

# Satzung der WSW WohnSachWerte eG

## **Präambel**

Gemeinsam seine Ziele besser zu erreichen als im Alleingang, das ist der Grundgedanke einer jeden Genossenschaft. Eine genossenschaftliche Kooperation bietet sich immer dann an, wenn das Verfolgen eines wirtschaftlichen Ziels die Leistungsfähigkeit des Einzelnen übersteigt, zugleich aber die selbständige Existenz gewahrt werden soll.

Mit Hilfe eines gemeinschaftlich betriebenen Unternehmens wird die wirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaftsmitglieder ergänzend unterstützt. Man tritt gemeinsam am Markt auf, etwa um günstige Absatz- und Beschaffungskonditionen zu erlangen oder aber betriebliche Funktionen effizienter und qualitativ besser ausüben zu können.

Besonders an Genossenschaften ist zudem, dass diese zur wirtschaftlichen Förderung ihrer Mitglieder unterhalten werden. Im Vordergrund steht somit der genossenschaftliche Förderzweck und nicht die Zahlung einer Rendite.

Wohnungsgenossenschaften unterliegen ebenso wie andere privatwirtschaftliche Unternehmen allgemein gültigen betriebswirtschaftlichen Grundsätzen.

Vor diesem Hintergrund müssen sich Wohnungsgenossenschaften zunächst als Wirtschaftsunternehmen begreifen, um den Förderauftrag erfüllen zu können. Die Sicherung der ökonomischen Überlebensfähigkeit ist die Grundvoraussetzung dafür, dass der genossenschaftliche Förderauftrag bestmöglich erfüllt werden kann.

Fördererfolg und Markterfolg stehen dabei in einem wechselseitigen Verhältnis. Eine im Wettbewerb stehende Wohnungsgenossenschaft muss Markterfolg erzielen, um den Fördererfolg zu gewährleisten.

## **§ 1 Firma, Sitz**

Die Genossenschaft führt die Firma WSW WohnSachWerte eG (im Folgenden Genossenschaft genannt). Sitz ist Berlin.

## **§ 2 Förderzweck, Gegenstand**

- (1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder zur Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Lage mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes. Die Genossenschaft ist ein personenbezogener, von kollektiver Selbsthilfe getragener Förderwirtschaftsverein. Das genossenschaftliche Leitbild beinhaltet dabei, dass sich die gemeinsame Selbsthilfe mittels des genossenschaftlichen Gemeinschaftsunternehmens in möglichst viel Selbstverwaltung und Selbstverantwortung vollziehen soll. Die Ausrichtung der wirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft an der Mitgliederförderung lässt sich betriebswirtschaftlich als Dauerauftrag der Mitglieder an den Geschäftsbetrieb verstehen. Daraus lässt sich eine Verpflichtung der Genossenschaft ableiten, sich fortwährend den wandelnden Bedürfnissen der Mitglieder anzupassen. Langfristig bewirkt die Förderung eine Existenzsicherung der Mitglieder.
- (2) Die Genossenschaft bedient sich dazu eines gemeinsam errichteten Wirtschaftsbetriebes (Genossenschaftsbetrieb) mit folgenden Gesellschaftszwecken:
  - a. Die Genossenschaft hat insbesondere das Ziel für Mitglieder die Wohnraumversorgung intensiv zu fördern und zu schützen. Wohnraum für Mitglieder zu errichten und zu erwerben durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Daneben hat die Genossenschaft das Ziel,

- Wohnungen für ihre Mitglieder zu errichten oder zu erwerben und das Ziel, neue Fördermöglichkeiten zu erschließen.
- b. Bewirtschaftung, Errichtung, Erwerb und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen sowie Belastung, Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und die Übernahme aller im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben.
  - c. Erbringung von sozialen und kulturellen Nebenleistungen als Teil eines gesamtwirtschaftlichen Leistungspaketes, die Steigerung der Lebensqualität, die Schaffung gemeinsamer Werte zur physischen und psychischen Sicherheit sowie Förderung der Existenzsicherung der Mitglieder unter Berücksichtigung der sozialen Wertschöpfung und ökonomischen Stabilisierung der Mitgliederhaushalte.
- (3) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.
  - (4) Die Genossenschaft kann sich im Rahmen der Wirtschaftsförderung an anderen Unternehmen beteiligen, sofern sie der Erfüllung des satzungsmäßigen Zwecks dienen und darf alle Maßnahmen treffen, die geeignet sind oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck zu fördern und/oder Organ im Rahmen eines steuerlichen Organschaftsverhältnisses zu sein, Zweigniederlassungen und andere Unternehmen gründen, solche erwerben oder als deren Komplementärin fungieren. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben kann sie sich der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.
  - (5) Die Genossenschaft ist berechtigt, Teile des Genossenschaftskapitals in Sachwerte und rentierliche Geld- und Kapitalmarktpapiere anzulegen. Kapitalanlagen erfolgen ausschließlich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung der Genossenschaft. Anlagen auf Rechnung Dritter sind ausgeschlossen.

### **§ 3 Geschäftsanteil, Zahlungen Rücklagen, Nachschüsse, Verjährung, Rückvergütung, Mindestkapital, Verzinsung, Verjährung**

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt zwanzig Euro und ist sofort in voller Höhe einzuzahlen.
- (2) Mitglieder müssen mindestens einen und können beliebig viele Geschäftsanteile übernehmen, sofern die bereits gezeichneten Geschäftsanteile vollständig eingezahlt sind.
- (3) Der Vorstand kann Ratenzahlung zulassen. Vom Beginn des auf den Beitritt folgenden Monats sind monatlich mindestens jeweils 20 € einzuzahlen, bis die Summe der gezeichneten Geschäftsanteile erreicht ist. Bis zur vollen Einzahlung der gesamt gezeichneten Geschäftsanteile werden die dem Mitglied von der Genossenschaft gewährten Vergütungen und Dividenden auf das Geschäftsguthabenkonto gutgeschrieben. Näheres regelt die Allgemeine Geschäftsordnung (AGO).
- (4) Mit Beitritt in die Genossenschaft ist ein Zuschuss zur allgemeinen Förderzweckerreichung, mit Ausscheiden eine Verwaltungspauschale zu leisten. Höhe und Fälligkeit dieser sowie der laufenden Beiträge zur Genossenschaft regelt die AGO.
- (5) Beteiligungen von Investoren (natürliche und juristische Personen) an der Genossenschaft sind zulässig. Die Zulassung von investierenden Mitgliedern bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.
- (6) Die gesetzliche Rücklage wird gebildet durch eine jährliche Zuweisung von mindestens fünfzehn Prozent des Jahresüberschusses zuzüglich eines eventuellen Gewinnvortrags bzw. abzüglich eines eventuellen Verlustvortrags, solange die Rücklage 250.000 Euro nicht erreicht.
- (7) Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.
- (8) Ist ein Genossenschaftsmitglied trotz mehrfacher Versuche nicht auffindbar, oder sind seine Daten falsch oder unvollständig, sodass eine Auszahlung des Anspruchs von Gewinnen, Rückvergütungen und Auseinandersetzungsguthaben nicht ausgeführt werden kann, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren ab Fälligkeit. Die Beträge werden den Rücklagen zugeführt.

- (9) Über die Ausschüttung einer genossenschaftlichen Rückvergütung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat vor Aufstellung der Bilanz. Auf die von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Rückvergütung haben die Mitglieder einen Rechtsanspruch.
- (10) Das Mindestkapital beträgt 75% der eingezahlten Geschäftsanteile.
- (11) Das Geschäftsguthaben wird mit 2,5% nach § 21a GenG verzinst.

#### **§ 4 Geschäftsstrategien**

Vorstand und Aufsichtsrat entscheiden gemeinsam und unabhängig von konkret festgelegten Anlagestrategien eigenverantwortlich und regelmäßig über die allgemeine Unternehmensstrategie unter Einhaltung des Förderauftrages sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Markt-, Wettbewerbs und Wirtschaftslage.

#### **§ 5 Generalversammlung**

- (1) Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt durch Bekanntmachung in der in §11 der Satzung genannten Zeitungsausgabe. Die Einladung muss mindestens 17 Kalendertage vor der Generalversammlung veröffentlicht werden. Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen spätestens zehn Kalendertage vor der Generalversammlung abgesendet/veröffentlicht werden.
- (2) Jede ordnungsgemäß einberufene GV ist beschlussfähig.
- (3) Mitglieder haben unabhängig von der Zahl der gezeichneten Anteile eine Stimme.
- (4) Bei Beschlussfassungen dürfen die Stimmen investierender Mitglieder nicht mehr als 10% der gültig abgegebenen Stimmen der ordentlichen Mitglieder ausmachen.
- (5) Den Vorsitz in der GV führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder sein Stellvertreter, im Verhinderungsfalle ein Vorstandsmitglied. Ist kein Aufsichtsrat gewählt, so hat ein Vorstandsmitglied den Vorsitz.
- (6) Die Generalversammlung beschließt eine AGO und Förderzweckrichtlinien.
- (7) Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.
- (8) Die GV wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates und bestimmt ihre Amtszeit.
- (9) Die GV kann jederzeit Mitglieder des Vorstandes mit zwei Drittel Mehrheit abwählen.
- (10)

#### **§ 6 Vertreterversammlung**

- (1) Die Rechte der Mitglieder in den Angelegenheiten der Genossenschaft können von Vertretern der Mitglieder in Vertreterversammlungen ausgeübt werden, solange die Mitgliederzahl der Genossenschaft wenigstens eintausendfünfhundert beträgt und die GV dieses mit einer Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen beschließt.
- (2) Die Wahl zur Vertreterversammlung findet alle fünf Jahre statt. Auf je fünfzig Mitglieder entfällt ein Vertreter. Näheres regelt die AGO.

#### **§ 7 Vorstand**

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens einem Mitglied. Besteht der Vorstand aus mehr als einem Mitglied können zwei Vorstandsmitglieder rechtsverbindlich für die Genossenschaft zeichnen und Erklärungen abgeben. Ist ein Vorstand bestellt, so vertritt er die Genossenschaft allein. Die Genossenschaft kann auch durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen gesetzlich vertreten werden. Einzelvertretungsbefugnis kann erteilt werden. Die Vorstandsmitglieder sind von den Beschränkungen i. S. d. des § 181 2. Alt. BGB befreit.
- (2) Der Vorstand kann Beschlüsse auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege fassen.

#### **§ 8 Aufsichtsrat**

- (1) Die Genossenschaft hat keinen Aufsichtsrat. Sofern ein Aufsichtsrat bestellt wird, besteht er aus drei Mitgliedern.

- (2) 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 der Beschlussfassung widerspricht.
- (3) Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand und überwacht die Leitung der Genossenschaft.
- (4) Spätestens ab dem 21. Mitglied ist ein Aufsichtsrat zu wählen; vorher werden dessen Rechte und Pflichten von der Generalversammlung wahrgenommen. Sie wählt einen Bevollmächtigten, der die Genossenschaft gegenüber dem Vorstand gerichtlich und außergerichtlich vertritt.

#### **§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft, Pflichten der Mitglieder, Ausschluss, Auseinandersetzung**

- (1) Die Kündigungsfrist beträgt fünf Jahre.
- (2) Die Mitglieder sind verpflichtet, der Genossenschaft ihre Anschrift und ihre Emailadresse sowie deren Veränderung unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Mitglieder, die die Genossenschaft schädigen, können ausgeschlossen werden. Näheres regelt die AGO.
- (4) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Gegen die Entscheidung kann beim Aufsichtsrat Widerspruch eingelegt werden. Erst nach dessen Entscheidung kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden. Über Ausschlüsse von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern entscheidet die Generalversammlung.
- (5) Beim Auseinandersetzungsguthaben werden Verlustvorträge anteilig abgezogen.

#### **§ 10 Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen erfolgen unter der Firmierung der Genossenschaft in der Gesamtausgabe der „Berliner Morgenpost“.

Zu den vorstehend wiedergegebenen Wortlaut der Satzung wird erklärt (bescheinigt), dass die geänderten Bestimmungen der Satzung mit dem Beschluss der Generalversammlung vom 31.12.2019 über die Satzungsänderung und die unveränderten Bestimmungen mit dem zuletzt zum Register eingereichten vollständigen Wortlaut der Satzung übereinstimmen.