



LebensWeGe Aachen eG



Wir möchten Ihr Interesse und Ihre Unterstützung gewinnen für ein außergewöhnliches Projekt:

## LEBENSWEGE AACHEN eG - DAS WOHNPROJEKT

Wie wollen wir leben? Viele Menschen überdenken ihr Lebensmodell: Ältere, die nicht alleine wohnen wollen genauso wie Jüngere, die Alternativen zur Kleinfamilie suchen. Die traditionellen Lebensformen lösen sich auf, an ihre Stelle müssen und sollen neue Modelle treten. Das Wohnprojekt LebensWeGe Aachen eG schafft für Menschen neue Strukturen des Zusammenlebens: gemeinschaftlich, selbstbestimmt und selbst organisiert.

Das soziale Miteinander fördern und die eigene Lebensqualität stärken – das ist es, was die LebensWeGe Aachen eG ihren Mitgliedern ermöglicht. Sich begegnen, beieinandersitzen und austauschen, Ausflüge in die Natur und ins Museum planen oder im Garten Blumen pflanzen und Gemüse ernten – unser Wohnprojekt bringt Menschen aus der Vereinzelung in

gelebte Gemeinschaft.

In zahlreichen Städten Deutschlands werden vergleichbare Wohnkonzepte bereits genutzt: Mit der LebensWeGe Aachen eG wollen wir jetzt auch Menschen in der StädteRegion die Möglichkeit geben, ihre bestehenden Lebensmodelle neu zu interpretieren.



## WIE SIE UNS DABEI HELFEN KÖNNEN?

Ganz einfach: Investieren Sie in die Gemeinschaft und geben Sie ihr ein Zuhause.

### Mit der **LEBENSWEGE AACHEN EG**

- entsteht ein Bauprojekt in ökologischer und nachhaltiger Bauweise
- können barrierefreie Wohnungen zu günstigen Konditionen vermietet werden
- werden über die Immobilie langfristig Überschüsse erzielt, die sozialen Projekten zugute kommen
- unterstützen Sie ein richtungsweisendes Projekt, das solidarisches und engagiertes Zusammenleben ermöglicht
- unterstützen Sie bürgerschaftliches Engagement, das gesellschaftliche Relevanz hat
- werden Grund und Boden einer Privatisierung und gewinnorientierten Verwendung entzogen
- investieren Sie Geld regional und mit nachhaltigen Erträgen

# INHALT

1	Die Bedeutung von Wohnprojekten.....	S. 6
2	Unsere Motivation, unsere Ziele.....	S. 7
3	Wohnen in der Genossenschaft.....	S. 10
4	Kooperation mit der Bürgerstiftung Lebenstraum Aachen.....	S. 12
5	Das Haus.....	S. 13
6	Die Drei-Säulen-Finanzierung.....	S. 18
7	Ein Projekt mit Zukunft.....	S. 20
8	Konkrete Schritte - Die Mitgliedschaft.....	S. 21
9	Satzung - LebensWeGe Aachen eG.....	S. 24
10	Risikobetrachtung einer Finanzbeteiligung.....	S. 32
11	Liquiditätsbetrachtung.....	S. 37
12	Beitrittserklärung.....	S. 38

# 1 DIE BEDEUTUNG VON WOHNPROJEKTEN

Dass Wohnprojekte eine gesellschaftliche Aufgabe übernehmen und teilweise Versorgungslücken füllen, sehen Politik, Verwaltung und Wohlfahrtspflege genauso, und die Forderung nach gemeinschaftlichen Wohnformen findet sich in jedem Grundsatzpapier, das sich mit den Folgen des demografischen Wandels befasst.

Die Altersstudie 2013 des Generali Zukunftsfonds, in Zusammenarbeit mit dem Institut für Demoskopie Allensbach herausgegeben, besagt, dass sich 35% der 65- bis 85-jährigen vorstellen können, in einem Mehrgenerationenhaus zu wohnen.

Laut Aussage von Michael Müller, Senator für Stadtentwicklung und Umwelt von Berlin, „wurden in 2011 bereits mehr als 10% aller Neubauten in Berlin als gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert“<sup>1</sup>

Die Stadt Aachen hat eine Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ eingerichtet. Tatsächlich wurde der Kontakt zum Verkäufer unseres Grundstücks, dem Bistum Aachen, über diesen Kontakt mit der Stadtverwaltung hergestellt.

Das Wohnen in einem Wohnprojekt ist also nicht der Traum romantischer Utopisten, sondern längst in der Wirklichkeit angekommen.



## 2 UNSERE MOTIVATION, UNSERE ZIELE

### NACHHALTIGKEIT

Wir verstehen unser Projekt als zukunftsweisendes gesellschaftliches Modell. Es soll bis in folgende Generationen Menschen eine Heimat geben, die aktiv und selbstbestimmt in einer Gemeinschaft leben wollen.

Wir bemühen uns, das Prinzip der Nachhaltigkeit in allen Bereichen umzusetzen.

Angefangen mit der Bauweise und Architektur unseres Hauses über die Zusammenarbeit mit der Bürgerstiftung Lebensraum Aachen bis hin zur rechtlichen Organisationsform der Genossenschaft, in deren Satzung wir Prozesse und Verfahren verankert haben, die den Charakter und das Anliegen des Projekts langfristig festschreiben.

Langfristig stabile Mieten sind das Ziel für einen nachhaltigen, ökologisch und ökonomisch erstellten Wohnraum und ein weiteres attraktives Merkmal unseres Wohnprojekts.

Jeder Bewohner hat ein eigenes Interesse, das Gebäude und die Gemeinschaft sorgsam zu pflegen.

### MODELLCHARAKTER

Unser Wohnprojekt möchte hochwertigen Wohnraum als Genossenschaftseigentum erstellen.

Hier grenzen wir uns von anderen Projekten ab und gehen einen Schritt weiter: wir halten es für sinnvoll, Boden der privatwirtschaftlichen Verwertung zu entziehen.

Darüber hinaus liegt es uns am Herzen, als engagierte Bürger den Bewohnern des Viertels Nachbarn im besten Sinne zu sein, unsere Erfahrungen und Kenntnisse in konstruktive Quartiersarbeit einzubringen.

## ICH BIN IM WOHNPROJEKT, WEIL...



... "ich mein Leben  
lieber gestalte  
als verwalte"  
**Jan**



... "ich einsam auch  
alleine sein könnte"  
**Martin**



... "zusammen lachen  
– noch – mehr Spaß  
macht"  
**Vera**



... "ich im Alter nicht,  
komisch' werden  
will"  
**Maria**



... "ich WGs super  
finde aber auch  
meinen eigenen  
Bereich brauche"  
**Angela**



... „das für mich die  
beste Wohnform ist,  
die ich mir vorstellen  
kann“  
**Dagmar**



... „ich meine Zukunft  
in dieser tollen  
Gemeinschaft sehe.  
Nette Menschen  
nahebei und ein  
Klönschnack  
zwischendurch“  
**Gitta**



... „ich dann nur die  
Wohnungstür öffnen  
muss, wenn ich  
nette Leute treffen  
möchte“  
**Maria**



... „ich selbststimmt  
in einer verbundenen  
Gemeinschaft leben  
möchte“  
**Monika**





... „ich es schön finde  
nette Leute um mich  
zu haben“  
**Wolfgang**



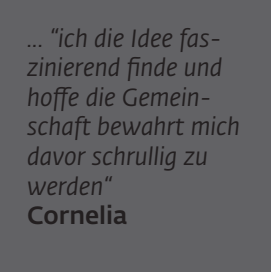
... „ich mich auf eine  
nette und anregende  
Hausgemeinschaft  
freue“  
**Irene**



... „ich diese Gruppe  
faszinierend finde“  
**Wilfried**



... „ich mit Menschen  
in meiner direkten  
Umgebung mehr  
und verbindlicheren  
Kontakt haben will“  
**Pit**



... „ich die Idee fas-  
zinierend finde und  
hoffe die Gemein-  
schaft bewahrt mich  
davor schrullig zu  
werden“  
**Cornelia**



... „ich mich schon  
darauf freue, viel-  
leicht irgendwann  
einmal mit all den  
netten Leuten zu-  
sammen zu wohnen“  
**Bruna**



... „ich im Alter  
sozial aktiv bleiben  
möchte“  
**Gandha**



... „ich mich freue mit  
netten Menschen zu  
leben und bald viel  
Zeit für die Gemein-  
schaft haben werde“  
**Elisabeth**



... „wir zusammen Spaß  
haben, unsere Fähig-  
keiten sich ergänzen  
und wir uns gegensei-  
tig ganz unkompliziert  
unterstützen können“  
**Kerstin**



... „ich es wunderbar  
finde mit netten  
Menschen in guter  
Nachbarschaft zu  
leben“  
**Heike**

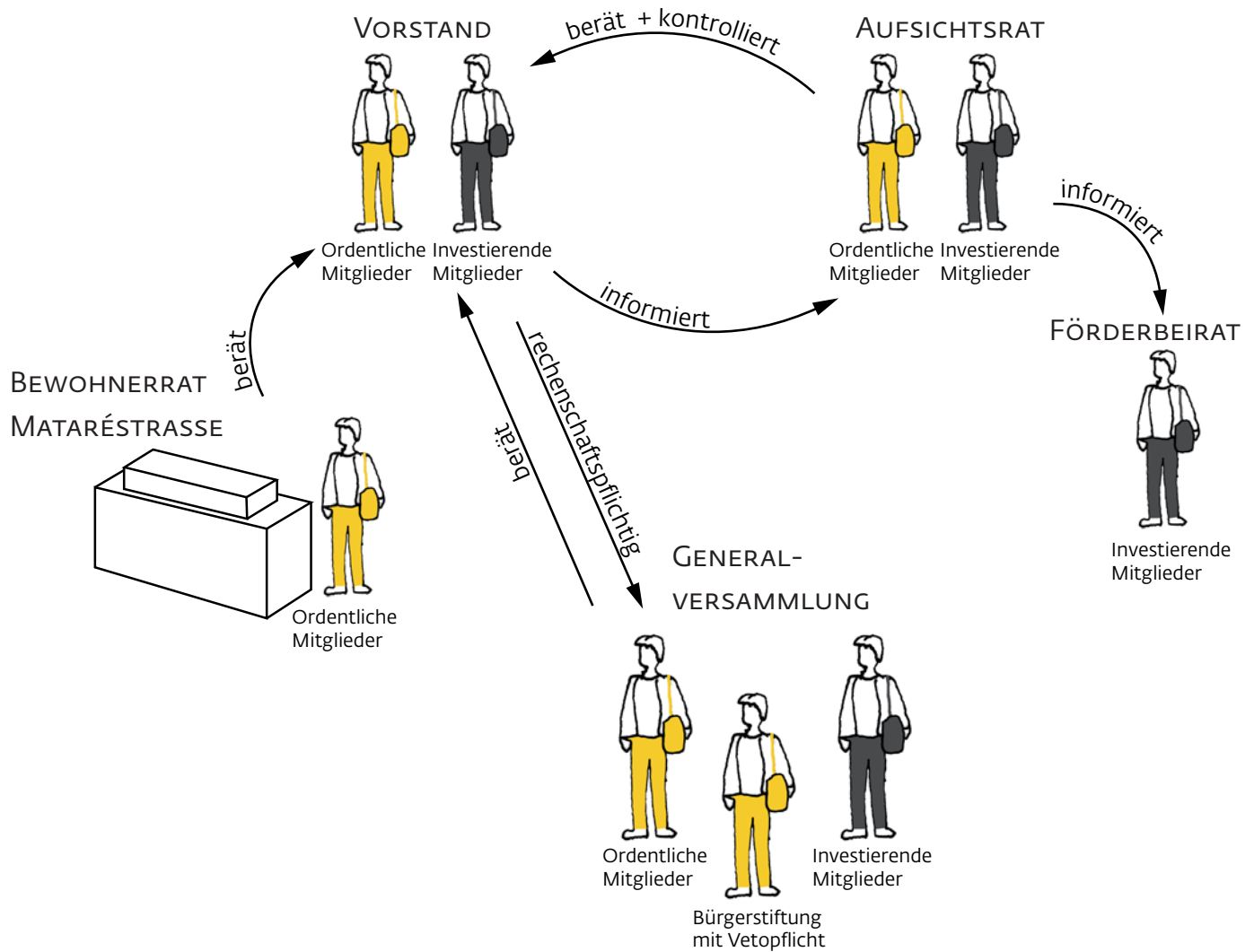


... „wir zusammen  
schlauer sind“  
**Rudi**

### 3 WOHNEN IN DER GENOSSENSCHAFT

In Hinblick auf unsere Ziele war die Gründung einer Genossenschaft eine logische und folgerichtige Entscheidung. Die Genossenschaft ist eine Unternehmensform, in der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Solidarität verwirklicht werden. Sie ist auf kooperatives Wirtschaften und auf Beständigkeit angelegt; sie ist demokratisch und transparent. In der Generalversammlung der Genossenschaft werden alle wichtigen Entscheidungen öffentlich vorgestellt und gemeinsam entschieden. Jedes ordentliche Mitglied hat unabhängig von seiner finanziellen Beteiligung eine Stimme.

Eingetragene Genossenschaften müssen sich zusätzlich einer gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung unterziehen. Es ist Aufgabe des Prüfverbandes, der Genossenschaft in rechtlichen, steuerlichen und betriebswirtschaftlichen Fragen zur Seite zu stehen. Neben dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung, die den Vorstand kontrollieren, führt ein externer und unabhängiger Prüfverband die jährlichen Prüfungen durch. Schon vor Eintragung der Genossenschaft hat er unsere Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Plausibilität geprüft. Das allgemeine Genossenschaftsrecht schützt eine Genossenschaft vor der Insolvenz durch die übermäßige Entnahme von Kapital. Auch unsere Satzung schreibt ein Mindestkapital vor, welches nicht unterschritten werden darf.



- |                                                                                                                                           |   |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></div> Ordentliche Mitglieder | → | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stimmrecht</li> <li>• Anspruch auf Wohnung</li> </ul>                       |
| <div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: gray; margin-right: 5px;"></div> Investierende Mitglieder | → | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Stimmrecht</li> <li>• Verzinsung der Genossenschaftsanteile</li> </ul> |

## 4 KOOPERATION MIT DER BÜRGERSTIFTUNG LEBENSRAUM AACHEN

Um die Immobilie und das Grundstück langfristig allen Spekulations- und Gewinninteressen zu entziehen, hat die LebensWeGe eG eine Aachener Stiftung hinzugewonnen.

Die Bürgerstiftung „Lebensraum Aachen“ ist eine Gemeinschaftsstiftung von Bürgerinnen und Bürgern aus dem Raum Aachen, die verschiedene Projekte anschiebt, begleitet und unterstützt. ([www.buergerstiftung-aachen.de](http://www.buergerstiftung-aachen.de))

Die Bürgerstiftung ist ordentliches Mitglied der LebensWeGe eG. Damit besitzt die Stiftung Stimmrecht in der Generalversammlung, das sie im Fall einer geplanten Veräußerung der Immobilie im Sinne eines Vetorechts einsetzt.

Durch die Beteiligung der Stiftung „Lebensraum Aachen“ wird ein Missbrauch, ein Umkehren der Leitgedanken des Projekts wirksam und dauerhaft verhindert.



## 5 DAS HAUS

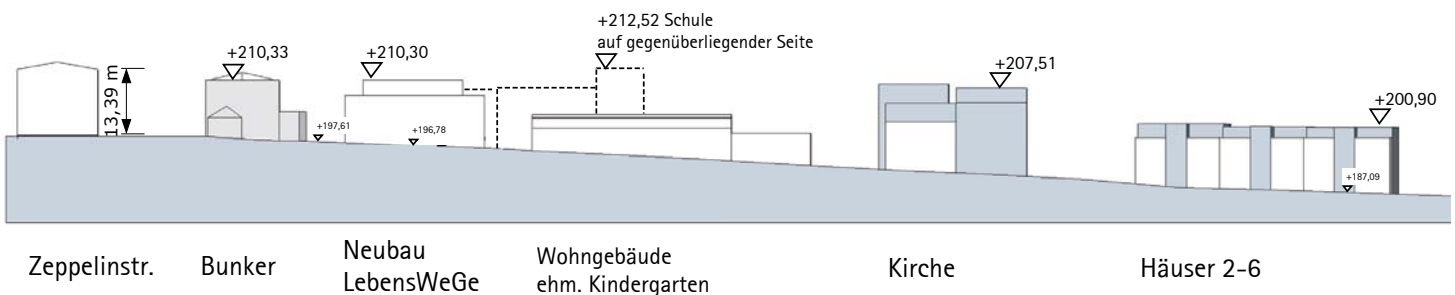
### GRUNDSTÜCK

Das Grundstück liegt in der Mataréstraße in Aachen-Stadt und bietet fußläufige Einkaufsmöglichkeiten sowie eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle 3 Minuten, Bahnhof 10 Minuten zu Fuß). Das ca. 1.500 m<sup>2</sup> umfassende Areal ist nahezu quadratisch geschnitten und stellt eine grüne Oase in unmittelbarer Stadtnähe dar. Es ermöglicht eine Bauweise, bei der genügend Platz für gut besonnte Wohnungen und einen großen, gemeinsam genutzten Außenbereich gewährleistet ist.

### BAUWEISE

Wir legen Wert auf nachhaltige Bauweise; das spiegelt sich in der Wahl der Materialien und im Umgang mit Ressourcen wider. So wird z.B. der Energiebedarf der Häuser niedriger sein als derzeit gesetzlich vorgeschrieben.

Das Gebäude wird barrierefrei sein: bodengleiche Duschen, geräumige schwellenlose Eingangsbereiche, bodentiefe Fenster und benutzerfreundliche Bedienelemente sind Beispiele dafür.



LebensWeGe 04.04.2013 Ansicht Baumasse Mataréstr.

hks|architekten

## GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Damit das soziale Miteinander gelebt werden kann, wird es einen großen Gemeinschaftsbereich geben, in dem nach Lust und Laune gemeinsam gekocht und gegessen wird und in dem sich die Gruppe zum Arbeiten und Feiern trifft. Die an die Räume anschließende große Dachterrasse gibt den Blick auf den Lousberg frei. Zum Gemeinschaftsbereich gehören auch Gästeräume, in deren Bad eine Pflege-Badewanne installiert sein wird - sie kann auch von vorübergehend pflegebedürftigen Mitbewohnern genutzt werden. Ebenso sind gemeinschaftlich genutzte Werk- und Wirtschaftsräume für Wäsche und Bevorratung geplant - und natürlich ein schön gestalteter Außenbereich, der zum gemeinsamen Aufenthalt einlädt.



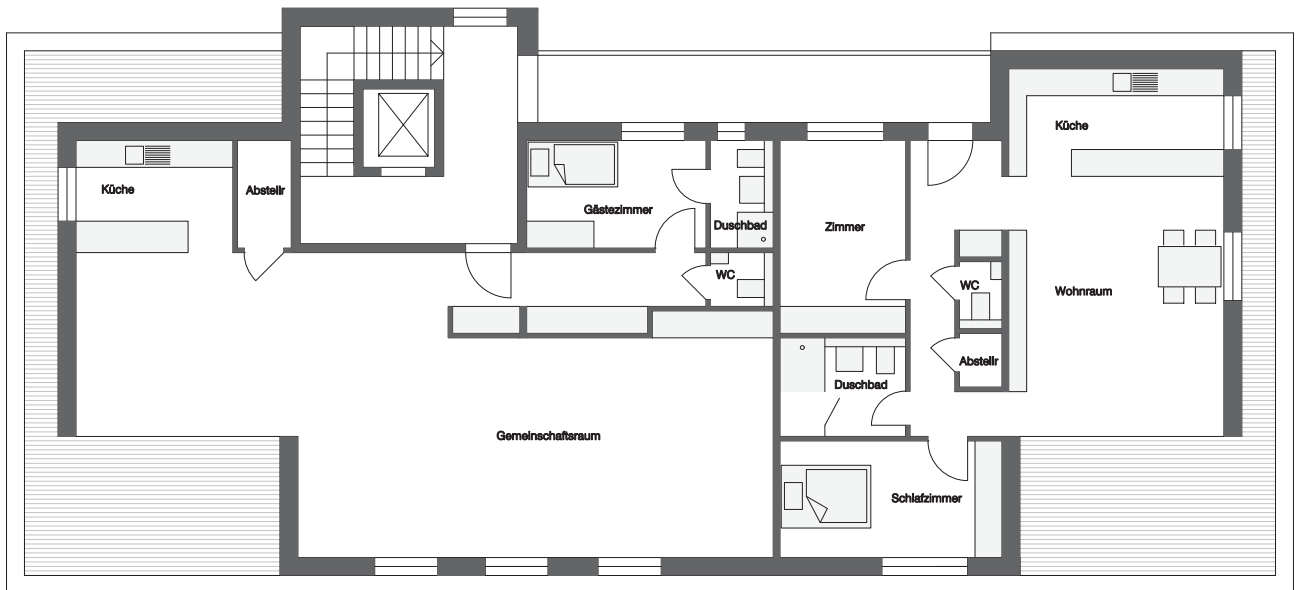


## WOHNUNGEN

Die einzelnen Wohnungen werden optimal geschnitten, freundlich und hell errichtet. Das Bedürfnis nach Rückzug und Privatsphäre hat den gleichen Stellenwert wie der Wunsch nach Gemeinschaft. Konzeption und Ausgestaltung der einzelnen Wohnungen garantieren einen hohen Wohlfühlfaktor für eine möglichst große Nutzergruppe. Es ist uns besonders wichtig, dass die Wohnungen in Qualität und Attraktivität möglichst gleichwertig sind.







80 m<sup>2</sup>

3 Zimmer  
 1 x Duschbad  
 Gäste-WC  
 Küche offen (abtrennbar)  
 Abstellraum

Staffelgeschoss mit Gemeinschaftswohnung

hks|architekten

## 6 DIE DREI-SÄULEN-FINANZIERUNG

Neben allen Überlegungen zur gesellschaftlichen Relevanz und Zielsetzung ist das Projekt auch ein wirtschaftliches Unterfangen, das mit Umsicht und kaufmännischem Verstand realisiert werden muss.

Von Anfang an wurde fachmännische Unterstützung in den Bereichen Wirtschafts- und Genossenschaftsrecht sowie Finanzwesen gesucht. Mit der Kanzlei AIXLAW, u.a. Wirtschafts-, Gesellschafts- und Steuerrecht, und Steuerberater R. Maus haben wir kompetente und engagierte Mitstreiter gefunden, mit denen wir unser Projekt auf eine gesunde ökonomische Basis stellen. Die Fachkompetenz in unseren eigenen Reihen mit Architekten und Kaufleuten trägt zur Solidität erheblich bei. Darüber hinaus lassen wir uns von einer professionellen und in Wohnprojekten langjährig erfahrenen Projektentwicklerin beraten. Alle Kosten und Risiken werden konservativ bewertet. Damit können wir flexibel auch auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren.

Das Kapital der Genossenschaft setzt sich aus drei Teilen zusammen:

### A. PFLICHTANTEILE

Ein Geschäftsanteil der Genossenschaft beträgt 250.- Euro. Jedes ordentliche Mitglied zeichnet bei Eintritt in die Genossenschaft zehn Pflichtanteile. Bei Bezug einer Wohnung zeichnet das Mitglied weitere nutzungsbezogene Anteile, je nach Größe der Wohnung.

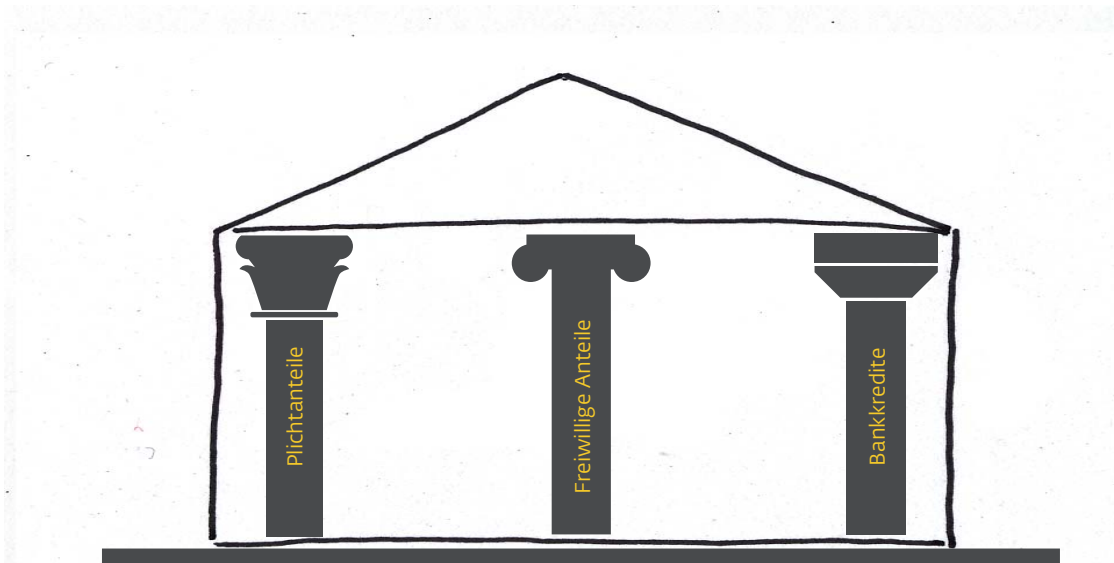
## B. FREIWILLIGE ANTEILE

Investierende Mitglieder (Förderer) erwerben mindestens 2 Anteile, die ab dem zweiten Anteil verzinst werden.

Auch ordentliche Mitglieder können weitere verzinsten, freiwillige Anteile erwerben.

## C. KREDITE VON BANKEN

Die zusätzlich benötigte Investitionssumme wird über Bankkredite, Förderdarlehen der NRW Bank, als auch der KfW-Bank finanziert. In der Mischung der Finanzmittel mit dem besonderen Augenmerk auf gesicherte Bedingungen mit langen Laufzeiten liegt ein hohes Potenzial an Sicherheit für die Mitglieder der Genossenschaft.

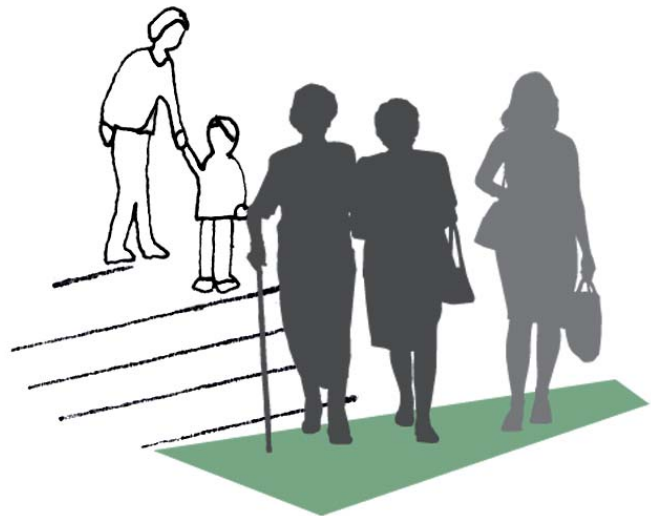


## 7 EIN PROJEKT MIT ZUKUNFT

Unsere Gemeinschaft kann und soll Familie und Freundeskreis nicht ersetzen, aber sie kann bestimmte ursprüngliche Funktionen der Familie übernehmen wie z.B. die gegenseitige Unterstützung in Notsituationen. Das unterscheidet uns von Baugruppen oder Bauherrenmodellen. Das Leben im Wohnprojekt, wie wir es uns vorstellen, hat eine neue Qualität und stellt eine neue Lebensform dar.

Wir sind davon überzeugt, dass diese Lebensform für viele Menschen geeignet ist, um ihre Vorstellungen von einem selbstbestimmten und selbstverantwortlichen Leben zu verwirklichen. Was wir heute begonnen haben, werden andere morgen weiterführen, vielleicht in eigenen Projekten, vielleicht unter dem Dach unserer Genossenschaft.

Sie als Leser können ein Teil dieser Idee werden.



## 8 KONKRETE SCHRITTE - DIE MITGLIEDSCHAFT

- A Sie möchten in der Genossenschaft mitarbeiten und eine Wohnung der LebensWeGe eG beziehen

Sie werden ordentliches Mitglied, indem Sie die Aufnahme in die Genossenschaft beantragen und zunächst zehn Genossenschaftsanteile á 250 € zeichnen. So erwerben Sie die Anwartschaft auf eine Wohnung. Sie haben damit alle Rechte und Pflichten eines Mitglieds mit Stimmrecht und die Option, eine Wohnung zu beziehen. Diese Anteile sind Pflichtanteile und werden nicht verzinst. Ebenso werden die nutzungsbezogenen Pflichtanteile nicht verzinst. Alle Pflichtanteile sind Eigentum des Mitglieds und werden nach Kündigung satzungsgemäß zurückgezahlt. Es steht Ihnen frei, darüber hinaus weitere investierende Anteile zu erwerben.

- B Sie möchten das Projekt unterstützen, indem Sie als Investierendes Mitglied Genossenschaftsanteile zeichnen

Anteile investierender Mitglieder werden verzinst. Sie erhalten eine Verzinsung Ihrer Anteile von 2% über dem Basiszins, mindestens 2%, höchstens 4%. Als investierendes Mitglied zeichnen Sie zunächst einen Geschäftsanteil á 250 €, der nicht verzinst wird. Darüber hinaus können Sie eine beliebige Anzahl weiterer verzinster Genossenschaftsanteile zeichnen. Eine Nachschusspflicht für investierende Mitglieder ist ausgeschlossen.

Eine zusätzliche Gewinnverteilung an Genossenschaftsmitglieder findet nicht statt. Sie haben die Möglichkeit, auf einen Teil der Verzinsung zu verzichten und damit das Anliegen und die Arbeit der LebensWeGe eG in noch größerem Umfang zu unterstützen.

Jedes Mitglied kann seine Mitgliedschaft oder einzelne Anteile mit einer Frist von 24 Monaten zum Schluss eines Geschäftsjahres kündigen. Die Auszahlung der Einlagen erfolgt jeweils nach der Genehmigung der Bilanz durch die Generalversammlung, soweit die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft es erlauben.

Viele unsere ordentlichen Mitglieder sind auch investierende Mitglieder. So sind die Interessen der Investoren in den Entscheidungsgremien der Genossenschaft gut berücksichtigt. Die investierenden Mitglieder bilden zusätzlich einen Förderbeirat, der aktiv und in ständigem Kontakt vom Aufsichtsrat der Genossenschaft über die Entwicklung der Genossenschaft informiert wird. Der Aufsichtsrat ist das höchste Kontrollgremium der Genossenschaft.

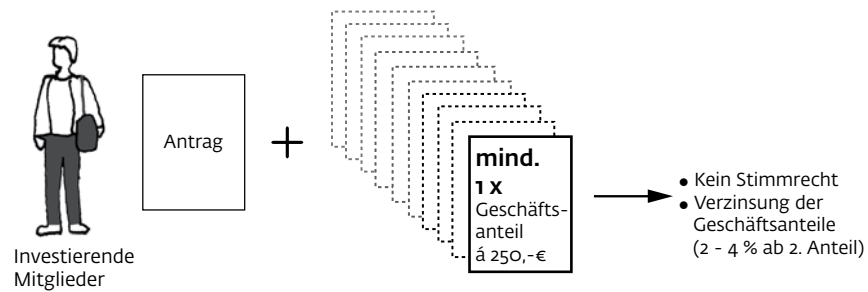
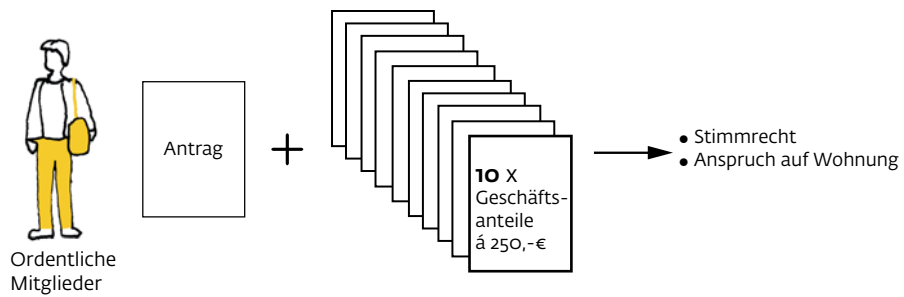
Sie können als investierendes Mitglied von der Generalversammlung in den Aufsichtsrat gewählt werden. Außerdem ist der Vorstand per Satzung verpflichtet, den Förderbeirat aktiv zu informieren, falls es zu Abweichungen vom Wirtschaftsplan kommt. Investierende Mitglieder haben kein Anrecht auf den Bezug einer Wohnung.

Die LebensWeGe eG ist bewusst nicht auf Profit angelegt. Unser Wohnprojekt ist als Investitionsobjekt im Sinne einer hohen Rendite ungeeignet.

Ihre Einlagen als investierendes Mitglieds unterliegen dem wirtschaftlichen Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes. Die Rechtsform der Genossenschaft bietet Ihnen jedoch ein hohes Maß an Transparenz und Sicherheit, da eine jährliche Prüfung durch einen externen Prüfverband obligatorisch ist.

So sehr wir uns über Ihre Beteiligung freuen, die Höhe Ihrer Einlage sollte nur einen Teil Ihres Vermögens umfassen und Ihren wirtschaftlichen Bedingungen entsprechen. Bitte lesen Sie in Ruhe dazu Kapitel 9 unserer Satzung und Kapitel 10 der Risikobetrachtung.

## DIE MITGLIEDSCHAFT



Haben Sie noch Fragen?

Der Vorstand nimmt sich gerne Zeit für Sie.

Dagmar Erwert

Maria Schilling

Pitt Schwabe

Jan von Staden

[anfrage@lebenswege-aachen.de](mailto:anfrage@lebenswege-aachen.de)

[www.lebenswege-aachen.de](http://www.lebenswege-aachen.de)

## 9 SATZUNG LEBENSWEGE AACHEN E.G.

### PRÄAMBEL

Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder als Vermietungsgenossenschaft durch Überlassung von Wohnungen und Gemeinschaftsräumen auf Grundlage genossenschaftlicher

Nutzungsverträge. Die Wohnanlagen sollen nach nachhaltigen und ökologischen Kriterien gebaut und energiesparend sowie ressourcenschonend betrieben werden. Bauliche und soziale Gestaltung erfolgen dabei mit dem Ziel, gemeinschaftliches, selbstbestimmtes Wohnen in selbst organisierten Lebenszusammenhängen sowohl im individuellen Wohnraum als auch mit der Hausgemeinschaft in Gemeinschaftsräumen bis ins hohe Alter zu ermöglichen.

Die Genossenschaft verfolgt ihr Ziel unter anderem durch Gründung eines Wohnprojekts in Aachen. Sie unterstützt hiermit die bewohnerorientierte Stadtteilentwicklung in der Stadt Aachen.

Die Genossenschaft betreibt die Vernetzung und den Informationsaustausch mit anderen Wohnprojekten und anderen Initiativen, vor allem in Aachen, aber auch bundesweit. Die Genossenschaft leistet mit ihren Aktivitäten einen Beitrag zur Förderung des sozialen, kulturellen und politischen Lebens.

### § 1 NAME, SITZ UND GEGENSTAND

1. Die Genossenschaft trägt den Namen LebensWeGe Aachen e.G.
2. Sitz der Genossenschaft ist Aachen.
3. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
4. Die Genossenschaft entzieht ihre Häuser, Wohnungen und Grundstücke dauerhaft spekulativer Verwendung. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist ausgeschlossen.
5. Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig mit der Ausnahme von Überlassung von Wohnraum.
6. Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen haftungsbeschränkt beteiligen.

### § 2 DAUER, GESCHÄFTSJAHR

1. Die Genossenschaft ist auf unbestimmte Dauer gegründet.
2. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Gründung und endet am 31.12. des Jahres, in welchem die Gründung vollzogen wird.

### § 3 ARTEN DER MITGLIEDSCHAFT

1. Die Genossenschaft kann ordentliche Mitglieder und investierende Mitglieder aufnehmen.
2. Die Überlassung von Wohnraum kann nur an ordentliche Mitglieder erfolgen.
3. Ordentliche Mitglieder, denen auf Grundlage dieser Satzung Wohnraum zur Nutzung überlassen wird, werden im Folgenden auch als Bewohner bzw. Nutzer bezeichnet.
4. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder ist - auch für den Fall der Insolvenz - unabhängig von der Art der Mitgliedschaft ausgeschlossen.



#### § 4 GESCHÄFTSANTEILE

1. Ein Geschäftsanteil beträgt EUR 250,00. Jeder Geschäftsanteil ist sofort in voller Höhe einzuzahlen.
2. Jedes Mitglied kann beliebig viele Geschäftsanteile übernehmen. Jedes ordentliche Mitglied hat eine Stimme in der Generalversammlung, unabhängig von der Anzahl der übernommenen Geschäftsanteile. Zusätzliche Anteile gewähren keine zusätzliche Stimme in der Generalversammlung.
3. Voraussetzung für die Zulassung des Beitrittes als ordentliches Mitglied ist die Übernahme von mindestens zehn Anteilen (Pflichtanteile).
4. Zum Erwerb der Mitgliedschaft als ordentliches Mitglied bedarf es einer unbedingten, unterschriebenen Beitrittserklärung. Über die Zulassung zum Beitritt entscheidet der Vorstand.
5. Über die Zulassung zur Übernahme von (weiteren) Geschäftsanteilen als ordentliches Mitglied entscheidet der Vorstand durch Beschluss mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

#### § 5 NUTZUNG VON WOHNRAUM

1. Die Nutzung von Wohnraum kann nur natürlichen Personen eingeräumt werden, die zugleich ordentliche Mitglieder der Genossenschaft sind.
2. Die Überlassung von Wohnraum zur Nutzung setzt voraus, dass vor der Übergabe des Wohnraumes eine Mindestzahl von Geschäftsanteilen (Pflichtanteile) übernommen und während der Nutzungsdauer gehalten wird.
3. Die Anzahl der zu übernehmenden Geschäftsanteile bestimmt die Generalversammlung für jedes Wohnprojekt gesondert durch eine Richtlinie, die der Satzung beiliegt. Die Anzahl der zu übernehmenden Geschäftsanteile richtet sich nach der Quadratmeterzahl des überlassenen Wohnraums
4. Bei der Übernahme von Wohnraum sind die nach der Richtlinie für die Nutzung von Wohnraum erforderlichen zusätzlichen Pflichtanteile des Vornutzers von diesem zu übernehmen.
5. Bei Übernahme eines solchen Pflichtanteils von dem Vornutzer ist ein Betrag in Höhe der auf den Anteil eingezahlten Einlage vor Einzug an die Genossenschaft zu treuen Händen zu zahlen und nach Auszug des Vornutzers an diesen auszukehren.
6. Eine Kündigung der Mitgliedschaft oder der Ausschluss aus der Genossenschaft zieht den Verlust des Nutzungsrechtes an der Wohnung nach sich. Diese ist nach den Bestimmungen des Nutzungsvertrages herauszugeben.
7. Über die Zuweisung von Wohnraum entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Bewohnerrates nach gemeinsamer Anhörung des Beitretenden. Lehnt der Bewohnerrat sämtliche Kandidaten ab, so wird der Aufsichtsrat zur Vermittlung angerufen.

#### § 6 INVESTIERENDES MITGLIED

1. Ein Mitglied kann als investierendes Mitglied zugelassen werden, wenn dieses ausdrücklich die Zulassung als investierendes Mitglied beantragt. Über die Zulassung bestimmt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates. Das Mitglied kann beliebig viele investierende Genossenschaftsanteile übernehmen.
2. Voraussetzung für die Zulassung des Beitrittes als investierendes Mitglied ist die Übernahme von mindestens einem Geschäftsanteil (Pflichtanteil).

3. Über die Zulassung zur Übernahme von (weiteren) Geschäftsanteilen als investierendes Mitglied entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.
4. Investierende Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten wie die anderen Genossenschaftsmitglieder, soweit nicht in dieser Satzung anderes geregelt ist.
5. Die investierenden Mitglieder haben kein Stimmrecht in der Generalversammlung. Sie bilden einen Förderbeirat, der mindestens jährlich über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft zu unterrichten ist. Er ist über die Ergebnisse der Aufsichtsratssitzungen zu unterrichten sowie über wesentliche Abweichungen vom Wirtschaftsplan. Dem Sprecher des Förderbeirates ist auf Antrag vor jeder Beschlussfassung der Generalversammlung die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

#### § 7 ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN / TOD EINES MITGLIEDS

1. Jedes Mitglied kann sein Geschäftsguthaben jederzeit durch schriftliche Vereinbarung einem anderen ganz oder teilweise übertragen und hierdurch seine Mitgliedschaft ohne Auseinandersetzung beenden oder die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, sofern der Erwerber Mitglied der Genossenschaft wird oder bereits ist. Eine teilweise Übertragung von Geschäftsguthaben ist unwirksam, soweit das Mitglied nach der Satzung oder einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist.
2. Werden Mitgliedsanteile im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (z.B. Erbschaft) übertragen, so endet die Mitgliedschaft zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die Rechtsnachfolge eingetreten ist.
3. Beantragt der Gesamtrechtsnachfolger eines Mitgliedes vor Ende des Geschäftsjahres, in dem die Rechtsnachfolge eingetreten ist, die Übernahme, kann der Vorstand unter der Voraussetzung der Zulassung zum Beitritt der Übernahme zustimmen.
4. Der Zulassung ist zuzustimmen, wenn dem Mitglied Wohnraum zur Nutzung überlassen war und der Gesamtrechtsnachfolger des Mitgliedes eine volljährige natürliche Person ist, die mit dem Mitglied zum Zeitpunkt des Eintrittes der Rechtsnachfolge in häuslicher Gemeinschaft lebte. Diese setzt die Mitgliedschaft unbefristet fort. Werden mehrere natürliche Personen Rechtsnachfolger des Mitgliedes, so haben diese auf Aufforderung durch den Vorstand binnen einer Frist von drei Monaten diejenige volljährige natürliche Person zu benennen, die die Anteile übernimmt. Anderenfalls kann der Ausschluss zum Ende des Geschäftsjahres erfolgen, in dem die Frist abgelaufen ist.
5. Mehrere Rechtsnachfolger können Erklärungen gegenüber der Genossenschaft nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter abgeben. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechtes in der Generalversammlung.

#### § 8 BEENDIGUNG DER MITGLIEDSCHAFT

1. Die Mitgliedschaft und einzelne Geschäftsanteile können durch Kündigung des Mitgliedes mit einer Frist von 24 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden.
2. Die Kündigung ist in schriftlicher Form an den Vorstand zu richten. Entscheidend ist das Datum des Zugangs beim Vorstand.
3. Die gesetzlichen zwingenden Kündigungsrechte, insbesondere das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund, bleiben hiervon unberührt.

## § 9 AUSSCHLUSS UND AUFLÖSUNG VON GESCHÄFTSANTEILEN

1. Ein Mitglied kann auf Beschluss des Vorstandes aus der Genossenschaft zum Ende eines Geschäftsjahres ausgeschlossen werden, wenn das Mitglied die Genossenschaft schädigt, insbesondere deren Ansehen in der Öffentlichkeit beschädigt, oder in erheblichem Maße trotz Abmahnung gegen Pflichten aus der Satzung, dem Nutzungsvertrag, oder gegen Beschlüsse der Generalversammlung verstößt.
2. Der Ausschluss ist weiter zulässig, wenn ein Mitglied, welchem Wohnraum zur Nutzung überlassen wurde, die Hausgemeinschaft nachhaltig und in erheblichem Maße beeinträchtigt, insbesondere wenn dieses die Wohnung unzulässig trotz Abmahnung unberechtigt einem Dritten zur Nutzung überlässt oder wiederholt trotz Abmahnung gegen Bestimmungen der durch den Bewohnerrat erlassenen Hausordnung verstößt.
3. Der Ausschluss ist weiter zulässig, wenn in der Person eines Dritten, den der Bewohner in zulässiger Weise in seinen Haushalt aufgenommen hat, ein Grund zur Auflösung vorliegt.
4. Mitglieder sind verpflichtet, der Genossenschaft ihre jeweils aktuelle Anschrift mitzuteilen. Nicht erreichbare Mitglieder können ausgeschlossen werden.
5. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem Mitglied durch den Vorstand bekannt zu geben. Gegen den Beschluss kann mit einer Frist von sechs Wochen (Ausschlussfrist) Widerspruch beim Aufsichtsrat erhoben werden. Eine gerichtliche Anfechtung des Beschlusses ist erst nach Entscheidung über den Widerspruch durch den Aufsichtsrat zulässig.
6. Über den Ausschluss von Vorständen oder Aufsichtsräten entscheidet die Generalversammlung.

## § 10 VORSTAND

1. Die Genossenschaft wird gerichtlich und außergerichtlich vertreten durch den Vorstand.
2. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen, die Mitglieder der Genossenschaft sein und die Voraussetzungen der § 6 Abs. 2 GmbHG und § 9 Abs. 2 GenG erfüllen müssen.
3. Die Amtszeit des Vorstandes beträgt drei Jahre; Wiederwahl ist möglich.
4. Jeweils zwei Mitglieder des Vorstandes, bzw. ein Mitglied des Vorstandes mit einem Prokuristen, vertreten die Genossenschaft gemeinsam. Der Vorstand kann einzelne Vorstandsmitglieder mit Zustimmung des Aufsichtsrates zur alleinvertretungsberechtigten Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen.
5. Der Vorstand wird von der Generalversammlung gewählt und abberufen.
6. Die Generalversammlung kann beschließen, dass die Tätigkeit des Vorstandes zu vergüten ist.
7. Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, in der insbesondere die formellen und inhaltlichen Erfordernisse für den Beitritt von Mitgliedern geregelt werden.
8. Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen.

## § 11 AUFSICHTSRAT

1. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Personen, die Mitglieder der Genossenschaft sein und die Voraussetzungen der § 6 Abs. 2 GmbHG und § 9 Abs. 2 GenG erfüllen müssen und nicht gleichzeitig Vorstände oder stellvertretende Vorstände oder Prokuristen der Genossenschaft sein dürfen.
2. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Generalversammlung gewählt und abberufen. Die Generalversammlung beschließt zudem über die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder. Gleichzeitig mit der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder

erfolgt die Wahl eines Ersatzmitgliedes für den Fall, dass ein Mitglied des Aufsichtsrates vor Ablauf der Amtszeit aus dem Gremium ausscheidet.

3. Die Amtszeit des Aufsichtsrates beträgt 5 Jahre. Wiederwahl ist möglich.
4. Die Generalversammlung kann beschließen, dass die Tätigkeit des Aufsichtsrats zu vergüten ist.
5. Der Aufsichtsrat überwacht die Arbeit des Vorstandes nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 38 GenG.
6. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Über die Sitzungen des Aufsichtsrates ist ein Protokoll zu fertigen.
7. Der Aufsichtsrat kann Beschlüsse auch per Fax oder elektronischer Post fassen, wenn sämtliche Mitglieder mitwirken. Er kann sich eine Geschäftsordnung geben.

## § 12 GENERALVERSAMMLUNG

1. Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder einberufen. Die Einladung erfolgt durch den Vorstand und muss mindestens 18 Tage vor der Generalversammlung unter Bekanntgabe der Tagesordnung abgesandt werden. Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung abgesendet werden. Die Einladung kann auch per Fax oder elektronischer Post übermittelt werden. Bei postalischen Benachrichtigungen reicht die Übersendung an die letzte bekannte Anschrift des Mitgliedes.
2. Mindestens einmal im Jahr ist unter Benennung der Tagesordnung und Beifügung des Jahresabschlusses, verbundenen mit einem Vorschlag zur Mittelverwendung, eine ordentliche Generalversammlung einzuberufen. In der ordentlichen Generalversammlung wird mindestens beschlossen über
  - a. die Feststellung des Jahresabschlusses,
  - b. die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Deckung des Jahresfehlbetrages,
  - c. die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das abgelaufene Geschäftsjahr,
  - d. die Wahl des Vorstandes bzw. Aufsichtsrates, soweit deren Amtszeiten im laufenden Geschäftsjahr enden.
3. Auf Verlangen eines Viertels der Mitglieder ist eine außerordentliche Generalversammlung einzuberufen. Kommt der Vorstand dem Verlangen nicht nach, so erfolgt die Einladung durch den Aufsichtsrat.
4. Die Generalversammlung ist unabhängig von der Zahl der anwesenden Mitglieder beschlussfähig. Über Gegenstände, über die nach dieser Satzung nur einstimmig beschlossen werden kann, kann die Generalversammlung nur beschließen, wenn sämtliche ordentlichen Mitglieder vertreten sind. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen. Scheitert eine angekündigte Beschlussfassung an der vollständigen Vertretung sämtlicher ordentlicher Mitglieder, kann eine weitere Generalversammlung einberufen werden, auf der unabhängig von der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder ein einstimmiger Beschluss gefasst werden kann. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.
5. Jedes ordentliche Mitglied hat unabhängig von der Anzahl seiner Geschäftsanteile eine Stimme.
6. Die Mitglieder können sich in der Generalversammlung durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Die Bevollmächtigung in schriftlicher Form ist für jede Versammlung gesondert zu erteilen. Jedes Mitglied kann nur höchstens ein weiteres Mitglied in der Versammlung vertreten.
7. Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung auf Vorschlag des Aufsichtsrates.
8. Die Beschlüsse der Generalversammlung sind gem. § 47 GenG zu protokollieren.

### § 13 KOMPETENZEN DER GENERALVERSAMMLUNG

1. Die Generalversammlung beschließt mit der einfachen Mehrheit, soweit Gesetz und Satzung nicht ein anderes vorsehen.
2. Über folgende Gegenstände beschließt die Generalversammlung mit der Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen der ordentlichen Mitglieder:
  - a. Änderungen der Satzung, vorbehaltlich des Abs. 3;
  - b. Gründung, Beteiligung oder Auflösung von Beteiligungen;
  - c. Entschließung über die Verwirklichung zusätzlicher Projekte, insbesondere der Erwerb von Grundstücken und Beschluss über Neubauvorhaben,
  - d. die Verpflichtung von Mitgliedern zur Leistung eines Nachschusses,
  - e. den Ausschluss von Vorständen oder Aufsichtsräten.
3. Über folgende Gegenstände beschließt die Generalversammlung einstimmig mit den Stimmen sämtlicher ordentlicher Mitglieder:
  - a. Änderung des § 13 dieser Satzung;
  - b. Änderung des § 18 Abs. 3 dieser Satzung;
  - c. Auflösung der Genossenschaft, Änderung der Rechtsform
  - d. Verkauf von Grundstücken und Beendigung eines Projektes.

### § 14 BEWOHNERRAT / SONSTIGE BEIRÄTE

1. Diejenigen Mitglieder, denen Wohnraum in einem Projekt zur Nutzung überlassen ist, bilden den Bewohnerrat dieses Projektes.
2. Über den Bewohnerrat üben die Mitglieder ihre Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrechte aus. Der Bewohnerrat berät den Vorstand in allen Fragen, die ihr Objekt betreffen.
3. Der Bewohnerrat wird bereits vor Fertigstellung gebildet und besteht aus allen Mitgliedern, die im Vorgriff auf die Überlassung von Wohnraum weitere projektbezogene Pflichtanteile (Nutzungsanteile) übernommen haben.
4. Während der Bau- und Planungsphase muss der Vorstand den Empfehlungen und Wünschen des Bewohnerrates folgen, soweit diese mit den allgemeinen Gesetzen übereinstimmen und die Finanzierung gesichert ist. Der Vorstand darf abweichen, wenn die Generalversammlung dies beschließt.
5. Der Bewohnerrat kann mit einer Mehrheit von 75 v.H. der stimmberechtigten Mitglieder eine Hausordnung erlassen. In der Hausordnung können Regelungen zur Nutzung der Gemeinflächen in dem jeweiligen Wohnprojekt getroffen werden.
6. Der Bewohnerrat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Diese kann Regelungen über die Zustimmung des Bewohnerrates zur Zuweisung von Wohnraum an Mitglieder im jeweiligen Projekt im Sinne des § 5 Abs. 7 dieser Satzung treffen.
7. Die Generalversammlung kann weitere Beiräte einrichten. Im Beschluss ist auszuführen, wie die Beiräte besetzt werden und welche Aufgaben sie übernehmen.

### § 15 JAHRESABSCHLUSS UND MITTELVERWENDUNG / VERZINSUNG DES GESCHÄFTSGUTHABENS

1. Der Vorstand stellt innerhalb der ersten fünf Monate eines jeden Geschäftsjahres den Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr auf.
2. Der Jahresabschluss ist den Mitgliedern mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung zusammen mit einem

- Vorschlag für die Mittelverwendung und dem Prüfungsbericht für das vorangegangene Geschäftsjahr zuzuleiten.
3. Der nach Abzug der Verzinsung der Geschäftsguthaben der Mitglieder verbleibende Jahresüberschuss ist der gesetzlichen Rücklage zuzuführen, bis eine Rücklage in Höhe von mindestens 10 v. H. des ausgewiesenen unbeweglichen Anlagevermögens (i. S. § 266 Abs. 2 A.II.1.HGB) gebildet ist.
  4. Gewinne, die insbesondere durch die verantwortliche Bewirtschaftung mit angemessenen Mieten entstehen, sollen zur Unterstützung gemeinnütziger Projekte und / oder Bereitstellung von weiterem Wohnraum genutzt werden. Sie werden nicht an die Mitglieder ausgeschüttet, soweit diese Satzung nicht ausdrücklich ein anderes bestimmt.
  5. Über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Mittelverwendung beschließt die Generalversammlung.
  6. Das eingezahlte Geschäftsguthaben wird gem. § 21a Abs. 1 GenG unter den Einschränkungen des § 21a Abs. 2 GenG mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszins per anno verzinst. Davon abweichend beträgt der Mindestzinssatz 2 Prozent, der Höchstzinssatz 4 Prozent per anno. Von der Verzinsung ausgeschlossen sind die Pflichtanteile der Mitglieder.

#### § 16 AUSEINANDERSETZUNG

1. Die Auseinandersetzung mit ausgeschiedenen Mitgliedern erfolgt auf Grundlage derjenigen Bilanz, die zum Ende desjenigen Geschäftsjahres aufgestellt wird, in welchem die Mitgliedschaft endet.
2. Das Auseinandersetzungsguthaben bestimmt sich nach der Höhe des in der Bilanz ausgewiesenen Kapitals im Verhältnis zur Höhe der Gesamtgeschäftsanteile und ist beschränkt auf die Höhe des eingezahlten Geschäftsguthabens des ausscheidenden Mitgliedes.
3. Bei der Berechnung des Auseinandersetzungsguthabens wird ein möglicher Verlustvortrag anteilig in Abzug gebracht.
4. Die Auszahlung erfolgt binnen sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres, in welchem die Beendigung erfolgte. Sie ist ausgeschlossen, soweit durch die Auszahlung das Mindestkapital der Genossenschaft unterschritten würde.
5. Reicht der über das Mindestkapital hinausgehende Betrag nicht aus, um sämtliche Auseinandersetzungsguthaben auszuzahlen, so erfolgt die Auszahlung anteilig im Verhältnis der jeweiligen berechneten Auseinandersetzungsguthaben. In Folgejahren erfolgt die Auszahlung vorrangig auf diejenigen Auseinandersetzungsguthaben, die in vergangenen Jahren nicht ausgezahlt werden konnten.
6. Die vorstehenden Regelungen gelten gleichermaßen für die Auseinandersetzung hinsichtlich einzelner gekündigter Geschäftsanteile.

#### § 17 MINDESKAPITAL DER GESELLSCHAFT

Das Mindestkapital der Gesellschaft im Sinne des § 8a GenG bestimmt sich zu 40 v. H. des in der Bilanz des Vorjahres ausgewiesenen unbeweglichen Anlagevermögens ( i.S. § 266 Abs.2 A.II.1 HGB ).

#### § 18 AUFLÖSUNG DER GENOSSENSCHAFT

1. Vor der Beschlussfassung über die Verschmelzung, Auflösung oder Fortsetzung der aufgelösten Genossenschaft, sowie die Änderung der Rechtsform, ist der Prüfungsverband zu hören. Ein Gutachten des Prüfungsverbandes ist vom Vorstand rechtzeitig zu beantragen und in der Generalversammlung zu verlesen.

2. Mit dem Beschluss über die Auflösung der Genossenschaft kann die Generalversammlung Liquidatoren bestellen. Anderenfalls erfolgt die Liquidation durch den Vorstand.
3. Abweichend von den gesetzlichen Regelungen, fließen den Mitgliedern in der Liquidation höchstens Zahlungen in Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Anteile zu. Ein darüber hinaus entstandener oder entstehender Gewinn wird einem anerkannten gemeinnützigen Zweck und/oder einem strukturähnlichen Wohnprojekt zugewendet.
4. Über den gemeinnützigen Zweck bzw. das Projekt entscheidet die Generalversammlung mit der Beschlussfassung über die Auflösung.
5. Wird kein Beschluss über die Verwendung des Gewinnes gefasst, fällt der Gewinn dem Fiskus zu.

#### § 19 BEKANNTMACHUNGEN

Die Bekanntmachungen der Genossenschaft, deren Veröffentlichung gesetzlich vorgeschrieben ist, erfolgen unter der Firma der Genossenschaft im elektronischen Bundesanzeiger.

#### § 20 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Sollten eine oder mehrere Regelungen dieser Satzung unwirksam sein, so wird hiervon die Wirksamkeit der Satzung im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Regelung tritt diejenige zulässige Regelung, die dem Willen des Satzungsgebers am Nächsten kommt, bis die Generalversammlung über eine neue Regelung entschieden hat.
2. Gerichtsstand für Streitigkeiten zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern sowie für sonstige Streitigkeiten, soweit dies zulässig zu vereinbaren ist, ist Aachen.

## 10 RISIKOBETRACHTUNG EINER FINANZBETEILIGUNG

### VORBEMERKUNG

Eine Beteiligung an der Vermietungsgenossenschaft LebensWeGe Aachen eG als investierendes Mitglied stellt einen Beitrag zur Förderung der sozial engagierten Ziele der Genossenschaft dar. Die von der Genossenschaft errichteten und/oder erbauten Wohnanlagen sollen nach nachhaltigen und ökologischen Kriterien gebaut und energiesparend sowie ressourcenschonend betrieben werden. Bauliche und soziale Gestaltung erfolgen dabei mit dem Ziel, gemeinschaftliches, selbstbestimmtes Wohnen in selbst organisierten Lebenszusammenhängen sowohl im individuellen Wohnraum als auch mit der Hausgemeinschaft in Gemeinschaftsräumen bis ins hohe Alter zu ermöglichen.

Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen stellt eine unternehmerische Kapitalanlage mit langfristiger Bindung dar. Als solche birgt sie neben Vorteilen auch Nachteile und Risiken. Neben allgemeinen Risiken wie konjunkturellen Schwankungen oder unabsehbaren Zinsentwicklungen, ist die hier dargestellte Anlage auch speziellen Risiken ausgesetzt. Ausschlaggebend sind vor allem die Kosten für die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Gebäudes sowie der Grad der Vermietung der Immobilie.

Anders als bei Bankeinlagen können bei der hier vorgestellten Immobilieninvestition keine festen Zinsen garantiert werden; vielmehr hängt das wirtschaftliche Ergebnis von zahlreichen variablen Faktoren ab, die auch Risiken beinhalten, die das Ergebnis abweichend von den prospektierten Prognosen negativ beeinflussen und bis hin zum Verlust der Einlagegelder führen können.

Um die Terminologie dieses Prospektes und die Tragweite und Konsequenz der Investitionsentscheidung umfassend durchdringen zu können, sind Kenntnisse auf wirtschaftlichem, steuerlichem und rechtlichem Sektor unabdingbar. Wer über solche Kenntnisse nicht oder nicht in ausreichendem Maße verfügt, sollte sich vor Zeichnung des Geschäftsanteiles durch einen fachkundigen Berater seines Vertrauens unterstützen und beraten lassen.

Die nachfolgend dargestellten Risiken können sich im Eintrittsfall auf die Höhe der Zinszahlung sowie den Wert der Beteiligung negativ auswirken. Im Extremfall könnte die Kapitalanlage des investierenden Mitgliedes vollständig verloren gehen. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder ist jedoch ausgeschlossen.

Vor Ihrer Anlageentscheidung sollten Sie also ausgiebig prüfen, ob Sie bereit und wirtschaftlich in der Lage sind, bei unerwartet negativem Verlauf der Beteiligung einen teilweisen oder vollständigen Verlust Ihrer Beteiligung hinnehmen zu können.

### WESENTLICHE RISIKEN IM ÜBERBLICK

#### I. BAURISIKEN

Zur Vermeidung von Baurisiken hat die LebensWeGe eG ein erfahrenes Team von Architekten mit der Planung und Umsetzung des Bauvorhabens beauftragt und eine Projektbetreuerin zur Sicherstellung der Finanzierung engagiert. Die Baukosten werden grundsätzlich mit bestimmten Risikoaufschlägen geschätzt. Dennoch sind nicht vorhersehbare Baustörungen trotz sorgfältiger Planung und Kalkulation nicht vollständig auszuschließen.



Ein Baukostenrisiko realisiert sich, wenn ein Vertragspartner ausfällt und / oder sich sonstige unvorhersehbare Verzögerungen ergeben. Bei Neubauten bestehen generell die Risiken einer verspäteten, mangelhaften oder gar unterbleibenden Herstellung, der Baukostenüberschreitung sowie der Insolvenz des Bauunternehmers. Konsequenz einer verspäteten Bezugsfertigkeit wäre ein verspäteter Zufluss der Nutzungskosten.

## II. DAS MIETAUSFALLRISIKO

Dem Mietausfallrisiko wird durch Aufbau einer Mietausfallrücklage Rechnung getragen. Auch steht der Genossenschaft in Form der für die Nutzung zu zeichnenden Genossenschaftsanteilen eine weitere Sicherheit zur Verfügung, die einem regulären Vermieter nicht gestellt werden würde. Das Risiko vorübergehender Liquiditätsausfälle und Ausfälle durch Räumungsverfahren etc. lässt sich auch hierdurch jedoch nicht vollständig ausschließen.

Es kann grundsätzlich immer zu Störungen der Wohnungsnutzungsverhältnisse und damit gegebenenfalls auch zu Mietausfällen kommen. Gerade die genossenschaftlichen und satzungsbedingten Besonderheiten der hier einschlägigen Wohnraumnutzungsverträge erschweren die direkte „Weitervermietung“ der einzelnen Wohnungen. Um dem entgegen zu wirken wird die Genossenschaft eine Warteliste für zukünftige Bewohner führen. Vorübergehende Mietausfälle müssen dennoch einkalkuliert werden und könnten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit der Beteiligung haben.

## III. INSTANDHALTUNGS- UND REVITALISIERUNGSKOSTEN

Bei Neubauten fallen in der Regel während der ersten fünf Betriebsjahre keine oder nur geringe Instandhaltungskosten an. Sofern diese auftreten sollten, würden sie vermutlich weitestgehend von Gewährleistungsansprüchen gegenüber den Bauträgern erfasst, die für Arbeiten an Bauwerken einer Fünf- Jahres- Frist unterliegen.

Die Genossenschaft wird diese Phase nutzen, um die prospektierte Instandhaltungsrücklage nach üblichen Kalkulationsgrundlagen aufzubauen.

Die Instandhaltung der Immobilie obliegt der Genossenschaft. Immobilien erfordern laufende Investitionen in Instandhaltung und Instandsetzung. Auch wenn das besondere Verhältnis des Mieters zu „seiner“ Genossenschaft eine besondere Sorgfalt im Umgang mit dem Wohnraum vermuten lässt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die laufenden Instandhaltungskosten höher ausfallen als ursprünglich kalkuliert. Insbesondere im Falle einer Anschlussverwertung können außerordentliche Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden, die sich negativ auf die Liquidität der Genossenschaft und somit auch auf die Höhe der Investitionszinsen auswirken können. Da eine Nachschusspflicht der investierenden und ordentlichen Mitglieder nicht besteht, wäre eine zusätzliche Darlehensaufnahme durch die Genossenschaft erforderlich.

## V. FREMDFINANZIERUNG

Die vorgesehenen Fremdmittel der Genossenschaft sind im Finanzierungsplan mit Kosten ausgewiesen, die bei verschiedenen deutschen Kreditinstituten angefragt wurden. Die Konditionen der tatsächlichen Fremdfinanzierung können im Ergebnis positiv oder auch negativ von den unterstellten Annahmen abweichen. Die prospektierten Prognosen könnten sich also in Abhängigkeit von der Art der Abweichung zum Vor- oder Nachteil des investierenden Mitgliedes

verändern. Für den Fall einer negativen Abweichung, z.B. aufgrund eines höheren Zinssatzes, hätte dies dann unter Umständen Auswirkungen auf die Rentabilität der Investition.

Sollte der Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung nicht geleistet werden (können), besteht die Gefahr, dass die finanzierende Bank aus der Grundschuld in das Grundvermögen vorgeht und die Zwangsvollstreckung in das Vermögen der Objektgesellschaft betreibt, um so ihre Ansprüche aus dem Darlehensvertrag zu befriedigen.

Nach Auslauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode kann der dann zu vereinbarende Zinssatz für die Anschlussfinanzierung höher sein, als zu Beginn der Investition geplant. Dann würde sich das gemäß der Prognoserechnung prospektierte Gesamtergebnis eventuell auch zu Lasten des investierenden Mitgliedes verändern.

Die Genossenschaft ist daher bestrebt, eine Finanzierung mit langfristiger Zinssicherheit abzuschließen, um das Risiko einer nachteiligen Anschlussfinanzierung zu minimieren. Derzeit wird mit verschiedenen Banken verhandelt, um heutige Konditionen für mindestens 20 Jahre zu fixieren.

Gleichzeitig ist die Genossenschaft bestrebt, öffentliche Fördermittel zu beantragen. Die Bewilligung öffentlicher Fördermittel würde die im Finanzierungsplan dargestellten Entwicklungen positiv entlasten.

#### VI. FINANZIERUNG DES BETEILIGUNGSERWERBES

Ein erhöhtes Risiko tragen jene investierenden Mitglieder, die den Erwerb ihrer Beteiligung individuell (ganz oder teilweise) fremd finanzieren, da diese Kreditmittel unabhängig von dem Ergebnis der Gesellschaft zurückgeführt werden müssen; die Bedienung dieser zur Finanzierung aufgenommenen Kredite sollte daher vorsorglich nicht auf die von der Gesellschaft zu erwartenden Ausschüttungen (Guthaben / Verzinsung) gestützt sein. Im Falle einer Fremdfinanzierung des Geschäftsguthabens droht dem Mitglied ein über den Verlust seiner Einlage hinaus gehender Verlust in Höhe der Finanzierungskosten. Insgesamt ist von derartigen Gestaltungen abzuraten.

#### VII. HAFTUNG DER INVESTIERENDEN MITGLIEDER

Für Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet den Gläubigern nur das Vermögen der Genossenschaft. Die Mitglieder der Genossenschaft haften nur mit ihrem gezeichneten Anteil. Im Falle einer Insolvenz ist die gesetzlich vorgesehene Nachschusspflicht der Mitglieder ausgeschlossen. Somit ist das Risiko beschränkt auf den Verlust des Geschäftsguthabens durch Abschreibung zum Zwecke der Deckung von Verlusten.

#### VIII. Laufzeit & Rückzahlung

Die Mitgliedschaft ist mit einer Frist von 24 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres ordentlich kündbar. Zur Auszahlung kommt das Auseinandersetzungsguthaben, welches sich aus der Bilanz zum Ende desjenigen Geschäftsjahres ergibt, in dem das Mitglied aus der Genossenschaft ausscheidet. Die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben ist von der Kapitalisierung der Genossenschaft abhängig. Ist das satzungsgemäße Mindestkapital unterschritten, so erfolgt die Auszahlung nur anteilig, bzw. in den Folgejahren, sowie Kapital zur Verfügung steht.

Wurden Auszahlungen aufgrund einer Unterschreitung des Mindestkapitals ausgesetzt, so genießen diese Guthaben in

den Folgejahren Vorrang hinsichtlich der Auszahlung. Eine Auszahlung ist ebenfalls gehindert, wenn keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht.

#### IX. FUNGIBILITÄT DER ANTEILE

Geschäftsguthaben können nur an andere Mitglieder übertragen werden, beziehungsweise an solche Personen, die damit Mitglied der Genossenschaft werden. Ein organisierter Markt für die Geschäftsanteile der Genossenschaft besteht nicht und die Veräußerung eines Anteils kann daher möglicherweise nicht, oder nur mit einem erheblichen Preisabschlag oder zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen erfolgen.

#### X. KEIN STIMMRECHT IN DER GENERALVERSAMMLUNG

Investierende Mitglieder verfügen über kein eigenes Stimmrecht in der Generalversammlung und können die Entscheidungen der Genossenschaft daher nicht entscheidend beeinflussen.

#### XI. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen können sich wesentlich auf die Rentabilität und die Veräußerbarkeit der Anteile an dem Beteiligungsangebot oder der Immobilie auswirken. Dies kann zu nachteiligen Abweichungen von den prognostizierten Ergebnissen führen.

#### XII. STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Ertragsprognosen beruhen auf der Annahme, dass die Gewinne der Genossenschaft gem. § 5 Abs. 1 Ziffer 10 lit. a KStG von der Körperschaftssteuer befreit sind. In der Zukunft kann eine anderweitige Festsetzung durch die Finanzverwaltung erfolgen.

Die Ausschüttungen an die investierenden Mitglieder stellen steuerlich Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG) dar und unterliegen als solche der Abgeltungsbesteuerung.

#### XIII. WERTENTWICKLUNG / INFLATION / RENDITEPROGNOSE

Trotz einer sorgfältigen Auswahl des Investitionsobjektes kann über die zukünftige Wertentwicklung der Immobilie keine sichere Aussage getroffen werden. Die Wertentwicklung unterliegt sowohl objektspezifischen Risiken als auch der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des Standortes. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und das Ausmaß dieser Faktoren können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht nachhaltig abgeschätzt werden.

#### XIV. ZAHLUNGEN DER ZINSEN AUF INVESTITIONSANTEILE

Die Zinszahlungen auf Investitionsanteile sind gesetzlich nur zulässig sofern und soweit die Genossenschaft Gewinne erwirtschaftet.

#### XV. KUMULATIONSRISIKO

Der Ausschüttungsverlauf der Prognoserechnung unterstellt eine Mietpreisentwicklung auf Basis der in den Kalkulationen getroffenen Annahmen. Sind die tatsächlichen Einnahmen und die Guthabenzinsen auf die Liquiditätsreserve niedriger, die kalkulierten Kosten jedoch höher als angenommen, kann dies zu einer Kürzung (oder einem Ausfall) der Ausschüttungen bis hin zum Verzehr der Liquidität führen.

Die vorstehende Aufzählung ist nicht vollständig und beinhaltet nur die nach Auffassung des Prospektherausgebers wichtigsten Risiken.

#### FAZIT

Dieses Angebot ist nicht geeignet für Anleger, die eine festverzinsliche Anlage oder eine solche mit einer feststehenden Rückzahlung des investierten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt suchen. Besonders geeignet ist dieses Angebot jedoch für Anleger, die bereit sind, die prospektierten Risiken einzugehen, um die von der Genossenschaft propagierten sozialen Werte und Ziele zu unterstützen.

# 11 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

Liquiditätsbetrachtung  
 LebensWege Aachen eG  
 alle Werte in EURO

neue Mitglieder 21      neue Mitglieder 30

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mittelzufluss</b>											
Warmmiete	0	0	60.375	120.750	120.750	120.750	120.750	120.750	120.750	120.750	120.750
Pflichtmäßige Geschäftsanteile	358.750	5.250	7.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Freiwillige Geschäftsanteile	120.000	194.250	97.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Kreditaufnahme KFW70	0	700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kreditaufnahme Bankkredit	0	140.000	584.969	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Mittelzufluss</b>	<b>478.750</b>	<b>1.039.500</b>	<b>750.344</b>	<b>120.750</b>	<b>120.750</b>	<b>120.750</b>	<b>120.750</b>	<b>120.750</b>	<b>120.750</b>	<b>120.750</b>	<b>120.750</b>
<b>Mittelabfluss</b>											
Gründungskosten Geno	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauf Grundstück incl. Nebenkosten	321.180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baukosten incl. Nebenkosten	121.284	1.029.546	672.990	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinsen+Tilgung Bankdarlehen 5,20%	0	607	35.164	37.698	37.698	37.698	37.698	37.698	37.698	37.698	37.698
Zinsen+Tilgung KFW70-Darlehen 4,79%	0	6.417	15.400	24.454	33.508	33.508	33.508	33.508	33.508	33.508	33.508
Gewinnausschüttung für freiw. GA 2,00%	0	0	0	0	8.235	8.235	8.235	8.235	8.235	8.235	8.235
allgemeine Kosten der Geno	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Mietnebenkosten 1,50 □	0	0	7.875	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750
Zuführung Instandhaltungsrücklage 1,20 □	0	0	6.300	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600
Zuführung Mietausfallrücklage 0,16 □	0	0	840	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680
Hausverwaltung+NK-Abrechnung 0,16 □	0	0	840	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680
<b>Summe Mittelabfluss</b>	<b>466.964</b>	<b>1.041.070</b>	<b>743.908</b>	<b>98.362</b>	<b>115.651</b>	<b>115.651</b>	<b>115.651</b>	<b>115.651</b>	<b>115.651</b>	<b>115.651</b>	<b>115.651</b>
Liquidität aus vorheriger Periode	0	11.786	10.216	16.653	39.040	44.139	49.238	54.337	59.436	64.535	69.633
<b>Saldo Liquidität</b>	<b>11.786</b>	<b>10.216</b>	<b>16.653</b>	<b>39.040</b>	<b>44.139</b>	<b>49.238</b>	<b>54.337</b>	<b>59.436</b>	<b>64.535</b>	<b>69.633</b>	<b>74.732</b>
<b>Summe zugeführte Rücklagen</b>			<b>7.140</b>	<b>14.280</b>	<b>14.280</b>	<b>14.280</b>	<b>14.280</b>	<b>14.280</b>	<b>14.280</b>	<b>14.280</b>	<b>14.280</b>
ausgeführte Instandhaltung							4.000		2.000	8.000	5.000
entstandener Mietausfall								1.380			
<b>kumulierte Rücklagen</b>			<b>7.140</b>	<b>21.420</b>	<b>37.380</b>	<b>51.660</b>	<b>61.940</b>	<b>74.840</b>	<b>87.120</b>	<b>93.400</b>	<b>102.680</b>

## 12 BEITRITTSERKLÄRUNG

Der Antrag auf Mitgliedschaft kann unter [www.lebenswege-aachen.de](http://www.lebenswege-aachen.de) heruntergeladen werden.



### Beitrittserklärung / Beteiligungserklärung (§§ 15, 15a, 15b GenG)

Name	Geburtsdatum	<b>Wird von LebensWeGe ausgefüllt:</b>
Straße	Steuer-Nummer	Mitglieds-Nummer
PLZ und Stadt	Email-Adresse	Geschäftsguthaben Konto-Nummer

- Ich erkläre hiermit meinen **Beitritt** zu der Genossenschaft und erkläre, dass ich einmalig einen **Geschäftsanteil** zeichne.
- Ich erkläre, dass ich **Ordentlicher Genosse** werden will und zeichne satzungsgemäß zusätzlich **9 Geschäftsanteile** (Pflichtanteile).
- Ich erkläre, dass ich **Investierendes Mitglied** werden will und zeichne .....weitere **Geschäftsanteile**.
- Ich habe die Satzung erhalten und wurde auf mein Widerrufsrecht hingewiesen.

Ich verpflichte mich, die nach Gesetz und Satzung geschuldeten Einzahlungen auf die Geschäftsanteile zu leisten.

Die Einzahlung erfolgt binnen 3 Wochen nach Aufforderung durch den Vorstand. Es gilt der Poststempel.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Beitretender / Mitglied)

Mitgliedschaft / Beteiligung zugelassen am

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Unterschriften Vorstand der Genossenschaft)

Beitriffs/Beteiligungserklärung\_V1\_23.01.2014



## IMPRESSUM

© 2013

LebensWeGe Aachen eG

Maria Schilling

Engelbertstr. 37

52078 Aachen

[www.lebenswege-aachen.de](http://www.lebenswege-aachen.de)

[anfrage@lebenswege-aachen.de](mailto:anfrage@lebenswege-aachen.de)

HANDZEICHNUNG UMSCHLAG

Kerstin Schneemann

BROSCHÜRENGESTALTUNG

Kirstin Römer

FOTOS

Gitta Dreisow

DRUCK

Printclub, Aachen

gedruckt auf 100% Recyclingpapier,  
ausgezeichnet mit der EU Blume



*Phönix von Ewald Mataré*