

Satzung der Luisenstadt eG



Luisenstadt eG

I. Firma, Sitz und Gegenstand der Genossenschaft

§ 1 Firma und Sitz

Die Genossenschaft führt die Firma: "Luisenstadt Grundstückverwaltungsgenossenschaft eG".
Sie hat ihren Sitz in Berlin-Kreuzberg.

§ 2 Gegenstand der Genossenschaft

- (1) Unternehmenszweck ist die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder auf dem Gebiet ihrer Versorgung mit Wohn- und Gewerberaum sowie dem Betrieb damit zusammenhängender Gemeinschaftseinrichtungen.
- (2) Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von bebauten oder unbebauten Grundstücken in Berlin, ihrer Bebauung sowie die Übernahme von Nutzungsrechten an bebauten Grundstücken und die Bewirtschaftung derselben. Bei der Bewirtschaftung soll die Genossenschaft in besonderem Maße ihren Mitgliedern hausbezogene Selbstverwaltungsaufgaben übertragen.
- (3) Zur Zweckerreichung kann sich die Genossenschaft Rechtsgeschäften aller Art bedienen, die in mittelbarem oder unmittelbarem Zusammenhang zum Gegenstand des Unternehmens stehen. Eine Beteiligung an Gesellschaften und Personenvereinigungen ist unter den Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 GenG zulässig
- (4) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.
- (5) Die Genossenschaft versteht sich als blockorientierter Träger in Erfüllung der Aufgaben der 12 Grundsätze einer behutsamen Stadterneuerung (IBA-Programm). Die 12 Grundsätze der Stadterneuerung, wie sie das Abgeordnetenhaus von Berlin am 17. 3. 83 zustimmend zur Kenntnis genommen hat, sind Bestandteil der Satzung und im Anhang 1 beigefügt.

II. Mitgliedschaft

§ 3 Mitglieder

Mitglieder können werden:

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

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

- (1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung, die den Erfordernissen des GenG entsprechen muss und der Zulassung durch die Genossenschaft. Über die Aufnahme beschließen Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung.

§ 5 Eintrittsgeld

Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld von 50,00 Euro zu zahlen.

§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch:

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

§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft

- (1) Das Mitglied kann bis zum Ende des Geschäftsjahres durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft erklären.
- (2) Die Kündigung muss sechs Monate zum Jahresabschluss erfolgen. Sie muss spätestens am 30. 06. eines Jahres für den Schluss dieses Geschäftsjahres zugegangen sein.
- (3) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von § 67a GenG, wenn die Mitgliederversammlung
 - a) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft,
 - b) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtungen der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
 - c) die Verlängerung der Kündigungsfrist über den o. a. Zeitraum hinaus,
 - d) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- oder Dienstleistungen beschließt.
- (4) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens

- (1) Ein Mitglied kann jederzeit sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden. Die Übertragung bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung. Als Zeitpunkt des Ausscheidens gilt der Tag der Eintragung des Übernehmenden in die Liste der Genossen.

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

§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

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

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

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

§ 11 Ausschließung eines Mitgliedes

- (1) Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,
 - a) wenn es trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses nicht innerhalb von drei Monaten, die ihm nach Gesetz, Satzung oder Vertrag der Genossenschaft gegenüber obliegenden Verpflichtungen erfüllt. Dies gilt insbesondere dann, wenn dadurch die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des Ansehens der Genossenschaft, ihrer Leistungsfähigkeit oder der Belange ihrer Mitglieder herbeigeführt wird,
 - b) wenn es in anderer Weise durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft bei verminderter Zurechnungsfähigkeit oder bei Unzurechnungsfähigkeit unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,
 - c) wenn über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt worden ist,
 - d) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als 1 Jahr unbekannt ist. Über den Ausschluss befinden der Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung.
- (2) Ausschluss erfolgt durch Beschluss der Mitgliederversammlung. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern. Diese erfolgt durch ein einfaches Schreiben an die zuletzt gekannte Anschrift.
- (3) Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Vom Zeitpunkt der Absendung des Briefes an kann der Ausgeschlossene weder an der Mitgliederversammlung noch an einer Wahl zu den Organen der Genossenschaft teilnehmen.
- (4) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Mitgliederversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung beschlossen hat.

§ 12 Auseinandersetzung

- (1) Für die Auseinandersetzung ist die genehmigte Jahresbilanz maßgebend.
- (2) Dem ausgeschiedenen Mitglied wird das Auseinandersetzungsguthaben ausgezahlt, jedoch nicht mehr als die Einzahlung auf seine Geschäftsanteile.

- (3) Weist die der Auseinandersetzung zu Grunde liegende Bilanz einen Verlust aus, der die Geschäftsguthaben und die gesetzliche Rücklage übersteigt, so hat der Ausgeschiedene den auf ihn anfallenden Anteil an die Genossenschaft zu zahlen. Dieser Anteil wird nach dem Verhältnis der Haftsumme des Ausgeschiedenen zur Gesamthaftsumme aller Mitglieder einschließlich der zum Schluss des Geschäftsjahres Ausgeschiedenen berechnet; er ist auf die Haftsumme der Ausgeschiedenen (§ 16) beschränkt. Der Ausgeschiedene ist auch dann zur Verlustdeckung heranzuziehen, wenn der Verlust auf neue Rechnung vorgetragen wird.
- (4) Die Auseinandersetzungsforderung der Genossenschaft wird einen Monat nach der Mitgliederversammlung, die die Bilanz festgestellt hat, fällig; spätestens jedoch nach sechs Monaten seit Ausscheiden des Mitglieds bzw. Rückgabe der genossenschaftlich überlassenen Räumlichkeiten.

III. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 13 Rechte der Mitglieder

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben diese durch Beschlussfassung in der Generalversammlung aus.
- (2) Jedes Mitglied hat einen Anspruch auf Wohnraumversorgung und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten.

§ 14 Pflichten der Mitglieder

- (1) Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten.
- (2) Jedes Mitglied hat die Pflicht, den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung und den Beschlüssen der Generalversammlung nachzukommen.
- (3) Jedes Mitglied hat die Pflicht, die Einzahlungen auf den Geschäftsanteil gem. § 15 dieser Satzung vorzunehmen.
- (4) Mitglieder, die einen Nutzungsvertrag über eine genossenschaftliche Wohnung abschließen, verpflichten sich darüber hinaus zur Zeichnung der jeweils bestimmten weiteren Geschäftsanteile sowie zur Erfüllung der mit dem Nutzungsvertrag eingegangenen weiteren Pflichten.

IV. Geschäftsanteile und Nachschusspflicht

§ 15 Geschäftsanteile

- (1) Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft aufgrund einer schriftlichen, unbedingten Beitrittserklärung durch die Übernahme eines oder mehrerer Geschäftsanteile. Der Geschäftsanteil wird auf 260,00 Euro festgesetzt.
- (2) Jedes Mitglied ist verpflichtet, mindestens einen Anteil zu übernehmen (Pflichtanteil). Einrichtungen der Genossenschaft sollen nur Mitgliedern überlassen werden.
- (3) Jeder Geschäftsanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann für Pflichtanteile Ratenzahlungen zulassen. In diesem Fall sind pro Geschäftsanteil 52 Euro monatlich einzuzahlen.
- (4) 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 (freiwillige Geschäftsanteile).

§ 16 Nachschusspflicht

- (1) Die Nachschusspflicht ist auf die Haftsumme beschränkt. Diese beträgt 260,00 Euro. Bei Übernahme weiterer Geschäftsanteile tritt eine Erhöhung der Haftsumme nicht ein.

V. Organe der Genossenschaft

§ 17 Organe

Die Genossenschaft hat folgende Organe:

- Vorstand
- Aufsichtsrat
- Generalversammlung

§ 18 Der Vorstand

- (1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat die Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen. Er gibt sich eine Geschäftsordnung, die vom Aufsichtsrat zu genehmigen ist.
- (2) Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern der Genossenschaft. Der Vorstand wird alle zwei Jahre von der Generalversammlung gewählt. Eine Wiederwahl ist möglich.
- (3) Mitglieder des Vorstandes können mit einer Mehrheit von 2/3 von der Generalversammlung abgewählt werden.
- (4) Der Vorstand kann entgeltlich und unentgeltlich arbeiten. Der Aufsichtsrat legt angemessene Vergütungen fest.
- (5) Zwei Vorstandsmitglieder vertreten gemeinsam die Genossenschaft oder ein Vorstandsmitglied kann in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten. Der Prokurist zeichnet in der Weise, dass er der Firma seinen Namen mit einem die Prokura andeutenden Zusatz beifügt.
- (6) Die Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft ihre Namensunterschrift beifügen.
- (7) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, genügt deren Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied.
- (8) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat auf Verlangen Auskunft und Bericht über alle Angelegenheiten der Genossenschaft zu erteilen.
- (9) Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss sowie den Geschäftsbericht des Vorstands mit den Bemerkungen des Aufsichtsrats und dessen Bericht vorzulegen. Er hat der Generalversammlung auf Verlangen Auskunft und Bericht über die Belange der Genossenschaft nach Maßgabe des § 30 zu erteilen.

§ 19 Sorgfaltspflichten des Vorstandes

- (1) Die Vorstandsmitglieder haben bei der Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Vorstands einer Genossenschaft anzuwenden.
- (2) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des da-

durch entstehenden Schadens verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt nach Absatz 1 eingehalten haben.

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

§ 20 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 10 Mitgliedern der Genossenschaft.
- (2) Die Mitglieder des Aufsichtsrates arbeiten ehrenamtlich und unentgeltlich. Die Generalversammlung kann bei besonderer Inanspruchnahme eine Vergütung für den Vorsitzenden des Aufsichtsrates beschließen.
- (3) Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden für die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt. Die Generalversammlung kann bestimmen, dass die Dauer auf ein Jahr reduziert wird. Wiederwahl ist zulässig. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitz, welcher aus bis zu drei Personen bestehen kann, und gibt sich eine Geschäftsordnung.
- (4) Jedes genossenschaftliche Haus hat das Vorschlagsrecht an die Generalversammlung, maximal zwei Kandidat_innen als Hausvertretung für die Wahl zum Aufsichtsrat vorzuschlagen, die auf einer Hausversammlung bestimmt werden. Bei der Wahl der Hausvertretung besitzt jedes Genossenschaftsmitglied, welches im betreffenden Haus wohnt, eine Stimme. Es bilden die beiden Kandidat_innen die Hausvertretung, die zusammen die meisten Stimmen auf sich vereinen und hierbei gleichzeitig die einfache Mehrheit der Stimmberechtigten besitzen.
- (5) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder sein. Das Eingehen eines dauerhaften Arbeitsverhältnisses eines Mitglieds des Aufsichtsrates mit der Luisenstadt eG bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats.
- (6) Die Vorschläge der genossenschaftlichen Häuser für ihre Hausvertretung sowie die freien Kandidat_innen zum Aufsichtsrat müssen eine Woche vor der Generalversammlung schriftlich im Büro der Luisenstadt vorliegen.

§ 21 Aufgaben des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates ergeben sich aus Gesetz und Satzung.
- (2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.
- (3) Der Aufsichtsrat hat der Generalversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (4) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten und deren Ausführung zu überwachen.

§ 22 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates

Für die Sorgfaltspflichten und Verantwortlichkeiten der Mitglieder des Aufsichtsrates ist § 19 entsprechend anzuwenden.

§ 23 Sitzungen des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hat nach Bedarf Sitzungen abzuhalten. Der Vorsitzende beruft die Sitzungen ein und leitet sie.

- (2) Der Aufsichtsrat kann den Vorstand zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand hat kein Stimmrecht.
- (3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Mitglied dieses schriftlich verlangt. Das gleiche gilt, wenn der Vorstand unter Angabe des Zwecks oder der Gründe die Einberufung verlangt.
- (4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens sieben seiner Mitglieder teilnehmen. Er fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (5) Die Beschlüsse des Aufsichtsrates sind zu protokollieren. Das Protokoll ist von zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates zu unterzeichnen.
- (6) Unbeschadet des Vorgehens nach § 21 Abs. 4 werden die Beschlüsse vom Vorsitzenden durchgeführt.

§ 24 Gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat

- (1) Vorstand und Aufsichtsrat sollen mindestens halbjährlich eine gemeinsame Sitzung abhalten, in der die Grundzüge der Geschäftspolitik erörtert und beschlossen werden. Diese Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates geleitet und einberufen. Bei der Einberufung kann er sich des Geschäftsbetriebes der Genossenschaft bedienen.
- (2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzung ist erforderlich, dass jedes Organ für sich beschlussfähig ist. Bei Ablehnung eines Antrags durch den Aufsichtsrat gilt dieser als abgelehnt. Jedes Organ beschließt getrennt
- (3) Über die Beschlüsse sind Protokolle zu fertigen, die von je einem Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied zu unterzeichnen sind.
- (4) Bei Verkauf und Kauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ist das Vetorecht möglich. Das Veto tritt ein, wenn zwei der anwesenden Aufsichtsräte dieses erheben. Der betreffende Tagesordnungspunkt muss auf der nächsten gemeinsamen Sitzung erneut behandelt und entsprechend § 23 (4) abgestimmt werden. Vom Vetorecht kann nicht ein zweites mal in derselben Angelegenheit Gebrauch gemacht werden.

§ 25 Zuständigkeit der gemeinsamen Sitzung

- a) Vorstand und Aufsichtsrat beschließen in gemeinsamer Sitzung über die Grundzüge der Geschäftspolitik
- b) Erwerb, Belastung und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie über Dauerschuldverträge mit einer Laufzeit von mehr als zwei Jahren
- c) Investitionsvorhaben über 100.000 Euro, soweit sie nicht durch Schadensfälle oder behördliche Auflagen verursacht sind
- d) die Konzeption und Mittelverwendung von Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden der Genossenschaft mit einem Volumen von über 25.000 Euro
- e) die Grundzüge der Nutzungsverträge
- f) die Verwendung von gewerblichen Räumen und Einrichtungen und hausübergreifender Gemeinschaftseinrichtungen.
- g) die Aufnahme von Mitgliedern und die Übertragung von Geschäftsguthaben

Die Beschlüsse zu a – c werden mit 2/3 der abgegebenen Stimmen des Aufsichtsrates gefasst. Alle weiteren Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen des Aufsichtsrates gefasst.

§ 26 Die Generalversammlung

- (1) In der Generalversammlung hat jedes Mitglied nur eine Stimme
- (2) Das Mitglied soll sein Stimmrecht persönlich ausüben. Er kann jedoch, wenn er verhindert ist, einem anderen Genossen schriftlich eine Stimmenvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als ein Mitglied vertreten.
- (3) Die ordentliche Generalversammlung, zu der der Vorstand mit einer Frist von zwei Wochen einlädt, muss spätestens bis zum 30. Juni eines jeden Jahres stattfinden. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt schriftlich unter Angabe der Tagesordnung.
- (4) Der Vorstand kann schriftlich zu einer außerordentlichen Generalversammlung einladen. In diesem Falle ist eine Ladungsfrist von zwei Wochen einzuhalten.
- (5) Der Vorstand ist zur Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung verpflichtet, wenn mindestens 10% der Mitglieder dieses in Textform unter Angabe von Gründen verlangen. Dasselbe gilt, wenn die Nutzer einer Hausgemeinschaft dieses in Textform verlangen.

§ 27 Beschlussfähigkeit und Leitung der Generalversammlung

- (1) Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens ein Fünftel aller Mitglieder in der Generalversammlung anwesend oder vertreten ist.
- (2) Bei Beschlussunfähigkeit ist die Generalversammlung binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich unter Hinweis auf die vorangegangene Beschlussunfähigkeit erneut einzuberufen. Diese Versammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig, soweit ihre Zahl mindestens drei beträgt. Es müssen jedoch immer für Beschlüsse, die nach § 29 einer Mehrheit von 3/4 der anwesenden Mitglieder bedürfen, ein Fünftel aller Mitglieder anwesend oder vertreten sein.
- (3) Die Generalversammlung wählt einen Versammlungsleiter und einen Protokollanten.
- (4) Die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen. Auf Antrag kann die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Wahl des Aufsichtsrats oder des Vorstands darf über die Kandidat_innen im Blockwahlverfahren abgestimmt werden.
- (5) Bei Gleichheit der Stimmen gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (6) Wahlen richten sich nach der relativen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- (7) Beschlüsse der Generalversammlung werden protokolliert. Im Protokoll sollen der Ort und Tag der Versammlung, der Name des Versammlungsleiters sowie Art und Ergebnisse der Abstimmung und die Feststellung des Versammlungsleiters über die Beschlussfassung enthalten sein. Das Protokoll ist von dem Versammlungsleiter und dem Protokollanten zu unterzeichnen

§ 28 Zuständigkeit der Generalversammlung

Die Generalversammlung berät über

- den Geschäftsbericht des Vorstandes
- den Bericht des Aufsichtsrates
- den Bericht über die gesetzliche Prüfung

Der Zuständigkeit der Generalversammlung unterliegt die Beschlussfassung über

- die Feststellung des Jahresabschlusses
- die Verwendung des Bilanzgewinns
- die Deckung des Bilanzverlustes
- die Verwendung gesetzlicher Rücklagen zum Zwecke der Verlustdeckung
- die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- die Wahl und Abwahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern
- die Änderung der Satzung
- den Ausschluss eines Mitglieds
- die Auflösung der Genossenschaft und die Wahl der Liquidatoren
- sämtliche Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Generalversammlung nach Satzung oder Gesetz zuständig ist.

§ 29 Mehrheitserfordernisse

- (1) Beschlüsse der Generalversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine andere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.
- (2) Beschlüsse der Generalversammlung über die Änderung der Satzung bedürfen einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

§ 30 Auskunftsrecht

Jedem Mitglied ist auf Verlangen vom Vorstand in der Generalversammlung Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, es sei denn, es besteht ein gesetzliches Schweigerecht.

VI. Rechnungslegung

§ 31 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

- (1) Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres.
- (2) Der Vorstand ist dafür verantwortlich, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten. Die Richtlinien des Spitzenverbandes sind maßgeblich.
- (3) Zum Schluss eines jeden Jahres hat der Vorstand ein Inventar aufzustellen und die dafür erforderlichen Bestandsaufnahmen durchzuführen. Aufgrund des Inventars und der Buchführung hat der Vorstand nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschlussbericht und den Bericht zur Lage zu erstellen, die den gesetzlichen Vorschriften zu entsprechen haben. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung unter Verwendung der vorgeschriebenen Vordrucke entsprechen.
- (4) Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Bilanzierungsgrundsätze und Bewertungsvorschriften sowie die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung anzuwenden.
- (5) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Bericht zur Lage zu erstellen, in dem der Vermögensstand und die Verhältnisse der Genossenschaft entwickelt und der Jahresabschluss erläutert wird.
- (6) Das Inventar, der Jahresabschluss und der Bericht zur Lage sind mit dem Vorschlag der Verwendung des Reingewinns oder der Deckung des Verlustes bis spätestens zum 31. Mai eines jeden Jahres dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen.

§ 32 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung

- (1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss und der Bericht zur Lage des Vorstandes mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sind spätestens eine Woche vor der Generalversammlung den Genossen zur Kenntnis zu bringen.
- (2) Diese Berichte werden der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

§ 33 Rücklagen

- (1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung des bilanzmäßigen Verlustes bestimmt.
- (2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresreingewinns zuzuweisen, bis sie die Hälfte des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat.
- (3) Über die Zuweisung und Verwendung der gesetzlichen Rücklagen beschließt die Generalversammlung.
- (4) Außerdem können freie und zweckgebundene Rücklagen gebildet werden. Über die Zuweisung und Verwendung entscheidet die Generalversammlung.
- (5) Mittel der Genossenschaft dürfen nur für die satzungsgemäßen Zwecke verwendet werden.

§ 34 Gewinnverteilung

- (1) Der nach Abzug der Zuweisung an die gesetzliche Rücklage (§ 33) verbleibende Reingewinn kann unter die Mitglieder als Verzinsung der Anteile verteilt, zur weiteren Rücklagenbildung verwendet oder auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Verzinsung der Geschäftsanteile darf 4% nicht überschreiten.
- (2) Die Art der Ausschüttung der fälligen Gewinnanteile wird jährlich bekannt gegeben. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt nach zwei Jahren.
- (3) Solange der Pflichtanteil nicht voll eingezahlt ist, wird der Gewinnanteil auf die noch einzuzahlenden Geschäftsanteile verrechnet.

§ 35 Verlustdeckung

Schließt die Bilanz mit einem Verlust ab, so hat die Generalversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfang der Verlust durch die Verminderung der eingezahlten Geschäftsanteile oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklage zu beseitigen ist.

§ 36 Bekanntmachungen

- (1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht. Sie sind von zwei Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen.
- (2) Bekanntmachungen werden im „Tagesspiegel“ veröffentlicht. Für den Fall des Nichterscheinens werden Bekanntmachungen im Bundesanzeiger veröffentlicht.

§ 37 Prüfung

- (1) Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die betriebliche Organisation, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der

Genossenschaft nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes zu prüfen. Die Prüfung schließt die Prüfung des Jahresabschlusses ein.

- (2) Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört.
- (3) Der Prüfungsverband kann bei Vorliegen besonderer Gründe oder auf Antrag der Genossenschaft auch eine außerordentliche Prüfung durchführen.
- (4) Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Prüfung benötigt werden.
- (5) Der Vorstand hat dem Prüfungsverband den Jahresabschluss unverzüglich nach seiner Feststellung durch die Generalversammlung auf dem vorgeschriebenen Formblatt sowie den Geschäftsbericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht einzureichen.
- (6) Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung unverzüglich nach Eingang des Berichtes zu beraten. Der Prüfungsverband ist berechtigt, an dieser Sitzung teilzunehmen. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, den Beanstandungen nachzukommen.
- (7) Der Prüfungsverband ist berechtigt, an der Generalversammlung der Genossenschaft teilzunehmen, in der der Prüfungsbericht Gegenstand der Beschlussfassung ist. Zu dieser Generalversammlung ist er fristgerecht einzuladen.

§ 38 Auflösung und Abwicklung

- (1) Die Genossenschaft wird aufgelöst:
 - durch Beschluss der Generalversammlung
 - durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens
 - durch Beschluss des Gerichts, wenn die Zahl der Mitglieder weniger als drei beträgt.
- (2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maßgebend.
- (3) Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Genossen nicht mehr als die eingezahlten Geschäftsanteile.
- (4) Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist dies an eine gemeinnützige Organisation zu übertragen, die auf dem Gebiet der Wohnungsversorgung tätig ist.

Geänderte Satzung gemäß Beschluss der Generalversammlung vom 08.12.2021

12 Grundsätze der Stadterneuerung

aus Wikipedia, der freien Enzyklopädie
http://de.wikipedia.org/wiki/12_Grundsätze_der_Stadterneuerung

Die 12 Grundsätze der Stadterneuerung entstanden als Programm der Internationalen Bauausstellung 1984 in Berlin-Kreuzberg.

Maßgeblicher Autor der 12 Grundsätze der Stadterneuerung war Hardt-Waltherr Hämer. Die 12 Grundsätze markierten die Wende der Berliner Sanierungspolitik von der vorangegangenen Flächensanierung zur demokratisch organisierten behutsamen Stadterneuerung unter Berücksichtigung gewachsener baulicher und sozialer Strukturen. Sie wurden vom Abgeordnetenhaus von Berlin förmlich bestätigt und von Kreuzberg auf die übrigen Erneuerungsgebiete West-Berlins übertragen.

Als *12 Leitsätze der Stadterneuerung in Berlin* fanden sie ab 1993 in abgewandelter Form Anwendung auch auf den späteren Stadterneuerungsprozess in Ost-Berlin.

Wortlaut der 12 Grundsätze der Stadterneuerung

1. Die Erneuerung muss mit den jetzigen Bewohnern und Gewerbetreibenden geplant und – substanz-erhaltend – realisiert werden.
2. Planer sollen mit Bewohnern und Gewerbetreibenden in den Zielen der Erneuerungsmaßnahmen übereinstimmen, technische und soziale Planungen Hand in Hand gehen.
3. Die Eigenart Kreuzbergs soll erhalten, Vertrauen und Zuversicht in den gefährdeten Stadtteilen müssen wieder geweckt werden. Substanzbedrohende Schäden an Häusern sind sofort zu beseitigen.
4. Behutsame Änderung von Grundrissen soll auch neue Wohnformen möglich machen.
5. Die Erneuerung von Wohnungen und Häusern soll stufenweise geschehen und allmählich ergänzt werden.
6. Die bauliche Situation soll durch wenige Abrisse, Begrünung im Blockinneren, Gestaltung von Fassaden verbessert werden.
7. Öffentliche Einrichtungen sowie Straßen, Plätze und Grünbereiche müssen bedarfsgerecht erneuert und ergänzt werden.
8. Beteiligungsrechte und materielle Rechte der Betroffenen bei der Sozialplanung müssen geregelt werden.
9. Entscheidungen für die Stadterneuerung müssen offen gefunden und möglichst am Ort diskutiert werden. Die Betroffenenvertretung ist zu stärken.
10. Stadterneuerung, die Vertrauen erzeugt, braucht feste Finanzausgaben. Das Geld muss schnell und auf den Fall bezogen ausgegeben werden können.
11. Es sind neue Formen der Trägerschaft zu entwickeln. Treuhänderische Sanierungsträgeraufgaben (Dienstleistungen) und Baumaßnahmen sollen getrennt werden.
12. Die Stadterneuerung nach diesem Konzept muss über die Zeit der IBA hinaus gesichert sein.

Literatur

Hardt-Waltherr Hämer: *Behutsame Stadterneuerung*; in: Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): *Stadterneuerung Berlin*. Berlin 1990

Weblinks

- Geschichte der Stadterneuerung in Berlin (www.sanierung-berlin.de/sanberlin/Geschichte/hauptteil_geschichte.html)
- Die 12 Grundsätze der Stadterneuerung (www.sanierung-berlin.de/sanberlin/Geschichte/hauptteil_geschichte.html#iba)
- Die 12 Leitsätze der Stadterneuerung in Berlin von 1993 (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadterneuerung/de/download/leitsaetze.pdf)
- Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin von 2005 (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadterneuerung/de/download/leitsaetze_010205.pdf)