

GENO Wohnbaugenossenschaft eG • Pflugfelder Straße 22 • 71636 Ludwigsburg

Pflugfelder Straße 22
D-71636 Ludwigsburg

Telefon (07141)4989-0
Telefax (07141)4989-299

Vorstand
Jens Meier (Vorsitzender)
Gerald Schäfer

Aufsichtsratsvorsitzende
Simone Zipperle

Sitz des Unternehmens
Ludwigsburg

Registergericht
Amtsgericht Stuttgart
GnR 220109

Internet
www.geno.ag

E-Mail
info@geno.ag

10. Juni 2016

Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2015 am 30. Juni 2016

Sehr geehrtes Mitglied,

zur ordentlichen Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft laden wir Sie am 30.06.2016 in die Musikhalle Stadt Ludwigsburg, Bahnhofstraße 19, 71638 Ludwigsburg ein. Bitte beachten Sie - der **Einlass** erfolgt **ab 9.30 Uhr** und die Mitgliederversammlung beginnt um 10.30 Uhr und endet voraussichtlich um 18.30 Uhr.

Für die Mitgliederversammlung geben wir die nachfolgende Tagesordnung bekannt:

Tagesordnung

1. Begrüßung der Mitglieder und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Festlegung des Versammlungsleiters und Ernennung eines Schriftführers
3. Berichterstattung des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015 und zur aktuellen wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sowie Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2015
4. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015
5. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung für das Geschäftsjahr 2014 und Erklärung des Aufsichtsrates dazu
6. Beschlussfassung über den Umfang der Bekanntgabe des Berichtes über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2014
7. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2015
8. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses
 - a) Änderungsbeschluss 2014
 - b) Verwendungsbeschluss 2015
9. Beschlussfassung über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015
 - a) des Vorstands
 - b) des Aufsichtsrats
10. Beschlussfassung über die Verschmelzung der greenVest21 Wohnbaugenossenschaft eG (übertragende Genossenschaft) auf die GENO Wohnbaugenossenschaft eG (übernehmende Genossenschaft)
 - a) Erläuterungen zu dem vorgesehenen Zusammenschluss mit der greenVest21 Wohnbaugenossenschaft eG
 - b) Erläuterung des Entwurfs des Verschmelzungsvertrages
 - c) Erstattung des Prüfungsgutachtens des PDG-Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. Erfurt über die beabsichtigte Verschmelzung gemäß § 81 UmwG
 - d) Aussprache und Beschlussfassung über die Verschmelzung im Wege der Übertragung der greenVest21 Wohnbaugenossenschaft eG auf die GENO Wohnbaugenossenschaft eG und Genehmigung des Entwurfs des Verschmelzungsvertrages.

11. Beschlussfassungen über die Änderungen der Satzung nach näherer Maßgabe der Anlage 2 zu dieser Einladung
12. Beratung und Beschlussfassung über die Genehmigung der Gewährung der bisherigen gemäß § 49 GenG festgelegten Kredithöchstgrenzen überschreitenden Sicherheiten
13. Wahlen zum Aufsichtsrat
14. Beratung und Beschlussfassung über Darlehen an die Genotec Vertriebs AG
 - a) Verlängerung des Ursprungsdarlehens in Höhe von EUR 954.825,13 bis 31.12.2018
 - b) Neuvergabe eines Darlehens in Höhe EUR 4.200.000,00 zur Abdeckung der Zahlungsverpflichtungen aus der Kostenverlagerung von der GENO Wohnbaugenossenschaft eG auf die Genotec Vertriebs AG
 - c) Vergabe eines Darlehens an die Genotec Vertriebs AG in Höhe von EUR 150.000,00 zum Zwecke des weiteren Vertriebsaufbaus für den Fall der Ablehnung der Darlehensvergabe gemäß vorstehendem TOP 14 b).
15. Beratung und Beschlussfassung über die Gewährung eines Zuschusses in Höhe von EUR 8.700,00 an ein Mitglied wegen besonderer sozialer Härte
16. Verschiedenes

Folgende Unterlagen liegen ab sofort während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in der Pflugfelder Str. 22 in 71636 Ludwigsburg am Empfang zur Einsicht der Mitglieder aus:

- Gemeinsamer Verschmelzungsbericht der GENO Wohnbaugenossenschaft eG sowie der greenVest21 Wohnbaugenossenschaft eG
- Entwurf des Verschmelzungsvertrages vom 10. Juni 2016
- Prüfungsgutachten des PDG-Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. Erfurt und des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Jahresabschlüsse und Lageberichte jeweils für die Geschäftsjahre 2013, 2014 und 2015 der GENO Wohnbaugenossenschaft eG sowie der greenVest21 Wohnbaugenossenschaft eG

Wir weisen darauf hin, dass ab 15. Juni 2016 der Jahresabschluss 2015 sowie der Lagebericht 2015 auch auf unserer Homepage www.geno.ag unter der Rubrik „Unternehmen/Unternehmensinformationen“ für Sie zum Download zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der beigefügten Satzungsänderungen möchten wir Sie darauf hinweisen, dass diese Satzungsänderungen im Wesentlichen zur Klarstellung der Satzung dienen:

1. zu § 2 – Diese erneute Änderung soll klarstellen, dass die Genossenschaft einen notwendigen Vertrieb unterhalten und finanzieren darf.
2. zu § 3 - Auch Gesellschaften bürgerlichen Rechts sollen zugelassen werden können. Diese sind von dem Begriff der Personenhandelsgesellschaft bislang nicht erfasst.
3. zu § 7 – Hier sind Änderungen notwendig, um die Abwicklung im Erbfall klarzustellen und insbesondere die Behandlung einer Mehrheit von Erben zu klären.
4. zu § 16 Abs. 4 und § 29 Abs. 1 – Die Wertgrenze beträgt gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 18.07.2007 EUR 100.000,00. Diese Wertgrenze ist zum einen aufgrund der eingeführten teilbegleitenden Finanzierung und zum anderen des neuen BauFiTarifs anzupassen. Der genannte Maximalwert wird benötigt, um im Rahmen des neuen GenobauFiTarifs Objekte mit einer Investitionssumme von bis zu EUR 2,0 Mio. (allgemeine Tarifbestimmungen) erwerben zu können und die Investition mit der Teilbegleitenden Finanzierung zu 60% über Kreditfinanzierung abzudecken.

5. zu § 33 Abs. 3 – Zum besseren Verständnis wird die Formulierung angepasst. Alle Anteile, die ein Mitglied bei der GENO eG zeichnet, sind sogenannte Pflichtanteile und unterliegen somit der Möglichkeit zur ratierlichen Einzahlung (Ratenzahler). Die beantragten Pflichtanteile werden mit Zulassung durch den Vorstand wirksam.

Zu TOP 14:

Die GENO Wohnbaugenossenschaft eG befindet sich derzeit in einem Veränderungsprozess, über die wir Sie in der letzten Mitgliederversammlung auch schon ausführlich informiert haben. Dem Ziel der positiven Bilanz werden alle anderen Ziele aktuell untergeordnet. Im Rahmen dieses Prozesses möchten wir nun auch produktbezogene Kosten aus der GENO eG in die Genotec Vertriebs AG (GVAG) verlagern. Hierbei geht es um Personalkosten, Werbekosten, Vertriebsunterstützungs- und Ausbildungskosten, IT-Kosten, Seminare und Messen, welche bislang als Produkt unterstützende Maßnahmen galten. Zudem ist die Auslagerung der gesamten Wohnkompetenzzentrenkosten geplant. In der Rückbetrachtung sind hier jährliche Gesamtkosten von bis zu EUR 1,60 Mio. entstanden. Die GENO eG ist einfach mehr als nur eine Wohnbaugenossenschaft.

Mit dieser Auslagerung verbessert sich kurzfristig die Ertragssituation der Genossenschaft erheblich. Derzeit befindet sich die GVAG selbst in einer Aufbausituation und ist damit nicht in die Lage die Kosten aus eigenen Mitteln zu begleichen. Daher soll hier ein Darlehen gewährt werden, mit welchem die bisherigen Zahlungsverpflichtungen der GENO eG durch die GVAG erfüllt werden können. Nach der vom Steuerberater erarbeiteten Umsatz- und Ertragsplanung der GVAG ist mittelfristig eine finanziell stabile Situation zu erwarten und die anfallenden Zinsen können kurzfristig aus den laufenden Erträgen bezahlt werden. Somit werden aus den bisherigen Ausgaben anteilige Zinserträge, und es entsteht ein Rückzahlungsanspruch, die Darlehenstilgung!

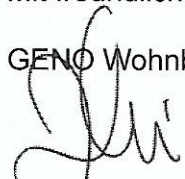
Durch die Gewährung des Darlehens in der Höhe von bis zu EUR 4.200.000,00 stellt sich die GENO eG für die nächsten drei Jahre nicht schlechter, da diese „Sowieso-Kosten“ aufgrund der betrieblichen Notwendigkeit zu bezahlen sind. Mittelfristig kann bei einer erfolgreichen Umsetzung des neuen Vertriebskonzeptes durch die Rückführung des Darlehens für die GENO eG ein wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil entstehen.

Das Darlehen soll nur in Teilraten abgerufen werden. Die monatliche Auszahlung und der dazugehörige Auszahlungsplan werden durch den Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam beschlossen. Anpassungen sind ebenfalls zur Genehmigung vorzulegen und per Beschluss zu verabschieden. Die GVAG ist verpflichtet der GENO eG vierteljährlich eine Liquiditätsplanung vorzulegen und entsprechende Auszahlungsplanungen sind ggfs. anzupassen.

Über Gegenstände, deren Verhandlung nicht in der nach § 45 Abs. 3 GenG vorgesehenen Weise mindestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung angekündigt sind, können Beschlüsse nicht gefasst werden (§ 46 Abs. 2 GenG). Mit diesem Schreiben erhalten Sie Anlage 1 – Mitteilung über Teilnahme an der Mitgliederversammlung und Anlage 2 – Satzungsänderungen.

Mit freundlichen Grüßen

GENO Wohnbaugenossenschaft eG



Jens Meier
Vorstandsvorsitzender



Gerald Schäfer
Vorstand