



Satzung

Status

4. November 2024

Präambel

Die Wohnungsgenossenschaft „DIESE eG“ ist ein solidarisches genossenschaftliches Gemeinschaftsprojekt, das mit dem Ziel gegründet wurde, dem Ausverkauf der Berliner Innenstadtbezirke eine andere Art des Umgangs mit dem Eigentum an urbaner Wohn-, Lebens- und Existenzgrundlage entgegenzusetzen, die den Menschen, die hier leben den Verbleib sichert und sie nicht verdrängt.

Diese Genossenschaft heißt „DIESE eG“, weil diese Genossenschaft genau dies jetzt in die Hand nimmt.

Die Genossenschaft strebt Geschlechterparität in allen Arbeitszusammenhängen und in der Besetzung ihrer Organe an.

Satzung der DIESE eG

I. Firma, Sitz, Zweck, Gegenstand und Dauer

1. Firma und Sitz

- 1.1 Die Firma der Genossenschaft lautet: DIESE eG.
- 1.2 Der Sitz der Genossenschaft ist: Berlin
- 1.3 Die Genossenschaft ist unter GnR 757 B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

2. Zweck, Gegenstand und Dauer

- 2.1 Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die sichere und nachhaltige, also sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortbare, Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum.
- 2.2 Ziel der Genossenschaft ist die gegenseitige Hilfe der Mitglieder untereinander, nicht aber die Gewinnerzielung für das einzelne Mitglied oder die Genossenschaft.
- 2.3 Die Genossenschaft stellt Wohnräume bereit, die eine gemeinschaftliche, selbstbestimmte Nutzung ermöglichen.
- 2.4 Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften und betreuen. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben wahrnehmen.
- 2.5 Die Genossenschaft stellt durch die Organisation ihres Geschäftsbetriebes und entsprechende Vertragswerke sicher, dass sie eine Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden aus ihrem Eigentum in aller Regel nicht vornehmen kann und nicht vornehmen wird.
- 2.6 Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist nur in Ausnahmefällen möglich, wenn das jeweilige Vorhaben nicht als Mitgliedergeschäft umgesetzt werden kann, trotzdem aber im Gesamtinteresse der Genossenschaft umgesetzt werden soll. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist auch dann zugelassen, wenn Nichtmitglieder bereits Mieter von zu Wohnzwecken bestimmten Räumen waren, bevor diese Räume von der Genossenschaft übernommen wurden und trotz entsprechendem Angebot der Genossenschaft nicht Mitglied der Genossenschaft werden wollen.
- 2.7 Ziel der Genossenschaft ist außerdem die Förderung des Genossenschaftswesens.
- 2.8 Die Genossenschaft kann sich im Rahmen von § 1 Abs. 2 GenG an Unternehmen beteiligen.

II. Mitgliedschaft

3. Erwerb der Mitgliedschaft

- 3.1 Die Mitgliedschaft können natürliche Personen und juristische Personen erwerben. Aufnahmefähig als ordentliches Mitglied ist, wer die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Fördergeschäftsbetriebs der Genossenschaft erfüllt. Aufnahmefähig als ordentliches Mitglied ist außerdem jeder, dessen Mitgliedschaft im förderwirtschaftlichen Interesse der Genossenschaft liegt.
- 3.2 Die Mitgliedschaft als ordentliches Mitglied wird erworben durch
 - a) eine unbedingte Erklärung des Beitritts in Textform von der beitretenden Person und
 - b) die Zulassung durch den Vorstand.Vor Abgabe der Beitrittserklärung ist den Beitrittswilligen diese Satzung in Textform in der jeweils geltenden Fassung zur Verfügung zu stellen. Das Mitglied ist unverzüglich in die Mitgliederliste einzutragen und hiervon unverzüglich zu benachrichtigen.

- 3.3 Personen, die für die Inanspruchnahme des Fördergeschäftsbetriebs nicht in Frage kommen, können als investierendes Mitglied aufgenommen werden. Auf den Erwerb der Mitgliedschaft ist Abs. 2 mit den folgenden Maßgaben entsprechend anzuwenden:
- die Beitrittserklärung muss den Willen des Beitretenden, als investierendes Mitglied beizutreten, eindeutig zum Ausdruck bringen;
 - die Zulassung des Beitritts durch den Vorstand bedarf außerdem der Zustimmung durch den Aufsichtsrat
 - das investierende Mitglied hat mindestens 100 Geschäftsanteile als Pflichtbeteiligung zu zeichnen.
- 3.4 Ein Mitglied kann bei fortbestehender Mitgliedschaft seinen Status als ordentliches oder investierendes Mitglied (Ausgangstatus) in den jeweils anderen Status (Zielstatus) nur auf Grundlage und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen ändern. Ein Anspruch des Mitglieds auf Änderung der Mitgliedschaftsart wird damit jedoch nicht begründet.
- Voraussetzung für den Wechsel der Mitgliedschaftsart ist, dass das wechselwillige Mitglied in Bezug auf den Zielstatus die Bedingungen des Erwerbs der Mitgliedschaft gemäß § 3 Abs. 2 bzw. 3 erfüllt.
 - Für den Wechsel der Mitgliedschaftsart bedarf es vom wechselwilligen Mitglied eines Antrags in Textform auf Änderung der Art seiner Mitgliedschaft. Ausgangs- und Zielstatus müssen dabei eindeutig bezeichnet sein.
 - Über den Antrag entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat nach Maßgabe der Bestimmungen, die für den Erwerb der Mitgliedschaft im Zielstatus gelten. Haben sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat ihre Zustimmung durch entsprechende Beschlussfassung zu erteilen, wird der beantragte Wechsel der Mitgliedschaftsart mit Datum des zuletzt gefassten Zustimmungsbeschlusses wirksam.
- Die Änderung der Art der Mitgliedschaft ist unverzüglich in der Mitgliederliste zu vermerken. Das Mitglied ist hierüber alsbald zu informieren.
- 3.5 Mit Wirksamkeit des Wechsels der Mitgliedschaftsart unterliegt das betreffende Mitglied grundsätzlich den für die jeweilige Art der Mitgliedschaft geltenden Vorschriften.
- 3.5.1. Sind mit der Art der Mitgliedschaft unterschiedliche Vermögensrechte verbunden (z.B. Beteiligung am Gewinn oder Liquidationserlös, Anspruch auf Verzinsung des Geschäftsguthabens u. ä.), so gelten die mit dem Ausgangsstatus des betreffenden Mitglieds verbundenen Vermögensrechte bis zum Schluss des Geschäftsjahres fort, in dem der Wechsel der Mitgliedschaftsart wirksam geworden ist.
- 3.5.2. Sind mit der Art der Mitgliedschaft unterschiedliche organschaftliche Rechte verbunden (z.B. Einschränkung des passiven Wahlrechts) und führt die Erlangung des Zielstatus durch das betreffende Mitglied zur Verletzung einschlägiger gesetzlicher oder satzungsmäßiger Regelungen, so ist das betreffende Mitglied zur unverzüglichen Beendigung des rechtswidrigen Zustands durch Vornahme aller hierzu erforderlichen Rechtshandlungen verpflichtet.

4. Eintrittsgeld

- Über die Erhebung und die Höhe des Eintrittsgelds beschließt die Mitgliederversammlung.
- Das Eintrittsgeld kann Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartner*innen, minderjährigen Kindern von Mitgliedern sowie den die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben erlassen werden. Hierüber entscheidet der Vorstand.

5. Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch:

- Kündigung;

- b) vollständige Übertragung des Geschäftsguthabens
- c) Tod, soweit die Mitgliedschaft nicht nach Ziffer 8 fortgesetzt wird;
- a) Ausschluss;
- b) Wird eine Gesellschaft aufgelöst oder erlischt sie, so endet ihre Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Im Falle der Gesamtrechtsnachfolge wird die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres durch den Gesamtrechtsnachfolger fortgesetzt.

6. Kündigung

- 6.1 Jedes Mitglied hat das Recht durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft zu erklären.
- 6.2 Die Kündigung bedarf der Textform und findet nur zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss der Genossenschaft mindestens 6 Monate vor Schluss eines Geschäftsjahres zugehen. Die Kündigung kann frühestens 5 Jahre nach Eintritt erfolgen.
- 6.3 Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresabschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

7. Übertragung von Geschäftsguthaben

- 7.1 Mitglieder können jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, ihr Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung anderen Personen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern die Erwerber*innen an seiner Stelle Mitglied werden oder bereits Mitglied sind. Die Übertragung des Geschäftsguthabens ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vorstands in Textform wirksam. Das Geschäftsguthaben darf ausschließlich zum Nominalwert übertragen werden.
- 7.2 Ein Mitglied kann sein Geschäftsguthaben ohne aus der Genossenschaft auszuscheiden, teilweise übertragen und hierdurch die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, soweit es nicht nach der Satzung oder einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine vom Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist. Die Voraussetzungen in 7.1. gelten entsprechend.
- 7.3 Sind die Erwerber*innen nicht Mitglied der Genossenschaft, so müssen sie die Mitgliedschaft vor Übertragung erwerben. Sind die Erwerber*innen bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des übertragenden Mitgliedes deren Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so haben die Erwerber*innen entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen.

8. Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben

- 8.1 Mit dem Tod scheidet ein Mitglied aus; seine Mitgliedschaft geht auf seine Erben über.
- 8.2 Sind mehrere Erben vorhanden und teilen diese nicht innerhalb von 6 Monaten nach dem Todesfall der Genossenschaft schriftlich mit, welchem von ihnen die Mitgliedschaft allein überlassen worden ist, so endet diese mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Frist abgelaufen ist.
- 8.3 Mehrere Erben können bis zu diesem Zeitpunkt Erklärungen gegenüber der Genossenschaft nur durch eine*n gemeinschaftliche*n Vertreter*in abgeben. Der bzw. die gemeinschaftlichen Vertreter*in der Erben ist der Genossenschaft unverzüglich schriftlich zu benennen.
- 8.4 Die Fortsetzung der Mitgliedschaft mit Erben, die die Genossenschaft gemäß Ziffer 9 als Personen oder auf Grund des Verhaltens zum Ausschluss berechtigten würde, ist ausgeschlossen.

9. Ausschluss

- 9.1 Ein Mitglied kann zum Ende des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn:
- a) es den satzungsmäßigen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt;
 - b) wenn es durch genossenschaftswidriges Verhalten das Ansehen oder die Belange (insbesondere im Hinblick auf konkrete Projekte) der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht;
 - c) es zahlungsunfähig geworden oder überschuldet oder über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist;
 - d) die Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nicht vorhanden waren oder nicht mehr vorhanden sind;
 - e) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als 6 Monate unbekannt ist.
- 9.2 Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Mitglieder des Vorstands können jedoch nur durch Beschluss des Aufsichtsrats, Mitglieder des Aufsichtsrats nur durch Beschluss der Mitgliederversammlung ausgeschlossen werden. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern. Hierbei sind ihm die wesentlichen Tatsachen, auf denen der Ausschluss beruht sowie der satzungsmäßige Ausschließungsgrund mitzuteilen.
- 9.3 Der Beschluss, durch den das Mitglied ausgeschlossen wird, hat die Tatsachen, auf denen der Ausschluss beruht, sowie den satzungsmäßigen Ausschließungsgrund anzugeben.
- 9.4 Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen vom Vorstand unverzüglich in Textform mit Zustellungsnachweis mitzuteilen. Vom Zeitpunkt der Zustellung bzw. der Veröffentlichung der Bekanntmachung kann das Mitglied nicht mehr an der Mitgliederversammlung teilnehmen und nicht mehr Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats sein.
- 9.5 Das ausgeschlossene Mitglied kann, wenn die Mitgliederversammlung den Ausschluss noch nicht beschlossen hat, innerhalb eines Monats seit der Absendung des Briefes Beschwerde beim Aufsichtsrat einlegen. Die Beschwerdeentscheidung des Aufsichtsrats ist genossenschaftsintern endgültig.
- 9.6 Es bleibt dem ausgeschlossenen Mitglied unbenommen, gegen den Ausschluss den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten. Der ordentliche Rechtsweg ist jedoch ausgeschlossen, wenn das Mitglied von der Beschwerdemöglichkeit gemäß Ziffer 9.5 keinen Gebrauch gemacht hat.

10. Auseinandersetzung

- 10.1 Für die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied und der Genossenschaft ist der von der Mitgliederversammlung festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr maßgebend, zu dessen Ende das Mitglied ausscheidet. Das ausgeschiedene Mitglied kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben verlangen. Dieses berechnet sich nach dem Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen Mitglieds (Ziffer 13.8); auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat es keinen Anspruch.
- 10.2 Vorbehaltlich der Regelung in Ziffer 10.6 ist das Auseinandersetzungsguthaben dem ausgeschiedenen Mitglied binnen sechs Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuführen, nicht jedoch vor Feststellung der Bilanz. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in drei Jahren.
- 10.3 Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehenden fälligen Forderungen gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitgliedes für einen etwaigen Ausfall, insbesondere im Insolvenzverfahren des Mitgliedes.

- 10.4 Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind zulässig. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht zulässig und kann vom Mitglied nicht gegen die Genossenschaft geltend gemacht werden. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen.
- 10.5 Im Falle der Übertragung des Geschäftsguthabens findet keine Auseinandersetzung statt.
- 10.6 Das Mindestkapital der Genossenschaft gemäß § 8a GenG beträgt 66 % des Gesamtbetrags der Geschäftsguthaben zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Es darf durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ist im Verhältnis aller Auseinandersetzungsansprüche ganz oder teilweise ausgesetzt, solange durch die Auszahlung das Mindestkapital unterschritten würde; von einer Aussetzung betroffene Ansprüche aus Vorjahren werden, auch im Verhältnis zueinander, mit Vorrang bedient.

11. Rechte der Mitglieder

Unter Beachtung der Einschränkungen, die sich aus dem Gesetz oder dieser Satzung für investierende Mitglieder ergeben, haben alle Mitglieder die gleichen Rechte. Jedes Mitglied hat das Recht, die Einrichtungen und Leistungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen in Anspruch zu nehmen und im Rahmen dieser Satzung an der Gestaltung der Genossenschaft mitzuwirken. Es hat insbesondere das Recht,

- a) an der Mitgliederversammlung teilzunehmen, Anträge zu stellen, von seinem Rederecht Gebrauch zu machen sowie an Abstimmungen und Wahlen teilzunehmen und Auskünfte zu Angelegenheiten der Genossenschaft zu verlangen;
- b) im Rahmen der entsprechenden Bestimmungen und Beschlüsse am Gewinn der Genossenschaft teilzuhaben;
- c) Einsicht in die Niederschrift über die Mitgliederversammlung, die Mitgliederliste sowie das zusammengefasste Ergebnis des Prüfberichts zu nehmen und
- d) auf seine Kosten rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichts (soweit gesetzlich erforderlich), sowie bei berechtigtem Interesse der Mitgliederliste zu verlangen.

12. Pflichten der Mitglieder

Jedes Mitglied hat die Pflicht, das Interesse der Genossenschaft zu wahren und den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung Folge zu leisten. Es hat insbesondere:

- a) den Beschlüssen der Mitgliederversammlung nachzukommen;
- b) Geschäftsanteile nach Maßgabe der Satzung zu übernehmen und die Einzahlungen auf sämtliche übernommenen Geschäftsanteile zu leisten;
- c) das Eintrittsgeld zu zahlen;
- d) an einem Bilanzverlust nach Maßgabe von Ziffer 38 teilzunehmen;
- e) über vertrauliche Angaben und Geheimnisse, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse und sonstige Informationen der Genossenschaft, die ihm als Mitglied der Mitgliederversammlung oder durch die Tätigkeit als Vorstand oder Aufsichtsrat bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren;
- f) für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Mitgliederversammlung beschließt;
- g) für die von der Genossenschaft zur Verfügung gestellten Leistungen ein vom Vorstand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung festgesetztes Entgelt (Nutzungsentgelt) zu entrichten und die für die Nutzung getroffenen Vorgaben und Vereinbarungen zu erfüllen;

- h) bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrnehmung von Rechten auch aus abgeschlossenen Verträgen im Rahmen der genossenschaftlichen Treuepflicht die Belange der Gesamtheit der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen;
- i) durch eigenes Verhalten alles zu tun, um innerhalb der Häuser, Wohn- und Nutzungsbereiche ein auf gegenseitiger Achtung und Rücksichtnahme beruhendes Klima zu gewährleisten;
- j) das genossenschaftliche Eigentum zu wahren und vor Verlusten zu schützen. Die Hausordnung ist einzuhalten;

13. Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben

13.1 Ein Geschäftsanteil beträgt EUR 100,00.

- a) Jedes ordentliche Mitglied hat mindestens 10 Geschäftsanteile zu übernehmen. Hierbei handelt es sich um die die Mitgliedschaft begründenden Pflichtanteile.

Abweichend davon kann die Mitgliedschaft als ordentliches Mitglied auch durch Übernahme von nur 1 Geschäftsanteil begründet werden, wenn es sich um ein Untermietverhältnis bei einem Mitglied der Genossenschaft handelt.

Für Mitglieder, die bereits vor dem 1. Januar 2023 Mitglied der Genossenschaft waren, gilt weiterhin die frühere Regelung, nach der die Mitgliedschaft durch Zeichnung von mindestens 1 Anteil begründet werden konnte und für Mitglieder, die vom 1. Januar 2023 bis 17. April 2024 Mitglieder der Genossenschaft geworden sind, gilt weiterhin die für diesen Zeitraum gültige Regelung, nach der jedes Mitglied mindestens 5 Anteile zu übernehmen hatte.

- b) Jedes investierende Mitglied ist nach Ziffer 3. Abs. 3 c verpflichtet zur Begründung der Mitgliedschaft mindestens 100 Geschäftsanteile zu zeichnen.
- c) Geschäftsguthaben investierender Mitglieder werden mit mindestens 1 % p.a. verzinst. Die Zinsen berechnen sich nach dem Stand der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergehenden Geschäftsjahres und sind nach Feststellung des Jahresabschlusses für das vorhergehende Geschäftsjahr unverzüglich auszuführen. Weist dieser Jahresabschluss ein negatives Bilanzergebnis aus, das durch Ergebnisrücklagen nicht gedeckt ist, dürfen in Höhe des nicht gedeckten Betrages Zinsen für dieses Geschäftsjahr nicht ausbezahlt werden.

- 13.2 Als Voraussetzung für die Überlassung und Nutzung einer Wohnung oder sonstigen Nutzungseinheit, hat jedes Mitglied weitere Pflichtanteile (die „wohnungsbezogenen Pflichtanteile“) entsprechend den von der Mitgliederversammlung festzulegenden Kriterien zu übernehmen, die als Bestandteil dieser Satzung gelten. Soweit ein Mitglied bereits weitere Anteile übernommen hat, können diese auf die wohnungsbezogenen Pflichtanteile angerechnet werden. Die die Mitgliedschaft begründenden Pflichtanteile können nicht auf die wohnungsbezogenen Pflichtanteile angerechnet werden. Diese Regelung gilt nicht für Mitglieder, die bereits vor dem 1. Januar 2023 Mitglied der Genossenschaft waren und wohnungsbezogene Pflichtanteile gezeichnet haben.

- 13.3 Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand ist ermächtigt Ratenzahlungen zu vereinbaren.

- 13.4 Über die Geschäftsanteile gemäß Ziffern 13.1 und 13.2 hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen (die „freiwilligen Geschäftsanteile“), wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Ziffer 13.3 gilt entsprechend.

- 13.5 Jedes Mitglied, dem eine Wohnung oder sonstige Nutzungseinheit überlassen wird oder überlassen worden ist, kann über die Geschäftsanteile gemäß Ziffern 13.1, 13.2 und 13.4 hinaus weitere Geschäftsanteile zum Zwecke der Verringerung des Nutzungsentgelts übernehmen (die „wohnungsbezogenen freiwilligen Geschäftsanteile“), wenn die bis dahin übernommenen Geschäftsanteile voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Für die Einzahlung gilt Ziffer 13.3 entsprechend. Soweit das Mitglied bereits freiwillige Geschäftsanteile gezeichnet hat, die nicht auf wohnungsbezogene Pflichtanteile angerechnet werden, werden diese auf Antrag des Mitglieds bei Überlassung der Wohnung in wohnungsbezogene freiwillige Geschäftsanteile umgewandelt. Über die Verringerung des Nutzungsentgelts wird für jeden Einzelfall eine gesonderte Vereinbarung getroffen.

- 13.6 Nutzen mehrere Mitglieder eine gemeinsame Wohnung, können die nutzenden Mitglieder durch Zusammenrechnen der gezeichneten Geschäftsanteile nach Maßgabe der gemäß Ziffer 13.2 festzulegenden Kriterien ihre notwendige Anteilszahl erfüllen.
- 13.7 Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt oder aufgrund einer Verlustdeckung vermindert ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben.
- 13.8 Die auf die Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen zuzüglich sonstiger Gutschriften und abzüglich zur Verlustdeckung abgeschriebener Beträge bilden das Geschäftsguthaben eines Mitglieds.
- 13.9 Die Verpfändung des Geschäftsguthabens ist unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Geschäftsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet; für das Auseinandersetzungsguthaben gilt Ziffer 10.4.
- 13.10 Die vollständige oder teilweise Übertragung des Geschäftsguthabens erfolgt nach Maßgabe von Ziffer 7.

14. Kündigung weiterer Anteile

- 14.1 Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile i. S. von Ziffer 13.4 (freiwillige Geschäftsanteile) und 13.5 (wohnungsbezogene freiwillige Geschäftsanteile) nach Maßgabe von Ziffer 6.1 und Ziffer 6.2 Sätze 1 und 2 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, die unverändert beansprucht wird.
- 14.2 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 Ziffer 10 sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist, wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

15. Haftung und Nachschusspflicht

Die Mitglieder sind nicht zu Nachschüssen verpflichtet. Dies gilt auch bei drohender oder bereits eingetretener Insolvenz der Genossenschaft.

III. Überlassung von Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten

16. Überlassung von Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten

- 16.1 Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung oder einer sonstigen Nutzungseinheit (Nutzungseinheiten) begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.
- 16.2 Das Nutzungsverhältnis an Nutzungseinheiten kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden
- 16.3 Die Untervermietung von Wohnraum ist nur in begründeten Ausnahmefällen und mit Zustimmung des Vorstandes zulässig. Näheres wird in ergänzenden Beschlüssen der Mitgliederversammlung geregelt. Die Genehmigung eines Untermietverhältnisses begründet kein Dauernutzungsrecht.
- 16.4 Das Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung oder einer sonstigen Nutzungseinheit ist an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft gebunden.
- 16.5 Das Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung oder einer sonstigen Nutzungseinheit setzt eine aktive und regelmäßig Nutzung durch das Mitglied voraus. Die Nutzung ausschließlich als Zweitwohnung sowie das dauerhafte Leerstehenlassen oder Nichtnutzen der Wohnung sind untersagt. Sollte eine Wohnung ohne Zustimmung des Vorstandes dauerhaft leer stehen oder lediglich als Zweitwohnung genutzt werden, ist der Vorstand berechtigt, das Nutzungsverhältnis zu kündigen.

IV. Organe der Genossenschaft

17. Organe der Genossenschaft

- 17.1 Die Organe der Genossenschaft sind:
- a) der Vorstand
 - b) der Aufsichtsrat
 - c) die Mitgliederversammlung
- 17.2 Die Genossenschaft kann weitere Beiräte einrichten.

A. Der Vorstand

18. Leitung und Vertretung der Genossenschaft

- 18.1 Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung und führt die Geschäfte der Genossenschaft. Er hat dabei die gesetzlichen Vorschriften, sowie die Regelungen der Satzung zu beachten.
- 18.2 Die Genossenschaft wird durch den Vorstand gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Jedes Vorstandsmitglied ist zur alleinigen Vertretung der Genossenschaft berechtigt.
- 18.3 Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, die persönlich Mitglieder der Genossenschaft oder, im Falle der Mitgliedschaft einer Gesellschaft, zu deren Vertretung befugte Personen sind.
- 18.4 Mitglieder des Vorstandes können nicht sein Ehegatten und Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes. Nahe Angehörige in diesem Sinne sind Eltern, Kinder und Geschwister sowie deren Ehegatten und Lebenspartner. Begründete Ausnahmen im Gesamtinteresse der Genossenschaft sind nach entsprechendem Beschluss der Mitgliederversammlung möglich.
- 18.5 Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von 5 Jahren bestellt und wieder abberufen. Ihre Wiederbestellung ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann einzelne oder alle Vorstandsmitglieder vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181 zweite Alternative BGB befreien. Der Aufsichtsrat kann eine*n Vorsitzende*n oder Sprecher*in des Vorstands ernennen.
- 18.6 Der Aufsichtsrat ist bei Bedarf für den Abschluss, die Änderung und die Kündigung von Dienstverträgen sowie für den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstands zuständig. Die Beendigung des Dienstverhältnisses hat die Aufhebung der Organstellung zu diesem Zeitpunkt zur Folge.

19. Aufgaben und Pflichten des Vorstands

- 19.1 Die Vorstandsmitglieder wenden bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft an.
- a) Die Bewirtschaftung der genossenschaftlichen Immobilien soll so erfolgen, dass die Menschen, die derzeit in den Häusern wohnen und leben oder zukünftig dort leben wollen, sich die zur Bewirtschaftung erforderlichen Nutzungsentgelte auch leisten können (soziale Sorgfaltspflicht).
 - b) Die Bewirtschaftung der genossenschaftlichen Immobilien und die Gestaltung der Nutzungsentgelte durch die heutigen Generationen soll so erfolgen, dass künftige Generationen mindestens ähnlich fruchtbare Lebensumstände wie die Menschen vorfinden, die heute in den genossenschaftlichen Immobilien leben (nachhaltige Sorgfaltspflicht).
 - c) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie müssen nachweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft sozial und nachhaltig angewandt haben.

- d) 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.

19.2 Der Vorstand ist daher insbesondere verpflichtet:

- a) den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft ordnungsgemäß zu führen und notwendige personelle, sachliche und organisatorische Maßnahmen rechtzeitig zu planen und zu ergreifen;
- b) für ein ordnungsmäßiges, zweckdienliches Rechnungswesen zu sorgen und dabei die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sowie andere dafür maßgebliche Gesetze und Verordnungen zu beachten;
- c) die Mitgliederliste zu führen;
- d) gemäß Ziffer 3.2 dieser Satzung über die Zulassung des Beitritts neuer Mitglieder und gemäß Ziffer 4.1 über ein Eintrittsgeld zu entscheiden;
- e) spätestens innerhalb von 5 Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und, soweit gesetzlich erforderlich, den Lagebericht aufzustellen und der Mitgliederversammlung unverzüglich zur Feststellung vorzulegen;
- f) dem zuständigen Prüfungsverband Einberufung, Termin, Tagesordnung und Anträge für die Mitgliederversammlung rechtzeitig anzuzeigen;
- g) im Prüfungsbericht etwa festgestellte Mängel abzustellen und dem Prüfungsverband hierüber zu berichten.

19.3 Der Vorstand hat den Aufsichtsrat mindestens alle 3 Monate oder bei wichtigem Anlass auch unverzüglich zu unterrichten, insbesondere über:

- a) die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft;
- d) die Unternehmensplanung, aus der insbesondere der Investitions- und Kreditbedarf hervorgeht;
- c) die Gesamtverbindlichkeiten der Genossenschaft.

20. Willensbildung

- 20.1 Die Entscheidungen des Vorstands bedürfen grundsätzlich der Beschlussfassung. Vorstandssitzungen sind nach Bedarf einzuberufen. Näheres kann in einer Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt werden.
- 20.2 Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder an der Beschlussfassung mitwirkt. Er fasst seine Beschlüsse einmütig. Kann Einmütigkeit nicht hergestellt werden, gilt ein Antrag als abgelehnt.
- 20.3 Beschlüsse sind zu Beweis Zwecken ordnungsgemäß in Textform zu protokollieren. Die Protokolle sind fortlaufend zu nummerieren und müssen die am Beschluss beteiligten Vorstände benennen.

B. Der Aufsichtsrat

21. Zusammensetzung, Bestellung und Abberufung

- 21.1 Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglieder der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen oder Personengesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Aufsichtsrat gewählt werden und auch für die verbleibende Amtsperiode Mitglied des Aufsichtsrates bleiben, wenn ihre Vertretungsbefugnis in der jeweiligen Mitgliedsgesellschaft vorher erlischt. Die Zahl der investierenden Mitglieder im Aufsichtsrat darf ein Viertel der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten.

- 21.2 Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernde Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Mitglieder des Aufsichtsrates können nicht sein die Ehegatten und Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes oder eines Mitarbeiters, der in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft steht. Nahe Angehörige im Sinne dieser Vorschrift sind Eltern, Kinder und Geschwister sowie deren Ehegatten und Lebenspartner von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern. Begründete Ausnahmen, die im Gesamtinteresse der Genossenschaft liegen, sind durch entsprechenden Beschluss der Mitgliederversammlung möglich.
- 21.3 Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für die Dauer von fünf Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit Schluss der Mitgliederversammlung, die über die Entlastung für das fünfte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, mitgerechnet. Wiederwahl ist zulässig. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Mitgliederversammlung abzurufen und durch Wahl zu ersetzen.
- 21.4 Scheiden Mitglieder im Laufe ihrer Amtszeit aus, so besteht der Aufsichtsrat bis zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung, in der die Ersatzwahlen vorgenommen werden, nur aus den verbleibenden Mitgliedern. Frühere Ersatzwahlen durch eine außerordentliche Mitgliederversammlung sind nur dann erforderlich, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei herabsinkt oder der Aufsichtsrat nicht mehr beschlussfähig im Sinne von Ziffer 24.3 ist. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtsdauer ausgeschiedener Aufsichtsratsmitglieder.
- 21.5 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.
- 21.6 Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte eine*n Vorsitzende*n, eine*n Schriftführer*in und deren Stellvertreter*innen. Das gilt entsprechend, sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen verändert hat.
- 21.7 Der Aufsichtsrat ist ehrenamtlich tätig. Soll ihm für seine Tätigkeit als Aufsichtsrat eine Vergütung gewährt werden, beschließt hierüber sowie über die Höhe der Vergütung die Mitgliederversammlung.
22. Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrats
- 22.1 Der Aufsichtsrat fördert, berät und überwacht den Vorstand in seiner Geschäftsführung. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung bestimmt. Hierbei hat er insbesondere die Leitungsbefugnis des Vorstandes gemäß § 27 Abs. 1 GenG zu beachten.
- 22.2 Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern (im Amt und ausgeschiedenen) gerichtlich und außergerichtlich. Über die Führung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder entscheidet die Mitgliederversammlung.
- 22.3 Der Aufsichtsrat kann vom Vorstand jederzeit Auskünfte über die Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen. Ein einzelnes Aufsichtsratsmitglied kann Auskünfte nur an den gesamten Aufsichtsrat verlangen. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat das Recht und die Pflicht, von den Vorlagen des Vorstandes Kenntnis zu nehmen.
- 22.4 Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat den Inhalt des Prüfungsberichts zur Kenntnis zu nehmen.
- 22.5 Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht (soweit gesetzlich vorgeschrieben) und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen und der Mitgliederversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten.
- 22.6 Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

- 22.7 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.
- 22.8 Die Beschlüsse werden von der bzw. dem Vorsitzenden ausgeführt.
- 22.9 Der Aufsichtsrat gibt sich bei Bedarf eine Geschäftsordnung.

23. Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates

- 23.1 Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitgliedes einer Wohnungsgenossenschaft anzuwenden.
- 23.2 Sie haben über alle vertraulichen Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft sowie der Mitglieder und von Dritten, die ihnen durch die Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren; dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt. Im Übrigen gilt für die Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates sinngemäß das gleiche wie unter Ziffer 19 für die Sorgfaltspflichten des Vorstandes ausgeführt. Außerdem gilt gemäß § 41 GenG für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder § 34 GenG sinngemäß.

24. Sitzungen des Aufsichtsrates

- 24.1 Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Er soll einmal im Kalendervierteljahr und muss einmal im Kalenderhalbjahr zusammentreten. Die Sitzungen werden von dem bzw. der Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Als Sitzungen des Aufsichtsrates gelten auch gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Näheres kann bei Bedarf in der Geschäftsordnung geregelt werden.
- 24.2 Der bzw. die 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.
- 24.3 Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend sind. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- 24.4 Auf Veranlassung des bzw. der Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder deren Stellvertreter*in können Beschlüsse auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen und ohne Einberufung in Textform im Umlaufverfahren gefasst werden, wenn alle Beteiligten diesem Verfahren im jeweiligen Einzelfall zustimmen.
- 24.5 Beschlüsse des Aufsichtsrates sind ordnungsgemäß in Textform zu dokumentieren und fortlaufend nummeriert abzulegen. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Beschlüsse ist sicherzustellen.
- 24.6 Gemeinsame Zuständigkeiten von Vorstand und Aufsichtsrat, zustimmungsbedürftige Angelegenheiten:

Folgende Angelegenheiten bedürfen neben der Zustimmung des Vorstandes auch der Zustimmung des Aufsichtsrates:

- a) die Zulassung investierender Mitglieder
- b) ein entsprechender Wechsel der Mitgliedschaftsart
- c) eine von der Präsenzveranstaltung abweichende Form der Mitgliederversammlung.

C. Die Mitgliederversammlung

25. Ausübung der Mitgliedsrechte

- 25.1 Die Mitglieder üben ihre Rechte in den Angelegenheiten der Genossenschaft in der Mitgliederversammlung aus.
- 25.2 Jedes Mitglied hat eine Stimme. Das Stimmrecht der investierenden Mitglieder ist vollständig ausgeschlossen.
- 25.3 Die Mitglieder sollen ihre Rechte persönlich ausüben. Mitglieder können sich jedoch auch durch Bevollmächtigte vertreten lassen. Ein*e Bevollmächtigte*r kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Angehörige eines rechts- oder steuerberatenden Berufs sein. Personen, an welche die Mitteilung über den Ausschluss abgesandt ist, können nicht bevollmächtigt werden. Mehrere Erben eines verstorbenen Mitglieds können das Stimmrecht nur durch eine*n gemeinschaftliche*n Bevollmächtigte*n ausüben.
- 25.4 Stimmberechtigte gesetzliche Vertreter*innen oder Bevollmächtigte müssen ihre Vertretungsbefugnis auf Verlangen des bzw. der Versammlungsleiter*in in Textform nachweisen.
- 25.5 Mitgliederversammlungen werden regelmäßig als Präsenzveranstaltungen durchgeführt, sofern nicht Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der Interessen der Mitglieder eine abweichende Form zum Beispiel als virtuelle, hybride oder gestreckte Versammlung beschließen.
- 25.6 Beschlüsse der Mitgliederversammlung können im Sinne einer Briefwahl auch in Textform gefasst werden. Dabei sind die in der Satzung geregelten Fristen für Mitgliederversammlungen maßgeblich.
- 25.7 In allen Formen der Mitgliederversammlung, also auch in der Präsenzveranstaltung, können die Mitglieder nach entsprechender Ankündigung in der Einladung ihre Rede-, Antrags-, Auskunfts- und Stimmrechte neben üblichen Abstimmungsverfahren auch schriftlich oder im Wege der elektronischen Kommunikation ausüben.
- 25.8 Die Übertragung der Mitgliederversammlung in Bild und Ton im Wege der elektronischen Kommunikation ist zulässig.

26. Frist

- 26.1 Die ordentliche Mitgliederversammlung hat innerhalb der ersten sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres stattzufinden.
- 26.2 Außerordentliche Mitgliederversammlungen können bei Bedarf einberufen werden.

27. Einberufung

- 27.1 Die Mitgliederversammlung wird durch den Vorstand einberufen.
- 27.2 Der Aufsichtsrat hat die Mitgliederversammlung einzuberufen, wenn es dessen Kontrollpflichten verlangen, satzungsmäßige oder gesetzliche Gründe vorliegen oder dies anderweitig im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist.
- 27.3 Auf Verlangen von mindestens 10% der Mitglieder der Genossenschaft kann in Textform und unter Angabe des Zwecks sowie der Gründe die Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung verlangt werden.
- 27.4 Die Mitgliederversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform unter Einhaltung einer Frist von mindestens 14 Kalendertagen, die zwischen dem Tag des Zugangs und dem Tag der Mitgliederversammlung liegen muss, einberufen. Bei der Einberufung ist die Tagesordnung bekannt zu machen.

28. Tagesordnung

- 28.1 Über die Gegenstände, deren Verhandlung nicht so rechtzeitig angekündigt ist, dass mindestens eine Woche zwischen dem Zugang der Ankündigung und dem Tage der Mitgliederversammlung liegen, können Beschlüsse nicht gefasst werden.
- 28.2 Zu Anträgen und Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner Ankündigung.
- 28.3 Sämtliche Mitteilungen im Sinne von Ziffern 27.4. und 28 dieser Satzung gelten den Mitgliedern als rechtzeitig zugegangen, wenn sie spätestens zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesendet worden sind. Der Tag der Absendung der Einberufung und der Tag der Generalversammlung werden bei Berechnung der Frist nicht mitgezählt.
- 28.4 Die Tagesordnung wird von demjenigen Organ festgesetzt, das die Generalversammlung einberuft. Auf Verlangen von mindestens 10% der Mitglieder der Genossenschaft kann in Textform und unter Angabe des Zwecks sowie der Gründe verlangt werden, dass Gegenstände zur Beschlussfassung in der Generalversammlung angekündigt werden.

29. Versammlungsleitung

Die Leitung der Mitgliederversammlung hat der bzw. die Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei deren Verhinderung der bzw. die stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied des Vorstandes die Versammlung zu leiten. Der Versammlungsleiter ernennt eine*n Schriftführer*in sowie die Stimmenzähler*innen.

30. Aufgaben der Mitgliederversammlung und Gegenstände der Beschlussfassung

- 30.1 Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den Lagebericht (sofern gesetzlich erforderlich) nebst Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- 30.2 Der Beschlussfassung der Mitgliederversammlung unterliegen neben den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung bezeichneten sonstigen Angelegenheiten insbesondere
 - a) die Änderung der Satzung;
 - b) die Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresüberschusses oder Deckung des Jahresfehlbetrages;
 - c) die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats;
 - d) die Wahl und Abberufung der Mitglieder des Aufsichtsrats sowie die Festsetzung einer Vergütung;
 - e) die Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel der eingetragenen Genossenschaft;
 - f) der Austritt aus genossenschaftlichen Verbänden und Vereinigungen;
 - g) die Auflösung der Genossenschaft;
 - h) die Fortsetzung der Genossenschaft nach beschlossener Auflösung.

31. Beschlussfähigkeit und Mehrheitserfordernisse

- 31.1 Die Mitgliederversammlung ist beschlussfähig, wenn ordnungsgemäß eingeladen wurde und mindestens 3 der Mitglieder der Genossenschaft anwesend oder ordnungsgemäß vertreten sind.
- 31.2 Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung bedürfen der einfachen Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen, soweit nicht das Gesetz oder diese Satzung eine größere Mehrheit vorschreibt.

- 31.3 Die Mehrheit von 3/4 der gültig abgegebenen Stimmen ist insbesondere in folgenden Fällen erforderlich:
- a) Änderung der Satzung;
 - b) Widerruf der Bestellung von Mitgliedern des Aufsichtsrats;
 - c) Ausschluss von Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats aus der Genossenschaft;
 - d) Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel sowie Änderung der gesellschaftsrechtlichen Vereinigungsform der Genossenschaft;
 - e) Austritt aus genossenschaftlichen Verbänden und Vereinigungen;
 - f) Auflösung der Genossenschaft;
 - g) Fortsetzung der Genossenschaft nach beschlossener Auflösung

32. Niederschrift

- 32.1 Über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die den Vorgaben des § 47 GenG genügt.
- 32.2 Die Niederschrift ist innerhalb von einer Woche anzufertigen.
- a) Sie hat den Ort, den Tag, die Form der Versammlung gemäß § 43b GenG, den Namen des bzw. der Versammlungsleiter*in sowie die Art und das Ergebnis von Abstimmungen und Wahlen und die Feststellung des bzw. der Versammlungsleiterin über die Beschlussfassung zu enthalten. Wird die Versammlung gemäß § 43b Abs. 1 Nummer 4 GenG als „gestreckte Versammlung“ durchgeführt, muss die Niederschrift auch die Form, in der die Erörterungsphase durchgeführt wurde, benennen.
 - b) Der Niederschrift ist ein Verzeichnis der Mitglieder beizufügen, die an den Beschlussfassungen mitgewirkt haben, wobei zu jedem Mitglied vermerkt werden muss, in welcher Form die Stimmabgabe erfolgt ist.
 - c) Die Niederschrift muss von dem bzw. der Versammlungsleiter*in, von dem bzw. der Schriftführer*in und den Vorstandsmitgliedern, die an der Generalversammlung teilgenommen haben, unterschrieben werden; ihr sind die Belege über die Einberufung als Anlagen beizufügen.
- 32.3 Auf Verlangen ist jedem Mitglied Einsicht in die Niederschrift zu gewähren.

33. Teilnahmerecht des Prüfungsverbands

Der zuständige Prüfungsverband kann an jeder Generalversammlung beratend teilnehmen und jederzeit das Wort ergreifen.

V. Rechnungswesen, Überschussverwendung, Liquidation und Sonstiges

34. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Es beginnt mit der Gründung der Genossenschaft und endet mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Gründung stattgefunden hat.

35. Rechnungslegung und Prüfung

- 35.1 Der Vorstand hat innerhalb von 5 Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht, soweit gesetzlich vorgeschrieben, für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen und unverzüglich dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit dessen Bericht der Generalversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses vorzulegen.
- 35.2 Jahresabschluss und Lagebericht, soweit gesetzlich vorgeschrieben, sind nebst dem Bericht des Aufsichtsrates mindestens eine Woche vor der Generalversammlung in den Geschäftsräumen der Genossenschaft oder an einer anderen bekanntzumachenden Stelle zur Einsicht der Mitglieder auszulegen.

36. Verwendung des Jahresüberschusses

- 36.1 Über die Verwendung eines Jahresüberschusses beschließt die Mitgliederversammlung auf Vorschlag des Vorstandes.
- 36.2 Der nach Abzug der Zuweisung an die gesetzliche Rücklage verbleibende Reingewinn kann als Investition zur Herstellung weiterer Genossenschaftsräume, zur Rücklagenbildung oder auf das folgende Jahr vorgetragen werden.
- 36.3 Die Mitglieder sind am Gewinn der Genossenschaft nur dann und insofern beteiligt, wenn ihre Geschäftsguthaben bereits zur Deckung von Jahresfehlbeträgen herangezogen wurden und dadurch der Nominalwert der gezeichneten Anteile unterschritten wurde. An Gewinnen, die zum Übersteigen des Nominalwertes der gezeichneten Geschäftsguthaben führen würden, sind die Mitglieder nicht beteiligt.
- 36.4 Geschäftsanteile bzw. Geschäftsguthaben werden nicht verzinst.

37. Rücklagen

- 37.1 Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden, die ausschließlich zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes dient. In diese Rücklage sind jährlich 10% des Jahresüberschusses zuzüglich eines eventuellen Gewinnvortrags bzw. abzüglich eines eventuellen Verlustvortrags einzustellen, solange die Rücklage 50% der Bilanzsumme nicht erreicht. Über die Verwendung der gesetzlichen Rücklage beschließt die Mitgliederversammlung.
- 37.2 Die Mitgliederversammlung kann über die Einführung weiterer freier Rücklagen entscheiden.
- 37.3 Über die Verwendung der weiteren freien Rücklagen beschließt die Mitgliederversammlung auf Vorschlag des Vorstands.

38. Deckung eines Jahresfehlbetrages

- 38.1 Wird ein Jahresfehlbetrag ausgewiesen, so beschließt die Mitgliederversammlung darüber, inwieweit dieser auf neue Rechnung vorgetragen oder durch die Verwendung von Rücklagen und/oder Heranziehung der Geschäftsguthaben oder durch diese Maßnahmen zugleich gedeckt wird.
- 38.2 Werden die Geschäftsguthaben zur Deckung des Jahresfehlbetrags herangezogen, wird der auf das einzelne Mitglied entfallende Verlustanteil nach dem Verhältnis der übernommenen Geschäftsanteile aller Mitglieder bei Beginn des Geschäftsjahres, in dem der Jahresfehlbetrag entstanden ist, berechnet.

39. Liquidation

- 39.1 Nach der Auflösung erfolgt die Liquidation der Genossenschaft.
- 39.2 Die Liquidation erfolgt durch den Vorstand, soweit sie nicht durch Beschluss der Mitgliederversammlung anderen Personen übertragen wird. Die Liquidatoren müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. Auf die Liquidatoren finden die Ziffern 18 bis 24 dieser Satzung entsprechend Anwendung soweit dies unter Beachtung der §§ 83 ff. GenG zulässig ist.
- 39.3 Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihre eingezahlten Geschäftsanteile.
- 39.4 Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so wird dieses gemäß entsprechendem Beschluss der Mitgliederversammlung an eine gemeinnützige Organisation übertragen.

40. Bekanntmachungen

- 40.1 Die Bekanntmachungen der Genossenschaft werden in den gesetzlich vorgesehenen Fällen unter ihrer Firma in der „taz, die tageszeitung“ veröffentlicht.
- 40.2 Der Jahresabschluss und die in diesem Zusammenhang offenzulegenden Unterlagen werden soweit gesetzlich vorgeschrieben im elektronischen Bundesanzeiger unter der Firma der Genossenschaft bekannt gemacht.
- 40.3 Bei der Bekanntmachung sind die Namen der Personen anzugeben, von denen sie ausgeht.

41. Gerichtstand

Zuständig für alle Streitigkeiten zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft aus dem Mitgliedschaftsverhältnis ist das Amtsgericht oder das Landgericht, das für den Sitz der Genossenschaft zuständig ist.

42. Satzungsänderung und Zulassung von Mitgliedschaften vor Eintragung

- 42.1 Eine Änderung der Satzung ist auch vor Eintragung der Genossenschaft mit der in Ziffer 31.3 dieser Satzung vorgesehenen Mehrheit durch Beschluss der Mitgliederversammlung möglich.
- 42.2 Zum Zwecke der Erfüllung der gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 1 GenG bestehenden Eintragungsvoraussetzung ist jedes Mitglied verpflichtet, unabhängig von seinem Abstimmungsverhalten eine durch Beschlussfassung gemäß Abs. 1 geänderte Gründungssatzung zu unterzeichnen.
- 42.3 Ein Mitglied, das seine gemäß Ziffer 42.2 bestehende Verpflichtung verletzt, kann gemäß Ziffer 9 dieser Satzung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.“
- 42.4 Der Vorstand ist berechtigt, auch vor Anmeldung der Genossenschaft Mitgliedschaften nach den Bestimmungen dieser Satzung und in entsprechender Anwendung der §§ 15 ff. Genossenschaftsgesetz zuzulassen. Darüber hinaus haben die vor Anmeldung beitretenden Mitglieder die Gründungssatzung zu unterzeichnen. Ihnen ist die Satzung vor Abgabe der Beitrittserklärung in Textform bekannt zu machen.

43. PRÜFUNG

- 43.1. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung werden die betrieblichen Organisationen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und anderer Gesetze in jedem Geschäftsjahr geprüft. Im Rahmen der Prüfung wird der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts geprüft.

- 43.2. Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört.
- 43.3. Der Prüfungsverband kann bei Vorliegen besonderer Gründe oder auf Antrag der Genossenschaft auch eine außerordentliche Prüfung durchführen.
- 43.4. Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfer*innen alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Durchführung der Prüfung benötigt werden. Im Übrigen sind für die Prüfung die Richtlinien des Spitzenverbandes zu beachten.
- 43.5. 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.
- 43.6. 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.
- 43.7. 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.



Anlage zur Satzung

Kriterien für die Übernahme wohnungsbezogener Pflichtanteile

Status

4. November 2024



... wir brauchen mehr von DIESE Genossenschaften * www.diese-eg.de * Krossener Str. 36, 10245 Berlin

Im Rahmen der **Mitgliederversammlung** der DIESE eG vom **17. April 2024** wurden die nachfolgenden **„Kriterien für die Übernahme von wohnungsbezogenen Pflichtanteilen gemäß Punkt 13.2 Satzung der DIESE eG“** beschlossen:

Der vorliegende Beschluss ersetzt die bisherigen Beschlüsse der Mitgliederversammlung zu diesen Kriterien vom 24. September 2019 und 19. April 2023.

Für die Übernahme von wohnungsbezogenen Pflichtanteilen gelten folgende Grundsätze:

- (1) Die wohnungsbezogenen Pflichtanteile sind für die DIESE eG auch langfristig einer der wichtigsten Eigenkapitalbestandteile, dessen Höhe maßgeblich zur Reduzierung des Fremdkapitalanteils und damit der Belastung aus Kapitaldiensten beitragen kann.
- (2) Vor diesem Hintergrund strebt die Genossenschaft dauerhaft ein gezeichnetes Eigenkapital von mindestens 20 % der historischen Anschaffungskosten der Immobilien der Genossenschaft an. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dieser Grundsätze, liegt dieser Anteil bei ca. 11 % und soll sich durch geeignete Maßnahmen sukzessive erhöhen.
- (3) Bei allen Neuvermietungen an Mitglieder der Genossenschaft, die bisher ganz gleich aus welchen Gründen weniger als die in Punkt 13.1 a) genannten „die Mitgliedschaft begründenden Anteile“ gezeichnet haben, gilt, dass die ausmachende Differenz zwischen der Anzahl der zu zeichnenden Anteile gemäß Punkt 13.1. a.) und den bisher gezeichneten Anteilen vorab zusätzlich gezeichnet und eingezahlt werden muss, da anderenfalls keine Neuvermietung erfolgen darf.
- (4) Mit Wirksamkeit von diesem Beschluss sind ab sofort 20 Anteile, entsprechend 2.000 €, pro angefangene 2 qm zu zeichnen.
- (5) Davon abweichend sind für die Neuvermietung von Wohnungen, die an WBS-Berechtigte gemäß bestehenden Förderverträgen der IBB vergeben werden, mit Wirksamkeit von diesem Beschluss ab sofort 16 Anteile, entsprechend 1.600 €, pro angefangene 2 qm zu zeichnen.
- (6) Die Höhe der zu zeichnenden Pflichtanteile für Wohnungen von Bestandsmieter*innen, die diese Pflichtanteile bereits nach den bisherigen Regelungen gezeichnet haben, ändert sich durch diese neue Beschlusslage nicht.
- (7) Für alle Neubauten im Bestand, also Dachausbauten, für die schon nach bisherigen Regelungen pro angefangene 2 qm der relevanten Wohnungsnutzfläche 25 Anteile, entsprechend 2.500 €, zu zeichnen waren, gilt für alle Neuvermietungen, dass sich jeweils zum 1.1. eines jeden Jahres, beginnend mit dem Jahr 2025, die Anzahl der zu zeichnenden wohnungsbezogenen Pflichtanteile pro angefangene 2 qm der relevanten Wohnung um 1 weiteren Anteil erhöht, bis ein Grenzwert von 30 Anteilen erreicht wurde, der dann dauerhaft gelten soll.
- (8) Beim Neuerwerb von Immobilien muss zum Kaufzeitpunkt aus dem Kreis der Bewohnerschaft oder durch diese vermittelten Eigenkapitalzeichner*innen ein Eigenkapital in Höhe von mindestens 10 % der Anschaffungskosten gezeichnet werden. Das gilt auch dann, wenn dadurch die durchschnittlich pro qm gezeichneten Pflichtanteile geringer ausfallen als hier für den Bestand geregelt. Nach erfolgtem Besitzübergang gelten für alle Neuvermietungen hinsichtlich der zu zeichnenden Pflichtanteile die gleichen Regelungen wie in den übrigen Bestandsimmobilien der Genossenschaft.
- (9) Darüber hinaus sollen im Interesse des Ausgleichs zwischen allen Mitgliedern, die in Häusern der DIESE eG wohnen, die wohnungsbezogenen Pflichtanteile möglichst in allen Häusern der DIESE eG gleich hoch sein.
- (10) Für Mieter*innen, die bereits vor Erwerb einer Immobilie durch die Genossenschaft dort wohnten und sich erst nach dem Erwerb entschließen, Mitglied der Genossenschaft zu werden, können abweichende Regelung zugelassen werden, solange dies im Interesse der Genossenschaft ist und zunächst keine Regelung, wie hier vorgeschrieben, bewirkt werden kann.



Satzungsergänzende
Beschlüsse
Mitgliederversammlung

Status
4. November 2024

Übersicht zu den **satzungsergänzenden Beschlüssen** der Mitgliederversammlung:

<u>Datum</u>	<u>Sachverhalt Beschluss</u>
2021-11-10	Beschluss zur Kreditgewährung gemäß § 49 GenG
2021-11-10	Beschluss zur DIESE Neuvergabe von Wohnungen
2021-11-10	Beschluss zur Vergabe von Wohnungen an WG's
2021-11-10	Beschluss zu den DIESE Bedarfs-qm pro Person
2021-11-10	Beschluss zur Gültigkeit für alle Häuser
2022-10-12	Beschluss zur Untervermietung von Wohnraum
2022-10-12	Beschluss zum politischen Engagement

Beschluss zur Kreditgewährung gemäß § 49 GenG

Wortlaut § 49 GenG

Die Generalversammlung hat die Beschränkungen festzusetzen, die bei Gewährung von Kredit an denselben Schuldner eingehalten werden sollen.

Sachverhalt: Das Gesetz ist so zu verstehen, dass die Generalversammlung bzw. in unserer Genossenschaft die Mitgliederversammlung einen solchen „Beschränkungsbeschluss“ treffen muss. Bisher hat die Mitgliederversammlung der DIESE eG noch keinen Beschluss zu § 49 GenG gefasst. Die Folge dieser fortgesetzten Unterlassung sieht neben der Erwähnung dieses Sachverhaltes in jedem Prüfbericht von unserem Prüfverband zunächst einmal so aus, dass formal dem Vorstand in dieser Hinsicht keine Beschränkungen auferlegt sind. Wäre dies der Wille der Mitglieder, empfiehlt es sich gleichwohl, auch das explizit durch einen Beschluss zu festigen. Vorstand und Aufsichtsrat gehen allerdings davon aus, dass dies nicht der Wille der Mitglieder ist und haben deshalb den nachfolgenden Beschlussentwurf erarbeitet.

Erläuterungen:

- (1) Der Begriff „**Kredit**“ ist in Hinblick auf das Schutzbedürfnis der Mitglieder und die Gläubiger der Genossenschaft zwar eher sehr weit zu fassen, aber in Sinne des hier in Rede stehenden Beschlusses sind davon Finanzanlagen und Beteiligungen des Anlagevermögens sowie alle liquiden Mittel im Umlaufvermögen, sofern es sich um Kontoanlagen bei inländischen Kreditinstituten handelt, sowie betriebsbedingter Geldtransfer und aktive Rechnungsabgrenzungen **ausgenommen**.
- (2) Mit der Bezeichnung „**demselden Schuldner**“ sind alle Schuldner*innen jeweils einzeln gemeint, wobei bei Organschaften oder mehrheitlich personenidentische Personengesellschaften als ein*e Schuldner*in zu verstehen sind. Insofern kommen als Schuldner*innen alle natürlichen oder juristischen Personen, Personengesellschaften, Körperschaften oder Vermögensmassen in Betracht.
- (3) Bei der **Kreditgewährung** unterscheidet der vorliegende Beschluss zwischen allen denkbaren Formen des Zulassens oder Belassens von Schuldverhältnissen, die hier als „**geduldete Kredite**“ bezeichnet werden und aktiv zur Verfügung gestellten Krediten, die hier als „**gewährte Kredite**“ bezeichnet werden.

Beschluss:

- I. Alle Kredite, an Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat, die einen Betrag von 1.000 € übersteigen, müssen im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt werden, wobei die Dauer der Kreditierung, der Kreditbetrag und der Kreditzweck zu bezeichnen sind. Bestehen solche Kredite über den Bilanzstichtag hinaus, muss ausgeführt werden, wann der Kredit zurückgeführt wird.
- II. **Gewährten Krediten** muss grundsätzlich der Vorstand einmütig zustimmen, wobei von diesen Krediten direkt oder indirekt begünstigte Vorstände nicht stimmberechtigt sind
- (1) an Mitglieder des Vorstandes**
(1.1) von 10.000 € bis 25.000 € der Aufsichtsrat einstimmig
(1.2) über 25.000 € die Mitgliederversammlung
- (2) an Mitglieder des Aufsichtsrates**
(2.1) von 10.000 € bis 25.000 € der Aufsichtsrat einstimmig
(2.2) über 25.000 € die Mitgliederversammlung
- (3) an Mitglieder der Genossenschaft**
(3.1) von 10.000 € bis 50.000 € der Aufsichtsrat einstimmig
(3.2) über 50.000 € die Mitgliederversammlung
- (4) An andere Personen**
(4.1) von 5.000 € bis 10.000 € der Aufsichtsrat einstimmig
(4.2) über 10.000 € die Mitgliederversammlung
- III. **Geduldeten Krediten** muss der Vorstand zustimmen, wobei von diesen Krediten direkt oder indirekt begünstigte Vorstände nicht stimmberechtigt sind. Außerdem muss der Vorstand alle Maßnahmen ergreifen, die ohne weiteren Schaden für die Genossenschaft zu einer schnellen Rückführung der Kredite beitragen.
- (5) an Mitglieder des Vorstandes**
(5.1) von 10.000 € bis 50.000 € der Aufsichtsrat einstimmig
(5.2) über 50.000 € die Mitgliederversammlung
- (6) an Mitglieder des Aufsichtsrates**
(6.1) von 10.000 € bis 50.000 € der Aufsichtsrat einstimmig
(6.2) über 50.000 € die Mitgliederversammlung
- (7) an Mitglieder der Genossenschaft**
(7.1) von 1.000 bis 25.000 € muss der Vorstand einstimmig zustimmen
(7.2) von 25.000 € bis 50.000 € muss der Aufsichtsrat einstimmig zustimmen
(7.3) über 50.000 € muss die Mitgliederversammlung zustimmen
(7.4) über 75.000 € muss die Mitgliederversammlung mit Zwei-Drittel-Mehrheit zustimmen
- (8) An andere Personen**
(8.1) von 1.000 € bis 5.000 € muss der Vorstand einstimmig zustimmen
(8.2) von 5.000 € bis 25.000 € muss der Aufsichtsrat einstimmig zustimmen
(8.3) von 25.000 € bis 50.000 € muss die Mitgliederversammlung zustimmen
(8.4) über 50.000 € muss die Mitgliederversammlung mit Zwei-Drittel-Mehrheit zustimmen

(9) Ratenzahlungsvereinbarungen für Einzahlungen auf Geschäftsanteile

- (9.1) bis 25.000 € Zustimmung 1 Vorstand erforderlich
- (9.2) von 25.000 € bis 50.000 € muss der Vorstand einstimmig zustimmen
- (9.3) von 50.000 € bis 75.000 € muss der Aufsichtsrat zustimmen
- (9.4) von 75.000 € bis 100.000 € muss der Aufsichtsrat einstimmig zustimmen
- (9.5) von 100.000 € bis 500.000 € muss die Mitgliederversammlung zustimmen
- (9.6) über 500.000 € muss die Mitgliederversammlung mit
Zwei-Drittel-Mehrheit zustimmen

Beschlossen im Vorstand am:	25. August 2021	einstimmig
Beschlossen im Aufsichtsrat am:	29. September 2021	einstimmig
Beschlossen im OK Geschäftsführungskreis am:	25. August 2021	einstimmig
Beschlossen von der Mitgliederversammlung am:	10. November 2021	mehrheitlich

TOP9 Nach welchen Gesichtspunkten vergibt die DIESE eG Wohnungen?

Die DIESE eG ist für Ihre derzeit 141 Bestandswohnungen in 9 Häusern für 8 Häuser mit zusammen 131 Wohnungen gemäß Förderverträgen mit dem Land Berlin daran gebunden, diese bis zum Erreichen gewisser Grenzen ausschließlich an WBS-Berechtigte Personen (WBS +80%) zu vergeben. Bei inzwischen 13 erfolgten Neuvermietungen seit Besitzübergang sind noch 35 Neuvermietungen für diese Einkommensgruppe reserviert, allerdings mit sehr unterschiedlicher Verteilung auf die einzelnen Häuser.

Darüber hinaus schafft die Genossenschaft neuen Wohnraum durch Ausbau von Dächern in 4 Häusern. Hier entstehen voraussichtlich 16 neue Wohnungen ohne besondere Bindungen in der Vergabe, allerdings in Hinblick auf die hohen Neubaukosten mit einer deutlich höheren Verpflichtung zur Zeichnung von Pflichtanteilen (25 Anteile, entsprechend 2.500 € pro angefangene 2 qm Wohnfläche) und einer höheren Netto-Kalt-Miete (10 € pro qm).

Unbenommen von diesen äußerlichen Gegebenheiten bemüht sich die Genossenschaft alle auf dem Wohnungsmarkt aus unterschiedlichen Gründen benachteiligten Personen, die sich bei der DIESE eG um eine geeignete Wohnung bewerben, im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten mit Wohnraum zu versorgen. Das schließt auch die Bevorzugung besonders benachteiligter Personengruppen explizit mit ein.

Ein Ausschluss spezifischer Personengruppen nach Familienstand, Herkunft, Nationalität, Religion, Alter (Volljährigkeit vorausgesetzt), sexueller Orientierung, Hautfarbe, Beruf etc. findet nicht statt und wird von der Genossenschaft strikt abgelehnt.

Auch wenn jede Neuvermietung eine vom Vorstand zu beschließende Einzelfallentscheidung ist, sollen dabei die nachfolgend aufgeführten Kriterien, berücksichtigt werden:

1. Wohnungen dürfen nur an Personen vergeben werden, die zum Zeitpunkt der anstehenden Vergabeentscheidung bereits Mitglied der Genossenschaft sind.
2. Personen, die bereits länger (12 Monate und mehr) Mitglied der Genossenschaft sind, sollen bei sonst gleichen Voraussetzungen bevorzugt versorgt werden.
3. Personen, die bereits Mitglied der Genossenschaft sind und in diesem Kontext ehrenamtlich für die Genossenschaft tätig waren oder sind, können bei sonst gleichen Voraussetzungen bevorzugt versorgt werden.
4. Sollen bei sonst gleichen Voraussetzungen Bewerber*innen wegen ihrer Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt oder aus anderen Gründen bevorzugt werden, sollen die Art der Benachteiligung oder die sonstigen Gründe bei der Vergabeempfehlung nachvollziehbar dokumentiert werden.
5. Die Vergabeempfehlung der dazu in allen Häusern gebildeten Auswahlgremien sollen berücksichtigt werden, solange sie die allgemeinen Vorgaben der Genossenschaft einhalten.
6. Die Vorgaben an den Wohnraumbedarf pro Person pro qm sind einzuhalten.
7. Die DIESE eG verfolgt seit ihrer Gründung explizit auch politische und soziale Ziele. Bewerber*innen, die dieses Engagement für andere, insbesondere schwächere Mitglieder der Gesellschaft, ganz gleich aus welchen Gründen erkennbar und ausdrücklich ablehnen, kommen in der Regel für eine Versorgung mit Wohnraum durch die DIESE eG nicht in Frage. Beschlüsse auf dieser Grundlage sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

Beschlossen am 28. Juli 2021 / Organisationskreis Geschäftsführung / Der Vorstand

Beschlossen in der Mitgliederversammlung vom 10. November 2021

TOP10 - Grundsatzpapier „Orientierungsrahmen Wohnungsbedarfsgrenzen in der DIESE eG“

Die DIESE eG sieht sich in der Verpflichtung, den knappen Wohnraum insbesondere in Metropolen wie Berlin in möglichst gerechter Form mit dem entsprechenden Bedarf der auf geeigneten Wohnraum angewiesenen Wohnungssuchenden in Einklang zu bringen. Als Genossenschaft ist die DIESE eG davon überzeugt, dass die Verteilung des grundsätzlich knappen Gutes „Wohnraum“ nicht sinnvoll durch freie Marktkräfte geregelt werden kann, sondern in aller erster Linie ein Gerechtigkeitsproblem ist, da jeder Mensch existenziell auf angemessenen Wohnraum angewiesen ist.

Neben der gerechten Verteilung bei weiterhin akuter Wohnraumknappheit ist die Inanspruchnahme von Wohnraum pro Person auch ein ökologisches Thema. Hier hat sich die Genossenschaft das Ziel gesetzt, dauerhaft im Schnitt über alle Häuser einen Bedarf von 35 qm pro Person nicht zu überschreiten und stattdessen zu versuchen, eher einen Schnitt von 30 qm pro Person zu realisieren.

Dabei sollen neben der grundsätzlich erforderlichen Einzelfallprüfung und Entscheidung durch den Vorstand bei jeder Wohnungsneuvergabe folgende Kriterien Berücksichtigung finden:

<u>Anzahl der Bewohner*innen</u>	<u>Orientierungsrahmen in qm</u>
eine Person	bis 65 qm
jede weitere Person	weitere 25 qm
<u>Beispiele:</u>	
2 Erwachsene	bis 90 qm
3 Erwachsene (WG)	bis 115 qm
2 Erwachsene, 2 Kinder	bis 140 qm
2 Erwachsene, 3 Kinder	bis 165 qm

Beschlossen am 28. Juli 2021 / Organisationskreis Geschäftsführung / Der Vorstand

Beschlossen in der Mitgliederversammlung vom 10. November 2021

TOP11 - Grundsatzpapier „Wohnungsvergabe an Wohngemeinschaften durch die DIESE eG“

Die DIESE eG ist jederzeit gerne bereit, bei entsprechendem Bedarf im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten Wohnungen auch für Wohngemeinschaften zur Verfügung zu stellen. Dabei sollen neben der grundsätzlich erforderlichen Einzelfallprüfung und Entscheidung durch den Vorstand folgende Kriterien Berücksichtigung finden:

- 1.) Alle Mitbewohner*innen einer Wohngemeinschaft sollen als Nutzer*innen gegenüber der Genossenschaft vertraglich gleichgestellt werden. Hauptmieter-Untermieter-Verhältnisse liegen wegen der ungleichen Rechtsstellung der Beteiligten nicht im Interesse der Genossenschaft.
- 2.) Alle Mitbewohner*innen einer Wohngemeinschaft müssen vor Einzug und Vertragsabschluss Mitglieder der Genossenschaft werden.
- 3.) Die Genossenschaft kann im Einzelfall auch abweichend von Punkt 4.) ff. Nutzungsverträge mit Wohngemeinschaften auch als verbundene Einzelmietverträge abschließen, wobei dann die endverantwortliche Entscheidung beim Wechsel von WG-Mitgliedern nicht bei der Wohngemeinschaft, sondern bei der Genossenschaft liegt.
- 4.) Die Genossenschaft unterstützt die Wohngemeinschaften dabei, ihre internen Strukturen nach eigenem Ermessen so zu gestalten, wie dies die Beteiligten für richtig halten. Dabei sieht sie stets die Wohngemeinschaft als Ganzes als Partner*in bzw. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), wo alle für alle Rechte und Pflichten der Beteiligten gemeinschaftlich einstehen und auch haften.
- 5.) Gemäß Satzung der Genossenschaft sind seitens der Nutzer*innen auch wohnungsbezogene Pflichtanteile zu zeichnen, die sich nach der Größe der Wohnung in qm richten. Aktuell sind dies bei Bestandswohnungen 5 Anteile, entsprechend 500 € je angefangene qm, und bei Neuausbauten 25 Anteile, entsprechend 2.500 € je angefangene 2 qm.
- 6.) Grundsätzlich können die Mitbewohner*innen einer Wohngemeinschaft nach eigenem Ermessen entscheiden, wie und durch wen wie viele dieser Pflichtanteile gezeichnet werden. Gleichwohl wird mit der Zeichnung auch der Haftungsverbund durch eine Zusatzklärung festgehalten, die besagt, dass bei einem eventuellen Auszug ehemaliger Mitbewohner*innen diese so lange keine Übertragung der von Ihnen gezeichneten Anteile verlangen können, wie keine neuen Mitbewohner*innen von der Wohngemeinschaft gefunden wurden, die selbst Anteile in entsprechender Höhe zu zeichnen bereit sind. Das bedeutet in der Konsequenz, dass selbst bei Auszug keine Kündigung der gezeichneten Genossenschaftsanteile möglich ist, solange die Wohngemeinschaft die erforderlichen Anteile nicht selbst übernommen hat oder insgesamt den Nutzungsvertrag mit der Genossenschaft gekündigt hat.
- 7.) Grundsätzlich können die Mitbewohner*innen einer Wohngemeinschaft nach eigenem Ermessen entscheiden, wie und durch wen welches Nutzungsentgelt zu zahlen ist, solange die Wohngemeinschaft in GbR das vereinbarte Nutzungsentgelt inklusive Nebenkosten regelmäßig zahlt. Gleichwohl wird mit Abschluss des gemeinschaftlichen Nutzungsvertrages auch der Haftungsverbund insofern festgeschrieben, als geregelt wird, dass die gesamtschuldnerische Haftung der Beteiligten bei einem eventuellen Auszug ehemaliger Mitbewohner*innen so lange bestehen bleibt, bis eine*n neue*n Mitbewohner*in gefunden wurde, die die gemeinschaftliche Haftungsverpflichtung analog übernimmt.
- 8.) Vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden Wohnraumknappheit in Metropolen wie Berlin gelten selbstverständlich auch für Wohngemeinschaften die grundsätzlichen Bedarfsgrenzen der Genossenschaft für den Wohnraumbedarf, wie sie seitens der Genossenschaft beschlossen wurden. Sie werden im Nutzungsvertrages als relevante Personenzahl festgelegt. Für alle zukünftigen Wechsel verpflichtet sich dabei die GbR, selbst stets für eine ausreichende Anzahl von Mitbewohner*innen zu sorgen oder ersatzweise zu dulden, dass diese Aufgabe seitens der Genossenschaft wahrgenommen wird.
- 9.) Wohngemeinschaften sollen im Verhältnis zum angemessenen, an die Genossenschaft zu zahlenden Nutzungsentgelt, so gestaltet werden, dass daraus kein Mitglied dauerhafte finanzielle Vorteile generieren kann.

Beschlossen am 28. Juli 2021 / Organisationskreis Geschäftsführung / Der Vorstand

Beschlossen in der Mitgliederversammlung vom 10. November 2021

TOP12 Einheitliche Regelungen in der Wohnungsvergabe für alle Häuser der DIESE eG

Die DIESE eG hat für die Vergabe von Wohnungen, den Flächenverbrauch und die Vermietung an Wohngemeinschaften grundsätzliche Regelungen getroffen. (siehe auch die vorstehenden TOP 9, TOP 10 und TOP11)

Auch wenn das im Grunde genommen aus diesen Beschlüssen bereits folgt, hielten es Vorstand, Aufsichtsrat und Organisationskreis Geschäftsführung für sinnvoll, noch einmal formal zu unterstreichen, dass diese Beschlüsse für alle Wohnungsvergaben der DIESE eG in allen Häusern gelten und von den Arbeitsgruppen, die sich in einzelnen Häusern bereits mit dem Thema der Neuvergabe befassen, zu beachten sind und die Grundlage von deren Arbeitsweise darstellen.

Beschlossen am 29. September 2021 / Organisationskreis Geschäftsführung / Der Vorstand

Beschlossen in der Mitgliederversammlung vom 10. November 2021

Grundhaltung

- Die Untervermietung von Wohnraum soll die Ausnahme und nicht die Regel darstellen.
- Es sollen grundsätzlich jene Menschen, welche den Wohnraum bewohnen, Mieter*innen sein.
- Zweck einer Genossenschaft ist es, günstigen Wohnraum für ihre Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Dieser Zweck, der mit Beitritt als Mitglied zur Genossenschaft anerkannt wurde, könnte unterlaufen werden, wenn es möglich wäre, Zimmer zu hohen Mieten zu vermieten.
- Untervermietung bei berechtigtem Interesse (bspw. Einkommensverlust, Trennung, Sterbefall, Auszug von Kindern, berufs- oder ausbildungsbedingter Auslandsaufenthalt, familiäre oder gesundheitliche Gründe für längere Abwesenheit) wird – nach Einzelfallprüfung – unterstützt.
- Untervermietung zur Vermeidung von Leerstand wird – unter den gegebenen Voraussetzungen – begrüßt.

Beschlossen in der Mitgliederversammlung vom 12. Oktober 2022

TOP9 - Beschluss zum politischen Engagement der DIESE eG

Sachverhalt: Schon in der Präambel zur Satzung der Genossenschaft DIESE eG beginnt der erste Satz mit einem politischen Statement: „Die Wohnungsgenossenschaft „DIESE eG“ ist ein solidarisches genossenschaftliches Gemeinschaftsprojekt...“.

Die Bedeutung der Präambel für das politische Engagement der Genossenschaft und der für sie handelnden Personen wurde im Organisationskreis Geschäftsführung beraten. Die nachfolgende gemeinsame Beschlussvorlage ist das Ergebnis dieser Beratungen und richtet sich an die Mitglieder mit der Frage, ob sie mit diesem Vorgehen einverstanden sind.

Abgesehen von der besonderen politischen Aufmerksamkeit, die die DIESE eG in Berlin erfährt, weil sich kaum jemand in dieser Stadt so mutig und entschieden für die praktische Umsetzung von kommunalen Vorkaufsrechten durch Dritterwerb von Wohnimmobilien eingesetzt hat, ist es in der heutigen Weltlage kaum möglich, sich als mündige Bürger*innen nicht politisch zu verhalten oder zu artikulieren. Auch Schweigen und Nichtstun ist eine politische Botschaft.

Solange Politik nicht zwingend mit Parteipolitik gleichgesetzt wird, ist politisches Engagement in pluralen Demokratien nicht nur selbstverständlich, sondern geradezu eine notwendige Voraussetzung. Das gilt auch für die DIESE eG und die sie repräsentierenden Einrichtungen und Personen, insbesondere Aufsichtsräte und Vorstände.

Dabei liegt es im eigenen Ermessen der handelnden Personen, sich im Sinne des in der Präambel genannten Gemeinschaftsprojektes zu äußern, ohne sich dessen je nach Einzelfall im Vorfeld durch Anträge und Beschlüsse versichern zu müssen. Genauso steht es allen Mitgliedern der Gemeinschaft nach eigenem Ermessen zu, allein oder zusammen mit Anderen verantwortliche Personen von ihren Funktionen zu entbinden, von denen sie meinen, dass sie die Gemeinschaft nicht überzeugend repräsentieren.

Dieses Selbstverständnis soll durch den nachfolgenden Beschluss bekräftigt werden:

Beschlusstext:

„Die Mitgliederversammlung spricht den für die DIESE eG handelnden Personen explizit das Vertrauen aus, sich jederzeit nach eigenem Ermessen im Namen der Genossenschaft politisch zu engagieren, zu handeln oder zu äußern, ohne dafür im Vorfeld Beschlüsse oder die Zustimmung von Gremien oder Organen der Genossenschaft einholen zu müssen.“

Beschlossen in der Mitgliederversammlung vom 12. Oktober 2022