

Satzung der Dachgenossenschaft Wilhelmsburg eG

Präambel

Die Dachgenossenschaft Wilhelmsburg eG setzt sich zum Ziel, neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens zu unterstützen und zu entwickeln. Gegenüber Einzelinteressen haben Merkmale Vorrang, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen sowie nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder abzielen.

Den unterschiedlichen sozialen und ökonomischen Verhältnissen der Bewohner*innen, ihrer Lebenssituation und Lebensphase, soll durch bezahlbaren und qualitativ guten Wohnraum Rechnung getragen werden. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

Wichtige Aspekte der von der Genossenschaft entwickelten Projekte sind ökologische Standards, wie die Nutzung erneuerbarer Energien, die Einsparung von Energie, die Reduktion von Emissionen bei Bau, Instandhaltung und Nutzung, ein Mobilitätskonzept und die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung von beweglichen Wirtschaftsgütern. Diese orientieren sich am Bedarf der Mitglieder sowie der Wirtschaftskraft der Genossenschaft und der einzelnen Hausprojekte.

Umgesetzt werden soll eine Selbstorganisationsstruktur, deren Ziel es ist, aktives gemeinschaftliches und solidarisches Wohnen in den einzelnen Hausprojekten als auch über die gesamte Genossenschaft hinweg zu ermöglichen. Hierfür gehört das Interesse am Anderen zu den wesentlichen Grundlagen. So können u.a. Patenschaften entstehen, die auch bei Not und Krankheit einen stabilen Boden bereiten. Eine soziale und kulturelle Einbindung der Hausprojekte in das jeweilige Wohnquartier ist wünschenswert.

Es ist das besondere Interesse der Genossenschaft, spekulationsbefreiten Grund und Boden sowie Gebäude bei dauerhafter Mietsicherheit vorzuhalten und weitere Flächen und Gebäude aus dem Immobilienmarkt herauszunehmen und für die Zwecke der Genossenschaft nutzbar zu machen.

Zur Zweckerreichung bringt sich die Genossenschaft aktiv in immobilienwirtschaftliche, städtebauliche und Gemeinwesen orientierte Netzwerke ein. Insbesondere angestrebt werden Lösungen für Stadtplanungen, die auf die Beantwortung sozialer Fragen, Anerkennung diverser gesellschaftlicher Bedürfnisse und den Ausgleich wirtschaftlicher Schieflagen ausgerichtet sind.

§1 Name, Sitz

- (1) Die Genossenschaft heißt Dachgenossenschaft Wilhelmsburg eG.
- (2) Der Sitz der Genossenschaft ist Hamburg.

§2 Gegenstand, Zweck

- (1) Die Genossenschaft bezweckt die Förderung der Wirtschaft oder des Erwerbs der Mitglieder oder die Förderung der sozialen oder kulturellen Belange der Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes.

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

(2) Die Genossenschaft baut bzw. modernisiert, übernimmt oder erwirbt dazu Wohnungen bzw. Gebäude für ihre Mitglieder.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Die Genossenschaft kann zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Räume für Gewerbetreibende und Initiativen, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereitstellen.

Bei der Bewirtschaftung werden Formen der Selbstverwaltung realisiert.

Die Genossenschaft unterstützt ihre Mitglieder bei der Verwaltung, sowie der gemeinschaftlichen Umsetzung sozialer und ökologischer Maßnahmen im Zusammenhang mit der Hausbewirtschaftung.

Bei der Bewirtschaftung wie auch bei Baumaßnahmen zum Neubau, zur Instandhaltung oder Modernisierung wird die Umweltverträglichkeit in besonderem Maße berücksichtigt.

(3) Die Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind im Rahmen einer vom Vorstand mit Zustimmung der Generalversammlung zu beschließenden Richtlinie zulässig.

(4) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen, wenn dies der Förderung der Mitglieder dient.

§3 Mitgliedschaft

(1) Mitglieder können werden

- a) Personen, die in der Genossenschaft wohnen oder wohnen wollen, und
- b) andere Personen, an deren Mitgliedschaft die Genossenschaft ein besonderes Interesse hat.

(2) Wer die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht oder nicht mehr erfüllt, der kann vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates als investierendes Mitglied zugelassen werden bzw. die Mitgliedschaft im Sinne von Abs. 1 in eine investierende Mitgliedschaft wandeln.

(3) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unbedingten Beitrittserklärung in Textform, über die der Vorstand entscheidet. Dem Antragsteller sind die Satzung und die Richtlinie zur nutzungsbezogenen Beteiligung gemäß § 5 Abs. 4 (sofern beschlossen) in der jeweils gültigen Fassung zur Verfügung zu stellen. Das Mitglied ist mit den Angaben gem. § 30 GenG sowie darüber hinaus mit der E-Mailadresse (soweit vorhanden) aufzunehmen.

(4) Die Mitgliedschaft endet durch

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

a) Kündigung, Kündigung einzelner Geschäftsanteile:

Die Frist für die Kündigung der Mitgliedschaft oder einzelner, freiwilliger Anteile beträgt zwei Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres. Die Kündigung muss in Textform erklärt werden.

Mitgliedschaftsbegründende Geschäftsanteile (§ 5 Abs. 3), nutzungsbezogene Geschäftsanteile (§ 5 Abs. 4) und Solidaritätsanteile (§ 5 Abs. 5) können nicht im Wege der Teilkündigung gekündigt werden (§67b Abs. 1 GenG).

b) Übertragung

Jedes Mitglied kann sein Geschäftsguthaben jederzeit durch schriftliche Vereinbarung einem anderen ganz oder teilweise übertragen und hierdurch seine Mitgliedschaft ohne Auseinandersetzung beenden oder die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, sofern der Erwerber Mitglied der Genossenschaft wird oder bereits ist und das zu übertragende Geschäftsguthaben zusammen mit dem bisherigen Geschäftsguthaben den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile, mit denen der Erwerber beteiligt ist oder sich zulässig beteiligt, nicht überschritten wird.

Das auf Mitgliedschaftsbegründende Geschäftsanteile (§ 5 Abs. 3), nutzungsbezogene Geschäftsanteile (§ 5 Abs. 4) und Solidaritätsanteile (§ 5 Abs. 5) entfallende Geschäftsguthaben kann nicht im Wege einer teilweisen Übertragung auf andere übertragen werden (§ 76 Abs. 1 S. 2 GenG). Die Möglichkeiten zur Kündigung der Mitgliedschaft und zur Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens bleiben unberührt.

Die Übertragung des Geschäftsguthabens bedarf der Zustimmung des Vorstandes.

c) Beendigung der Mitgliedschaft durch Tod, Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Handelsgesellschaft

Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Lebten die Erben zum Zeitpunkt des Erbfalles mit dem Erblasser in häuslicher Gemeinschaft, so wird die Mitgliedschaft über das Ende des Geschäftsjahres hinaus fortgesetzt, andernfalls endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Erfüllen mehrere Erben die Voraussetzung, so haben diese binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Erbfall einen Erben zu benennen, der die Mitgliedschaft alleine fortsetzt. Erfolgt die Bestimmung nicht innerhalb von sechs Monaten, so scheiden die Erben zum Schluss des Geschäftsjahres aus, in dem die Erklärungsfrist endet.

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

d) Ausschluss

Mitglieder können zum Schluss eines Geschäftsjahres ausgeschlossen werden, wenn

- aa) sie die Genossenschaft schädigen,
- bb) sie die gegenüber der Genossenschaft bestehenden Pflichten trotz Mahnung unter Androhung des Ausschlusses nicht erfüllen,
- cc) sie die Einrichtungen der Genossenschaft nicht nutzen oder
- dd) sie unter der der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift dauernd nicht erreichbar sind.
- ee) die Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nach § 3 Abs. 1 nicht vorlagen oder diese nachträglich entfallen sind, nach Feststellung des Fehlens bzw. des Entfallens der Voraussetzung, wenn die Mitglieder nicht bereit sind, die Wandlung der Mitgliedschaft in eine investierende Mitgliedschaft zu beantragen.

Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Das Mitglied muss vorher angehört werden, es sei denn, dass der Aufenthalt eines Mitgliedes nicht ermittelt werden kann. Der Beschluss, durch den das Mitglied ausgeschlossen wird, ist dem Mitglied vom Vorstand unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Das Mitglied verliert ab dem Zeitpunkt der Absendung der Mitteilung das Recht auf Teilnahme an der Generalversammlung sowie seine Mitgliedschaft im Vorstand oder Aufsichtsrat.

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

Über Ausschlüsse von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern entscheidet die Generalversammlung.

§4 Auseinandersetzung, Mindestkapital

- (1) Das Ausscheiden aus der Genossenschaft hat die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied bzw. dessen Erb*innen und der Genossenschaft zur Folge. Die Auseinandersetzung unterbleibt im Falle der Übertragung von Geschäftsguthaben.
- (2) Die Auseinandersetzung erfolgt aufgrund des von der Generalversammlung festgestellten Jahresabschlusses. Das nach der Auseinandersetzung sich ergebende Guthaben ist dem Mitglied binnen sechs Monaten nach seinem Ausscheiden auszuzahlen. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.
- (3) Die Generalversammlung kann beschließen, dass beim Auseinandersetzungsguthaben Verlustvorträge anteilig abgezogen werden.
- (4) Bei der Auseinandersetzung gelten 10 % der in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen der Genossenschaft als Mindestkapital der Genossenschaft, das durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthaben von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder die einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf. Würde das Mindestkapital durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens unterschritten, so ist die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens in Höhe des das Mindestkapital unterschreitenden Betrages ausgesetzt, das Auseinandersetzungsguthaben aller ausscheidenden Mitglieder wird anteilig gekürzt. Wird das Mindestkapital wieder überschritten, werden die ausgesetzten Auseinandersetzungsguthaben zur Auszahlung fällig. Die Auszahlung erfolgt dann jahrgangsweise.

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

§5 Geschäftsanteile, Nachschusspflicht, Eintrittsgeld

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 50 €.

(2) Ein Mitglied kann mehrere Geschäftsanteile übernehmen.

(3) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer Beteiligung mit vier Geschäftsanteil(en) (mitgliedschaftsbegründende Beteiligung).

(4) Zur Nutzung von Wohn- oder Geschäftsraum bedarf es einer Beteiligung mit weiteren Anteilen (nutzungsbezogene Beteiligung).

Der Vorstand stellt vor der ersten Nutzungsüberlassung eine Richtlinie zur Anzahl der zu übernehmenden nutzungsbezogenen Anteile auf. Für das Aufstellen, das Ändern und das Aufheben der Richtlinie bedarf es der Zustimmung der Generalversammlung, die hierüber mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließt. In der Richtlinie kann je nach Projekt eine unterschiedliche Anzahl festgelegt werden. Der Vorstand ist verpflichtet, bei Abschluss von Nutzungsverträgen die entsprechende Anzahl von Geschäftsanteilen vertraglich zu vereinbaren.

(5) Mitglieder können sich durch eine Vereinbarung mit der Genossenschaft verpflichten, sich mit weiteren Geschäftsanteilen an der Genossenschaft zu beteiligen und hierdurch die nutzungsbezogene Beteiligungspflicht anderer Mitglieder an deren Stelle zu erfüllen (Solidaritätsbeteiligung). Die Beteiligung mit Solidaritätsanteilen kann allgemein zugunsten anderer Mitglieder oder individuell zugunsten bestimmter Mitglieder erfolgen. Diese vertragliche Bindung kann während der bestehenden Mitgliedschaft nur im Wege einer vertraglichen Einigung aufgehoben werden. Mit den Mitgliedern, denen die Solidaritätsanteile für ihre Nutzung zugerechnet werden, vereinbart die Genossenschaft die Verpflichtung zur Beteiligung mit allen nach Abs. 4 erforderlichen Anteilen im Nutzungsvertrag mit der Maßgabe, dass die Verpflichtung ruht, soweit und solange Solidaritätsanteile angerechnet werden können.

(6) Über die Beteiligung gemäß Abs. 3 bis 5 hinaus können sich die Mitglieder mit weiteren Geschäftsanteilen beteiligen (freiwillige Beteiligung).

(7) Der Geschäftsanteil ist sofort in voller Höhe einzuzahlen. Für die Hälfte der mitgliedschaftsbegründenden Geschäftsanteile kann der Vorstand monatliche Ratenzahlungen binnen zwei Jahren zu je gleich hohen Raten zulassen; dies gilt nicht für freiwillige Geschäftsanteile.

(8) Durch Beschluss der Generalversammlung kann ein Eintrittsgeld festgelegt werden, das den Rücklagen zugeführt wird. Die Höhe des Eintrittsgeldes darf den Betrag von vier Geschäftsanteilen insgesamt nicht übersteigen.

(9) Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.

§6 Rechte und Pflichten der Mitglieder

(1) Die Mitglieder sind berechtigt,

a) Einrichtungen und Dienstleistungen der Genossenschaft zu nutzen

- b) an der Generalversammlung teilzunehmen
- c) rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung auf ihre Kosten eine Abschrift des Jahresabschlusses und des Berichts des Aufsichtsrats zu verlangen,
- d) Einsicht in das zusammengefasste Ergebnis des Berichts über die Prüfung des Prüfungsverbands zu nehmen,
- e) sich auf Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder auf Einberufung der Generalversammlung oder Ankündigung von Beschlussgegenständen zu beteiligen,
- f) das Protokoll der Generalversammlung einzusehen und
- g) die Mitgliederliste einzusehen.

Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht, ebenso wie die Inanspruchnahme von Dienstleistungen, vorrangig Mitgliedern zu.

(2) Die Mitglieder sind verpflichtet,

- a) die auf den Geschäftsanteil vorgeschriebenen Einzahlungen zu leisten,
- b) die Interessen der Genossenschaft in jeder Weise zu fördern,
- c) die Satzung der Genossenschaft einzuhalten und die von den Organen der Genossenschaft gefassten Beschlüsse auszuführen,
- d) die Einrichtungen der Genossenschaft in angemessenem Umfang zu nutzen,
- e) genossenschaftliche Selbsthilfe entsprechend der von der Generalversammlung beschlossenen Richtlinien zu leisten und
- f) eine Änderung ihrer Anschrift und ihrer E-Mailadresse mitzuteilen.

§ 7 Investierende Mitglieder

- (1) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats ist die Aufnahme investierender Mitglieder zulässig.
- (2) Die Geschäftsguthaben der investierenden Mitglieder werden mit mindestens 0,01 % p.a. im Rahmen des GenG verzinst. Der Vorstand hat den Zinssatz mit Zustimmung des Aufsichtsrates festzulegen.
- (3) Investierende Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten wie die anderen Genossenschaftsmitglieder. Sie haben jedoch kein Anrecht auf Nutzung von Einrichtungen und Dienstleistungen der Genossenschaft und kein Stimmrecht in der Generalversammlung.

§8 Organe

- 1. Generalversammlung
- 2. Vorstand
- 3. Aufsichtsrat
- 4. Hausgemeinschaften
- 5. Beiräte

§8.1 Generalversammlung

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

genossenschaftlichen Unternehmenstätigkeit berühren, sodass ihnen nahezu satzungsändernder Charakter zukommt und

- b) die Zustimmung zu Beschlüssen zur Aufnahme neuer Projekte
 - c) die Entscheidung über das Stellen eines Antrags auf die Begründung oder über die Kündigung der Mitgliedschaft bei einem Prüfungsverband.
 - d) den Beschluss von Richtlinien zur genossenschaftlichen Selbsthilfe
 - e) den Beschluss von Musterkooperationsverträgen für die Hausgemeinschaften
- (10) Die Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

§8.2 Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern der Genossenschaft. Er wird von der Generalversammlung gewählt. Die Amtszeit dauert bis zur ordentlichen Generalversammlung im dritten Jahr nach der Wahl. bzw. bis zur Wahl eines Nachfolgers / einer Nachfolgerin.
- (2) Der Vorstand kann vorzeitig nur von der Generalversammlung abberufen werden. Der Aufsichtsrat ist befugt, nach seinem Ermessen Mitglieder des Vorstands vorläufig, bis zur Entscheidung der unverzüglich einzuberufenden Generalversammlung, von ihren Geschäften zu entheben.
- (3) Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht. Die Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Sitzungen können auch virtuell oder hybrid abgehalten werden; das Nähere kann die Geschäftsordnung des Vorstands regeln.
- (4) Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten.
- (5) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates für
 - a) Investitionen oder Aufnahme von Krediten ab einer Summe von jeweils 50.000,- €,
 - b) Abschlüsse von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen, sowie anderen Verträgen mit wiederkehrenden Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren und/oder einer jährlichen Belastung von mehr als 5.000,- €,
 - c) die Errichtung und Schließung von Filialen,
 - d) die Gründung von Unternehmen und die Beteiligung an anderen Unternehmen,
 - e) sämtliche Grundstücksgeschäfte,
 - f) Erteilung von Prokura,
 - g) die Aufstellung und Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand,
 - h) die Aufstellung des Neubau- und Modernisierungsprogramms,
 - i) die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,

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

(7) Anstellungsverträge mit besoldeten Vorstandsmitgliedern dürfen höchstens auf die Dauer der Bestellung abgeschlossen werden.

§8.3 Aufsichtsrat

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern und höchstens aus der Anzahl der Hausgemeinschaften.

(2) Jede Hausgemeinschaft der Genossenschaft soll mit einer Person im Aufsichtsrat vertreten sein.

(3) Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats. Sollte sich von einer Hausgemeinschaft kein Mitglied für den Aufsichtsrat finden, bleibt diese Stelle unbesetzt.

(4) Die Amtszeit dauert bis zur ordentlichen Generalversammlung zwei Jahre nach der Wahl / bzw. bis zur Wahl eines Nachfolgers / einer Nachfolgerin.

(5) Die Zahl der investierenden Mitglieder im Aufsichtsrat darf ein Viertel der Aufsichtsratsmitglieder nicht übersteigen.

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

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

(8) Der Aufsichtsrat wird durch zwei Aufsichtsratsmitglieder vertreten.

§8.4 Hausgemeinschaften

(1) Alle volljährigen Genossenschaftsmitglieder, die im Rahmen eines Dauernutzungsvertrages in einem Projekt wohnen bzw. mieten (Nutzer*innen), sind eine Hausgemeinschaft.

(2) Beschließt der Vorstand mit Zustimmung der Generalversammlung, dass ein konkretes Projekt geplant werden soll, so sind diejenigen Mitglieder, die in Textform erklärt haben, in diesem Projekt wohnen zu wollen, eine Hausgemeinschaft.

(3) Jede Hausgemeinschaft soll mit einer Person im Aufsichtsrat vertreten sein.

(4) Über die Hausgemeinschaft üben die Mitglieder ihr Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrecht aus. Sie haben, soweit dies durch die Satzung eingeräumt ist, Informations-, Anhörungs- und Mitbestimmungsrechte.

(5) Die Hausgemeinschaft hat folgende Rechte:

a) Sie kann sich jederzeit mit Vorschlägen, die das Projekt betreffen, an den Vorstand wenden. Insbesondere hat sie das Recht eine Person vorzuschlagen, an die der Vorstand im Rahmen eines Auftragsverhältnisses Aufgaben der Wohnungsverwaltung delegieren kann. Die Delegation durch den Vorstand erfolgt nach dessen Ermessen.

b) Sie hat ein Recht auf Information bezüglich aller projektbezogenen Angelegenheiten, soweit dem nicht Gesetz oder Satzung entgegenstehen oder nachfolgend weitergehende Rechte bestehen.

c) Sie hat ein Recht auf Anhörung vor der Beschlussfassung über Geschäftsführungsmaßnahmen bezüglich folgender Gegenstände:

- Änderung der Höhe der Nutzungsentgelte oder der Betriebskostenpauschalen / Betriebskostenvorauszahlungen für das Projekt,

d) Bei der Vergabe von freiem Wohnraum hat die Hausgemeinschaft ein Vorschlagsrecht, dem der Vorstand folgen soll, soweit dem nicht wichtige Gründe entgegenstehen. Wird dieses Recht nicht innerhalb von zwölf Wochen nach der Kündigung - in jedem Fall aber sieben Werktage vor Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses - ausgeübt, kann der Vorstand die Wohnung eigenständig vergeben; er soll in diesem Fall der Hausgemeinschaft eine Möglichkeit zur Anhörung geben, dieses Recht muss in diesem Fall von der Hausgemeinschaft innerhalb von sieben Werktagen ausgeübt werden.

Die Mietverträge mit den Nutzer*innen werden zwischen Nutzer*innen und Genossenschaft abgeschlossen.

(6) Die Hausgemeinschaft hat folgende Pflichten:

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

b) Alle volljährigen langfristigen Bewohner*innen (Nutzer*innen) eines Hauses sollen Mitglied der Genossenschaft sein.

c) Die Hausgemeinschaft wird als eigene selbstgewählte Rechtsform Mitglied in der Dachgenossenschaft.

§8.5 Beiräte

(1) Die Generalversammlung oder der Aufsichtsrat kann die Bildung von Beiräten beschließen, die von der Generalversammlung oder vom Aufsichtsrat ernannt werden und die die Organe und Gremien beraten und von diesen zu konsultieren sind. Im Beschluss zur Bildung eines Beirats ist aufzuführen, wie der Beirat zusammengesetzt ist insbesondere die Art der Bestellung der Beiratsmitglieder und deren Amtszeit und mit welchen Themen er sich beschäftigt.

(2) Für die Beiräte im Sinne dieses Paragraphen gelten die folgenden Grundsätze:

a) Die Beiräte und die anderen Organe der Genossenschaft arbeiten vertrauensvoll im Sinne des Zwecks und der in der Präambel angegebenen Ziele der Genossenschaft zusammen.

b) Jeder Beirat hat das Recht eine Geschäftsordnung aufzustellen, in der Regelungen für Sitzungen und Protokolle festgelegt werden können.

c) Jeder Beirat soll nicht mehr als zwei Sprecher*innen wählen.

(3) Die Sprecher*innen kommen einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zusammen.

§9 Gemeinsame Vorschriften für die Organe

(1) Niemand kann für sich oder einen anderen das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.

(2) Wird in Vorstands- oder Aufsichtsratssitzungen über Angelegenheiten der Genossenschaft beraten, die die Interessen eines Organmitglieds, seiner / seines Ehe- oder Lebenspartner*in, der Eltern, Kinder und Geschwister oder einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person berühren, so darf das betreffende Mitglied an der Beratung nicht teilnehmen.

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

§10 Gewinnverteilung, Verlustdeckung, Rückvergütung und Rücklagen

(1) Über den bei der Feststellung des Jahresabschlusses sich ergebenden Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres entscheidet die Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres.

(2) Die Generalversammlung kann einen Verlust aus Rücklagen decken, auf neue Rechnung vortragen oder auf die Mitglieder verteilen.

Bei einem Gewinn kann die Generalversammlung nach Zuführung des erforderlichen Anteils in die gesetzliche Rücklage und der Verzinsung von Geschäftsguthaben den verbleibenden Gewinn in die freie Rücklage einstellen oder auf neue Rechnung vortragen.

Eine Verteilung des Gewinnes auf die Mitglieder ist ausgeschlossen.

Die Verteilung von Verlust auf die Mitglieder geschieht im Verhältnis des Standes der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres.

(3) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 20% des Jahresüberschusses zuzuführen, bis mindestens 100% der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.

(4) Die Mitglieder haben Anspruch auf die vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossene Rückvergütung.

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

§11 Mietpreisgestaltung und Solidarfonds

(1) Die Miete soll sich an den Kosten des jeweiligen Objekts orientieren und diese decken. Details regelt der jeweilige Kooperationsvertrag.

(2) Die Miete soll bei sinkenden Finanzierungskosten nicht gesenkt werden, sondern in steigendem Maße in einen Solidarfonds einfließen, mit dem Projekte der Genossenschaft unterstützt werden. Über diese Mittelvergabe an Projekte entscheidet die Generalversammlung.

Die Einzelheiten zum Solidarfonds werden durch die Generalversammlung beschlossen und in einer satzungsergänzenden Regelung festgelegt.

§12 Bekanntmachungen

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

§13 Mediation, Gerichtsstand

(1) Rechtsstreitigkeiten aus dem Mitgliedsverhältnis zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft, zwischen Organen, zwischen Mitgliedern und Organen oder Organmitgliedern werden zuerst durch ein Mediationsverfahren geregelt.

(2) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus zwingenden juristischen Gründen nicht über die Mediation geregelt werden können, ist das Amtsgericht oder das Landesgericht, das für den Sitz der Genossenschaft zuständig ist.

§14 Auflösung und Abwicklung

(1) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GenG maßgebend.

(2) Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben. Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschluss der Generalversammlung zu verwenden.

**Beschlossen durch die Generalversammlung der Dachgenossenschaft Wilhelmsburg eG
am 20. Juli 2025**