

Häufig gestellte Fragen und ihre Beantwortung

- **Was macht das Besondere einer Genossenschaft aus?**

Die Genossenschaft ist eine Unternehmensform, die ihre Unternehmensziele auf die Förderung ihrer Mitglieder ausrichtet, nicht auf Gewinnmaximierung, s. Statut der Wohngenossenschaft Gemeinschaftlich Wohnen eG, § 2. Damit hebt sie sich von anderen Organisationsformen ab. Die Struktur der Genossenschaft ist dadurch gekennzeichnet, dass das Mitglied Anteilseigner (Kapitalgeber) und mit Unterzeichnung eines Nutzungsvertrages (Mietvertrag) für eine Wohnung Vertragspartner ist.

Die **Struktur der Genossenschaft entspricht demokratischen Grundsätzen**. Genossenschaften sind mit einem Grundkapital in Form von Geschäftsanteilen ausgestattet.

Jedes Mitglied der Genossenschaft ist mit einem oder mehreren Geschäftsanteilen an der Genossenschaft beteiligt. Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft gemeinschaftlich durch Beschlussfassung in der Generalversammlung aus. **In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten**. Zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft besteht ein besonderes Treueverhältnis.

- **Wie ist die Genossenschaft nach außen eingebunden?**

Die Genossenschaft ist eine juristische Person des Privatrechts. Sie ist rechtsfähig, geschäftsfähig und prozessfähig. Dies bedeutet, dass sie Träger von Rechten ist bei Verträgen als Vertragspartei handeln.

Die Genossenschaft ist unabhängig, sie führt die Firma Gemeinschaftlich Wohnen eG. Sitz der Genossenschaft ist Wiesbaden, beim Amtsgericht Wiesbaden ist sie im Genossenschaftsregister unter der Nummer 300 eingetragen. Die Genossenschaft führt die Geschäfte ihrer Projekte.

- **Wie ist die Wohngenossenschaft Gemeinschaftlich Wohnen eG aufgebaut, welche Anteil haben die Projekte?**

Das **Projekt „Blücherstraße 17“** ist das **in der Existenzphase** befindliche Wohnprojekt. In der **Entwicklungsphase** befindet sich derzeit das **Projekt EigenRaum 21** (= Planungsgemeinschaft). Die **Genossenschaftsmitglieder eines Projektes** (Wohnprojekt bzw. Planungsgemeinschaft) **bilden eine Projektversammlung**. Über die Projektversammlungen üben die Mitglieder Ihre **Selbstverwaltung** aus. Die Selbstverwaltungsaufgaben werden für jedes Projekt gesondert in einem Vertrag mit der Genossenschaft definiert, s. Statut der Wohngenossenschaft Gemeinschaftlich Wohnen eG, § 37.

Die Projektversammlung (bestehend aus den Genossenschaftsmitgliedern der Projektgemeinschaft) verfolgt die Umsetzung der sozialen und ökologischen Ziele der Genossenschaft, wie sie in der Präambel benannt sind. Gemeinschaftlich Wohnen eG fördert in und mit Ihren Projektgemeinschaften insbesondere selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen.

Die Genossenschaft hat als **Organe**:

- den **Vorstand**, mind. 3 Genossenschaftsmitglieder
- den **Aufsichtsrat**, mind. 3 Genossenschaftsmitglieder

- die **Generalversammlung** (ordentliche bzw. außerordentliche Zusammenkunft aller Genossenschaftsmitglieder)
- die **Projektversammlungen** der jeweiligen Wohnprojekte und Planungsgemeinschaften
- **Beiräte**, bei mehreren Projekten (Wohnprojekt- bzw. Planungsgemeinschaft) bestimmen die Mitglieder jedes Projektes jeweils einen Beirat zu Ihrer Vertretung.

- **Wo finde ich das Statut?**

Auf der Homepage der Genossenschaft:

(<http://www.gemeinschaftlich-wohnen.de/gmw3/statut.html>)

- **Wie ist die personelle Besetzung in der Leitung (Ehrenamt, Hauptamt / Vorstand)?**

Seit Gründung der Genossenschaft im März 2003 arbeiten alle Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat ehrenamtlich. Satzungsgemäß wird die Genossenschaft von einem mindestens 3-köpfigen Vorstand geleitet, dem ein mindestens 3-köpfiger Aufsichtsrat bei Seite steht. Derzeit besteht der Vorstand aus drei gewählten Genossenschaftsmitgliedern, in den Aufsichtsrat wurden vier Genossenschaftsmitglieder gewählt.

Die ehrenamtliche Selbstverwaltung der Genossenschaft erstreckt sich über alle Aufgaben der Institution.

- **Was sind die Voraussetzungen für eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft?**

Aus dem Statut der Genossenschaft (<http://www.gemeinschaftlich-wohnen.de/gmw3/statut.html>):

§ 3 Mitglieder

Mitglieder können werden:

- a) Einzelpersonen, Gesellschaften des bürgerlichen Rechts und sonstige Personenvereinigungen
- b) Personengesellschaften des Handelsrechts

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer von der Bewerberin zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand. Die Mitgliedschaft wird durch Eintragung in die Mitgliederliste wirksam.

- **Was sind die Voraussetzungen zum Bezug einer Wohneinheit?**

Als grundsätzliche Voraussetzung ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erforderlich. Diese Mitgliedschaft kann beim Vorstand beantragt werden, die Zeichnung von Mindestanteilen an der Genossenschaft ist ebenfalls Voraussetzung. Wesentliche Bedingung als Mitglied eine Wohnung beziehen zu können, ist eine Bereitschaft sich in der Genossenschaft einzubringen und die Ziele der Genossenschaft zu unterstützen.

- **Gibt es eine Garantie zum Bezug einer Wohneinheit?**

Aus dem Statut der Genossenschaft (<http://www.gemeinschaftlich-wohnen.de/gmw3/statut.html>):

§ 14 Recht auf Wohnversorgung

(1) Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung aufgrund eines Nutzungsvertrages steht ausschließlich den Mitgliedern der Genossenschaft zu. Ein Rechtsanspruch des einzelnen Mitgliedes kann hieraus nicht abgeleitet werden.

- **Welchen Kosten zum Bezug einer Wohneinheit sind zu erwarten?**

Das erforderliche **Eigenkapital** der Genossenschaft für Erwerb / Errichtung von Flächen und Wohnraum wird über Pflichteinlagen gebildet. Die Höhe dieser **Pflichteinlagen** orientiert sich an der Wohnungsgröße. Wir erwarten aufgrund der gegenwärtigen Kosten für den Erwerb von Flächen und für das Bauen (Neubau oder Sanierung und Anpassung) als Pflichteinlage ca. 1000 € je m² selbst genutzte Wohnfläche zuzüglich Anteilen an Gemeinschaftsflächen.

Für die Wohnung sind darüber hinaus ein monatliches Nutzungsentgelt von ca. 12,50 €/m² sowie die Nebenkosten zu zahlen. Grundlage für die Ermittlung des Nutzungsentgelts ist die Kostenmiete. Die Nutzungsentgelte werden nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von der Generalversammlung festgesetzt, s. Statut, § 14.

Durch den Erwerb zusätzlicher, **freiwilliger Geschäftsanteile** kann das Eigenkapital der Genossenschaft erhöht werden.

- **Was geschieht mit Einlagen bei Ausscheiden eines Mitglieds aus der Genossenschaft?**

Ihre Einlage bekommen die Genossen nach Wahrung einer Frist bei Auszug zurück. Diese Frist beträgt 2 Jahre zum Jahresende.

- **Gibt es eine Sicherung von Einlagen?**

Grundsätzlich ist hier auf die Sorgfaltspflicht des Vorstandes hinzuweisen, s. Statut § 23. Die Genossenschaft unterliegt den Prüfungen des Prüfverbandes, die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt jährlich.

Aus dem Statut der Genossenschaft (<http://www.gemeinschaftlich-wohnen.de/gmw3/statut.html>):

§ 45 Prüfung

(1) Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die betriebliche Organisationen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung einschließlich der Mitgliederliste der Genossenschaft nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und anderer Gesetze zu prüfen. Im Rahmen der Prüfung ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zu prüfen.

(2) Die Genossenschaft wird von dem Prüfverband geprüft, dem sie angehört. Sie ist Mitglied im Prüfungsverband Deutscher Produktiv- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V. mit Sitz in Dessau.

§ 43 Verlustdeckung

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Generalversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfang der Verlust durch Minderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehen der gesetzlichen Rücklage zu beseitigen ist.

- **Gibt es schon Vertragsentwürfe für die Belange des Projekts / Bezug und Nutzung von Wohneinheiten?**

Die Genossenschaft verwendet einen Standard-Nutzungsvertrag, der künftigen Nutzerinnen vorgelegt wird. Wohnungsübergaben und -Abnahmen erfolgen nach einem standardisierten Verfahren und werden protokolliert.

- **Begriffe, in Gesprächen häufig verwendete Abkürzungen**

<i>Gemeinschaftlich Wohnen eG eG</i>	<i>Name der Wohngenossenschaft eingetragene Genossenschaft hier: eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wiesbaden</i>
<i>Geno</i>	<i>Genossenschaft</i>
<i>Statut</i>	<i>Statut der Wohngenossenschaft gemeinschaftlich Wohnen eG, 2003, zuletzt geändert 2014</i>
<i>PV</i>	<i>Projektversammlung, Genossenschaftsmitglieder die einer Projektgemeinschaft angehören</i>
<i>Blü(cher) 17</i>	<i>realisiertes Wohnprojekts in der Blücherstraße 17 (Projekt in Existenzphase)</i>
<i>EigenRaum 21</i>	<i>Projekt in Entwicklung, Planungsgemeinschaft</i>
<i>SEG</i>	<i>Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH</i>
<i>Geno50</i>	<i>Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Genossenschaft Wiesbaden 1950 e.G.</i>