Nr. 42 / Mai 2019 www.swg-spremberg.de

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN LAUSITZ

SWG-Rundschau

SWG ...Zuhause in Spremberg
Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Das Mietermagazin der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft e G

Foto: Stader

Im Gebäude Schomberg 17/18 sind durch die Modernisierung zehn moderne Wohnungen in ruhiger grüner Lage entstanden.

An alle Mitglieder der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Einladung zur Gesamtmitgliederversammlung

Am Donnerstag, dem 13. Juni 2019 um 17:00 Uhr (Einlass ab 16:30 Uhr), findet die jährliche Gesamtmitgliederversammlung der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG in der Aula der Kollerbergschule Spremberg, Zedlitzstraße 1 in Spremberg, statt. Alle Mitglieder sind dazu recht herzlich eingeladen! Im Anschluss an die Mitgliederversammlung laden der Aufsichtsrat und der Vorstand zu einem kleinen Imbiss ein.

Sollten bei Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften Unklarheiten über die Mitgliedschaft bestehen, dann führen Sie bitte mit uns Rücksprache.

Können Sie als Mitglied nicht an der Versammlung teilnehmen, so ist die Erteilung einer Stimmvollmacht in schriftlicher Form möglich. Aus der Vollmacht müssen Name und Adresse des Mitgliedes und seines Bevollmächtigten sowie der Auftrag für den Bevollmächtigten hervorgehen. Die Vollmacht ist durch den Bevollmächtigten beim Einlass abzugeben (max. zwei Vollmachten je Mitglied). ▶

In dieser Ausgabe unseres Mietermagazins veröffentlichen wir die vorgesehenen Änderungen an der Satzung unserer Genossenschaft.

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Formalien
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Lagebericht des Vorstandes und zum Jahresabschluss 2018
5. Bericht des Aufsichtsrates über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017
6. Diskussion zu den Punkten 3 bis 5
7. Beschlussfassungen

7.1 Beschluss 01/2019 „Verwendung des Jahresüberschusses 2018“

7.2 Beschluss 02/2019 „Feststellung des Jahresabschlusses 2018“

7.3 Beschluss 03/2019 „Bestätigung des Prüfberichts zum Jahresabschluss 2017“

7.4 Beschluss 04/2019 „Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018“

7.5 Beschluss 05/2019 „Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018“

7.6 Beschluss 06/2019 „Neufassung der Satzung (unter Berücksichtigung der aktuellen Mustersatzung 2018 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V.“

8. Wahl/Wiederwahl von Aufsichtsratsmitgliedern

8.1 Herr Frank Kulisch (Beschluss 07/2019)

9. Allgemeine Anfragen

9.1 Kontrolle der Anfragen aus der MV 2018

9.2 Neue Anfragen

10. Schlusswort des Versammlungsleiters
11. Gemeinsamer Imbiss

Fotos: SWG

Auf der vorjährigen Mitgliederversammlung: (v.l.) Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Lemke verliest den Bericht des Aufsichtsrates, Geschäftsführender Vorstand André Zink den Bericht des Vorstandes.

Der Jahresabschluss 2018, inhaltlich mit der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Anhang und dem Lagebericht des Vorstandes zum Jahr 2018, sowie der Bericht über die Prüfung zum Geschäftsjahr 2017 liegen in der Zeit vom 29.05.2019 bis 12.06.2019 während der Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG zur Einsichtnahme für die Mitglieder aus.

Erläuterungen zur Beschlussfassung im Tagesordnungspunkt 7.6

Der Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) hat die Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften in 2018 aktualisiert. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), dem wir als Mitglied angehören, hat den Genossenschaften empfohlen, ihre Genossenschaftssatzungen an die GdW Mustersatzung 2018 anzupassen. Die SWG hat daraufhin ihre Satzung geändert. (Nähere Angaben zu dieser Problematik finden Sie im Beitrag ab Seite 4.)

Damit die Änderungen Wirksamkeit erlangen, müssen sie nunmehr durch die Mitgliederversammlung am 13.06.2019 im Tagesordnungspunkt 7.6 beschlossen werden.

In der Zeit vom 29.05.2019 bis zum 12.06.2019 liegt der komplette neue Entwurf der Satzung in der Geschäftsstelle der SWG zur Einsichtnahme aus.

gez. Andreas Lemke
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Anmerkungen zum Jahresabschluss 2018

Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

die Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2018 zurück und konnte die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung fortsetzen. Das positive Betriebsergebnis und die ständige Gewährleistung der Liquidität unterstreichen diesen Fakt.

Die SWG orientierte sich bei ihrem Handeln stets an den Herausforderungen, Erfordernissen und Veränderungen des Spremberger Wohnungsmarktes.

Im Juli 2018 wurde der Jahresabschluss 2017 durch den Prüfungsverband des Verbandes der Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und ohne Beanstandungen bestätigt. Die Prüfung für das Jahr 2018 findet im August 2019 statt.

Insgesamt wurden 2018 für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und

Einige Kennzahlen 2018 im Überblick

- **Bilanzvolumen** **46.334,8 TEUR**
- **Bilanzgewinn** **741,3 TEUR**
- **Langfristiges Vermögen** **42.163,5 TEUR**
- **Langfristiges Kapital** **43.664,7 TEUR**
- **Eigenkapital** **22.507,7 TEUR**
- **Eigenkapitalquote** **50,4 Prozent**
- **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** **20.665,4 TEUR**
  - **darunter Altschulden** **2.833,0 Euro**
- **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** **473,9 TEUR**
- **Planmäßige Tilgung** **1.467,8 TEUR**
- **Finanzmittelbestand** **2.258,1 TEUR**
- **Summe Einnahmen** **6.694,0 TEUR**
- **Summe Ausgaben** **6.162.0 TEUR**
- **Jahresüberschuss** **532,0 TEUR**

Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2.711,6 TEUR aufgewendet.

Als Schwerpunkte wurden folgende Maßnahmen 2018 umgesetzt:

- komplexe Sanierung des Gebäudes Schomberg 17/18
- Sanierung der Rückseite des Gebäudes Bahnhofvorplatz 1–6
- Umstellung aller Wohnungen des Gebäudes Bahnhofvorplatz 1 auf zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung durch Fernwärme
- Einbau eines Aufzuges und die aufwändige Sanierung von zwei 4-Raum-Wohnungen im Gebäude Kollerbergring 32
- Reinigung der Fassaden an den Gebäuden 20–22, 23–25, 47/48
- malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser Waldstraße 33 und Bahnhofsvorplatz 2–4, 5 und 6

Zukünftig konzentrieren wir uns weiterhin auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnungszuschnitte und -ausstattungen sowie auf energetische Sanierungen.

Der Leerstand betrug am 31.12.2018 131 Wohnungen (9,1 Prozent) und aktuell per 01.04.2019 126 Wohnungen bzw. 8,7 Prozent.

Die Fluktuationsrate 2018 beträgt 5,7 Prozent, 83 Wegzügen stehen 75 Zuzüge gegenüber.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand betrugen 348,7 TEUR und durch Betriebskosten in Leerwohnungen 94,7 TEUR, insgesamt also 443,4 TEUR (Vorjahr 424,7 Euro).

Leider konnten nicht alle Wünsche unserer Genossenschafter und Mieter erfüllt werden, teilweise aus fehlenden finanziellen und materiellen Mitteln, fehlenden technischen Möglichkeiten, aber auch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Vorstand und Aufsichtsrat bekräftigen jedoch, dass alle Anregungen und Hinweise erfasst sind und jährlich einer neuen Prüfung auf Realisierbarkeit unterzogen werden.

Die wichtigsten ökonomischen Kennziffern und Informationen für 2018 finden Sie in dem Kasten oberhalb dieses Beitrages. Unseren ausführlichen Lagebericht zum Jahresabschluss 2018 bekommen Sie auch auf unserer Mitgliederversammlung ausgehändigt.

Zum 31.12.2018 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 1.445 Wohnungen.

Die Anzahl der Mitglieder beträgt 1.406 (Vorjahr 1.404). Das Durchschnittsalter ist gegenüber dem Vorjahr um 0,12 Jahre auf 58,97 Jahre gestiegen und liegt damit deutlich über dem Durchschnittsalter aller Spremberger von 48,76 Jahren. (Quelle: Stadt Spremberg). Das hohe Durchschnittsalter zeigt die Treue unserer Mitglieder über Jahre zu unserer Genossenschaft.

Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich bei allen langjährigen Mitgliedern und Mietern unserer Genossenschaft für dieses Vertrauen.

Foto: Stader

Im neuen Outfit: die Vorderansicht des Gebäudes Schomberg 17/18.

Entwurf einer neuen Satzung liegt vor

Die Satzung einer Genossenschaft regelt die Rechte und Pflichten der Mitglieder, des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates.

Der Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) hat die Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2018 aktualisiert. Anlass der Überarbeitung waren vor allem Hinweise aus der Praxis der Wohnungsgenossenschaften zu einzelnen Regelungen, die in der praktischen Umsetzung zum Teil Probleme bereiteten oder unklar waren. Sie wurden klarer gefasst, konkretisiert oder ergänzt.

Berücksichtigt wurde auch die aktuelle Rechtsprechung und Literatur. Die Anforderungen durch das 2017 in Kraft getretene „Gesetz zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften“ wurden ebenfalls umgesetzt.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) hat sich klar für die Anpassung der Genossenschaftssatzungen gemäß der GdW Mustersatzung 2018 ausgesprochen und wird die Umsetzung im Zuge der Prüfung der nächsten Jahresabschlüsse in den Unternehmen verfolgen. Die SWG ist den Empfehlungen von BBU und GdW gefolgt und hat in ihrer Satzung entsprechend der neuen Mustersatzung Änderungen vorgenommen. Dieser neue Entwurf der Satzung wurde in der Aufsichtsratssitzung 01/2019 dem Aufsichtsrat vorgestellt. Im Ergebnis dieser Sitzung wurde der Entwurf der Satzung sowohl vom Vorstand als auch vom Aufsichtsrat einstimmig bestätigt.

Damit die Änderungen Wirksamkeit erlangen, müssen sie nunmehr durch die Mitgliederversammlung am 13.06.2019 im Tagesordnungspunkt 7.6 beschlossen werden.

Hinweise zum folgenden Text

Nachfolgend werden sämtliche Änderungen, die an der neuen Satzung vorgenommen werden sollen, abgedruckt. Dabei stellt der rot markierte Text Ergänzungen und Streichungen dar. Streichungen sind zusätzlich durchgestrichen gekennzeichnet. Die in dieser Zeitung dargestellten Streichungen dienen hier lediglich dem besseren Erkennen von Textpassagen, die zukünftig entfallen werden. In der zu beschließenden neuen Fassung der Satzung sind die Streichungen nicht mehr vorhanden. Ergänzungen sind in roter Schrift gefasst. Wo es für das Verständnis unerlässlich war, sind Teile des übrigen Textes übernommen worden, und zwar in schwarzer Farbe.

Der weitere Ablauf

- In der Zeit vom 29.05.2019 bis zum 12.06.2019 liegt der komplette neue Entwurf der Satzung in der Geschäftsstelle der SWG zur Einsichtnahme aus.
- Hinweise und Vorschläge auf der Grundlage der heutigen Veröffentlichung bzw. der persönlichen Einsichtnahme können bis zum 12.06.2019 mündlich, schriftlich oder per E-Mail an den Vorstand der SWG gerichtet werden.
- Die Mitgliederversammlung beschließt am 13.06.2019 die Satzung.
- Danach wird durch den Vorstand die Eintragung in das Genossenschaftsregister beantragt.
- Nach Eintragungsbestätigung kann die Satzung zum Druck freigegeben werden.
- Es folgt die Verteilung der Satzung an alle Mitglieder.

Satzung der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

in 03130 Spremberg, Kollerbergring 60

(Beschlossen in der Mitgliederversammlung am ~~21.06.2018~~ 13.06.2019)

Inhalt

...

§ 11	~~Ausschließung~~ Ausschluss eines Mitgliedes	Seite 6
...		
§ 30	Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern - ~~und Aufsichtsratsmitgliedern~~	Seite 17
§ 30a	Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern	
...		

§ 2
Gegenstand
...

(3) Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen. ~~sind zulässig.~~

...

§ 3
Mitglieder
...

c) juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts

§ 4
Erwerb der Mitgliedschaft

... zur Verfügung zu stellen; es reicht aus, wenn die Satzung im Internet unter der Adresse der Genossenschaft abrufbar ist und dem Bewerber ein Ausdruck der Satzung angeboten wird. Eine Vollmacht zur Abgabe der Beitrittserklärung bedarf der Schriftform.

§ 5
Eintrittsgeld
...

(2) Das Eintrittsgeld kann erlassen werden:

- dem Ehegatten bzw. Mitgliedern einer eheähnlichen oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder dem eingetragenen Lebenspartner

...

- dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben

...

§ 7
Kündigung der Mitgliedschaft
...

(2) ... Sie muss der Genossenschaft mindestens 3 Monate vorher schriftlich zugehen. ~~erfolgen.~~

...

§ 8
Übertragung des Geschäftsguthabens

(1) ... auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein gesamtes Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung ...

...

(3) ... so muss er die Mitgliedschaft erwerben und sich mit Geschäftsanteilen mindestens in Höhe des zu übertragenden Geschäftsguthabens beteiligen. ... so hat sich der Erwerber ~~entsprechend~~ bis zur Höhe des neuen Geschäftsguthabens mit einem oder mehreren Anteilen zu beteiligen. ~~übernehmen.~~

§ 9
Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

... können ein Stimmrecht in dieser Zeit nur durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben.

§ 11
~~Ausschließung~~ Ausschluss eines Mitgliedes

(1) ... ausgeschlossen werden,

a) wenn es der Genossenschaft gegenüber seine Pflichten aus der Satzung, aus dem sonstigen Genossenschaftsrecht, aus den allgemeinen Gesetzen sowie aus der Förderbeziehung (insbesondere aus dem Nutzungsvertrag über die Wohnung) schuldhaft oder für die Genossenschaft und ihre Mitglieder unzumutbar verletzt; als Pflichtverletzung in diesem Sinne gilt insbesondere, ~~durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigen oder zu schädigen versucht,~~

- wenn es das Ansehen der Genossenschaft in der Öffentlichkeit schädigt oder zu schädigen versucht,
- wenn es die Beteiligung mit geschuldeten Geschäftsanteilen sowie die Einzahlungen auf übernommene Geschäftsanteile unterlässt,

~~trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses innerhalb von 3 Monaten den ihm nach Gesetz, Satzung oder Vertrag der Genossenschaft gegenüber obliegenden Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies gilt~~

~~insbesondere dann, wenn dadurch die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des Ansehens der Genossenschaft, ihrer Leistungsfähigkeit oder Belange ihrer Mitglieder besteht.~~

b) wenn über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt worden ist, ~~wird,~~

c) wenn es unbekannt verzogen ist, insbesondere keine zustellungsfähige Anschrift hinterlässt oder ...

(2) In den Fällen des Abs. 1 Buchst. a bedarf es einer schriftlichen Abmahnung unter Androhung des Ausschlusses, es sei denn, eine Abmahnung ist entbehrlich. Die Abmahnung ist insbesondere dann entbehrlich, wenn die Verfehlungen des Mitgliedes schwerwiegend sind oder das Mitglied die Erfüllung seiner satzungsmäßigen oder sonstigen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft ernsthaft und endgültig verweigert. Bei einem Ausschluss gemäß Abs. 1 Buchst. c finden die Regelungen des Abs. 3 Satz 2 sowie der Abs. 4 bis 6 keine Anwendung

(3) Der Ausschluss erfolgt ...

(4) ... ist dem ausgeschlossenen Mitglied ~~Ausgeschlossenen~~ unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief (z.B. Einwurfeinschreiben) mitzuteilen. ... kann das ausgeschlossene Mitglied nicht mehr an der Mitgliederversammlung teilnehmen.

(5) Das ausgeschlossene Mitglied ~~Der Ausgeschlossene~~ kann ... Die Entscheidung des Aufsichtsrates ist genossenschaftsintern abschließend.

(6) In dem Verfahren ...

(7) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann ...

§ 12
Auseinandersetzung

(1) ... festgestellt worden ist (§ 35 Abs. 1 Buchst. b).

(2) ... Die Genossenschaft ist im Rahmen der gesetzlichen Regelungen berechtigt ... Der Genossenschaft gegenüber haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds ... ~~insbesondere im Insolvenzverfahren des Mitglieds.~~

...

(4) ... ~~Soweit die Feststellung der Bilanz erst nach Ablauf von 6 Monaten nach Ausscheiden des Mitgliedes erfolgt, ist das Auseinandersetzungsguthaben von Beginn des 7. Monats an zu verzinsen.~~ Der Anspruch ...

§ 13
Rechte der Mitglieder
...

(3) Das Mitglied ist auf Grund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt,

a) sich mit weiteren Geschäftsanteilen nach Maßgabe von § 17 zu beteiligen ~~übernehme (§ 17)~~,

...

c) ... Teil der Mitglieder in Textform abgegebenen ~~unterschriebenen~~ Eingabe ...

...

i) ~~freiwillig übernommene~~ weitere Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 18 zu kündigen,

...

§ 14
Wohnliche Versorgung der Mitglieder

(1) ~~Das Recht auf~~ Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie ~~das Recht auf~~ die Inanspruchnahme ...

...

§ 15
Überlassung von Wohnungen

(1) ... begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.

(2) ... nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten oder den gesetzlichen Bedingungen ~~aufgehoben~~ beendet werden.

§ 16
Pflichten der Mitglieder

(1) ~~Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten~~ ...

a) Übernahme ~~einer den Umfang der Inanspruchnahme von genossenschaftlichen Leistungen berücksichtigenden Anzahl~~ von Geschäftsanteilen ...
...
(4) Das Mitglied ist verpflichtet, jede Änderung seiner Anschrift oder E-Mail-Adresse unverzüglich mitzuteilen.

§ 17
Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben
...

(2) ~~Für den~~ Mit Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich mit 1 Anteil zu beteiligen (mitgliedschaftsbegründende Pflichtanteil).

... zur Aufbringung der Eigenleistung durch Beteiligung mit weiteren nutzungsbezogenen Geschäftsanteilen zu übernehmen: ~~Übernahme weiterer Geschäftsanteile nach Maßgabe der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Anlage zu übernehmen.~~

Wohnungsgröße	weiterer Anteil	Summe
1-Raumwohnung	3	450,00 Euro
1½-Raumwohnung	4	600,00 Euro
2-Raumwohnung	5	750,00 Euro
2½-Raumwohnung	6	900,00 Euro
3-Raumwohnung	7	1.050,00 Euro
2²/₂-Raumwohnung	7	1.050,00 Euro
3½-Raumwohnung	8	1.200,00 Euro
4-Raumwohnung	9	1.350,00 Euro
ab 4½-Raumwohnung	10	1.500,00 Euro

Änderungen der vorgenannten Einstufung zur Beteiligung mit nutzungsbezogenen Geschäftsanteilen sind Satzungsänderungen. §§ 35 Abs. 1 Buchst. a und 36 Abs. 2 Buchst. a sind zu beachten. ... Diese Anteile sind weitere Geschäftsanteile ~~Pflichtanteile~~. Ist eine Wohnung mehreren Mitgliedern (z.B. Ehegatten, Lebenspartnern, Familienangehörigen) überlassen, so ist eine Beteiligung mit den nutzungsbezogenen Pflichtanteilen nach Satz 2 nur von einem Mitglied zu übernehmen.

(3) Soweit sich das Mitglied bereits mit weiteren Geschäftsanteilen gemäß Abs. 5 beteiligt ~~gezeichnet~~ hat, werden diese auf die nutzungsbezogenen Geschäftsanteile angerechnet.

(4) ... ein Geschäftsanteil – zzgl. Ratenzahlungsgebühr in Höhe von 10,00 Euro binnen einem Monat ... bis die Geschäftsanteile ~~Pflichtanteile~~ voll erreicht sind. Die vorzeitige Volleinzahlung der Geschäftsanteile ~~Pflichtanteile~~ ist zugelassen. ...

(5) Über die Geschäftsanteile gemäß Abs. 2 ~~und 4~~ hinaus können sich die Mitglieder mit weiteren Anteilen beteiligen ~~übernehmen~~, wenn die vorhergehenden weiteren Anteile bis auf den zuletzt ~~neu~~ übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Beteiligung ~~Übernahme~~ zugelassen hat. Für die Einzahlung des zuletzt übernommenen Anteils ~~Übernahme~~ gilt Abs. 4 entsprechend.

(6) ... Im Übrigen gilt § 41 Abs. 4 ~~der Satzung~~.

(7) Die Höchstzahl der Anteile gemäß Abs. 5, mit denen ...
...
9) ... nicht gestattet. Für das Auseinandersetzungsguthaben gilt § 12 ~~der Satzung~~.

(10) ... und dem Erwerb eines Pflichtanteils ~~der Erwerb~~ die Zahlung weiterer Anteile ...

§ 18
Kündigung weiterer Anteile

(1) ... Die Kündigung muss schriftlich erklärt werden und der Genossenschaft mindestens 3 Monate vor Schluss des Geschäftsjahres zugehen. ~~findet nur zum Schluss des Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens 3 Monate vorher schriftlich erfolgen.~~ Bei Umzügen innerhalb der Genossenschaft können Ausnahmen durch den Vorstand genehmigt werden.

(2) ... Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 17 Abs. 4-6 ~~7~~), wird der ...

§ 19
Ausschluss der Nachschusspflicht
...

§ 21
Vorstand
...

(2) Mitglieder des Vorstandes können nachstehende Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes nicht sein:
1. Ehegatten, Verlobte, Mitglieder einer eheähnlichen oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder ~~und~~ eingetragene~~n~~ Lebenspartner
2. Geschwister der in Nr. 1 genannten Personen,
3. Eltern, Kinder oder ~~und~~ Geschwister sowie deren Ehegatten, Mitglieder einer eheähnlichen oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder eingetragene Lebenspartner. ~~eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes.~~

(3) ... § 24 Abs. 6 ~~der Satzung~~ bleibt unberührt.
(4) ... endet spätestens mit Ende des Kalenderjahres, in dem das Vorstandsmitglied das jeweils geltende individuelle gesetzliche Renteneintrittsalter erreicht. ...
...
(6) ... ist die Mitgliederversammlung zuständig. Im Übrigen gilt § 25 Abs. 2 Satz 1.

...

§ 22
Leitung und Vertretung der Genossenschaft
...

(7) ... sind von zwei bei der Beschlussfassung beteiligten Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. ...

(8) Der Vorstand ...

(9) ... an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilzunehmen, wenn ~~soweit~~ nicht ...

§ 23
Aufgaben und Pflichten des Vorstandes
...

(2) Der Vorstand ist insbesondere verpflichtet,
...
c) für ein ordnungsgemäßes Rechnungswesen gemäß §§ 38 ff. ~~der Satzung~~ zu sorgen,
...
(3) ... Personalplanung). Dabei hat er auch auf wesentliche Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen sowie auf die erkennbaren Risiken der künftigen Entwicklung einzugehen. Der Vorstand ...

(4) ... verpflichtet. Eine Pflichtverletzung liegt nicht vor, wenn das Vorstandsmitglied bei einer unternehmerischen Entscheidung vernünftigerweise annehmen durfte, auf der Grundlage angemessener Informationen zum Wohle der Genossenschaft zu handeln. Sie haben ...
...

§ 24
Aufsichtsrat
...

(2) ... können nicht sein, Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes gemäß § 21 Abs. 2 oder eines Mitarbeiters, der in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft steht. ~~die Ehegatten und eingetragene Lebenspartner, die Eltern, Kinder und Geschwister sowie deren Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes oder eines Mitarbeiters, der in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft steht.~~
...
(4) ... ~~Ihre~~ Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit dem Schluss der dritten ordentlichen Mitgliederversammlung nach der Wahl. ~~die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt.~~ Wiederwahl ist zulässig. ~~In den beiden ersten Jahren entscheidet darüber das Los, später die Amtsdauer.~~ Dauernd ...
...

§ 25
Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates
...

(8) ... werden vom Vorsitzenden, im Falle der Verhinderung durch seinen Stellverteter, ausgeführt. Im Übrigen gehen die Aufgaben und Rechte des Vorsitzenden für die Dauer seiner Verhinderung auf den Stellvertreter über.
...

§ 26
Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates

... anzuwenden. § 23 Abs. 4 Satz 2 findet entsprechende Anwendung. Sie haben ...

§ 27
Sitzungen des Aufsichtsrates
...

(4) ... wenn mehr als die Hälfte der satzungsgemäß oder gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung festgelegten Zahl der Mitglieder ~~seiner von der Mitgliederversammlung gewählten Mitglieder~~ bei der Beschlussfassung anwesend ist.

(5) Schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen im Wege von Fernkommunikationsmedien sind ohne Einberufung einer Sitzung des Aufsichtsrates nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.

(6) Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag abgelehnt.

(7) Über die Beschlüsse ...

§ 28
Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

... durch getrennte Abstimmung über
...
b) die ~~Grundsätze~~ Regeln für die Vergabe von ...

~~c) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,~~
...
m) die verbindliche Einstellung in Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gem. § 40 Abs. 4
...

§ 30
Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern ~~- und Aufsichtsratsmitgliedern~~

(1) Ein Rechtsgeschäft mit der Genossenschaft darf ein Mitglied des Vorstandes sowie seine Angehörigen gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 1 nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates abschließen. Satz 1 gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte durch die Genossenschaft, insbesondere für die Änderung und Beendigung von Verträgen.

(2) Abs.1 gilt ferner für Rechtsgeschäft zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen ein Mitglied des Vorstandes oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen mit jeweils mindestens 20 % beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.

~~(1) Geschäfte und Rechtsgeschäfte mit der Wohnungsgenossenschaft dürfen die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie ihre Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, die Eltern, Kinder und Geschwister sowie deren Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner nur nach vorheriger Zustimmung des Vorstandes und Aufsichtsrates abschließen. Dies gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte sowie für die Änderung und Beendigung von Verträgen. Die Betroffenen haben bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.~~
~~Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf weiterhin die gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit im selben Bereich wie die Genossenschaft.~~
~~(2) Abs.1 gilt auch für Rechtsgeschäfte zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen ein Organmitglied oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.~~

§ 30a
Rechtsgeschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern

(1) Ein Rechtsgeschäft mit der Genossenschaft darf ein Mitglied des Aufsichtsrates sowie seine Angehörigen gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 1 nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates abschließen. Satz 1 gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte durch die Genossenschaft, insbesondere für die Änderung und Beendigung von Verträgen.

(2) Abs.1 gilt ferner für Rechtsgeschäft zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen ein Mitglied des Aufsichtsrates oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen mit jeweils mindestens 20 % beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.

(3) Verpflichtet sich ein Aufsichtsratsmitglied außerhalb seiner Tätigkeit im Aufsichtsrat durch einen Dienstvertrag, durch den ein Arbeitsverhältnis nicht begründet wird, oder durch einen Werkvertrag gegenüber der Genossenschaft zu einer Tätigkeit höherer Art, so kommt für den jeweiligen Vertrag § 114 AktG zur Anwendung.
~~(3) Rechtsgeschäftliche Erklärungen und Verträge im Sinne von Abs. 1 sind namens der Genossenschaft vom Vorstand und vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates bzw. seinem Stellvertreter zu unterzeichnen. Die Betroffenen sind von der Mitunterzeichnung ausgeschlossen.~~

§ 31
Stimmrecht in der Mitgliederversammlung

(1) ... Das Mitglied soll sein~~e~~ Stimmrecht~~e~~ persönlich ausüben.
...
(3) ... oder Ehegatten, Mitglieder einer eheähnlichen oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder ~~und~~ eingetragen~~n~~ Lebenspartner ... Eine Bevollmächtigung der in Satz 3 genannten Personen ist ausgeschlossen, soweit an diese die Mitteilung über den Ausschluss abgesandt ist (§ 11 Abs. 4) oder sich diese Personen geschäftsmäßig zur Ausübung erbieten. ~~Die Bevollmächtigung von Personen, die sich geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts erbieten, ist ausgeschlossen.~~
...

§ 32
Mitgliederversammlung
...

(2) ... den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang sowie den Lagebericht ...

§ 34
Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung
...

(4) ... einzeln abzustimmen. Gewählt ist, wer jeweils mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhalten hat. Haben im ersten Wahlgang zahlenmäßig mehr Bewerber die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten als es Aufsichtsratsmandate gibt, sind diejenigen als Aufsichtsratsmitglied gewählt, die jeweils die meisten Stimmen erhalten. Soweit die Bewerber im ersten Wahlgang nicht mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten haben, so sind im zweiten Wahlgang die Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen erhalten.
~~Erhalten die Bewerber im 1. Wahlgang nicht mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen, so sind im 2. Wahlgang die Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen erhalten.~~ Bei Stimmengleichheit ...

(5) ... den Namen des Versammlungsleiters ~~Vorsitzenden~~ sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Versammlungsleiters ~~Vorsitzenden~~ über die Beschlussfassung enthalten ... ferner die Fälle des § 16 Abs. 3 GenG oder eine wesentliche Änderung des Gegenstandes des Unternehmens betrifft, ...

§ 35
Zuständigkeit der Mitgliederversammlung

(1) ... insbesondere über
...
m) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, ~~Vermögensübertragung~~ oder Formwechsel,
...

§ 36
Mehrheitserfordernisse
...

(2) Beschlüsse der Mitgliederversammlung über
...
b) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, ~~Vermögensübertragung~~ oder Formenwechsel,
...

§ 44
Prüfung
...

(5) ... geprüft. Der Name und Sitz dieses Prüfungsverbandes ist auf der Internetseite anzugeben.
...
(9) ... Er ist daher zu allen Mitgliederversammlungen fristgerecht gemäß § 33 einzuladen.

§ 45
Auflösung
...

~~(3) Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben.~~

Diese Satzung ist durch die Mitgliederversammlung am ~~21.06.2018~~ 13.06.2019 beschlossen worden.
Die Neufassung der Satzung ist am ~~19.09.2018~~ __.__.____ unter Nummer ~~8~~ _ im Amtsgericht Cottbus/Genossenschaftsregister eingetragen worden.

~~Anlage 1 zur Satzung:~~

~~Übernahme weiterer Geschäftsanteile als Pflichtanteile entsprechend § 17 Abs. 2~~

~~Jedes Mitglied, dem eine Wohnung, oder ein Geschäftsraum überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen Übernahme weiterer Geschäftsanteile nach Maßgabe zu übernehmen. Die Grundsätze dafür sind durch den Vorstand und Aufsichtsrat festzusetzen und durch die Mitgliederversammlung zu beschließen.~~

~~Diese Anteile sind weitere Pflichtanteile.~~

		~~Anteil~~	~~Betrag~~
~~Altbau~~	~~- Ofenheizung~~	~~1~~	~~150,00 Euro~~
~~(Baujahr~~	~~- Kachelofenluftheizung~~	~~2~~	~~300,00 Euro~~
~~bis 1958)~~	~~- Gasheizung/Ölheizung~~	~~3~~	~~450,00 Euro~~

~~Neubau (ab 1959) sowie~~
~~rekonstruierte und modernisierte Wohnungen~~

~~mindestens:~~

~~1-Raumwohnung~~	~~3~~	~~450,00 Euro~~
~~1 1/2-Raumwohnung~~	~~4~~	~~600,00 Euro~~
~~2-Raumwohnung~~	~~5~~	~~750,00 Euro~~
~~2 1/2-Raumwohnung~~	~~6~~	~~900,00 Euro~~
~~3-Raumwohnung~~	~~7~~	~~1.050,00 Euro~~
~~2 2/2-Raumwohnung~~	~~7~~	~~1.050,00 Euro~~
~~3 1/2-Raumwohnung~~	~~8~~	~~1.200,00 Euro~~
~~4-Raumwohnung~~	~~9~~	~~1.350,00 Euro~~
~~ab 4 1/2-Raumwohnung~~	~~10~~	~~1.500,00 Euro~~

~~Die Regelungen gelten ab dem 21.06.2018.~~

Bitte keine Feuchttücher in die Toilette werfen!

Feucht- und Reinigungstücher werden zunehmend anstelle der bisher üblichen Waschlappen für die persönliche Hygiene genutzt. Soweit, so gut!

Diese Tücher werden aber oft nicht, wie es eigentlich erforderlich ist, über den Müll entsorgt. Sondern nicht selten werden sie unüberlegt einfach in die Toilette geworfen. Sie lösen sich aber nicht auf, wie Toilettenpapier. Ganz rasch kann dies zu einem dicken Pfropfen in der Leitung führen, der nur

durch ein Rohrreinigungsunternehmen beseitigt werden kann. Diese Beseitigung ist mit hohen Kosten verbunden.

Das Problem ist vielen Mietern gar nicht bewusst. Einige Hersteller behaupten sogar auf ihren Verpackungen, dass die Entsorgung der Vliestücher über die Toilette in Ordnung wäre! Ist sie aber in keinem Falle – siehe oben!

Deshalb bitte unbedingt beachten: Feucht- und Reinigungstücher gehören nicht in die Toiletten, sondern in den Hausmüll.

So erreichen Sie uns!

• **Sprechtag:**	**dienstags 8.00 –11.30 und 13.00–17.30 Uhr**	
• Geschäftszeiten:	Montag, Mittwoch, Donnerstag: 7.00–11.30; 12.00–15.00 Uhr	
	Freitag: 7.00–11.30 Uhr	
Geschäftsstelle		
• **Vorstand**	(Termine nach Vereinbarung)	(03563) 2192
• **Zentrale**		
home:	*www.swg-spremberg.de*	mail: *info@swg-spremberg.de*
Frau Köhler	*koehler@swg-spremberg.de*	(03563) 2192
• **Wohnungswirtschaft**		
Frau Linke	*linke@swg-spremberg.de*	(03563) 3454-15
Frau Jungwirt	*jungwirt@swg-spremberg.de*	(03563) 3454-18
Herr Brohm	*brohm@swg-spremberg.de*	(03563) 3454-23
• **Buchhaltung**		
Frau Schäfer	*schaefer@swg-spremberg.de*	(03563) 3454-19
Frau Anscheit	*anscheit@swg-spremberg.de*	(03563) 3454-24
Frau Spreitz	*spreitz@swg-spremberg.de*	(03563) 3454-14
• **Technik**		
Frau Gieschke	*gieschke@swg-spremberg.de*	(03563) 3454-13
• **Regieabteilung**		
Herr Rehmann	*rehmann@swg-spremberg.de (nur dienstags)*	(03563) 3454-16
		(0177) 2192-229
Frau Schmidt	*schmidt@swg-spremberg.de*	(03563) 3454-17
Hausmeister (während der Geschäftszeiten)		
• WG Kollerbergring		
Herr Haferkorn		(0177) 2192-234
• WG Schomberg/Heinrichsfelder Allee / Bergstraße		
Herr Traubach		(0177) 2192-233
• WG Innenstadt und Lausitzer Straße		
Herr Sujatta		(0177) 2192-232
• WG Georgenberg		
Herr Quosig		(0177) 2192-235
• WG Knappenweg/Steigerweg/Glück Auf/Kraftwerkstraße		
Herr Pultermann		(0177) 2192-227
• WG Waldstraße/P.-Thomas-Straße/Leipziger Straße/Berliner Straße		
Herr Lohse		(0177) 2192-226
Havarieruf außerhalb der Arbeitszeiten der SWG		
Heizung/Sanitär/Gas	Fa. Holler & Heilmann	(0172) 79892-44 oder -45
Elektroinstallation	Fa. Bürgel & Noack	(0172) 7998623
Schlüsseldienst	Fa. HTS - Herr Bulla	(0172) 9321100

Fotos: ccvision.de, fotohansel - stock.adobe.com

Impressum

Herausgeber:
Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG
Kollerbergring 60,
03130 Spremberg
verantw. für den Inhalt:
André Zink
Redaktion:
Dr. Frank Stader
Projekt:
Susanne Stader,
Kommunikations- und Mediendesign
Druck:
FRITSCH Druck GmbH
Heiterblickstraße 42, 04347 Leipzig