Baugenossenschaft
Hartmannshofen e.G.

Neufassung unserer Satzung

Erläuterungen und Antworten zur
Mitgliederversammlung am 1. Dezember 2026



MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Dienstag, 1. Dezember 2026

Augustiner-Keller

NEUFASSUNG UNSERER SATZUNG

Erläuterungen und Antworten zur Mitgliederversammlung am 1. Dezember 2026

NEUFASSUNG UNSERER SATZUNG

Gemeinsam die Zukunft unserer Genossenschaft gestalten

Liebes Mitglied,

unsere Satzung wurde vor 25 Jahren zuletzt grundlegend überarbeitet. Sie regelt, wie wir als Genossenschaft zusammenarbeiten und zusammenleben – verlässlich und für alle gleich. Wer etwas wissen will, schaut zuerst in die Satzung. Und muss sich darauf verlassen können, dass dort steht, was gilt.

Genau das ist heute nicht mehr überall der Fall. Seit 2001 hat der Gesetzgeber das Genossenschaftsrecht mehrfach geändert. An einigen Stellen nennt unsere Satzung Fristen und Verfahren, die das Gesetz inzwischen anders regelt. Das kann zu Rechtsunsicherheit führen und unsere Beschlüsse angreifbar machen.

Eine moderne, ausgewogene und rechtssichere Satzung ist eine der wichtigsten Grundlagen unserer Genossenschaft. Deshalb sind wir überzeugt, dass eine Erneuerung notwendig und richtig ist. Denn die entscheidende Frage lautet: Wie führen wir unsere Genossenschaft gut in die Zukunft? Wer bewahren will, was uns ausmacht, muss es weiterentwickeln.

Für die Neufassung unserer Satzung setzen wir auf den bewährten Standard des VdW Bayern und des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Diese Mustersatzung ist der Standard für Wohnungsgenossenschaften in ganz Deutschland. Experten passen sie laufend an neue Gesetze an. Sie schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mitgliedern, Vorstand und Aufsichtsrat – mit klaren Rechten und Pflichten für alle. So schaffen wir Klarheit und stellen unsere Genossenschaft so auf, dass sie tragfähig bleibt und für die Zukunft gerüstet ist. Im Juli haben wir den Entwurf in einer Online-Informationsveranstaltung vorgestellt und Ihre Fragen beantwortet. Ihre Hinweise haben wir geprüft und – wo sinnvoll – in die endgültige Fassung aufgenommen.

Häufige Fragen und Antworten finden Sie ab Seite 14

Muss ich für meine jetzige Wohnung Anteile nachzahlen?
Antwort: Frage 4.1 auf Seite 26

Öffnet die neue Satzung die BGH für Investoren?
Antwort: Frage 3.1 auf Seite 24

Wählen wir Mitglieder den Vorstand künftig noch selbst?
Antwort: Frage 9.2 auf Seite 42

Droht mir eine ‚Kündigung ohne Anhörung', wenn ich länger abwesend bin?
Antwort: Frage 6.5 auf Seite 36

Was uns ausmacht, bleibt:

- Unser Zweck ist und bleibt eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder. Er steht an erster Stelle.
- Jedes Mitglied hat eine Stimme.
- Wer heute eine Wohnung nutzt, muss wegen der neuen Satzung keine Anteile nachzahlen.
- Wir informieren offen und verstecken nichts. Alle Änderungen legen wir transparent dar – damit Sie sich in Ruhe ein eigenes Bild machen können.

Auf den folgenden Seiten erläutern wir die wichtigsten Änderungen und beantworten häufige Fragen. Die vollständige Satzung liegt als eigenes Dokument bei. Sie ist der Text, über den Sie abstimmen.

Was Sie am 1. Dezember 2026 erwartet

Wir stellen Ihnen die wichtigsten Änderungen noch einmal vor und beantworten Ihre Fragen. Vor allem aber kommen wir zusammen: Wir reden miteinander, und Sie lernen Ihre Nachbarinnen und Nachbarn kennen. Für Ihr leibliches Wohl ist mit einem guten Abendessen gesorgt. Kein trockener Pflichttermin, sondern ein Abend gelebter Gemeinschaft.

Bitte nutzen Sie die Gelegenheit: Lesen Sie, fragen Sie nach, diskutieren Sie mit. Über die Satzung entscheiden Sie – die Mitglieder. Wir freuen uns auf Sie im Augustiner-Keller.

Wir arbeiten jeden Tag daran, Ihr Vertrauen zu verdienen. Vielen Dank, dass Sie uns dabei unterstützen.

Vorstand der Baugenossenschaft Hartmannshofen eG

Klaus Berghofer | Christian Mennel | Andreas Latkovic

Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Hartmannshofen eG

Stephan Muhr (Vorsitz) | Sandra Schmid | Lucia Weigert | Prof. Dr. Kerstin Wolf

Lydia Heinitz | Kurt Tanzmeier | Florian Thiel | Andreas Kaltenstadler

AUF EINEN BLICK

Was sich für Sie ändert

Kern bleibt, Struktur wird moderner

KERN	GRUNDLAGE	ZIEL	WIRKUNG
Wohnversorgung bleibt unverändert	VdW-/GdW-Mustersatzung	Mehr Klarheit und Rechtssicherheit	Satzung passt zur heutigen Praxis

Unser Zweck	bleibt Wort für Wort gleich: gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungen für unsere Mitglieder. Ein Verkauf von Wohnungen ist nicht geplant. Die Satzung lässt keine Investoren als Mitglieder zu. Auch § 2 öffnet die BGH nicht für fremde Geldgeber. Ändern könnten das nur die Mitglieder, mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.	Seite 5
Geschäftsanteile	Wer heute eine Wohnung nutzt, zahlt nichts nach. Bei neuen Wohnungsbezügen richten sich die Anteile nach der Wohnungsgröße.	Seite 5
Gewinne	bleiben vollständig in der Genossenschaft und fließen in Ihre Wohnungen.	Seite 8
Einladung	erfolgt rechtlich verbindlich über den Münchner Merkur. Ihren Brief erhalten Sie weiterhin.	Seite 9
Fristen	werden länger: zwei Wochen statt zehn Tage für die Einladung, eine Woche statt drei Tage für neue Tagesordnungspunkte.	Seite 9
Versammlungsformen	Die Versammlung vor Ort bleibt der Regelfall. Künftig ist auch eine hybride, digitale oder schriftliche Versammlung möglich.	Seite 10
Vorstand	zwei oder drei Personen, Amtszeit bis zu fünf Jahre. Die Mitglieder wählen ihn wie bisher.	Seite 11
Interessenkonflikte	Klare Regeln für Geschäfte mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern und ihren Ehe- und Lebenspartnern.	Seite 12
Leerstand und Zweitwohnung	Neu: Unsere Wohnungen sind zum Wohnen da. Leerstand und Zweitwohnung sind nicht erlaubt, wenn andere Mitglieder eine Wohnung suchen.	Seite 13
Erbbauberechtigte	Der Beirat entfällt. Ihre Vertretung im Aufsichtsrat kann bei Wahlvorschlägen berücksichtigt werden.	Seite 13

Die Einzelheiten und unsere Gründe finden Sie auf den folgenden Seiten.

Verbindlich ist allein der Wortlaut der Satzung.

1 Unser Zweck bleibt: gute Wohnungen für unsere Mitglieder

§ 2

Was ändert sich?

Der Zweck unserer Genossenschaft bleibt Wort für Wort gleich: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ In § 2 Abs. 2 zählt die Satzung auf, was die Genossenschaft tun darf, um diesen Zweck zu erfüllen. Diese Aufzählung ergänzt die Neufassung um das Wort „veräußern“. Neu ist das Wort, nicht die Möglichkeit. Es dient der Klarstellung. Was möglich ist, steht jetzt transparent und gut sichtbar gleich vorne in § 2 – so wie es die Mustersatzung vorsieht. Schon die Satzung von 2001 regelt in § 28, dass Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam über die Grundsätze für die Veräußerung von Wohnungen, Gebäuden und Grundstücken beschließen. Künftig beschließen beide Gremien in getrennter Abstimmung nicht nur über die Grundsätze, sondern auch über das Verfahren (§ 28 Buchst. c). Die Kontrolle wird also strenger, nicht lockerer.

Warum halten wir das für richtig?

Ein Verkauf von Wohnungen oder Wohnanlagen ist nicht geplant. Unser Bestand ist die Grundlage unserer Wohnungsversorgung. Wir wollen ihn erhalten und erweitern. Die Klarstellung brauchen wir für Fälle, die im Alltag kaum auffallen: Die Stadtwerke benötigen wenige Quadratmeter für eine Trafostation, etwa für Ladesäulen in der Tiefgarage. Ein schmaler Grundstücksstreifen soll an einen Nachbarn gehen. Grundstücksgrenzen müssen bereinigt werden. Solche Fälle sollen rechtssicher und ohne eigene Satzungsänderung möglich sein.

2 Geschäftsanteile

§ 17 und Anlage 1

Bestehende Wohnungsnutzer

Keine Nachzahlung

Es bleibt bei den Anteilen, die bei Ihrem Einzug galten.

Bestandswohnungen bei Neuvergabe

1/3 Anteil je m² Wohnfläche

Das entspricht etwa einer üblichen Mietkaution.

Neubau Allacher Straße 90/92

1 Anteil je m² Wohnfläche

Höherer Eigenkapitalbedarf

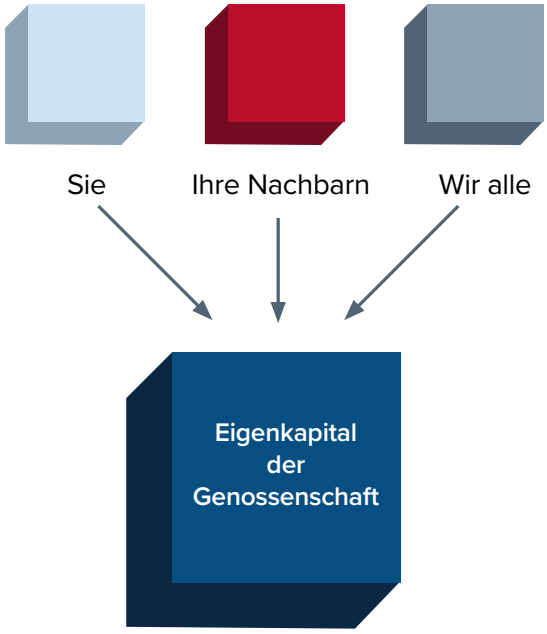
Wer heute eine Wohnung nutzt, muss wegen der neuen Satzung keine Anteile nachzahlen.

Was sind Genossenschaftsanteile?

Keine Gebühr
Anteile sind keine Gebühr. Sie bleiben Ihr Guthaben.

Nach Wohnfläche
Wer mehr Wohnfläche nutzt, trägt einen größeren Beitrag.

Sie bekommen es zurück
Ihre Anteile werden beim Ausscheiden ausgezahlt.



Was ändert sich?

Wie bisher übernimmt jedes Mitglied beim Eintritt einen Geschäftsanteil zu 153,39 €. Wer eine Wohnung nutzt, beteiligt sich zusätzlich mit weiteren Pflichtanteilen am Eigenkapital der Genossenschaft. Diese Pflicht ist nicht neu. Neu ist, dass die Satzung erstmals vollständig und nachvollziehbar regelt, wie viele Anteile gelten. Die neue Anlage 1 zu § 17 bildet alle Anteilsregelungen seit 1955 ab. Maßgeblich bleibt immer die Regelung, die beim Bezug der Wohnung galt. Wer heute eine Wohnung nutzt, muss deshalb keine Anteile nachzahlen. Für Wohnungsbezüge ab dem 1. April 2025 richten sich die Anteile nach der Wohnungsgröße:

- Bestandswohnungen: ⅓ Anteil je m^2 Wohnfläche, also 1 Anteil je 3 m^2, kaufmännisch gerundet. **Beispiel:** Für eine 45-m^2-Wohnung sind das 15 weitere Anteile, also 2.300,85 €.
- Neubauwohnungen Allacher Straße 90/92: 1 Anteil je m^2 Wohnfläche.

Übernimmt ein Ehegatte oder eingetragener Lebenspartner, der im gemeinsamen Haushalt lebt, die Wohnung, gilt die bisherige Regelung weiter. Für Kinder und andere Haushaltsangehörige gelten die Anteilsregelungen zum Zeitpunkt der Übernahme, also die jeweils dann geltenden Regelungen.

Warum halten wir das für richtig?

Die Anteilshöhe hat sich in unserer mehr als 100-jährigen Geschichte immer weiterentwickelt. Mit jeder neuen Wohnanlage wurden die Anteile neu geregelt. Die Anlage 1 macht das erstmals für alle sichtbar. Seit 1993 galt pauschal: zehn Anteile, unabhängig von der Wohnungsgröße. Diese Pauschale diente der einfachen Verwaltung in einer Zeit ohne heutige EDV. Für unser 23-m^2-Apartment galt damit dasselbe wie für die wenigen 90-m^2-Wohnungen. Üblich ist bei Wohnungsgenossenschaften eine Staffelung nach Wohnungsgröße. Mit der Pauschale ging unsere Genossenschaft einen Sonderweg – in München sind wir damit eine Ausnahme. Das ist nicht mehr zeitgemäß. Wer mehr Wohnfläche nutzt, beteiligt sich mit mehr Eigenkapital. Das ist gerecht.

Die Staffelung nach Wohnungsgröße wenden wir seit dem 1. April 2025 bereits vertraglich an. Anlass war die Aufstockung Allacher Straße 90/92. Der Bau war teuer und erforderte viel Eigenkapital. Die neuen Wohnungen sind nach dem München Modell gefördert: Die Mieten sind günstig, Ausstattung und Standard liegen aber deutlich über unseren Bestandswohnungen – so, wie man heute baut. Uns war wichtig, dass es dabei gerecht zugeht. Den größten Teil des Eigenkapitals trägt weiterhin die gesamte Genossenschaft. Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner leisten einen angemessenen eigenen Beitrag. Mit der Satzung wird die Regelung für alle verbindlich und transparent. Anteile sind keine Gebühr. Sie bleiben Ihr Guthaben und werden beim Ausscheiden ausgezahlt.

Unser Tipp: Förderung durch die KfW

Mit dem Programm 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“ unterstützt die KfW Privatpersonen beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbst genutzte Wohnung:

- Kredit bis zu 150.000 € je Wohnung
- Zinssatz derzeit ab 0,01 % effektiv pro Jahr
- 15 % Tilgungszuschuss (höchstens 22.500 €): Dieser Betrag muss nicht zurückgezahlt werden.

Wichtig: Sie beantragen den Kredit über Ihre Hausbank – und zwar bevor Sie die Anteile zeichnen. Nutzen Sie diese Möglichkeit frühzeitig, wenn Sie bei uns in eine größere Wohnung umziehen wollen.

Stand: Oktober 2026. Aktuelle Konditionen unter www.kfw.de

3 Gewinne bleiben in der Genossenschaft
§ 41



Förderzweck

Gute und sichere Wohnungsversorgung



Keine Geldanlage

Mitgliedschaft dient dem Wohnen



Rücklagen

Überschüsse stärken die Genossenschaft

Was wir erwirtschaften, bleibt bei uns.
Das erhält unsere Häuser und hält die Mieten stabil.

Was ändert sich?

Bisher durfte die Genossenschaft ihren Bilanzgewinn als Gewinnanteil an die Mitglieder verteilen – bis zu 4 % des Geschäftsguthabens, also des Geldes, das Sie auf Ihre Anteile eingezahlt haben (§ 40 der Satzung von 2001). Das ist in unserer mehr als 100-jährigen Geschichte nie geschehen. Die Neufassung schreibt diese gelebte Praxis fest. § 41 lautet:

> „Der Bilanzgewinn wird zur Stärkung der Genossenschaft verwendet.
> Er kann auf neue Rechnung vorgetragen oder den Rücklagen zugeführt werden.
> Eine Ausschüttung an die Mitglieder erfolgt nicht.“

Folgerichtig entfällt in § 13 auch das Recht auf Teilnahme am Bilanzgewinn. Über die Verwendung des Bilanzgewinns entscheidet weiterhin die Mitgliederversammlung (§ 35 Abs. 1 Buchst. c).

Warum halten wir das für richtig?

Unsere Gewinne entstehen aus den Nutzungsentgelten unserer Mitglieder. Eine Ausschüttung wäre ein Umweg: Das Geld käme nur teilweise zurück, weil oft mehr als 1/4 davon als Kapitalertragsteuer abfließt. Dazu kämen Verwaltungsaufwand und Kosten. In der Genossenschaft wirkt das Geld besser. Es finanziert Instandhaltung und Modernisierung, senkt Finanzierungskosten und hält die Nutzungsentgelte stabil. Bei uns zieht kein Investor Rendite heraus. Das ist ein wesentlicher Grund, warum Genossenschaftswohnungen günstiger sind. Unsere Genossenschaft ist keine Geldanlage. Sie ist für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen da.

4 Einladung zur Mitgliederversammlung
§ 33

Was ändert sich?

Bisher lud unsere Genossenschaft schriftlich per Brief ein (§ 32 der Satzung von 2001). Künftig erfolgt die rechtlich maßgebliche Einladung durch eine Bekanntmachung im Münchner Merkur. Sollte dieser nicht mehr erscheinen, tritt die Süddeutsche Zeitung an seine Stelle. An unserer Praxis ändert sich nichts: Sie erhalten die Einladung weiterhin persönlich per Brief. Zusätzlich informieren wir auf unserer Website.

Warum halten wir das für richtig?

Die Satzung muss einen eindeutigen Einladungsweg festlegen. Ist dieser Weg der Brief, reicht ein einziger Brief, der nicht ankommt: Ein Mitglied ist länger im Ausland oder unbekannt verzogen und erfährt nichts von der Versammlung. Es könnte die Beschlüsse anfechten – auch wenn alle anderen einig waren. Die Bekanntmachung in der Zeitung ist eindeutig nachweisbar. Sie schützt die Beschlüsse, die Sie gemeinsam fassen. Diesen Weg empfiehlt uns auch ausdrücklich der VdW Bayern, unser Prüfungsverband.

5 Längere Fristen – mehr Zeit für Sie
§ 33

Was ändert sich?

- Einladung: Bisher lagen mindestens zehn Tage zwischen Einladung und Versammlung. Künftig sind es mindestens zwei Wochen.
- Neue Punkte auf der Tagesordnung: Bisher reichte es, sie drei Tage vor der Versammlung bekannt zu geben. Künftig muss das mindestens eine Woche vorher geschehen.

Warum halten wir das für richtig?

Die bisherigen Fristen entsprachen nicht mehr dem Gesetz. Die neuen Fristen bringen Klarheit – und sie kommen Ihnen zugute. Sie haben mehr Zeit, die Unterlagen zu lesen, Fragen zu stellen und den Termin einzuplanen. Und niemand wird kurz vor der Versammlung mit neuen Themen überrascht. Sie erfahren rechtzeitig, worüber entschieden werden soll – und können in Ruhe überlegen, ob Sie dabei sein wollen.

6 Neue Versammlungsformen
§§ 32 bis 32c

BLEIBT

Präsenz

Klassische Versammlung vor Ort (Regelfall)

§ 32

NEU

Hybrid

Präsenz und Zuschaltung

§ 32a

NEU

Virtuell

rein digitale Versammlung

§ 32b

NEU

Gestrecktes Verfahren

über mehrere Wochen: erst erörtern, dann abstimmen

§ 32c

Neue Formate sind möglich – Präsenz bleibt der Regelfall.

Was ändert sich?

Bisher kannte die Satzung nur die Versammlung vor Ort. Künftig sind vier Formen möglich: die Präsenzversammlung, die hybride Versammlung mit digitaler Teilnahme (§ 32a), die rein virtuelle Versammlung (§ 32b) und die Versammlung im gestreckten Verfahren, bei der über mehrere Wochen schriftlich oder digital erörtert und abgestimmt wird (§ 32c). Über die Form entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam. Sie steht in der Einladung.

Warum halten wir das für richtig?

Die Präsenzversammlung bleibt laut Satzung der Regelfall. Die neuen Formen sichern unsere Handlungsfähigkeit: In der Corona-Zeit konnten viele Genossenschaften keine Versammlungen abhalten und wichtige Beschlüsse nicht fassen. Zugleich können Mitglieder teilnehmen, die beruflich oder gesundheitlich nicht vor Ort sein können.

7 Wahlen zum Aufsichtsrat
§ 34a

Was ändert sich?

Bisher regelte die Satzung die Wahlen nur in wenigen Sätzen. Künftig legt der neue § 34a das Verfahren klar und vollständig fest. Er unterscheidet zwei Fälle: Gibt es nicht mehr Kandidaten als Sitze, stimmen Sie über jeden Kandidaten einzeln mit Ja oder Nein ab. Gibt es mehr Kandidaten als Sitze, wird geheim mit einem gemeinsamen Stimmzettel gewählt: Sie haben so viele Stimmen, wie

Sitze zu vergeben sind. Gewählt ist, wer die meisten Stimmen erhält. Außerdem regelt die Satzung, wie in jeder Versammlungsform abgestimmt wird – vor Ort, hybrid, virtuell oder schriftlich.

Warum halten wir das für richtig?

Wahlen sind das wichtigste Mitbestimmungsrecht unserer Mitglieder. Jeder kann jetzt nachlesen, wie gewählt wird. Klare Regeln sorgen für faire Wahlen und machen das Ergebnis unangreifbar.

8 Vorstand
§ 21

Was ändert sich?

Den Vorstand wählen weiterhin Sie – daran ändert sich nichts.
Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Mitgliederversammlung entscheidet.

Wie bisher bestellt, also wählt, die Mitgliederversammlung den Vorstand auf Vorschlag des Aufsichtsrats. Die Mustersatzung sieht vor, dass der Aufsichtsrat den Vorstand bestellt. Die BGH hat sich bewusst anders entschieden (siehe 9.2).

Neu geregelt sind Größe und Amtszeit: Bisher bestand der Vorstand aus genau drei Personen mit einer Amtszeit von drei Jahren. Künftig besteht er aus zwei oder drei Personen, die Amtszeit beträgt höchstens fünf Jahre.

Warum halten wir das für richtig?

Fällt ein Vorstandsmitglied durch Krankheit oder Unfall länger aus, bleibt die Genossenschaft handlungsfähig. Wir wollen weiterhin drei Vorstandsmitglieder. Zwei sind die Auffanglösung für den Notfall. Die flexible Amtszeit erleichtert es, qualifizierte Vorstände zu gewinnen.

9 Budget des Aufsichtsrats
§ 24 Abs. 8

Was ändert sich?

Bisher stand in der Satzung nur, dass dem Aufsichtsrat ein „angemessener Auslagenersatz“ zusteht. Den Rahmen von 15.000 € hat die Mitgliederversammlung 2012 beschlossen – in der Satzung war er nicht zu finden. Künftig steht das Budget für jeden sichtbar in der Satzung: jährlich 20.000 € für Auslagen und Vergütungen. Der Aufsichtsrat entscheidet eigenverantwortlich über die Verwendung. Die Mitgliederversammlung kann die Höhe ändern.

Warum halten wir das für richtig?

Jedes Mitglied kann jetzt nachlesen, welcher Rahmen gilt. Das Budget ist kein freies Geld, sondern ein transparenter Jahresrahmen für Schulungen, Reise- und Fahrtkosten. Vor allem aber: Will der Aufsichtsrat bestimmte Vorgänge prüfen, kann er Fachleute hinzuziehen oder sich rechtlich beraten lassen – ohne dass der Vorstand den Auftrag freigeben muss. Ein eigenes Budget macht den Aufsichtsrat unabhängig von dem Vorstand, den er kontrollieren soll. Was nicht ausgegeben wird, bleibt in der Genossenschaft. So schützt der Aufsichtsrat mit seinem Budget auch Ihre Interessen als Mitglieder.

10 Klare Regeln bei Interessenkonflikten
§§ 22, 23, 30, 30a

Was ändert sich?

Schon bisher durften Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder Geschäfte mit der Genossenschaft nur mit Zustimmung abschließen. Künftig gilt das auch für ihre Ehe- und Lebenspartner und Verlobten sowie für Firmen, an denen sie mit mindestens 20 % beteiligt sind (§§ 30, 30a).

§ 23 Abs. 4 stellt klar: Wer eine unternehmerische Entscheidung sorgfältig und gut informiert trifft, verletzt seine Pflichten nicht – auch wenn sich das Ergebnis später als ungünstig erweist. Wer dagegen seine Pflichten verletzt, haftet wie bisher. Diese klare Regel sichert alle Seiten ab: Sie als Mitglieder wissen, welcher Maßstab für den Vorstand gilt. Der Vorstand kann verantwortungsvoll entscheiden, statt aus Sorge vor Fehlern notwendige Entscheidungen aufzuschieben. Und die Genossenschaft bleibt handlungsfähig.

Neu ist eine Regel zur Vertretung (§ 22 Abs. 2). Der Grundsatz dahinter steht im Gesetz (§ 181 BGB): Wer jemanden vertritt, soll nicht gleichzeitig auf beiden Seiten desselben Vertrags stehen. Das Gesetz verbietet deshalb zweierlei:

- Ein Vorstandsmitglied darf keinen Vertrag zwischen der Genossenschaft und sich selbst unterschreiben.
- Es darf nicht für die Genossenschaft und zugleich für einen anderen Vertragspartner unterschreiben, den es ebenfalls vertritt.

Das erste Verbot bleibt ohne Ausnahme bestehen. Vom zweiten kann der Aufsichtsrat künftig durch Beschluss befreien.

Ein Beispiel: Ein Vorstandsmitglied ist ehrenamtlich Vorsitzender eines Nachbarschaftsvereins. Die Genossenschaft will dem Verein einen Gemeinschaftsraum überlassen. Beide Seiten wollen den Vertrag. Normalerweise unterschreiben dann einfach zwei andere Vorstandsmitglieder für die Genossenschaft. Ist aber ein Vorstandsmitglied länger krank, bleibt niemand übrig, der unterschreiben darf. Der Vertrag käme nicht zustande. Mit Befreiung durch den Aufsichtsrat ist er möglich.

Warum halten wir das für richtig?

Die Befreiung erteilt nicht der Vorstand sich selbst, sondern der Aufsichtsrat. Er prüft vorher, ob das Geschäft für die Genossenschaft in Ordnung ist. Klare Regeln schaffen Vertrauen. Sie schützen die Genossenschaft und alle Beteiligten. Klare Regeln bedeuten nicht Misstrauen, sondern Vorsorge.

11 Leerstand und Zweitwohnung
§ 15 Abs. 2

Was ändert sich?

Die Satzung von 2001 regelte leer stehende Wohnungen und Zweitwohnungen nicht. Die Neufassung regelt zukünftig: Ein Mitglied darf seine Wohnung nicht leer stehen lassen oder als Zweitwohnung halten, wenn andere Mitglieder eine Wohnung suchen oder die Genossenschaft sie für ihren Zweck benötigt. In begründeten Fällen kann der Vorstand Ausnahmen zulassen.

Warum halten wir das für richtig?

Unsere Wohnungen sind zum Wohnen da. Die Nachfrage ist groß. Ein aktueller Fall ist uns nicht bekannt. Die Regel stellt vorsorglich klar, was unserem Förderzweck entspricht.

12 Erbbauberechtigte
§ 24 Abs. 4

Was ändert sich?

Die Satzung von 2001 sah in § 22a einen Beirat der Erbbauberechtigten vor. Dieser Beirat wurde seither nie gelebt. Er entfällt künftig. Neu ist: Bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat kann der Aufsichtsrat die angemessene Vertretung der Erbbauberechtigten und Eigentümer im Siedlungsgebiet Hartmannshofen berücksichtigen.

Warum halten wir das für richtig?

Unsere Genossenschaft wurde 1919 von Siedlern gegründet. Rund 110 Siedler sind heute noch Mitglied. Ihre Interessen bleiben wichtig. Mitwirkung findet dort statt, wo entschieden wird: im Aufsichtsrat und im Vorstand. Dafür stehen Siedlern wie allen Mitgliedern beide Gremien offen.

13 Eintrittsgeld
§ 5

Was ändert sich?

Das Eintrittsgeld steigt von 16 € auf 300 €. Es wird nur einmal fällig, beim Eintritt in die Genossenschaft. Es betrifft nur neue Mitglieder. Bisher musste das Eintrittsgeld Ehegatten, minderjährigen Kindern und Erben, die die Mitgliedschaft fortsetzen, erlassen werden. Künftig entscheidet der Vorstand über den Erlass. Eingetragene Lebenspartner sind jetzt ausdrücklich einbezogen.

Warum halten wir das für richtig?

Bereits 1975 betrug das Eintrittsgeld 30 DM, also 15,34 €. Seitdem ist es praktisch unverändert geblieben. 300 € entsprechen dem üblichen Satz vergleichbarer Münchner Genossenschaften. Es war höchste Zeit für eine Anpassung.

SATZUNGSNEUFASSUNG 2026

Häufige Fragen und Antworten

Muss ich für meine jetzige Wohnung Anteile nachzahlen?
Antwort: Frage 4.1 auf Seite 26

Öffnet die neue Satzung die BGH für Investoren?
Antwort: Frage 3.1 auf Seite 24

Wählen wir Mitglieder den Vorstand künftig noch selbst?
Antwort: Frage 9.2 auf Seite 42

Droht mir eine ‚Kündigung ohne Anhörung', wenn ich länger abwesend bin?
Antwort: Frage 6.5 auf Seite 36

Die Themen

1A. Warum eine neue Satzung? Seite 15

1B. Was bleibt – was ändert sich für mich? Seite 17

2. Wohnungsbestand und Immobilienverkäufe Seite 21

3. Finanzierung und Investoren Seite 24

4. Geschäftsanteile Seite 26

5. Wohnen und Nutzungsvertrag Seite 32

6. Kündigung, Mitgliedschaft und Ausschluss Seite 34

7. Familie, Erbe und Weitergabe Seite 37

8. Erbbauberechtigte und ihre Interessenvertretung Seite 40

9. Wer entscheidet was? Vorstand und Aufsichtsrat Seite 42

10. Wer haftet – und wer kontrolliert? Seite 45

11. Mitgliederversammlung, Stimmrecht und Wahlen Seite 48

12. Digitale Versammlungen und Einberufung Seite 50

13. Gewinne, Rücklagen und Dividenden Seite 53

14. Was passiert am 1. Dezember 2026? Seite 55

IHRE FRAGEN VORAB

Fragen und Hinweise zum Satzungstext schicken Sie vorab per E-Mail an **satzung@bg-hartmannshofen.de – bitte spätestens bis Mittwoch, 25. November 2026.**
Persönlich sprechen wir mit Ihnen in unserer Sprechstunde am Donnerstag, 19. November 2026, von 15 bis 19 Uhr in der Geschäftsstelle, Allacher Str. 98. Bitte melden Sie sich telefonisch an: 089 - 14 99 05 18.

1A THEMA 1A
Warum eine neue Satzung?

1A.1 Warum braucht unsere Genossenschaft eine neue Satzung?

Unsere Satzung ist von 2001. Seitdem haben sich das Genossenschaftsgesetz und die Anforderungen an eine moderne Wohnungsgenossenschaft weiterentwickelt. An einigen Stellen passt unsere Satzung nicht mehr dazu.

Das Gesetz hat sich vor allem 2006, 2022 und 2025 geändert. Seit 2022 sind zum Beispiel Versammlungen auch digital möglich. Auch der Alltag ist ein anderer: Mitglieder erledigen vieles per E-Mail und erwarten klare, nachvollziehbare Regeln. Der VdW Bayern empfiehlt, die Satzung etwa alle zehn Jahre zu prüfen. Unsere ist 25 Jahre alt.

Die Satzung soll Ihr Nachschlagewerk sein. Wo sie dem Gesetz widerspricht, geht das Gesetz vor. Dann gibt es zwei verschiedene Regeln, und niemand weiß sicher, welche gilt. Vorstand und Aufsichtsrat möchten deshalb wieder eine klare und zeitgemäße Grundlage für die BGH schaffen. Der grundlegende Zweck der BGH bleibt dabei unverändert: die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Unser Leitsatz: „Eine Satzung ist kein Regelwerk nur für gute Zeiten. Sie muss unserer Genossenschaft gerade auch in schweren Krisen, bei Naturkatastrophen oder sogar im Krieg Orientierung geben und neue Handlungsmöglichkeiten eröffnen. Denn wir gestalten unsere Satzung nicht nur für heute, sondern im Vertrauen darauf, dass unsere Gemeinschaft auch die Herausforderungen von morgen meistern kann.“

BISHER: Laut Satzung 2001 dürfen neue Punkte bis drei Tage vor der Versammlung auf die Tagesordnung. Das Gesetz verlangt eine Woche.

§ Zum Nachlesen: § 2 Abs. 1 · § 33 Abs. 5

1A.2 Warum eine ganz neue Satzung statt einzelner Änderungen?

Die Paragrafen hängen eng zusammen. Viele einzelne Änderungen würden einen Flickenteppich ergeben.

Ändert man eine Stelle, muss man oft mehrere andere mit anpassen. Allein der Ausschluss der Gewinnausschüttung hat Änderungen in fünf weiteren Paragrafen nötig gemacht. Deshalb ist vorgesehen, über die Satzung als Ganzes abzustimmen (siehe 14.3).

WARUM? Eine geschlossene Neufassung ist klarer und besser handhabbar. Das Wesentliche bleibt, wie es ist: der Zweck der BGH, „ein Mitglied – eine Stimme“, der Geschäftsanteil von 153,39 €

und die Wahl von Vorstand und Aufsichtsrat durch die Mitglieder. Vieles wird nur präzisiert oder ergänzt, damit die Satzung rechtssicher ist. Was sich ändert, erklären wir in den 13 Themen ab Seite 5.

1A.3 Ist die neue Satzung Pflicht?

Nein. Lehnt die Mitgliederversammlung sie ab, gilt die Satzung von 2001 weiter.

Dann bleibt aber auch alles, wie es ist: Die Abweichungen vom Gesetz bleiben bestehen, und die Anteilsregeln stehen weiter nur in Zusatzvereinbarungen (Bindungsverträgen, siehe 14.5). Vor allem fehlen Regeln für digitale Versammlungen. Wie dabei gewählt und abgestimmt wird, legt erst die neue Satzung fest. Die Corona-Zeit hat gezeigt, wie wichtig das ist: Viele Genossenschaften konnten keine Versammlungen abhalten und wichtige Beschlüsse nicht fassen.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Die vollständige Neufassung ist eine bewusste Entscheidung der BGH.

WARUM? Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen die Neufassung, damit die BGH rechtssicher und zukunftsfähig bleibt. Die Regeln für den Krisenfall müssen stehen, bevor die Krise kommt. Nur so bleibt die BGH auch dann handlungsfähig.

1A.4 Wer hat die neue Satzung geschrieben – und was hat die BGH selbst entschieden?

Die BGH orientiert sich an der Mustersatzung des VdW Bayern und damit am bundesweiten GdW-Standard.

Diese Muster enthalten bewusst verschiedene Möglichkeiten und Alternativen. Die Genossenschaften sollen selbst auswählen, welche Regelungen zu ihrer Größe und Struktur passen. Vorstand und Aufsichtsrat haben daraus den Vorschlag für die BGH erarbeitet und an die besonderen Verhältnisse unserer Genossenschaft angepasst. Rechtlich begleitet hat das der VdW Bayern. Über die Satzung selbst entscheiden am Ende die Mitglieder.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Einiges schreibt das Gesetz vor, etwa „ein Mitglied – eine Stimme“ und die Dreiviertelmehrheit für Satzungsänderungen. Andere Regelungen sind auf unsere Genossenschaft zugeschnitten, unter anderem die Anteilsregeln, das Eintrittsgeld, das Budget des Aufsichtsrats, der Verzicht auf eine Gewinnausschüttung und die Bestellung des Vorstands durch die Mitgliederversammlung.

§ Zum Nachlesen: Anlage 1 zu § 17 · § 5 · § 21 Abs. 3 · § 24 Abs. 8 · § 41

1A.5 **Welche Rolle spielte die Infoveranstaltung am 29. Juli 2026?**

Die Infoveranstaltung war freiwillig. Sie diente dazu, die geplante Satzungsneufassung zu erklären und Fragen der Mitglieder aufzunehmen.

Beschlossen wurde dort nichts. Ihre Hinweise haben wir geprüft, einige sind in die Satzung eingeflossen. Verbindlich ist allein der Satzungstext, den Sie mit der Einladung erhalten.

1B THEMA 1B
Was bleibt – was ändert sich für mich?

1B.1 **Bleibt die BGH im Kern, wie sie ist?**

Ja. Der grundlegende Zweck der BGH bleibt unverändert. Auch Stimmrecht und Mitbestimmung bleiben.

Der Zweck steht wortgleich in der neuen Satzung: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung."

Außerdem bleibt:

- Jedes Mitglied hat eine Stimme, egal wie viele Anteile es hält.
- Die Mitgliederversammlung wählt den Aufsichtsrat und bestellt, also wählt, den Vorstand.
- Die Satzung kann nur die Mitgliederversammlung ändern, mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.
- Die Kündigungsfrist für die Mitgliedschaft bleibt bei zwei Jahren.
- Wer heute eine Wohnung nutzt, zahlt keine Anteile nach.
- Es gibt keine Nachschusspflicht.

§ Zum Nachlesen: § 2 Abs. 1 · § 7 Abs. 2 · § 19 · § 21 Abs. 3 · § 31 Abs. 1 · § 36 Abs. 2 · Anlage 1

1B.2 **Was ändert sich für mich konkret?**

Für bestehende Mitglieder ändert sich im Alltag wenig. Wohnung, Nutzungsvertrag und Miete regelt die Satzung nicht.

- **Mitgliederversammlung:** Bisher fand sie nur vor Ort statt. Vor Ort bleibt die Regel. Zusätzlich sind künftig hybride, virtuelle und gestreckte Versammlungen möglich. (Mehr in Thema 12)

- **Einladung:** Bisher kam sie per Brief. Rechtlich verbindlich laden wir künftig über den Münchner Merkur ein. Persönlich informieren wir Sie weiter per Brief und auf der Website. (Mehr in 12.6)
- **Anteile:** Bisher galten pauschal 1 + 9 Anteile. Wer seit dem 01.04.2025 neu einzieht, zeichnet Anteile nach Wohnfläche. Wer schon wohnt, zahlt nichts nach. (Mehr in Thema 4)
- **Gewinne:** Eine Ausschüttung war bisher erlaubt, wurde aber seit 1919 nie gezahlt. Künftig bleiben Gewinne vollständig in der Genossenschaft. (Mehr in Thema 13)

§ Zum Nachlesen: § 32 Abs. 2 · § 33 Abs. 2 · § 41 · Anlage 1

1B.3 Werden langjährige Mitglieder schlechter gestellt?

Nein. Wer heute eine Wohnung nutzt, behält seine Anteilsregel. Nachzahlen muss niemand.

Es gilt die Anteilsverpflichtung, die beim Einzug entstanden ist. Neue Anteilsregeln greifen nur in drei Fällen:

- **Umzug innerhalb der BGH:** Für die neue Wohnung gilt die aktuelle Anteilsregel. Ihre vorhandenen Anteile werden angerechnet.
- **Übernahme durch Kinder oder Mitbewohner:** Für sie gilt die aktuelle Anteilsregel.
- **Übernahme durch Ehe- oder eingetragene Lebenspartner:** Lebten beide im gemeinsamen Haushalt, gilt die bisherige Anteilsregel weiter.

WARUM? Wer bei uns wohnt, soll sich auf seine Bedingungen verlassen können.

§ Zum Nachlesen: Anlage 1 (Vorbemerkung und Sonderfälle) · § 17 Abs. 3

1B.4 Welche Vorteile bringt mir die neue Satzung?

Mehr Rechtssicherheit, mehr Transparenz, mehr Schutz. Und eine Genossenschaft, die auch in Krisen handlungsfähig bleibt.

- **Rechtssicherheit:** Die Satzung passt zum Gesetz. Das senkt das Risiko teurer Streitigkeiten.
- **Transparenz:** Alle Anteilsregeln seit 1955 stehen in der Satzung. Jeder kann nachlesen, was gilt.
- **Zeitgemäß:** Sie können Ihre Mitgliedschaft per E-Mail kündigen. Wenn es angeboten wird, können Sie Ihre Stimme vorab abgeben.

- **Mehr Kontrolle:** Bei einem Verkauf entscheidet der Aufsichtsrat auch über das Verfahren mit. Für Geschäfte mit Vorstand oder Aufsichtsrat gibt es klare Regeln.
- **Mehr Schutz:** Ist Ihr Aufenthalt unbekannt, kann ein Ausschluss künftig erst nach einem Jahr erfolgen statt nach sechs Monaten. Vor einem Ausschluss wegen Pflichtverletzung steht grundsätzlich eine Abmahnung.
- **Handlungsfähigkeit:** Fällt ein Vorstand aus, reichen notfalls zwei. Versammlungen sind auch in Krisen möglich.
- **Gewinne bleiben bei uns:** für Instandhaltung, Modernisierung und stabile Mieten.

§ Zum Nachlesen: § 7 Abs. 2 · § 11 Abs. 1 und 2 · § 21 Abs. 1 · § 28 Buchst. c · §§ 30, 30a · § 32 Abs. 3b · §§ 32a bis 32c · § 41 · Anlage 1

1B.5 Welche Nachteile hat die neue Satzung für uns?

Einige Regeln werden enger. Wir nennen sie offen, jeweils mit dem Grund.

Was wird enger?	Grund	Mehr dazu
Das Eintrittsgeld *kann* Angehörigen und Erben erlassen werden, bisher *musste* es. (§ 5 Abs. 2)	Der Vorstand entscheidet im Einzelfall.	4.11
Das Eintrittsgeld beträgt 300 €, die Obergrenze entfällt. (§ 5 Abs. 1)	Es deckt die Kosten der Aufnahme. Bestehende Mitglieder zahlen nichts.	4.11
Neue Tagesordnungspunkte müssen eine Woche vorher angekündigt werden statt drei Tage. (§ 33 Abs. 5)	Das schreibt das Gesetz vor.	11.6
Rechtlich lädt die BGH nur über die Zeitung ein. (§ 33 Abs. 2)	Rechtssicherheit. Den Brief bekommen Sie trotzdem.	12.6
Eine Dividende ist ausgeschlossen. (§ 41)	Sie wurde nie gezahlt. Rund ein Viertel ginge an Steuern, dazu Verwaltung.	13.3
Ein Ausschluss ist schon bei einem Insolvenzantrag möglich. (§ 11 Abs. 1 Buchst. b)	Die Regel ist vor allem bei Firmen als Mitgliedern wichtig.	6.3

Was wird enger?	Grund	Mehr dazu
Bei unbekanntem Aufenthalt entfällt die Anhörung vor dem Ausschluss. Bisher genügten sechs Monate unbekannter Aufenthalt, künftig erst ein Jahr. (§ 11 Abs. 1 Buchst. c, Abs. 6)	Wen die BGH trotz intensiver Bemühungen nicht erreicht, kann sie nicht anhören. Wer länger weg, aber erreichbar ist, ist nicht betroffen.	6.5
Wer neu einzieht, zeichnet Anteile nach Wohnfläche, bei größeren Wohnungen mehr als bisher. (Anlage 1)	Größere Wohnung, größerer Beitrag.	4.3, 4.4
Ehe- und eingetragene Lebenspartner behalten die bisherige Anteilsregel nur, wenn sie mit dem Mitglied zusammengelebt haben. (Anlage 1, Sonderfälle)	Wer gemeinsam in der Wohnung lebt, ist anders zu bewerten als jemand ohne Bezug zur Wohnung.	7.2
Leerstand und Zweitwohnung sind untersagt, wenn andere die Wohnung brauchen. (§ 15 Abs. 2)	Wohnungen sind zum Wohnen da.	5.4

1B.6 Welche neuen Möglichkeiten schafft die Satzung, die heute noch nicht genutzt werden?

Sie betreffen vor allem zwei Bereiche: die Form der Mitgliederversammlung und die Finanzierung über die eigenen Mitglieder.

Dazu gehören zum Beispiel hybride, virtuelle oder über einen längeren Zeitraum durchgeführte Mitgliederversammlungen.

Außerdem nennt die Satzung neue Finanzierungsinstrumente wie Inhaberschuldverschreibungen und Genussrechte. Damit könnte sich die BGH Geld von ihren eigenen Mitgliedern beschaffen, als Alternative zum Bankkredit. Mit Investoren hat das nichts zu tun: Die Satzung erlaubt diese Instrumente nur für Mitglieder.

Gedacht ist das als Vorsorge für schlechte Zeiten. Denken Sie an 2022, als die Bauzinsen innerhalb weniger Monate stark stiegen. Oder an eine Krise, in der Banken kaum noch Kredite vergeben. Heute brauchen wir das nicht.

Für einen Einsatz müssen alle drei Gremien zustimmen: Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliederversammlung. Und dann entscheidet jedes Mitglied selbst, ob es mitmacht (mehr in 3.2 und 3.3).

Die Veräußerung von Immobilien war schon immer möglich. Sie steht jetzt transparent in § 2 Abs. 2 (mehr in 2.1).

§ Zum Nachlesen: § 2 Abs. 2 und 3 · § 28 Buchst. h und i · § 35 Abs. 1 · §§ 32 bis 32c

1B.7 **Kommen neue Pflichten auf mich zu?**

Nur wenige. Für Ihre jetzige Wohnung entsteht keine neue Anteilsforderung.

Neu geregelt ist zum Beispiel, dass Sie der BGH Änderungen Ihrer Anschrift oder E-Mail-Adresse unverzüglich mitteilen müssen. Auch Leerstand und Zweitwohnungsnutzung werden ausdrücklich geregelt. Neue Pflichtanteile können bei einem künftigen Wohnungsbezug oder Wohnungswechsel entstehen. Für die bereits bewohnte Wohnung entsteht allein durch die Satzungsneufassung keine neue Anteilsforderung.

§ Zum Nachlesen: § 15 Abs. 2 · § 16 Abs. 4 · § 17 · Anlage 1

1B.8 **Muss ich etwas tun oder unterschreiben?**

Nein. Mitgliedschaft, Nutzungsvertrag und Anteile laufen unverändert weiter.

Die neue Satzung gilt nach der Eintragung in das Genossenschaftsregister automatisch für alle Mitglieder (siehe 14.6). Bitte teilen Sie uns mit, wenn sich Ihre Anschrift oder E-Mail-Adresse ändert. Und kommen Sie am 1. Dezember zur Versammlung. Dort entscheiden Sie mit.

§ Zum Nachlesen: § 16 Abs. 4

2 THEMA 2 Wohnungsbestand und Immobilienverkäufe

2.1 **Warum wird der Verkauf von Immobilien jetzt ausdrücklich in die Satzung aufgenommen?**

Ein Verkauf von Wohnungen oder Häusern ist nicht geplant. Unseren Bestand wollen wir erhalten und erweitern. Neu ist nur, dass die Satzung offen sagt, was schon immer möglich war.

Die Satzung 2001 regelte den Verkauf nur indirekt: Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen gemeinsam über „die Grundsätze für die Veräußerung von Eigenheimen, Wohnungen …, anderen Wohnungsbauten und unbebauten Grundstücken“. Die Satzung ging also immer davon aus, dass ein Verkauf möglich ist. Die Neufassung nennt die Veräußerung nun offen bei den Aufgaben der Genossenschaft, so wie es die Mustersatzung vorsieht.

BISHER: geregelt in § 28 Buchst. d der Satzung 2001

WARUM? Was möglich ist, soll für alle gut sichtbar in der Satzung stehen: gleich vorne in § 2, nicht nur indirekt. In der Praxis geht es meist um kleine Flächen. Ein Beispiel: Die Stadt braucht einen schmalen Streifen für einen breiteren Gehweg. Oder eine Grundstücksgrenze muss bereinigt werden. Zugleich werden die Regeln strenger: Vorstand und Aufsichtsrat müssen beide zustimmen, künftig nicht nur den Grundsätzen, sondern auch dem Verfahren. Lehnt eines der beiden Gremien ab, gibt es keinen Verkauf (siehe 2.4).

§ Zum Nachlesen: § 2 Abs. 2 · § 28 Buchst. c

2.2 Plant die BGH Verkäufe – und wann käme ein Verkauf überhaupt in Frage?

Derzeit ist kein Verkauf geplant. Ein Verkauf kommt nur im Ausnahmefall in Betracht.

Es geht um kleine Flächen wie in 2.1, etwa auch um wenige Quadratmeter für eine Trafostation der Stadtwerke, damit eine Tiefgarage Ladestationen bekommt. Für den äußersten Notfall muss ein Verkauf rechtlich möglich bleiben. Auch dann gilt: ohne Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat kein Verkauf (siehe 2.4).

§ Zum Nachlesen: § 2 Abs. 2 · § 28 Buchst. c

2.3 Können auch bewohnte Häuser oder ganze Siedlungen verkauft werden?

Geplant ist das nicht. Ausgeschlossen war es aber nie, weder in der Satzung 2001 noch in der neuen. Ein solcher Verkauf wäre nur nach strengen Regeln möglich.

Vorstand und Aufsichtsrat müssen jeweils für sich zustimmen, über die Grundsätze und über das Verfahren. Stimmt eines der beiden Gremien nicht zu, gibt es keinen Verkauf. Auch dann bliebe Ihr Nutzungsvertrag bestehen.

WARUM? Für Vorstand und Aufsichtsrat ist der Wohnungsbestand die Grundlage der Genossenschaft. Der Verkauf bewohnter Häuser ist kein Ziel der Neufassung.

§ Zum Nachlesen: § 2 Abs. 2 · § 28 Buchst. c · § 29 Abs. 3

2.4 Wer entscheidet über einen Verkauf – müssen wir Mitglieder zustimmen?

Vorstand und Aufsichtsrat entscheiden gemeinsam, und jedes Gremium stimmt getrennt ab. Eine Zustimmung der Mitgliederversammlung sieht die Satzung nicht vor. Das war auch bisher so.

Der Vorstand legt einen Vorschlag vor. Beide Gremien beraten ihn gemeinsam und stimmen danach getrennt ab. Lehnt eines ab, ist der Antrag abgelehnt. Die Mitgliederversammlung entscheidet über grundlegende Fragen wie eine Umwandlung oder Auflösung der Genossenschaft, jeweils mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Außerdem kontrolliert sie Vorstand und Aufsichtsrat: Sie entlastet sie und kann sie abberufen (siehe 10.1).

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Nach dem Gesetz leitet der Vorstand die Genossenschaft und muss nur die Grenzen beachten, die die Satzung ihm setzt. Die BGH bindet ihn bei Verkäufen bewusst an die Zustimmung des Aufsichtsrats.

BISHER: Der Aufsichtsrat entschied nur über die Grundsätze mit, nicht über das Verfahren.

§ Zum Nachlesen: § 28 Buchst. c · § 29 Abs. 3 · § 35 Abs. 1 · § 36 Abs. 2

2.5 Was bedeutet der „Rückbau von Gebäuden“ in § 28?

Die Regel ist eine zusätzliche Sicherung. Über ein Konzept für den Rückbau von Gebäuden können Vorstand und Aufsichtsrat nur gemeinsam entscheiden.

Beide Gremien beraten gemeinsam und stimmen getrennt ab. Lehnt eines ab, gibt es kein solches Konzept. Die Regel stammt aus der Mustersatzung des VdW Bayern.

BISHER: Die Satzung 2001 band den Aufsichtsrat hier nicht ausdrücklich ein.

§ Zum Nachlesen: § 28 Buchst. d

3 THEMA 3
Finanzierung und Investoren

3.1 Öffnet die neue Satzung die BGH für Investoren?

Nein. Die Satzung lässt keine Investoren als Mitglieder zu. Auch § 2 öffnet die BGH nicht für fremde Geldgeber: Inhaberschuldverschreibungen und Genussrechte gibt es nur für Mitglieder.

Renditeerwartungen fremder Geldgeber hätten bei uns keine Grundlage: Es gibt keine Dividende, und jedes Mitglied hat nur eine Stimme. Bei uns zieht kein Investor Rendite heraus. Das ist ein wesentlicher Grund, warum Genossenschaftswohnungen günstiger sind. Die durchschnittliche Miete bei der BGH liegt bei 9,12 €/m^2. Die ortsübliche Vergleichsmiete in München liegt laut Mietspiegel 2025 bei 15,38 €/m^2.

Die BGH darf sich umgekehrt an anderen Unternehmen beteiligen, wenn das ihren Mitgliedern dient. Das war auch bisher schon erlaubt.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das Gesetz würde erlauben, sogenannte investierende Mitglieder aufzunehmen, also Geldgeber, die die Wohnungen nicht selbst nutzen. Die BGH hat sich bewusst dagegen entschieden. Einführen könnten sie nur die Mitglieder selbst, mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

§ Zum Nachlesen: § 2 Abs. 3 und 4 · § 31 Abs. 1 · § 41

3.2 Warum stehen Inhaberschuldverschreibungen und Genussrechte in unserer Satzung – ist schon etwas geplant?

Derzeit ist nichts geplant. Beide Möglichkeiten sind Vorsorge für die Zukunft.

Heute brauchen wir diese Finanzierungsformen nicht. Wir finanzieren unsere Bauvorhaben wie bisher mit Eigenmitteln und Bankdarlehen. Aber niemand weiß, welche Herausforderungen in 20 oder 30 Jahren auf uns zukommen. Vielleicht verändern sich die Finanzierungsmöglichkeiten grundlegend. Vielleicht müssen wir nach einer schweren Krise dringend Wohnungen wiederaufbauen. Diese zusätzlichen Möglichkeiten wollen wir künftigen Generationen unserer Genossenschaft nicht von vornherein nehmen.

Über einen Einsatz entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam. Zusätzlich muss die Mitgliederversammlung zustimmen.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Die Mustersatzung des VdW Bayern sieht beide Möglichkeiten ausdrücklich vor. Die BGH hat sich entschieden, sie zu übernehmen.

BISHER: Die Satzung 2001 sah beide Möglichkeiten nicht vor.

WARUM? Eine Satzung ist kein Regelwerk nur für gute Zeiten (siehe 1A.1). Vorstand und Aufsichtsrat schaffen die Möglichkeit deshalb heute mit klaren Regeln, statt die Satzung erst in einer Krise ändern zu müssen.

§ Zum Nachlesen: § 2 Abs. 3 · § 28 Buchst. h und i · § 35 Abs. 1

3.3 Was sind „Inhaberschuldverschreibungen“ und „Genussrechte“ – gibt es dafür Zinsen?

Beides sind Wege, wie Mitglieder der BGH freiwillig Geld zur Verfügung stellen können. Ob es Zinsen oder eine Vergütung gibt, legt die Mitgliederversammlung fest.

Der Unterschied ist einfach:

- **Inhaberschuldverschreibungen** – Geld leihen: Mitglieder leihen der BGH Geld. Dafür erhalten sie in der Regel Zinsen. Die BGH zahlt das Geld zum vereinbarten Zeitpunkt zurück. Es ist also ein Kredit von Mitgliedern statt von einer Bank.
- **Genussrechte** – Risiko mittragen: Mitglieder stellen der BGH Kapital zur Verfügung und tragen das wirtschaftliche Risiko mit. Dafür können sie eine Vergütung erhalten. Einen unbedingten Anspruch auf Rückzahlung gibt es nicht. Läuft es schlecht, können sie Geld verlieren.

Beides darf die BGH nur ihren eigenen Mitgliedern anbieten. Niemand muss etwas zeichnen. Ein zusätzliches Stimmrecht gibt es dafür nicht (siehe 3.4). Einlagengeschäfte ohne Bankerlaubnis sind ausgeschlossen. Einen Zinssatz legt die Satzung nicht fest. Über Ausgabe und Bedingungen beschließt die Mitgliederversammlung.

§ Zum Nachlesen: § 2 Abs. 3 · § 35 Abs. 1

3.4 Reden Geldgeber künftig mit – etwa bei Mieten oder Verkäufen?

Nein. Geldgeber bekommen bei uns kein Stimmrecht. Über Mieten und Verkäufe entscheiden die Gremien der BGH.

Abstimmen dürfen nur Mitglieder, und jedes Mitglied hat genau eine Stimme, egal wie viel Geld es eingebracht hat. Das gilt auch für Mitglieder, die Inhaberschuldverschreibungen oder Genussrechte zeichnen. Auch Banken haben in der Mitgliederversammlung kein Stimmrecht. Die Mieten legt der Vorstand fest, kein Geldgeber (siehe 5.1). Über Verkäufe entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam (siehe 2.4).

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? „Ein Mitglied – eine Stimme“ ist im Gesetz der Grundsatz. Mehrstimmrechte wären nur möglich, wenn die Satzung sie vorsieht. Unsere Satzung tut das nicht.

§ Zum Nachlesen: § 31 Abs. 1

4 THEMA 4 Geschäftsanteile

Bestehende Wohnungsnutzer	Bestandswohnungen bei Neuvergabe	Neubau Allacher Straße 90/92
Keine Nachzahlung	**1/3 Anteil je m² Wohnfläche**	**1 Anteil je m² Wohnfläche**
Es bleibt bei den Anteilen, die bei Ihrem Einzug galten.	Das entspricht etwa einer üblichen Mietkaution.	Höherer Eigenkapitalbedarf

4.1 Muss ich für meine jetzige Wohnung Anteile nachzahlen?

Nein. Wer heute eine Wohnung nutzt, zahlt keine Anteile nach.

Die Anlage 1 sagt ausdrücklich: „Maßgeblich ist grundsätzlich die bei Begründung des Nutzungsverhältnisses entstandene und anschließend fortgeführte Anteilsverpflichtung." Es bleibt also bei den Anteilen, die bei Ihrem Einzug galten. Neue Anteile können nur hinzukommen, wenn Sie innerhalb der BGH umziehen (siehe 4.6) oder jemand Ihre Wohnung übernimmt (siehe 4.7).

§ Zum Nachlesen: Anlage 1 zu § 17, Vorbemerkung

4.2 Warum gibt es Genossenschaftsanteile – und was bedeutet „1 + X"?

Mit ihren Anteilen bringen die Mitglieder gemeinsam das Eigenkapital der Genossenschaft auf. Ein Anteil kostet 153,39 €.

Ein gemeinsamer Topf

Sie + Ihre Nachbarn + Wir alle → **Eigenkapital der Genossenschaft**

Die „1" steht für den Anteil, den jedes Mitglied beim Beitritt zeichnet. Das „+ X" steht für die zusätzlichen Anteile, die für eine Wohnung anfallen. Die Satzung nennt das einen „angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung". Anteile sind keine Gebühr. Sie bleiben Ihr Guthaben und werden beim Ausscheiden ausgezahlt (siehe 4.13).

§ Zum Nachlesen: § 17 Abs. 1 und 2 · Anlage 1

4.3 Warum gibt es künftig unterschiedliche Pflichtanteile je nach Wohnung?

Weil Wohnungen unterschiedlich groß sind. Wer mehr Wohnfläche nutzt, trägt einen größeren Beitrag. Unterschiedliche Anteile gab es aber schon immer.

Seit 1993 galten für jede Wohnung pauschal 1 + 9 Anteile. Ein Apartment mit 23 m² kostete damit genauso viele Anteile wie eine Wohnung mit 90 m². Die Anlage 1 zeigt, dass die Anteile bei der BGH schon immer angepasst wurden, vor allem bei Neubauten:

Beitritt 1955–1966	Bezug 1967–04/1993	Bezug 05/1993–03/2025	Bezug seit 04/2025
1 + 1	**1 + 3** (Altbau) bzw. **1 + 4** (Neubauten)	pauschal **1 + 9**	**nach Wohnfläche** (siehe 4.4 und 4.5)

☐ Dachgeschoss Horemansstr. 11–21, Bezug 05/2019–03/2025: **1 + 44**

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das Gesetz erlaubt ausdrücklich, die Pflichtanteile nach dem Umfang der Nutzung zu staffeln. Die Staffelung nach Wohnfläche hat die BGH selbst gewählt.

WARUM? Vorstand und Aufsichtsrat halten es für gerechter, wenn sich der Beitrag nach der Größe der Wohnung richtet.

§ Zum Nachlesen: § 17 Abs. 2 · Anlage 1

4.4 Wie viele Anteile zahle ich künftig, wenn ich neu in eine Wohnung einziehe?

In einer Bestandswohnung 1/3 Anteil je Quadratmeter Wohnfläche. Das entspricht etwa einer üblichen Mietkaution. Eine zusätzliche Kaution verlangt die BGH nicht.

Beispiel für eine Wohnung mit 45 m²:

Anteile: 45 m² × 1/3 = 15 Anteile	2.300,85 €
Zum Vergleich: ortsübliche Miete in unseren Lagen, rund 16 €/m²	720 € kalt im Monat
Übliche Kaution: drei Nettokaltmieten	2.160 €

Dazu kommt der eine Anteil, den jedes Mitglied ohnehin hat: zusammen 16 Anteile, also 2.454,24 €. Die Zahl der Anteile wird kaufmännisch gerundet. Für die Neubauwohnungen in der Allacher Straße gilt eine eigene Regel (siehe 4.5).

§ Zum Nachlesen: Anlage 1, Vorbemerkung und Kategorie 5

4.5 Warum gelten für die Allacher Straße 90/92 höhere Anteile?

Weil der Neubau viel Eigenkapital gekostet hat und die Wohnungen einen deutlich höheren Standard bieten. Wer dort einzieht, beteiligt sich angemessen daran: mit 1 Anteil je Quadratmeter Wohnfläche.

Die neuen Wohnungen der Aufstockung sind nach dem München Modell gefördert. Die Mieten sind günstig, der Standard liegt aber deutlich über unseren Bestandswohnungen: Aufzug, Fußbodenheizung, Eichenparkett, bodentiefe Fenster, offene Küchen und große Balkone. Einige Wohnungen sind mit bis zu 105 m^2 größer als fast alle unsere bisherigen Wohnungen. Für solche Wohnungen dieselben zehn Anteile zu verlangen wie für ein 23-m^2-Apartment nach der Pauschalregel von 1993, wäre nicht sachgerecht.

Hinzu kommt das Eigenkapital. Ohne einen Beitrag der neuen Bewohner hätten die bestehenden Mitglieder das Eigenkapital für den Neubau und das Risiko allein getragen. Den größten Teil trägt weiterhin die gesamte Genossenschaft. Die neuen Bewohner leisten einen angemessenen eigenen Beitrag. Für eine Wohnung mit 60 m^2 sind das 60 Anteile, also 9.203,40 €, dazu der Beitrittsanteil. Bei der größten Wohnung mit rund 105 m^2 sind es gut 16.000 €, dazu der Beitrittsanteil. Wir wissen, dass das für neue Mitglieder eine hohe Summe ist. Deshalb weisen wir auf die Förderung der KfW hin (siehe 4.10). Neu ist das Prinzip nicht: Auch frühere Neubauten hatten eigene Anteilsstufen (siehe 4.3).

WARUM? Die alte Satzung kannte keine passende Regel für solche Wohnungen. Der Vorstand hat deshalb 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats und rechtlicher Begleitung durch den VdW Bayern Zusatzvereinbarungen (Bindungsverträge) eingeführt. Damit hat er im Interesse aller Mitglieder gehandelt: Wer die neuen Wohnungen nutzt, beteiligt sich an ihren Kosten. Die neue Satzung schreibt diese Regel nun für alle sichtbar fest.

§ Zum Nachlesen: Anlage 1, Kategorie 6

4.6 Ich ziehe innerhalb der BGH um – auch in eine kleinere Wohnung. Was gilt für meine Anteile?

Für die neue Wohnung gilt die dann aktuelle Anteilsregel, egal ob sie größer oder kleiner ist. Ihre bisherigen Anteile werden angerechnet.

Mit dem Umzug beginnt ein neues Nutzungsverhältnis. Sie zeichnen nur die Differenz. Ein Beispiel: Sie haben bisher 1 + 9 Anteile, also 1.533,90 €, und ziehen in eine Wohnung mit 45 m^2. Dafür braucht es 15 Anteile. Neun haben Sie schon, also zeichnen Sie sechs dazu, das sind 920,34 €. Bei einer kleineren Wohnung kann es sein, dass Ihre vorhandenen Anteile bereits ausreichen. Anteile, die Sie dann nicht mehr brauchen, werden zu weiteren Anteilen. Diese können Sie mit zwei Jahren Frist zum Jahresende kündigen. Deutlich höhere Beträge entstehen nur beim Umzug in eine Neubauwohnung der Allacher Straße (siehe 4.5). Im Bestand gilt 1/3 Anteil je Quadratmeter (siehe 4.4).

§ Zum Nachlesen: Anlage 1 · § 17 Abs. 3

4.7 Mein Partner oder mein Kind übernimmt die Wohnung – was gilt für die Anteile?

Ehepartner und eingetragene Lebenspartner behalten die bisherige Anteilsregel, wenn sie mit dem Mitglied zusammengelebt haben. Kinder und andere Mitbewohner zeichnen die Anteile nach der aktuellen Regel.

Das gilt beim Tod oder Auszug des Mitglieds. Unverheiratete Partner zählen zu den Mitbewohnern. Ob jemand die Wohnung überhaupt übernehmen kann, regelt die Anlage 1 nicht. Das richtet sich nach dem Gesetz (siehe Thema 7). Das Eintrittsgeld kann Angehörigen erlassen werden (siehe 4.11).

BISHER: Auch nach der Satzung 2001 zeichneten Kinder die jeweils geltenden Anteile. Neu ist, dass Ehepartner die bisherige Regel nur bei gemeinsamem Haushalt behalten.

§ Zum Nachlesen: Anlage 1, Sonderfälle

4.8 Werden die seit April 2025 vereinbarten Anteilsregeln jetzt nachträglich legitimiert?

Nein. Die bereits abgeschlossenen Zusatzvereinbarungen bestehen unabhängig von der Satzungsneufassung. Die Neufassung macht die Regel künftig für alle transparent und zum Bestandteil der Satzung.

Wer seit dem 01.04.2025 eingezogen ist, hat die Anteile in einer eigenen Zusatzvereinbarung (Bindungsvertrag) mit der BGH vereinbart. Solche Vereinbarungen sind zulässig. Das Genossenschaftsgesetz erkennt ausdrücklich an, dass sich ein Mitglied durch Vereinbarung mit der Genossenschaft zu weiteren Anteilen verpflichtet (§ 67b GenG). Eingeführt hat sie der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats und mit rechtlicher Begleitung durch den VdW Bayern (siehe 4.5). Die betroffenen Mitglieder haben mehrheitlich gefordert, diese Regeln in die Satzung zu schreiben. Die Neufassung setzt das um. Wird die Satzung abgelehnt, bleiben wirksam abgeschlossene Zusatzvereinbarungen grundsätzlich bestehen. Die Regeln stehen dann aber nicht in der Satzung.

WARUM? Jedes Mitglied soll in der Satzung nachlesen können, welche Anteilsregel für welche Wohnung gilt.

§ Zum Nachlesen: Anlage 1

4.9 Kann die BGH die Anteile später einfach erhöhen?

Nicht einseitig. Für Wohnungen, die bereits bewohnt werden, könnte nur die Mitgliederversammlung mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen höhere Pflichtanteile beschließen.

Für Anteile gibt es zwei Wege, und beide haben feste Grenzen.

Weg 1: die Satzung. Die Pflichtanteile stehen in der Anlage 1 und sind Teil der Satzung. Ändern kann sie nur die Mitgliederversammlung, mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Eine solche Änderung könnte auch für bestehende Wohnungen gelten. Wer sie nicht mittragen will, hat dann ein außerordentliches Kündigungsrecht. Wirksam wird eine Änderung erst mit der Eintragung in das Genossenschaftsregister.

Weg 2: eine Vereinbarung im Einzelfall. Das Gesetz erlaubt zusätzlich, dass die BGH mit einem einzelnen Mitglied weitere Anteile vertraglich vereinbart. Bei uns heißt diese Zusatzvereinbarung Bindungsvertrag. Sie braucht immer die Zustimmung des Mitglieds. Die BGH nutzt diesen Weg seit April 2025 nur, wenn eine Wohnung neu vergeben wird, also bei neuen Mitgliedern und beim Wohnungswechsel. Für Mitglieder, die in ihrer Wohnung bleiben, gab es keine Erhöhung. Eine einseitige Erhöhung durch den Vorstand wäre auch nicht zulässig.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Die Dreiviertelmehrheit für Satzungsänderungen schreibt das Gesetz vor. Vereinbarungen über zusätzliche Anteile erkennt das Gesetz ausdrücklich an. Dass die BGH sie nur bei neuer Wohnungsvergabe nutzt, ist ihre eigene Entscheidung.

WARUM? Die Zusatzvereinbarungen (Bindungsverträge) waren als Übergangslösung gedacht. Sie bleiben auch bei einer Ablehnung der Satzung möglich. Dann bestimmen aber weiter Vorstand und Aufsichtsrat über die Anteile bei neuer Wohnungsvergabe, nicht die Mitglieder. Mit der neuen Satzung entscheiden die Mitglieder selbst über ein einheitliches und für alle nachlesbares System (siehe 4.8).

§ Zum Nachlesen: § 7 Abs. 3 · § 17 Abs. 2 · Anlage 1 · § 36 Abs. 2

4.10 Ich kann die Anteile nicht auf einmal bezahlen – gibt es Hilfe?

Ratenzahlung bietet die BGH nicht an. Die KfW fördert den Kauf von Genossenschaftsanteilen aber mit einem Kredit und einem Zuschuss.

Pflichtanteile sind sofort einzuzahlen. Das Gesetz verbietet der Genossenschaft außerdem, ihren Mitgliedern Geld für die Anteile zu leihen. Hilfe gibt es über das KfW-Programm 134 „Genossenschaftsanteile“.

Seit Februar 2026 gibt es dort einen Kredit von bis zu 150.000 € und einen Tilgungszuschuss von 15 %, höchstens 22.500 €. Den Zuschuss müssen Sie nicht zurückzahlen. Gefördert werden Anteile für Neubau und Bestand. Den Kredit beantragen Sie bei Ihrer Bank, und zwar bevor Sie die Anteile zeichnen.

§ Zum Nachlesen: § 17 Abs. 4

4.11 Ändert sich das Eintrittsgeld?

Ja. Neue Mitglieder zahlen einmalig 300 €. Bestehende Mitglieder zahlen nichts.

Das Eintrittsgeld deckt den Aufwand für die Aufnahme. Künftige Anpassungen beschließen Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam. Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern, minderjährigen Kindern und Erben, die die Mitgliedschaft fortsetzen, kann der Vorstand das Eintrittsgeld erlassen.

BISHER: 16 €. Die Satzung erlaubte höchstens den Betrag eines Anteils. Ehegatten, minderjährigen Kindern und Erben, die die Mitgliedschaft fortsetzten, *musste* das Eintrittsgeld erlassen werden.

§ Zum Nachlesen: § 5 · § 28 Buchst. f

4.12 Wie weit reicht mein finanzielles Risiko als Mitglied?

Höchstens bis zur Höhe Ihrer Anteile. Darüber hinaus haften Sie nicht, auch nicht bei einer Insolvenz.

Die Satzung schließt Nachschüsse ausdrücklich aus. Macht die Genossenschaft einmal einen Verlust, entscheidet die Mitgliederversammlung, wie er gedeckt wird: aus der gesetzlichen Rücklage oder über die Geschäftsguthaben (siehe 13.6). Ihre Wohnung hängt nicht an Ihren Anteilen, sondern an Ihrem Nutzungsvertrag.

BISHER: Genauso.

§ Zum Nachlesen: § 19 · § 42

4.13 Bekomme ich mein Geld zurück, wenn ich austrete – und wann?

Ja. Sie erhalten Ihr Geschäftsguthaben zurück, und zwar innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres, in dem Sie ausscheiden.

Die Mitgliedschaft kündigen Sie mit zwei Jahren Frist zum Jahresende. Ein Beispiel: Geht Ihre Kündigung bis zum 31.12.2026 ein, scheiden Sie zum 31.12.2028 aus. Ausgezahlt wird bis zum 30.06.2029, aber nicht vor Feststellung der Bilanz. Sie erhalten Ihre Einzahlungen, keinen Anteil an den Rücklagen. Offene Forderungen der BGH können verrechnet werden.

BISHER: Der Auszahlungsanspruch verjährte nach zwei Jahren, jetzt nach drei. Entfallen ist die Verzinsung von 4 %, wenn die Bilanz erst nach sechs Monaten festgestellt wurde.

§ Zum Nachlesen: § 7 Abs. 2 · § 12

5 THEMA 5 Wohnen und Nutzungsvertrag

5.1 Wer legt die Miete fest – stimmen wir Mitglieder mit?

Der Vorstand legt die Nutzungsentgelte fest, also Ihre Miete. Die Mitgliederversammlung stimmt darüber nicht ab.

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung, dazu gehören auch die Mieten. Er muss wirtschaftlich handeln und zugleich unseren Zweck erfüllen: eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Für Mieterhöhungen gilt das Mietrecht, wie bei jedem Mietvertrag (siehe 5.3). Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand. Wie günstig die Mieten bei uns sind, zeigt 3.1.

BISHER: Daran ändert die neue Satzung nichts.

§ Zum Nachlesen: § 22 Abs. 1 · § 23 · § 35 Abs. 1

5.2 Muss ich wegen der neuen Satzung mehr Miete oder Nebenkosten zahlen?

Nein. Die Satzung regelt weder Miete noch Nebenkosten.

Die Nebenkosten hängen von Energiepreisen, Gebühren und Verbrauch ab, nicht von der Satzung. Gewinne bleiben künftig vollständig in der Genossenschaft und helfen, die Mieten stabil zu halten (siehe 3.1 und 13.3).

§ Zum Nachlesen: § 41

5.3 Sind Mitgliedschaft und Mietvertrag zwei getrennte Dinge – ändert sich mein Vertrag?

Ja. Für Ihre Mitgliedschaft gelten das Genossenschaftsgesetz und die Satzung. Für Ihre Wohnung gelten der Nutzungsvertrag und das Mietrecht. Ihr Vertrag ändert sich durch die neue Satzung nicht.

Genossenschaftswohnungen stehen in erster Linie Mitgliedern zu. Einen Anspruch auf eine bestimmte Wohnung gibt die Mitgliedschaft nicht. Solange Sie Mitglied sind, kann Ihr Nutzungsverhältnis nur nach Ihrem Nutzungsvertrag oder nach dem Gesetz beendet werden.

BISHER: Die Satzung 2001 nannte nur den Nutzungsvertrag. Die Neufassung nennt zusätzlich die gesetzlichen Bedingungen. Das Mietrecht galt aber schon immer. Die Satzung sagt es jetzt nur ausdrücklich.

§ Zum Nachlesen: § 14 · § 15 Abs. 1 und 2

5.4 Warum regelt die Satzung jetzt Leerstand und Zweitwohnungen – gibt es solche Fälle?

Unsere Wohnungen sind zum Wohnen da. Ein aktueller Fall ist uns nicht bekannt. Die Regel stellt das vorsorglich klar.

Ein Mitglied darf seine Wohnung nicht leer stehen lassen oder als Zweitwohnung halten, wenn andere Mitglieder eine Wohnung suchen oder die BGH die Wohnung für ihren Zweck braucht. Urlaub, Krankenhaus oder Reha sind kein Leerstand. Bei längerer Abwesenheit, etwa wegen Pflege oder Beruf, kann der Vorstand Ausnahmen zulassen (siehe 5.5). Wer trotz Abmahnung gegen die Regel verstößt, kann im äußersten Fall ausgeschlossen werden (siehe 6.3).

BISHER: Die Satzung 2001 regelte das nicht.

WARUM? Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist groß. Jede Wohnung soll auch wirklich bewohnt werden.

§ Zum Nachlesen: § 15 Abs. 2 · § 16 Abs. 3 · § 11 Abs. 1 Buchst. a und Abs. 2

5.5 Was gilt, wenn ich länger nicht in meiner Wohnung bin – etwa bei Krankheit, Pflege oder Beruf?

Urlaub, Krankenhaus oder Reha sind kein Leerstand. Sind Sie länger weg, sprechen Sie bitte mit uns. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen.

Die Satzung erlaubt Ausnahmen, wenn ein „sachlich nachvollziehbares Interesse“ besteht. Das kann zum Beispiel ein längerer Pflegeaufenthalt oder ein befristeter beruflicher Einsatz im Ausland sein. Wichtig ist, dass wir Sie erreichen. Teilen Sie uns deshalb eine Änderung Ihrer Anschrift mit. Ausgeschlossen werden kann nur, wer unbekannt verzogen ist, also keine zustellungsfähige Anschrift hinterlässt, oder wessen Aufenthalt länger als ein Jahr unbekannt ist (siehe 6.3).

§ Zum Nachlesen: § 15 Abs. 2 · § 16 Abs. 4 · § 11 Abs. 1 Buchst. c

6 THEMA 6 Kündigung, Mitgliedschaft und Ausschluss

6.1 Ich ziehe aus. Was muss ich kündigen? Gelten künftig andere Fristen?

Zwei Dinge, getrennt voneinander: die Wohnung nach Ihrem Nutzungsvertrag und die Mitgliedschaft mit zwei Jahren Frist zum Jahresende. An den Fristen ändert sich nichts.

Ihre Wohnung kündigen Sie wie bisher nach Ihrem Nutzungsvertrag und den gesetzlichen Fristen. Eine E-Mail reicht dafür nicht. Die zwei Jahre gelten nur für die Mitgliedschaft, nicht für die Wohnung.

Die Mitgliedschaft endet nicht automatisch mit dem Auszug. Sie kündigen sie gesondert, mit zwei Jahren Frist zum Jahresende. Das geht künftig auch per E-Mail: Ihr unterschriebenes Schreiben schicken Sie als Scan.

Bei der BGH ist pro Wohnung eine Person Mitglied, und Mitglied wird man mit dem Nutzungsvertrag (siehe 7.4). Wenn Sie keine Wohnung mehr bei uns nutzen, empfehlen wir Ihnen deshalb, die Mitgliedschaft zu beenden. Ihre Anteile werden nicht verzinst, Ihr Geld läge also ungenutzt bei uns. Lief Ihr Nutzungsverhältnis störungsfrei, erhalten Sie auf Wunsch unser Formular „Bevorzugte Wiederaufnahme“. Darin bestätigen wir, dass einer späteren Wiederaufnahme in die Genossenschaft nichts entgegensteht.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das Gesetz erlaubt für die Mitgliedschaft Kündigungsfristen bis zu fünf Jahren. Die BGH bleibt bei zwei Jahren.

BISHER: Die Frist von zwei Jahren galt schon nach der Satzung 2001. Neu ist die Kündigung per E-Mail.

§ Zum Nachlesen: § 7 Abs. 2 · § 15 Abs. 2

6.2 Bin ich als Mieter weiterhin genauso sicher?

Ja. An Ihrem Nutzungsvertrag ändert sich nichts, und das Mietrecht schützt Sie wie jeden Mieter.

Solange Sie Mitglied sind, kann Ihr Nutzungsverhältnis nur nach Ihrem Vertrag oder nach dem Gesetz beendet werden. Ausgeschlossen werden kann ein Mitglied nur aus den Gründen, die in der Satzung stehen, und grundsätzlich erst nach einer Anhörung (siehe 6.3 und 6.5). Neu ist die Regel gegen Leerstand und Zweitwohnung (siehe 5.4). Wer in seiner Wohnung lebt, ist davon nicht betroffen.

§ Zum Nachlesen: § 15 Abs. 2

6.3 Aus welchen Gründen kann ich ausgeschlossen werden?

Nur aus den Gründen, die in der Satzung stehen, und nie automatisch.
Die neue Satzung beschreibt die Gründe deutlich genauer als bisher.

Ausgeschlossen werden kann ein Mitglied, wenn es seine Pflichten gegenüber der Genossenschaft schuldhaft oder unzumutbar verletzt. Die Satzung nennt dafür ausdrücklich Beispiele: das Ansehen der Genossenschaft in der Öffentlichkeit schädigen, die Pflichtanteile nicht einzahlen oder gegen die Regel zu Leerstand und Zweitwohnung verstoßen. Weitere Gründe sind ein Antrag auf ein Insolvenzverfahren und ein unbekannter Verbleib: wenn ein Mitglied unbekannt verzogen ist, also keine zustellungsfähige Anschrift hinterlässt, oder sein Aufenthalt länger als ein Jahr unbekannt ist. Vor einem Ausschluss wegen einer Pflichtverletzung steht grundsätzlich eine Abmahnung (siehe 6.5). Die Satzung sagt „kann“: Der Vorstand entscheidet im Einzelfall und hört das Mitglied vorher an. Nur wer nicht erreichbar ist, kann nicht angehört werden. Gegen den Beschluss ist eine Berufung beim Aufsichtsrat möglich. Wer länger abwesend, aber erreichbar ist, ist von der Regel zum unbekannten Aufenthalt nicht betroffen.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das Gesetz verlangt, dass alle Ausschlussgründe in der Satzung stehen. Ein Ausschluss ist immer nur zum Ende des Geschäftsjahres möglich.

BISHER: Die Satzung 2001 nannte die Gründe allgemeiner. Bei unbekanntem Aufenthalt genügten sechs Monate. Bei Insolvenz kam es auf die Eröffnung des Verfahrens an, nicht auf den Antrag. Entfallen ist der frühere Grund, dass die Aufnahmevoraussetzungen nicht mehr vorliegen.

WARUM? Jedes Mitglied soll klar erkennen können, welches Verhalten zu einem Ausschluss führen kann. Allgemein formulierte Gründe lassen Raum für Auslegung. Die genaue Beschreibung schafft Transparenz und schützt damit auch die Mitglieder.

§ Zum Nachlesen: § 11 Abs. 1

6.4 Was bedeutet ein Ausschluss für meine Wohnung?

Der Ausschluss beendet die Mitgliedschaft, aber nicht automatisch den Nutzungsvertrag. Die BGH kann ihn anschließend gesondert kündigen.

§ 11 regelt den Ausschluss aus der Genossenschaft. Für die Beendigung des Nutzungsverhältnisses gelten dagegen der Nutzungsvertrag und die gesetzlichen Bedingungen. Beide Rechtsverhältnisse sind getrennt zu betrachten. Der wirksame Ausschluss kann ein berechtigtes Interesse der BGH an einer ordentlichen Kündigung des Nutzungsvertrags begründen. Das gilt vor allem, wenn die Wohnung für die Versorgung eines anderen Mitglieds gebraucht wird. Die Mitgliedschaft endet zum Schluss des Geschäftsjahres. Das Geschäftsguthaben wird ausgezahlt (siehe 4.13).

WARUM? Genossenschaftliche Wohnungen sind für die Versorgung der Mitglieder da. Wer kein Mitglied mehr ist, soll keine Wohnung blockieren, die ein anderes Mitglied braucht.

§ Zum Nachlesen: § 11 · § 12 · § 15 Abs. 2 · § 573 Abs. 1 BGB

6.5 Droht mir eine ‚Kündigung ohne Anhörung', wenn ich länger abwesend bin?

Nein. § 11 regelt keine Kündigung Ihrer Wohnung (siehe 6.4), sondern den Ausschluss aus der Genossenschaft. Vor einem Ausschluss werden Sie grundsätzlich angehört. Eine Ausnahme gibt es nur, wenn Ihr Aufenthalt unbekannt ist. Wer länger abwesend, aber erreichbar ist, ist davon nicht betroffen.

Gemeint ist ein Mitglied, das die BGH trotz intensiver Bemühungen nicht erreicht: Es ist unbekannt verzogen und hat keine zustellungsfähige Anschrift hinterlassen, oder sein Aufenthalt ist länger als ein Jahr unbekannt. Bei unbekanntem Aufenthalt genügten nach der Satzung 2001 schon sechs Monate. Künftig ist es ein Jahr.

Bei einer Pflichtverletzung erhalten Sie zuerst eine schriftliche Abmahnung, in der der Ausschluss angedroht wird. Sie entfällt nur bei schwerwiegenden Verfehlungen, etwa Gewalt gegen Nachbarn, oder wenn ein Mitglied seine Pflichten ernsthaft und endgültig verweigert. Vor dem Beschluss können Sie sich äußern. Den Ausschluss beschließt der Vorstand und teilt ihn per Einschreiben mit. Innerhalb eines Monats können Sie Berufung einlegen, darüber entscheidet der Aufsichtsrat. Ist Ihr Aufenthalt unbekannt, entfallen Anhörung und Abmahnung, weil wir Sie nicht erreichen können. Die Berufung ist dann bis zum Ende des Geschäftsjahres möglich.

Diese Abmahnung betrifft die Mitgliedschaft. Mit einer mietrechtlichen Abmahnung, etwa wegen Schuhen im Treppenhaus, hat sie nichts zu tun.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das Genossenschaftsgesetz erwähnt eine Anhörung nicht. § 68 GenG verlangt, dass die Ausschlussgründe in der Satzung stehen und der Beschluss per Einschreiben mitgeteilt wird. Unsere Satzung schreibt die Anhörung trotzdem vor. Dass sie bei unbekanntem Aufenthalt entfällt, stammt aus der Mustersatzung: Wen man nicht erreicht, kann man nicht anhören.

BISHER: Eine Anhörung gab es auch bisher. Neu ist nur die Ausnahme bei unbekanntem Aufenthalt. Eine Abmahnung schrieb die Satzung 2001 nur für einzelne Fälle vor. Jetzt gilt sie grundsätzlich für alle Pflichtverletzungen.

§ Zum Nachlesen: § 11 Abs. 1 Buchst. c und Abs. 2 bis 7 · § 68 GenG

6.6 Kann ich wegen Kritik am Vorstand oder an der BGH ausgeschlossen werden?

Nein. Wer Fragen stellt, sachlich Kritik übt oder anders abstimmt, nimmt seine Rechte als Mitglied wahr.

Die Satzung nennt als Beispiel für eine Pflichtverletzung, das Ansehen der Genossenschaft in der Öffentlichkeit zu schädigen. Das stand ähnlich schon in der Satzung 2001. Voraussetzung für einen Ausschluss ist immer eine schuldhafte oder unzumutbare Pflichtverletzung und grundsätzlich eine vorherige Abmahnung. Ihre Rechte, Auskunft zu verlangen, Anträge zu stellen und abzustimmen, bleiben unberührt (siehe Thema 11).

§ Zum Nachlesen: § 11 Abs. 1 und 2 · § 13

7 THEMA 7
Familie, Erbe und Weitergabe

7.1 Was passiert mit meiner Mitgliedschaft und meiner Wohnung, wenn ich sterbe?

Die Mitgliedschaft geht auf Ihre Erben über. Sie endet zum Ende des Geschäftsjahres, in dem der Todesfall eintritt. Was mit der Wohnung geschieht, regelt nicht die Satzung, sondern das Gesetz und der Nutzungsvertrag.

Bis zum Jahresende sind Ihre Erben an Ihrer Stelle Mitglied. Gibt es mehrere Erben, können sie in dieser Zeit nur gemeinsam durch einen Vertreter abstimmen. Danach wird den Erben das Geschäftsguthaben ausgezahlt (siehe 4.13). Übernimmt Ihr Ehepartner die Wohnung, kann das Guthaben stattdessen auf seine Anteile angerechnet werden (siehe 7.2). Ehepartner, Kinder und andere Haushaltsangehörige können nach dem Mietrecht in den Nutzungsvertrag eintreten, auch ohne Mitglied zu sein. Nach unserer Praxis wird Mitglied, wer die Wohnung übernimmt (siehe 7.4).

Tritt jemand nicht bei, kann das ein berechtigtes Interesse der BGH an einer Kündigung begründen (siehe 6.4). Welche Anteile gelten, steht in 4.7.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das regelt das Gesetz. Es würde auch erlauben, dass Erben die Mitgliedschaft dauerhaft fortsetzen. Unsere Satzung sieht das wie bisher nicht vor.

§ Zum Nachlesen: § 9 · § 12 · §§ 563 ff. BGB

7.2 Was gilt für meinen Ehepartner, wenn ich sterbe oder ausziehe?

Ob Ihr Ehepartner die Wohnung übernehmen kann, regelt das Gesetz. Die Satzung regelt nur die Anteile: Hat er mit Ihnen zusammengelebt, gilt für ihn Ihre bisherige Anteilsregel weiter.

Das gilt auch für eingetragene Lebenspartner. Voraussetzung ist, dass Sie beide zum Zeitpunkt des Todes oder Auszugs einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung geführt haben. Ein Beispiel: Sie sind 2010 eingezogen und haben 1 + 9 Anteile. Übernimmt Ihr Ehepartner die Wohnung, bleibt es auch für ihn bei 1 + 9 Anteilen. Er muss nicht auf die heutige Regel aufstocken. Den Übergang regeln wir mit einem eigenen Formular. Ihr Geschäftsguthaben kann dabei auf seine Anteile angerechnet werden. Er zahlt dann nicht doppelt. Für Partner ohne Trauschein gilt die Regel für Mitbewohner (siehe 7.3).

BISHER: Die Satzung 2001 sah die Fortgeltung bei Tod oder Scheidung vor. Neu sind der Fall des Auszugs, die ausdrückliche Nennung eingetragener Lebenspartner und die Voraussetzung des gemeinsamen Haushalts.

WARUM? Wer gemeinsam in der Wohnung lebt, ist anders zu bewerten als jemand ohne Bezug zur Wohnung.

§ Zum Nachlesen: Anlage 1, Sonderfälle

7.3 Können meine Kinder oder andere Mitbewohner die Wohnung übernehmen?

Auch das regelt nicht die Satzung, sondern das Gesetz und der Nutzungsvertrag. Übernehmen sie die Wohnung, zeichnen sie die Anteile nach der Regel, die zu diesem Zeitpunkt gilt.

Das gilt für Kinder, Partner ohne Trauschein und alle anderen Mitbewohner. Für Bestandswohnungen sind das heute 1/3 Anteil je Quadratmeter (siehe 4.4). Anteile, die sie selbst schon haben, werden angerechnet.

BISHER: Auch nach der Satzung 2001 zeichneten Kinder und andere Familienangehörige aus dem Haushalt die jeweils geltenden Anteile, damals 1 + 9. Das Prinzip bleibt gleich. Weil die aktuelle Regel nach Wohnfläche rechnet, kann sich eine andere Anzahl ergeben.

§ Zum Nachlesen: § 17 Abs. 2 und 3 · Anlage 1, Sonderfälle und Kategorie 5

7.4 Kann mein Partner zusätzlich Mitglied werden?

Bei der BGH ist pro Wohnung eine Person Mitglied. Ihr Partner wird Mitglied, wenn er die Wohnung übernimmt (siehe 7.2).

Mitglied wird man bei uns, wenn der Nutzungsvertrag zustande kommt. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand. Ehepartnern und eingetragenen Lebenspartnern kann der Vorstand das Eintrittsgeld erlassen (siehe 4.11).

WARUM? Wären zwei Personen derselben Wohnung Mitglied, müsste jede für sich die vollen Pflichtanteile übernehmen. Ein Mitglied pro Wohnung vermeidet diese doppelte Belastung.

§ Zum Nachlesen: § 4 · § 5 Abs. 2 · § 17 Abs. 2

7.5 Was gilt bei Trennung oder Scheidung?

Die Satzung regelt nicht, wer nach einer Trennung in der Wohnung bleibt. Sie regelt nur die Anteile.

Ziehen Sie aus und bleibt Ihr Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner in der Wohnung, gilt für ihn Ihre bisherige Anteilsregel weiter. Voraussetzung ist, dass Sie bis zum Auszug zusammengelebt haben (siehe 7.2). Das gilt auch ohne Scheidung. Ihr Partner wird dann Mitglied. Sie können ihm Ihre Anteile mit Zustimmung des Vorstands übertragen und scheiden damit ohne Kündigungsfrist aus (siehe 7.6). Wer die Wohnung behält, richtet sich nach dem Nutzungsvertrag und dem Gesetz.

BISHER: Die Satzung 2001 nannte nur die Scheidung. Jetzt genügt der Auszug, wenn vorher ein gemeinsamer Haushalt bestand.

§ Zum Nachlesen: Anlage 1, Sonderfälle · § 8 Abs. 1

7.6 Kann ich meine Anteile an mein Kind weitergeben?

Ja, wenn Ihr Kind Ihre Wohnung übernimmt oder selbst eine Wohnung der BGH nutzt. Der Vorstand muss zustimmen.

Mitglied wird man bei uns nur mit einer eigenen Wohnung (siehe 7.4). Sie können Ihr gesamtes Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf Ihr Kind übertragen. Dann scheiden Sie sofort aus, ohne Kündigungsfrist. Das Geld bleibt in der Genossenschaft und wird Ihrem Kind gutgeschrieben. Nutzen Sie selbst noch eine Wohnung der BGH, geht das nicht: Ohne Mitgliedschaft könnte die BGH Ihren Nutzungsvertrag kündigen (siehe 6.4). Neu ist, dass Sie auch nur einen Teil übertragen können und selbst Mitglied bleiben. Das geht nur mit Anteilen, die Sie nicht als Pflichtanteile für Ihre Wohnung brauchen.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das Gesetz erlaubt die Übertragung. Die Satzung darf sie an Bedingungen knüpfen. Die BGH verlangt wie bisher die Zustimmung des Vorstands.

BISHER: Die Satzung 2001 erlaubte nur die Übertragung des gesamten Guthabens.

§ Zum Nachlesen: § 8 · § 17 Abs. 6

8 THEMA 8
Erbbauberechtigte und ihre Interessenvertretung

8.1 Wer sind die Erbbauberechtigten („Siedler“)?

Die „Siedler“ stehen am Anfang unserer Genossenschaft. Ihre Geschichte zeigt, was die BGH bis heute ausmacht: gemeinsam anpacken, Verantwortung übernehmen und den Mut haben, sich neuen Zeiten anzupassen.

1919, unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg, herrschte große Wohnungsnot. Die ersten Mitglieder erschlossen in Hartmannshofen gemeinsam Grundstücke und bauten auf Erbbaugrund mit viel eigener Arbeit ihre Häuser. Damit legten sie den Grundstein für unsere Genossenschaft.

Nach dem Zweiten Weltkrieg änderten sich die Lebens- und Wohnbedürfnisse grundlegend. Die damaligen Verantwortlichen hielten deshalb nicht am bisherigen Modell der Siedlungshäuser fest. Sie wagten den Schritt in den Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen. Dafür waren große Investitionen und erhebliche Finanzierungen notwendig. Aus dieser Entscheidung entwickelte sich die BGH, wie wir sie heute kennen. Heute gehören noch rund 110 Siedler zur BGH.

Diese Haltung gehört zur Geschichte der BGH: Bewährtes erhalten, Veränderungen annehmen und Zukunft gestalten. Genau darum geht es auch bei der Satzungsneufassung: Unsere Werte bleiben, unsere Regeln entwickeln wir weiter.

8.2 Warum gibt es künftig keinen eigenen Beirat der Erbbauberechtigten („Siedler“) mehr?

Weil der Beirat seit 2000 nicht mehr gelebt wird.

1984 richtete die Genossenschaft einen Beirat für die Siedler ein. 1992 kam er in die Satzung. Er bestand aus drei Siedlern und sollte den Vorstand bei ihren besonderen Interessen unterstützen. Seit 2000 gibt es den Beirat nur noch auf dem Papier. Die Siedler bringen ihre Anliegen seitdem im Aufsichtsrat und im Vorstand ein.

WARUM? Eine Regel, die nicht gelebt wird, gehört nicht in die Satzung. Vorstand, Aufsichtsrat und VdW Bayern hielten es deshalb für sinnvoller, die Interessenvertretung unmittelbar über die regulären Gremien der Genossenschaft zu ermöglichen, also über Aufsichtsrat und Vorstand. Die neue Satzung regelt das in § 24 Abs. 4 Satz 2 (siehe 8.3).

§ Zum Nachlesen: § 24 Abs. 4 · alt: § 22a

8.3 Wer vertritt künftig die Interessen der Erbbauberechtigten?

Aufsichtsrat und Vorstand. Erbbauberechtigte können in beiden Gremien selbst mitwirken.

Erbbauberechtigte sind Mitglieder wie alle anderen. Sie können für den Aufsichtsrat kandidieren oder Kandidaten vorschlagen. Neu ist: Der Aufsichtsrat kann bei seinen eigenen Wahlvorschlägen die angemessene Vertretung der Erbbauberechtigten und Eigentümer im Siedlungsgebiet Hartmannshofen berücksichtigen. Einen festen Sitz gibt es nicht. Wer gewählt wird, entscheidet die Mitgliederversammlung. In der Versammlung zählt die Stimme der Erbbauberechtigten wie jede andere.

BISHER: Die Satzung 2001 enthielt zur Vertretung im Aufsichtsrat keine Regel.

WARUM? Mitwirkung findet dort statt, wo entschieden wird: im Aufsichtsrat und im Vorstand.

§ Zum Nachlesen: § 24 Abs. 4

8.4 Warum werden die besonderen Aufgaben für die Erbbauberechtigten nicht ausdrücklich im Zweck der Genossenschaft genannt?

Weil die Satzung diese Aufgaben bereits abdeckt.

Nach § 2 Abs. 2 kann die BGH alle Aufgaben der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur übernehmen. Dazu gehört auch, gemeinsame Interessen der Siedler zu bündeln, etwa bei der Erneuerung der Privatstraßen. Das galt schon nach der Satzung 2001.

9 THEMA 9
Wer entscheidet was? Vorstand und Aufsichtsrat

9.1 Wer entscheidet bei der BGH was?

Drei Gremien teilen sich die Aufgaben: Der Vorstand führt die Geschäfte, der Aufsichtsrat überwacht ihn, und die Mitgliederversammlung entscheidet über die Grundlagen.

- **Vorstand:** Er leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung, zum Beispiel Vermietung, Mieten, Instandhaltung, Personal und Finanzen. Nach außen vertreten immer zwei Personen gemeinsam die BGH.
- **Aufsichtsrat:** Er überwacht und berät den Vorstand. Er kann jederzeit Auskunft verlangen und prüft den Jahresabschluss.
- **Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam:** Wichtige Grundsatzfragen beraten beide Gremien zusammen und stimmen getrennt ab, zum Beispiel über das Neubau- und Modernisierungsprogramm, die Regeln für die Wohnungsvergabe und Grundstücksverkäufe.
- **Mitgliederversammlung:** Sie beschließt über Satzungsänderungen, den Jahresabschluss und die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat. Sie wählt den Aufsichtsrat und bestellt den Vorstand.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Diese Aufteilung schreibt das Gesetz vor. Für das Tagesgeschäft kann die Mitgliederversammlung dem Vorstand keine Weisungen geben. Das erlaubt das Gesetz nur Genossenschaften mit höchstens 20 Mitgliedern.

§ Zum Nachlesen: § 21 Abs. 3 · § 22 Abs. 1 und 2 · § 25 · § 28 · § 35 Abs. 1

9.2 Wählen wir Mitglieder den Vorstand künftig noch selbst?

Ja. Wie bisher bestellt die Mitgliederversammlung den Vorstand, auf Vorschlag des Aufsichtsrats. Daran ändert die neue Satzung nichts.

Der Aufsichtsrat sucht geeignete Kandidaten und schlägt sie vor. Die Mitgliederversammlung entscheidet, rechtlich heißt das „bestellen“. Der Aufsichtsrat kann also niemanden allein zum Vorstand machen.

Geregelt ist das in § 21 Abs. 3. In der Liste der Aufgaben der Mitgliederversammlung in § 35 steht die Bestellung nicht noch einmal eigens. Das ist auch nicht nötig, denn § 35 zählt die Aufgaben nur beispielhaft auf („insbesondere“). Die „Wahlordnung“, die in der Satzung vorkommt, betrifft nur eine mögliche Vertreterversammlung (siehe 11.1).

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das Gesetz erlaubt, dass der Aufsichtsrat den Vorstand bestellt. Die Mustersatzung sieht das so vor. Die BGH hat sich bewusst anders entschieden: Bei uns bestellt weiterhin die Mitgliederversammlung.

BISHER: Die Satzung 2001 nannte die Wahl des Vorstands zusätzlich in der Aufgabenliste der Mitgliederversammlung. Neu ist, dass enge Angehörige von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern nicht in den Vorstand dürfen.

§ Zum Nachlesen: § 21 Abs. 2 und 3 · § 35 Abs. 1

9.3 Warum kann der Vorstand künftig bis zu fünf Jahre bestellt werden?

Fünf Jahre sind künftig die Höchstgrenze, nicht automatisch die Amtszeit jedes Vorstands.

Die Mitgliederversammlung kann Vorstandsmitglieder auf Vorschlag des Aufsichtsrats für eine kürzere Zeit oder für höchstens fünf Jahre bestellen. Eine Wiederbestellung bleibt möglich.

BISHER: Drei Jahre. Außerdem schied jedes Jahr turnusmäßig ein Drittel des Vorstands aus. Diese Rotationsregel entfällt.

WARUM? Vorstand und Aufsichtsrat wollen mehr Flexibilität bei der Bestelldauer. Je nach Situation können zum Beispiel drei, vier oder fünf Jahre gewählt werden. So lassen sich Amtszeiten staffeln, damit nie alle Vorstände gleichzeitig ausscheiden. Und wer ein Bauprojekt verantwortet, kann es auch abschließen.

§ Zum Nachlesen: § 21 Abs. 3

9.4 Warum zwei oder drei Vorstände – und was, wenn sie sich nicht einigen?

Vorstand und Aufsichtsrat wollen weiterhin drei Vorstandsmitglieder. Zwei sind die Auffanglösung, damit die BGH handlungsfähig bleibt.

Bisher schrieb die Satzung genau drei Vorstände vor. Fiel einer länger aus, etwa durch Krankheit oder einen Unfall, war die Genossenschaft im Zweifel handlungsunfähig, bis der Posten wieder besetzt war. Künftig reichen zwei.

Beschlüsse brauchen eine Mehrheit. Stimmen bei zwei Vorständen einer dafür und einer dagegen, gibt es keine Mehrheit. Der Antrag ist damit abgelehnt.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das Gesetz sieht grundsätzlich mindestens zwei Vorstände vor. Die BGH entscheidet sich für einen Rahmen von zwei bis drei.

WARUM? Der VdW Bayern erlebt in seiner Beratung immer wieder, dass Genossenschaften mit einer festen Vorstandszahl handlungsunfähig werden, wenn ein Vorstand ausfällt. Er empfiehlt deshalb die Mindestbesetzung von zwei als Auffanglösung.

§ Zum Nachlesen: § 21 Abs. 1 · § 22 Abs. 6

9.5 Bekommt der Aufsichtsrat künftig mehr Mitspracherecht?

In einigen Punkten ja. Die Leitung bleibt aber beim Vorstand.

Mehr Mitsprache erhält der Aufsichtsrat vor allem bei den gemeinsamen Beschlüssen mit dem Vorstand. Neu hinzu kommen unter anderem:

- das Verfahren bei Grundstücksverkäufen (bisher nur die Grundsätze)
- das Konzept für den Rückbau von Gebäuden
- Inhaberschuldverschreibungen und Genussrechte
- verbindliche Einstellungen in die Rücklagen
- die Form der Mitgliederversammlung

Außerdem kann der Aufsichtsrat Vorstandsmitglieder vom Verbot der Mehrfachvertretung befreien (siehe 10.4). Zugleich stellt die Satzung klar: Der Aufsichtsrat muss die Leitungsbefugnis des Vorstands beachten.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das Recht, den Vorstand zu überwachen und jederzeit Auskunft zu verlangen, gibt dem Aufsichtsrat das Gesetz. Welche Entscheidungen beide Gremien gemeinsam treffen, legt die Satzung fest.

BISHER: Gemeinsame Beschlüsse gab es schon nach der Satzung 2001, aber zu weniger Themen.

WARUM? Was für die Zukunft der Genossenschaft besonders wichtig ist, sollen Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam verantworten.

§ Zum Nachlesen: § 22 Abs. 2 · § 25 · § 28

10 THEMA 10
Wer haftet – und wer kontrolliert?

10.1 Wer kontrolliert eigentlich den Vorstand?

Vor allem der Aufsichtsrat. Dazu kommen die Mitgliederversammlung und der Prüfungsverband.

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand. Er kann jederzeit Auskunft verlangen und Fachleute hinzuziehen. Der Vorstand muss ihm über Geschäftspolitik, Finanz-, Investitions- und Personalplanung berichten. Dazu gehören auch Abweichungen von den Plänen und erkennbare Risiken. Die Mitgliederversammlung entscheidet jedes Jahr über die Entlastung des Vorstands. Nur sie kann einen Vorstand vorzeitig abberufen, mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Der Prüfungsverband prüft jedes Jahr die Geschäftsführung (siehe 10.6).

BISHER: Neu ist, dass der Vorstand auch über Abweichungen von den Plänen und über Risiken berichten muss.

§ Zum Nachlesen: § 21 Abs. 3 · § 23 Abs. 3 · § 25 · § 35 Abs. 1 · § 36 Abs. 2 · § 44

10.2 Gibt es einen Haftungsausschluss für den Vorstand?

Nein. Wer seine Pflichten verletzt, muss der Genossenschaft den Schaden ersetzen. Daran ändert sich nichts.

Vorstandsmitglieder müssen sorgfältig und gewissenhaft handeln. Im Streitfall müssen sie selbst nachweisen, dass sie das getan haben. Neu stellt die Satzung klar: Wer eine unternehmerische Entscheidung gut informiert und zum Wohl der Genossenschaft trifft, verletzt seine Pflichten nicht. Das gilt auch dann, wenn sich das Ergebnis später als ungünstig erweist. Ein Beispiel: Der Vorstand wählt nach sorgfältiger Prüfung eine Firma für eine Sanierung aus, und später wird sie teurer als geplant. Dann haftet er nicht automatisch persönlich. Hat der Aufsichtsrat eine Handlung gebilligt, schützt das den Vorstand nicht vor der Haftung. Für den Aufsichtsrat gilt derselbe Maßstab. Ihr eigenes Risiko als Mitglied bleibt auf Ihre Anteile begrenzt (siehe 4.12).

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Beides steht in § 34 GenG, die Haftung und die Regel zu unternehmerischen Entscheidungen. Die Satzung übernimmt es, damit jedes Mitglied es nachlesen kann.

WARUM? Der Vorstand soll verantwortungsvoll entscheiden können, statt aus Sorge vor Fehlern notwendige Entscheidungen aufzuschieben.

§ Zum Nachlesen: § 23 Abs. 1, 4 und 5 · § 26 · § 34 GenG

10.3 Darf ein Vorstand Geschäfte mit der BGH machen, etwa mit seiner eigenen Firma?

Nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Das gilt künftig auch für Ehe- und Lebenspartner, Verlobte und für Firmen, an denen sie beteiligt sind.

Die Regel gilt für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und für ihre Ehe- und Lebenspartner und Verlobten. Erfasst sind auch Firmen, an denen sie mit mindestens 20 % beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben. Der Aufsichtsrat muss auch zustimmen, wenn ein solcher Vertrag geändert oder beendet werden soll. Ein Beispiel: Das Architekturbüro eines Aufsichtsratsmitglieds soll einen Auftrag bekommen. Das geht nur, wenn der Aufsichtsrat vorher zustimmt.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Ein betroffenes Aufsichtsratsmitglied stimmt über sein eigenes Geschäft nicht mit ab. Das gilt auch ohne eigenen Satz in der Satzung. Es ergibt sich nach überwiegender Meinung in Rechtsprechung und Literatur aus dem Gesetz (entsprechend § 34 BGB). Über Geschäfte mit Vorstandsmitgliedern entscheidet allein der Aufsichtsrat.

BISHER: Die Satzung 2001 verlangte die Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat, aber nur für die Organmitglieder selbst. Angehörige und Firmen waren nicht erfasst. Außerdem stand dort ausdrücklich, dass die Betroffenen nicht mit abstimmen.

WARUM? Klare Regeln schaffen Vertrauen. Sie schützen die Genossenschaft und alle Beteiligten.

§ Zum Nachlesen: § 30 · § 30a

10.4 Was bedeutet es, dass der Aufsichtsrat Vorstände vom Verbot der Mehrfachvertretung befreien kann?

Ein Vorstandsmitglied darf nicht für beide Seiten eines Vertrags unterschreiben. Der Aufsichtsrat kann davon im Einzelfall befreien, aber nie für Verträge des Vorstandsmitglieds mit sich selbst.

Ein Beispiel: Ein Vorstandsmitglied ist ehrenamtlich Vorsitzender eines Nachbarschaftsvereins. Die BGH will dem Verein einen Gemeinschaftsraum überlassen. Normalerweise unterschreiben zwei andere Vorstandsmitglieder für die BGH. Ist aber eines davon länger krank, bleibt niemand übrig, der unterschreiben darf. Mit der Befreiung durch den Aufsichtsrat kommt der Vertrag trotzdem zustande.

BISHER: Die Satzung 2001 sah keine Befreiung vor.

WARUM? Die Befreiung erteilt nicht der Vorstand sich selbst, sondern der Aufsichtsrat. Er prüft vorher, ob das Geschäft für die Genossenschaft in Ordnung ist.

§ Zum Nachlesen: § 22 Abs. 2

10.5 Wofür bekommt der Aufsichtsrat 20.000 € im Jahr – und wer kontrolliert das?

Die 20.000 € sind kein persönlicher Pauschalbetrag. Sie sind der jährliche Höchstrahmen für Auslagen und Vergütungen des gesamten Aufsichtsrats.

Aus dem Budget bezahlt der Aufsichtsrat Auslagen und Vergütungen, vor allem Schulungen und Fortbildungen mit Reise- und Übernachtungskosten. Er kann auch Fachleute beauftragen, etwa für eine rechtliche Beratung, ohne dass der Vorstand den Auftrag freigeben muss. Über die Verwendung entscheidet der Aufsichtsrat eigenverantwortlich. Die Rechnungen bezahlt die Genossenschaft, und der Vorstand meldet, wenn das Budget ausgeschöpft ist. Die Höhe kann nur die Mitgliederversammlung ändern. Was nicht ausgegeben wird, bleibt in der Genossenschaft.

BISHER: Die Satzung 2001 nannte nur einen „angemessenen Auslagenersatz“. Den Rahmen von 15.000 € hat die Mitgliederversammlung 2012 beschlossen, in der Satzung stand er nicht.

WARUM? Ein eigenes Budget macht den Aufsichtsrat unabhängig von dem Vorstand, den er kontrollieren soll. So schützt es auch die Interessen der Mitglieder.

§ Zum Nachlesen: § 24 Abs. 8 · § 35 Abs. 1

10.6 Wer prüft die Finanzen der BGH?

Der Prüfungsverband. Das schreibt das Gesetz vor.

Die BGH ist Mitglied im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen. Dieser prüft die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Bei der BGH wird auch der Jahresabschluss mitgeprüft. Zusätzlich prüft der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und berichtet darüber der Mitgliederversammlung.

§ Zum Nachlesen: § 25 Abs. 5 · § 44

10.7 Was schützt uns, wenn in zehn Jahren andere Personen in Vorstand und Aufsichtsrat sitzen?

Die Satzung selbst. Sie bindet jeden, der künftig Verantwortung trägt. Ändern können sie nur die Mitglieder, mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

Auch künftige Vorstände müssen sich an ihre Sorgfalts- und Haftungspflichten halten. Der Aufsichtsrat muss kontrollieren. Interessenkonflikte bleiben geregelt, und wichtige Entscheidungen bleiben auf mehrere Gremien verteilt. Die Mitglieder bestellen den Vorstand und wählen den Aufsichtsrat. Nach den Regeln der Satzung können sie beide auch wieder abberufen.

WARUM? Gute Regeln dürfen nicht von einzelnen Personen abhängen.

§ Zum Nachlesen: § 21 Abs. 3 · § 23 · § 25 · §§ 30, 30a · § 36 Abs. 2

11 THEMA 11
Mitgliederversammlung, Stimmrecht und Wahlen

11.1 Bleibt es bei „ein Mitglied – eine Stimme“ – kommt eine Vertreterversammlung?

Ja, jedes Mitglied hat eine Stimme, egal wie viele Anteile es hat. Eine Vertreterversammlung wird mit der neuen Satzung nicht eingeführt.

Damit bleibt die Mitgliederversammlung das zentrale Organ aller Mitglieder. Die Zahl der Geschäftsanteile erhöht das Stimmgewicht nicht. In der Satzung kommt zwar eine „Wahlordnung“ vor. Sie gilt nur für die Wahl von Vertretern, falls es einmal eine Vertreterversammlung gäbe. Eine Vertreterversammlung wäre nach dem Genossenschaftsgesetz überhaupt erst bei einer Genossenschaft mit mehr als 1.500 Mitgliedern möglich. Die BGH hat rund 900 Mitglieder.

BISHER: Auch bisher galt: ein Mitglied – eine Stimme.

§ Zum Nachlesen: § 31 Abs. 1 · § 35 Abs. 1

11.2 Wer wählt den Aufsichtsrat, und wie groß ist er?

Die Mitgliederversammlung. Der Aufsichtsrat hat künftig mindestens drei und höchstens neun Mitglieder.

Derzeit hat der Aufsichtsrat acht Mitglieder. Gewählt wird für drei Jahre, eine Wiederwahl ist zulässig.

BISHER: Mindestens drei Mitglieder, ohne Obergrenze.

§ Zum Nachlesen: § 24 Abs. 1 und 3

11.3 Kann ich selbst jemanden für den Aufsichtsrat vorschlagen?

Ja. Jedes Mitglied kann Kandidaten vorschlagen. Der Vorschlag muss mindestens eine Woche vor der Versammlung bei der BGH eingehen.

Vorschlagen dürfen außerdem der Aufsichtsrat und einzelne Aufsichtsratsmitglieder. Vorstandsmitglieder dürfen keine Kandidaten vorschlagen. So bestimmt der Vorstand nicht mit, wer ihn kontrolliert. Nach Ablauf der Frist sind keine Vorschläge mehr möglich, auch nicht in der Versammlung selbst. Für die Wahl am 1. Dezember 2026 gelten noch die Regeln der bisherigen Satzung (siehe 14.6).

BISHER: Die Frist betrug fünf Tage. Dass Vorstandsmitglieder nicht vorschlagen dürfen, ist neu.

§ Zum Nachlesen: § 24 Abs. 4

11.4 Kann ich eine geheime Abstimmung verlangen?

Sie können sie beantragen. Die Mitgliederversammlung entscheidet darüber mit einfacher Mehrheit.

Ohne einen solchen Beschluss wird in der Regel offen abgestimmt. Wahlen zum Aufsichtsrat mit mehr Kandidaten als Sitzen sind immer geheim.

BISHER: Die Regel war dieselbe. Neu ist, dass eine geheime Abstimmung auch elektronisch möglich ist.

§ Zum Nachlesen: § 34 Abs. 2 · § 34a Abs. 3

11.5 Können wir Mitglieder eine Versammlung oder einen Tagesordnungspunkt verlangen?

Ja. Wenn mindestens zehn Prozent der Mitglieder dies verlangen, muss eine Mitgliederversammlung einberufen oder ein entsprechender Punkt auf die Tagesordnung gesetzt werden.

Das Verlangen muss in Textform erfolgen und Zweck und Gründe nennen. Bei einem Tagesordnungspunkt muss es außerdem um eine Angelegenheit gehen, über die die Mitgliederversammlung entscheiden darf.

BISHER: Die Grenze von zehn Prozent gab es bereits. Modernisiert wird vor allem die Form des Antrags.

§ Zum Nachlesen: § 33 Abs. 3

11.6 **Kann spontan über Themen abgestimmt werden, die nicht auf der Tagesordnung stehen?**

Grundsätzlich nein. Beschlossen werden kann nur über Themen, die ordnungsgemäß auf der Tagesordnung angekündigt wurden.

So sollen alle Mitglieder vorher wissen, worüber entschieden werden soll. Nachträglich aufgenommene Beschlusspunkte müssen grundsätzlich mindestens eine Woche vorher angekündigt werden. Die Regel schützt vor Überraschungsbeschlüssen.

Über einen unangekündigten Punkt könnte nur dann beschlossen werden, wenn alle Mitglieder teilnehmen und niemand der Abstimmung widerspricht. Ausnahmen gelten für reine Verfahrensanträge und für den Antrag auf eine weitere außerordentliche Mitgliederversammlung.

BISHER: Für nachträgliche Beschlusspunkte galt eine kürzere Ankündigungsfrist von drei Tagen.

§ Zum Nachlesen: § 33 Abs. 4 und 5

12 THEMA 12
Digitale Versammlungen und Einberufung

BLEIBT	NEU	NEU	NEU
Präsenz	**Hybrid**	**Virtuell**	**Gestrecktes Verfahren**
Klassische Versammlung vor Ort (Regelfall)	Präsenz und Zuschaltung	rein digitale Versammlung	über mehrere Wochen: erst erörtern, dann abstimmen
§ 32	§ 32a	§ 32b	§ 32c

Neue Formate sind möglich – Präsenz bleibt der Regelfall.

12.1 **Findet die Versammlung künftig nur noch online statt – und wer entscheidet das?**

Nein. Die Präsenzversammlung bleibt ausdrücklich der Regelfall. Zusätzlich werden künftig hybride, virtuelle und gestreckte Versammlungen möglich.

Über die konkrete Form einer Versammlung entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam. Können sie sich nicht einigen, findet die Versammlung in Präsenz statt. Die neuen Möglichkeiten sollen die BGH handlungsfähig halten und den Mitgliedern zusätzliche Formen der Teilnahme eröffnen.

BISHER: Die Satzung von 2001 ging grundsätzlich von einer klassischen Präsenzversammlung aus.

§ Zum Nachlesen: § 32 Abs. 2 · § 28 Buchst. s

12.2 Habe ich online die gleichen Rechte wie vor Ort?

Ja. Auch bei einer digitalen Teilnahme müssen Rede-, Antrags-, Auskunfts- und Stimmrecht gewährleistet sein.

Bei hybriden und virtuellen Versammlungen muss eine Kommunikation in beide Richtungen möglich sein. Die verwendete Technik und das Verfahren müssen sicherstellen, dass die Mitglieder ihre Rechte tatsächlich ausüben können.

§ Zum Nachlesen: § 32 Abs. 4 · §§ 32a, 32b

12.3 Ich habe kein Internet – bin ich dann ausgeschlossen?

Nein. Das Internet wird nicht zur allgemeinen Voraussetzung für Ihre Mitgliedsrechte. Bei einer rein virtuellen Versammlung brauchen Sie für die persönliche digitale Teilnahme allerdings einen entsprechenden Zugang.

Die Präsenzversammlung bleibt der Regelfall. Bei einer hybriden Versammlung können Sie weiterhin vor Ort teilnehmen.

§ Zum Nachlesen: §§ 32 bis 32c

12.4 Was bedeutet das „gestreckte Verfahren“?

Die Versammlung läuft über mehrere Wochen, in zwei Abschnitten: erst wird diskutiert, dann abgestimmt.

In der Erörterungsphase können Sie digital oder hybrid Fragen stellen, Anträge einreichen und Kandidaten vorschlagen. In der anschließenden Abstimmungsphase stimmen Sie schriftlich oder elektronisch ab. Fristen und Wege dafür stehen in der Einladung.

§ Zum Nachlesen: § 32c

12.5 Kann ich abstimmen, ohne zur Versammlung zu kommen?

Künftig kann das möglich sein, aber nur, wenn diese Möglichkeit für die jeweilige Versammlung ausdrücklich angeboten wird.

Bei einer Präsenzversammlung können Vorstand und Aufsichtsrat ermöglichen, dass Mitglieder ihre Stimme vorher schriftlich oder elektronisch abgeben. Wer so bereits abgestimmt hat, kann anschließend nicht zusätzlich an der Versammlung teilnehmen.

Wichtig für den 1. Dezember 2026: An diesem Tag gilt noch die bisherige Satzung. Die neuen digitalen Abstimmungsmöglichkeiten gelten erst, wenn die neue Satzung in Kraft ist.

§ Zum Nachlesen: § 32 Abs. 3b

12.6 Einladung zur Mitgliederversammlung: nur noch in der Zeitung?

Rechtlich verbindlich laden wir künftig über den Münchner Merkur ein. Ihre Einladung erhalten Sie weiterhin persönlich per Brief.

Erscheint der Münchner Merkur nicht mehr, tritt die Süddeutsche Zeitung an seine Stelle. Zusätzlich informieren wir auf unserer Website. Zwischen Einladung und Versammlung liegen künftig mindestens zwei Wochen. Zur Versammlung am 1. Dezember 2026 laden wir noch nach der bisherigen Satzung ein, also per Brief.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das Gesetz verlangt, dass die Satzung einen Einladungsweg festlegt: entweder ein Brief an alle oder ein öffentliches Blatt. Die BGH wählt das Blatt als verbindlichen Weg und schreibt trotzdem allen.

BISHER: Die Einladung kam per Brief, mindestens zehn Tage vorher.

WARUM? Ist der Brief der verbindliche Weg, reicht ein einziger Brief, der nicht ankommt. Das betroffene Mitglied könnte die Beschlüsse anfechten, auch wenn alle anderen einig waren. Die Bekanntmachung in der Zeitung ist eindeutig nachweisbar und schützt die Beschlüsse.

§ Zum Nachlesen: § 33 Abs. 2 · § 43 Abs. 2

13 THEMA 13
Gewinne, Rücklagen und Dividenden

13.1 Was passiert künftig mit dem Gewinn der BGH?

Er bleibt vollständig in der Genossenschaft. Er wird auf neue Rechnung vorgetragen oder den Rücklagen zugeführt.

Mindestens 10 % des Jahresüberschusses gehen in die gesetzliche Rücklage. So legt es die Satzung fest. Sie ist ausschließlich dafür da, Verluste zu decken. Über die Verwendung des Bilanzgewinns entscheidet weiterhin die Mitgliederversammlung. Warum es keine Ausschüttung gibt, erklärt 13.3.

§ Zum Nachlesen: § 40 Abs. 1 und 2 · § 41 · § 35 Abs. 1

13.2 Gibt es Zinsen oder eine Dividende auf meine Anteile – und gab es je eine?

Nein. Die neue Satzung sieht weder eine Verzinsung der Geschäftsguthaben noch eine Gewinnausschüttung an die Mitglieder vor.

In mehr als 100 Jahren hat die BGH nie eine Dividende ausgeschüttet.

BISHER: Eine Dividende war theoretisch möglich, höchstens 4 % des Geschäftsguthabens. Künftig ist diese Möglichkeit ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Verzinsung der Anteile sah schon die Satzung 2001 nicht vor.

§ Zum Nachlesen: § 41

13.3 Warum sieht die neue Satzung keine Dividende mehr vor?

Weil Überschüsse nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft und damit langfristig allen Mitgliedern zugutekommen sollen.

Die BGH versteht die Geschäftsanteile nicht als Geldanlage. Ihr Kernauftrag ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Eine Ausschüttung wäre zudem ein Umweg: Das Geld käme nur teilweise zurück, weil in der Regel mehr als ein Viertel davon als Kapitalertragsteuer abfließt. Rücklagen stärken die wirtschaftliche Stabilität, halten die Mieten stabil und schaffen Spielraum für Instandhaltung, Modernisierung und künftige Investitionen. Die neue Satzung schreibt damit die langjährige Praxis der BGH fest.

§ Zum Nachlesen: § 2 · § 41

13.4 Wer entscheidet über die Rücklagen?

Bis zu 50 % des Jahresüberschusses kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats schon bei der Aufstellung des Jahresabschlusses in die Rücklagen einstellen. Über weitere Rücklagen beschließt die Mitgliederversammlung.

Weitere Einstellungen in die Rücklagen können Vorstand und Aufsichtsrat nur vorschlagen. Darüber berichtet der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung gesondert, und sie entscheidet. Das Geld bleibt in jedem Fall in der Genossenschaft, denn eine Ausschüttung gibt es nicht (siehe 13.2).

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das Gesetz erlaubt diese Regel, aber nur, wenn die Satzung sie vorsieht. Die BGH nimmt sie neu auf.

BISHER: Die Satzung 2001 kannte diese Regel nicht.

WARUM? Der Gewinn bleibt so oder so in der Genossenschaft. Die Regel schafft frühzeitig Planungssicherheit für Instandhaltung und Modernisierung.

§ Zum Nachlesen: § 40 Abs. 3 und 4 · § 25 Abs. 5 · § 28 Buchst. o

13.5 Entscheiden wir weiter über den Jahresabschluss mit?

Ja. Die Mitgliederversammlung stellt den Jahresabschluss fest. Sie entscheidet über den Bilanzgewinn oder die Deckung eines Verlustes und über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Vorher prüft der Aufsichtsrat den Jahresabschluss. Zusammen mit seinem Bericht liegt er mindestens eine Woche vor der Versammlung in der Geschäftsstelle zur Einsicht aus oder wird Ihnen auf anderem Weg zugänglich gemacht. Daran ändert sich nichts.

GESETZ ODER UNSERE ENTSCHEIDUNG? Das schreibt das Gesetz vor.

§ Zum Nachlesen: § 35 Abs. 1 · § 39

13.6 Was passiert bei Verlusten – können meine Anteile gekürzt werden?

Nur im Ernstfall und nur, wenn die Mitgliederversammlung es beschließt. Nachschüsse müssen Sie in keinem Fall leisten.

Die Mitgliederversammlung beschließt, ob ein Verlust aus der gesetzlichen Rücklage gedeckt wird oder dadurch, dass die Geschäftsguthaben herabgesetzt werden. Für diesen Fall ist die gesetzliche Rücklage da. Werden die Geschäftsguthaben herangezogen, richtet sich der Anteil jedes Mitglieds nach seinen Pflichtanteilen. Ihr Risiko ist auf Ihre Anteile begrenzt (siehe 4.12).

§ Zum Nachlesen: § 42 · § 40 Abs. 1 · § 19

14 THEMA 14
Was passiert am 1. Dezember 2026?

14.1 Über welche Fassung stimmen wir ab – und gibt es eine neue Synopse?

Grundlage der Abstimmung ist der vollständige Satzungstext, den Sie mit der Einladung erhalten, einschließlich Anlage 1. Nur dieser Text ist verbindlich.

Eine neue Synopse gibt es nicht. Stattdessen erläutern die Broschüre und diese Fragen und Antworten die Änderungen ausführlich. Die Synopse vom 22. Juli 2026 bleibt als unverbindliche Arbeitshilfe auf unserer Website. Sie stellt alte und neue Satzung Absatz für Absatz gegenüber und ist zum Nachvollziehen sehr hilfreich. Seitdem hat sich der Entwurf in wenigen Punkten geändert (siehe 14.2). Auf Wunsch schicken wir Ihnen die Synopse per Post.

14.2 Hat sich die Satzung seit der Infoveranstaltung am 29. Juli noch geändert?

Ja, in wenigen Punkten. Die meisten Änderungen sind redaktionell.

Inhaltlich geändert wurde:

- **Erbbauberechtigte:** Der Aufsichtsrat kann bei seinen Wahlvorschlägen ihre Vertretung berücksichtigen. Diese Regel geht auf Hinweise aus der Mitgliedschaft zurück.
- **Gewinnausschüttung:** Weil sie ausgeschlossen ist, entfallen das Recht auf Teilnahme am Bilanzgewinn und die Regeln zur Gutschrift von Gewinnanteilen.
- **Leerstand und Zweitwohnung:** Die Regel steht nur noch an einer Stelle (§ 15 Abs. 2) statt doppelt.
- **Vollmacht:** Ein Bevollmächtigter kann künftig bis zu zwei Mitglieder vertreten statt eines, so wie es das Gesetz vorsieht.
- **Höchstzahl der Anteile:** Bisher galt die Grenze von 200 nur für die weiteren Anteile nach § 17 Abs. 5. Künftig gilt sie für alle Anteile eines Mitglieds, also einschließlich der Pflichtanteile.

Daneben wurden Verweise, Nummerierungen und Formulierungen angepasst. Alle Änderungen gegenüber der Synopse vom 22. Juli stehen in einer Übersicht, die wir zusammen mit der Synopse auf unserer Website bereitstellen. Auf Wunsch schicken wir sie Ihnen per Post.

§ Zum Nachlesen: § 13 Abs. 3 · § 15 Abs. 2 · § 17 Abs. 6 · § 24 Abs. 4 · § 31 Abs. 3 · § 41

14.3 Stimmen wir über die ganze Satzung ab?

Ja. Vorgesehen ist, über die neue Satzung als Ganzes abzustimmen. Einzelne Paragrafen werden nicht getrennt abgestimmt.

Die Paragrafen hängen eng zusammen (siehe 1A.2). Grundlage ist der Text, den Sie mit der Einladung erhalten. So wissen alle vorher, worüber entschieden wird. Bei Abstimmungen über einzelne Paragrafen könnten je nach Ergebnis ganz unterschiedliche Fassungen entstehen. Jede davon müsste allen vorher als vollständige Reinfassung vorliegen, also als Option A, B, C und so weiter, jeweils mit allen Änderungen und Verschiebungen der Paragrafen.

14.4 Wie viele Stimmen braucht die neue Satzung – müssen 75 % aller Mitglieder zustimmen?

Nein. Erforderlich sind 75 % der abgegebenen Stimmen, nicht 75 % aller Mitglieder der BGH.

Für Satzungsänderungen verlangt die bisherige Satzung, nach der am 1. Dezember abgestimmt wird (siehe 14.6), eine Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Das schreibt auch das Genossenschaftsgesetz vor. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden dabei nicht mitgezählt.

Ein einfaches Beispiel: Werden 100 gültige Ja- oder Nein-Stimmen abgegeben, müssen mindestens 75 davon Ja lauten.

§ Zum Nachlesen: Satzung 2001: § 35 Abs. 2 · § 33 Abs. 3 · § 16 GenG

14.5 Was passiert, wenn die notwendige Mehrheit nicht erreicht wird?

Dann bleibt die Satzung von 2001 gültig.

Sie entfernt sich aber weiter vom geltenden Recht und Gesetz, zum Beispiel bei den Fristen für die Einladung und für neue Tagesordnungspunkte. Dann fehlt ein Nachschlagewerk, in dem jeder einfach nachlesen kann, was gilt (siehe 1A.1). Für Ihre Wohnung und Ihre Miete ändert eine Ablehnung nichts. Die Zusatzvereinbarungen (Bindungsverträge), die seit April 2025 geschlossen wurden, bleiben grundsätzlich bestehen (siehe 4.8 und 4.9).

14.6 **Ab wann gilt die neue Satzung – und welche Regeln gelten am 1. Dezember selbst?**

Auch bei erfolgreicher Abstimmung gilt die neue Satzung nicht sofort. Sie wird erst mit der Eintragung in das Genossenschaftsregister wirksam.

Das schreibt das Genossenschaftsgesetz ausdrücklich vor. Deshalb gelten für die Mitgliederversammlung am 1. Dezember 2026 selbst noch die Regeln der bisherigen Satzung von 2001, insbesondere für Abstimmungen und Wahlen.

14.7 **Wo kann ich vorher noch Fragen stellen?**

Am besten vorab per E-Mail an satzung@bg-hartmannshofen.de, bitte spätestens bis Mittwoch, 25. November 2026.

Bei der erwarteten großen Teilnehmerzahl können wir in der Versammlung nicht jede Einzelfrage beantworten. Fragen, die vorab eingehen, bündeln wir nach Themen und beantworten sie geordnet. In der Versammlung können Sie selbstverständlich auch Fragen stellen.

Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G.

UNSER LEITSATZ

„Eine Satzung ist kein Regelwerk nur für gute Zeiten. Sie muss unserer Genossenschaft gerade auch in schweren Krisen, bei Naturkatastrophen oder sogar im Krieg Orientierung geben und neue Handlungsmöglichkeiten eröffnen. Denn wir gestalten unsere Satzung nicht nur für heute, sondern im Vertrauen darauf, dass unsere Gemeinschaft auch die Herausforderungen von morgen meistern kann."

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Dienstag, 1. Dezember 2026

Augustiner-Keller | Arnulfstr. 52 | 80335 München

17:30	18:00	19:00
Einlass	gemeinsames Abendessen	Beginn des offiziellen Teils

IHRE FRAGEN VORAB

Fragen und Hinweise zum Satzungstext schicken Sie bitte vorab per E-Mail an **satzung@bg-hartmannshofen.de** – spätestens bis Freitag, 20. November 2026.

Verbindlich ist allein der Wortlaut der Satzung.

Baugenossenschaft Hartmannshofen eG

STANDORT
Allacher Straße 98
D-80997 München

KONTAKT
Tel.: 089/ 14 99 050
info@bg-hartmannshofen.de

bg-hartmannshofen.de