

Innere Ordnung der Wohngruppe der Genossenschaft "Gemeinschaft Leben" Bad Nauheim Version: 1.0 Datum: 19.06.2016

Inhaltsverzeichnis:

Teil A: Über diese Ordnung.....	2
Teil B: Ziel und Grundbegriffe.....	2
Teil C: Interne Entscheidungsverfahren und -gremien.....	2
Teil D: Vergabe und Nutzungsende von Wohnungen	3
Teil E: Bezugsrecht	4
Teil F: Wohnungseinlage.....	4
Teil G: Projekteinlagen.....	5
Teil H: Einlagen allgemein.....	5
Teil I: Interne Rechnung, Finanzierung und Kalkulation.....	7
Teil J: Eigenleistungen (weitere Abstimmung nötig)	7

Teil A: Über diese Ordnung

§1 Diese Ordnung regelt interne Belange der Genossenschaft. Sie ergänzt die Satzung und ist verbindliche Handlungsrichtlinie für alle Organe der Genossenschaft und jeden Genossen. Sie wird durch Beschluss der Generalversammlung in Kraft gesetzt.

Teil B: Ziel und Grundbegriffe

§2 Ziel der Genossenschaft ist es, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt und die zu diesem Wohnprojekt gehörende Wohngruppe zu entwickeln und zu betreiben. „Wohnprojekt“ bezeichnet dabei eine konkrete, eigenständige Immobilie. Als „Wohngruppe“ wird (bei dem in Entwicklung befindlichen Wohnprojekt) die Gesamtheit aller diesbezüglichen Nutzungsinteressenten bzw. (bei einem in Nutzung befindlichen Wohnprojekt) die Gesamtheit aller aktuellen Nutzer bezeichnet.

Teil C: Interne Entscheidungsverfahren und -gremien

§3 Die Generalversammlung (das Beschlussgremium aller Genossen) beschließt auf Basis eines Antrages des Vorstandes nur die Grundsatzentscheidung über (a) die Begründung des Wohnprojektes, (b) die Veräußerung des Wohnprojektes, sofern hierfür kein zwingender Grund vorliegt sowie (c) wichtige Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen für das in Nutzung befindliche Wohnprojekt, sofern der summierte Aufwand dieser Maßnahmen innerhalb eines Geschäftsjahres 50% der ungeminderten Nutzungsentgelte des betroffenen Wohnprojektes übersteigt. Alle sonstigen Entscheidungen über das Wohnprojekt, die finanzielle Auswirkungen für die Genossenschaft haben, trifft der Vorstand, sofern dieser sie nicht der Generalversammlung zur Entscheidung vorlegt.

§4 Diejenigen Genossen, die Mitglied der Wohngruppe sind, bilden gemeinsam die Wohngruppenversammlung (WV) des Wohnprojektes. Die WV wählt mit einfacher Mehrheit ihrer Mitglieder einen Sprecher. Über die (WV-)Ordnung entscheidet die WV bezüglich aller Aspekte, die nicht in der hier vorliegenden Ordnung geregelt sind, selbst.

§5 Der Sprecher der WV kann dem Vorstand - unter Einhaltung der Regeln der WV - Vorschläge zur zukünftigen Entwicklung und zum laufenden Betrieb des Wohnprojektes unterbreiten. Der Vorstand setzt diese Vorschläge um, sofern sie (a) keine negativen Wirkungen für die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft

erwarten lassen, (b) keinem Beschluss der Generalversammlung widersprechen und (c) nach Meinung des Vorstandes nicht anders geregelt werden sollten. Werden Vorschläge der WV nicht umgesetzt, kann deren Sprecher die Einberufung einer Generalversammlung fordern, in der über die strittigen Vorschläge seiner WV abgestimmt wird.

§6 Nutzungsinteressenten werden Mitglied einer Wohngruppe, wenn sie (a) Genosse sind oder einen entsprechenden Aufnahmeantrag gestellt haben, (b) die Wohnungseinlage (s. unten) nachgewiesen haben und (c) die ausdrückliche Zustimmung von zumindest 75% aller aktuellen Mitglieder der Wohngruppe zu ihrer Aufnahme in diese erhalten haben. Von der letztgenannten Zustimmung kann - bei dem in Nutzung befindlichen Wohnprojekt - abgesehen werden, wenn das Wohnprojekt über mehr als drei Monate einen Leerstand aufweist und Interessenten für diesen leerstehenden Wohnraum in diesem Zeitraum von der Wohngruppe abgelehnt wurden. In diesem Fall kann ersatzweise der Vorstand die Zustimmung erteilen oder den Leerstand an Nichtgenossen vermieten.

Teil D: Vergabe und Nutzungsende von Wohnungen

§7 Die Vergabe verfügbarer Wohnungen des Wohnprojektes an Nutzungsinteressenten erfolgt gemäß der zeitlichen Reihenfolge, in der diese ihre Wohnungseinlage nachgewiesen haben. Allerdings werden bei einer Vergabe nur das Datum der entsprechenden Zahlung bzw. Verpflichtungserklärung von Interessenten berücksichtigt, die zum Zeitpunkt dieser Vergabe auch Mitglieder der Wohngruppe sind, d.h. alle drei Voraussetzungen dazu erfüllen.

§8 Sollte ein Nutzer (a) mit der Zahlung seines Nutzungsentgeltes in einer Höhe größer als zwei Monatsentgelte in Rückstand kommen oder (b) keine ausreichende Wohnungseinlage mehr zur Verfügung stellen oder (c) von den anderen Mitgliedern seiner Wohngruppe einstimmig als Mitglied derselben abgelehnt werden oder (d) seine weitere Nutzung durch reguläre Kündigung selbst beenden, so verliert er sein Nutzungsrecht und hat die Wohnung analog zu den Fristen und Regelungen des Mietrechts zu räumen.

Teil E: Bezugsrecht

§9 Zeichnung und Zahlung eines Bezugsrechtes für ein Wohnprojekt ist Voraussetzung des Bezugs einer Wohnung in diesem Wohnprojekt. Bei Erstbezug des Wohnprojektes werden aus den Entgelten für die Bezugsrechte Anlaufverluste des Wohnprojektes gedeckt. Bei Einzug in ein in Nutzung befindliches Wohnprojekt werden aus den Entgelten Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen finanziert. ~~(mindestens zur Hälfte davon solche an der zu beziehenden Wohnung selbst)~~ (wird geprüft)

§10 Sollte ein Nutzungsinteressent trotz Zahlung des Bezugsrechtes aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen endgültig keine Wohnung beziehen können (s. hierzu den letzten Punkt bei „Wohnungseinlage“), so wird ihm das Entgelt für das Bezugsrecht erstattet; ebenso, sobald er dem Vorstand schriftlich mitteilt, von seiner erklärten Nutzungsabsicht zurückzutreten. In letzterem Fall scheidet er auch unmittelbar aus der Wohngruppe aus.

Teil F: Wohnungseinlage

§11 Definition: Als Wohnungseinlage werden die von den Nutzern einer Wohnung verpflichtend einzubringenden Eigenmittel zur Finanzierung des Wohnprojektes bezeichnet.

§12 Art: Prinzipiell kann jede Art eingebrachter Eigenmittel angerechnet werden, die der Genossenschaft mit Bindung an das Wohnprojekt (a) unverfallbar zugesichert und nachgewiesen oder (b) real gezahlt wurden. Typisches Beispiel für die Realisierungsphase des Wohnprojektes: Ein real an die Genossenschaft gegebener Privatkredit bzw. eine nachgewiesen leistbare und verbindliche Kreditzusage. Die möglichen Einlageformen und deren Konditionen legt der Vorstand fest. Typisches Beispiel für das in Nutzung befindliche Wohnprojekt: Eine Baukostenbeteiligung.

§13 Höhe: Ergibt sich aus den folgenden drei Faktoren: (a) Von den Banken für das Wohnprojekt geforderter Eigenkapitalanteil, (b) Tatsächliche bzw. erwartete Gesamtgestehungskosten des Wohnprojektes, (c) Flächenanteil der gewünschten Wohnung an der Gesamtfläche aller Wohnungen des Wohnprojekts.

§14 Für Personen, die die Wohnungseinlage nicht oder nur in Teilen aufbringen können, besteht die Möglichkeit, sich von anderen Genossen - sofern diese (a) dazu bereit sind und (b) über „freie“ Projekteinlagen (siehe dazu unten) verfügen - den fehlenden Teil „widmen“ zu lassen. Diese Widmung ist strikt personengebunden und der Genossenschaft schriftlich anzuzeigen.

§15 Wohnungseinlagen und „gewidmete“ Projekteinlagen sind prinzipiell an die Dauer der Nutzung der betreffenden Wohnung gebunden – im Falle von Krediten ggf. jedoch darüber hinaus, abhängig von deren Laufzeit. Eine Reduktion der

Wohnungseinlage eines Nutzers ist auf Wunsch des Nutzers möglich, sofern der Vorstand daraus keine Nachteile für das Wohnprojekt oder die Genossenschaft erwartet. Sollten als Wohnungseinlage zu bewertende Kredite vor Auszug ablaufen, hat der Nutzer rechtzeitig mit dem Vorstand zu klären, ob der daraus entstehende Eigenmittelschwund aus Vorstandssicht hinnehmbar ist und, sofern das nicht der Fall ist, selbst dafür Sorge zu tragen, dass er auch nach Ablauf des Kredites weiterhin Eigenmittel zumindest in Höhe der Wohnungseinlage zur Verfügung gestellt hat.

§16 Wohnungseinlagen und „gewidmete“ Projekteinlagen werden nicht verzinst.

§17 Sollte eine Wohngruppe einen Nutzungsinteressenten, der seine Wohnungseinlage geleistet hat, endgültig, d.h. einstimmig(!), als Mitglied der Gruppe abgelehnt haben und er damit trotz seiner eigenen Absicht nicht einziehen können, so erhält er seine Wohnungseinlage unverzüglich zurück bzw. seine eingegangene Zahlungsverpflichtung entfällt – es sei denn, sie besteht in Form eines termingebundenen Kredites; in diesem Fall ist dessen Ablaufzeit maßgeblich.

Teil G: Projekteinlagen

§18 Jeder Nutzer kann neben seiner verpflichtend zu leistenden Wohnungseinlage weitere, an ein Wohnprojekt gebundene Eigenmittel bereitstellen. Diese freiwilligen Einlagen werden als „Projekteinlagen“ bezeichnet. Für deren Art gilt das oben zu den Wohneinlagen Gesagte in gleicher Weise. Projekteinlagen, die über die Einlage für die eigengenutzte Wohnung hinausgehen werden verzinst. Für ihre Vergütung gilt der Prozentsatz, der aktuell der Verzinsung des Bankkredites entspräche, den sie ersetzen oder der sie ersetzen müsste. (bzw. mit einem zwischen folgenden Werten gemittelten Prozentsatz vergütet: (a) aktuelle rechnerische Eigenrendite einer vergleichbaren, selbstbewohnten Eigentumswohnung (nach Eigentümerkosten), (b) höchster Zinssatz aller das Wohnprojekt aktuell finanzierenden Bankkredite.)

§19 Sowohl Nicht-Genossen, als auch Genossen, die aktuell keine Nutzer sind, können derartige freiwillige Projekteinlagen einbringen, allerdings nur in Form von Privatkrediten.

Teil H: Einlagen allgemein

§20 Auf das Wohnprojekt bezogene Pflichteinlagen und freiwillige Projekteinlagen der dort aktuell wohnenden Genossen werden bei der Ermittlung von Nutzungsentgeltminderungen in gleicher Weise behandelt.

§21 Auf ein Wohnprojekt bezogene (a) Kredite von Nicht-Genossen und (b) Einlagen dort aktuell nicht wohnender Genossen werden gemäß der dazu vereinbarten

Konditionen verzinst. Diese Zinsen fließen in die Kalkulation der Nutzungsentgelte des Wohnprojektes ein.

§22 Sollte das in Realisierung befindliche Wohnprojekt abgebrochen werden, so werden alle auf das Wohnprojekt bezogenen Einlagen gemäß ihrem Anteil an allen auf dieses Wohnprojekt bezogenen Einlagen am Schlussgewinn bzw. Schlussverlust des Wohnprojektes beteiligt. Die entsprechenden Zahlungen erfolgen nach endgültiger Abrechnung des abgebrochenen Projektes.

Teil I: Interne Rechnung, Finanzierung und Kalkulation

§23 Neben der für steuerliche und handelsrechtliche Belange erforderlichen („externen“) Buchhaltung führt der Vorstand für interne Zwecke eine Projektrechnung. Kontierungsobjekte dieser Rechnung ist das Wohnprojekt und daneben eine Sammelposition für den „Grundbetrieb“ der Genossenschaft – also alles das, was nicht direkt einem in Nutzung oder Entstehung befindlichen Wohnprojekt zuzurechnen ist.

§24 Alle für das Verhältnis zwischen Genossenschaft einerseits und einzelner Genossen sowie privaten Kreditgebern andererseits relevanten Abrechnungen basieren auf der Projektrechnung.

§25 Der Grundbetrieb umfasst neben den laufenden Grundkosten der Genossenschaft (u.a. Geschäftsversicherungen, Beiträge, externe und mitgliederbezogene Buchhaltungs- und Bankkosten, Abschluss- und Prüfungskosten, Reise-, Büro-, Kommunikations- und Internet-Kosten, Personalkosten und Aufwandsentschädigungen) auch die „investiven“ Kosten der Genossenschaft für Werbung und Öffentlichkeitsarbeit.

§26 Der Grundbetrieb wird aus den Mitgliedsbeiträgen finanziert. Sollten seine Kosten höher sein als die Summe aller Mitgliedsbeiträge, wird die Differenz auf das Wohnprojekt umgelegt. Sind die Mitgliedsbeiträge höher als die Kosten des Grundbetriebs, so wird daraus eine „Grundbetriebsrücklage“ gebildet. Aus dieser werden zukünftige Unterdeckungen des Grundbetriebs gedeckt – vorrangig vor einer Umlage an das Wohnprojekt.

Teil J: Eigenleistungen (weitere Abstimmung nötig)

§27 Arbeitsaufwand, der alle Genossen (bzw. Mitglieder einer Wohngruppe) gleichermaßen betrifft, bleibt bei der folgenden Festlegung außen vor – er würde sich ja eh’ für alle Genossen zu Null saldieren - und ist einfach der „Grundaufwand“, wenn man Genosse sein oder gemeinschaftlich wohnen möchte. Dieser Grundaufwand fällt im Wesentlichen für die Teilnahme an General- und Wohngruppenversammlungen sowie an Workshops an, die sich an alle Mitglieder der Genossenschaft (bzw. der Wohngruppe) richten. Abschätzung: Bei einmal monatlich regelmäßigen plus je nach Notwendigkeit zusätzlich einberufenen Meetings aller jeweils Beteiligten ein Zeitumfang von in Summe (mit Vorbereitung) ca. 6 h pro Monat und Kopf – in „eingespielten“ Wohngruppen eher weniger, während der Gründungsphase einer Wohngruppe und der Realisierungsphase eines neuen Wohnprojektes natürlich auch vorübergehend deutlich mehr.

§28 Für alle Arbeiten, die deutlich über den „Grundaufwand“ hinaus geleistet werden,

wird in der Generalversammlung beraten und eine Lösung im Sinne von - gleiche Rechte und gleiche Pflichten - entschieden.