post@stattbau-hamburg.de
www.stattbau-hamburg.de

Inhalt

1	Träger	7
1.1	Die Genossenschaft als Trägerstruktur	7
1.2	Wohngruppen in Genossenschaften - 10 Fragen und Antworten zu häufig formulierten Erwartungen	7
1.3	Neue Vielfalt an Genossenschaftstypen.....	11
1.3.1	Die klassische Bestandgenossenschaft	12
1.3.2	Neu gegründete Nutzer-Genossenschaften	12
1.3.3	Sonderform Mietergenossenschaft	13
1.3.4	Die Dachgenossenschaft	13
1.3.5	Die eigentumsorientierte Genossenschaft	14
1.4	Trägervarianten für Schleswig-Holstein	14
1.4.1	Anforderungen an neue genossenschaftliche Strukturen für Schleswig-Holstein	15
1.4.2	Die Neugründung von Nutzergenossenschaften	17
1.4.3	Die Neugründung einer Dachgenossenschaft	18
1.4.4	Erschließung von Bestandgenossenschaften und eingeführten Wohnungsunternehmen als Partner	20
1.4.5	Anbindung an eine bestehende Dachgenossenschaft aus Hamburg.....	22
1.4.6	Entwicklung einer eigenen Dachgenossenschaft aus dem Bestand junger Schleswig-Holsteiner Genossenschaften	22
2	Finanzierung	24
2.2.2	Ersetzen fehlenden Kapitals durch Arbeit.....	26
2.2.3	Organisation von neuem Kapital für Gruppenwohnprojekte	28
2.3	Günstiges Fremdkapital	33
2.3.1	Privatdarlehen.....	33
2.3.2	Schuldverschreibungen	34
2.3.3	Bürgschaften.....	34
2.4	Eigenkapitalähnliches Kapital	34
2.4.1	Stille Beteiligung.....	34
2.4.2	Fondskonstruktion.....	35
3	Besondere Anforderungen	36
3.1	Wirtschaftlichkeit.....	36
3.1.1	Kreditwürdigkeit	36
3.1.2	Zwischenfinanzierungskosten	36
3.1.3	Unabweisbare Mehrkosten aus Eigenschaften des Grundstücks	36
3.2	Rahmenbedingungen.....	37
3.2.1	Gründungshilfen.....	37
3.2.2	Zugang zum (privaten) Grundstücksmarkt	37
3.2.3	Betreuung in Projektentwicklung und -abwicklung.....	38
3.2.4	Professionelle Hilfen bei der Geschäftsführung und Wohnungsverwaltung	38

6	Anhang.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.5	Beispielrechnungen zur neuen genossenschaftlichen Eigenheimzulage nach §17 EigZulG	44
6.6	Satzung der WOHNREFORM eG, eine eigentumsorientierte Dachgenossenschaft	45
6.7	Satzung Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG, eine Dachgenossenschaft ohne Eigentumsorientierung.....	62
6.8	Selbstverwaltungs-Mustervertrag der Schanze eG	79
6.9	Leistungsangebot der P99 für Wohngruppenprojekte	88

Einführung

Schleswig-Holstein ist entgegen dem ersten Anschein ein Bundesland mit einem vergleichsweise großen Spektrum an neuen Wohnformen. Schon zu Beginn der 70er Jahre wurden erste Wohngruppen im Olympiastadtteil Kiel-Schilksee als Wohnexperimente durchgeführt. Es folgten Um- und Ausbauten von Landarbeitersiedlungen oder größeren Hofanlagen in den 80er Jahren, hinter denen unkonventionelle und experimentelle Wohnwünsche vorwiegend junger Menschen standen. In den 90er Jahren entstanden vor allem Ökosiedlungen mit familienbezogenen und nachbarschaftsorientierten Wohnansprüchen.

Daneben existiert in Schleswig-Holstein eine lange Tradition der nachbarschaftlichen Gruppenselbsthilfe, die durch Aktivitäten des Siedlerbundes gefördert wird. In vielen schleswig-holsteinischen Gemeinden wurden solche Siedlungen mit eher einfachen Reihen- und Einzelhäusern errichtet, mit denen Haushalte angesprochen wurden und werden, die über wenig Eigenkapital verfügen und diesen Mangel durch gemeinschaftlich organisierte Eigenleistung kompensieren.

Das Ministerium hat ermittelt, dass zwischen 1990 und 2003 rund 50 Gruppenwohnprojekte und nachbarschaftsorientierte Siedlungen entstanden sind (vgl. Heidrun Buhse, Landkommunen, Ökosiedlungen und Gruppenwohnprojekte in: FREIHAUS Nr. 10, 6-7). Bis auf wenige Ausnahmen sind diese als eigentumsorientierte Projekte entstanden.

Das Thema neue Wohnformen ist seit langem Gegenstand von Bemühungen des jeweiligen für Wohnungsbauförderung zuständigen Ministeriums. Im Juli 1999 ist auf dessen Initiative eine Veröffentlichung der Fachkommission "Frauen Planen Wohnen" mit dem Titel "Gruppenwohnprojekte" erschienen, die sich als Leitfaden für Interessierte versteht. Darin werden die grundlegenden Fragestellungen für neue Wohnprojekte erörtert. Weitaus umfänglicher und konkreter ist der "Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte", der im Jahr 2002 vom Innenministerium und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen herausgegeben wurde.

Die inhaltlichen Themen, die mit neuen Wohnformen verbunden sind, wie nachbarschaftliches Wohnen, Wohnzusammenhänge mit sozial gemischte Strukturen, Beteiligungs- und Selbstverwaltungsmodelle oder allgemein ein Mehr an Verantwortung im Umgang mit dem eigenen Wohnzusammenhang, sind bundesweit aktuell. Sie finden besondere Beachtung im Wohnraumförderungsgesetz des Bundes, das 2002 in Kraft trat. Auch die Diskussionen in der Expertenkommission Wohnungsbaugenossenschaften, die am 27. August 2002 im Auftrag der Bundesregierung ihre Arbeit aufgenommen hat, beschäftigt sich mit diesen Themen und soll Anfang 2004 Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung genossenschaftlichen Wohnens erarbeiten.

Die Machbarkeitsstudie "Nachbarschaftlich orientierte Wohnformen auf genossenschaftlicher Basis in Schleswig-Holstein" reiht sich daher in bundes- wie landesspezifisch aktuelle Themenstellungen ein und geht besonders auf einen Teilaspekt ein, der bisher in der Wohnprojekte-Landschaft Schleswig-Holsteins zu kurz gekommen ist: auf genossenschaftlich ausgerichtete neue Wohnformen. Das ist eine neue Schwerpunktsetzung in der Wohnungspolitik des Landes und entspricht einem Bedarf, der von vielen Initiativen im Lande geäußert worden ist. Wohnungspolitisch geht es dar-

um, das Thema neue Wohnformen für Bevölkerungskreise zu öffnen, die Projekte im Eigentum nicht realisieren können.

Die vorliegende Studie ist als Machbarkeitsstudie angelegt und verzichtet auf klassische wissenschaftliche Darstellungsweisen. Sie beschäftigt sich handlungsorientiert mit vier Themenkomplexen:

1. mit der Trägerfrage

Das Genossenschaftswesen hat sich in den letzten drei Jahrzehnten im Kontext mit der Entwicklung neuer Wohnformen ausdifferenziert. Welche von den verschiedenen inzwischen entwickelten Genossenschaftstypen kämen in Schleswig-Holstein für neue genossenschaftliche Wohnformen infrage?

2. mit den Themen Finanzierung und Förderung

3. mit Anforderungen an die Förderung

Neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt, die neue Qualitäten in der Wohnungsversorgung umsetzen wollen, verlangen einen Blick auf besondere Aspekte und Rahmenbedingungen der Förderung, die für die Realisierung von Bedeutung sind. Welche Aspekte sollten zusätzlich zu den bereits erwähnten bedacht werden, um neuen genossenschaftlichen Wohnformen den Weg zu ebnen?

4. mit den Elementen einer neuen Förderlinie

Genossenschaftlich orientierten sozialen Wohngruppenprojekten soll in Schleswig-Holstein zukünftig ein besserer Zugang zu der Wohnungsbauförderung eröffnet werden. Ist dabei ein eigenes Förderprogramm hilfreich und wie könnte dies aussehen?

Die Studie schließt mit Tabellen, beigefügten Satzungen, Musterverträgen und Übersichten.

Die Hauptthemen der Studie, wie Grundfragen zur genossenschaftlichen Trägerform, das Thema der Finanzierung und der Vorschlag eines eigenen Förderprogramms haben wir so aufbereitet, dass diese bei Bedarf abgetrennt und als eigenständige Kurzinformationen verwandt werden können.

1 Träger

Soziale Gruppenwohnprojekte, die im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau ihre Vorhaben realisieren möchten, benötigen geeignete Trägerstrukturen. Dafür bietet sich die Wohnungsbaugenossenschaft an, weil sie viele Bedarfe abdecken kann, die basis- und nachbarschaftsorientierte Gruppen mit besonderen inhaltlichen Ansprüchen an ihre Wohnform einfordern.

1.1 Die Genossenschaft als Trägerstruktur

Die Wohnungsbaugenossenschaft ist eine Trägerstruktur, in der die Nutzer gleichzeitig Träger der Genossenschaftsleistungen (Identitätsprinzip) sind und fördert die Selbstbestimmung, weil jedes Mitglied mit seiner Stimme - unabhängig von der Höhe der Einlage - Einfluss nehmen kann (Demokratieprinzip). Ihr Ziel ist - quasi im Kontrapunkt zum Idealverein - die Förderung konkreter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder, d.h. in diesem Fall deren Versorgung mit Wohnraum (Förderprinzip). Weil im Idealfall Nutzer und Träger identisch sind, kommt es nicht - wie sonst in der Wohnungswirtschaft - zu einem Konflikt bzw. einem Auseinanderfallen von divergierenden wirtschaftlichen Interessen.

Nicht die Rendite ist Ziel des wirtschaftlichen Engagements der Genossenschaft, sondern die Sicherung preiswerten Wohnraums für ihre Nutzer. Zu diesem Zweck schließen sich die Nutzer zur Genossenschaft zusammen und realisieren ihren wirtschaftlichen Erfolg, indem sie sich gegenseitig unterstützen (Solidaritätsprinzip). Gerade bei kleinen nachbarschaftsorientierten Trägerstrukturen wird der Doppelcharakter der Genossenschaft greifbar: Die Trägerstruktur ist als Inhaberin der Immobilien einerseits Wirtschaftsunternehmen und andererseits als freiwilliger Zusammenschluss ihrer Mitglieder, die soziale Ziele verfolgen, auch Sozial- und Kulturgemeinschaft.

In empirischen Untersuchungen wurde nachgewiesen, dass der hohe Grad an Mietsicherheit (genossenschaftliches Dauerwohnrecht) und vergleichsweise niedrige Miete (genossenschaftliches Versorgungsprinzip) die Hauptgründe von Mietern sind, sich für eine Genossenschaftswohnung zu entscheiden (vgl. Analyse & Konzepte, Gutachten von 1997, Mitgliederbefragung).

Genossenschaftliche Trägerstrukturen haben in den letzten 20 Jahren in einigen Bundesländern eine Renaissance erlebt und zwar immer dann, wenn es darum ging, neue Wohnformen im Mietwohnungsbau mit einer angemessenen Rechtsform auszustatten. Erfüllt die Genossenschaft aber alle Anforderungen, die Wohngruppen an eine geeignete Trägerstruktur stellen?

1.2 Wohngruppen in Genossenschaften - 10 Fragen und Antworten zu häufig formulierten Erwartungen

In Diskussionen mit Initiativgruppen und Fachleuten der allgemeinen Wohnungswirtschaft zeigt sich oft, dass es wenig Wissen über Wohnungsbaugenossenschaften als mögliche Träger für neue Wohnformen gibt. Die einen sehen in ihnen ein Allheilmittel für sämtliche Träger- und Finanzierungsfragen, andere wiederum können mit dieser Trägerkonstruktion wenig anfangen. Deswegen möchten wir ein paar grundlegende

Informationen zum Thema Genossenschaften an den Anfang unserer Darlegungen stellen.

1. Ist die Gründung einer Genossenschaft einfach?

Die Genossenschaft ist eine Rechtsform, die in einem hohem Maße verrechtlicht und verregelt ist. Grundlage dafür ist das Genossenschaftsgesetz vom 1. Mai 1889 in seiner Fassung vom 19. August 1994, zuletzt geändert durch Art. 4 des Euro-Bilanzgesetzes vom 14. Dezember 2001.

Die Gründung einer neuen Genossenschaft ist gegenüber der eines Vereines ausgesprochen kompliziert und auch kostspielig. Sie hat drei Voraussetzungen.

1. Basis für die Gründung ist zunächst eine Genossenschaftssatzung, die in einer Gründungsversammlung von mindestens sieben Mitgliedern beschlossen werden muss. Diese Satzung muss den inhaltlichen Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes entsprechen. Um die damit zusammenhängenden Unwägbarkeiten einzugrenzen, gibt es eine Mustersatzung, die vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft in regelmäßigen Abständen herausgegeben werden. Sie ist vom Hammonia Verlag zu beziehen, berücksichtigt jeweils den aktuellen Stand der Diskussion und kann insofern als rechtssicher bezeichnet werden. Neue Gruppen neigen nach allen Erfahrungen häufig dazu, besondere Regelungen und eher enge Regularien einzuführen. Ohne Not sollten Gruppen von der Mustersatzung nicht abweichen - und wenn sie dies tun, sollten sie Abweichungen möglichst vorher auf ihre Zulässigkeit überprüfen lassen.

Auch für die Protokolle der Gründungsversammlung und sonstige dokumentationspflichtige Vorgänge gibt es in der einschlägigen Literatur Vorschläge, auf die Interessierte zurückgreifen sollten: z.B. in der Veröffentlichung des Bundesverband zur Förderung des Genossenschaftsgedankens, Gründungsleitfaden für Wohnungsgenossenschaften, Berlin, der in aktualisierter Form im ersten Halbjahr 2004 erscheinen soll. Vor allem auch die Entscheidungshilfen 11 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen mit dem Titel "Gründung einer Wohnungs(bau)genossenschaft", Hamburg 1998 sollten zurate gezogen werden.

2. Im Unterschied zu anderen regionalen Verbänden gibt es die formelle Anerkennung als Genossenschaft und damit ihre volle Handlungsfähigkeit beim Prüfungsverband der norddeutschen Wohnungsunternehmen nur, wenn die Wirtschaftlichkeit des/der in Aussicht stehenden Projekt/s gewährleistet ist. Dies setzt neben der Satzung eine abgeschlossene Planung und ein schlüssiges Finanzierungskonzept voraus. Darüber hinaus muss ein mehrjähriger Wirtschaftsplan und ein Verwaltungskonzept vorgelegt werden. Auch diese sind Bestandteile der Gründungsprüfung. Bis zur Eintragung ist die Haftung der Gründungsmitglieder nicht auf die genossenschaftliche Haftungsbeschränkung begrenzt, so dass sie die Risiken in dieser Phase selbst tragen.
3. Neben Satzung und Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens wird auch die Befähigung der verantwortlich Agierenden geprüft, das Unternehmen Genossenschaft zu führen. Dies dient der Risikobegrenzung - nach innen gegenüber den Mitgliedern und nach außen gegenüber den Geschäftspartnern.

Bevor ein Projekt in die Realisierungsphase kommt, entstehen den Protagonisten und zukünftigen Nutzern demzufolge zusätzliche trägerspezifische Kosten.

2. Ist die Genossenschaft eine kostengünstige Trägerkonstruktion?

Wohnungsbaugenossenschaften sind Trägerkonstruktionen, die auch nach der Gründung streng kontrolliert werden. Sie unterliegen der Aufsicht genossenschaftlicher Prüfverbände, die sie einmal jährlich einer Prüfung unterziehen. Bei kleinen Genossenschaften findet diese Prüfung alle zwei Jahre statt.

Die Prüfung dient dem Schutz der Mitglieder und Gläubiger. Sie setzt eine aufwändige und transparente Geschäftsführung voraus. Es wird bei der Prüfung nicht unterschieden, ob es sich um kleine oder große Genossenschaften handelt. Die Kosten der Prüfung werden nach Aufwand in Rechnung gestellt und bewegen sich i.d.R. zwischen 2.000 und 5.000 Euro. Sie müssen von den Nutzern des Wohnungsbestandes im Rahmen der Mietzahlungen aufgebracht werden. D.h. anteilig werden kleinere Genossenschaften höher belastet als größere.

Die Genossenschaft verursacht also auch nach der Gründung in der regulären Geschäftstätigkeit trägerspezifische Kosten.

3. Wie steht es mit dem finanziellen Risiko der Mitglieder von Genossenschaften?

In aller Regel wird in der Satzung der Genossenschaften die persönliche Haftung der Mitglieder auf ihre eingezahlte Genossenschaftseinlage begrenzt. Die finanziellen Risiken sind also geringer als bei der Wohnungseigentümergeinschaft - auch wenn gerade bei Kleingenossenschaften häufig ein beträchtlicher Eigenanteil in Form von Genossenschaftseinlagen gefordert wird.

Wie schon erwähnt, dient das hohe Maß an Formalisierung und die Prüfungsdichte auch der Minimierung der Risiken der Mitglieder. Vorstände und Aufsichtsräte von Genossenschaften müssen nach Satzung und Genossenschaftsgesetz agieren.

4. Fördert die Genossenschaft Selbsthilfe?

Die Wohnungsgenossenschaft ist die klassische Selbsthilfeorganisation in der Wohnungsversorgung - aber fördert sie auch die praktische Selbsthilfe, die Eigenleistung bei der Erstellung neuen oder bei der Sanierung vorhandenen Wohnraums? Diese wird vor allem dann, wenn bei Nutzergruppen das Eigenkapital knapp ist, als wesentlicher Bestandteil der Finanzierung betrachtet.

Als allgemeiner Finanzierungsbestandteil bietet die genossenschaftliche Selbsthilfe keine grundlegenden Vorteile gegenüber Selbsthilfe in anderen Rechtsformen. Dennoch ist genossenschaftliche Selbsthilfe über die Zahlung von Genossenschaftsanteilen hinaus gerade bei jungen und kleinen Genossenschaften üblich. Bei der Zurechnung der Finanzierungsanteile, die in Selbsthilfe erbracht wurden, muss vor allem auch auf steuerliche Gesichtspunkte geachtet werden.

5. Bietet die Genossenschaft einen einfachen Zugang zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten?

Jedes Wohnungsbauvorhaben, in dem sich Nutzer organisieren, wird i.d.R. gefördert. Im Mietwohnungsbau geschieht dies direkt durch die öffentliche Landesförderung. Für

Eigentümer kann es ebenfalls durch eine Landesförderung und zusätzlich durch Steuerergünstigungen und die Eigenheimzulage geschehen.

Wohnungsgenossenschaften haben sich vor allem in Zeiten etabliert, in denen öffentliche Fördermittel für den Wohnungsbau bereitgestellt wurden. Das zeigen z.B. die Genossenschaften, die nach dem Krieg in der Bundesrepublik Deutschland entstanden sind. Sie sind von ihrem Auftrag her, Wohnraum für die sog. "kleinen Leute" zu erstellen und zu bewirtschaften, vor allem in der Anfangsphase auf öffentliche Förderung angewiesen gewesen.

Gegenüber Banken gelten Genossenschaften wegen der vorgeschriebenen Wirtschaftsprüfungen als risikoarme Darlehensnehmer, sofern keine negativen Aussagen im Prüfungsvermerk stehen.

6. Schließt die Genossenschaft individuelle Spekulation mit dem Wohnraum in jedem Fall aus?

Soziale Wohngruppen legen großen Wert darauf, individuelle Spekulation auszuschließen, weil die individuelle renditeorientierte Verwertung von Wohnungen dem Grundgedanken der Nachbarschaft diametral entgegensteht. Genossenschaftlicher Wohnungsbau gilt im allgemeinen als spekulationsicher, weil die Genossenschaft dem Nutzer die Wohnung lediglich zur Nutzung nicht aber zur Verwertung überlässt. Das ist auch bei neuen Genossenschaften von Wohngruppen der Fall - allerdings lediglich solange, wie dies von einer die Satzung verändernden Mehrheit der Genossenschaft nicht anders beschlossen wird. Es kommt mithin auf die entsprechenden Stimmenverhältnisse unter den Genossen an: Aber Mehrheiten können auch Satzungen ändern.

Bei der eigentumsorientierten Genossenschaft gibt es generell keine grundlegende Sicherheit gegenüber Spekulation, weil das Einzeleigentum sozial nicht gebunden werden kann.

7. Bietet die Genossenschaft eine höhere Wohnsicherheit als im üblichen Mietwohnungsbereich ?

Die Wohnungsbaugenossenschaft bietet rein formal gesehen mietrechtlich keine höhere Wohnsicherheit gegenüber unbefristeten Mietverträgen im üblichen Mietwohnungsbau. Die Nutzungsverträge werden unbefristet geschlossen und sind oft sogar vererbbar. Eine Kündigung von Seiten des Trägers ist nur in ganz engem Rahmen möglich, weil der vorrangige Auftrag der Genossenschaft in der Förderung seiner Mitglieder besteht.

Die Stellung der Nutzer in der Genossenschaft ist qualitativ anders als in anderen Wohnungsunternehmen. Sie sind als Nutzer gleichzeitig auch Bestandteil des Trägers. In kleinen Genossenschaften mit überschaubarer Mitgliederstruktur haben sie direkte Mitwirkungsmöglichkeiten und eine eigentümerähnliche Verantwortung über den Bestand.

8. Wie schwierig ist der Wechsel von Nutzern?

Ein selbstorganisierter Träger muss einen unkomplizierten und sicheren Wechsel von Nutzern zulassen. Dies gewährleistet die Wohnungsgenossenschaft generell in hohem

Maße, ebenso wie sie eine Sicherheit für die eingezahlte Einlage bietet und deren Auszahlung im Rahmen gesetzlich festgelegter Zeiträume regelt. Ähnliches gilt auch für den Neuzugang. Bei kleinen genossenschaftlichen Trägern darf ein Nutzerwechsel die Eigenkapitalsituation des Trägers nicht negativ belasten. Das bedeutet: Der neue Nutzer muss in der Regel den Eigenleistungsbeitrag einbringen, der der Genossenschaft durch den Weggang des bisherigen verloren geht.

Ein Wechsel der Nutzer tangiert im Prinzip die Stabilität des Trägers nicht und ist recht einfach praktikierbar. Schwieriger wird es jedoch bei jungen Genossenschaften, wenn damit ein hoher Austausch von Eigenkapital verbunden ist.

9. Eignet sich die Genossenschaft, Selbstverwaltung und selbstgewählte Nachbarschaften zu realisieren?

Mitglieder von sozialen Wohngruppenprojekten legen einen hohen Wert auf Entscheidungsmöglichkeiten bei der Planung und beim Bau sowie auf Selbstverwaltung während der Nutzung. Diese Mitwirkungsmöglichkeiten sollten sich an den geäußerten Bedarfen von Nutzergruppen orientieren. Kernpunkt ihrer Eigenverantwortlichkeit ist es häufig, die Nachbarschaften im engeren Wohnzusammenhang (z.B. im Treppenhaus) selbst bestimmen zu können.

Die Genossenschaft ist hervorragend dafür geeignet, diese Selbstverwaltungsrechte an ihre Nutzer abzutreten. Besonders bei kleinen Genossenschaften ist ein hohes Maß an direkter Selbstverwaltung möglich, weil sich dort die Beteiligten persönlich kennen.

10. Sichert die Genossenschaft preiswerten Wohnraum?

Genossenschaften sind nicht auf das Erzielen von Renditen ausgelegt. Ihr vorrangiges Ziel besteht in der Mitgliederförderung und nicht im Erwirtschaften von Erträgen aus dem Bestand. Sie können daher dem wirtschaftlichen Prinzip der kostendeckenden Bereitstellung von Wohnraum folgen. Neben der Wohnsicherheit ist nach einer Mitgliederbefragung von "Analyse & Konzepte" aus dem Jahr 1997 das preiswerte Wohnen Hauptgrund für die Wahl einer Genossenschaftswohnung.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau hängt die festgelegte Miethöhe ohnehin von der Finanzierung und Förderung ab. Genossenschaften sind prädestiniert, ein kostenorientiertes Mietpreisniveau auch über den Zeitraum der Mietpreisbindung hinaus sicherzustellen. Bei kleineren Genossenschaften haben die Nutzer unmittelbaren Einfluss auf die Mietgestaltung, weil sie als Kapitalanleger und Genossenschaftsmitglied direkt an den wirtschaftlichen Entscheidungen mitwirken können.

1.3 Neue Vielfalt an Genossenschaftstypen

Unter dem Begriff der Wohnungsbaugenossenschaft lassen sich verschiedene Genossenschaftstypen subsumieren. Diese Vielfalt, die sich vor allem in den letzten 30 Jahren herausgebildet hat, gilt es zu beachten, weil sie für die Erweiterung des Genossenschaftswesens in Schleswig-Holstein von Bedeutung ist. Die einzelnen Genossenschaftstypen haben unterschiedliche Entstehungszusammenhänge und unterschiedliche Arbeitsschwerpunkte - auch wenn die Gemeinsamkeiten größer sind als die Unterschiede.

1.3.1 Die klassische Bestandgenossenschaft

Die klassische Bestandgenossenschaft hat als zeitgeschichtlichen Hintergrund die drei ersten Phasen der Genossenschaftsbewegung: Mit Aufkommen der industriellen Gesellschaft und der allgemeinen Wohnungsnot wurden vor allem im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts in den Ballungsgebieten sog. "Selbsthilfevereine" mit weltanschaulichem oder berufsständischem Hintergrund gegründet wie z.B. die älteste Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft der Schiffszimmerer. Die Weimarer Republik war dann die große innovative Zeit der Genossenschaften. Sie wurden zu Trägern der Wohnreformbewegung, die ihre Mitgliedern nicht nur mit Wohnungen, sondern auch mit Bildungs-, Freizeit-, Sport- und Konsumangeboten bediente. Nach dem 2. Weltkrieg wurden, begünstigt durch Gemeinnützigkeit, Steuerbefreiung und Wohnungsbauförderung, besonders in großen Städten neue Genossenschaften zu wesentlichen Trägern des Wiederaufbaus und der Wohnungsbauproduktion. Genossenschaften entwickelten sich zu einem stabilen Faktor der allgemeinen Wohnraumversorgung. Das ist auch ihre wohnungspolitische Bedeutung heute. Sie sind ein nicht wegzudenkender Pfeiler der Wohnraumversorgung vor allem von Haushalten mit kleinem und mittlerem Einkommen. Ihr Wohnungsbestand ist - je nach Entstehungszeit - unterschiedlich strukturiert.

In Schleswig-Holstein existieren laut einer aktuellen Liste des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen 44 Genossenschaften aus diesen drei Epochen. Sie verfügen mit den übrigen Unternehmen innerhalb des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen über einen Bestand von 78.800 Wohneinheiten. Das sind bei aktuell rund 1,332 Millionen Wohnungen (2001 lt. www.statistik-sh.de, Zugriff am 19.11.03) in Schleswig-Holstein knapp 6 % des Wohnungsbestandes.

Weil in vielen Städten und Gemeinden Schleswig-Holsteins rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen sind, sind auch die eingeführten Wohnungsgenossenschaften von Vermarktungsproblemen betroffen. Hinzu kommen alle besonderen Aufgaben, die jedweder Träger der allgemeinen Wohnraumversorgung mit großen Beständen in innerstädtischen Stadterneuerungsgebieten, in den 50er- und 60er Jahre-Bauten sowie in den Großwohnsiedlungen aus den 70er Jahren hat.

Viele eingeführte Wohnungsgenossenschaften arbeiten daher mit großer Vehemenz an eigenen modernen Profilen, um sich auf veränderte Ansprüche an die Wohnraumversorgung und auf ein tendenzielles Überangebot an Wohnraum einzustellen, was zu einer Verschärfung der Konkurrenz in bestimmten Marktsegmenten führen wird.

Sie sind aus vielerlei Gründen ideale Bündnispartner für inhaltliche Innovationen in der Wohnungsversorgung. Darauf werden wir unter Punkt 1.4 eingehen.

1.3.2 Neu gegründete Nutzer-Genossenschaften

Nutzergenossenschaften sind solche, die sich wesentlich aus einem Kern von Nutzern zusammensetzen. Diese Aktivisten verfolgen das Ziel, sich selbst mit genossenschaftlich gebundenem Wohnraum zu versorgen. Häufig werden die Nutzer um einen Kreis von Sympathisanten ergänzt, der sich ideell und finanziell an dem Projekt beteiligt.

Nutzergenossenschaften haben eine Renaissance der Genossenschaftsbewegung in den 70er und 80er Jahren eingeleitet und sind bisweilen aus Konfliktsituationen des Woh-

nungsmarktes entstanden. In den 70er Jahren wurde diese Entwicklung im Ruhrgebiet eingeleitet, als es um den Erhalt von abrissbedrohten Zechensiedlungen ging. In den 80er Jahren waren es die Legalisierungs- und Befriedungsstrategien der Hausbesetzerbewegung, die vor allem in Berlin und Hamburg eine Reihe von neuen Genossenschaften hervorbrachte. Seit den 90er Jahren bedienen sich auch Wohnzusammenschlüsse im Wohnungsneubau dieser Rechtsform, die sich bei der Lösung brisanter stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer in außerordentlich hohem Maße bewährt hatte.

Die Nutzergenossenschaft hat Wirkungen nach außen und nach innen. Sie strahlt als Rechtsform - vor allem auch dank der hohen Reglementierung und Kontrolle - ein Höchstmaß an wirtschaftlicher Solidität aus und erfüllt nach innen die wichtigsten Ziele ihrer Nutzer: Sie ist Instrument der Eigenversorgung mit hoher Wohnsicherheit und gewährt die Gestaltungs- und Selbstverwaltungsmöglichkeiten, die neue Wohnformen auszeichnen.

Allerdings vereint sie auch trägerbedingte Nachteile auf sich: Je kleiner die Zahl der Wohneinheiten im Besitz, desto höher wirken sich die trägerbedingten Mehrbelastungen auf die Wohneinheiten aus.

In Schleswig-Holstein gibt es zwei solcher Neugründungen: die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG in Kiel und die Siedlungsgenossenschaft Kieler Scholle eG.

1.3.3 Sonderform Mietergenossenschaft

Bei der Sonderform Mietergenossenschaft fallen Eigentum und Verfügung darüber auseinander. Eine Mietergenossenschaft kann mit Zustimmung des Eigentümers in dessen Eigentum errichtet werden. Es handelt sich dabei vereinfacht ausgedrückt um einen genossenschaftlich organisierten Vermietungs- und Selbstverwaltungsverein. Die Mieter sind nicht Eigentümer der Immobilie. Sie geben sich die Rechtsform einer Genossenschaft und agieren nach innen und außen wie eine Genossenschaft. In ihren Organen sind Mieter vertreten. Dieses Konstrukt wird gewählt, wenn aus irgendeinem Grund - meist sind es Kostenargumente - eine dingliche Veräußerung in Form eines Kaufs nicht infrage kommt. Damit fallen keine Erwerbs- und Grundsteuerkosten an und die Eigenkapitalbeiträge können niedrig bleiben, was den Mietern entgegenkommt. Weitgehende Selbstverwaltungsrechte an die Nutzer sind in diesen Fällen nicht nur möglich, sondern eigentliches Ziel der Mietergenossenschaft. Sie hat jedoch den wesentlichen Nachteil, dass die Grundstücke nicht belastbar sind und sie damit wohnungswirtschaftlich nur sehr eingeschränkt handlungsfähig ist.

In Hamburg sind in den 90er Jahren drei Mietergenossenschaften entstanden - im allgemeinen als Auffangstrukturen für Siedlungen, die sich vormals im Besitz der Neuen Heimat befunden haben (vgl. dazu auch unter 1.4.4.2).

1.3.4 Die Dachgenossenschaft

Die Dachgenossenschaft ist eine genossenschaftliche Variante, die sich als Trägerkonstrukt für eine wachsende Zahl von Nutzergruppen versteht. Sie bildet als Eigentümerin den rechtlichen Träger für alle Immobilien der unter ihrem Dach organisierten Wohngruppenprojekte. Sie ist ausdrücklich auf Wachstum ausgelegt.

Die Beteiligung an der Planung und an der Selbstverwaltung regeln die Nutzergruppen in eigenen Organisationen: Das können Vereine oder GbRs sein. Mit der Dachgenossenschaft schließen sie Gesamtnutzungsverträge ab, die ihnen unterschiedliche Grade an Selbstverwaltung einräumen können. Vertreter dieses relativ neuen Genossenschaftstyps sind z.B. die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG (1987) und Wohnreform eG in Hamburg (2002), die Wogeno München eG (1993) sowie die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Hannover-Linden eG (1983) und die WoGe-Nordstadt eG in Hannover (1998).

Häufig sind auch wohnungspolitisch Interessierte ohne Erwartungen an eigenem Wohnraum Mitglied von Dachgenossenschaften, weil sie wohnungspolitische Innovationen fördern möchten. Diese Solidar- und Fördermitglieder eignen sich auch gut dafür, der Genossenschaften im fachpolitischen Umfeld mehr Seriosität zu verleihen.

Der Vorteil der Dachgenossenschaft gegenüber der reinen Nutzergenossenschaft für die Nutzer besteht darin, dass die Schwierigkeiten der Genossenschaftsanerkennung für die neu hinzukommende Nutzergruppen entfallen und die Kosten der genossenschaftlichen Prüfung auf eine größere Zahl von Wohneinheiten umgelegt werden können. Wohnungspolitisch kann eine Dachgenossenschaft als strategisches Instrument betrachtet werden, mit dem neue Wohnformen mit vertretbarem Aufwand gefördert werden können.

1.3.5 Die eigentumsorientierte Genossenschaft

Seit 1995 sind auch eigentumsorientierte Genossenschaften interessant geworden. Sie müssen die Option der Eigentumsorientierung in ihrer Satzung verankert haben. In diesem Fall können ihre Nutzer von der steuerlichen Förderung des § 17 Eigenheimzulagengesetz Gebrauch machen, nach den im Dezember 2003 in Berlin gefassten Beschlüssen allerdings nur noch, wenn der Nutznießer der Eigenheimzulage innerhalb des Förderzeitraums von acht Jahren auch eine Wohnung bezieht. Die eigentumsorientierte Genossenschaft kann die Vorteile der genossenschaftlichen Eigenheimzulage daher nur noch beschränkt als Finanzierungsbestandteil nutzen, weil sie auf den Kreis der tatsächlichen Nutzer eingegrenzt ist.

Bei der eigentumsorientierten Genossenschaft können mehrere Interessen vertreten sein:

- die der Mitglieder, die Mieter bleiben wollen oder müssen,
- die der Nutzer, die Eigentümer werden möchten oder geworden sind.

Durch die Eigentumsorientierung entsteht die Gefahr, dass Gutverdienende ihre Eigentumsoption wahrnehmen und damit innerhalb der Genossenschaft eine negative Selektion wohnungswirtschaftlicher Risiken stattfindet und bei ihr ein unwirtschaftlicher Bestand verbleibt.

1.4 Trägervarianten für Schleswig-Holstein

Die Situation im Genossenschaftswesen Schleswig-Holsteins ist durch einen Überhang von Genossenschaften aus den ersten drei Genossenschaftsgenerationen gekennzeichnet. Aus der Zeit nach 1980 gibt es als neue Genossenschaften lediglich die Siedlungs-

genossenschaft Kieler Scholle eG und die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG ebenfalls ansässig in Kiel. Beide haben eine unterschiedliche Zielrichtung: Die erste, die Siedlungsgenossenschaft Kieler Scholle eG, wurde 1989 gebildet, um in einer eigentumsorientierten Wohnanlage in Kiel-Hassee die Gemeinschaft abzusichern. Alle erwachsenen Bewohner der Siedlung sind Mitglieder der Genossenschaft. Ihr Eigenheim ist als Einzeleigentumsmaßnahme auf in Erbpacht vergebenen Grundstücken der Genossenschaft finanziert. Die Genossenschaft selbst verfügt über keine einzige Wohnung. "Alle Wege, Plätze, KFZ-Stellplätze, Grünflächen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen und das Gemeinschaftshaus sind genossenschaftliches Eigentum/bzw. über den genossenschaftlichen Erbpachtvertrag gesichert" (www.kieler-scholle.de, Zugriff am 20.10.03).

Anders bei der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG, die am 29. September 1998 gegründet wurde, um 90 Wohnungen in Hochhäusern des Stadtteils Kiel-Mettenhof aus dem Bestand der Beteiligungsgesellschaft für Immobilien (BGI) in eigene Verantwortung zu übernehmen (vgl. Habermann-Nieße, Klaus und Klehn, Kirsten, Selbstverwaltung im Hochhaus, in FREIHAUS Nr. 5, November 1999, S. 3). Es handelt sich dabei um eine klassische Nutzer-genossenschaft, die Strategien der Privatisierung von Mietwohnungen zuvorkam und inzwischen 138 Wohneinheiten in ihrem Bestand hat.

Im Unterschied zu anderen Bundesländern, z.B. Hamburg, ist die genossenschaftliche Rechtsform in Schleswig-Holstein bis auf diese Ausnahmen nicht bei der Realisierung neuer Wohnformen aktiviert worden. Neue gruppenorientierte Wohnprojekte sind ausnahmslos im Eigentum entstanden.

Das hatte zur Folge, dass ein beachtlicher Teil der Bevölkerung, der sich aus guten Gründen individuelles Wohneigentum nicht leisten kann oder will, keine neuen Wohnformen realisieren konnte.

1.4.1 Anforderungen an neue genossenschaftliche Strukturen für Schleswig-Holstein

In Schleswig-Holstein gibt es zur Zeit eine Reihe von Interessentengruppen, die nach neuen Trägerstrukturen für Projekte suchen, um im Eigentum und im Mietwohnungsbau Projekte realisieren zu können. Es handelt sich dabei um folgende Initiativen:

1. das Dorfprojekt Allmende-Wulfsdorf/Ahrensburg,
2. die Gruppe um den Förderverein zur Gründung einer Lebensgemeinschaft älterer, junger und behinderter Menschen in Itzehoe,
3. die AG der Gruppenwohnprojekte für den Hochschulstadtteil in der Hansestadt Lübeck, 2. Bauabschnitt,
4. mehrere Initiativen aus dem Umfeld des Vereins nachbarschaftlich Wohnen in Kiel,
5. die aktive Initiative aus dem Agenda-21-Prozess des Kreises Plön.
6. eine neue Initiative der BGI/Mettenhof Kiel,
7. verschiedene Alteninitiativen (z.B. in Norderstedt, Altenholz und Elmshorn),
8. die seit langem bestehende Gruppe in der Region Nordfriesland: Gemeinsam leben e.V.,
9. das Projekt Büdelsdorf um einen Investor,

10. die Projektgruppe in Pinneberg,
11. das Sinti-Projekt in Kiel.

Die Akteure in diesen Gruppen stehen für differenzierte Bedarfe und stellen hohe Anforderungen an eine oder mehrere neue Trägerstrukturen. Im Falle des Sinti-Projekts mit einem ausgesprochen besonderen Entstehungs- und Umsetzungskontext ist man daher schon den Weg einer Neugründung in Form einer Dachgenossenschaft für Sinti gegangen.

Bei den Überlegungen, neue genossenschaftliche Initiativen in Schleswig-Holstein zu entwickeln, müssen folgende Themenstellungen bedacht werden:

- Nachbarschaftliche Wohnformen werden von einem breiten sozialen Spektrum nachgefragt. Für diese differenzierte Nachfrage müssen sie Realisierungschancen eröffnen.

Von der Struktur der bisher in Aktion getreten InteressentInnen müssen neue genossenschaftliche Strukturen Möglichkeiten bieten, dass sich Jung und Alt, behinderte und nichtbehinderte, begüterte und weniger begüterte Nachfrager zusammenschließen können. Vor allem auch sollten sie auf Wohnbedarfe alter Menschen nach neuen Wohnformen jenseits der Heimunterbringung eingehen. In diesem Bereich liegt ein großer und überfälliger gesellschaftlicher Nachholbedarf.

- Lösungen für Miete und Eigentum sind angefragt.

Es muss neben dem Bedarf an Mietwohnungen für förderberechtigte Personengruppen auch genossenschaftlich eingebundene Eigentumsbildung möglich werden. Es sollten Erbbaurechte vergeben, sowie Grundstücksteile im Erbbauverfahren abgetreten werden können.

- Themen für neue genossenschaftliche Aktivitäten sollten nicht nur der Wohnungsneubau sondern auch der Wohnungsbestand mit stadtentwicklungspolitischen Optionen sein.

Neugründungen sollten sich nicht auf Neubauprojekte beschränken, sondern auch neue Organisationsformen in Wohnungsbeständen als Thema haben. Dort liegen erhebliche Anwendungspotentiale in der Reorganisation problematischer Bestände von vormals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Von etablierten Wohnungsbaugenossenschaften und großen Trägern der Wohnungsversorgung sollten sie genutzt werden, um im Rahmen der Strategien der Sozialen Stadt Beteiligungsstrategien im Bereich Wohnen zu entwickeln.

- Neue genossenschaftliche Impulse sollten finanziell auch von externen Förderern getragen werden (können).

Bei Neugründungen sollte darauf geachtet werden, dass über die eigentlichen Nutzer auch ideelle Unterstützer ohne eigenes Nutzungsinteresse eintreten, die dazu beitragen, das Eigenkapitalproblem junger Genossenschaften lösen zu helfen und der neuen genossenschaftlichen Struktur eine breitere Basis zu verleihen. Dafür gibt es nach Wegfall der genossenschaftlichen Eigenheimzulage für

reine Anleger ohne eigenes Nutzungsinteresse keine steuerlichen Anreize mehr. Deswegen müssen nun andere Fördermöglichkeiten entwickelt werden.

- Junge genossenschaftliche Trägerstrukturen sollten nicht isoliert entwickelt, sondern in ein fachpolitisches wohnungswirtschaftliches und politisches Netzwerk eingebunden werden.

Bei neuen Genossenschaften mit über den Einzelfall hinausgehenden Ansprüchen und Aufgabenstellungen - wie z.B. eine Genossenschaft für Sinti oder andere neue Dachgenossenschaften - sollten in ihre Mitgliedschaft und Organe anerkannte Persönlichkeiten aus der Wohnungswirtschaft und der Politik eingebunden werden. Eine Verankerung der Träger in den lokalen, regionalen und fachpolitischen Netzen ist unabdingbar.

- Zur Sicherung des wirtschaftlichen Erfolges von genossenschaftlichen Trägern, die auf der Initiative von Laien basieren, muss professionelle Hilfe bereitgehalten werden.

Das fachliche wohnungswirtschaftliche Umfeld neuer Genossenschaften sollte so organisiert werden, dass die wirtschaftlichen Risiken neuer - überwiegend von Laien getragenen - Trägerstrukturen durch Inanspruchnahme von auf den besonderen Bedarf zugeschnittenen professionellen wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen auf dem Markt minimiert werden.

Auf diese Themenstellungen werden wir im Verlauf der Studie eingehen. Zunächst werden jedoch verschiedene Optionen diskutiert, die notwendig sind, um auf der Ebene der Trägerstruktur zu den notwendigen Innovationen zu kommen.

Für die infrage stehenden Initiativen gibt es fünf Möglichkeiten, auf der Trägerebene zu einer Lösung zu kommen:

1. durch Neugründung von Nutzergenossenschaften
2. durch die Neugründung von Dachgenossenschaften
3. durch die Erschließung von Bestandgenossenschaften und etablierten Wohnungsunternehmen als Partner
4. durch die Kooperation mit bestehenden jungen Dachgenossenschaften außerhalb Schleswig-Holsteins
5. durch den Ausbau von vorhandenen jungen Genossenschaften in Schleswig-Holstein zu Dachgenossenschaften

1.4.2 Die Neugründung von Nutzergenossenschaften

Die Notwendigkeit, **neue Nutzergenossenschaften** zu gründen, können sich aus lokalen Bedarfen bestimmter Projektkonstellationen oder aus besonderen Anforderungen von ausgewählten Personengruppen (z.B. alte Menschen, Sinti und Roma, Behinderte, Wohnungslose) ergeben. Die Nutzergenossenschaft ist die Selbsthilfeorganisation eines fest umrissenen Wohnprojektes und gründet sich als Trägerorganisation für eine Wohngruppe.

Mangels vorhandener nutzbarer Alternativen wird es ähnlich wie im Kieler Esbjergweg und in Kiel-Hassee ggf. erst einmal notwendig werden, einen genossenschaftlichen Träger auf der Basis eines konkreten in Planung befindlichen Projektes zu gründen oder auf den vorhandenen Strukturen aufbauend, diesen zu erweitern - so, wie es zur Zeit mit der Sinti-Genossenschaft "Maro Temm" in Kiel geschieht.

Voraussetzung für die volle Geschäftsfähigkeit eines neuen genossenschaftlichen Trägers nach der Gründungsphase ist, dass es ein oder mehrere konkrete Projekte gibt, deren Realisierung keine Verfahrenshemmnisse im Wege stehen und dass sämtliche relevanten Fragestellungen des Projektes abschließend geklärt sind. Erst dann wird die Gründungsprüfung durch den Verband mit einem positiven Testat abgeschlossen und eine Eintragung ins Genossenschaftsregister möglich.

Für alle Fragen, die sich aus der Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften ergeben, wird auf entsprechende Hilfen von Verbänden verwiesen: z.B. die zitierten Gründungsleitfaden des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen oder der des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens. Vor allem erstere Veröffentlichung dürfte hilfreich sein, weil sie die lokalen Gepflogenheiten in besonderem Maße berücksichtigt.

1.4.3 Die Neugründung einer Dachgenossenschaft

Die Gründung einer neuen Dachgenossenschaft ist formal ähnlich wie die einer Nutzergenossenschaft zu betrachten. Ihr operativer Unterschied besteht darin, dass diese Genossenschaft auf Expansion ausgelegt ist - und sich als ein Dach für eine wachsende Zahl von Wohngruppenprojekten versteht. Sie kann damit zu einem wohnungspolitisches Instrument werden, mit dem Bedarfe an verschiedenen Orten und von verschiedenen Nachfragergruppen befriedigt werden können. Sie bietet unterschiedlichen Gruppen als Trägerorganisation das rechtliche Dach, hält die Eigentumsrechte an den Immobilien und gibt die Verfügungsrechte der Wohnungsverwaltung und der wohnungswirtschaftlichen Abwicklung an die Wohngruppen in dem Maße weiter, wie dies rechtlich möglich ist und dem jeweiligen Bedarf vor Ort entspricht.

In ihr haben gegenüber den Nutzern auch andere Gruppen eine stärkere Bedeutung: die der unversorgten Mitglieder, die der Sozialanleger/Fördermitglieder und die von Vertretern des öffentlichen Lebens.

Den unversorgten Mitgliedern muss innerhalb der Genossenschaft und ihren Organen Raum für Mitsprache zugebilligt werden, damit ihre Belange in der Geschäftspolitik zur Geltung kommen können. Denn eine Dachgenossenschaft ist auf Expansion ausgelegt und kann sich nur im Sinne ihrer Idee weiterentwickeln, wenn sie die Nutzerinnen und Nutzer neuer Projekte anspricht und versucht, diese an sich zu binden (vgl. dazu die Satzung der Wohnreform eG unter 6.6, vor allem die §§ 36 a, b und c).

Die Fördermitglieder und Sozialanleger sind eine wichtige Gruppe innerhalb einer Dachgenossenschaft. In vielen Fällen sind sie notwendige Bestandteile der Mitgliedschaft, um die interessierten Nutzer auf dem Immobilienmarkt handlungsfähig zu machen. Ihr finanzieller Beitrag ist oft unabdingbar in den Fällen, in denen die Nutzer aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, das notwendige Eigenkapital aufzubringen. Sie haben aber noch eine andere Bedeutung: Sie sind wichtiges Bindeglied in die Öffent-

lichkeit und die Fachöffentlichkeit und betonen den wohnungspolitischen Anspruch der Genossenschaft, also die Interessen, die über die unmittelbare Wohnungsversorgung der Nutzer hinausgehen.

Neue Fördermitglieder zu suchen und alte zufrieden zu stellen durch einen transparenten Informationsfluss, ist eine ständige Aufgabe einer kleinen Dachgenossenschaft. Das zu leisten setzt voraus, dass unter den Fördermitgliedern und Sozialanlegern selbst Personen gefunden werden können, die aktiv werden. Denn die Mitglieder, die im regulären operativen Geschäft stehen, sind i.d.R. mit den Routineaufgaben ausgelastet.

Mit dem Wachsen in jungen Jahren erhöhen sich auf jeden Fall erst einmal die wirtschaftlichen Risiken junger Dachgenossenschaften, weil keines der Projekte entschuldet ist und Quersubventionierungen nicht möglich sind.

Für Neugründungen in Schleswig-Holstein ist es unabdingbar, dass sie auf Förderbedingungen aufbauen können, die für neue Genossenschaften tragbar sind. Entsprechende Abstimmungen müssten daher auch mit dem Prüfungsverband durchgeführt werden, damit überhaupt Chancen für die Erlangung der Anerkennung neuer Genossenschaften bestehen. Dabei fällt vor allem der Aspekt des Eigenkapitals ins Gewicht, auf den wir unter Punkt 2.2 noch eingehen werden.

Ein besonderer Akzent muss in jedem Fall auf die Beratung neuer Träger in der ersten Zeit auch nach der Gründung gelegt werden. Diese Dienstleistung ist einerseits als Hilfestellung für die ordnungsgemäße Geschäftsführung andererseits als Vorbereitung zu den turnusmäßigen Prüfungen sinnvoll und kann heute relativ günstig auf dem Markt von hochspezialisierten Fachleuten organisiert werden.

Da in Schleswig-Holstein als Flächenland die Eigentumsquote relativ hoch und in vielen Baugebieten individuelles Eigentum ortsüblich ist, sollte ein neuer genossenschaftlicher Träger auch individuelles Wohneigentum ermöglichen: z.B. Eigentumswohnungen als Bauträger mit zu erstellen oder Dauerwohnrechte zu vergeben.

Wichtig ist es auch, das professionelle Umfeld von neuen Wohnformen in die Genossenschaft einzubinden: z.B. die bisherigen Akteure der beiden jungen Kieler Wohnungsbaugenossenschaften, die professionellen Akteure beim Hochschulstadtteil in Lübeck, Architekturbüros in Kiel, die Arge für zeitgemäßes Bauen, kurzum der runde Tisch, der schon bei der Präsentation der geplanten Studie in Kiel am 23.06.2003 im Landeshaus zugegen war und zusätzlich anerkannte Persönlichkeiten aus der klassischen Wohnungswirtschaft, Akteure der Wohnungspolitik etc. Auch Personen, die für sozialpolitische Aufgabenfelder wie z.B. die Versorgung alter Menschen, Behinderter, Wohnungsloser etc. zuständig sind, sollten für die Genossenschaft geworben werden, weil es dort in Zukunft erhebliche Bedarfe an preisgünstigen Wohnalternativen geben wird, die auf nachbarschaftlichen Netzen - zur Entlastung von traditionellen Versorgungsangeboten - basieren.

Durch die Einbindung von Fachleuten verschiedener Disziplinen und Persönlichkeiten öffentlichen Interesses kann eine neue Dachgenossenschaft ihre sozial- und wohnungspolitischen Zielsetzungen und Aufgabenfelder erfolgreicher im fachöffentlichen Raum kommunizieren.

1.4.4 Erschließung von Bestandgenossenschaften und eingeführten Wohnungsunternehmen als Partner

Bestandgenossenschaften und vorrangig andere vormals gemeinnützige Wohnungsunternehmen könnten und sollten wichtige Partner von innovativen Wohnprojekten sein. Hierbei sind drei Aufgabenfelder denkbar:

1. Ausgewählte Unternehmen der etablierten Wohnungswirtschaft stellen sich als "Seniorpartner" für junge Genossenschaften zur Verfügung
2. Bestandgenossenschaften (und andere große Träger der Wohnraumversorgung) gliedern Teile ihrer Bestände in neue genossenschaftliche Formen der Selbstverwaltung (z.B. Mietergenossenschaften) aus und
3. Bestandgenossenschaften und innovative Unternehmen der eingeführten Wohnungswirtschaft integrieren neue Wohnprojekte in ihren Bestand.

Aus allen drei Bereichen liegen Erfahrungen aus Hamburg vor.

1.4.4.1 Bestandgenossenschaften und große Wohnungsunternehmen als Partner

Bestandgenossenschaften und große Wohnungsunternehmen können auch als "Seniorpartner" und Begleiter für neue Genossenschaften in den ersten Jahren fungieren und junge Träger mit ihrem Know-how beratend unterstützen. Dabei ist jedoch eine große Sensibilität nötig. Denn die Sprache der Fachleute auf der einen und der Laien auf der anderen Seite ist oft unterschiedlich und auch das Verständnis von dem, was beim Wohnen als "essentiell" angesehen wird. Bei jungen Genossenschaften steht das gemeinschaftliche nachbarschaftliche Wohnen von Menschen, die sich alle persönlich kennen, im Vordergrund. Dafür suchen sie nach angemessenen Lösungen, gehen soziale Risiken ein und versuchen eigene Wege zu gehen, Verantwortung auf möglichst viele zu übertragen und beispielsweise so lange wie möglich auch auf übliche Verfahren der Konfliktregulierung zu verzichten. Demgegenüber orientieren sich eingeführte Wohnungsbaugenossenschaften und etablierte Wohnungsunternehmen an ihren langjährig gewonnenen Erfahrungen der professionellen Wohnungsverwaltung und der technischen und wohnungswirtschaftlichen Abwicklung des Vermietungsgeschäfts.

Früher waren Kooperationen durchaus problematisch, auch weil es sich um ungleiche Partner handelt. Ob heute die Zeiten für Kooperationen zwischen alten und neuen Genossenschaften besser sind, weil sich die einen erneuern wollen und die anderen pragmatischere Ziele verfolgen, sollte anhand praktischer Beispiele überprüft werden. Grundsätzlich sind Abhängigkeiten zu vermeiden und normale gleichberechtigte Geschäftsbeziehungen anzustreben.

Die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG beispielsweise hat mit der Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der einen Großteil der genossenschaftsbezogenen wohnungswirtschaftlichen Aufgabenstellungen beinhaltet: Vorbereitung, Durchführung der Jahresabschlüsse, Controlling der Finanzbuchhaltung und Personalwesenabrechnung. Diese Hilfestellung durch die Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG war vor allem in der Gründungsphase unverzichtbar und ist es bis heute noch.

Die junge Genossenschaft legt inzwischen großen Wert darauf, möglichst viele Tätigkeiten in eigener Regie durchführen zu können. Sie hat eine 20-Stunden-Stelle eingerichtet, die vor Ort für Hausmeistertätigkeiten, für die Wohnungsverwaltung (Vermietung, Kündigung, Mahnwesen) die Finanz- und Mietbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung und die genossenschaftliche Mitgliederverwaltung zuständig ist.

1.4.4.2 Lösungen für problematische Bestände von Wohnungsgenossenschaften und anderen etablierten Wohnungsunternehmen

In Einzelfall kann es sinnvoll sein, problematische Bestände von eingeführten Wohnungsgenossenschaften und anderen großen Trägern der Wohnungsversorgung z.B. in Mietergenossenschaften (also in die Verwaltung der Mieter) oder in Nutzergenossenschaften (also in ihr Eigentum) outzusourcen. Im ersteren Fall behalten die vorherigen Eigentümer ihre Eigentumsrechte und übertragen lediglich die Bewirtschaftung und Verwaltung an die Nutzerinnen und Nutzer. Dies sinnvoll sein, um Verantwortung dezentral vor Ort abzugeben und die Tendenz der Abwanderung mobiler Mieter zu stoppen. Im zweiten Fall wäre ein ähnliches Vorgehen wie bei der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG denkbar. Derartige Maßnahmen können nicht nur wohnungswirtschaftlich angebracht sein, sondern vor allem auch als Strategie der sozialen Stadtteilentwicklung genutzt werden, um soziale Siedlungsstrukturen zu stabilisieren und zu verbessern. Sie können vor allem auch sinnvolle Optionen darstellen, neues Leben in Bestände mit einer vom Alter her unausgewogenen Mieterstruktur zu bringen, ein Problem, das Genossenschaften an vielen Orten haben.

Bei der Kooperation mit bestehenden Trägern der Wohnraumversorgung liegt der große Vorteil darin, dass diese über vielfältige Ressourcen verfügen, die für neue Wohnformen benötigt werden: Grundstücke, Wohnungsbestände, Eigengeld, interessierte Nutzer etc. Bestandsgenossenschaften und andere etablierte Unternehmen der Wohnungswirtschaft werden zu derartigen Innovationen bereit sein, wenn sie erkennen, welche Potentiale in neuen Lösungen stecken und wie sie damit Entwicklungsaufgaben in ihren Beständen angehen können. In einem ersten Schritt wäre es daher sinnvoll, die Erfahrungen ähnlicher Projekte, die bereits realisiert sind, zu sammeln und auszuwerten.

In Hamburg wurden z.B. positive Erfahrungen bei der Gründung von Mietergenossenschaften aus problematischen Teilen der vormaligen Neue-Heimat-Bestände gemacht. Die Mietergenossenschaft Farmsen eG, die Mietergenossenschaft Kurt-Schumacher-Siedlung eG sowie die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG sind heute sehr innovative Träger in der genossenschaftlichen Wohnlandschaft Hamburgs. Mit vielfältigen bundesdeutschen Auszeichnungen ist auch die Vermietungsgenossenschaft Ludwig Frank eG in Mannheim versehen worden, die 1990 aus vernachlässigten und verwahrlosten Nachkriegsbeständen (der Jahre 1949-51) der stadteigenen Baugesellschaft entwickelt wurde.

1.4.4.3 Bestandgenossenschaften und eingeführte Träger der Wohnungsversorgung als Träger neuer Wohnformen

Eine dritte Variante und eine besonders wichtige ist daher die Öffnung von bestehenden großen Trägern der Wohnraumversorgung für neue Wohnformen. Es wäre für viele interessierte Wohngruppen eine große Hilfe - nicht nur in Hinsicht auf den Aufbau einer eigenen juristischen Trägerkonstruktion - sondern vor allem auch bezogen auf die Problematik des Eigenkapitals, wenn sich eingeführte Träger der Wohnungswirtschaft für die Integration neuer Wohnformen öffnen würden.

Hierzu liegen erste Erfahrungen aus Hamburg vor: Der Altonaer Bau und Sparverein baut zur Zeit ein Mehrfamilienhaus für ein Wohnprojekt des Vereins "Arche Nora", bei dem es sich ausschließlich um ein Projekt älterer Frauen handelt, und die Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG errichtet ein Wohnprojekt für den Verein Feldhaus, der sich überwiegend aus Familien zusammensetzt und ergänzt wird von einer Wohngruppe Behinderter der Evangelischen Stiftung Alsterdorf. Das Neue an diesen Beispielen ist, dass diese Genossenschaften - an ihren auf Wartelisten stehenden Bewerbern vorbei - selbstorganisierte Gruppen mit neuem Wohnraum versorgen.

In diesen Fällen ist die Einschaltung intermediärer Träger vor allem in der ersten Phase sinnvoll, weil diese die Sprachen und die Logiken beider Seiten verstehen und zur gegenseitigen Verständigung beitragen können.

1.4.5 Anbindung an eine bestehende Dachgenossenschaft aus Hamburg

Eine verhältnismäßig einfach zu realisierende Lösung wäre die Anbindung an eine bestehende Struktur aus Hamburg, die bereit wäre, nach Schleswig-Holstein zu expandieren. Damit würden alle Gründungsformalitäten und -kosten entfallen. Eine Vertretung von Schleswig-Holsteiner Projekten und wohnungswirtschaftlichen Fachleuten und sowie Vertretern der Verwaltung und Politik in den Organen einer solchen Genossenschaft wäre sicherlich ohne große Probleme möglich. Am ehesten geeignet für eine solche Lösung, die vergleichsweise schnell zur Verfügung stehen könnte, wären die Wohnreform eG als eigentumsorientierte Genossenschaft oder die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG für Projekte ohne Eigentumsorientierung.

1.4.6 Entwicklung einer eigenen Dachgenossenschaft aus dem Bestand junger Schleswig-Holsteiner Genossenschaften

Die Frage, ob o.g. Lösung einer externen Trägerschaft landespolitisch opportun ist und auf lokaler Ebene als optimal angesehen wird, muss politisch bewertet werden.

Eine Möglichkeit, auf vorhandenen lokalen Strukturen aufzubauen, kann darin bestehen, die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG zu nutzen. Da diese nach 1995 gegründet wurde, könnte sie bei einer entsprechenden Satzungsänderung zu einer eigentumsorientierten Genossenschaft werden. Für Projekte ohne Eigentumsorientierung könnte ohne großen Aufwand auf die Siedlungsgenossenschaft Kieler Scholle eG zurückgegriffen werden, sofern diese zur Expansion bereit ist. Beide Genossenschaften können auf mehrjährige Erfahrungen zurückblicken. Entscheidend dürfte sein, ob die dortigen Aktivisten eine Erweiterung positiv bewerten.

Beim Ausbau einer vorhandenen Struktur in Schleswig-Holstein sollten die Aspekte berücksichtigt werden, die unter Punkt 1.4.2 bezogen auf die Neugründung einer Dachgenossenschaft bereits erläutert worden sind.

Das umfangreiche Know-how der Projektentwicklung und -betreuung, das in Hamburg mit über 20 Neugründungen vorhanden ist, sollte ebenso genutzt werden, wie das Dienstleistungsangebot der wohnungswirtschaftlichen Betreuung, das dort aufgebaut wurde, um selbstverwaltete Strukturen zu stabilisieren. Erfahrung aus der gesamten Bundesrepublik belegen, dass junge Trägerstrukturen häufig an professionellen Strukturen (z.B. Stadtplanungs- oder Architekturbüros, soziale Träger etc.) andocken und deren Potentiale kostenfrei mitnutzen. Ohne derartige Hilfestellungen tun sie sich i.d.R. schwer.

2 Finanzierung

Junge Genossenschaften, die im Mietwohnungsbau operieren möchten, sind in hohem Maße von einer passgenauen Wohnungsbauförderung abhängig. Sie verfügen nicht über entschuldete Bestände und können auch keine indirekten steuerlichen Fördermöglichkeiten für die Realisierung ihrer Vorhaben geltend machen. Ihre Finanzierung setzt sich grundsätzlich aus dem von den Genossen aufzubringenden Eigenkapital und der landeseigenen Wohnungsbauförderung, Kapitalmarktkrediten und Zusatzprogrammen zusammen.

Drei Fragestellungen stehen dabei im Vordergrund:

1. Wie sind die Einkommensgrenzen und kann der damit erfasste Personenkreis als Investor im öffentlich geförderten Wohnungsbau auftreten? Unmittelbar damit zusammenhängend ist die zweite Frage.
2. Wie hoch ist das notwendige Eigenkapital und wie ist es aufzubringen?
3. Wie kann anderweitig günstiges Kapital beschafft werden?

2.1 Einkommensgrenzen

Die öffentliche Wohnungsbauförderung richtet sich an professionelle Investoren. Sie erstellen mit den angebotenen Hilfen Wohnraum und suchen sich förderberechtigte Nutzer auf dem Markt. Letztere sind auf öffentliche Förderung zur Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung angewiesen, weil sie über begrenzte Haushaltseinkommen verfügen.

Wenn sich potentielle Nutzer zu Wohngruppen zusammenschließen und als Investoren auftreten, müssen ihre Mitglieder neben der später zu zahlenden Mietbelastung auch das Eigenkapital aufbringen. Von daher sind zwei Themenbereiche zu klären, die sich auf die Einkommensgrenzen beziehen:

1. Die Höhe der Einkommensgrenzen
2. die maßgebliche Zeit für den Erwerb der Wohnberechtigung

2.1.1 Flexibilisierung der Einkommensgrenzen

Die maßgeblichen Einkommensgrenzen sind in § 9 WoFG als bundesweiter Standard fixiert, wobei diese Werte nicht für jedes Bundesland und auch nicht für jede Bausituation in den Bundesländern verbindlich sind. Die Bundesländer beziehen sich in ihren Förderrichtlinien auf Basiswerte, die im folgenden als Tabelle mit weiterführenden Hinweisen aufgelistet sind.

Tabelle 1 Allgemeine Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG

Ein-Personenhaushalt	12.000 Euro
Zwei-Personenhaushalt	18.000 Euro
Jede weitere zum Haushalt gehörende Person zusätzlich	4.100 €
Dem Haushalt zuzurechnende Kinder - zusätzlich je Kind	500 €

- *Maßgebliches Einkommen ist das Gesamteinkommen (nach § 23 WoFG) des Haushalts abzüglich Frei- und Abzugsbeträgen. Das sind je: 10 % für (1.) Steuern, (2.) Pflichtbeiträge für Kranken und Pflegeversicherung, (3.) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.*
- *Abgezogen werden können auch Werbungskosten in tatsächlicher oder erwarteter Höhe.*
- *Zusätzlich können nach § 24 WoFG abgesetzt werden z.B.*
 - *4.500 € für Schwerbehinderten von 80 bis 100 % Behinderungsgrad*
 - *2.100 € für jeden schwerbehinderten und pflegebedürftigen Menschen von unter 80% Behinderungsgrad*
 - *4.000 € bei jungen Ehepaaren (beide unter 40 Jahren alt) bis zu 5 Jahre nach der Eheschließung*
 - *600 € pro Kind unter 12 Jahren bei Alleinerziehenden, die wegen Erwerbstätigkeit oder Berufsausbildung längerfristig vom Haushalt abwesend sind*
 - *bis zu 600 € bei Kindern zwischen 16 und 25 Jahren, die über ein eigenes Einkommen verfügen*
 - *Aufwendungen für gesetzliche Unterhaltsverpflichtungen in bestimmter Höhe*

Die maßgeblichen Einkommensgrenzen in Schleswig-Holstein liegen zur Zeit für Neubaumaßnahmen bei § 9 Abs. 2 WoFG plus 10 % und bei einem Teil der Maßnahmen § 9 WoFG plus 40 % (bei Projekten mit mehr als 30 Wohneinheiten - mit dem Ziel der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, in Fördergebieten der Sozialen Stadt, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach § 142, Abs. 1 BauGB und in nach § 165 BauGB Abs. 3 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichen). Dahinter ist das Bemühen erkennbar, in Grenzen eine gewisse Flexibilität bei der Belegung der fertiggestellten Wohnungen zu haben.

Ein Einkommen, das möglicherweise ausreichend ist, um eine geförderte Wohnung beziehen zu können, wird knapp oder nicht ausreichend, wenn es darum geht, in einem sozialen Wohngruppenprojekt den geforderten Eigenleistungsanteil einbringen zu müssen. Denn dieser liegt nach den Förderrichtlinien Schleswig-Holsteins bei 25 % der Gesamtkosten des Vorhabens. Das bedeutet, dass beispielsweise eine alleinerziehende Frau mit zwei Kindern und einem Wohnflächenanspruch von 75 Quadratmetern bei fiktiven Baukosten von 1.500 Euro/qm brutto 28.125 Euro Eigenkapital aufbringen müsste. Normalerweise wird sie das bei begrenztem Einkommen nicht tun können. Deswegen wird ein Aufbrechen starrer Einkommensgrenzen für die Realisierung von Wohngruppenprojekten in genossenschaftlicher Form empfohlen. xxxx

2.2 Eigenkapital

Das Aufbringen von Eigenkapital ist überall, wo es um neue Wohnformen geht, bei denen man nicht auf einkommensstarke Nutzer abzielt, ein gravierendes Problem. Junge genossenschaftliche Träger sind nicht wie der professionelle Investor an einer Ren-

dite interessiert, sondern an einem langfristig gesicherten preiswerten Mietniveau. Und sie verfügen i.d.R. über ein äußerst knappes Kapitalpolster, weil die Zugangsbedingungen zur Nutzung der geförderten Wohnungen durch Einkommensgrenzen reglementiert sind.

Die Wohnungsbauförderung in Schleswig-Holstein für öffentlich geförderten Wohnungsbau sieht eine Eigenkapitalquote von 25 % im öffentlich geförderten Wohnungsbau vor.

Als Lösungen bieten sich drei Strategien an:

1. Senkung der Mindest-Eigenkapitalquote
2. de Ersatz von fehlendem Kapital durch Arbeit
3. die Organisation von neuem Kapital in die Wohnprojekte hinein

2.2.1 Ersetzen fehlenden Kapitals durch Arbeit

Beim Ersatz von fehlendem Kapital durch Arbeit gibt es mehrere Möglichkeiten: (1) die Einbindung professioneller Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaften in den Bauprozess (2) Die Förderung der baulichen Selbsthilfe in Projekten des Trägers durch fachliche Begleitung und Qualifizierung der Betroffenen und (3) die übliche bauliche Muskelhypothek durch ehrenamtliche Selbsthilfe.

2.2.1.1 Beschäftigungsgesellschaften in Bauprojekte einbinden

Einzelne Projekte - oder abgrenzbare Teile davon - können die Bedingungen für die Einbindung von Beschäftigungsgesellschaften erfüllen. Voraussetzung für die Einbeziehung von Beschäftigungsmaßnahmen in Wohnungsbauvorhaben sind in der Regel:

- öffentliches Interesse
- Zusätzlichkeit

Das öffentliche Interesse kann von der zuständigen Behörde im Rahmen der Förderrichtlinien generell bekundet werden. Im gleichen Zuge können die Kriterien für die Zusätzlichkeit definiert werden. Wenn das erfolgt ist, könnten Beschäftigungsgesellschaften bestimmte Teile des Gesamtauftragsvolumen durchführen. Die dadurch eingesparten Finanzierungsbeiträge können dem Eigenkapital zugerechnet bzw. die Gesamtkosten gesenkt werden.

Zu dieser Strategie wurden besondere Erfahrungen in Nordrhein-Westfalen gemacht. Im Rahmen des Wohnungsbauförderprogramms „Zukunftsweisende Bauvorhaben“ hat das nordrhein-westfälische Ministerium für Bauen und Wohnen (MBW) mit Hinweis auf den begünstigten Personenkreises des II. WoBauG in einem Schreiben vom 18.3.1997 pauschal das öffentliche Interesse gegenüber dem Landesarbeitsamt erklärt. Außerdem erklärte das MBW, dass das Programm "Zukunftsweisende Bauvorhaben" grundsätzlich das Kriterium der Zusätzlichkeit erfüllt. Kombinationsmaßnahmen von Baumaßnahmen mit der Einbindung von Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekten sollten gegenüber anderen Bauvorhaben aus dem Programm bevorzugt behandelt werden und das Kriterium der Zusätzlichkeit erfüllen. Dies solle auch gelten, wenn

"bei kapitalschwachen Investoren die Beschäftigungsmaßnahme - zum Teil - als Eigenkapitalersatz gilt".

Diese Erklärungen reichten dem Landesarbeitsamt aus, um die Zusätzlichkeit und das öffentliche Interesse als hinreichend nachgewiesen anzuerkennen und die beschäftigungsfördernde Maßnahme zu bewilligen.

2.2.1.2 Die Förderung der baulichen Selbsthilfe in Projekten des Trägers durch fachliche Begleitung und Qualifizierung der Beteiligten

In Einzelfällen, in denen Beteiligte Zeit und Arbeitsvermögen mitbringen, kann es sinnvoll sein, die Eigenkapitalbasis dadurch zu verbessern, dass bauliche Selbsthilfe gemeinschaftlich geleistet und fachlich angeleitet wird. Dazu liegen in den Gruppenselbsthilfe-Siedlungen des Siedlerbundes in Schleswig-Holstein vielfältige Erfahrungen vor. Diese in der Wohnungsbau-Tradition Schleswig-Holsteins "fest verankerte Variante der Eigentumsbildung" (Heidrun Buhse in FREIHAUS 10, S. 6) könnte auch für genossenschaftliche Wohngruppenprojekte genutzt werden. Es handelt sich um unentgeltliche gemeinschaftliche Selbsthilfeleistungen, die gerade dazu beitragen sollen, nicht vorhandenes Eigenkapital bei Schwellenhaushalten zu substituieren. Häufig wird dort die Anleitung der Selbsthilfe von den Architekten gegen einen erhöhten Honoraranspruch geleistet. In diesen Siedlungsprojekten wurden häufig große Teile des benötigten Eigenkapitals durch gemeinschaftlich organisierte Selbsthilfe von Personen erwirtschaftet, die über handwerkliche Fähigkeiten verfügten.

In Eigentumsmaßnahmen kann für die technische "Baubetreuung bei organisierten Gruppenselbsthilfemaßnahmen ein Ergänzungsdarlehen von 2.500 € je Eigentumsmaßnahme gewährt werden" (Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein, Finanzierungsrichtlinien, Erlass des Innenministeriums vom 27. Januar 2003 - IV 501 - 514.101, 6.4). Diese Förderung sollte für neue Wohnformen im genossenschaftlichen Mietwohnungsbereich übernommen werden.

Eine angeleitete Selbsthilfemaßnahme kann auch mit einem Beschäftigungsbetrieb verbunden werden. Das bietet sich insbesondere dann an, wenn die unbezahlten Selbsthelfer/innen erwerbslos sind und über die Baumaßnahme qualifiziert werden können. So kann die Bauherrin (die Genossenschaft) fachkundige und pädagogisch geschulte Anleitungskräfte anstellen, die dann vorab abgestimmte Teil-Gewerke ausführen und die unbezahlten Selbsthelfer/innen anleiten. Je mehr handwerkliche Vorbildung bei den Selbsthelfer/innen vorhanden ist, je besser die Anleitung funktioniert und die Strukturen organisiert sind, um so produktiver wird die Maßnahme. Als Eigenkapital kann die Differenz des Teil-Gewerkangebotes zu Firmenpreisen und den Kosten für Personal und Material abgesetzt werden. Im schlechtesten Falle kann hierbei eine negative Selbsthilfe entstehen. Insofern ist eine genaue Planung der Selbsthilfearbeiten unbedingt erforderlich.

2.2.1.3 Die individuell organisierte freiwillige Selbsthilfe

Individuelle Selbsthilfeleistungen im eigenen Wohnbereich lassen sich i.d.R. nur in Gewerken durchführen, die keine empfindlichen Gewährleistungsansprüche nach sich

ziehen. Sie werden in erster Linie erbracht, um Kosten im Bereich der Ausbaugewerke einzusparen und/oder den individuell erwünschten Ausstattungsstandard zu erreichen, ohne weiteres Eigengeld aufbringen zu müssen. Eine Behinderung der professionellen Gewerke muss ausgeschlossen werden, damit keine zusätzlichen Kosten anfallen.

Im dem Fall, dass die Beteiligten über wenig Geld, aber über Zeit und handwerkliches Können verfügen, kann es sinnvoll sein, solche individuell erbrachte Selbsthilfe auch als Instrument der Substitution von Eigenkapital zu nutzen. Die Wirtschaftlichkeit der Selbsthilfe sollte aber sichergestellt werden. Nach Erfahrungen, die in Hamburg gemacht wurden, sind im Regelfall Einsparungen in Höhe von ca. 2 bis 4 % der Bau- summe im Neubaubereich möglich, in Einzelfällen mehr.

2.2.2 Organisation von neuem Kapital für Gruppenwohnprojekte

Folgende Möglichkeiten zur Verbesserung der Eigenkapitalsituation für genossenschaftlich organisierte Gruppenwohnprojekte werden hier vorgeschlagen:

- (1) Die Aktivierung der genossenschaftlichen Eigenheimzulage
- (2) Die Nutzung der allgemeinen Eigenheimzulage über die Vergabe von Dauerwohnrechten in Wohnungsbaugenossenschaften
- (3) Vorspar-, Nachspar- und Vorfinanzierungsansätze
- (4) Vermögenswirksame Leistungen
- (5) Förderung gemeinnütziger Projektteile
- (6) Eigenkapitalzusatzdarlehen

2.2.2.1 Die Aktivierung der genossenschaftlichen Eigenheimzulage*

(Alle in dieser Studie angeführten neuen Angaben zur genossenschaftlichen Eigenheimzulage basieren auf der Drucksache 15/2261 des deutschen Bundestages vom 16.12.03, dem Protokoll der Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses. Eine Veröffentlichung der Beschlüsse in Gesetzesform ist zur Zeit noch nicht verfügbar.)*

Nach aktuellem Stand ist es möglich, die genossenschaftliche Eigenheimzulage nach § 17 EigZulG dann abzufordern, wenn neben dem Erfüllen der individuellen Voraussetzungen die Genossenschaft nach dem 01.01.1995 gegründet ist und die Eigentumsorientierung gegeben ist. Die neue Höhe der Genossenschaftsanteile beläuft sich auf 5.000 bis 40.000 €. Die jährliche Grundförderung beträgt 3% der Anteile pro Jahr, d.h. 150 bis 1.200 € und die Kinderpauschale/Baukindergeld 250 € pro Kind und Jahr. Die Beträge wurden also lediglich gerundet. Ihre Inanspruchnahme ist an die tatsächliche Nutzung der Wohnung spätestens innerhalb des 8. Förderjahrs gekoppelt. Die reine Anlagemöglichkeit für Nichtnutzer, die bis 2003 möglich war, entfällt mithin. Die Eigentums Grenzen liegen bei 70.000 € in zwei Jahren für Alleinstehende, bei Ehepaaren bei 140.000 €. Sie erhöhen sich um 30.000 € pro Kind. Wir haben Beispielrechnungen im Anhang unter 6. 5 Seite 55 beigefügt.

2.2.2.2 Die Nutzung von Dauerwohnrechten*

*(*Vgl. zum Dauerwohnrecht: GdW Arbeitshilfe 44, Das Dauerwohnrecht nach Wohnungseigentumsgesetz", Hamburg 2003)*

"Das Dauerwohnrecht ist ein vererbliches, veräußerliches Recht mit dem Inhalt, eine bestimmte Wohnung (z.B. auch Eigentumswohnung) in einem Gebäude oder einem zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück unter Ausschluss des Eigentümers zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen (z.B. durch Vermietung) " (vgl. GDW Arbeitshilfe 44, S. 11). Der Inhaber des Dauerwohnrechts kann dieses während der Laufzeit veräußern, durch Vermietung realisieren oder vererben. Es ist grundsätzlich verkehrsfähig. Es wird in das Grundbuch als Belastung eingetragen, hat auch in dieser Hinsicht eine rechtlich und wirtschaftlich höhere Qualität als das genossenschaftliche Dauerwohnrecht.

Die Vergabe von Dauerwohnrechten ist eine Möglichkeit der Beteiligung an genossenschaftlichem Wohnen, die sowohl Nutzern wie auch den genossenschaftlichen Trägern Vorteile bringen kann. Für ältere Nutzer und für junge Familien können Dauerwohnrechte interessant sein als flexibel gestaltbare Alternative zum Wohnungseigentum bei eigentümerähnlicher Wohnsicherheit. Bei älteren Nutzern kann beim befristeten Dauerwohnrecht vereinbart werden, dass beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen, z.B. Tod oder Pflegebedürftigkeit die Wohnung auch an das Wohnungsunternehmen zurückgegeben werden kann.

Es sind das auf bestimmte Zeit befristete und das unbefristete Dauerwohnrecht zu unterscheiden. Das Entgelt für das befristete Dauerwohnrecht ähnelt dem kumulierten Miet- oder Pachtzins, ohne die einschränkenden Vorschriften des Miet- und Pachtrechts.

Für genossenschaftliche Träger ist es vor allem als zusätzliches Finanzierungsinstrument interessant, aber auch unter dem Gesichtspunkt, dass die abgetretene Wohneinheit, solange nicht das Optionsrecht der Umwandlung in eine Eigentumswohnung wahrgenommen wird, im rechtlichen Eigentum des Trägers verbleibt. Die Ausgestaltung des befristeten Dauerwohnrechts ist flexibel. Das kaufpreisähnliche Entgelt kann z.B. durch Einmalzahlung oder aus einem Mix aus Einmalzahlung und wiederkehrendem Entgelt realisiert werden.

Ein eigentumsähnliches Dauerwohnrecht muss zeitlich unbefristet - oder zumindest auf lange Laufzeit, z.B. 75 oder 99 Jahre - ausgestaltet sein. Das Entgelt für das unbefristete Dauerwohnrecht ist ähnlich zu betrachten wie der Kaufpreis der Wohneinheit, die sich an den Finanzierungsbelastungen und dem Umfang der an das Dauerwohnrecht gebundenen Verpflichtungen (z.B. Instandsetzung, Instandhaltung, Modernisierung etc.) orientiert. Um voll von der Finanzverwaltung als wirtschaftliches Eigentum anerkannt zu sein und damit eigenheimzulagenberechtigt zu sein, muss es die vertraglich gesicherte Option der Umwandlung in Wohnungseigentum enthalten. Einige Finanzverwaltungen verlangen sogar die grundbuchlich gesicherte Vormerkung auf Umwandlung des Dauerwohnrechts in Wohneigentum.

Für die neue Eigenheimzulage gelten folgende Regularien: Die Eigentumsgrenzen sind die gleichen wie bei der genossenschaftlichen Eigenheimzulage. Sie liegen wie dort bei 70.000 € in zwei Jahren für Alleinstehende, bei Ehepaaren bei 140.000 € und steigen pro Kind je um 30.000 €. Die Bemessungsgrenze liegt bei höchstens 125.000 € und die Höhe der Zulage bei 1 %, also bei maximal 1.250 Euro pro Jahr. Zusätzlich

können pro Kind 800 Euro pro Jahr geltend gemacht werden. Die Zulage wird über acht Jahre gewährt.

Zum eigenheimzulagenfähigen Dauerwohnrecht gibt es einen Mustervertrag im Bundesgesetzblatt von 1956, der ohne weitere Prüfung von den Finanzämtern anerkannt wird. Alle Abweichungen davon müssen im Einzelfall auf ihre Folgen geprüft werden.

Die Nutzung des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts hätte in einem genossenschaftlich organisierten Wohngruppenzusammenhang den Vorteil, dass auch die Genossenschaft Eigentümerin aller Wohnungen wäre, von denen ein Teil als geförderte Mietwohnungen und ein anderer Teil als freifinanzierte Wohnungen, über die Dauernutzungsrechte vergeben sind, finanziert werden können. Noch interessanter wäre diese Variante, wenn das Land Schleswig-Holstein im Rahmen der Eigenheimförderung auch Dauerwohnrechte (sofern sie die o.g. Bedingungen erfüllen) fördern würde. Dadurch könnten auch diejenigen Nutzer in ein genossenschaftliches Projekt eingebunden werden, die wegen der Eigenheimzulage und der Eigentumsförderung des Landes nur an Eigentumsprojekten teilnehmen können.

Die vorgenannte Veröffentlichung des GdW enthält einen Mustervertrag für eigentumsähnliches Dauerwohnrecht des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 06.12.1993 und ein Vertragsbeispiel für ein zeitlich befristetes Dauerwohnrecht der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892 eG, auf die bei Bedarf zurückgegriffen werden kann.

2.2.2.3 Vorsparen, Nachsparen, Vorfinanzieren

1. Ratenzahlung gezeichneter Anteile

Sofern die Satzung es zulässt, kann der Vorstand mit dem anteilszeichnenden Mitglied Ratenzahlung vereinbaren. Somit kann eine interessierte Person Mitglied bei der Genossenschaft werden und in der Warte- und/oder Planungs- und Bauzeit die notwendigen Eigenanteile ratenweise einzahlen. Der Nachteil dieser Variante des Ansparens ist, dass keinerlei Zinserträge auf die eingezahlten Beträge zu erwarten sind; es sei denn, die Genossenschaft erwirtschaftet Gewinne, die auf die Mitglieder verteilt werden. Dies ist allerdings insbesondere für junge Genossenschaften in den ersten Jahren nicht zu erwarten.

2. Geschäftsbesorgungsvertrag mit z.B. GLS-Bank, IB-Bank oder geeigneter Genossenschaft mit Spareinrichtung für Sparkonten

Da eine neue Genossenschaft wegen der hohen Auflagen des Kreditwesengesetzes kaum in der Lage sein wird, selbst eine Spareinrichtung aufzubauen, kann diese möglicherweise aber doch über einen Geschäftsbesorgungsvertrag eingerichtet werden. Am vielversprechendsten scheint hierbei eine Zusammenarbeit mit der GLS-Bank in Bochum zu sein, da diese Bank sehr stark an inhaltlichen sozialen Zielvorstellungen interessiert ist und insbesondere Wohnprojekte im Sinne der GLS-Bank förderungswürdig sind. Die GLS-Bank könnte als Bank die Spareinrichtung per Geschäftsbesorgungsvertrag übernehmen. Die Konditionen wären auszuhandeln.

Interessant ist dabei das Beispiel der Wogeno München eG zur Verbesserung der finanziellen Basis und damit der Aktionsfähigkeit der Genossenschaft, das dort erfolgreich praktiziert wird. Gemeinschaftlich mit der GLS-Bank hat die Wogeno Sparbriefe zu banküblichen Konditionen und mit fester Laufzeit aufgelegt. Damit werden normale Sparer - also Kleinanleger außerhalb der Mitgliedschaft - angesprochen. Mit dem Rückgriff auf die Sparbriefe gestaltet sich die Finanzierung günstiger und kalkulierbarer als über den Hypothekenmarkt. Die Sparer wissen, dass ihre Einlagen unmittelbar den Wohnprojekten der Genossenschaft zukommen. Die Inanspruchnahme von Sparbriefen in der Finanzierung neuer Wohnprojekte ist eine moderne Form der Genossenschaftskonstruktion mit Spareinrichtung - nur dass in diesem Falle das Sparen über externe Bank-Kooperationspartner abgewickelt wird.

In der folgenden Tabelle sind die aktuellen Konditionen der Wogeno-Sparbriefe aufgelistet.

Tabelle 2 Sparbriefkonditionen Wogeno München eG

Sparbrief	Laufzeit	Konditionen	Sicherheit / Beteiligungsform
GLS-Sparbrief	mindestens 5 Jahre	0 - 3,25% nach Wahl	banküblich gesichertes Sparbuch
Raiffeisen Sparbrief	5 Jahre 10 Jahre	4% (5 Jahre) 5% (10 Jahre)	banküblich gesichertes Sparbuch
BHW Bausparen	variabel	2% auf Ansparsumme 4% auf Darlehen	übliche Bausparsicherheit
Wogeno-Mitgliedschaft und aufgestockte Geschäftsanteile	unbegrenzt (Kündigungsfrist 1 Jahr)	Für den 1. Geschäftsanteil keine Gewinnausschüttung, alle weiteren maximal 4%	Mitgliedschaft mit vollem Stimmrecht unabhängig vom Geschäftsguthaben

Quelle: Internetauftritt Wogeno München eG: www.wogeno.de/finanzierung.htm.
 Zugriff am 7.11.03

Nicht auszuschließen ist auch eine Zusammenarbeit mit der IB-Bank. Die IB-Bank könnte Sparmöglichkeiten auch für Genossenschaften anbieten und damit einen Finanzierungsbeitrag für den genossenschaftlichen Wohnungsbau leisten.

Eine andere Möglichkeit wäre, eine bestehende Genossenschaft mit Spareinrichtung zu finden, die bereit ist, die Spareinrichtungsfunktion für eine andere Genossenschaft zu übernehmen.

2.2.2.4 Vermögenswirksame Leistungen

Mit der GLS-Bank ist auch ein Weg aufgezeichnet worden, wie vermögenswirksame Leistungen genutzt werden können, um Eigenkapital ohne reale Zinsbelastung vorzufinanzieren.

Mit Abschluss eines Bausparvertrages bei der "*Bausparkasse auf Gegenseitigkeit*" können die Wohnungsbauprämie, die Vermögenswirksamen Leistungen für Sparen und für Fondsparen ausgenutzt werden, sofern die individuellen Bedingungen (Einkommengrenzen) gegeben sind. Bei einer jährlichen Sparsumme von 1.400 Euro (inkl. Arbeitgeberanteil, der unterschiedlich tariflich vereinbart ist - mind. 80 Euro) kann ein Genossenschaftsanteil von 7.500 Euro als Darlehen vorfinanziert werden. Der Förderungsanteil pro Jahr beträgt im maximalen Falle 180 Euro (ca. 12,85 %). Damit können ohne Probleme die Zinsen des Darlehens gedeckt werden. Die Laufzeit des Darlehens beträgt wie die des Bausparvertrages sieben Jahre (Sperrfrist für VWL).

Ob beispielsweise auch die sog. Riester-Rente eine Option wäre, muss noch geprüft werden. Wegen des hohen Vorbereitungsaufwands (Zertifizierung) liegen hierzu noch keine Erfahrungen oder Modelle vor.

2.2.2.5 Besondere Förderungen für gemeinnützige Anteile von Wohnprojekten

Die TRIAS-Stiftung in Bochum fördert gemeinnützige Einrichtungen innerhalb von Wohnprojekten. Ob für das jeweilige Projekt eine Förderung infrage kommt, ist im Einzelnen zu klären.

2.2.2.6 Eigenkapitalersatzdarlehen

Die GLS-Bank in Bochum ist in der Regel bereit, zinsgünstige Darlehen zur Finanzierung von Eigenkapitalersatzzmitteln zu vergeben. Hierbei gibt es verschiedene Varianten:

1. Die Leihgemeinschaft der GLS-Bank

Eine Gemeinschaft von Menschen nimmt pro Person jeweils einen Darlehensbetrag in Höhe von maximal 3.000 Euro auf (im Bedarfsfall ggf. höher). Der Gesamtbetrag wird zweckgebunden zur Einzahlung von Genossenschaftsanteilen an die Leihgemeinschaft ausgezahlt. Jedes Mitglied der Leihgemeinschaft haftet für seinen aufgenommenen Darlehensbetrag und darüber hinaus für einen weiteren Darlehensanteil in gleicher Höhe. Die Laufzeit der Leihgemeinschaft beträgt maximal fünf Jahre.

Auch die Einbeziehung von externen Unterstützer/innen ist auf diesem Wege möglich. Diese - oft aus dem privaten Umfeld von Nutzer/innen kommend - geben ein Darlehen, um eine bestimmte Person bei der Eigenkapitalbeschaffung zu unterstüt-

zen oder nehmen es für diese Person bei der GLS-Bank auf. Nach einer Wartezeit von fünf Jahren muss es von den Nutzer/innen zurückgezahlt werden.

Nachteile: Es entsteht eine Zinsbelastung - auch wenn diese niedriger sind als üblich - und bei Rückzahlung entstehen den Betroffenen Zusatzkosten neben der Miete.

2. Darlehen der GLS-Bank gegen Bürgschaften oder andere Sicherheiten (z.B. Sparverträge, Lebensversicherungen)

Die Vorfinanzierung von Eigenkapital durch zinsgünstige Darlehen ist auch möglich, wenn Sicherheiten gegeben werden. Dies können Bürgschaften oder auch mehrere Höchstbetragsbürgschaften oder aber Sparverträge, Lebensversicherungen etc. sein.

3. IB-Bank im Rahmen der Förderung

Zu prüfen wäre, ob und zu welchen Konditionen die IB-Bank im Rahmen der Förderung Eigenkapitalersatzdarlehen vergeben kann oder ob die Förderdarlehen generell höher ausfallen können als in der Regelförderung

2.3 Günstiges Fremdkapital

Das Fremdkapital ist der Finanzierungsbaustein, um die Lücke zwischen Eigenkapital und Förderungsgeldern zu schließen. In der Regel handelt es sich hierbei um grundbuchlich erstrangig abgesicherte Darlehen von Kreditinstituten.

Diese Darlehen sind trotz des zur Zeit sehr günstigen Zinsniveaus der größte Kostenfaktor innerhalb der Kapitalkosten der Aufwandsberechnung und damit auch gleichzeitig der größte Anteil innerhalb der kalkulierten Miete.

In Immobilienfonds wird neben dem Geltendmachen von Steuervorteilen das „teure“ Fremdkapital durch Fondseinlagen – also durch Eigenkapital – ersetzt. Je nach Eigenkapitalrendite liegt die kalkulatorische Verzinsung des Eigenkapitals mindestens 1% unter der tatsächlichen Verzinsung von erstrangig abgesicherten Kreditinstitutsdarlehen. Diese Idee aufgreifend gilt es, zur Optimierung der Finanzierungs- und Kosten- seite das teure Fremdkapital durch günstigeres Fremdkapital, durch eigenkapitalähnliches Kapital oder durch echtes Eigenkapital zu ersetzen. Daraus ergeben sich Spielräume, um die laufenden Kosten zu senken und die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft zu verbessern.

Die Förderung in Schleswig-Holstein geht davon aus, dass neben einem Eigenkapitalanteil von 25% und ca. 40% Förderdarlehen der Rest von ca. 35% der Gesamtkosten über erstrangig abgesicherte Darlehen von Kreditinstituten aufgebracht werden.

Bei der Beschaffung des Fremdkapitals ist es selbstverständlich, auf das günstigste Angebot der angefragten Kreditinstitute zurückzugreifen. Darüber hinaus können aber auch die folgenden Möglichkeiten ins Auge gefasst werden:

2.3.1 Privatdarlehen

Privatdarlehen sind Darlehensverträge die zwischen der Genossenschaft und Privatpersonen geschlossen werden. Insbesondere Personen, die sich dem inhaltlichen Konzept

der Genossenschaft oder einzelnen Projekten der Genossenschaft verbunden fühlen, sind bereit, Privatdarlehen deutlich unter den kapitalmarktüblichen Zinsen zu vergeben. Es ist allerdings darauf zu achten, dass es zu keinen Problemen mit dem Kreditwesengesetz kommt und dass grundsätzlich die Darlehensvergabe nur Institutionen zusteht, die die Auflagen des Gesetzes erfüllen. Das sind in der Regel nur Kreditinstitute. In gewissem Rahmen ist jedoch der Abschluss von Privatdarlehensverträgen möglich.

2.3.2 Schuldverschreibungen

Die Genossenschaft kann Schuldverschreibungen gegen eine feste Verzinsung und Laufzeit ausgeben. Diese Möglichkeit bedarf allerdings erheblicher Vorarbeit und ist angesichts des Aufwandes und der Sicherungsaufgaben nur im Verbund mit möglichst vielen weiteren Genossenschaften realisierbar. Sollten jedoch größere Kapitalbedarfe notwendig werden – z.B. bei der Übernahme größerer Wohnungsbestände – sollte auch diese Möglichkeit der Kapitalbeschaffung beachtet werden.

2.3.3 Bürgschaften

Ein weiteres von der Wogeno München eG mit Erfolg angewandtes Prinzip der Senkung der Fremdkapitalkosten ist das der Inanspruchnahme von Bürgschaften von Privatpersonen. Hier können Mitglieder wie Nichtmitglieder begrenzte Bürgschaften übernehmen. Das führt dazu, dass Banken bestimmte Risikoaufschläge bei Fremdkapital nicht berechnen und damit die Zinsbelastungen um etwa 0,5 % gesenkt werden können.

Quelle: Internetauftritt Wogeno München eG: www.wogeno.de/finanzierung.htm. Zugriff am 7.11.03

2.4 Eigenkapitalähnliches Kapital

Im Kapitel 2.2 Eigenkapital ist bereits auf Möglichkeiten eingegangen worden, das Eigenkapital zu ersetzen. Je mehr Eigenkapital auf diese Weise beschafft werden kann, desto mehr kann der Fremdkapitalanteil gesenkt werden. Der Unterschied zwischen eigenkapitalähnlichem und echtem Eigenkapital ist insofern schwierig zu definieren, da z.B. das eingezahlte Eigenkapital für die Genossenschaft durchaus echtes sein kann, jedoch möglicherweise für die oder den Einzahler/in Fremdkapital ist oder zum Eigenkapital zählende Beteiligungen tatsächlich eher einen Fremdkapitalcharakter haben können.

Unter eigenkapitalähnlichem Kapital ist insbesondere die stille Beteiligung zu verstehen. Diese ähnelt üblicherweise sehr einer Schuldverschreibung, kann aber vertraglich sehr frei konstruiert werden.

2.4.1 Stille Beteiligung

Die stille Beteiligung wird per Vertrag zwischen Genossenschaft und einer natürlichen oder juristischen Person geschlossen. Das Beteiligungskapital ist formal Risikokapital kann aber vertraglich ähnlich einem Privatdarlehen konstruiert werden. Üblicherweise werden stille Beteiligungen für einen festen Zeitraum mit einer Mindestverzinsung vereinbart. Sollte die Mindestverzinsung unter der vereinbarten Teilhabe am Gewinn

der Genossenschaft liegen, entsteht eine höhere Verzinsung, die in gewissem Rahmen eingeschränkt werden kann. Die Teilhabe am Verlust wird üblicherweise ausgeschlossen. Sehr wichtig ist es, dass eine Beteiligung an den stillen Reserven der Genossenschaft ausgeschlossen wird. Die Ausschüttung von stillen Reserven kann dazu führen, dass Objekte verkauft werden müssen, um die Liquidität für die Ausschüttung herzustellen.

2.4.2 Fondskonstruktion

Auf diese Möglichkeit soll nur kurz hingewiesen werden, da die Ausgestaltung sehr umfangreich wäre und für den Einzelfall geprüft werden müsste.

Die Genossenschaft könnte satzungsgemäß so gestaltet werden, dass sie auch als Komplementär (Vollhafter) einer Kommanditgesellschaft auftreten kann. Damit wäre der Weg offen, einzelne Bauvorhaben fondsmäßig zu konstruieren. Es würde dann pro Bauvorhaben ein geschlossener Immobilienfonds in der Rechtsform der eG&Co KG entstehen. Die Genossenschaft als Komplementär hätte die Geschäftsführung und würde die Objekte verwalten. Die Kommanditisten könnten Bewohner/innen oder (Ethik-)Anleger/innen sein.

Dabei können Steuervorteile genutzt werden, z.B. die degressive Abschreibung bei Neubauten, bei Sanierungsobjekten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen.

3 Besondere Anforderungen

Im dritten Kapitel wird auf besondere Anforderungen und auf Rahmenbedingungen hingewiesen, die berücksichtigt werden sollten, wenn Nutzerinnen und Nutzer in genossenschaftlich organisierten neuen Wohnformen selbst zu Investoren werden.

3.1 Wirtschaftlichkeit

Weil junge - lediglich auf die Potentiale ihrer Nutzer zurückgreifende - genossenschaftlich organisierte - Gruppen nicht über einsetzbare Reserven aus anderen Beständen verfügen, muss die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens in jedem Einzelfall nachweisbar sein.

3.1.1 Kreditwürdigkeit

Junge Genossenschaften, die ihr erstes Projekt im Rahmen einer öffentlichen Wohnungsbaufinanzierung realisieren wollen, können u.U. unter den jetzigen Förderbedingungen Probleme mit der Kreditwürdigkeit bekommen, da im Rahmen der Förderung in den ersten Jahren steuerlich betrachtet Verluste gemacht werden. Zwischenfinanzierungskosten

Die Auszahlung der Fördermittel muss zeitnah an den Erfordernissen der notwendigen Zahlungen erfolgen, damit keine zusätzlichen und nicht gedeckten Zwischenfinanzierungskosten auftreten.

3.1.2 Unabweisbare Mehrkosten aus Eigenschaften des Grundstücks

Die gesamten Grundstückskosten, d.h. alle zu den Gesamtkosten zählenden notwendigen Kosten, müssen innerhalb der Förderung anrechenbar sein. Es muss insgesamt eine Finanzierung für den vollständigen Finanzierungsbedarf unter Einbeziehung der Förderung gefunden werden. Das betrifft insbesondere auch Risiken durch unabweisbare Mehrkosten.

Diese entstehen für genossenschaftlich organisierte Nutzergruppen vor allem auch aus unabweisbaren Zusatzkosten des Bauvorhabens, die sich aus Besonderheiten der Grundstückssituation ergeben können und sind in den Finanzierungsrichtlinien Schleswig-Holsteins für die Soziale Wohnraumförderung unter Punkt 7a Absatz 1 beschrieben:

1. "Sanierungsuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung
2. Sicherungsmaßnahmen (z.B. Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen)
3. Beseitigung (umwelt-)gefährdender Stoffe
4. Beseitigung von Stoffen, die eine spätere Wohnnutzung beeinträchtigen können
5. Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, die nicht Wohnzwecken dient oder nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, Beseitigung von Fundamenten, Be- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen)"

6. Zusätzlich wären noch notwendige Maßnahmen der Tieferfundierung zu nennen, die sich nach Baugrunduntersuchungen als unumgänglich erweisen können.

Nach Absatz 5 sind lediglich 50% der Kosten förderfähig, die anteilig an der Gesamtmaßnahme auf den geförderten Wohnraum fallen. In grundstücksbedingten Ausnahmefällen können, so steht es in Absatz 8, von dieser Einschränkung Abweichungen gemacht werden.

Bei genossenschaftlich organisierten Wohngruppenprojekten müssen alle unabweisbaren Zusatzkosten förderfähig sein.

3.2 Rahmenbedingungen

In Hamburg hat es in den letzten 20 Jahren über 20 Neugründungen von jungen Genossenschaften gegeben. Alle Genossenschaften haben ihre Projekte realisieren können und kein einziges Projekt ist zwischenzeitlich gescheitert. Dies war nur möglich, weil in der Umsetzung Verfahrensabläufe entwickelt und ein fachpolitisches Netzwerk bereitgehalten wurde, das Laien faire Chancen eröffnete, sich geschützt und gut beraten als Akteure im Bereich des Mehrfamilienhausbaus auf dem Immobilienmarkt bewegen zu können.

Um genossenschaftliche Projekte mit einem Maximum an Risikominimierung auf den Weg zu bekommen, müssen bestimmte Rahmenbedingungen vorhanden sein.

3.2.1 Gründungshilfen

Jede neue Genossenschaft benötigt Gründungshilfen, damit die Gründungs- und Anerkennungsprozedur effektiv und schlank gestaltet werden kann und die Projektrealisierung durch die Prozedur des Anerkennungsverfahrens nicht behindert wird. Hierzu liegen in Hamburg umfangreiche Erfahrungen vor.

Für die ersten Genossenschaftsgründungen sollten öffentliche Mittel bereitgestellt werden.

3.2.2 Zugang zum (privaten) Grundstücksmarkt

Gruppen, die sich genossenschaftlich organisieren, müssen auf dem Grundstücksmarkt aktionsfähig sein, um überhaupt Grundstücke akquirieren zu können.

In Hamburg besteht bei kommunalen Grundstücken die Möglichkeit, diese zunächst einmal per kostenfreier "Anhandgabe" zur Überplanung zur Verfügung gestellt zu bekommen. Die Anhandgabefrist, während derer die Kommune sich verpflichtet, keine Verkaufsverhandlungen mit weiteren Interessenten zu führen, beträgt in der Regel 12 - 18 Monate. Das ist ein zeitlicher Mindest-Rahmen, den viele Gruppen benötigen, um sich für ein konkretes Grundstück als Käufer organisieren zu können.

Bevor eine Wohngruppe in genossenschaftlicher Organisationsform ein Grundstück erwirbt, muss sie sämtliche Fragen der Bebaubarkeit und der Finanzierung klären. In keinem einzigen bekannten Fall gab es von vorn herein eine Übereinstimmung zwischen Größe der Nutzergruppe und der Bebaubarkeit. Fast immer müssen weitere

Gruppenmitglieder gesucht werden oder ein Projekt muss aus mehreren Wohngruppen zusammengesetzt werden, die sich ihrerseits auf eine Baumaßnahme hin organisieren müssen.

Viele Grundstücksanbieter, seien es private oder auch Kommunen, werden Wohngruppen diese notwendigen zeitlichen Rahmenbedingungen nicht zugestehen. Als Verkäufer verfolgen sie lieber bekannte, "bewährte" und "sichere" Verkaufsstrategien über Bauträger oder Entwicklungsgesellschaften. In diesen Fällen kann es möglich sein, dass Wohngruppen nur eine Chance zum Kauf haben, wenn sie ein Grundstück erwerben, bevor ihre Wohngruppe "komplett" ist.

Hamburg bietet für diese Fälle ein Grundstücksdarlehen an, das Gruppen vor allem auf dem privaten Grundstücksmarkt Handlungsfähigkeit verleiht. Es ist zunächst "tilgungsfrei und wird zu einem günstigen- aber nicht subventionierten Zinssatz angeboten" (Frank Karthaus in FREIHAUS Nr. 10, S. 10, vgl. auch Merkblatt 4 der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt: Förderungsgrundsätze für Baugemeinschaften im individuellen und genossenschaftlichen Eigentum im Hamburger Wohnungsbauprogramm, Hamburg, September 2003 auch einsehbar im Internet unter www.wk-hamburg.de).

Grundstücke müssen kleinteilig parzelliert sein, damit Wohngruppen überhaupt als potentielle Käufer auftreten können.

3.2.3 Betreuung in Projektentwicklung und -abwicklung

Die Betreuung der Gruppen durch erfahrene Projektentwickler und wirtschaftliche Betreuer während der Planungs- und Bauphase sollte Gruppen, die sich genossenschaftlich organisieren, zur Auflage gemacht werden. Denn die Risiken, innerhalb des Bauablaufs oder bei der Abrechnung gravierende Fehler zu machen, sind groß. Auch um negative politische Folgen zu vermeiden, die das Scheitern eines Wohnprojektes zur Folge hätte, sollten notwendige Vorkehrungen getroffen werden.

Eine Vermengung der Leistungen der wirtschaftlichen Betreuung mit der von beauftragten Architekten sollte nicht stattfinden. Der wirtschaftliche Betreuer ist Vertreter des Bauherrn und Auftraggeber des Architekten. Als sachkundiger Akteur nimmt er die Interessen des Bauherrn - im Zweifelsfall auch gegenüber Architekten - wahr.

3.2.4 Professionelle Hilfen bei der Geschäftsführung und Wohnungsverwaltung

Bei der Wohnungsverwaltung und den wohnungswirtschaftlichen Aufgabenstellungen sollten Hilfen in Anspruch genommen werden, denn junge Strukturen sind mit dieser Aufgabenstellung in der Anfangsphase generell überfordert. Kleine Strukturen können ihre wohnungswirtschaftlichen Aufgaben nicht professionell erledigen. Dafür fehlt ihnen i.d.R. die wirtschaftliche Basis.

Der Schutz junger genossenschaftlicher Strukturen vor den Risiken des wirtschaftlichen Misserfolgs ist eine vordringliche fachpolitische Aufgabenstellung.

Wegen der umfänglichen Geschäftstätigkeit im Zuge der Abwicklung ihrer Baumaßnahmen und der Aufnahme des Vermietungsgeschäfts sind sie besonders gefordert

und müssen ihre wirtschaftliche Geschäftsführung auch gegenüber dem Prüfungsverband offen legen. Dessen Anforderungen beziehen sich nicht nur auf den rein wohnungswirtschaftlichen Bereich, sondern auf die gesamte Geschäftsführung im Sinne des Genossenschaftswesens. Die Darlegungs-Standards gelten als hoch und sind häufig nicht auf den Fall von nutzerorientierten Kleingenossenschaften hin ausgelegt.

Es ist es in jedem Fall sinnvoll und i.d.R. auch wirtschaftlich, wirtschaftliche Risiken und hohe Prüfungsgebühren dadurch zu minimieren, dass diese Aufgaben ausgelagert werden, ohne dass Selbstverantwortung und Selbständigkeit junger Träger in Frage gestellt werden. Denkbar sind Kooperationsverträge und Geschäftsbesorgungsvereinbarungen mit bestehenden Einrichtungen, z.B. mit eingeführten Genossenschaften oder Unternehmen, die auf Selbsthilfeprojekte spezialisiert sind, wie die "P 99, Gebäudeverwaltung, Verwaltungsdienstleistungen für Wohn- und Gewerbeprojekte" (vgl. www.p-99.de und die Übersicht über das Leistungsangebot der Gesellschaft für Wohnprojekte im Anhang S. 99) sowie andere infrage kommenden Organisationen.

4 Zusammenfassung

Um neue genossenschaftliche Strukturen mit nachbarschaftlicher Ausrichtung zu etablieren, kann auf vielfältige Erfahrungen und Potentiale mit neuen Wohnformen in Schleswig-Holstein und anderswo zurückgegriffen werden. Es gibt eine aktuelle und steigende Nachfrage an vielen Orten des Bundeslandes: Die Bedarfe nach Selbsthilfestrukturen allgemein und auch im Wohnbereich werden in Zukunft wachsen. Besonders Anfragen von älteren Menschen, die nach Alternativen zu Vereinsamung und dem Wohnen im Heim suchen, nehmen zu. Die Stärkung von Selbsthilfepotentialen im Wohnen ist mithin eine wichtige politische Aufgabe.

Die Wohnungsgenossenschaft ist die klassische Organisationsform der bürgerschaftlichen Selbsthilfe im Wohnbereich mit einer langen Tradition. Sie eignet sich als Trägerkonstruktion vor allem im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, wenn man ihre Besonderheiten in Betracht zieht. In den letzten 30 Jahren haben sich genossenschaftliche Trägerformen vor dem Hintergrund innovativer nachbarschaftsbezogener Wohnformen in anderen Bundesländern ausdifferenziert. Diese bieten auch Ansatzpunkte für die Lösung anstehender Aufgaben in Schleswig-Holstein.

Als Organisationsform für neue soziale Wohngruppenprojekte im Wohnungsneubau kommen vor allem Nutzer- und Dachgenossenschaften infrage. Dachgenossenschaften, die mehreren Wohngruppen als Trägerkonstruktion dienen können, sind eine Option der ersten Wahl, weil sie als wohnungspolitisches Instrument mit größerer Reichweite genutzt werden und viele Wohngruppen an sich binden können. Reine Nutzergenossenschaften sind dort angebracht, wo es lokale oder personenbezogene Bedarfe als sinnvoll erscheinen lassen, über eine eigene Struktur zu verfügen.

Um möglichst zeitnah handlungsfähig zu werden, könnte basierend auf einem konkreten Projekt (z.B. dem Wohngruppenprojekt in Itzehoe) eine neue Trägergenossenschaft in Schleswig-Holstein gegründet werden. Alternativ dazu könnten die beiden jungen Schleswig-Holsteiner Wohnungsbaugenossenschaften Siedlungsgenossenschaft Kieler Scholle eG und Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG als Dachgenossenschaften genutzt werden, wenn sie schnell für eine Expansion gewonnen werden können: die erstere für reine Mietwohnungsprojekte und die zweite - mit entsprechend geänderter Satzung - auch als eigentumsorientierte Genossenschaft. Auch die Anbindung an bestehende Dachgenossenschaften in Hamburg, die die entsprechenden Voraussetzungen und Erfahrungen mitbringen, wäre eine denkbare Option.

Im Wohnungsbestand bilden neben Dachgenossenschaften auch neue Nutzer- oder Mietergenossenschaften Ansatzpunkte, Selbsthilfepotentiale zu fördern und lokale Verantwortlichkeiten im Wohnbereich zu verankern. Die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG ist ein gutes Beispiel dafür, wie es gelungen ist, Wohnungsbestände mit vielfältigen Defiziten in stabile Verhältnisse zu überführen. Neue nutzergesteuerte Strukturen können daher auch im Kontext der Strategien der Sozialen Stadt als Instrumente der Verbesserung von Wohnverhältnissen in sog. problematischen Gebieten von etablierten Wohnungsgenossenschaften und anderen großen Trägern der Wohnungsverorgung genutzt werden. Diese sind ebenfalls als Partner von oder als Träger neuer

Wohnformen denkbar, so wie es an anderen Orten der Bundesrepublik zwischenzeitlich geschieht.

Bei der Finanzierung und Förderung von genossenschaftlich organisierten Wohngruppenprojekten müssen vorrangig zwei Aufgaben gelöst werden, wenn man den Zugang dazu auf die wirtschaftlichen Bedingungen des Personenkreises abstellen will, der neue Projekte nachfragt: das Thema der Eigenkapitalbeschaffung und das des Zugangs zur Förderung. Grundlegend ist dabei zu berücksichtigen, dass neue Wohnformen bislang nicht von kapitalträchtigen Investoren initiiert und getragen werden, sondern von den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern. An deren wirtschaftlichen Potentiale muss sich die Förderlogik orientieren, weil sie - als zukünftige Nutzer - für die Finanzierung aufkommen müssen.

Die Anpassung der Landesförderung an die Bedingungen selbstverantworteten und selbstorganisierten Wohnens ist vom Bundesgesetzgeber ausdrücklich gewollt und sollte durch zusätzliche Maßnahmen begünstigt werden. Die Adressatenkreise, um die es im Wohnraumfördergesetz vorrangig geht, sind die, die neue Wohnformen nachfragen. Die offensive Anwendung der entsprechenden Paragraphen des WoFG wird daher für Schleswig-Holstein empfohlen.

Um die vom Gesetzgeber gewünschten ausgewogenen Siedlungsstrukturen mit ausgeglichenen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnissen und stabilen Bewohnerstrukturen zu erhalten, wird die Aufweichung der für Schleswig-Holstein geltenden Einkommensgrenzenverordnung im Rahmen der Förderung sozialer Gruppenwohnprojekte angeregt. Entweder sollte dies durch gänzliche Freigabe der Einkommen oder durch Bildung von Einkommensklustern oberhalb der in § 9 WoFG formulierten Grenzwerte geschehen, mit denen die Korridore definiert werden, innerhalb derer sich die förderfähigen Einkommen bewegen müssen. An die Einkommensöffnung sollten in sozialen Gruppenwohnprojekten einkommensbezogene Mietenniveaus geknüpft werden, um auf diese Weise eine gewisse Fördergerechtigkeit zu erreichen, ohne einen hohen Kontrollaufwand auszulösen.

Eine Grundvoraussetzung, dass heutige Interessenten zukünftige Investoren werden können, ist die Senkung des Eigenkapitals und entsprechend eine Erhöhung der Fördermittel, um bei zumutbaren und tragfähigen Wohnkosten zu landen. Hingewiesen werden muss dabei auch auf Möglichkeiten für neue Träger, wie sie im Einzelfall fehlendes Eigenkapital ersetzen oder günstig anderweitig beschaffen können. Dies ist grundsätzlich durch praktische Selbsthilfe, also durch Ersatz fehlenden Kapitals durch Arbeit und durch verschiedene Maßnahmen der Organisation von (günstigem) Kapital in die Träger möglich, wobei naheliegend z.B. auf die allgemeine oder die genossenschaftliche Eigenheimzulage verwiesen werden sollte, weil sie klassische Fördertatbestände im Wohnungsbau darstellen. Aber auch andere Möglichkeiten sollten nicht außer Acht gelassen werden: Vorspar-, Nachspar- und Vorfinanzierungsansätze, das Einbringen von vermögenswirksamen Leistungen, Eigenkapitalzusatzdarlehen und besondere Fördermöglichkeiten für gemeinnützige Projektbestandteile. Viel zu wenig genutzt werden auch die Möglichkeiten der Vergabe von befristeten oder unbefristeten Dauerwohnrechten, die eigentümerähnliche Wohnsicherheit und eine größere Flexibilität als Wohneigentum ermöglichen und bei einer bestimmten vertraglichen Ausgestaltung sogar eine steuerliche Behandlung wie im Wohnungseigentum zulassen. Sie

sind besonders interessant als Angebote für alte Menschen, die über Vermögen verfügen, das sie in Wohngruppenprojekte einbringen möchten.

Um eine Verlässlichkeit für zukünftige Interessenten zu erreichen, wird empfohlen, das vorhandene Förderinstrumentarium in Schleswig-Holstein um eine eigene Förderlinie für "Wohngruppenprojekte im privaten und genossenschaftlichen Eigentum" zu ergänzen. Dabei ist bei einer Identität von Nutzern und Investoren darauf zu achten, dass die Wirtschaftlichkeit der Projekte und damit ihre auf schmaler wirtschaftlicher Basis stehenden kleinen Träger nicht gefährdet werden.

Neue Wohngruppen benötigen zu ihrem eigenen Schutz und zum Schutz der Geschäftspartner professionelle Hilfestellungen bei der Gründung, bei der Projektentwicklung, bei der wirtschaftlichen Betreuung und später auch bei der Wohnungsverwaltung, solange sie nicht auf "eigenen Beinen" stehen. Dazu gibt es innerhalb und außerhalb von Schleswig-Holstein Dienstleister, die über langjährige Erfahrungen mit Gruppenwohnprojekten verfügen, auf deren Erfahrung zurückgegriffen werden sollte.

Eine neue Förderlinie könnte Menschen ermutigen und dazu einladen, gruppenbezogene und selbstverantwortete Wohnzusammenhänge zu schaffen. Ihre Regularien sollten sensibel auf ihre Wohnbedarfe eingehen und ihre Innovationskraft stärken.

Besonders für alte Menschen könnten gemessen an den heute in Schleswig-Holstein geltenden Wohnraumzuweisungen eher großzügigere Angebote gemacht werden, vor allem, wenn und damit sie aus Eigenheimen ausziehen, deren Bewirtschaftung sie überfordert oder wo sie befürchten (müssen), langfristig zu vereinsamen. Altengerechte bauliche Mindeststandards sollten in sozialen Gruppenwohnprojekten generell eingehalten werden und entsprechende Mehraufwendungen gefördert werden.

Da Wohngruppenprojekte nicht aus der Investoren-, sondern aus ihrer Nutzerperspektive agieren, sind sie an langfristigen Qualitäten ihrer Baulichkeiten interessiert. Sie zählen zu den technisch innovativen Bauherren, die umweltverträgliche Baustoffe bevorzugen, die stark auf Energieeinsparung und Ressourcenschonung setzen. Darin sollten sie von der Förderpolitik unterstützt werden, weil sie als Pioniere neuen technischen Verfahren in der Wohnungsbauproduktion zum Durchbruch verhelfen.

Mit der Studie verstärkt das Bundesland Schleswig-Holstein eine Orientierung seiner Wohnungspolitik in Richtung auf zukunftsorientierte Themenstellungen, indem es einen inhaltlichen Schwerpunkt auf neues nachbarschaftsorientiertes Wohnen in genossenschaftlichen Trägerstrukturen setzt. Die Verfasser würden sich freuen, wenn sie mit den hier vorgelegten Vorschlägen einen Beitrag dazu geleistet haben, die Vielfalt des Wohnens in Schleswig-Holstein zu fördern und den vielen Gruppen im Land Wege und Hilfestellungen aufgezeigt zu haben, wie sie ihre Wohnwünsche umsetzen können.

4.1 Beispielrechnungen zur neuen genossenschaftlichen Eigenheimzulage nach §17 EigZulG

Anteile in Euro	Jährliche Grundförderung	Kumulierte Förderung nach 8 Jahren Ohne Baukindergeld Euro 250,00 je			
		Zuschlag	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
	3%				
5.000,-	150,00	1.200,00	3.200,00	5.000,00	5.000,00
10.000,-	300,00	2.400,00	4.400,00	6.400,00	8.400,00
20.000,-	600,00	4.800,00	6.800,00	8.800,00	10.800,00
30.000,-	900,00	7.200,00	9.200,00	11.200,00	13.200,00
40.000,-	1.200,00	9.600,00	11.600,00	13.600,00	15.600,00

Beispiel: Genossenschaftsanteil Euro 5.000 (Mindestanteil) Zulage nach § 17 EigZulG

Familienstand	ohne Kind	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder
Grundförderung	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Baukindergeld	0	250,00	500,00	750,00	1.000,00
Förderung p.a.	150,00	400,00	650,00	900,00	1.150,00
"Rendite" p. a.	3%	8%	13%	18%	23%
Förderung nach 8 J.	1.200,00	3.200,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
"Rendite" nach 8 J.	24%	64%	100%	100%	100%

die Förderung wird bei 100% gestoppt

Beispiel: Genossenschaftsanteil Euro 10.000 Zulage nach § 17 EigZulG

Familienstand	ohne Kind	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder
Grundförderung	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Baukindergeld	0	250,00	500,00	750,00	1.000,00
Förderung p.a.	300,00	550,00	800,00	1.050,00	1.300,00
"Rendite" p. a.	3%	5,5%	8,0%	10,5%	13,0%
Förderung nach 8 J.	2.400,00	4.400,00	6.400,00	8.400,00	10.000,00
"Rendite" nach 8 J.	24%	44%	64%	84%	100%

die Förderung wird bei 100% gestoppt

Beispiel: Genossenschaftsanteil Euro 25.000 Zulage nach § 17 EigZulG

Familienstand	ohne Kind	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder
Grundförderung	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00
Baukindergeld	0	250,00	500,00	750,00	1.000,00
Förderung p.a.	750,00	1.000,00	1.250,00	1.500,00	1.750,00
"Rendite"	3%	4%	5%	6%	7%
Förderung nach 8 J.	6.000,00	8.000,00	10.000,00	12.000,00	14.000,00
"Rendite" nach 8 J.	24%	32%	40%	48%	56%

4.2 Satzung der WOHNREFORM eG, eine eigentumsorientierte Dachgenossenschaft

Satzung

der Wohnreform eG

Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen

gegründet am 28. Februar 2002 in Hamburg
eingetragen ins Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg
am 26. Juni 2002, GnR-Nr. 1008

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1 Firma und Sitz

Die Genossenschaft führt die Firma

Wohnreform eG Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen

Sie hat ihren Sitz in Hamburg.

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder in Hausgemeinschaften vorrangig durch eine dauerhafte und preisgünstige Wohnungsversorgung auf Grundlage der genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverantwortung.

(2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln 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, religiöse und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

(3) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 die Voraussetzungen.

(4) Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen und überlässt die Wohnungen entsprechend § 14 den NutzerInnen und MieterInnen.

III. Mitgliedschaft

§ 3 Mitglieder

Mitglieder können werden

- a) natürliche Personen,
- b) Personenhandelsgesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Über die Zulassung beschließt der Vorstand.

§ 5 Eintrittsgeld

(1) Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld zu zahlen, über dessen Höhe der Vorstand und der Aufsichtsrat in gemeinsamer Beratung beschließen.

(2) Das Eintrittsgeld ist zu erlassen den minderjährigen Kindern eines Mitgliedes und dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben.

§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

- a) Kündigung,
- b) Übertragung des Geschäftsguthabens,
- c) Tod,
- d) Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person,
- e) Ausschluss.

§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft

(1) Das Mitglied hat das Recht, durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft zu erklären.

(2) Die Kündigung findet nur zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens zwei Jahre vorher schriftlich erfolgen.

(3) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von § 67 a GenG, wenn die Mitgliederversammlung

- a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft,
- b) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
- c) eine längere Kündigungsfrist als 2 Jahre,
- d) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- oder Dienstleistungen beschließt.

(4) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens

(1) Ein Mitglied kann jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern der Erwerber bereits Mitglied ist oder Mitglied wird. Die Übertragung des Geschäftsguthabens bedarf der Zustimmung des Vorstandes.

(2) Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft erwerben. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des Ausgeschiedenen seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat der Erwerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen.

§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist, auf die Erben über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mehrere Erben können ein Stimmrecht in dieser Zeit nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.

§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person

Wird eine juristische Person aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Führt die Auflösung oder das Erlöschen zu einer Gesamtrechtsnachfolge, so setzt der Gesamtrechtsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres fort.

§ 11 Ausschließung eines Mitgliedes

(1) Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,

a) wenn es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,

b) wenn es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsmäßigen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Genossenschaft besteht,

c) wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird,

d) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als sechs Monate unbekannt ist,

e) wenn die satzungsmäßigen Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nicht vorhanden waren oder nicht mehr vorhanden sind.

(2) Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern.

(3) Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Von dem Zeitpunkt der Absendung desselben kann das Mitglied nicht mehr an der Mitgliederversammlung teilnehmen.

(4) Der Ausgeschlossene kann innerhalb eines Monats nach Eingang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet der Aufsichtsrat.

(5) In dem Verfahren vor dem Aufsichtsrat müssen die Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist den Beteiligten in der Form des Abs. 3 Satz 1 mitzuteilen.

(6) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Mitgliederversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung (§ 34 Buchst. j) beschlossen hat.

§ 12 Auseinandersetzung

(1) Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinander zu setzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist (§ 34 Buchst. d).

(2) Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das

Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitgliedes (§ 17 Abs. 7).

(3) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen 6 Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuzahlen. Der Ausgeschiedene kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von 6 Monaten nach seinem Ausscheiden und nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen. Soweit die Feststellung der Bilanz erst nach Ablauf von 6 Monaten nach Ausscheiden des Mitgliedes erfolgt, ist das Auseinandersetzungsguthaben von Beginn des 7. Monats an mit den gesetzlichen Verzugszinsen zu verzinsen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in zwei Jahren.

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 13 Rechte der Mitglieder

(1) Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft durch Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung aus.

(2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitgliedes auf

a) wohnliche Versorgung durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung,

b) Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt, nach Maßgabe der folgenden Satzungsbestimmungen und der gemäß § 28 aufgestellten Grundsätze.

(3) Das Mitglied ist aufgrund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt,

a) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen (§ 17),

b) das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung auszuüben (§ 30),

c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe die Berufung einer Mitgliederversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Mitgliederversammlung zu fordern (§ 32 Abs. 3),

d) die Ernennung oder Abberufung von LiquidatorInnen in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen (§ 44 Abs. 2),

e) Auskunft in der Mitgliederversammlung zu verlangen,

f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen (§ 40),

g) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen zu übertragen (§ 8),

h) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären (§ 7),

i) freiwillig übernommene Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 18 zu kündigen,

j) die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens gemäß § 12 zu fordern,

k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses, des Lageberichts und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern,

l) die Mitgliederliste einzusehen,

m) die Wohnungen nach Maßgabe des § 14 zu erwerben.

§ 14 Recht auf wohnliche Versorgung

(1) Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ebenso wie das Recht auf Inanspruchnahme von Betreuungs-/Dienstleistungen in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu.

(2) Dem Mitglied, das eine Förderung nach § 17 des Eigenheimzulagengesetzes erhalten hat, wird unwiderruflich das vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihm genutzten Wohnung eingeräumt, für den Fall, dass die Mehrheit der in einem Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und der Veräußerung der Wohnung schriftlich zugestimmt hat. Das Recht auf Nutzung des Dauerwohnrechts nach Wohneigentumsgesetz steht in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu. Die Genossenschaft behält sich ein Vorkaufsrecht auf diejenigen Wohnungen vor, die an Dritte, also nicht an die Nutzer der Wohnungen, veräußert werden sollen.

(3) Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann aus § 13 Abs. 2, §13 Abs. 3 und § 14 Abs. 1 der Satzung nicht abgeleitet werden.

§ 15 Überlassung und Zuweisung von Wohnungen und Eigenheimen

(1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.

(2) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

(3) Wird dem Antrag eines Mitgliedes auf Erwerb eines Eigenheimes, einer Eigentumswohnung oder eines Erbbaurechts durch Beschluss nach Maßgabe der von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. d) beschlossenen Grundsätze zugestimmt und ihm der Beschluss hierüber schriftlich mitgeteilt, so ist sowohl das Mitglied als auch die Genossenschaft berechtigt und verpflichtet, die zur Übertragung des Eigentums oder die zur Verschaffung des Erbbaurechts erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sobald die vereinbarten Leistungen erbracht sind.

§ 16 Pflichten der Mitglieder

(1) Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten.

(2) Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigte Eigenmittel beizutragen durch

a) Übernahme von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf,

b) Teilnahme am Verlust (§ 41),

c) weitere Zahlungen gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung nach Auflösung der Genossenschaft (§ 19 Abs. 2),

d) Zahlung des Eintrittsgeldes (§ 5).

(3) Das Mitglied ist verpflichtet, für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Mitgliederversammlung beschließt.

(4) Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft hat das Mitglied ein vom Vorstand nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung festgesetztes Entgelt zu entrichten, die getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen, einen festgesetzten Finanzierungsbeitrag zu erbringen.

(5) Bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrnehmung von Rechten auch aus abgeschlossenen Verträgen sind im Rahmen der genossenschaftlichen Treuepflicht die Belange der Gesamtheit der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen.

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme

§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 50 Euro.

(2) Für die Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet mindestens 5 Anteile zu übernehmen. Jedes Mitglied, dem eine Wohnung oder Geschäftsraum überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile nach Maßgabe der vom Vorstand und Aufsichtsrat festgesetzten Grundsätze zu übernehmen. Diese Anteile sind Pflichtanteile. Soweit das Mitglied bereits weitere Anteile gemäß Abs. 5) gezeichnet hat, werden diese angerechnet.

(3) Jeder Geschäftsanteil ist grundsätzlich sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann eine Stundung von Pflichtanteilen zulassen.

(4) Der Vorstand kann Ratenzahlungen zulassen, jedoch sind in diesem Falle sofort nach Zulassung des Beitritts 25 (fünfundzwanzig) Euro (1/10 je Geschäftsanteil) einzuzahlen. Vom Beginn des folgenden Monats ab sind monatlich weitere 25 Euro einzuzahlen, bis die Pflichtanteile voll erreicht sind. Die vorzeitige Volleinzahlung der Pflichtanteile ist zulässig.

(5) Über die Pflichtanteile gemäß Abs. 2 und 3 hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Sie sind bei Übernahme voll einzuzahlen. Es kann jedoch Ratenzahlung zugelassen werden.

(6) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben.

(7) Die Einzahlungen auf den/die Geschäftsanteil(e), vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitgliedes.

§ 18 Kündigung freiwillig übernommener Anteile

(1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung kündigen, soweit es nicht nach einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft war. § 7 Abs. 2 gilt sinngemäß.

(2) Ein Mitglied, das einzelne Geschäftsanteile gekündigt hat, kann nur den Teil seines Geschäftsguthabens beanspruchen, der die auf die verbleibenden Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszahlenden Teils des Geschäftsguthabens gilt § 12 sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 17 Abs. 3 - 7), wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

§ 19 Nachschusspflicht

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

VI. Organe der Genossenschaft

§ 20 Organe

(1) Die Genossenschaft hat als Organe

den Vorstand,

den Aufsichtsrat,

die Mitgliederversammlung,

die Hausgemeinschaften

die Gemeinschaft der Unversorgten Mitglieder.

(2) Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.

(3) Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates dürfen in Angelegenheiten der Genossenschaft eine für sie gewinnbringende Tätigkeit nur ausüben, wenn Vorstand und Aufsichtsrat dies beschlossen haben.

(4) Mit Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates dürfen Rechtsgeschäfte im Geschäftsbereich der Wohnungsgenossenschaft nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates abgeschlossen werden. Die Betroffenen haben hierbei kein Stimmrecht.

§ 21 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens 3 und einer ungeraden Anzahl von Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft sein.

(2) Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von fünf Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung kann nur vorzeitig durch die Mitgliederversammlung widerrufen werden (§ 34 Buchstabe j).

(3) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Mitgliederversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Mitgliederversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Mitgliederversammlung Gehör zu geben.

(4) Anstellungsverträge mit hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sollen auf die Dauer der Bestellung abgeschlossen werden. Sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Vorstandsmitglied nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

(5) Bei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Bestellung. Sie können eine angemessene Aufwandsentschädigung erhalten, über die der Aufsichtsrat bestimmt.

§ 22 Leitung und Vertretung der Genossenschaft

(1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.

(2) Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

(3) Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft oder der Benennung des Vorstandes ihre Namensunterschrift beifügen. Der Prokurist zeichnet in der Weise, dass er der Firma seinen Namen mit einem die Prokura andeutenden Zusatz beifügt.

- (4) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.
- (5) Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Das gilt sinngemäß für Vorstandsmitglieder, die in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten.
- (6) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit mindestens zwei Mitgliedern beschlussfähig. Niederschriften über Beschlüsse sind von zwei Mitgliedern zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.
- (7) Der Vorstand kann sich eine Geschäftsordnung geben, die auch eine Geschäftsverteilung regeln sollte. Sie ist von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben.
- (8) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, zu denen er geladen wird, Auskunft zu erteilen.
- (9) Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.

§ 23 Sorgfaltspflicht des Vorstandes

- (1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.
- (2) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft angewandt haben.
- (3) Die Ersatzpflicht gegenüber der Genossenschaft tritt nicht ein, wenn die Handlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Mitgliederversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird dagegen nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat.

§ 24 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 3 und einer ungeraden Anzahl von Personen. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft sein.
- (2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit Schluss der Mitgliederversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. In den beiden ersten Jahren entscheidet darüber das Los, später die Amtsdauer. Wiederwahl ist zulässig.
- (3) Ist ein Mitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seiner Stelle gewählten Mitgliedes auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.
- (4) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Mitgliederversammlung abzu-berufen und durch Wahl zu ersetzen. Sinkt die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates unter die Mindestzahl (Abs. 1) oder unter die für die Beschlussfassung notwendige Anzahl (§ 27

Abs. 4), so muss unverzüglich eine Mitgliederversammlung einberufen werden, um Ersatzwahlen vorzunehmen.

(5) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Nur für einen im voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

(6) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter. Das gilt auch, sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen verändert hat.

(7) Der Aufsichtsrat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Ihm steht ein angemessener Auslagensatz, auch in pauschalisierter Form, zu. Seine Arbeit ist ehrenamtlich.

§ 25 Aufgaben des Aufsichtsrates

(1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt.

(2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.

(3) Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

(4) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

(5) Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.

§ 26 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates

Für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder gilt § 23 sinngemäß.

§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.

(2) Der Aufsichtsrat soll den Vorstand in der Regel zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil.

(3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zwecks und der Gründe dies verlangen.

(4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Mitgliederversammlung gewählten Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

(5) Schriftliche und telegrafische Beschlussfassungen des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.

(6) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

(7) Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden ausgeführt.

§ 28 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über

- a) Aufstellung des Neubauprogramms,
- b) die Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
- c) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,
- d) die Grundsätze für die Veräußerung von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, anderen Wohnungsbauten sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbau-rechten und Dauerwohnrechten,
- e) die Grundsätze für die Betreuung der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts, für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,
- f) die Grundsätze für Nichtmitgliedergeschäfte,
- g) die Erhebung und Höhe des Eintrittsgeldes,
- h) die Beteiligungen,
- i) die Erteilung einer Prokura,
- j) den Bericht über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen,
- k) die Einstellung in und die Entnahme aus Ergebniserücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Bilanzverlustes,
- l) die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Mitgliederversammlung,
- m) Bestimmungen über das Wahlverfahren bei der Einführung der Vertreterversammlung.

§ 29 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

(1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Die Sitzungen leitet der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder ein von diesem benannter Vertreter. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.

(2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsmäßig beschließt, gelten als abgelehnt.

(3) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind vom Schriftführer des Aufsichtsrates Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden, dem Schriftführer und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 30 Stimmrecht in der Mitgliederversammlung

(1) In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Mitglied soll sein Stimmrecht persönlich ausüben. Ein an der Teilnahme verhindertes Mitglied kann sein Stimmrecht an ein anderes Mitglied übertragen. Jedes Mitglied kann nur ein weiteres, an sie/ihn übertragenes Stimmrecht ausüben.

(2) Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht von juristischen Personen wird durch ihre gesetzlichen Vertreter, das Stimmrecht von Personenhandelsgesellschaften durch zur Vertretung ermächtigte Gesellschafter ausgeübt.

(3) 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.

§ 31 Mitgliederversammlung

(1) Die ordentliche Mitgliederversammlung muss spätestens bis zum 30. Juni jeden Jahres stattfinden.

(2) Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den Lagebericht nebst den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

(3) Außerordentliche Mitgliederversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Dies ist besonders dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsergebnisses oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für notwendig hält.

§ 32 Einberufung der Mitgliederversammlung

(1) Die Mitgliederversammlung wird in der Regel vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Mitgliederversammlung wird dadurch nicht berührt.

(2) Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Mitgliedern zugegangene schriftliche Mitteilung. Die Einladung ergeht vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder dem Vorstand, falls dieser die Mitgliederversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Mitgliederversammlung und dem Tag der Absendung der Einladung muss ein Zeitraum von mindestens 10 Tagen liegen. Dabei werden der Tag der Absendung und der Tag der Mitgliederversammlung nicht mitgezählt.

(3) Die Mitgliederversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder dies in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangt. Fordert der zehnte Teil der Mitglieder rechtzeitig (Abs. 3 Satz 2) in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

(4) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung gemäß Abs. 3, soweit sie zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens 3 Tage vor der Mitgliederversammlung in der in Abs. 2 festgesetzten Form bekannt gemacht worden sind.

Dasselbe gilt für Anträge des Vorstandes oder des Aufsichtsrates. Der in der Mitgliederversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung braucht nicht angekündigt werden.

§ 33 Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung

(1) Die Leitung der Mitgliederversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied des Vorstandes die Versammlung zu leiten. Der Versammlungsleiter ernennt einen Schriftführer sowie die Stimmzähler.

(2) Abstimmungen erfolgen nach Ermessen des Versammlungsleiter durch Handheben oder Aufstehen. Auf Antrag kann die Mitgliederversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.

(3) Bei der Feststellung des Stimmverhältnisses werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt; Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag - vorbehaltlich der besonderen Regelung bei Wahlen - als abgelehnt.

(4) Wahlen zum Aufsichtsrat erfolgen aufgrund von Einzelwahlvorschlägen, die in der Mitgliederversammlung zu machen sind. Listenvorschläge sind unzulässig. Jeder Wahlberechtigte hat so viele Stimmen, wie Aufsichtsratsmitglieder zu wählen sind.

Erfolgt die Wahl mit Stimmzetteln, so bezeichnet der Wahlberechtigte auf seinem Stimmzettel die Bewerber, die er wählen will. Gewählt sind die Bewerber, die auf mehr als der Hälfte der gültig abgegebenen Stimmzettel bezeichnet sind.

Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über die zu wählenden Personen einzeln abzustimmen.

Erhalten die Bewerber im 1. Wahlgang nicht mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen, so sind im 2. Wahlgang die Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen erhalten.

Bei Stimmengleichheit findet eine Stichwahl statt. Der Gewählte hat unverzüglich zu erklären, ob er die Wahl annimmt.

(5) Über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen des Vorsitzenden sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Vorsitzenden über die Beschlussfassung enthalten. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen abzugeben. Eine Aufbewahrung der Stimmzettel ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden und den anwesenden Mitgliedern des Vorstandes zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung und das Verzeichnis der erschienenen Delegierten sind als Anlagen beizufügen. Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.

§ 34 Zuständigkeit der Mitgliederversammlung

(1) Der Mitgliederversammlung ist Gelegenheit zu geben,

- a) den Lagebericht des Vorstandes,
- b) den Bericht des Aufsichtsrates,
- c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG zu beraten.

Ihr unterliegt die Beschlussfassung über:

- d) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
- e) die Verwendung des Bilanzgewinns,
- f) die Deckung des Bilanzverlustes,
- g) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,
- h) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
- i) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern,
- j) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmmitgliedern,
- k) die Genehmigung von Richtlinien für Gemeinschaftsleistungen,

- l) die nach § 49 Genossenschaftsgesetz erforderlichen Beschränkungen,
- m) die Durchführung von Prozessen gegen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat,
- n) die Wahl der Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, soweit sich die Prozesse aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ergeben,
- o) die Änderung dieser Satzung,
- p) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,
- q) die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatoren,
- r) die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung,
- s) sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung gesetzlich vorgeschrieben ist.

§ 35 Mehrheitserfordernisse

(1) Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.

(2) Beschlüsse der Mitgliederversammlung über

- a) den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
- b) die Änderung der Satzung,
- c) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen
- d) die Umwandlung der Genossenschaft durch Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,
- e) die Auflösung der Genossenschaft bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von neun Zehntel der abgegebenen Stimmen.

(3) Beschlüsse über die Auflösung können nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder anwesend sind. Trifft das nicht zu, so ist nach mindestens 2 und höchstens 4 Wochen eine weitere Mitgliederversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen die entsprechenden Beschlüsse fassen kann.

(4) Beschlüsse, durch die eine Verpflichtung der Mitglieder zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Leistung von Sachen oder Diensten eingeführt oder erweitert wird, bedürfen einer Mehrheit von mindestens neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen.

§ 36 Auskunftsrecht

(1) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Mitgliederversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, soweit das zur sachgemäßen Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.

(2) Der Vorstand darf die Auskunft verweigern,

- a) soweit sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen,

b) soweit sich der Vorstand durch die Erteilung der Auskunft strafbar machen oder soweit er eine gesetzliche, satzungsgemäße oder vertragliche Geheimhaltung verletzen würde.

(3) Wird einem Mitglied eine Auskunft verweigert, so kann es verlangen, dass die Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

§ 36 a Hausgemeinschaften

(1) Die natürlichen Mitglieder organisieren sich in Hausgemeinschaften. Eine Hausgemeinschaft ist eine selbst definierte Nachbarschaft von Mitgliedern der Genossenschaft. Sie wird vom Vorstand bestätigt.

(2) Jede Hausgemeinschaft wählt aus ihrer Gemeinschaft ein vertretungsberechtigtes Mitglied für die gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand.

(3) Jede Hausgemeinschaft darf mindestens ein vertretungsberechtigtes Mitglied benennen. Bei mehr als 20 Mitgliedern der Genossenschaft in einer Hausgemeinschaft kann jeweils ein Mitglied pro 20 angefangene Mitglieder benannt werden.

(4) Die Hausgemeinschaften sollen innerhalb ihrer Gemeinschaft Selbstverwaltungsaufgaben übernehmen. Die Selbstverwaltungsaufgaben werden für jede Hausgemeinschaft gesondert in einem Vertrag mit der Genossenschaft definiert.

§ 36 b Gemeinschaft der unversorgten Mitglieder

(1) Die Mitglieder der Genossenschaft, die nicht mit Wohnungen der Genossenschaft versorgt sind, organisieren sich in einer Gemeinschaft der unversorgten Mitglieder.

(2) Die Gruppe der unversorgten Mitglieder wählt ein vertretungsberechtigtes Mitglied für die gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand.

(3) Die Gruppe der unversorgten Mitglieder darf mindestens ein vertretungsberechtigtes Mitglied benennen. Bei mehr als 20 Mitgliedern der Genossenschaft in der Gemeinschaft unversorgten Mitglieder kann jeweils ein Mitglied pro 20 angefangene Mitglieder benannt werden.

§ 36 c Gemeinsame Sitzungen der Hausgemeinschaften, der Gemeinschaft der unversorgten Mitglieder mit dem Vorstand

(1) Es finden jährlich gemeinsame Sitzungen des Vorstands mit den vertretungsberechtigten Mitgliedern der Hausgemeinschaften und den vertretungsberechtigten Mitgliedern der Gemeinschaft der unversorgten Mitglieder statt. Der Vorstand hat diese einzuberufen. Der Vorstand hat mindestens eine Sitzung im Jahr einzuberufen.

(2) Gegenstände der gemeinsamen Sitzungen gemäß Absatz 1 sind im Wesentlichen die Beratungen über

a) die Planungen von Wohnungsneubau zur Versorgung der unversorgten Mitglieder

b) die Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen des Wohnungsbestandes der Genossenschaft

VII. Rechnungslegung

§ 37 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

(1) Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar bis 31. Dezember jeden Jahres. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Genossenschaft bis zum 31. Dezember.

(2) Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten.

(3) Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss

muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind anzuwenden.

(4) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Lagebericht aufzustellen, soweit dieser nach dem Handelsgesetzbuch erforderlich ist. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, dabei ist auch auf die Risiken der künftigen Entwicklung einzugehen.

(5) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Mitgliederversammlung zuzuleiten.

§ 38 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung

(1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und der Lagebericht des Vorstandes sowie der Bericht des Aufsichtsrates sind spätestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen oder ihnen sonst zur Kenntnis zu bringen.

(2) Der Mitgliederversammlung ist neben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht sowie dem Bericht des Aufsichtsrates auch der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes zur Beschlussfassung vorzulegen.

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 39 Rücklagen

(1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes bestimmt.

(2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.

(3) Im übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnisrücklagen gebildet werden.

§ 40 Gewinnverwendung

(1) Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden; er kann zur Bildung von anderen Ergebnisrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.

(2) Der Gewinnanteil darf den Leitzinssatz zum Bilanzstichtag 31.12. plus 2 % nicht übersteigen. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.

(3) Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist.

(4) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll erreicht ist, wird der Gewinnanteil nicht ausgezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben zugeschrieben. Das gilt auch, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.

§ 41 Verlustdeckung

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Mitgliederversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfange der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklage zu beseitigen ist. Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der Verlustanteil nicht nach den vorhandenen Geschäftsguthaben, sondern nach dem Verhältnis der satzungsmäßigen Pflichtzahlungen bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch rückständig sind.

IX. Bekanntmachungen

§ 42 Bekanntmachungen

(1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht: Sie sind gemäß § 22 Abs. 2 und 3 zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden und bei Verhinderung von seinem Stellvertreter unterzeichnet.

(2) Bekanntmachungen werden mit Ausnahme der Einladung zur Mitgliederversammlung in der "tageszeitung" veröffentlicht.

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 43 Prüfung

(1) Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste in jedem Geschäftsjahr zu prüfen.

(2) Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört.

(3) Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Durchführung benötigt werden.

(4) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den durch die Mitgliederversammlung festgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.

(5) Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes zu beraten. Der Prüfungsverband ist berechtigt, an der Sitzung teilzunehmen. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, den Beanstandungen und Auflagen des Prüfungsverbandes nachzukommen.

(6) Der Prüfungsverband ist berechtigt, an den Mitgliederversammlungen der Genossenschaft teilzunehmen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen. Er ist daher zu allen Mitgliederversammlungen fristgerecht einzuladen.

XI. Auflösung und Abwicklung

§ 44 Auflösung

(1) Die Genossenschaft wird aufgelöst.

- a) durch Beschluss der Mitgliederversammlung,
- b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahren,
- c) durch Beschluss des Gerichts, wenn die Zahl der Genossen weniger als 7 beträgt.

(2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maßgebend.

(3) Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben.

(4) Verbleibt ein Restvermögen, so ist es nach Beschluss der Mitgliederversammlung zu verwenden.

Die Satzung ist durch die Gründungsversammlung vom 28. Februar 2002 beschlossen worden. Die Satzung ist am 26.06.2002 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg GnR 1008 eingetragen worden.

4.3 Satzung Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG, eine Dachgenossenschaft ohne Eigentumsorientierung

Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G.

Satzung*

Stand :7. Juli 1999

I. Name und Sitz der Genossenschaft

§ 1 - Name und Sitz

Die Genossenschaft führt den Namen Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G. Sie hat ihren Sitz in Hamburg.

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 - Gegenstand

(1) Die Genossenschaft errichtet, erwirbt und bewirtschaftet Wohnungen. Ein Schwerpunkt liegt in der Erhaltung kulturhistorisch bedeutsamer und schutzwürdiger Bausubstanz.

(2) Die Genossenschaft erhält und erstellt preiswerten Wohnraum möglichst unter Einbeziehung von Selbsthilfearbeiten.

(3) Die Genossenschaft kann zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereitstellen. Daneben kann sie die Errichtung von Wohnungsbauten sowie die in Satz 1 genannten Bauten betreuen und fremde Wohnungen bewirtschaften.

(4) Bei der Bewirtschaftung werden Formen der Selbstverwaltung realisiert.

(5) Die Genossenschaft soll Teile ihres Eigentums an Hausgruppen in Selbstverwaltung veräußern, wenn diese es wollen und Rechtsformen gemeinschaftlichen Eigentums ohne private Gewinnmöglichkeiten wählen.

(6) Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg und die angrenzenden Bundesländer.

(7) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nicht zugelassen. Die Rechte von Mieterinnen und Mietern, die in den von der Genossenschaft zu übernehmenden/übernommenen Häusern schon vor Übernahme wohnen, bleiben hiervon unberührt. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann die Mitgliederversammlung Ausnahmen zulassen.

III. Mitgliedschaft

§ 3 - Mitglieder

(1) Mitglieder können werden

a) Einzelpersonen,

b) Personengesellschaften des Handelsrechts sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

§ 4 - Erwerb der Mitgliedschaft

(1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer von dem/der Bewerber/innen zu unterzeichnenden unbedingten Erklärung, die den Erfordernissen des Genossenschaftsgesetzes entsprechen muss. Über die Aufnahme beschließt der Vorstand nach Richtlinien, die von der Mitgliederversammlung genehmigt werden müssen.

(2) Der Genosse ist unverzüglich in die Mitgliederliste einzutragen und hiervon unverzüglich zu benachrichtigen. Lehnt die Genossenschaft die Zulassung ab, hat sie dies dem Antragsteller unverzüglich unter Rückgabe seiner Beitrittserklärung mitzuteilen.

§ 5 - Eintrittsgeld

(1) Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld von 50,-DM zu zahlen.

§ 6 - Beendigung der Mitgliedschaft

(1) Die Mitgliedschaft endet durch

- a) Kündigung,
- b) Übertragung des Geschäftsguthabens,
- c) Tod,
- d) Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts,
- e) Ausschluss.

§ 7 - Kündigung der Mitgliedschaft

(1) Das Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft erklären.

(2) Die Kündigung muss zwei Jahre vorher schriftlich erfolgen. Sie muss spätestens am letzten Tage des Geschäftsjahres, in dem sie ausgesprochen wird, der Genossenschaft zugegangen sein.

(3) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von § 67 a GenG, wenn die Mitgliederversammlung

- a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft,
- b) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
- c) die Verlängerung der Kündigungsfrist über zwei Jahre hinaus,
- d) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- und Dienstleistungen beschließt.

(4) Das Mitglied scheidet zu dem in der Liste der/die Genossen/innen vermerkten Jahreschluss aus, bei verspäteter Eintragung jedoch erst mit dem Schluss des Jahres, in dem die Eintragung bewirkt wird.

§ 8 - Übertragung des Geschäftsguthabens

(1) Ein Mitglied kann jederzeit sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden. Die Übertragung bedarf der Zustimmung des Vorstandes. Als Zeitpunkt des Ausscheidens gilt der Tag der Zustimmung in die Liste der Genossen/innen.

(2) Ist die Erwerberin oder der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss sie oder er die Mitgliedschaft erwerben. Ist die Erwerberin oder der Erwerber bereits Genos-

se/Genossin so ist das Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen Mitglieds ihrem oder seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat die Erwerberin oder der Erwerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen.

§ 9 - Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

(1) Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Sie endet jedoch mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Sind mehrere Erben vorhanden und teilen diese nicht innerhalb von 6 Monaten nach dem Todesfall der Genossenschaft mit, welchem von ihnen die Mitgliedschaft allein überlassen worden ist, so endet diese mit dem Ende des Geschäftsjahres, in dem die Frist abgelaufen ist. Mehrere Erben können das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.

§ 10 - Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Handelsgesellschaft

Wird eine juristische Person oder Handelsgesellschaft aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Ende des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Führt die Auflösung oder das Erlöschen zu einer Gesamtrechtsnachfolge, so setzt der Gesamtrechtsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Ende des Geschäftsjahres fort.

§ 11 - Ausschließung einer Genossin / eines Genossen

(1) Ein Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,

a) wenn es trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter der Androhung des Ausschlusses nicht innerhalb von drei Monaten die ihm im Gesetz, Satzung oder Vertrag der Genossenschaft gegenüber obliegenden Verpflichtung erfüllt. Dies gilt insbesondere dann, wenn dadurch die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des Ansehens der Genossenschaft, ihrer Leistungsfähigkeit oder der Belange ihrer Mitglieder herbeigeführt wird,

b) wenn es in anderer Weise durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft und unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,

c) wenn über sein Vermögen Konkurs oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet wird,

d) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als sechs Monate unbekannt ist.

(2) Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss der Mitgliederversammlung mit der Mehrheit von drei Vierteln der anwesenden Mitglieder der Genossenschaft. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss auf einer Mitgliederversammlung zu äußern.

(3) Der Ausschließungsbeschluss ist dem ausgeschlossenen Mitglied unverzüglich vom Vorstand durch einen eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Vom Zeitpunkt der Absendung des Briefes an kann das ausgeschlossene Mitglied nicht mehr an den Mitgliederversammlungen teilnehmen.

(4) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Mitgliederversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung (§ 35 Absatz k) beschlossen hat.

§ 12 - Auseinandersetzung

(1) Mit dem ausgeschiedenen Mitglied hat sich die Genossenschaft auseinander zu setzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist (§ 35d).

(2) Das ausgeschiedene Mitglied kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den gesetzlichen und sonstigen Ergebniserücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitglieds (§ 17 Absatz 6).

(3) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem ausgeschiedenen Mitglied binnen sechs Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuzahlen. Die Auszahlung soll nach Feststellung der Bilanz (Absatz 1) nach näherer Bestimmung der Genossenschaft erfolgen. Das ausgeschiedene Mitglied kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach seinem Ausscheiden verlangen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in zwei Jahren.

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 13 - Rechte der Mitglieder

(1) Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben diese in Angelegenheiten der Genossenschaft gemeinschaftlich durch Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung aus.

(2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitglieds auf

a) wohnliche Versorgung durch die Nutzung von genossenschaftlichem Wohnraum,

b) Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt, nach Maßgabe der hierfür gemäß § 35 aufgestellten Grundsätze.

(3) Das Mitglied ist aufgrund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt,

a) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen,

b) das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung auszuüben,

c) in einer vom fünften Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe die Berufung einer Mitgliederversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Mitgliederversammlung zu fordern,

d) die Ernennung oder die Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen,

e) Auskunft in einer Mitgliederversammlung zu verlangen,

f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen,

g) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen zu übertragen (§ 8),

h) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären,

i) freiwillig übernommene Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 18 zu kündigen,

j) die Zahlung von Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 12 zu fordern,

k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses, des Lageberichts und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern,

l) an den Arbeitsgruppen teilzunehmen.

§ 14 - Recht auf wohnliche Versorgung

Das Recht auf die Nutzung von Genossenschaftswohnraum steht ebenso wie das Recht auf Inanspruchnahme von Betreuungsleistungen nur den Mietern der Genossenschaft zu. Die Rechte der Altmieten und Nutzer werden hierdurch nicht betroffen.

§ 15 - Überlassung und Zuweisung von Wohnraum

(1) Die Überlassung von Genossenschaftswohnraum begründet ein dauerndes Nutzungsrecht der Mitglieder. Die Nutzungsgebühr wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung vom Vorstand nach Maßgabe der von der Mitgliederversammlung festgelegten Richtlinien vorgenommen.

(2) Das Nutzungsverhältnis an Genossenschaftswohnraum kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter dem im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

§ 16 - Pflichten der Mitglieder

(1) Alle Mitglieder haben die gleichen Pflichten.

(2) Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen, durch

a) Übernahme einer dem Umfang der Inanspruchnahme von genossenschaftlichen Leistungen zu berücksichtigenden Anzahl von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf,

b) Teilnahme am Verlust (§ 43)

c) Teilnahme an den Arbeitsgruppen.

(3) Das Mitglied ist verpflichtet, für die Einrichtung und den Erhalt des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Mitgliederversammlung beschließt.

(4) Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft hat das Mitglied ein angemessenes Entgelt zu entrichten und die betroffenen Vereinbarungen zu erfüllen sowie einen festgesetzten Finanzierungsbeitrag zu erbringen.

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsummen

§ 17 - Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

(1) Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft aufgrund einer schriftlichen, unbedingten Beitrittserklärung durch Übernahme eines oder mehrerer Geschäftsanteile. Der Geschäftsanteil wird auf

100,- DM festgesetzt.

(2) Jedes Mitglied ist verpflichtet 4 Anteile zu übernehmen.

Jedes Mitglied, dem

- Wohnraum, oder

- Geschäftsraum

überlassen wird, hat einen angemessenen Beitrag zur Genossenschaft zu entrichten. Dieses geschieht unter anderem durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile. Genauerer regelt die Mitgliederversammlung. Soweit das Mitglied bereits weitere Anteile (Absatz 4) übernommen hat, werden diese auf die Pflichtanteile angerechnet.

(3) Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Alle Altmieten/innen, die binnen eines Jahres nach Ankauf der Gebäude Mitglied werden, können den Pflichtanteil innerhalb der ersten drei

Jahre einzahlen. Der Vorstand kann in begründeten Einzelfällen Zahlungen in Teilbeiträgen zulassen.

(4) Über die Pflichtanteile hinaus können Mitglieder weitere Anteile übernehmen. Dieses ist nur dann möglich, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt neu übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Sie sind bei Übernahme voll einzuzahlen.

(5) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt worden ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben.

(6) Die Einzahlungen auf den/die Geschäftsanteil(e), vermehrt um zugeschriebene Geschäftsanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitglieds.

§ 18 - Kündigung freiwillig übernommener Anteile

(1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Absatz 4 zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung kündigen, soweit es nicht nach einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft war. § 7 Abs. 2 gilt sinngemäß.

(2) Ein Mitglied, das einzelne Geschäftsanteile gekündigt hat, kann nur den Teil seines Geschäftsanteils beanspruchen, der auf die verbleibenden Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszahlenden Teils des Geschäftsguthabens gilt § 12 sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 17 Abs. 3-6), wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

§ 19 - Ausschluss der Nachschusspflicht

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den Genossenschaftanteilen. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger im Konkurs der Genossenschaft nicht befriedigt werden können, keine Nachschüsse zur Konkursmasse zu leisten.

VI. Organe der Genossenschaft

§ 20 - Organe

Die Genossenschaft hat als Organe

den Vorstand

den Aufsichtsrat

die Mitgliederversammlung.

Vorstand und Aufsichtsrat sollen zu gleichen Teilen zwischen Männern und Frauen besetzt sein.

§ 21 - Grundsätze der Geschäftsführung

(1) Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung in angemessenen Grenzen zu halten. Die Genossenschaft darf ihren Organen oder Dritten nur solche Entschädigungen oder Vergünstigungen zuwenden, die über die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge nicht hinausgehen.

(2) Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates dürfen in Angelegenheiten der Genossenschaft eine für sie gewinnbringende Tätigkeit nur ausüben, wenn die Mitgliederversammlung dies beschlossen hat.

§ 22 - Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens 5 Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft sein.
- (2) Die Vorstandsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung auf die Dauer von einem Jahr bestellt. Ihre Wiederbestellung ist möglich, die Amtsdauer sollte jedoch nicht länger als fünf Jahre betragen. Die Bestellung kann vorzeitig nur durch die Mitgliederversammlung widerrufen werden (§ 35 k).
- (3) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Mitgliederversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Mitgliederversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Mitgliederversammlung Gehör zu geben.
- (4) Bei unbesoldeten Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Bestellung.

§ 23 - Leitung und Vertretung der Genossenschaft

- (1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen. Bei wichtigen Entscheidungen soll die Mitgliederversammlung gehört werden.
- (2) Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied.
- (3) Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, in dem sie den Namen der Genossenschaft oder der Benennung des Vorstandes ihre Namensunterschrift beifügen.
- (4) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied.
- (5) Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen.
- (6) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit von drei Fünfteln der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit mehr als drei Fünfteln seiner Mitglieder beschlussfähig. Niederschriften über die Beschlüsse sind von allen anwesenden Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschrift ist sicherzustellen.
- (7) Der Vorstand kann sich eine Geschäftsordnung geben, die der Mitgliederversammlung bekannt gegeben ist.
- (8) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat und der Mitgliederversammlung auf Verlangen über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates und der Mitgliederversammlung, zu denen er eingeladen wird, Auskunft zu erteilen.
- (9) Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.
- (10) Der Vorstand verpflichtet sich, die Mitgliederliste zu führen.
- (11) In der Mitgliederliste ist jeder Genosse mit folgenden Angaben einzutragen:
 1. Familienname, Vorname und Anschrift, bei juristischen Personen und Personengesellschaften Firma und Anschrift der Vereinigung oder Familiennamen, Vornamen und Anschriften ihrer Mitglieder,
 2. Zahl der von ihm übernommenen weiteren Geschäftsanteile,

3. Ausscheiden aus der Genossenschaft. Der Zeitpunkt, zu dem die eingetragene Angabe wirksam oder geworden ist, sowie die die Eintragung begründenden Tatsachen sind anzugeben.

(12) Die Unterlagen, aufgrund deren die Eintragung in die Mitgliederliste erfolgt, sind drei Jahre aufzubewahren. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der Genosse aus der Genossenschaft ausgeschieden ist.

§ 24 - Sorgfaltspflicht des Vorstandes

(1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch ihre Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.

(2) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens als Gesamtschuldner/in verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführers einer Genossenschaft angewandt haben.

(3) Die Ersatzpflicht gegenüber der Genossenschaft tritt nicht ein, wenn die Handlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Mitgliederversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird dagegen nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat.

§ 25 - Aufsichtsrat

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen; sie muss durch drei teilbar sein. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft sein. Sie sind ehrenamtlich tätig.

(2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit Schluss der Mitgliederversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Jahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. In den beiden ersten Jahren entscheidet darüber das Los, später die Amtsdauer.

Wiederwahl ist zulässig.

(3) Ist ein Mitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seiner Stelle gewählten Mitgliedes auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.

(4) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Mitgliederversammlung abzu-berufen und durch Neuwahlen zu ersetzen. Sinkt die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates unter die in Absatz 1 festgelegte Mindestzahl oder unter die für die Beschlussfassung notwendige Anzahl, so muss unverzüglich eine Mitgliederversammlung einberufen werden, um Ersatzwahlen vorzunehmen.

(5) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernde Vertreter/innen von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Nur für einen im voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern oder Vertreterinnen von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung dürfen sie wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

(6) Der Aufsichtsrat wählt sich aus seiner Mitte eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden, eine Schriftführerin oder einen Schriftführer und deren Stellvertreter/in. Das gilt auch, sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen verändert hat.

§ 26 - Aufgaben des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt.
- (2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.
- (3) Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (4) Der Aufsichtsrat kann Ausschüsse bestellen.
- (5) Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.

§ 27 - Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates

Für die Sorgfaltspflicht und die Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder gilt § 24 sinngemäß.

§ 28 - Sitzungen des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf, mindestens jedoch vierteljährlich, Sitzungen ab. Die Sitzungen werden von der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.
- (2) Der Aufsichtsrat soll in der Regel alle Mitglieder per Aushang zu seinen Sitzungen einladen. Sie nehmen ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil. Der Aufsichtsrat soll den Vorstand in der Regel zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil.
- (3) Die Vorsitzende oder der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zweckes oder der Gründe das verlangt.
- (4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Mitgliederversammlung gewählten Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.
- (5) Schriftliche und telegrafische Beschlussfassungen des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.
- (6) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die von der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden und der Schriftführerin oder dem Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und die Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 29 - Gemeinsame Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat beraten und beschließen in gemeinsamer Sitzung über:

- a) Vorlagen an die Mitgliederversammlung, für die der Mitgliederversammlung zustehenden Entscheidungen,
- b) Stellungnahmen zu Vorlagen für die Mitgliederversammlung, den Bericht über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen.

§ 30 - Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

- (1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig, mindestens vierteljährlich, abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.

(2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzung ist erforderlich, dass jedes Organ für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt.

(3) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzung sind von der Schriftführerin oder dem Schriftführer des Aufsichtsrates Niederschriften anzufertigen, die von der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden, der Schriftführerin oder dem Schriftführer und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 31 - Stimmrecht

(1) In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Mitglied soll sein Stimmrecht persönlich ausüben.

(2) Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht von juristischen Personen wird durch ihre gesetzlichen Vertreter/in, das Stimmrecht von Personenhandelsgesellschaften durch zur Vertretung ermächtigte Gesellschafter ausgeübt.

(3) Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter/in können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Eine Bevollmächtigte oder ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Die Bevollmächtigung von Personen, die sich geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts erbieten, ist ausgeschlossen.

(4) Niemand kann für sich oder eine andere 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 eine Genossenschaft gegen sie oder ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.

§ 32 - Mitgliederversammlung

(1) Die ordentliche Mitgliederversammlung muss spätestens bis zum 30.6. jeden Jahres stattfinden.

(2) Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den Lagebericht nebst den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

(3) Außerordentliche Mitgliederversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen einzuberufen, wenn es im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Dies ist besonders dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsergebnisses oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für notwendig hält.

§ 33 - Einberufung der Mitgliederversammlung

(1) Die Mitgliederversammlung wird in der Regel von der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Mitgliederversammlung wird dadurch nicht berührt.

(2) Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Mitgliedern zugegangene schriftliche Mitteilung. Die Einladung ergeht von der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder vom Vorstand, falls dieser die Mitgliederversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Mitgliederversammlung und dem Tag der Absendung der Einladung oder dem Datum der Bekanntmachung enthaltenden Blattes muss ein Zeitraum von mindestens 10 Tagen liegen. Dabei wird der Tag der Absendung oder der Veröffentlichung und der Tag der Mitgliederversammlung nicht mitgezählt.

(3) Die Mitgliederversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder dies in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangt. Fordert der zehnte Teil der Mitglieder rechtzeitig (Absatz 4 Satz 2) in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

(4) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung gemäß Abs. 3 aufgenommen werden, wenn sie spätestens drei Tage vor der Mitgliederversammlung in der in Abs. 2 festgelegten Form bekannt gemacht worden sind.

Von der Ankündigungspflicht sind ausgenommen: Beschlüsse über die Leitung der Mitgliederversammlung, Anträge auf Berufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung sowie Anträge und Verhandlungen ohne Beschlussfassung (§46 Abs.2 und 3 GenG). Dasselbe gilt für Anträge des Vorstandes oder des Aufsichtsrates. Der in der Mitgliederversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung braucht nicht angekündigt zu werden.

§ 34 - Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung

(1) Die Leitung der Mitgliederversammlung hat die Vorsitzende oder der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei ihrer/seiner Verhinderung der/die stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied des Vorstandes die Versammlung zu leiten. Die Versammlungsleiterin oder der Versammlungsleiter ernennt eine Schriftführerin oder einen Schriftführer sowie die Stimmzähler/innen.

(2) Abstimmungen erfolgen nach Ermessen der Versammlungsleiterin oder des Versammlungsleiters durch Handerheben oder Aufstehen. Bei Beschlussfassung zu § 35 i-l, o, p, q, r, s, t der Satzung ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn dies auf Antrag eines Mitgliedes mit einem Zehntel der abgegebenen Stimmen beschlossen wird.

(3) Für die Feststellung, ob ein Beschluss zustande gekommen ist, werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt. Stimmenthaltungen werden nicht berücksichtigt. Das gleiche gilt, wenn bei Wahlen durch Stimmzettel unbeschriebene oder den Wahlvorschlägen nicht entsprechende Stimmzettel abgegeben werden. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.

(4) Wahlen erfolgen aufgrund von Einzelwahlvorschlägen, die in der Mitgliederversammlung zu machen sind. Es können nur einzelne Personen vorgeschlagen werden. Listenvorschläge sind nicht zulässig.

Wird durch Stimmzettel gewählt, so sind diejenigen gewählt, die die Hälfte aller abgegebenen Stimmen erhalten haben. Soweit diese Mehrheit in einem Wahlgang nicht erreicht wird, kommen die nicht gewählten Personen, auf die Stimmen entfallen sind, in der Reihenfolge der Stimmenzahl, die sie beim ersten Wahlgang erhalten haben, erneut zur Wahl. Bei dieser Wahl muss der Vorschlag mindestens die zweifache Personenzahl der noch zu wählenden enthalten. Wenn diese Zahl aus dem vorangegangenen Wahlgang nicht erreicht wird, ist der Wahlvorschlag in der Mitgliederversammlung entsprechend zu ergänzen. Gewählt ist auch in jedem weiteren Wahlgang nur die/derjenige, die/der mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten hat. Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über die zu wählenden Personen einzeln abzustimmen. Gewählt ist nur die/derjenige, die/der mehr als die Hälfte aller abgegebenen Stimmen erhalten hat. Das gilt auch bei einer Wiederwahl.

(5) Über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen der Vorsitzenden oder des Vorsitzenden sowie die Art und das Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Vorsitzenden über die Beschlussfassung enthalten. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenen Stimmen anzugeben. Eine Aufbewahrung der

Stimmzettel ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden und den anwesenden Mitgliedern des Vorstandes zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung sind als Anlage beizufügen. Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten. Die Niederschrift ist in der Genossenschaft aufzubewahren.

(6) Wird eine Änderung der Satzung beschlossen, die

- die Erhöhung der Geschäftsanteile,
- die Einführung oder Erweiterung einer Pflichtbeteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen,
- die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
- die Verlängerung der Kündigungsfrist auf eine längere Frist als 2 Jahre oder eine wesentliche Änderung des Gegenstandes des Unternehmens betrifft,

so ist der Niederschrift außerdem ein Verzeichnis der erschienen Mitglieder und der Vertreter/innen von Mitgliedern beizufügen. Bei jedem erschienenen oder vertretenen Mitglied ist dessen Stimmzahl zu vermerken.

§ 35 - Zuständigkeit der Mitgliederversammlung

Der Zuständigkeit der Mitgliederversammlung unterliegt die Beschlussfassung über

- a) den Lagebericht des Vorstandes,
- b) den Bericht des Aufsichtsrates,
- c) den Bericht über die gesetzlichen Prüfungen,
- d) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
- e) die Höhe der über den Mindestsatz nach § 40 hinausgehenden Verzinsung des Geschäftsguthabens,
- f) die Verwendung des Bilanzgewinns,
- g) die Deckung des Bilanzverlustes,
- h) die Verwendung der gesetzlichen Ergebnisrücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,
- i) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
- j) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und Vorstandsmitgliedern,
- k) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern,
- l) die Genehmigung von Richtlinien für Gemeinschaftsleistungen,
- m) die Festsetzung von Beschränkungen, die bei der Gewährung von Darlehen an denselben Schuldner eingehalten werden sollen,
- n) die Durchführung von Prozessen gegen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat
- o) die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, soweit sich der Prozess aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ergeben,
- p) die Änderung der Satzung,
- q) die Verschmelzung mit einer anderen Genossenschaft, die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft oder die Vermögensübertragung auf ein Unternehmen anderer Rechtsform,
- r) die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatorinnen oder Liquidatoren,

s) sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung gesetzlich vorgeschrieben ist,

t) die Zustimmung zu der Satzung einer durch Verschmelzung neu gebildeten Genossenschaft sowie zur Bestellung des ersten Vorstandes und des ersten Aufsichtsrates nach Maßgabe von § 93 s Abs. 2 Nr. 3 GenG.

§ 36 - Mehrheitserfordernisse

(1) Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.

(2) Beschlüsse der Mitgliederversammlung über

a) den Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,

b) die Änderung der Satzung,

c) die Verschmelzung mit einer anderen Genossenschaft oder die Vermögensübertragung auf ein Unternehmen anderer Rechtsform,

d) die Auflösung der Genossenschaft,

e) die Umwandlung der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

(3) Beschlüsse über die Auflösung, Verschmelzung der Genossenschaft sowie die Übertragung ihres Vermögens oder die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft können nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder in der Mitgliederversammlung anwesend ist. Trifft dies nicht zu, so ist nach mindestens zwei Wochen und höchstens vier Wochen eine weitere Mitgliederversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen kann.

(4) Beschlüsse, durch die eine Verpflichtung von Mitgliedern zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Leistung von Sachen oder Diensten eingeführt oder erweitert wird, bedürfen einer Mehrheit von mindestens neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen.

§ 37 - Auskunftsrecht

(1) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Mitgliederversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, soweit das zur sachgemäßen Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.

(2) Der Vorstand darf die Auskunft verweigern,

a) soweit sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen

b) soweit sich der Vorstand nach Erteilung der Auskunft strafbar machen oder soweit eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltungspflicht verletzt würde.

(3) Wird einem Mitglied die Auskunft verweigert, so kann es verlangen, dass seine Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

VII. Rechnungslegung

§ 38 - Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

- (1) Das Geschäftsjahr läuft vom 1.1. bis zum 31.12. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Genossenschaft bis zum 31.12.
- (2) Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten.
- (3) Zum Schluss eines jeden Geschäftsjahres hat der Vorstand ein Inventar aufzustellen und die dafür erforderlichen Bestandsaufnahmen durchzuführen. Aufgrund des Inventars und der Buchführung hat der Vorstand nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung unter Verwendung der vorgeschriebenen Vordrucke entsprechen.
- (4) Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Bilanzierungsgrundsätze und Bewertungsvorschriften sowie die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung anzuwenden.
- (5) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.
- (6) Das Inventar, der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes oder zur Deckung eines Bilanzverlustes spätestens bis 15. April eines jeden Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen.

§ 39 - Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung

- (1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und der Lagebericht des Vorstandes mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sind spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen oder ihnen sonst zur Kenntnis zu bringen.
- (2) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes oder zur Deckung des Verlustes und dem Bericht des Aufsichtsrates der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

VIII. Verzinsung des Geschäftsguthabens

§ 40 - Verzinsung des Geschäftsguthabens

- (1) Die Geschäftsguthaben werden mit einem Satz von mindestens 3 v.H. verzinst. Die Zinsen berechnen sich nach dem Stand der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres. Sie sind spätestens 6 Monate nach Schluss des Geschäftsjahres ausbezahlen, für das sie gewährt werden. Ist in der Bilanz für ein Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag oder ein vorjähriger Verlustvortrag ausgewiesen, der ganz oder teilweise durch andere Ergebnisrücklagen als die gesetzliche Ergebnisrücklage (§ 41 Abs. 1-3), einen Bilanzgewinn oder einen vorjährigen Gewinnvortrag nicht gedeckt ist, so dürfen in Höhe des nicht gedeckten Betrages Zinsen für dieses Geschäftsjahr nicht gezahlt werden.
- (2) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll erreicht ist, werden die Zinsen dem Geschäftsguthaben gutgeschrieben. Das gleiche gilt, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.

(3) Die Zinsen dürfen zusammen mit etwaigen sonstigen Ausschüttungen (§ 42 Abs.1) den Betrag von 4% oder einen anderen gemeinnützigkeitsrechtlich zugelassenen Vomhundertsatz des Geschäftsguthabens nicht übersteigen.

IX. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 41 - Rücklagen

- (1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes bestimmt.
- (2) Der gesetzlichen Ergebnissrücklage sind mindestens 10% des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50% des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.
- (3) Auf Beschluss der Mitgliederversammlung können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnissrücklagen gebildet werden.
- (4) Es ist eine Rücklage für die Instandhaltung zu bilden. Dieser Rücklage sind mindestens 10% des jährlichen Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen. Über die Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage und über ihre Verwendung beschließt die Mitgliederversammlung.
- (5) Außerdem können freie und zweckgebundene Ergebnissrücklagen gebildet werden. Über die Zuweisung und ihre Verwendung beschließt die Mitgliederversammlung.

§ 42 - Gewinnverteilung

- (1) Der Bilanzgewinn kann nach Abzug der Zuweisungen an die gesetzliche Ergebnissrücklage (§ 41 Abs. 1-3) und an die Instandhaltungsrücklage (§ 41 Abs. 4) unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden. Die Verteilung erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist. Die Gewinnanteile sind 14 Tage nach der Mitgliederversammlung fällig.
- (2) Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.
- (3) Fällige Gewinnanteile werden unbar ausgezahlt.
- (4) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll erreicht ist, wird der Gewinnanteil nicht ausgezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben zugeschrieben. Das gilt auch, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.

§ 43 - Verlustdeckung

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Mitgliederversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfange der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehung der gesetzlichen Ergebnissrücklage zu beseitigen ist. Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der Verlustanteil nicht nach den vorhandenen Geschäftsguthaben, sondern nach dem Verhältnis der satzungsmäßigen Pflichtzahlungen bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch rückständig sind.

X. Bekanntmachungen

§ 44 - Bekanntmachungen

- (1) Bekanntmachungen werden unter dem Namen der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 von zwei Vorstandsmitgliedern gemeinsam zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter Nennung des Aufsichtsrates von der

Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden und bei Verhinderung von ihrer/seinem Stellvertreter/in unterzeichnet.

(2) Bekanntmachungen werden mit Ausnahme der Einladung zur Mitgliederversammlung (§ 33 Abs. 2) in "die Tageszeitung" Ausgabe Hamburg veröffentlicht.

(3) Sind Bekanntmachungen in dem in § 44 Abs. 2 bzw. im vorstehenden Absatz 2 genannten Blatt nicht zu erreichen, so werden sie in einem vom Registergericht zu bestimmenden Blatt veröffentlicht, bis die Mitgliederversammlung ein anderes Blatt bestimmt hat und eine entsprechende Satzungsänderung in das Genossenschaftsregister eingetragen ist.

XI. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 45 - Prüfung

(1) Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsgemäßigkeit der Geschäftsführung sind die betriebliche Organisation, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, und anderer Gesetze in jedem Geschäftsjahr zu prüfen. Diese Prüfung schließt die Prüfung des Lageberichts ein.

(2) Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört. Sie ist Mitglied des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen.

(3) Der Prüfungsverband kann bei Vorliegen besonderer Gründe oder auf Antrag der Genossenschaft auch außerordentliche Prüfungen durchführen.

(4) Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung vorzubereiten. Er hat den Prüfern alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Durchführung der Prüfung benötigt werden.

(5) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) unverzüglich nach seiner Feststellung durch die Mitgliederversammlung auf dem vorgeschriebenen Formblatt, den Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.

(6) Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes zu beraten. Der Prüfungsverband ist berechtigt, an der Sitzung teilzunehmen. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, den Beanstandungen und Auflagen des Prüfungsverbandes nachzukommen.

(7) Der Prüfungsverband ist berechtigt, an den Mitgliederversammlungen der Genossenschaft teilzunehmen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen. Er ist daher zu allen Mitgliederversammlungen fristgerecht einzuladen.

XII. Auflösung und Abwicklung

§ 46 - Auflösung und Abwicklung

(1) Die Genossenschaft wird aufgelöst

- a) durch Beschluss der Mitgliederversammlung,
- b) durch Eröffnung des Konkursverfahrens,
- c) durch Beschluss des Gerichts, wenn die Zahl der Genossen weniger als 7 beträgt.

(2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maßgebend.

Diese Satzung ist durch die Mitgliederversammlung vom 11.08.87 beschlossen worden. Die Satzung ist am 15.03.1988 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. 690 eingetragen worden.

Satzungsänderungen

am 23. September 1992

am 25. Mai 1994

am 19. September 1995

am 26. Mai 1998

am 1. Juni 1999

* *Die Satzung wurde bezogen auf die heute gültige Rechtschreibung aktualisiert.*

4.4 Selbstverwaltungs-Mustervertrag der Schanze eG

Die Schanze eG

vertreten durch den Vorstand
- nachstehend Genossenschaft genannt -

und der Verein/GbR xy

vertreten durch den Vorstand
- nachstehend Verein genannt -

schließen folgenden Vertrag

Präambel

(1) Der Verein und die Genossenschaft beabsichtigen auf dem Grundstück xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in Hamburg für die ausschließliche Nutzung des Vereins ein Gebäude unter Einbeziehung von Fördermitteln der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) zu errichten.

(2) Aus wirtschaftlichen, sozialen, förderrechtlichen und anderen Erwägungen, die den Interessen beider Parteien dienen, soll die Genossenschaft Eigentümerin des Grundstücks und des Gebäudes werden.

(3) Bis zur Bewilligung der beantragten Fördermittel und dem damit verbundenen Baubeginn betreibt der Verein auf eigene Kosten das Vorhaben. Die Genossenschaft steht insofern jederzeit hilfreich zur Verfügung, wenn notwendige Erklärungen abgegeben werden müssen.

(4) Der Vertrag soll in 2 Phasen umgesetzt werden. Die erste Phase umfasst die Vorbereitung der geplanten Baumaßnahme bis zum Grunderwerb und dem Baubeginn und die zweite Phase die Baumaßnahme selbst und die anschließende Überlassung des Grundstücks mit Gebäude.

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Vertragsgegenstand ist das Grundstück und das zu errichtende Gebäude samt Nebenanlagen xxxxxxxxxxxxxxxx, Grundbuch xxxxxxxxxxxx, Flurstück xxxx. Vertragsgegenstand sind auch die dazugehörigen Außen- und Fassadenflächen.

§ 2 Vertragszweck

(1) Vertragszweck sind in Phase 1 dieses Vertrages alle notwendigen Schritte, um die geplanten Fördermittel der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) für die Bebauung des Grundstückes xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx mit einem Mietwohngebäude mit ca. xxxxxx qm Wohnfläche und den dazugehörigen Neben- und Verkehrsflächen zu erhalten (Förderungsanteil des Vertragsgegenstandes). Die Erstellung des Gebäudeteils soll mit öffentlichen Mitteln der WK (Vereinbarte Förderung nach §88d II. WoBauG) gefördert werden (Hinweis auf die Förderungsgrundsätze der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt - Merkblatt 1 der WK xxxx und Ergänzungen ab xxxx in Verbindung mit dem Entwurf Amt für Wohnungswesen WA 3310 Stand xxxxxx) und (die Fördergrundsätze sind gegebenenfalls auf den aktuellen Stand der Förderung zu bringen)

(2) in Phase 2 dieses Vertrages die Überlassung des Vertragsgegenstandes an den Verein zur eigenverantwortlichen selbstbestimmten Instandhaltung, Nutzung und Verwaltung, sobald dieses möglich ist.

§ 3 Leistungen des Vereins

(1) Der Verein beauftragt eine/n geeignete/n Architekten/in mit der Planung des Bauvorhabens. (Phase 1)

(2) Der Verein beauftragt eine/n geeignete/n Baubetreuer/in mit der Betreuung des Bauvorhabens. (Phase 1)

(3) Mit Hilfe der unter (1) und (2) beauftragten Fachleute treibt der Verein die Planungen auf eigene Kosten soweit voran, dass alle notwendigen Unterlagen für einen Antrag bei der WK auf Förderungsmittel (WK-Antrag) vorliegen. (Phase 1)

(4) Der Verein hält die Genossenschaft von allen Kosten frei, die sich aus der Planung und der Antragsstellung bei der WK ergeben, falls das Bauvorhaben nicht realisiert wird. (Phase 1)

(5) Nach Genehmigung des WK-Antrages sorgt der Verein für die Einbringung des sich aus der Gesamtfinanzierungsaufstellung ergebenden Eigenkapitals in die Genossenschaft. Die genauen Modalitäten der Eigenkapitaleinbringung werden in der Anlage I zum Vertrag geregelt. Solange diese Regelung nicht abgeschlossen ist, stellt der Verein der Genossenschaft die notwendigen Eigenkapitalmittel als zinsloses Darlehen zur Verfügung. Die vom Verein bezahlten, notwendigen und von der WK anerkannten Planungskosten werden mit dem einzubringenden Eigenkapital in geeigneter Form verrechnet (die entstandenen Kosten werden als Genossenschaftsanteile gutgeschrieben oder als Anteil des Darlehens behandelt). (Phase 2)

(6) Der Verein übernimmt / hat nach Fertigstellung des Gebäudes (Phase 2)

- die fachgerechte Instandhaltung des Vertragsgegenstandes. Zum Schutze des Vertragsgegenstandes vor Instandsetzungsaus wird der Verein jährlich eine/n geeignete/n Architektin/en beauftragen, einen Gebäude-Check gemäß beiliegendem Musterformular durchzuführen und damit die ordnungsgemäße Instandhaltung gegenüber der Genossenschaft belegen.

- die freiwillige weitere fach- und handwerksgerechte Instandsetzung und Modernisierung nach seinen Vorstellungen

- die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der durch das Hamburgische Wegegesetz in der jeweils geltenden Fassung aufgegebenen Pflichten. Insoweit stellt der Verein die Genossenschaft von jeglicher Haftung frei.

- die Verwaltung des Vertragsgegenstandes einschließlich der Wohnungsvergabe, die in eigenem Namen ausschließlich an Genossenschafts- und gleichzeitig Vereinsmitglieder zu erfolgen hat. Insoweit stellt der Verein die Genossenschaft hiervon frei.

- die Betriebskosten des Verwaltungsgegenstandes im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) § 27 Abs. 1, Anlage 3

Wo keine direkte Abrechnung zwischen Kostenstelle und Verein möglich ist, erstattet der Verein der Genossenschaft die Betriebskosten nach Abrechnung. Der Verein ist verpflichtet, der Genossenschaft auf erstes Verlangen monatliche Vorauszahlungen in angemessener Höhe auf die bei der Genossenschaft verbleibenden Betriebskosten zu leisten.

- die Mietverträge entsprechend den Auflagen und Bedingungen aus den Bescheiden der Baubehörde und der Wohnungskreditanstalt abzuschließen und insbesondere die Miete

gegenüber seinen Mietern gemäß der II. BV zu kalkulieren; sofern die Auflagen aus den Bewilligungsbescheiden dem nicht widersprechen.

- die mit Inanspruchnahme der Fördermittel im Zusammenhang stehenden Auflagen und Nebenbestimmungen aus den Zuwendungsbescheiden so zu erfüllen, als sei er selbst Empfänger der Fördermittel. (Alle Förder- und Bewilligungsbescheide werden Bestandteil dieses Vertrages, sobald sie vorliegen)
- während der Laufzeit dieses Vertrages der Genossenschaft einen Eigenkapitalanteil zur Verfügung zu stellen. Näheres regelt die Anlage I zu diesem Vertrag.
- Der Verein hat das Hausrecht an der Vertragsfläche.

(7) Der Verein verpflichtet sich auch für den Fall, dass bestimmte Förderungswege beschrieben werden, bei denen die Anwendung der II. BV nicht vorgeschrieben ist, diese bei allen notwendigen Berechnungen gegenüber der Genossenschaft als Grundlage anzuwenden. (Phase 1 und 2)

(8) Der Verein verpflichtet sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Genossenschaft unter Beachtung ihrer insbesondere sich aus der Satzung ergebenden Interessen und wird keine Entscheidungen treffen, die der Genossenschaft einen wesentlichen Schaden zufügen können. Alle wesentlichen Entscheidungen müssen mit der Genossenschaft abgestimmt werden. (Phase 1 und 2)

(9) Der Verein verpflichtet sich gegenüber der WK, alle sich aus den Bewilligungsbescheiden und Darlehensverträgen hinsichtlich der Vermietung und Verwaltung der Objekte ergebenden Verpflichtungen einzuhalten und vor einer globalen Untervermietung oder Unterverpachtung deren Zustimmung einzuholen.

§ 4 Leistungen der Genossenschaft

(1) Die Genossenschaft stellt den durch Veranlassung des Vereins vorbereiteten Förderungsantrag bei der WK und gibt alle notwendigen Erklärungen und Willenserklärungen ab, die zur Weiterführung und Genehmigung des Antrages notwendig sind. (Phase 1 und 2)

(2) Die Genossenschaft übernimmt nach Genehmigung des WK-Antrages die Verträge mit der/m Architekten/in und der/m Baubetreuer/in. (Phase 2)

(3) Die Genossenschaft erwirbt nach Genehmigung des WK-Antrages oder zu geeigneter Zeit das zu bebauende Grundstück. (Phase 2)

(4) Die Genossenschaft lässt mit Hilfe der beauftragten und unter (2) genannten Fachleute die technische und wirtschaftliche Abwicklung des Bauvorhabens auf eigene Rechnung durchführen. Sie nimmt die für die Erstellung notwendigen und von der WK anerkannten Finanzierungsmittel auf und schließt entsprechende Darlehensverträge ab. (Phase 2)

(5) Die Genossenschaft überlässt dem Verein nach Fertigstellung des Gebäudes den Vertragsgegenstand zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung, wie besehen im derzeitigen Zustand unter Ausschluss jeglicher Mängelhaftung. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem bei der Fertigstellung des Neubauvorhabens anzufertigenden Übergabeprotokoll. (Phase 2)

(6) Die Genossenschaft tritt alle Rechte und Pflichten, die mit der Durchsetzung der Mängelbeseitigung und Mängelhaftung zusammenhängen, an den Verein ab. Der Verein erklärt schon jetzt die Übernahme der Rechte und die Unterwerfung unter die Pflichten. (Phase 2)

(7) Die Genossenschaft verpflichtet sich auch für den Fall, dass Förderungswege beschränkt werden, bei denen die Anwendung der II. BV nicht vorgeschrieben ist, diese bei allen notwendigen Berechnungen gegenüber dem Verein als Grundlage anzuwenden. (Phase 1 und 2)

(8) Zur Sicherung der Ansprüche des Vereins und zur Verhinderung, dass mit dem Vertragsgegenstand Spekulationsabsichten verfolgt werden können wird die Genossenschaft eine Reallast zu Gunsten des Vereins ins (Erbbaurechts)Grundbuch eintragen lassen, sobald dies rechtlich möglich ist (Phase 2). Die Eintragung soll den folgenden Wortlaut haben:

"Dem Verein wird eine an angemessene Bewirtschaftungskosten gebundene Höchstmiete (angelehnt an die Kostenmiete gemäß II. BV) garantiert. Nach einem ggf. durchgeführten Verkauf darf die Miete jedoch höchstens der Miete entsprechen, die vor diesem Verkauf Gültigkeit besaß. Sofern es rechtlich möglich ist (MHG) ist eine Erhöhung der Miete höchstens in dem Maße möglich, wie der amtlich festgestellte Lebenshaltungsindex gestiegen ist."

(9) Die Genossenschaft verpflichtet sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem Verein und überlässt dem Verein alle wesentlichen Entscheidungen für die Planung und Erstellung des Gebäudes. Die notwendigen Erklärungen und Willenserklärungen zu Entscheidungen des Vereins können von der Genossenschaft nur aus wichtigem Grund (ein wichtiger Grund liegt z.B. darin, wenn Entscheidungen des Vereins die wirtschaftliche oder satzungsgemäße Existenz der Genossenschaft gefährden) versagt werden. Alle wesentlichen Entscheidungen (eine wesentliche Entscheidung ist z.B. die Veränderung des Finanzierungs- oder Nutzungskonzeptes) müssen mit dem Verein abgestimmt werden. (Phase 1 und 2)

§ 5 Kostenerstattung

Der Verein ist verpflichtet, nach Fertigstellung des Gebäudes einen Kostenbetrag gemäß der Anlage II zu diesem Vertrag an die Genossenschaft abzuführen. Dieser Kostenbetrag dient dazu, den bei der Genossenschaft entstehenden Verwaltungsaufwand und Kosten aus diesem Überlassungsvertrag abzudecken. Er ist in zwölf Monatsraten zu begleichen und jeweils im Voraus fällig.

§ 6 Haftung

Der Verein hält die Genossenschaft von allen Ansprüchen Dritter, gleich aus welchem Rechtsgrunde, frei, die den Vertragsgegenstand und seine Verwaltung betreffen. Der Verein hat aus diesem Grunde eine Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abzuschließen und der Genossenschaft nachzuweisen.

§ 7 Vertragsdauer / Kündigung / Wirksamkeit

(1) Die Vereinbarung beginnt mit Unterschrift der Vertragsparteien und wird für eine Laufzeit von 30 Jahren geschlossen. Sie endet vorzeitig, sobald definitiv deutlich ist, dass eine Realisierung des Bauvorhabens unmöglich ist (z.B. wenn eine Förderung durch die WK nicht erfolgt,...).

(2) Der Vertrag endet fristlos, wenn

- über das Vermögen des Vereins die Eröffnung des Konkurs- oder Vergleichsverfahrens beantragt wird
- die WK bei Anordnung einer Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung die fristlose Kündigung verlangt hat (siehe § 7 Nr. 5) und im Falle der Zwangsversteigerung die Zuschlagserteilung erfolgt ist.

(3) Kündigt keine der Parteien den Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der unter (1) genannten Laufzeit gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen.

(4) Innerhalb der Laufzeit des Vertrages kann dieser Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von 3 Monaten nur dann gekündigt werden, wenn:

- einer der Vertragspartner in die Liquidation übergeht oder das Konkursverfahren gegen ihn eröffnet oder die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wird
- einer der Vertragspartner wesentlichen in diesem Vertrag übernommenen Pflichten nicht nachkommt und der jeweils andere Vertragspartner ihn zweimal hierzu aufgefordert hat und zur Erfüllung jeweils eine angemessene Frist gesetzt hat

(5) Innerhalb der Laufzeit des Vertrages kann dieser Vertrag von beiden Seiten dann fristlos gekündigt werden, wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des geförderten Objektes angeordnet ist und die fristlose Kündigung von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) verlangt wird. (Ein genaues Verfahren zum Schutze des inhaltlichen Förderungszweckes und des Vereins in solch einem Falle konnte mit der WK nicht verhandelt werden. Zur Präzisierung wird jedoch auf das Schreiben der WK vom 09.09.1996 als Anlage dieses Vertrages verwiesen)

(6) Innerhalb der Laufzeit des Vertrages kann dieser Vertrag von Seiten der Genossenschaft dann fristlos gekündigt werden, wenn der Verein gravierenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt, soweit sie auf dem Bewilligungsbescheid oder Darlehensvertrag der WK oder dem Aufteilungsbescheid der Baubehörde beruhen. Die Genossenschaft verpflichtet sich gegenüber der WK, diese Kündigung auszusprechen, wenn die WK dieses verlangt.

(7) Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der fristlosen Kündigung bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.

(8) Im Falle einer Kündigung dieses Nutzungsverhältnisses findet § 568 BGB keine Anwendung.

(9) Bei Beendigung dieses Vertragsverhältnisses tritt die Genossenschaft in die bestehenden Mietverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten ein. Die Genossenschaft erklärt sich schon jetzt bereit, in diesem Fall lediglich die Kostenmiete gemäß II. BV zu erheben, es sei denn, dieses ist wirtschaftlich unzumutbar (wirtschaftlich unzumutbar wäre z.B. eine Gefährdung der Existenz der Genossenschaft; die mangelnde wirtschaftliche Verwertbarkeit fällt nicht unter die Unzumutbarkeit). Eine vorhandene Bindung an eine an Kosten orientierte Miethöhenbegrenzung bleibt unberührt.

§ 8 Besichtigungsrecht

Vertreter und besonders Beauftragte der Genossenschaft dürfen den Vertragsgegenstand innerhalb der üblichen Geschäftszeit von 10.00 - 16.00 Uhr und nach vorheriger Absprache mit dem Verein mit einer Vorankündigungszeit von mindestens 7 Tagen zu Besichtigungszwecken betreten.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Unwirksame einzelne Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Wirksamkeit des übrigen Vertrages.

(2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch wirksame zu ersetzen, die dem Vertragszweck am nächsten kommen.

(3) Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.

(4) Sollte die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt oder die Behörde für Bau und Verkehr diesen Vertrag so nicht im Rahmen der Förderung akzeptieren, verpflichten sich die Vertragsparteien, nach dem Sinne nach gleichen geeigneten Vertragsformulierungen zu suchen.

Hamburg, den

Hamburg, den

.....
Genossenschaft

.....
Verein
(vertretungsberechtigt lt.
Vereinsregisterauszug AG
Hamburg vom xxxxxxxxxx)

Anlagen: Schreiben der WK vom xxxxxxxx
Planunterlagen (wird nachgereicht)

ANLAGE I zum Vertrag

Die

Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG
Neuer Kamp 25
20359 Hamburg

vertreten durch den Vorstand
- nachstehend Genossenschaft genannt -

und der Verein

vertreten durch den Vorstand
- nachstehend Verein genannt -

schließen zusätzlich zum Vertrag vom folgende Vereinbarung

Der Verein übernimmt als zwingende Voraussetzung für den Überlassungsvertrag den gesamten Finanzierungsanteil des in der von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB) - bzw. einer gemäß II. BV aufzustellenden WB; für den Fall, dass die WK keine WB erstellt oder prüft, den in der vereinbarten WB ausgewiesenen Eigenkapitalanteil.

Von dem Eigenkapitalanteil werden mindestens 5% der Gesamtkosten in Form von Genossenschaftsanteilen in die Genossenschaft eingebracht. Die Aufstellung der für dieses Bauvorhaben eingebrachten Genossenschaftsanteile wird erstellt und fortgeschrieben. Der Verein hat dafür zu sorgen, dass die Anzahl der für dieses Bauvorhaben eingebrachten Genossenschaftsanteile in voller Höhe gezeichnet bleiben oder dass gekündigte Anteile durch neue Anteile ersetzt werden.

Der restliche Anteil des Eigenkapitals überlässt der Verein der Genossenschaft in Form eines Darlehens. Das gegebene Darlehen wird mit 4% p.a. verzinst. Die Auszahlung der Zinsen wird mit der laufenden Kostenerstattung (vgl. § 5 des Überlassungsvertrages) verrechnet.

Zur Sicherung des Darlehens wird die Genossenschaft eine Grundschuld in Höhe des Darlehensbetrages zu Gunsten des Vereins in Abt. 2 des (Erbbaurechts-)Grundbuches im Range nach dem Darlehen der Wohnungsbaukreditanstalt eintragen lassen.

Diese Vereinbarung gilt, solange der Überlassungsvertrag zwischen den Vertragsparteien besteht. Sie gilt auch für eine etwaige Verlängerung des Überlassungsvertrages.

Bei Beendigung des Vertrages wird das Darlehen mit der fälligen Verzinsung zurückgezahlt. Sollte die Beendigung des Vertrages durch die Genossenschaft verursacht werden oder die Laufzeit des Vertrages ohne Kündigung abgelaufen sein, erfolgt die Auszahlung mit Vertragsende. In allen anderen Fällen wird das Darlehen und die fällige Verzinsung nach einer Frist von 24 Monaten nach Vertragsende zurückgezahlt.

Die genauen Beträge der Genossenschaftsanteile und des Darlehens werden nach Vorliegen der Endabrechnung der Baumaßnahme und Vorliegen der von der WK genehmigten WB in

geeigneter Form schriftlich niedergeschrieben und von den Vertragsparteien gegengezeichnet.

Übersteigt die Tilgung die Summe der Abschreibungssätze (Wirtschaftlichkeitsberechnung), so ist der Differenzbetrag zur Deckung der Liquidität vom Verein zu tragen. Der Betrag wird dem Verein als Anzahlung auf zu diesem Zweck zu zeichnende Genossenschaftsanteile gutgeschrieben.

Sollte sich im Verlauf der Vertragsdauer des Überlassungsvertrages oder seiner Verlängerung die Möglichkeit ergeben, dass die wirtschaftliche Gesamtsituation der Genossenschaft und die objektbezogene WB die Reduzierung des Eigenkapitalanteils (objektbezogene Genossenschaftsanteile und Darlehen) zuließe, verpflichtet sich die Genossenschaft, dem Verein diese Reduzierung zu ermöglichen. Die für eine Vermietung üblicherweise geforderten Mindestgenossenschaftsanteile müssen in jedem Falle gezeichnet bleiben.

Hamburg, den

Hamburg, den

.....
Genossenschaft

.....
Verein

(vertretungsberechtigt lt.
Vereinsregisterauszug AG
Hamburg vom)

ANLAGE II zum Vertrag

Die
Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG
Neuer Kamp 25
20359 Hamburg

vertreten durch den Vorstand
- nachstehend Genossenschaft genannt -

und der Verein xy
vertreten durch den Vorstand
- nachstehend Verein genannt -

schließen zusätzlich zum Vertrag vom folgende Vereinbarung

Regelung des § 5 des Überlassungsvertrages "Kostenerstattung"

Maßgebend für die Kostenerstattung des Vereins an die Genossenschaft ist die nach Baufertigstellung und Abrechnung vorliegende und genehmigte Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB) der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK). In den Fällen, in denen die WK keine WB´s aufstellt oder prüft, wird eine geeignete WB nach den Vorschriften der II. BV aufgestellt (z.B. durch das Baubetreuungsunternehmen STATTB AU HAMBURG GmbH).

Der Verein übernimmt die aus dem Teil III. Ertragsberechnung A. Aufwendungen der WB folgende Anteile als Kostenerstattung:

1. Die Kapitalkosten in voller Höhe

(die Kapitalkosten bestehen aus den Zinsen der Finanzierungsanteile abzüglich der von der WK gezahlten Annuitätshilfen),

2. die Hälfte der Verwaltungskostenpauschale (z.Zt. 50% von 230,00 EUR pro Wohneinheit pro Jahr).

3. die Kosten für Abschreibungen und Sonderabschreibungen in voller Höhe.

Sollten neben den Kosten aus der oben genannten WB durch die Förderungen auch Kosten für die laufende Darlehensbearbeitung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt anfallen, sind auch diese Kosten vom Verein zu tragen und der Genossenschaft zu erstatten.

Der Kostenerstattungsbetrag wird durch die Darlehenszinsen des in Anlage I des Überlassungsvertrages vereinbarten Darlehens gemindert.

Die Kostenaufteilung wird jährlich neu erstellt, da sich die Annuitätenhilfen und die Miethöhen gemäß Förderungsrichtlinien ändern werden.

Hamburg, den

.....

Genossenschaft

Hamburg, den

.....

Verein

(vertretungsberechtigt lt.
Vereinsregisterauszug AG
Hamburg vom)

4.5 Leistungsangebot der P99 für Wohngruppenprojekte

- P99 beschränkt sich bewusst darauf, finanztechnische Dienstleistungen anzubieten. Die Autonomie der Projekte soll nicht angetastet werden.
- P99 verfügt über eine geeignete Gebäude-Verwaltungssoftware (Domus 4000) und kann auf Erfahrungen aus der Praxis genossenschaftlicher Wohnungsverwaltung zurückgreifen.
- Die Preise richten sich nach dem Umfang der Leistungen, die in Anspruch genommen werden, und nach der Anzahl der Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten.

Abrechnung der Mieten:

- Pflege der Stammdaten
- Sollstellung
- Einzug der Mietlastschriften
- Erstellen von Mahnungen
- Mietkontoauszüge

Abrechnung der Betriebskosten:

- Datenaustausch mit Heizkostenfirmen
- Erstellen der Betriebskosten-Abrechnung für alle Mieter
- Verbuchen der Betriebskosten-Abrechnung
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs für Gutschriften und Nachzahlungen

Buchen der Geschäftsvorfälle:

(entsprechend § 6 Nr. 4 StBerG)

- Sortieren und Ablegen der Belege
- Vorkontieren
- Buchen

Wirtschaftspläne:

- Erstellen eines Jahresbudgets
- Soll-Ist-Vergleiche
- Abweichungsanalyse

Vorbereitung auf die genossenschaftliche Pflichtprüfung:

- Vorbereitung der Buchhaltungsunterlagen
- Erstellen von Sonderauswertungen