

höhere Mieten erwirtschaften könnten.

Mollmagazin Was ist Ihr Wunsch für die Mitgliederversammlung am 31. Oktober?

Klaus Singer Wir wünschen uns, dass sich im Vorfeld der Versammlung möglichst viele Genos-

senschaftsmitglieder mit unserem Vorschlag einer neuen Satzung beschäftigen, dass möglichst viele zur Informationsveranstaltung am 24. Oktober in die Berolina-Schule kommen, damit wir vielleicht noch immer vorhandene Zweifel oder Kritikpunkte rechtzeitig bedenken und diskutieren können.

Und natürlich wünschen wir uns, dass unsere Mitgliederversammlung gut besucht sein wird und dass es eine rege und für uns alle hilfreiche Diskussion gibt. An uns soll es nicht liegen. Wir haben aus der Kritik gelernt und uns große Mühe gegeben, alles gut vorzubereiten.

	3-Raum 69 m ² o. Balkon	3-Raum 74 m ² m. Balkon	4-Raum 84.51 m ² o. Balkon	4-Raum 89.42 m ² m. Balkon nord	4-Raum 89.42 m ² m. Balkon süd	4-Raum 96.4 m ² o. Balkon	4-Raum 98.5 m ² m. Balkon	4-Raum 99.17 m ² m. Balkon	5-Raum 115 m ² m. Balkon
EG	60	60	60	60	60	60	60	60	60
dazwischen	45	50	40	40	55	50	60	60	60
OG	45	50	40	40	55	50	60	60	55*

*ohne Balkon

Wir machen einen

HERBSTPUTZ

am 3. November
ab 9 Uhr und bis 13 Uhr

vor und hinter den
Häusern Mollstraße 5-18

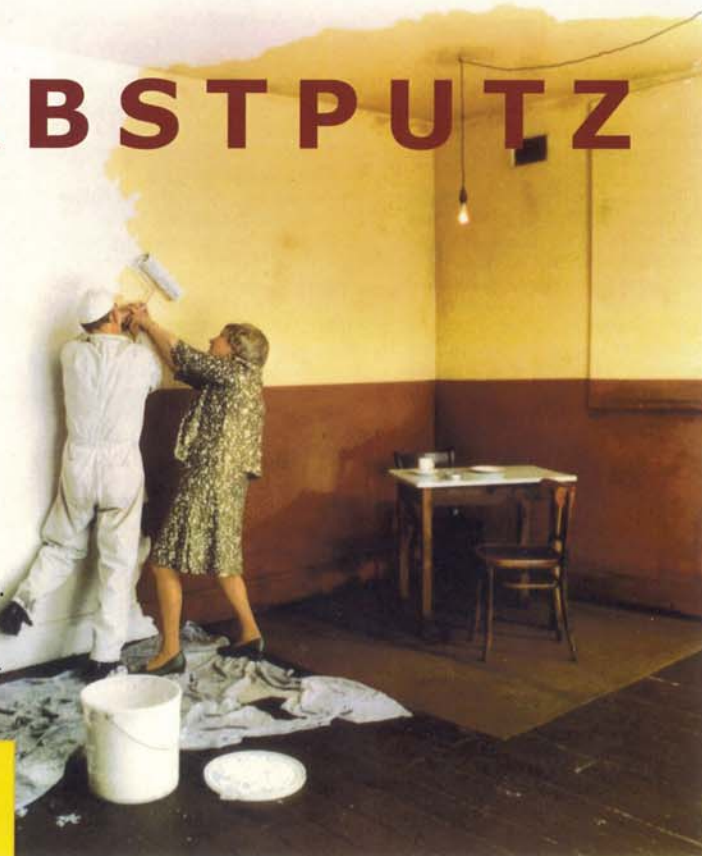
Arbeiten und reden
Essen und trinken
Tombola für Erwachsene
(fast jedes Los gewinnt)
und
Tombala für Kinder
(jedes Los gewinnt)

Eingeladen sind alle.
Wir freuen uns über jeden.

Vorstand, Aufsichtsrat und
Verwaltung der Mollgenossenschaft

Impressum

Redaktion: Kathrin Gerlot
Layout: Jens Ostmann
V.i.S.P.: Klaus Singer

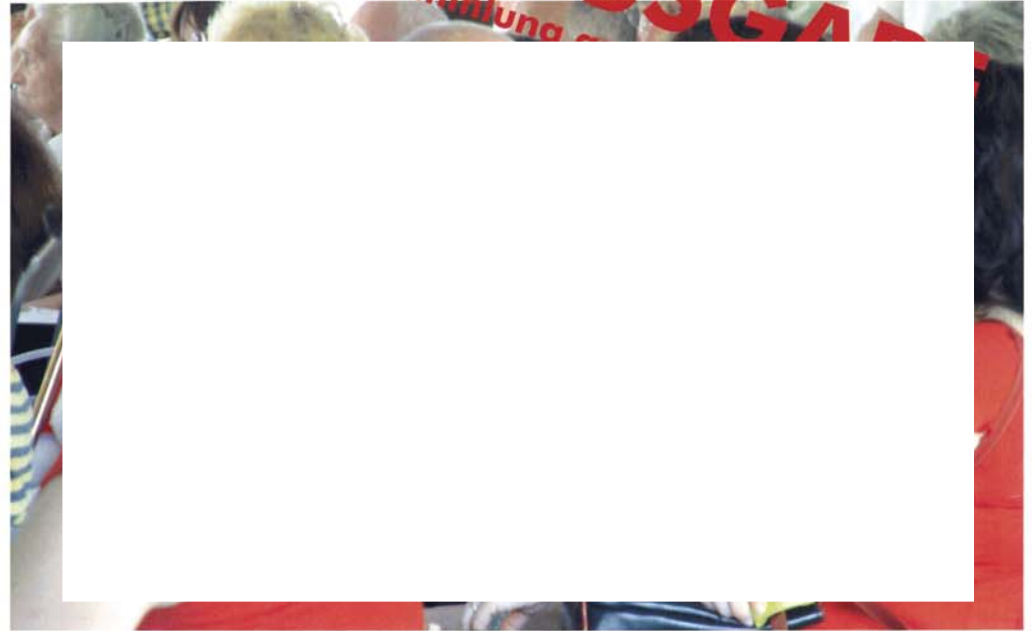


Sonderausgabe

Wohnungsgenossenschaft Mollstr. e.G.

November 2007

www.mollgenossenschaft.de



Warum eine Sonderausgabe des Mollmagazins?

Am 19. Juni 2007 fand eine Mitgliederversammlung der Mollgenossenschaft statt, auf der es unter anderem um die Diskussion zum Entwurf einer neuen Satzung ging. Im Vorfeld hatten Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen einer Arbeitsgruppe einen Entwurfstext erarbeitet und aufgeschrieben. Es wäre zwar auch möglich gewesen, die geltende Satzung zu überarbeiten, allerdings wären die notwendigen Änderungen und Ergänzungen so umfangreich, dass der Vorstand der Genossenschaft beschloss, eine neue Satzung zur Abstimmung zu stellen. Natürlich wurden viele Paragraphen und Punkte aus der vorhandenen Satzung übernommen. Die umfangreichen Neuregelungen erklärten sich zum

einen aus dem seit einem Jahr geltenden neuen Genossenschaftsrecht und zum anderen aus den Entwicklungen, die unsere Genossenschaft in den vergangenen Jahren genommen hat.

Der Entwurf wurde auf der Mitgliederversammlung diskutiert und es stellte sich während der Diskussion heraus, dass es Zweifel über einige Neuregelungen gab, Missverständnisse entstanden waren, und dass man sich in dieser Form auf manche Satzungspunkte nicht einigen konnte. Deshalb wurde richtigerweise eine Vertagung der Debatte und der Abstimmung beschlossen. Wir haben eingesehen, dass der Satzungsentwurf den Mitgliedern der Genossenschaft zu spät zur Kenntnis gegeben wurde und deshalb die Zeit für die Diskussion nicht ausreichte. Das ist ein Versäumnis und daraus haben wir gelernt. Es wird am **24. Oktober um 19 Uhr**

eine Informationsveranstaltung in der Berolina-Schule zum Thema Satzung geben und am **31. Oktober wird dann um 19 Uhr** am gleichen Ort die Mitgliederversammlung stattfinden, auf der über die neue Satzung abgestimmt werden soll. Mit dieser Sonderausgabe des Mollmagazins wollen wir auf einige wichtige Punkte eingehen, die im Satzungsentwurf stehen und größere Veränderungen im Vergleich zur geltenden Satzung beinhalten. Wir hoffen und wünschen, damit mehr Klarheit zu schaffen und allen die Möglichkeit zu geben, sich ausreichend und umfassend zu informieren.

Vorstand und Aufsichtsrat
der Mollgenossenschaft

Gespräch mit dem Vorstandsvorsitzenden Dr. Klaus Singer und dem Finanzvorstand Dr. Matthias Schindler

Uns ist wichtig, dass alle Genossenschaftsmitglieder die neue Satzung mittragen

Mollmagazin Satzungsänderungen gab es in den vergangenen Jahren sehr wenige. Nun aber gleich eine neue Satzung und dann noch mit Geburtsfehlern. Kein schöner Start.

Matthias Schindler Richtig. Zum einen hätte der Entwurf bereits im Vorfeld der Vollversammlung vorgelegt und diskutiert werden müssen, und zum anderen hätten in der Debatte die einzelnen Regelungen exakter erläutert werden müssen. Aber wir haben daraus gelernt und werden nun eine ausführliche Diskussion vor der Abstimmung ermöglichen. Wir haben uns selbstverständlich bei der Ausarbeitung des Satzungsentwurfes Rat beim Prüfverband geholt und Muster-satzungen von Wohnungsgenossenschaften zugrunde gelegt. In diesem Sinne entsprach die Satzung den gesetzlichen Anforderungen.

Klaus Singer Zugleich mussten wir aber auch Regelungen vorschlagen, die in keiner Mustersatzung stehen, weil diese nicht auf die Besonderheiten unserer Genossenschaft zugeschnitten sind. Uns wurden nach unserem Aufruf auf der Mitgliederversammlung vier Zuschriften geschickt, in denen sich Genossenschaftsmitglieder zur neuen Satzung äußern. Es gibt sicher größeren Diskussionsbedarf. Deshalb haben wir uns für eine Veranstaltung im Vorfeld der Mitgliederversammlung entschieden.

Mollmagazin Worin bestehen die Besonderheiten einer Genossenschaft, wie es unsere ist?

Matthias Schindler Wir sind eine eigentumsorientierte Genossenschaft, entstanden im Rahmen der Mieterprivatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz. Damals formulierte der Gesetzgeber als notwendige Voraussetzung für die Gründung einer solchen Genossenschaft, dass Mieter das unveräußerliche Recht auf Erwerb ihrer Wohnung bekommen.

Klaus Singer Daran müssen wir uns auch weiterhin halten. Es war die Voraussetzung dafür, dass Mieter, die Genossenschaftsmitglieder werden wollten, beispielsweise die Eigenheimzulage in Anspruch nehmen konnten oder andere Förderungen, wie die der IBB. Davon haben viele Gebrauch gemacht. Leider gibt es diese Förderung nicht mehr. Das erschwert es natürlich, neue Mitglieder zu gewinnen.

Mollmagazin Bei einigen Mitgliedern ist offensichtlich der Eindruck entstanden, die Gremien der Genossenschaft beabsichtigen mit der Satzungsänderung den Weg für den Verkauf der Wohnungen freizumachen. Stimmt das?

Matthias Schindler Niemand im Vorstand oder Aufsichtsrat will, dass unsere Wohnungen verkauft werden. Im § 2, Absatz 4 der neuen Satzung steht das, was der Gesetzgeber vorschreibt: Den Mitgliedern wird unwiderruflich das vererbliche Recht eingeräumt und die Möglichkeit eröffnet, die Umwandlung der Wohnungen in Wohneigentum zu verlangen.

Würden wir das streichen, dann bestünde die Gefahr, dass jene, die eine Eigenheimzulage oder andere Förderungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen in Anspruch genommen haben, diese wieder zurückzahlen müssen.

Klaus Singer In der alten Satzung waren das erbliche Recht und die Möglichkeit zum Erwerb der Wohnung getrennt. Das ist jetzt zusammengefasst.

Es gab auch über einen anderen Punkt Missverständnisse: Denn nur eine Mitgliederversammlung kann das Verfahren zur Bildung von Wohneigentum einleiten. Geschieht dies, müssen alle Mitglieder schriftlich aufgefördert werden, dem zuzustimmen oder es abzulehnen. Das Quorum von mehr als der Hälfte der Mitglieder entspricht den gesetz-

lichen Vorschriften und ist nicht individuell wählbar. Deshalb können wir hier nicht einfach eine größere Mehrheit festlegen.

Mollmagazin Es gab eine Diskussion über die Besetzung der Gremien der Genossenschaft und die Aufgaben dieser Gremien. Was ist daraus abgeleitet worden?

Matthias Schindler In unserer noch geltenden Satzung steht, dass die Ehrenamtlichkeit der Mitarbeit in den Gremien ein grundsätzliches Prinzip ist. Heißt, es wären Ausnahmen möglich gewesen. Wir haben uns damals diese Möglichkeit, beispielsweise bezahlter Vorstände, offengehalten, weil wir alle nicht wussten, was konkret auf uns zukommt. Inzwischen wissen wir, dass die Genossenschaft dauerhaft ehrenamtlich geführt werden kann. Das heißt jedoch nur, dass diese Arbeit nicht vergütet wird.

Klaus Singer Ja, denn gesetzlich tragen wir dieselbe unternehmerische Verantwortung, wie angestellte Vorstände und haften im Sinne des Gesetzes.

Matthias Schindler Es handelt sich also auch ohne Vergütung im gesetzlichen Sinn um ein Auftragsverhältnis. Nun haben wir in der neuen Satzung im § 21, Absatz 1 geschrieben, dass der Vorstand aus mindestens drei Personen besteht, die Mitglieder der Genossenschaft und natürliche Personen sind und ehrenamtlich arbeiten. Die bisher möglichen Ausnahmen sind damit ausgeschlossen.

Mollmagazin Im § 20, Absatz 3 steht doch aber, dass Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates mit Zustimmung beider Gremien in Angelegenheiten der Genossenschaft eine für sie gewinnbringende Tätigkeit ausüben können.

Matthias Schindler Auch hier halten wir uns an die gesetzlichen Regeln, die jene Fälle erfassen, die

nicht die Person als Organ der Genossenschaft – also Vorstand oder Aufsichtsrat – betreffen. Man muss aber sagen, dass diese Klausel bisher nur einmal zum Zeitpunkt der Gründung der Genossenschaft relevant war, als es um die damalige Verwaltung ging.

Mollmagazin Im ersten Entwurf der neuen Satzung war nur von zwei Vorstandsmitgliedern die Rede.

Klaus Singer Das wurde kritisiert, weil es vielen Mitgliedern zu wenig erschien. Wir haben die Kritik aufgenommen und nun drei Vorstandsmitglieder vorgeschrieben. Nach dem Gesetz genügt auch zwei. Aber ich sage hier mal als langjähriger Vorstandsvorsitzender: Bei rund 200 Genossenschaftsmitgliedern arbeiten gegenwärtig zehn Mitglieder ehrenamtlich in den Gremien. Das ist viel und wir wissen inzwischen, dass der Andrang, sich ehrenamtlich in den Gremien zu engagieren, nicht so groß ist. Schließlich ist da viel Zeit und Mühe aufzuwenden. So ganz von ungefähr kam unser Vorschlag mit zwei Vorstandsmitgliedern also nicht.

Mollmagazin Was ist in Bezug auf die Rechte und Pflichten der Genossenschaftsmitglieder neu?

Matthias Schindler Am Beitritt hat sich nur geändert, dass der Gesetzgeber nun vorschreibt, dass jedes künftige Mitglied die Satzung zur Kenntnis bekommt. Aufgenommen wurde nun auch, dass Eintrittsgelder jenen Personen erlassen werden, die mit dem Genossenschaftsmitglied in häuslicher Gemeinschaft leben.

Klaus Singer Wir haben in die Satzung im § 11, der den Ausschluss aus der Genossenschaft regelt, aufgenommen, dass der Ausschluss auch wegen genossenschaftswidrigen Verhalten möglich ist.

Matthias Schindler Hier war auf der Mitgliederversammlung der Eindruck entstanden, dies sei eine Regelung die wir uns geradezu als „Maulkorbberlass“ ausgedacht haben. Dazu muss man sagen: Diese Regelung ist in der Mustersatzung des Verbandes der Wohnungswirtschaft enthalten, sie wurde aus der Rechtsprechung abgeleitet und zum Schutz des genossenschaftlichen Eigentums und der Interessen der

Mitglieder formuliert. Dieser Schutz ist uns wichtig, deshalb steht es unserer Satzung.

Mollmagazin Sind die Rechte der Mitglieder erweitert worden?

Klaus Singer Wir haben jetzt in der Satzung zu stehen, dass jedes Mitglied das Recht hat, Einblick in das zusammengefasste Prüfergebnis zu nehmen. So schreibt es der Gesetzgeber vor. In unserer Genossenschaft allerdings hatten die Mitglieder seit jeher das Recht, in das gesamte Prüfergebnis Einblick zu nehmen. Das ist also ein weitreichenderes Recht als vorgeschrieben. Es entspricht unserem Gründungskonsens und unseren Vorstellungen von Offenheit und Mitbestimmung.

Matthias Schindler Zu den Rechten unserer Mitglieder gehört auch das Recht auf Wohnraumversorgung. Nun wohnen in unserer Genossenschaft seit ihrer Gründung Mieter. Die wollten oder konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht Mitglied der Genossenschaft werden. Das heißt, unsere Genossenschaft muss und kann auch Mieter mit Wohnraum versorgen, die dann dem Mietrecht unterliegen und kein dauerhaftes Wohnrecht haben. Auch das musste in der Satzung geregelt werden. Wir haben aber einen Passus in die Rechte der Mitgliederversammlung eingefügt, der den Umgang mit möglichen Erweiterungen unserer Genossenschaft formuliert und auch dem gültigen Konsens aller Gremien entspricht.

Mollmagazin Kommen wir zu den Pflichten der Mitglieder. Da ändert sich mit der neuen Satzung wesentlich etwas in Bezug auf die Einzahlung der Geschäftsanteile.

Matthias Schindler Bisher war es so, dass alle Mitglieder zwölf Geschäftsanteile in Höhe von insgesamt 6135,50 € zeichnen mussten. Hinzu kam das Eintrittsgeld in Höhe von 105 €. Wir hatten uns bei der Gründung so entschieden, weil wir zum einen Eigenkapital brauchten und weil es zum anderen ausreichend Förderinstrumente gab, mit denen sich die Geschäftsanteile finanzieren ließen. Inzwischen wurden alle derartigen Förderinstrumente

abgeschafft.

Klaus Singer Wir stellen bei der Neugewinnung von Mitgliedern fest, dass die Höhe der zu zeichnenden Geschäftsanteile eine große Hürde darstellt, sich für eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft zu entscheiden. Vor allem dann, wenn es sich beispielsweise um Wohnungen ohne Balkon oder Parterrewohnungen handelt.

Matthias Schindler Vollvermietung ist aber ein zwingendes Erfordernis, wenn wir in den kommenden Jahren die wirtschaftliche Existenz der Genossenschaft sichern wollen. Aus diesem Grund haben wir uns für eine Neuregelung der Geschäftsanteile entschieden. Den Beschluss über diesen Vorschlag sollten wir ebenfalls auf der Mitgliederversammlung am 31. Oktober fassen. Er ist im Satzungsentwurf noch nicht enthalten, weil er gesondert diskutiert werden soll.

Klaus Singer: Wir schlagen vor, die zu zeichnenden Geschäftsanteile von der Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung abhängig zu machen und zu staffeln. Im ersten Schritt heißt das, die Anteile künftig anders aufzuspalten. Die Anteile der Mitglieder in Höhe von 6135,50 € entsprechen dieser Aufteilung zufolge nicht mehr zwölf sondern insgesamt 120 Anteilen à 51,13 €. Zukünftig wollen wir 60 Anteile grundsätzlich fix halten und die weiteren Anteile an die Wohnungsgröße und –ausstattung binden. Grob gerastert verfügen wir über neun verschiedene Wohnungstypen, für die dann künftig bei Vergabe zwischen 40 und 60 weitere Anteile zu zeichnen wären. (Tabelle siehe Seite 4)

Matthias Schindler Das eröffnet uns die Möglichkeit, künftig flexibler zu sein, um neue Mitglieder zu gewinnen, was heute nicht einfach ist. Das hat etwas mit der allgemeinen wirtschaftlichen Situation zu tun, aber auch mit den weggefallenen Fördermöglichkeiten. Von dieser Regelung haben alle – auch diejenigen, die mehr eingezahlt haben – etwas, da die Zahl der in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder über eine Besteuerung der Genossenschaft mitentscheidet. Das sind Lasten, die wir nur durch