

FAQ – Frequently asked questions HGF – Häufig gestellte Fragen

Inhalt:	Seite
A. Fragen zum ImmoZins02 – Crowdfunding	1
B. Fragen zur Rechtsform Genossenschaft	3
C. Fragen speziell zur Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG	4

A. Fragen zum ImmoZins02 - Crowdfunding

Warum bietet die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG den ImmoZins02 an?

Aufgrund der starken Regulierung des Finanzanlagenmarktes, die wir begrüßen, ist es für Wohnungsgenossenschaften sehr schwer, BaFin-konform neue investierende Mitglieder über vertrieblichen Aktivitäten zu gewinnen. Das bedeutet, dass die Reichweite eines Angebotes über eine Vermögensanlage, hierzu zählt auch das Angebot für den Erwerb von Geschäftsanteilen einer Genossenschaft, nur noch sehr eingeschränkt und in der Fläche zum Teil gar nicht mehr möglich ist. Auch Informationen an interessierte Anleger immer aktuell zu halten, gestaltet sich über herkömmliche Vertriebswege immer schwieriger.

Diese „Nachteile“ für den Anleger hat ein digitalisiertes Investment, welches jetzt auch die Wohnen & Mehr über die Internet-Dienstleistungsplattformen Moneywell und Ökozinsen anbietet, nicht mehr. Für die Wohnen & Mehr könnte sich diese Art der BaFin-konformen Kapitalbeschaffung als wesentlich gestalten, auch deshalb, weil mit diesem Kapital weitere Wohnprojekte realisiert werden können, die mit dem bestehenden Eigenkapital nicht realisierbar wären. Mit dem Kapital der Anleger kann der Auf- und Ausbau von Wohnprojekten innerhalb der Wohnen & Mehr erweitert werden, so dass damit die Wohnen & Mehr ihren Förderauftrag, die Schaffung von Wohnraum für ihre Mitglieder, zukünftig weiter ausbauen kann. Somit leisten die Anleger mit ihrem Engagement einen sozialen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot in Deutschland.

Was unterscheidet das Angebot der Wohnen & Mehr von anderen Angeboten im Markt?

- Gesellschaftsform des Anbieters
 - Jede Genossenschaft ist Pflichtmitglied in einem unabhängigen Prüfverband.
 - Die Prüfung findet jedes Jahr statt. Ausnahme: Genossenschaften mit weniger als 2 Mio. Bilanzsumme; dann alle 2 Jahre.
 - Zweck der Prüfung: Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und ordnungsgemäße Buchführung.
 - Grund: Schutz der Mitglieder und der Gläubiger.
 - Ergebnis: Die Genossenschaft ist seit vielen Jahren die insolvenzsicherste Rechtsform in Deutschland.
- Projektgesellschaft
 - Auslagerung der Baurisiken in eine Projektgesellschaft
 - Die Gesellschafter der Projektgesellschaft
 - verfügen gesamt über ausreichend Expertisen; Umsetzung von mehreren Hundert Wohneinheiten,
 - haben private Bürgschaften für die Realisierung des Objektes übernommen,
 - Projekt ist auch ohne das Crowdfunding über die Projektgesellschaft durchfinanziert, dadurch entfällt das Nichtplatzierungsrisiko des Crowdfundings.

Wie kann ich mich beteiligen?

Der Anlagebetrag muss mindestens 100,00 EUR betragen und durch 50 teilbar sein.

Die Zeichnung erfolgt über die Internet-Dienstleistungsplattformen www.moneywell.de/immozins02 bzw. www.ökozinsen.de/immozins02 online statt.

Wie lange ist die Anlagedauer?

Der Vertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2022.

Welche Verzinsung erhalte ich?

Anleger erhalten eine jährliche Verzinsung von 4%.

Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich zum 30.06. und 31.12. eines Jahres.

Die Zinsen werden nach der deutschen Zinsmethode (act/365) berechnet.

Wie und wann erhalte ich die Zinsen?

Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich zum 30.06. und 31.12. eines Jahres und werden über den Zahlungsdienstleister secupay AG auf die angegebene Bankverbindung des Anlegers ausgezahlt.

Was passiert nach Ablauf des Vertrages?

Zum 31.12.2022 (Rückzahlungstag) erfolgen die Rückzahlung des investierten Kapitals und die letzte Zinszahlung.

Wann kann ich meinen Vertrag kündigen?

Der Vertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2022.

Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist nicht möglich.

Was geschieht mit meinem Vertrag im Todesfall?

Der Vertrag wird auf den/die hinterbliebene/n Partner/in, Angehörige/n oder Alleinerben/in übertragen. Dies geschieht nach Vorlage der notwendigen Unterlagen (Sterbeurkunde, Erbnachweis, Verzichtserklärung).

Ist eine Übertragung des Vertrages möglich?

Grundsätzlich ja. Dazu bedarf es aber der Zustimmung des Anbieters. Bitte wenden Sie sich mit einem Übertragungswunsch in jedem Fall schriftlich an uns.

Ist eine Abtretung des Vertrages möglich?

Nein.

Welche Kosten fallen für den Anleger für eine Zeichnung an?

Für den Anleger fallen seitens der Zeichnung über die Internet-Dienstleistungsplattform neben den Anlagebetrag (Einzahlung des Nachrangdarlehensbetrages) keine Kosten oder Provisionen an.

Gibt es Risiken aus der Investition

Grundsätzlich geht jeder Anleger mit einer unternehmerisch geprägten Investition (hierzu gehört auch unser Angebot) Risiken ein, die bis zum Totalverlust des eingezahlten Kapital und/oder der Zinsen führen können. Weitere Informationen entnehmen Sie hierzu bitte dem durch die BaFin gestatteten Vermögensanlagen-Informationenblatt (VIB).

Was passiert, wenn der geplante Abverkaufspreis nicht realisiert werden kann?

Gemäß der Kalkulation des Angebotes wird mit einem Abverkaufspreis in Höhe von 3.125,00 EUR je m² geplant. Im Rahmen der Kalkulation wurde ein Puffer von ca. 200.000,00 EUR eingerechnet, was einem Wert von umgerechnet ca. 400,00 EUR/m² entspricht. Das bedeutet, dass selbst bei einem Abverkaufspreis von ca. 2.725,00 EUR je m² Wohnfläche sämtliche investierten Geldern aller Projektbeteiligten nebst Zinsen, auch die der Anleger, zurückgezahlt werden könnten.

Gibt es eine Nachschusspflicht?

Nein.

Was muss ich tun, wenn sich meine Anschrift, mein Name oder meine Bankverbindung ändert?

Wir benötigen hierüber eine schriftliche Erklärung, im Falle einer Namensänderung (etwa in der Folge einer Heirat) einen amtlichen Nachweis. Das kann eine Kopie der Heiratsurkunde oder der Namensänderung beim Standesamt sein. Bitte reichen Sie das entsprechende Dokument ein. Zudem muss ggfs. ein neuer Freistellungsauftrag gestellt werden, sofern die Gesellschaft die Abgeltungssteuer abführt.

Wo finde ich meine Steueridentifikationsnummer?

Jeder Bundesbürger hat seit 2008 eine individuelle Steueridentifikationsnummer. Sie ist ein Leben lang gültig. Kinder erhalten sie bereits nach der Geburt. Die Steuer-ID dient vor allem dem Schriftverkehr mit dem Finanzamt. Sie kommt aber auch bei den Elektronischen Lohnsteuerabzugsmerkmalen (ElStam) zum Einsatz. Die Steueridentifikationsnummer finden sie unter anderem auf ihrer jährlichen Lohnsteuerbescheinigung oder dem letzten Steuerbescheid. Beim Bundeszentralamt für Steuern können sie ihre Nummer ebenfalls erfragen. Auch ihre Meldebehörde kennt ihre Steueridentifikationsnummer.

.....

B. Fragen zur Rechtsform Genossenschaft

Was ist eine Wohnungsgenossenschaft?

Eine Wohnungsgenossenschaft ist ein freiwilliger Zusammenschluss (sogenannte Zweckgemeinschaft) von Mitgliedern mit dem Ziel, die Förderung der gemeinsamen Interessen und des (in der Regel wirtschaftlichen) Nutzens der Mitglieder in einer demokratischen Unternehmensform (je Mitglied eine Stimme). Sie besteht aus folgenden Organen:

- Mitglieder
- Aufsichtsrat
- Vorstand

Jede Wohnungsgenossenschaft unterliegt strengen, staatlich vorgeschriebenen Prüfungen. Gemäß §53 Genossenschaftsgesetz sind für die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

- die Einrichtungen,
- die Vermögenslage
- sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft
- einschließlich der Führung der Mitgliederliste

mindestens in jedem zweiten Geschäftsjahr zu prüfen. Bei Genossenschaften, deren Bilanzsumme 2 Millionen Euro übersteigt, muss die Prüfung in jedem Geschäftsjahr stattfinden. Da es sich bei der Wohnen & Mehr noch um eine sog. „kleine Genossenschaft“ handelt, wird sie alle 2 Jahre geprüft.

Welche Vorteile ergeben sich aus der Rechtsform „Genossenschaft“ für die Mitglieder?

Gegenüber anderen mitbestimmenden Gesellschaftsformen, wird in der Generalversammlung pro Kopf abgestimmt. Das bedeutet, dass nicht derjenige, der die größte Summe investiert hat, am meisten bestimmt, sondern jeder hat, unabhängig von seiner Investitionssumme, EINE STIMME.

Diese demokratische Form trägt im Wesentlichen dazu bei, dass Spekulanten genossenschaftliche Engagements meiden. Hiervon profitiert das einzelne Mitglied.

Die Mitglieder haben einen Rückzahlungsanspruch auf ihr Geschäftsguthaben. Des Weiteren sind die Mitglieder in Form von jährlichen Dividenden an den Überschüssen einer Genossenschaft beteiligt. Darüber hinaus entscheidet die Generalversammlung, also die Mitglieder, per Beschluss über die Verwendung von Überschüssen.

.....

C. Fragen speziell zur Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG

Mit welchem Ziel wurde die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG (im Folgenden „Wohnen & Mehr“) gegründet?

In Deutschland sind derzeit bereits ca. 2,9 Mio. Menschen Mitglieder in Wohnungsgenossenschaften. Mit ca. 2,2 Mio. eigenen und für Dritte verwalteten Wohnungen beträgt der genossenschaftlich verwaltete Bestand damit ca. 10 % aller Mietwohnungen in Deutschland. Vorteile für die Mitglieder ergeben sich, gegenüber dem nicht genossenschaftlichem Wohnen zur Miete, durch das besonders sichere Wohnen mit einem garantiertem, lebenslangen Nutzungs- bzw. Wohnrecht. Um hier einen positiven Beitrag zu leisten, wurde die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG gegründet.

Das Ziel der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG ist es, ihren Mitgliedern Wohnraum dauerhaft und preisgünstig zur Verfügung zu stellen und dabei auf das Geschäftsguthaben eine Rendite zu erzielen. Somit erfüllt die Zielsetzung der Genossenschaft die verschiedenen Ansprüche ihrer Mitglieder. Den Mitgliedern als Mieter oder für den Eigenerwerb bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und den Kapital gebenden Mitgliedern die Möglichkeit auf eine angemessene Rendite.

Die Wohnen & Mehr nutzt das sich seit über hundert Jahren bewährte und erfolgreiche Prinzip der Genossenschaft. So lange gibt es nämlich in Deutschland schon Genossenschaften. Hierbei gilt im Gegensatz zu einer GmbH oder einer Aktiengesellschaft in der Regel das demokratische Prinzip: Die Abstimmung in der Generalversammlung erfolgt nach Köpfen – ein Mitglied, EINE STIMME – unabhängig von der Zahl der jeweiligen Mitgliedsanteile.

Gegenüber dem Erwerb von Einzeleigentum ist die Mitgliedschaft in der Wohnen & Mehr im Rahmen seiner Mobilität wesentlich flexibler. Gerade in der heutigen Zeit wird bezahlbarer Wohnraum für den/die Normalverdiener/in immer knapper. Hierbei sind die Wohnungen aber keine Spekulationsobjekte, sondern bleiben entweder dem Genossenschaftszweck langfristig erhalten oder können vorrangig durch die Mitglieder erworben werden.

Für eine Genossenschaft ist das Vertrauen in die eigene Kraft, ausgedrückt durch die Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung, ein großer Motivator. Bei der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG bedeutet das, dass die Mitglieder entweder „Mieter im eigenen Haus – ihrer Genossenschaft“ sind, bei Erwerb einer Wohnung eigener Eigentümer oder als reines investierendes Mitglied Kapital für den Bestandsausbau an „Wohnungen ihrer Genossenschaft und seinen Mitgliedern“ zur Verfügung stellen. Alle Mitglieder partizipieren vom Ergebnis der Tätigkeiten der Genossenschaft in Form einer möglichen Dividende.

Zur Förderung ihrer Mitglieder hat sich die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG Förderrichtlinien gegeben. Diese sind zum Beispiel die Bereitstellung von günstigen Wohnraum oder Kostenvorteile durch günstige Beschaffungs- und Absatzkonditionen für Waren und Dienstleistungen.

Was macht die Wohnen & Mehr so besonders / einzigartig?

Die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG verbindet erfolgreich das sich über hundert Jahren bewährte und erfolgreiche Prinzip der „Genossenschaft“, wie vorher beschrieben, mit dem neuzeitlichen „Crowdfunding“ (siehe hierzu auch Pkt. A. Fragen zum ImmoZins02 – Crowdinvesting).

Das Wort „Crowdfunding“ (auf Deutsch „Schwarmfinanzierung“) ist eine Art Eigenkapitalbeschaffung oder dem Eigenkapital ähnlichen Mitteln, welche in Deutschland zumeist in Form partiarischer Darlehen oder stiller Beteiligungen über das Internet angeboten wird. Die Kapitalgeber sind eine Vielzahl von Personen – in der Regel Internetnutzer – die sich bis zu einem Anlagebetrag in Höhe von 25.000,- EUR an die Realisierung und Finanzierung von Projekten online beteiligen können.

Die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG nutzt aktuell diese Art der „Eigenkapitalbeschaffung“ für die Sanierung des Wohnobjektes in der Nevoigtstr. 33 in Chemnitz. Hierzu hat sie die Gestattung des benötigten Vermögensanlagen-Informationsblattes (VIB) durch die BaFin erhalten.

Anleger, die sich über das „Crowdfunding“ an der Realisierung von Wohnprojekten der Wohnen & Mehr beteiligen, sind zwar keine Mitglieder, sorgen aber mit ihrem finanziellen Engagement für die Erreichung des satzungsgemäßen Förderzwecks der Wohnen & Mehr, dem Auf- und Ausbau von Wohnraum. Während eine „Mitgliedschaft“ eher mittel bis langfristiger Natur ist, handelt es sich bei dem Crowdfunding um ein finanzielles Engagement von Anlegern mit meist kurzer Investitionsdauer.

Wie werden die investierten Mittel der Mitglieder und der Anleger (Crowdfunding) verwendet?

Die von den Mitgliedern zur Verfügung gestellten Mittel werden für deren Erwerb der Genossenschaftsanteile (das sogenannte Geschäftsguthaben) verwendet. Die Wohnen & Mehr erwirbt, baut, oder saniert/renoviert damit Immobilien.

Die Anleger (Crowdfunding) beteiligen sich in der Regel an der Realisierung eines konkreten Objektes.

Die mit den Finanzmitteln der Mitglieder und/oder den Anlegern realisierten Immobilien werden vorrangig entweder an die Mitglieder vermietet oder den Mitgliedern zum Erwerb angeboten. Durch die Mieteinnahmen oder den Verkaufserlösen werden Erträge erwirtschaftet, an denen dann alle Mitglieder, bezogen auf ihre erworbenen Geschäftsanteile, beteiligt sind. Der Anleger erhält daraus die mit ihm vereinbarten Zinsen und die Rückzahlung seiner Investition zum festgelegten Rückzahlungstichtag.

Somit partizipieren Mitglieder und Anleger von dem Genossenschaftsmodell der Wohnen & Mehr. Der Mieter (Mitglied) in Form von einer bezahlbaren Wohnung, der Erwerber (Mitglied) einer Wohnung von evtl. Preisvorteilen und das Mitglied im Allgemeinen von den erwirtschafteten Erträgen. Der Anleger erhält seine vereinbarten Zinsen und die Rückzahlung seiner Investition zum festgelegten Rückzahlungstichtag.

Warum investiert die Wohnen & Mehr gerade in Wohnraum?

Die durch die Wohnen & Mehr erworbenen Wohneinheiten sind eine Sachwertanlage. Daher ist es unstrittig, dass diese Investition vor einer Inflation (Geldentwertung) überwiegend geschützt ist. In der Regel ist es sogar so, dass Immobilien von einer Inflation profitieren.

Die Wohnen & Mehr bevorzugt die Errichtung solcher Wohneinheiten, die für den Privatanleger evtl. zu groß, aber für die professionell gewerblich orientierte Immobilienwirtschaft zu klein sind. Der Vorteil dieser Investitionsgröße liegt in der Verwertbarkeit in Situationen, die für die Genossenschaft vielleicht vorteilhaft und notwendig erscheinen.

Welche Anforderungen stellt die Wohnen & Mehr an den Erwerb von Wohnraum?

Damit die Wohnen & Mehr Wohnungen oder Häuser erwirbt, müssen diese Objekte ihren Anforderungen entsprechen. Diese Anforderungen an die zu erwerbenden Objekte, sprich Wohnungen oder Häuser, sind vielfältig.

Ein wichtiges Kriterium ist die Lage – und zwar unabhängig ob Neubau oder Bestandskauf. Hier sind insbesondere Fragen nach der Infrastruktur, die Mikrolage oder ob eine gute Verkehrsanbindung gegeben ist unbedingt für eine Ankaufentscheidung zu berücksichtigen.

Weitere Parameter sind

- der Ankaufsfaktor,
- die Nutzungsform oder
- das Ankaufsvolumen.

Hier ist zu prüfen, ob für eine gesunde betriebswirtschaftliche Berechnung die marktüblich zu erzielenden Mieten in einem angemessenen Verhältnis zum Erwerbspreis stehen. Denn immerhin hat sich die Wohnen & Mehr der Maxime unterworfen, guten Wohnraum zu fairen und bezahlbaren Mieten zur Verfügung zu stellen.

Natürlich spielt auch die Bausubstanz eine wichtige Rolle. Sofern Bestandsimmobilien erworben werden und diese saniert werden müssen, siehe z. B. die Sanierungsprojekte in der Anton-Erhardt-Str. und der Nevoigtstr. in Chemnitz, sollte diese Sanierung nach energetisch sinnvollen Parametern erfolgen.

Warum investiert die Wohnen & Mehr nicht nur in bzw. an einem Standort?

Für die Wohnen & Mehr ist eine wichtige Prämisse, dass nicht in eine einzige Wohnanlage oder einen Standort investiert wird, sondern sie ihren Wohnungsbestand mit vielen Einheiten, auch gerade an verschiedenen Standorten einer Region, auf- und ausbaut. Aktuell konzentrieren wir uns auf die Region/Stadt Chemnitz, wo aktuell zwei Sanierungsprojekte mit jeweils 4 Wohneinheiten, eine in der Anton-Erhardt-Str. und eine in der Nevoigtstr. gelegen, saniert werden. Gründe hierfür sind u. a.:

- Die „Einwohnerzahl“ ist fünfmal in Folge gestiegen,
- Zuzug junger Menschen - Indikator für aufsteigende Wirtschaftsstandorte,
- Hohe Geburtenrate - Indikator für „sich Wohlfühlen“,
- Höhere Pro-Kopf-Einkommen als in vielen anderen ostdeutschen Städten,
- Die Arbeitslosenquote ist auf ein Rekordtief gesunken (Stand 2019),
- Chemnitz hat noch keinen überhitzten Immobilienmarkt,
- Der Chemnitzer Immobilienmarkt ist solide und gut differenziert,
- Chemnitz gehört laut Wirtschaftswoche-Ranking zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands.

Durch diese Strategie werden Risiken, wie beispielsweise ein sich vielleicht in der Zukunft arbeitsmarktpolitisch negativ entwickelnder Standort stark minimiert. Umgekehrt kann sich die Entwicklung an einem anderen Standort aber positiver als geplant entwickeln, welches dann den vorher erwähnten negativen Einfluss ausgleichen würde.

Wer sind die handelnden Personen der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG?

Thomas Gerlach, Vorstand, 1958 geboren, in 2. Ehe verheiratet, hat 2 Kinder und 2 angeheiratete Kinder. Er ist Unternehmer seit 1991 und leitet die Geschäfte als Geschäftsführer einer Versicherungsmakler GmbH und einer Wirtschafts- und Unternehmensberatung. Er besitzt umfangreiche Erfahrungen in den Bereichen Marketing und Crowdfunding. Von 2008 bis 2016 war er Vorsitzender eines Gewerbevereins. Anfang 2020 wurde er in Vorstand der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft berufen.

Uwe Ludwigs, Vorstand, 1961 geboren, verheiratet und hat 1 Sohn. Er war, bevor er 2016 die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG mitgegründet hat, langjährig beratend für Genossenschaften tätig. Aufgrund seiner umfangreichen Kenntnisse in Bezug auf das Genossenschaftswesen wurde er im Rahmen der Gründungsversammlung 2016 zum Vorstand der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG gewählt. Im Rahmen seiner Beratungstätigkeit für eine, seit 2002 bestehende, große Wohnungsgenossenschaft, der Nova Sedes Wohnungsbau eG, wurde er Anfang 2019 in deren Vorstand berufen. Diese Wohnungsgenossenschaft ist die erste Genossenschaft bundesweit, die Ende 2019 gemäß dem VermAnlG einen Verkaufsprospekt durch die BaFin gebilligt bekommen hat. Die Vorstandsfunktionen stehen nicht in Interessenskollision, da die Genossenschaften in/an unterschiedlichen Größenordnungen und Standorten investieren. Im Gegenteil partizipieren sowohl die Wohnungsgenossenschaften, als auch deren Mitglieder von den unterschiedlichen Expertisen, die diese Wohnungsgenossenschaften gemeinsam haben.

Auch die Gründer der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG verfügen über langjährige Erfahrungen in den Bereichen Immobilienhandel, Bauwesen, Marketing und Finanzierung. Alle gemeinsam sind das Fundament für eine langfristige und erfolgreiche Zukunft der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG und ihren Mitgliedern.

Welchen grundsätzlichen Kontrollmechanismen unterliegt die Wohnen & Mehr?

Kaum eine andere Unternehmensform in Deutschland wird so stark kontrolliert wie die Genossenschaften. Das Genossenschaftsgesetz definiert die wichtigsten Aufgaben und Pflichten der Genossenschaften. Im Gegensatz zu den Banken und Versicherungen haben die Wohnungsgenossenschaften keine Möglichkeit die Gelder der Mitglieder in z.B. hochspekulative Aktienanlagen zu investieren.

Bei den Wohnungsgenossenschaften ist in der Satzung ganz klar verankert, wie das Eigenkapital, die eingezahlten Gelder der Mitglieder, verwendet werden darf. Bei der Wohnen & Mehr werden die eingezahlten Mitgliedereinzahlungen vorwiegend in Immobilien/ Wohneinheiten investiert und diese werden dann entweder an ihre Mitglieder vermietet oder zum Kauf angeboten.

Jede Genossenschaft muss darüber hinaus per Gesetz Mitglied in einem Prüfungsverband sein. Dieser erstellt bei der Gründungsprüfung ein Gutachten, indem die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie Aussichten und Risiken der Genossenschaft beurteilt werden. Gleichzeitig ist es Grundlage für die Eintragung in das Genossenschaftsregister.

Der Prüfungsverband prüft einmal jährlich (Genossenschaften unter 2 Mio. Euro Bilanzsumme alle 2 Jahre) die Genossenschaften auf Herz und Nieren und erstellt einen vielseitigen Prüfbericht. Bestandteil dieser Prüfung sind unter anderem Themen, wie die Förderung und Betreuung der Mitglieder, die Mitgliederwerbung und die Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Das Ergebnis der Prüfung wird in einem mehrseitigen, ausführlichen Prüfbericht zusammengefasst und in der jährlich stattfindenden Generalversammlung den Mitgliedern mitgeteilt und zur Einsicht vorgelegt. Sofern Beanstandungen dokumentiert sind, hat der Vorstand einen Maßnahmenplan zu erarbeiten, wie diese abgestellt werden können. Auch dieser ist der Generalversammlung dann mitzuteilen.

Bevor eine Genossenschaft in einen Prüfverband aufgenommen werden kann, findet eine Gründungsprüfung statt. Die Genossenschaft hat als einzige Rechtsform die gesetzliche Aufgabe, ihre Mitglieder zu fördern und genießt daher einen besonderen Schutz, der bereits in der Gründungsphase beginnt. Die Gründungsprüfung erfolgt durch externe Sachverständige des Prüfverbandes und dient dem Schutz der Mitglieder vor Verlust der Geschäftsguthaben, dem Schutz der Gläubiger vor Forderungsausfall und dem Schutz der Gremien vor möglichen Haftungstatbeständen, gerade bei der Errichtung der Genossenschaft. Sie ist damit ein präventives Sicherungsinstrument für alle Beteiligten. Ziele der Gründungsprüfung sind somit die Feststellungen, dass

- die eingereichte Konzeption und der Geschäftsplan nachhaltig sind,
- die Satzung dem Genossenschaftsgesetz entspricht,
- die Genossenschaft mit dem erforderlichen Eigenkapital ausgestattet ist,
- die für die Leitung der Genossenschaft vorgesehenen Personen die entsprechenden fachlichen und charakterlichen Qualitäten besitzen und
- der vorgesehene Unternehmenszweck mit dem Genossenschaftsgesetz vereinbar ist und erforderliche Genehmigungen vorliegen.

Welche Kontrollorgane gibt es innerhalb der Genossenschaften?

Der General- bzw. Vertreterversammlung gehören alle Mitglieder der Genossenschaft oder deren gewählte Vertreter an. Eine Vertreterversammlung kann bei mehr als 1.500 Mitgliedern der Genossenschaft durch Bestimmung in der Satzung eingeführt werden. Die Versammlung wählt aus der Mitte der Mitglieder den Aufsichtsrat (mindestens drei natürliche Personen), wenn dieser aufgrund der Größe der Genossenschaft gebildet werden muss. Sofern die Satzung nichts anderes bestimmt, wählt die Versammlung auch den Vorstand (mindestens zwei natürliche Personen). Darüber hinaus entscheidet sie unter anderem über die Verwendung des Jahresergebnisses sowie über die Satzung und Satzungsänderungen.

Der Aufsichtsrat wiederum überwacht die Geschäftsführung des Vorstands. Als Kontrollorgan der Genossenschaft besteht er in der Regel aus mindestens drei Mitgliedern. Hat eine Genossenschaft insgesamt nicht mehr als 20 Mitglieder, kann sie auf den Aufsichtsrat verzichten.