

Grundsätze nach § 32 n) und o) der Satzung

§ 32 der Satzung listet jene Entscheidungen und Belange der Genossenschaft auf, die durch die Mitgliederversammlung beschlossen werden müssen. Hierzu gehören neben Satzungsänderungen, der Feststellung des Jahresabschlusses oder der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder unter Punkt

n) *„die Genehmigung der Grundsätze für Gemeinschaftsleistungen, der Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft“*

sowie unter Punkt

o) die *„Genehmigung der Grundsätze für die Veräußerung von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, anderer Wohnungsbauten und von unbebauten Grundstücken sowie die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten“*.

Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Grundsätze wurden durch die außerordentliche Mitgliederversammlung am 17.10.2011 beraten und durch Beschluss wie folgt genehmigt:

Beschluss 5-2011

Die Mitgliederversammlung genehmigt die folgenden Grundsätze gemäß § 32 n) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG:

Grundsatz für Gemeinschaftsleistungen und die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft:

Gemeinschaftsleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft (z.B. der Gemeinschaftsraum, die Gästewohnung oder die Inanspruchnahme der Schlichtungskommission) sind Angebote für Mitglieder der Genossenschaft. Die Einzelheiten und Bedingungen für ihre jeweilige Nutzung sind in gesonderten Ordnungen zu regeln. Aufsichtsrat und Vorstand können durch gemeinsamen Beschluss bestimmen, die Leistungen und Einrichtungen auch Nichtmitgliedern, ggf. zu anderen Bedingungen, zu Gute kommen zu lassen.

Grundsatz für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen:

Die Vergabe von Wohnungen der Genossenschaft erfolgt generell an deren Mitglieder. Der Vorstand kann in begründeten Einzelfällen (z.B. zur Vermeidung von Leerstand oder in sozialen Härtefällen) hiervon Ausnahmen machen. Übersteigt die Nachfrage das Wohnungsangebot, erfolgt die Vergabe grundsätzlich nach der zeitlichen Reihenfolge der Bedarfsmeldung. Die Genossenschaft führt hierfür eine Warteliste.

Darüber hinaus können für die Vergabe soziale Kriterien berücksichtigt werden. Bevorzugt wird insbesondere an folgende Personen vergeben:

- Mitglieder, die von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen betroffen sind;
- Mitglieder, deren Wohnraumversorgung unzureichend ist (zum Beispiel Familien in zu kleinen Wohnungen; angestrebter Versorgungsmaßstab: ein Wohnraum pro Haushaltsmitglied);
- Mitglieder, die von Haushaltsveränderungen betroffen sind (Haushaltstrennung, Haushaltszusammenführung, Haushaltsvergrößerung bzw. –verkleinerung);
- Wohnungssuchende, denen der Zugang zum freien Wohnungsmarkt erschwert ist (zum Beispiel durch geringes Einkommen, Handicaps, ethnische oder soziale Herkunft).

Der Vorstand berücksichtigt bei der Wohnungsvergabe sowohl die individuellen Interessen der Mitglieder als auch die gesamtgenossenschaftlichen Interessen. Zur Wahrung einer langfristig

ausgewogenen Entwicklung wird eine altersmäßige und nach Haushaltstypen gemischte Bewohnerstruktur angestrebt.

Der Aufsichtsrat informiert sich und die Mitgliederversammlung über die Umsetzung der oben genannten Grundsätze.

Beschluss 6-2011

Die Mitgliederversammlung genehmigt die folgenden Grundsätze gemäß § 32 o) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG:

Grundsatz für die Veräußerung von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums:

Oberstes Ziel der Genossenschaft ist, Wohnraum für ihre Mitglieder zu halten und zu sichern. Sie verfolgt das Prinzip, Wohnraum der Spekulation auf dem Wohnungsmarkt zu entziehen. Grundsätzlich verkauft die Genossenschaft keine Wohnungen. Die Regelungen des § 2 Abs. 6 sowie des § 14a der Satzung bleiben hiervon unberührt.

Grundsatz für die Veräußerung von Wohnungsbauten und unbebauten Grundstücken sowie für die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten:

Grundsätzlich verkauft die Genossenschaft keine Wohnbauten und unbebaute Grundstücke. Ausnahmen hiervon sind nur möglich, wenn diese aus Gründen des wirtschaftlichen Erhalts der Genossenschaft erforderlich sind und die Mitglieder hierüber informiert wurden. Dabei verkauft die Genossenschaft bevorzugt an die in dem betroffenen Objekt wohnenden Mitglieder. Sollte dies nicht möglich sein, werden solche Organisationen berücksichtigt, die dauerhaft die Spekulation mit dem zu veräußernden Grundstück nach ihrem Zweck ausschließen (z. B. andere Genossenschaften, gemeinnützige Stiftungen etc.). Allerdings muss dabei das Ziel der wirtschaftlichen Rettung der Genossenschaft vorrangig beachtet werden.

Unbebaute Grundstücke können auch in dem Fall an die genannten Organisationen verkauft werden, wenn die Genossenschaft eine eigene Bebauung aus wirtschaftlichen Erwägungen dauerhaft ausschließt. Vorrangig ist für diese Fälle ein Erbbaurecht zu bestellen.

Erbbaurechte können auch bestellt werden, wenn dies für die Verfolgung eines besonderen wirtschaftlichen oder inhaltlichen Entwicklungsziels der Genossenschaft erforderlich ist. Sollte z. B. die Entwicklung eines stark instandsetzungsbedürftigen Gebäudes nur möglich sein, wenn ein Investitionspartner eingebunden werden muss, der zur Sicherung seiner Investition mindestens ein Erbbaurecht benötigt, entspricht das dem genossenschaftlichen Förderzweck und dem Grundsatz der genossenschaftlichen Bestandswahrung.

Die Bestellung von Dauerwohnrechten ist ausgeschlossen.