

Präambel

Die StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG fördert eine gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung im Sinne der Grundsätze der internationalen Genossenschaftsbewegung, die Selbstbestimmung, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung beinhalten.

Nach Artikel 14 der Bremischen Landesverfassung hat jede BewohnerIn* der Freien Hansestadt Bremen Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Die StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG schafft preisgünstigen Wohnraum, und Wohnraum für sozial gemischte, nachbarschaftliche und generationenübergreifende oder altersbezogene Wohnformen und bewirtschaftet diesen. Der genossenschaftliche Wohnraum wird dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt. Im Besonderen werden auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen solidarisch unterstützt. Der Wohnraum wird durch genossenschaftliche Strukturen dauerhaft gesichert, gemeinschaftlich verwaltet, sozial gebunden und dem Markt sowie der Spekulation entzogen.

Die StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG fördert gemeinschaftliche Formen des Zusammenlebens, den sozialen Zusammenhalt in den Wohnquartieren und berücksichtigt angemessen ökologische Aspekte beim Bauen und Umbauen von Wohngebäuden. Die „eingetragene Genossenschaft“ ist nicht nur die Rechtsform, sondern ist gleichzeitig Anspruch und Programm. Vereinzelung und Verwertungsdruck setzt die StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG eine kollektive Idee entgegen, die auf gegenseitiger Unterstützung beruht und sich selbst trägt. Die StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG hilft solidarische Erfahrungen zu machen und politische Energien zu entwickeln.

1. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1 Name und Sitz

- (1) Die Genossenschaft führt den Namen: StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG.
- (2) Sitz der Genossenschaft ist Bremen.

2. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

- (1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine dauerhafte, preisgünstige, gute, sichere, ökologisch verantwortliche und sozial gemischte Wohnungsverorgung.
- (2) Die Genossenschaft kann dazu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Genossenschaft realisiert sozial geförderten Wohnraum.
- (3) Die Genossenschaft unterstützt ihre Mitglieder in der gemeinschaftlichen Umsetzung sozialer und ökologischer Maßnahmen im Zusammenhang mit der Wohnraumbewirtschaftung. Bei Baumaßnahmen zur Instandhaltung oder Modernisierung wird die Umweltverträglichkeit in besonderem Maße berücksichtigt. Die Mitglieder werden durch geeignete Strukturen in umweltbewusstem Handeln unterstützt.

** Der Übersichtlichkeit halber sind alle Bezeichnungen für beide Geschlechter gültig.*

- (4) Die Genossenschaft fördert, in Ergänzung zu den individuellen Wohnbedürfnissen, Formen gegenseitiger solidarischer Nachbarschaftshilfe nach Richtlinien, die die Generalversammlung beschließt.
- (5) Die Genossenschaft unterstützt die Planung und Durchführung gemeinsamer Projekte der BewohnerInnen des neuen Stadtteils (z.B. für die Bereiche Ernährung, Energieversorgung, Mobilität). Die Genossenschaft pflegt gute nachbarschaftliche Kontakte, u.a. mit dem Klinikum Mitte.
- (6) Die Genossenschaft beteiligt sich aktiv an Maßnahmen zur Schaffung eines autoarmen Quartiers. Sie unterstützt die BewohnerInnen bei der Reduzierung der Kfz-Nutzung.
- (7) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig. Die Grundsätze für die Nichtmitgliedergeschäfte werden gemeinsam vom Vorstand und Aufsichtsrat unter Berücksichtigung von § 12 der Satzung (Nutzung von Wohnraum nur durch Mitglieder) festgelegt.
- (8) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen, wenn es dem Zweck der Genossenschaft dienlich ist.

3. Mitgliedschaft

§ 3 Mitgliedschaft

(1) Mitglieder können werden:

- a) Einzelpersonen,
- b) Personengesellschaften,
- c) juristische Personen nach einer gesonderten Prüfung durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

(2) Voraussetzung ist:

- a) die Nutzung der Leistungen der Genossenschaft und /oder
- b) die aktive Mitarbeit in der Genossenschaft oder im Förderverein der StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG, durch Mitarbeit in deren festen Arbeitsgruppen. Die Arbeitsgruppen legen dem Vorstand jährlich einen Rechenschaftsbericht vor.

(3) Wer nicht die Voraussetzungen des § 3 Absatz 2 erfüllt, kann vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates als investierendes Mitglied aufgenommen werden. Es hat Einschränkungen hinsichtlich der Stimmberechtigung nach § 8 Absatz 2 Satz 2 GenG hinzunehmen.

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

(1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer von der BewerberIn unterzeichneten unbedingten Erklärung, die den Erfordernissen des Genossenschaftsgesetzes entsprechen muss. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand, unter Berücksichtigung der Richtlinien, die von der Generalversammlung beschlossen werden.

(2) Die Mitgliedschaft entsteht nach Vorlage der Beitrittserklärung durch die Zustimmung des Vorstands sowie gegebenenfalls des Aufsichtsrats.

§ 5 Beendigung der Mitgliedschaft durch Kündigung

Die Frist für die Kündigung der Mitgliedschaft oder einzelner, freiwilliger Anteile beträgt zwei Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Erstmals kann die Kündigung ausgesprochen werden zum 31.12.2019.

§ 6 Übertragung des Geschäftsguthabens

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 die ErwerberIn Mitglied der Genossenschaft wird oder bereits ist und das zu übertragende Geschäftsguthaben zusammen mit dem bisherigen Geschäftsguthaben den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile, mit denen die ErwerberIn beteiligt ist oder sich zulässig beteiligt, nicht überschritten wird.

§ 7 Ausschluss

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

- a) es die Genossenschaft schädigt,
- b) es trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung des Vorstandes unter Androhung des Ausschlusses nicht innerhalb von drei Monaten die ihm nach Gesetz, Satzung oder Vertrag der Genossenschaft gegenüber obliegenden Verpflichtungen erfüllt oder
- c) es unter der der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift dauernd nicht erreichbar ist.

(2) Lagen die Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nach § 3 Absatz 2 nicht vor oder sind diese nachträglich entfallen, dann kann das Mitglied zum Schluss des nächsten Geschäftsjahres nach der Feststellung der fehlenden bzw. entfallenden Voraussetzungen ausgeschlossen werden, wenn das Mitglied nicht bereit ist, die Wandlung der Mitgliedschaft in eine investierende Mitgliedschaft zu beantragen.

(3) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand mit Zustimmung der Schlichtungskommission. Das Mitglied muss angehört werden, es sei denn, dass der Aufenthalt des Mitgliedes nicht ermittelt werden kann.

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

(5) Über Ausschlüsse von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern entscheidet die Generalversammlung.

§ 8 Beendigung der Mitgliedschaft durch Tod

(1) Stirbt ein nutzendes Mitglied (§ 3 Absatz 2 a), so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Lebten die Erben zum Zeitpunkt des Erbfall mit der ErblasserIn in häuslicher Gemeinschaft, so wird die Mitgliedschaft über das Ende des Geschäftsjahres hinaus fortgesetzt, andernfalls endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Erfüllen mehrere Erben die Voraussetzung, so haben diese binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Erbfall eine ErbIn zu benennen, die 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.

(2) Stirbt ein aktives Mitglied (§ 3 Absatz 2 b), dann muss die ErbIn diese Voraussetzungen auch erfüllen oder einen Antrag auf Wandlung der Mitgliedschaft in eine investierende Mitgliedschaft beantragen, über die der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates entscheidet. Erfüllt die ErbIn diese Voraussetzungen nicht und stellt nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall den Antrag auf Wandlung der Mitgliedschaft in eine investierende Mitgliedschaft, dann scheidet sie zum Schluss des Geschäftsjahres, zu dem die Erklärung hätte erfolgen müssen, aus der Genossenschaft aus.

(3) Stirbt ein investierendes Mitglied (§ 3 Absatz 3), so setzen die Erben die Mitgliedschaft in der Genossenschaft fort.

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

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

§ 10 Auseinandersetzung, Mindestkapital

(1) Die Genossenschaft hat sich mit dem ausgeschiedenen Mitglied auseinander zu setzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.

(2) Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet.

(4) Das Auseinandersetzungsguthaben muss binnen 6 Monaten nach Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, ausgezahlt werden, nicht jedoch vor Feststellung der Bilanz.

(5) Bei der Auseinandersetzung gelten 20% der in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen der Genossenschaft als Mindestkapital der Genossenschaft, das durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens 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 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.

4. Rechte und Pflichten der Genossenschaftsmitglieder

§ 11 Rechte und Pflichten der Mitglieder

(1) Die Mitglieder sind berechtigt,
a) die Leistungen der Genossenschaft zu nutzen,
b) an der Generalversammlung teilzunehmen,
c) rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung auf ihre Kosten eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichts (soweit gesetzlich erforderlich) und des Berichts des Aufsichtsrats zu verlangen,
d) auf der Generalversammlung Einsicht in das zusammengefasste Prüfungsergebnis zu nehmen,

e) sich an dem Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder auf Einberufung der Generalversammlung oder Ankündigung von Beschlussgegenständen zu beteiligen,
f) das Protokoll der Generalversammlung und
g) die Mitgliederliste einzusehen.

h) Die Inanspruchnahme von Dienstleistungen steht 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) eine Änderung ihrer Anschrift mitzuteilen.

f) Mitglieder, die die wohnliche Versorgung der Genossenschaft in Anspruch nehmen, verpflichten sich zur Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums, Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Generalversammlung beschließt.

§ 12 Recht auf wohnliche Versorgung

Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ausschließlich den Mitgliedern zu. Mindestens ein Haushaltsmitglied muss mindestens einen vollen Pflichtanteil für den Erwerb der Mitgliedschaft gezeichnet haben.

§ 13 Überlassung von Wohnungen

(1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitglieds. Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

(2) Das Verfahren der Wohnungsbelegung wird durch Richtlinien zur Wohnungsvergabe geregelt, die von der Generalversammlung erlassen werden. Wohngruppenbeiräte, Haus- oder Etagenbeiräte (§ 21) haben bei der Vergabe freier Wohnungen ein Vorschlagsrecht.

(3) Die Nutzungsgebühr für die Überlassung einer Wohnung wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgesetzt. Sie soll eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamrentabilität der Genossenschaft ermöglichen (Kostenmietprinzip).

(4) Die Genehmigung der Untervermietung einer ganzen oder des überwiegenden Teils einer Genossenschaftswohnung für einen mehr als dreimonatigen Zeitraum obliegt dem Vorstand nach Zustimmung des betroffenen Beirats. Die Genehmigung eines Untermietverhältnisses begründet kein Dauernutzungsrecht für die UntermieterIn.

5. Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben

§ 14 Geschäftsanteil

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 500 €. Er ist sofort in voller Höhe einzuzahlen. In begründeten Einzelfällen kann der Vorstand Zahlungen in Teilbeträgen binnen 2 Jahren zulassen. Die 1. Teilzahlung muss jedoch mindestens 1/10 des gesamten Pflichtanteils betragen.

(2) Soweit ein Mitglied mehr als 200 Geschäftsanteile übernehmen will, bedarf es zusätzlich einer Zustimmung des Aufsichtsrats.

(3) Durch Beschluss der Generalversammlung kann ein Eintrittsgeld festgelegt werden, das den Rücklagen zugeführt wird.

(4) Die Generalversammlung kann eine Richtlinie aufstellen, wonach die Nutzung von Wohnraum abhängig gemacht wird von der Beteiligung mit weiteren Anteilen. Dabei kann je nach Förderart des Wohnraumes eine unterschiedliche Anzahl festgelegt werden. Der Vorstand ist verpflichtet, bei Abschluss von Nutzungsverträgen die entsprechenden Anteile vertraglich zu vereinbaren.

(5) Der Vorstand darf eine Nutzung ohne die erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile als Ersatz für die Anteile nach Absatz 4 zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil).

(6) Über die Pflichtanteile hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt neu übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Für die Einzahlung gilt Absatz 1 entsprechend.

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

(8) Die Abtretung oder Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte 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 § 10 der Satzung.

§ 15 Ausschluss der Nachschusspflicht

Die Mitglieder sind nicht zu Leistungen von Nachschüssen verpflichtet.

6. Organe der Genossenschaft

§ 16 Organe

(1) Die Genossenschaft hat folgende Organe:

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat
3. Beiräte der Haus- und Planungsgemeinschaften
4. Generalversammlung

(2) Die Generalversammlung kann beschließen, dass als weitere Organe weitere Beiräte und/oder Arbeitsgruppen eingerichtet werden.

§ 17 Grundsätze der Geschäftsführung

(1) Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates dürfen in Angelegenheiten der Genossenschaft eine bezahlte Tätigkeit nur ausüben, oder Geschäfte im Sinne des § 2 mit der Genossenschaft nur abschließen, wenn der Vorstand und Aufsichtsrat dies gemeinsam beschlossen haben.

(2) Beschlüsse gemäß Absatz 1 sind den Mitgliedern spätestens auf der nächsten Generalversammlung zu berichten.

§ 18 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens drei und höchstens sieben Mitgliedern. Die Zahl der Vorstandsmitglieder soll ungerade sein. Er wird von der Generalversammlung gewählt mit einer Amtszeit von drei Jahren bis zur ordentlichen Generalversammlung drei Jahre nach der Wahl.

(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) Sofern der Vorstand gegen Entgelt tätig sein soll, schließt der Aufsichtsrat mit dem Vorstand einen Dienstvertrag. Die Generalversammlung kann einen Rahmen für die Vorstandsvergütung festlegen.

(4) Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht. Er ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder beschlussfähig.

(5) Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst.

(6) Die Mitglieder des Vorstands sind berechtigt, an den Sitzungen des Aufsichtsrats teilzunehmen, wenn nicht durch besonderen Beschluss des Aufsichtsrats die Teilnahme ausgeschlossen wird. In den Sitzungen des Aufsichtsrats hat der Vorstand die erforderlichen Auskünfte über geschäftliche Angelegenheiten zu erteilen.

(7) Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten.

(8) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung.

(9) Der Vorstand bedarf der Zustimmung der Generalversammlung für

- a) die Durchführung neuer Projekte bzw. Bau oder Kauf neuer Objekte,
- b) die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und die Nutzung sonstiger Leistungen der Genossenschaft und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft und
- c) den Verkauf von Wohnraum, oder den Verkauf oder die Belastung von Grundstücken.

(10) Der Vorstand bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates für

- a) Investitionen oder Aufnahme von Krediten ab einer Summe von jeweils 20.000,- €,
- b) Abschlüsse von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen sowie anderen Verträgen mit wiederkehrenden Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 3 Jahren und/oder einer jährlichen Belastung von mehr als 2.000,- €,
- c) die Gründung von Unternehmen und die Beteiligung an anderen Unternehmen,
- d) das Auslagern von Aufgaben und Tätigkeiten an externe Dienstleister oder Tochtergesellschaften,

e) die Erteilung von Prokura und

f) die Aufstellung und Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand.(11) Der Vorstand hat mit dem Aufsichtsrat den Wirtschafts- und ggf. den Stellenplan zu beraten. Er hat den Aufsichtsrat mindestens halbjährlich auf Verlangen, oder bei wichtigem Anlass unverzüglich, über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft sowie über die beabsichtigte Geschäftspolitik und die Unternehmensplanung (wie die Finanz-, Investitions- und Personalplanung) zu berichten. Dabei muss er auf Abweichungen vom Wirtschafts- und ggf. vom Stellenplan eingehen. Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat vorzulegen.

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

§ 19 Aufsichtsrat

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern. Sie sind ehrenamtlich tätig. Der Aufsichtsrat wird durch zwei Aufsichtsratsmitglieder gemeinsam vertreten. Die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder soll ungerade sein.

(2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung für jeweils drei Jahre gewählt.

(3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

(4) Der Aufsichtsrat wählt eine Vorsitzende und gibt sich eine Geschäftsordnung.

§ 20 Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates

(1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen. In dringenden Fällen bestellt er die Mitglieder des Vorstandes bis zur nächsten Generalversammlung.

(2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern. Über die Führung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder entscheidet die Generalversammlung.

(3) Der Aufsichtsrat hat die Generalversammlung über seine Tätigkeit zu unterrichten.

(4) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat das Recht und die Pflicht, von den Vorlagen des Vorstandes und dem Inhalt des Prüfungsberichtes Kenntnis zu nehmen.

(5) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und die Vorschläge des Vorstandes zur Deckung eines Jahresfehlbetrages oder Verwendung eines Jahresüberschusses zu prüfen und der Generalversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten.

(6) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Vorbereitung der Prüfung zu unterstützen.

(7) Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die den Aufsichtsratsmitgliedern durch die Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.

§ 21 Beiräte

(1) Die Mitglieder, die BewohnerInnen eines Objekts (Hausgemeinschaften) sind, und die Mitglieder einer Planungsgruppe, die verbindlich die zukünftige Nutzung eines von der Genossenschaft zu erwerbenden oder zu erstellenden Gebäudes erklärt haben, bilden jeweils einen Beirat (BewohnerInnen- bzw. SprecherInnenrat) zu ihrer Vertretung. Über diese Beiräte üben die Mitglieder ihr Selbstverwaltungsrecht aus.

(2) Während der Planungs- und Bauphase muss der Vorstand den Empfehlungen des Beirates der Planungsgruppe folgen, soweit diese mit den Grundsätzen der Genossenschaft und den allgemeinen Gesetzen übereinstimmen und eine Finanzierung sowie organisatorische Abwicklung nachhaltig sichergestellt ist. Der Vorstand darf abweichen, wenn die Generalversammlung dies beschließt.

(3) Während der Nutzungsphase berät der Beirat den Vorstand in allen Fragen, die das Objekt betreffen. Näheres regelt die durch die Generalversammlung zu beschließende Richtlinie „Selbstverwaltung der einzelnen Hausgemeinschaften in der Bau- und Wohngenossenschaft StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG“.

(4) Zur Sicherung der Absprache zwischen Hausgemeinschaften bzw. Wohnprojekten können Vorstand und Beiräte eine gemeinsame Beratung pro Monat verlangen. Dazu entsenden die Beiräte eine SprecherIn in die Vorstandssitzung.

(5) Bei der Vergabe von freiem Wohnraum hat der Wohngruppenbeirat ein Vorschlagsrecht, von dem der Vorstand nur aus wichtigem Grund abweichen darf. Wird dieses Recht nicht innerhalb von vier Wochen nach der Kündigung ausgeübt, so entscheidet der Vorstand. Der Wohngruppenbeirat hat die allgemeinen Gesetze und den Wirtschaftsplan zu beachten.

(6) Die Generalversammlung kann die Bildung von weiteren Beiräten beschließen. In dem Beschluss ist aufzuführen, wie der Beirat zusammengesetzt ist, welche Rechte dieser hat und mit welchen Themen er sich beschäftigt.

(7) Die Beiräte wählen jeweils eine SprecherIn. Die SprecherInnen kommen mindestens einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand zusammen, um insbesondere über

a) die Planung von neuen Projekten und

b) die Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zu beraten.

§ 22 Schlichtungskommission

Die Schlichtungskommission nimmt die Aufgaben nach § 7 Absatz 3 wahr. Der Schlichtungskommission gehören drei ständige und drei stellvertretende Mitglieder an. Die Schlichtungskommission berät und entscheidet in einer Besetzung mit drei ständigen oder stellvertretenden Mitgliedern und zwei nichtständigen Mitgliedern. Je eines der nichtständigen Mitglieder wird von der antragstellenden Partei und der antragsgegnerischen Partei benannt. Alle Mitglieder der Schlichtungskommission sind Mitglieder der Genossenschaft. Die Generalversammlung wählt die Schlichtungskommission. Weiteres regelt die Schlichtungsordnung.

§ 23 Gemeinsame Vorschriften für die Organe

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

(2) Wird über Angelegenheiten der Genossenschaft beraten, die die Interessen eines Organmitglieds, seines Ehegatten, seiner Eltern, Kinder und Geschwister oder von ihm Kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person berühren, so darf das betreffende Mitglied an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilnehmen. Das Mitglied ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.

§ 24 Generalversammlung

(1) Die Einladung zur Generalversammlung muss mindestens zwei Wochen vor der Generalversammlung in Textform erfolgen. Bei der Einberufung ist die Tagesordnung bekannt zu machen. Ergänzungen der Beschlussgegenstände müssen den Mitgliedern mindestens eine Woche vor der Generalversammlung in Textform angekündigt werden. Die Mitteilungen gelten als zugegangen, wenn sie zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesandt worden sind.

(2) Wahlvorschläge und Kurzbewerbung zum Vorstand müssen spätestens eine Woche vor der Versammlung in Textform eingereicht werden. Sie sollen mindestens eine Woche vor der Versammlung in dem Geschäftsraum der Genossenschaft oder an einer anderen durch den Vorstand bekannt zu machenden geeigneten Stelle zur Einsichtnahme der Mitglieder ausgelegt oder ihnen sonst zur Kenntnis gebracht werden.

(3) Die Generalversammlung muss einberufen werden bzw. es müssen weitere Beschlussgegenstände angekündigt werden, wenn 10 v.H. der Mitglieder dies in Textform unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangen.

(4) Die ordentliche Generalversammlung muss bis zum 30. Juni eines jeden Jahres stattfinden. Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist unabhängig von der Zahl der TeilnehmerInnen beschlussfähig, soweit nicht die Auflösung der Genossenschaft beschlossen werden soll. In diesem Fall müssen mindestens 2/3 der Mitglieder anwesend sein. Wenn die Beschlussfähigkeit in der ersten Versammlung nicht gegeben ist, wird nach der Versammlung eine zweite Versammlung einberufen, in der ohne Mindestzahl der Mitglieder eine Auflösung der Genossenschaft möglich ist.

(5) Die Generalversammlung ist insbesondere zuständig für

- Satzungsänderungen,
- Wahl und Abberufung des Vorstands,
- Wahl und Abberufung des Aufsichtsrats,
- Wahl einer Schlichtungskommission,
- Beschränkung der Leitungsmacht des Vorstandes durch Satzung,
- Beschlussfassung über Prozesse gegen den Vorstand,
- Wahl der Prozessbevollmächtigten bei Prozessen gegen Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder,
- Feststellung des Jahresabschlusses,
- Beschluss über Gewinnverwendung,
- Beschluss über Verlustdeckung,
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat,
- Festlegung der Höchstkreditgrenzen,
- Beschlussfassung über Beanstandung des Prüfberichts,
- Auflösung der Genossenschaft und
- die Beschlussfassung über Richtlinien und Grundsätze, deren Erlass von dieser Satzung vorgesehen sind.

(6) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung auf Vorschlag des Aufsichtsrates.

(7) Jedes Mitglied hat unabhängig von der Anzahl seiner Geschäftsanteile eine Stimme. Beschlüsse der Generalversammlung, bei denen investierende Mitglieder die übrigen Mitglieder überstimmen, sind unwirksam. Beschlüsse, die nach Gesetz oder Satzung eine dreiviertel oder größere Mehrheit erfordern, sind gültig, auch wenn investierende Mitglieder in einer Anzahl gegen den Beschlussantrag stimmen, die für sich das Zustandekommen des Beschlussquorums verhindern würde.

(8) Die Mitglieder können Stimmrechtsvollmachten erteilen. Keine Bevollmächtigte darf mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft, Ehegatten, eingetragene LebenspartnerInnen, Eltern, Kinder oder Geschwister eines Mitglieds, bei juristischen Personen und Personengesellschaften auch deren Angestellte sein.

(9) Die Generalversammlung beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit), soweit keine größere Mehrheit bestimmt ist. Insbesondere Satzungsänderungen und Beschlüsse über die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern können nur mit einer 3/4-Mehrheit beschlossen werden. Die Zustimmung der Generalversammlung zum Kauf oder Verkauf von Wohnungen, Gebäudeteilen oder Gebäuden bedarf einer 2/3-Mehrheit.

(10) Bei der Feststellung des Stimmverhältnisses werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt; Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden dagegen nicht berücksichtigt. Bei Wahlen sind die BewerberInnen gewählt, die auf mehr als der Hälfte der gültig abgegebenen Stimmzettel bezeichnet sind. Die Gewählten haben unverzüglich zu erklären, ob sie die Wahl annehmen.

(11) Beschlüsse werden gemäß § 47 Genossenschaftsgesetz protokolliert.

(12) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Generalversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben. Es sei denn, es besteht eine gesetzliche oder vertragliche Schweigepflicht.

7. Rücklagen, Verluste und Rechnungslegung

§ 25 Geschäftsjahr und Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss

(1) Das Geschäftsjahr läuft vom 01.01. bis zum 31.12. eines Kalenderjahres.

(2) Der Jahresabschluss und ggf. der Lagebericht sind mit dem Vorschlag der Verwendung des Bilanzgewinns bzw. der Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen.

(3) Der Jahresabschluss und ggf. der Lagebericht sowie der Bericht des Aufsichtsrats sollen mindestens eine Woche vor der Generalversammlung in dem Geschäftsraum der Genossenschaft oder an einer anderen durch den Vorstand bekannt zu machenden, geeigneten Stelle zur Einsichtnahme der Mitglieder ausgelegt oder ihnen sonst zur Kenntnis gebracht werden.

§ 26 Gewinnverteilung, Verlustdeckung, Verzinsung, Rückvergütung, Rücklagen und Verjährung

(1) Über den bei der Feststellung des Jahresabschlusses sich ergebenden Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres entscheidet die Generalversammlung. Die Generalversammlung kann einen Verlust aus Rücklagen decken, auf neue Rechnung vortragen oder auf die Mitglieder verteilen. Bei einem Gewinn kann sie diesen in die gesetzliche Rücklage und freie Rücklage einstellen, auf neue Rechnung vortragen oder diesen nach Zuführung in die gesetzliche Rücklage an die Mitglieder verteilen. Die Verteilung geschieht im Verhältnis des Standes der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres.

(2) Eine Auszahlung von Gewinnen erfolgt erst bei vollständig aufgefüllten Geschäftsguthaben.

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

(4) Die Einzahlungen der investierenden Mitglieder auf die Geschäftsanteile und die Einzahlungen der anderen Mitglieder auf freiwillige Anteile (keine Anteile für die Nutzung von Wohnraum oder andere Leistungen der Genossenschaft) sowie auf Solidaritätsanteile werden mit mindestens 1% verzinst.

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

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

8. Bekanntmachung

§ 27 Bekanntmachungen

- (1) Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, erfolgen unter der Firma: StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG.
- (2) Bekanntmachungen werden im Weser Kurier veröffentlicht.