

**Satzung der Genossenschaft  
Freiraumkooperative eG**

Fassung vom 13. Mai 2019

**§ 1 Präambel**

- (1) Die Freiraumkooperative basiert auf der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung ihrer Mitglieder.
- (2) Die Genossenschaft initiiert und unterhält gemeinschaftliche Wohnprojekte, in denen die Nutzer an Planung und Umsetzung beteiligt sind. Die Projekte sichern die dauerhafte Mitbestimmung der Projektmitglieder.
- (3) Die Mitgliedschaft steht auch Menschen offen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können: Haushalte mit geringem Einkommen, Familien, andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und andere. Solidarische Finanzierungsmodelle sollen preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum dauerhaft sichern.
- (4) Die Genossenschaft fördert umweltverträgliches und ressourcensparendes Bauen, die Mischung verschiedener Nutzungen, die Erhaltung kulturhistorisch bedeutsamer und schutzwürdiger Bausubstanz, die Umsetzung ökologischer Maßnahmen bei der Bewirtschaftung der Häuser und solidarische Nachbarschaftshilfe.

**§ 2 Name, Sitz**

- (1) Die Genossenschaft führt die Firma Freiraumkooperative eG.
- (2) Der Sitz der Genossenschaft ist Berlin.

**§ 3 Zweck und Gegenstand**

- (1) Die Genossenschaft bezweckt die Förderung der Wirtschaft oder des Erwerbs der Mitglieder oder die Förderung der sozialen oder kulturellen Belange der Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes.

- (2) Der Gegenstand der Genossenschaft ist eine dauerhafte, preisgünstige, gute, sichere und sozial und ökologisch verantwortliche Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann dazu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
- (3) Die Umwandlung von genossenschaftlichem Eigentum in Einzeleigentum ist ausgeschlossen.
- (4) Die Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.
- (5) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen. Beteiligungen sind nur zulässig, wenn dies der Förderung der Mitglieder dient.
- (6) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung der Genossenschaft und endet mit Ablauf des Kalenderjahres.

**§ 4 Mitgliedschaft**

- (1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unbedingten schriftlichen Beitrittserklärung, über die der Vorstand entscheidet.
- (2) Mitglieder in der Genossenschaft können werden:
  - a) Personen, die in der Genossenschaft wohnen oder wohnen wollen und
  - b) natürliche und juristische Personen und Personengesellschaften, an deren Mitgliedschaft die Genossenschaft ein besonderes Interesse hat.
- (3) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats ist die Aufnahme investierender Mitglieder zulässig. Investierende Mitglieder sind als solche in der Mitgliederliste zu kennzeichnen. Sie kommen für die Förderung durch die Genossenschaft nicht in Betracht. Sie haben kein Stimmrecht in der Mitglieder-

versammlung.

- (4) Die Geschäftsguthaben investierender Mitglieder werden, vorbehaltlich der Regelung des § 21a Abs. 2 GenG, verzinst. Der Mindestzinssatz beträgt 0,5 %. Über die genaue Höhe beschließen Vorstand und Aufsichtsrat.
- (5) Die Mitgliedschaft endet durch
  - a) Kündigung,
  - b) Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens,
  - c) Tod, bzw. Auflösung einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft oder
  - d) Ausschluss.

## **§ 5 Geschäftsanteil, Nachschusspflicht, Eintrittsgeld**

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 1.000,00 €. Er ist sofort in voller Höhe einzuzahlen. Für die Hälfte des Geschäftsanteils kann der Vorstand Ratenzahlung binnen zwei Jahren zulassen.
- (2) Die Mitglieder können bis zu 100 Geschäftsanteile übernehmen.
- (3) Die Mitgliederversammlung kann eine Richtlinie aufstellen, wonach die Nutzung von Wohnraum abhängig gemacht wird von der Beteiligung mit weiteren Anteilen. Dabei kann je nach Förderart des Wohnraumes eine unterschiedliche Anzahl festgelegt werden. Der Vorstand ist verpflichtet bei Abschluss von Nutzungsverträgen die entsprechenden Anteile vertraglich zu vereinbaren.
- (4) Der Vorstand kann eine Nutzung ohne die nach Abs. 3 erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile (individuell oder allgemein) als Ersatz für die Anteile nach Abs. 3 zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil).
- (5) Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.
- (6) Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld in Höhe von 100,00 € zu zahlen. Das Eintrittsgeld ist zu erlassen
  - a) den minderjährigen Kindern eines Mitgliedes,
  - b) dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben.

## **§ 6 Rechte und Pflichten der Mitglieder**

- (1) Die Mitglieder haben mit der Maßgabe gleiche Rechte und Pflichten, dass die investierenden Mitglieder für die Förderung der Genossenschaft nicht in Betracht kommen und kein Stimmrecht haben.
- (2) Die Mitglieder sind berechtigt,
  - a) die Leistungen der Genossenschaft zu nutzen,
  - b) an der Mitgliederversammlung teilzunehmen,
  - c) rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Mitgliederversammlung eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichts (soweit gesetzlich erforderlich) und des Berichts des Aufsichtsrats zu verlangen,
  - d) auf der Mitgliederversammlung Einsicht in das zusammengefasste Prüfungsergebnis zu nehmen,
  - e) sich an Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder auf Einberufung der Mitgliederversammlung oder Ankündigung von Beschlussgegenständen zu beteiligen,
  - f) das Protokoll der Mitgliederversammlung einzusehen und
  - g) die Mitgliederliste einzusehen.Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ebenso, wie die Inanspruchnahme von Dienstleistungen, vorrangig Mitgliedern zu.
- (3) Die Mitglieder sind verpflichtet,
  - a) die auf den Geschäftsanteil vorgeschriebenen Einzahlungen zu leisten,
  - b) die Interessen der Genossenschaft in jeder Weise zu fördern,
  - c) die Satzung der Genossenschaft einzuhalten und die von den Organen der Genossenschaft gefassten Beschlüsse auszuführen,
  - d) die Einrichtungen der Genossenschaft in angemessenem Umfang zu nutzen und
  - e) der Genossenschaft ihre postalische sowie elektronische (E-Mail-Adresse) Anschrift mitzuteilen.

## **§ 7 Kündigung**

Die Frist für die Kündigung der Mitgliedschaft oder einzelner, freiwilliger Anteile beträgt zwei Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## § 8 Übertragung des Geschäftsguthabens

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 freiwillig übernommenen Geschäftsanteile verringern, sofern der Erwerber Mitglied der Genossenschaft wird oder bereits ist und das zu übertragende Geschäftsguthaben zusammen mit dem bisherigen Geschäftsguthaben den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile, mit denen der Erwerber beteiligt ist oder sich zulässig beteiligt, nicht überschritten wird.

## § 9 Tod / Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft

- (1) Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Lebten die Erben zum Zeitpunkt des Erbfalles mit dem Erblasser in häuslicher Gemeinschaft, so wird die Mitgliedschaft über das Ende des Geschäftsjahres hinaus fortgesetzt, andernfalls endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist.  
Erfüllen mehrere Erben die Voraussetzung, so haben diese binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Erbfall einen Erben zu benennen, der die Mitgliedschaft alleine fortsetzt. Erfolgt die Bestimmung nicht innerhalb von sechs Monaten, so scheiden die Erben zum Schluss des Geschäftsjahres aus, in dem die Erklärungsfrist endet.
- (2) Wird eine juristische Person oder eine Personengesellschaft aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Im Falle der Gesamtrechtsnachfolge wird die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres durch den Gesamtrechtsnachfolger fortgesetzt.

## § 10 Ausschluss

- (1) Mitglieder können zum Schluss eines Geschäftsjahres ausgeschlossen werden, wenn
  - a) sie die Genossenschaft schädigen,
  - b) sie die gegenüber der Genossenschaft bestehenden Pflichten trotz Mahnung unter Androhung des Ausschlusses nicht erfüllen,

- c) die Voraussetzungen für die Mitgliedschaft nicht bestanden oder nicht mehr bestehen,
- d) sie die Einrichtungen der Genossenschaft nicht nutzen oder
- e) sie unter der der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift dauernd nicht erreichbar sind.

- (2) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Das Mitglied muss vorher angehört werden, es sei denn, dass der Aufenthalt eines Mitgliedes nicht ermittelt werden kann. Der Beschluss, durch den das Mitglied ausgeschlossen wird, ist dem Mitglied vom Vorstand unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Das Mitglied verliert ab dem Zeitpunkt der Absendung der Mitteilung das Recht auf Teilnahme an der Mitgliederversammlung sowie seine Mitgliedschaft im Vorstand oder Aufsichtsrat.
- (3) Gegen den Ausschlussbeschluss des Vorstands kann binnen sechs Wochen nach Absendung schriftlich gegenüber dem Aufsichtsrat Widerspruch eingelegt werden (Ausschlussfrist). Erst nach der Entscheidung des Aufsichtsrats kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden.
- (4) Über Ausschlüsse von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern entscheidet die Mitgliederversammlung.

## § 11 Auseinandersetzung / Mindestkapital

- (1) Das Ausscheiden aus der Genossenschaft hat die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied bzw. dessen Erben und der Genossenschaft zur Folge. Die Auseinandersetzung unterbleibt im Falle der Übertragung von Geschäftsguthaben.
- (2) Die Auseinandersetzung erfolgt aufgrund des von der Mitgliederversammlung festgestellten Jahresabschlusses. Das nach der Auseinandersetzung sich ergebende Guthaben ist dem Mitglied binnen sechs Monaten nach seinem Ausscheiden auszuzahlen. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.
- (3) Die Mitgliederversammlung kann beschließen, dass beim Auseinandersetzungsguthaben Verlustvorträge anteilig abgezogen werden.
- (4) Bei der Auseinandersetzung gelten 90 % des Gesamtbetrages der Geschäftsguthaben der für die Auseinandersetzung maßgeblichen Bilanz als Mindestkapital der Ge-

nossenschaft, das durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder die einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf. Würde das Mindestkapital durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens unterschritten, so ist die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens des das Mindestkapital unterschreitenden Betrages ausgesetzt, das Auseinandersetzungsguthaben aller ausscheidenden Mitglieder wird anteilig gekürzt. Wird das Mindestkapital wieder überschritten, werden die ausgesetzten Auseinandersetzungsguthaben zur Auszahlung fällig. Die Auszahlung erfolgt dann jahrgangswise.

## § 12 Mitgliederversammlung

- (1) Die Mitgliederversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform einberufen. Die Mitgliederversammlung wird durch den Vorstand einberufen, der Aufsichtsrat kann die Mitgliederversammlung einberufen, wenn dies im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist.
- (2) Die Einladung zur Mitgliederversammlung muss mindestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung in Textform erfolgen. Bei der Einberufung ist die Tagesordnung bekannt zu machen. Ergänzungen der Beschlussgegenstände müssen den Mitgliedern mindestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung in Textform angekündigt werden. Die Mitteilungen gelten als zugegangen, wenn sie zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesendet worden sind.
- (3) Die Mitgliederversammlung findet am Sitz der Genossenschaft statt, sofern nicht der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates einen anderen Ort festlegt.
- (4) Jede ordnungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung ist unabhängig von der Zahl der Teilnehmer beschlussfähig.
- (5) Jedes Mitglied hat eine Stimme.
- (6) Die Mitglieder können Stimmrechtsvollmachten erteilen. Kein Bevollmächtigter darf mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft, Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern oder Kinder eines Mitglieds oder Angestellte von juristischen Personen oder Personengesellschaften sein.

- (7) Die Mitgliederversammlung beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit), soweit keine größere Mehrheit bestimmt ist; Stimmenthaltungen bleiben unberücksichtigt. Gibt es bei einer Wahl mehr Bewerber als Mandate vorhanden sind, so hat jeder Wahlberechtigte so viele Stimmen, wie Mandate zu vergeben sind. Es sind diejenigen Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen auf sich vereinigen (relative Mehrheit).
- (8) Beschlüsse der Mitgliederversammlung über
  - a) die Auflösung der Genossenschaft,
  - b) die Änderung der Rechtsform,
  - c) die Veräußerung von Grundstückenbedürfen der Mehrheit von neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen. Bei der Beschlussfassung über die Auflösung sowie der Änderung der Rechtsform müssen über die gesetzlichen Vorschriften hinaus zwei Drittel aller Mitglieder in einer nur zu diesem Zweck einberufenen Mitgliederversammlung anwesend oder vertreten sein. Trifft das nicht zu, so ist nach mindestens zwei und höchstens vier Wochen eine weitere Mitgliederversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder beschlussfähig ist.
- (9) Die Mitgliederversammlung bestimmt die Versammlungsleitung auf Vorschlag des Aufsichtsrates.
- (10) Die Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

## § 13 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung bestimmt die Anzahl und wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Amtszeit dauert bis zur ordentlichen Mitgliederversammlung drei Jahre nach der Wahl.
- (2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Der Aufsichtsrat kann schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Aufsichtsratsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht.
- (3) Der Aufsichtsrat überwacht die Leitung der Genossenschaft, berät den Vorstand und berichtet der Mitgliederversammlung. Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern werden vom Aufsichtsrat abgeschlossen.

- (4) Der Aufsichtsrat wird einzeln vertreten vom Vorsitzenden oder von dessen Stellvertreter.

#### **§ 14 Vorstand**

- (1) Solange die Genossenschaft nicht mehr als 20 Mitglieder hat, besteht der Vorstand aus einer Person, die die Genossenschaft alleine vertritt. Sobald die Genossenschaft mehr als 20 Mitglieder hat, besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat bestellt. Die Amtszeit beträgt drei Jahre.
- (2) Der Vorstand kann vorzeitig nur von der Mitgliederversammlung abberufen werden. Der Aufsichtsrat ist befugt, nach seinem Ermessen Mitglieder des Vorstands vorläufig, bis zur Entscheidung der unverzüglich einzuberufenden Mitgliederversammlung, von ihren Geschäften zu entheben.
- (3) Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht.
- (4) Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, so wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten.
- (5) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung.
- (6) Er bedarf der Zustimmung der Mitgliederversammlung für
- den Kauf, den Verkauf oder die Belastung von Grundstücken,
  - den Bau neuer Objekte und
  - die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und die Nutzung sonstiger Leistungen der Genossenschaft und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft.
- (7) Er bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates für
- Investitionen oder Aufnahme von Krediten ab einer Summe von jeweils 30.000,00 €,
  - Abschlüsse von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen, sowie anderen Verträgen mit wiederkehrenden Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren und/oder einer jährlichen Belastung von mehr als 10.000,00 €,
  - die Gründung von Unternehmen und die Beteiligung an anderen Unternehmen,
  - das Auslagern von Aufgaben und Tätig-

keiten an externe Dienstleister oder Tochtergesellschaften,

- die Erteilung von Prokura und
- die Aufstellung und Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand.

- (8) Der Vorstand hat mit dem Aufsichtsrat den Wirtschafts- und ggf. den Stellenplan zu beraten. Er hat dem Aufsichtsrat mindestens vierteljährlich, auf Verlangen oder bei wichtigem Anlass unverzüglich, über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft zu berichten. Dabei muss er auf Abweichungen vom Wirtschafts- und ggf. vom Stellenplan eingehen.

#### **§ 15 Hausversammlung, weitere Beiräte**

- (1) Je einzeltem Objekt wird eine Hausversammlung als Beirat gebildet. Dieser gehören diejenigen Mitglieder an, die dieses Objekt nutzen bzw. in der Bau- und Planungsphase schriftlich erklärt haben es nutzen zu wollen. Über diese Hausversammlungen üben die Mitglieder ihr Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrecht aus.
- (2) Die Hausversammlung berät den Vorstand während der Nutzungsphase in allen Fragen, die ihr Objekt betreffen. Bei der Vergabe von freiem Wohnraum hat die Hausversammlung ein Vorschlagsrecht. Wird dieses Recht nicht innerhalb von vier Wochen nach der Kündigung ausgeübt, so entscheidet der Vorstand. Die Hausversammlung hat die allgemeinen Gesetze und den Wirtschaftsplan zu beachten.
- (3) Während der Bau- und Planungsphase soll der Vorstand den Empfehlungen und Wünschen der Hausversammlung folgen, soweit diese mit den allgemeinen Gesetzen übereinstimmen und eine Finanzierung sicher gestellt ist.
- (4) Die Mitgliederversammlung kann die Bildung von weiteren Beiräten beschließen, die die Organe beraten. In dem Beschluss ist aufzuführen, wie der Beirat zusammengesetzt ist und mit welchen Themen er sich beschäftigt.
- (5) Die Beiräte nach Abs. 1 und 4 wählen jeweils eine/n Sprecher/in. Die Sprecher/innen kommen mindestens einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand zusammen, um insbesondere über
- die Planung von neuen Projekten und
  - die Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zu beraten.

## **§ 16 Gemeinsame Vorschriften für die Organe**

- (1) Niemand kann für sich oder einen anderen das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.
- (2) Wird über Angelegenheiten der Genossenschaft beraten, die die Interessen eines Organmitglieds, seines Ehegatten, seiner Eltern, Kinder und Geschwister oder von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person berühren, so darf das betreffende Mitglied an der Beratung nicht teilnehmen. Das Mitglied ist jedoch vor der Beschlussfassung zu hören.

## **§ 17 Gewinnverteilung, Verlustdeckung und Rücklagen**

- (1) Über den bei der Feststellung des Jahresabschlusses sich ergebenden Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres entscheidet die Mitgliederversammlung. Die Mitgliederversammlung kann einen Verlust aus Rücklagen decken, auf neue Rechnung vortragen oder auf die Mitglieder verteilen. Die Verteilung geschieht im Verhältnis des Standes der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres. Bei einem Gewinn kann sie diesen in die gesetzliche Rücklage und freie Rücklage einstellen oder auf neue Rechnung vortragen. Die Verteilung des Gewinnes auf die Mitglieder ist ausgeschlossen.
- (2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 20 % des Jahresüberschusses zuzuführen, bis mindestens 100 % der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.
- (3) Ansprüche auf Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben verjähren in zwei Jahren ab Fälligkeit. Die Beträge werden den Rücklagen zugeführt.

## **§ 18 Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, erfolgen unter der Firma der Genossenschaft in „die tageszeitung“, Berlin.