

Wohnungsgenossenschaften – Wie unterscheidet man die "Guten"?

WP/StB Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist der Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes für fast alle Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Diese erfreuen sich wegen ihres nachhaltigen und mitgliederorientierten Geschäftsmodells und als Garanten für das bezahlbare Wohnen in Deutschland einer hohen Wertschätzung und Anerkennung. Auch gründen sich zunehmend neue Wohnungsgenossenschaften, die ganz im Sinne der "Hilfe zur Selbsthilfe", die ursprünglichen Ideen zum Anlass nehmen, um Wohnprojekte, vor allem auch gemeinschaftliche Wohnprojekte, in der Rechtsform der Genossenschaft auf den Weg zu bringen. Der GdW und seine Prüfungsverbände unterstützen diese Gründungsinitiativen durch ein umfassendes Beratungs- und Betreuungsangebot. Zusätzlich unterstützen wir neu gegründete Genossenschaften dadurch, dass die Kosten der Rechtsform so niedrig wie möglich gehalten werden und für die ersten Jahre nach der Gründung nur eine pauschale Gebühr für die Prüfung zwischen 500,00 und 1.500,00 EUR erhoben wird¹.

Andererseits ist in Deutschland zurzeit eine Entwicklung zu beobachten, wonach (noch wenige) Vehikel des grauen Kapitalmarkts den guten Leumund der genossenschaftlichen Rechtsform nutzen, um ihre Geschäftsmodelle zu etablieren, die häufig nur den Initiatoren und Vertriebspartnern dienen. Diese Vehikel nennen sich auch gerne Wohnungsgenossenschaften und werben neben – gemessen an der aktuellen Zinssituation - erstaunlichen Renditen mit Förderung in Form von Wohnungsbauprämien und/oder vermögenswirksamen Leistungen. Die Gefahr eines Verlustes der Geschäftsanteile für die Mitglieder ist hier relativ groß.

Wie kann man also "die Guten" von solchen Vehikeln des grauen Kapitalmarkts abgrenzen?

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass der Erwerb von Geschäftsanteilen an einer Wohnungsgenossenschaft generell keine Vermögensanlage ist. Wer sich an einer Wohnungsgenossenschaft beteiligt, sollte also dem Grunde nach - ggf. auch später – daran interessiert sein, eine Wohnung in der entsprechenden Genossenschaft nutzen zu können. Bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung (diese gelten als Kreditinstitute im Sinne des Kreditwesengesetzes) kann es auch Ziel sein, Mittel als Spareinlagen dort anzulegen. Das ist dann eine Vermögensanlage, diese wird aber von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Merkmale der sog. "Kapitalanlagegenossenschaften" sind:

- aktive Werbung mit vermögenswirksamen Leistungen, Wohnungsbauprämien und hohen Renditeversprechen auf der Internetseite
- aktiver Vertrieb von Genossenschaftsanteilen per Telefon
- offene und verdeckte Provisionszahlungen an den/oder die Vertriebspartner
- Abschluss von Verträgen mit externen Dienstleistern (zum Teil sind es Tochtergesellschaften der Genossenschaft)

und häufig

¹ Vgl. http://www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de/wp-content/uploads/2014/05/GdW_Massnahmen_Neugruendung_10_2015_Gesamt.pdf

- enge personelle (familiäre) Verflechtungen auf Leitungsebene der Genossenschaft mit den Geschäftspartnern/Tochtergesellschaften.

Im Gegensatz zu den traditionellen Wohnungsgenossenschaften, ergeben sich darüber hinaus weitere spezifische Merkmale:

- Im Verhältnis zu den eingeworbenen Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital der Genossenschaft) besteht nur ein geringfügiges Immobilienvermögen auf der Aktivseite der Bilanz.
- Im Vergleich zur Mitgliederzahl insgesamt gibt es nur eine geringfügige Wohnungsver-sorgung zu Gunsten der Mitglieder der Genossenschaft, häufig ist das Nicht-Mitglieder-geschäft überwiegend.
- Beim Immobilienvermögen handelt es sich nicht nur um Wohnungen, sondern auch um Gewerbeimmobilien, wie z. B. Hotels; zum Teil handelt es sich auch nur um Anteile an Immobilienfonds.

Sicherlich sind diese Merkmale nicht per se gefährlich, die potenziell interessierten künftigen Ge-nossenschaftsmitglieder sollten in solchen Fällen allerdings zusätzliche Informationen einholen.

Nicht geeignet für eine Abgrenzung von Kapitalanlagegenossenschaften von traditionellen "gu-ten" Wohnungsgenossenschaften sind

- die Beschreibung des Förderzwecks in der Satzung (entscheidend ist die tatsächliche Ge-schäftspraxis, die bei der Gründungsprüfung der Satzung durch den Prüfungsverband zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht erkennbar ist)
- Dividendenzahlungen an sich sind unschädlich
- bestehende Beteiligungen an Unternehmen sind für sich genommen auch unschädlich, soweit sie dem Förderzweck der Genossenschaft dienen.

Die genossenschaftliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG, der sich alle Genossenschaften ver-pflichtend durch ihren Prüfungsverband zu unterziehen haben, ist ein wichtiger Eckpfeiler für die Seriosität der Genossenschaft. Allerdings muss immer bedacht werden, dass die Prüfungsver-bände erst im Nachhinein prüfen und insoweit das potenzielle Mitglied zum Zeitpunkt der Zeich-nung von Genossenschaftsanteilen nicht voll umfassend geschützt ist. Zwar hat der Gesetzgeber mit der Genossenschaftsnovelle 2017 zusätzliche (Schutz-)Maßnahmen eingeführt, um den Ve-hikeln des grauen Kapitalmarkts schneller entgegenwirken zu können. Aber auch die neuen Re-geln wirken in der Regel nur zeitversetzt.

Am Ende des Tages muss jeder private Anleger selbst eine gewisse Vorsicht walten lassen, wenn er Genossenschaftsanteile, vor allem an aggressiv werbenden, Genossenschaften zeichnet.

1. Was ist eine Wohnungsgenossenschaft und wozu wurde diese ursprünglich entwickelt?

Die Mitglieder von Genossenschaften schließen sich zusammen, weil sie gemeinsam mehr erreichen können als ihnen allein möglich wäre. Die ersten Genossenschaften entstanden bereits Mitte des 19. Jahrhunderts in Zeiten der Industrialisierung, in der breite Kreise der Bevölkerung zu verelenden drohten. Auch der Mangel an Wohnraum war damals besonders groß. Wohnungsbaugenossenschaften wurden gegründet, um ihren Mitgliedern das Leben in gesunden, gut ausgestatteten Wohnungen zu ermöglichen und sie vor Ausbeutung zu schützen. Auch heute kann durch die Mitgliedschaft in einer Wohnungs(bau)genossenschaft der Wunsch nach einer eigenen Wohnung verwirklicht werden, auch wenn die eigenen finanziellen Möglichkeiten begrenzt sind.

Echte Wohnungsgenossenschaften versorgen ihre Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum und sorgen für sichere Wohnverhältnisse. Sie verfolgen nicht vorrangig das Ziel, Gewinne zu erwirtschaften. Primäres Geschäftsziel ist vielmehr die nachhaltige, generationenübergreifende Förderung der Mitglieder sowie die Werterhaltung und Wertentwicklung ihrer Wohnungsbestände. Überschüsse setzen sie für die Instandhaltung und den Neubau, Dienstleistungen oder die Verbesserung des Wohnumfeldes ein. Die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft hat also vorrangig den Zweck, eine Wohnung zu nutzen. Dafür müssen die Mitglieder Geschäftsanteile an der Genossenschaft als Beteiligung erwerben. Diese Beteiligung sollte aber eben nicht unter Renditegesichtspunkten erfolgen, sondern um – früher oder später – eine Wohnung in der Genossenschaft nutzen zu können sowie, je nach Bedarf, die genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen und vielfältigen Serviceleistungen in Anspruch zu nehmen. Das bedeutet insgesamt: Da der Hauptzweck einer Wohnungsgenossenschaft die Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum ist, sollte in der Regel die Anzahl der Mitglieder nicht wesentlich höher als die Anzahl der genossenschaftlichen Wohnungen sein. Eine Ausnahme bilden hier die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung – siehe Punkt 2.

Hinweis:

Die Beteiligung an Wohnungsgenossenschaften ist keine reine Kapitalanlage! Sollten Sie mit dem Gedanken spielen, sich an einer Wohnungsgenossenschaft beteiligen zu wollen, sollten daher keinesfalls Renditeüberlegungen oder gar Renditeversprechen dafür ausschlaggebend sein. Entscheidend sollte der Wunsch sein, in der Genossenschaft irgendwann eine Wohnung nutzen zu wollen oder den Zweck der Genossenschaft unterstützen zu wollen.

2. Was ist eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung?

Die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung gehen historisch auf die Tradition der Spar- und Bauvereine im Ausgang des 19. Jahrhunderts zurück. Derzeit gibt es 48 Genossenschaften, die eine Spareinrichtung betreiben. Mit der Spareinrichtung werden Spareinlagen der Mitglieder und ihrer Angehörigen entgegengenommen. Die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung verfügten am Jahresende 2017 über Spareinlagen in Höhe von rund 3 Milliarden Euro. Die Spareinrichtung ist ein bewährtes Instrument zur Unternehmensfinanzierung bei gleichzeitiger Förderung der Mitglieder. Die Genossenschaften investieren diese Gelder in ihren

Wohnungsbestand (Instandhaltung, Modernisierung) und den Wohnungsneubau. Die Spareinrichtung dient dazu, den Kapitalbedarf hierfür zinsgünstiger als durch Kreditaufnahme bei einer Bank zu den marktüblichen Zinskonditionen zu decken.

Die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung gelten als Einlagen-Kreditinstitute nach dem Kreditwesengesetz und unterliegen damit der Aufsicht durch die BaFin. Diese Genossenschaften müssen darüber hinaus dem beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. bestehenden Selbsthilfefonds zur Sicherung von Sparanlagen angehören.

Hinweis:

Durch die "Sparer" ist bei Genossenschaften mit Spareinrichtung die Anzahl der Mitglieder deutlich höher als die Zahl der bewirtschafteten Wohnungen. Aber auch die "Sparer" fördern mit ihren Einlagen den Wohnraumversorgungsauftrag der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern. Spareinlagen sind auch zur Kapitalanlage geeignet. Vorher muss aber die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erworben werden. Die Konditionen der Spareinlagen unterscheiden sich nicht wesentlich von denen der Geschäftsbanken. Wenn Sie wissen wollen, welche Genossenschaften über eine Spareinrichtung verfügen, [können Sie sich hier informieren \(ab S. 186\)](#).

Welche Aufgaben hat ein Prüfungsverband?

Gemäß § 54 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) haben Genossenschaften einem Prüfungsverband als Mitglied anzugehören, dem das Prüfungsrecht verliehen ist (Prüfungsverband). Damit ist dieser Prüfungsverband Träger der Prüfung (§ 55 Abs. 1 GenG).

Zu den wesentlichen Aufgaben der Prüfungsverbände gehört neben der eigentlichen Prüfung auch die umfassende Beratung und Betreuung ihrer Mitglieder auf rechtlichem, betriebswirtschaftlichem und u. a. technischem Gebiet. Die genossenschaftliche Prüfung versteht sich insoweit als umfassende Betreuungsprüfung.

Hinweis:

Fast alle Wohnungsgenossenschaften in Deutschland sind Mitglied in den regionalen Prüfungsverbänden der Wohnungswirtschaft. Die Prüfungsverbände sind Experten in der Prüfung von Wohnungsgenossenschaften und können in ihren Reihen auf rund 400 Prüfer, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer mit langjähriger Berufserfahrung zurückgreifen. Einzelne Prüfungsverbände profitieren dabei von mehr als 100 Jahren Erfahrung in der Prüfung von Wohnungsgenossenschaften. Sie arbeiten eng zusammen und sind in einem Dachverband organisiert. Dieser Spitzenverband ist der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (www.gdw.de und www.gdw-pruefungsverbaende.de).

3. Wie wird die Unabhängigkeit des Prüfungsverbandes gegenüber seinen Mitgliedern sichergestellt? Wie werden Interessenkonflikte vermieden?

Die Pflichtmitgliedschaft im Prüfungsverband räumt den Genossenschaften bewusst keine Möglichkeit ein, sich der gesetzlichen Prüfung durch einen Prüfungsverband zu entziehen. Genossenschaften müssen sich also prüfen lassen.

Die Genossenschaften haben ausdrücklich keinerlei Einflussnahme auf die Auswahl des Prüfers ihres Prüfungsverbandes – im Gegensatz zu beispielsweise der handelsrechtlichen Jahresabschlussprüfung, wo eine jährliche Wahl des Abschlussprüfers gegeben ist. Dadurch bleibt die Unabhängigkeit gewahrt.

Zusätzlich hat der Gesetzgeber in § 55 GenG weitere Regelungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten getroffen. Danach sind Personen von der Prüfung ausgeschlossen, für die ein Ausschlussstatbestand im Sinne der Unabhängigkeit zutrifft. Die dort benannten Ausschlussgründe orientieren sich an den für Wirtschaftsprüfer geltenden Regelungen und wenden diese auf die Organisationsform der Prüfungsverbände an.

Hinweis:

Die Pflichtmitgliedschaft ist ein wichtiger Eckpfeiler der Unabhängigkeit der genossenschaftlichen Prüfungsverbände. Anders als bei Kapitalgesellschaften sind auch kleine Genossenschaften zum Schutz ihrer Mitglieder prüfungspflichtig. Sie können sich der Prüfung auch nicht durch Wechsel des Prüfers entziehen. Der Prüfungsverband prüft aber nicht nur, er berät die Genossenschaften auch umfassend, z. B. in rechtlichen/steuerlichen und betriebswirtschaftlichen, aber auch in technischen Fragen.

4. Wie wird eine ordnungsmäßige Prüfung von Genossenschaften durch den Prüfungsverband sichergestellt?

Der Umfang der genossenschaftlichen Pflichtprüfung ist vom Gesetzgeber festgelegt. Er unterscheidet insgesamt drei Prüfungsarten. Den geringsten Prüfungsumfang hat dabei die vereinfachte Prüfung nach § 53a GenG. Den weitesten Prüfungsumfang hat dagegen die genossenschaftliche Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 2 GenG, wenn die Prüfung des Jahresabschlusses und ggf. des Lageberichts einbezogen wird. Dazwischen liegt die genossenschaftliche Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG, bei der zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Jahresabschluss nicht geprüft, aber einer kritischen Würdigung unterzogen wird. Der Umfang dieser kritischen Würdigung ist nicht gesetzlich definiert.

Der GdW als Spitzenverband der Wohnungswirtschaft und seine regionalen Prüfungsverbände haben daher gemeinsam eigene Prüfungsrichtlinien entwickelt, um ein qualitativ hochwertiges, mit langjähriger Erfahrung fortentwickeltes Prüfungsvorgehen sicherzustellen. Die Richtlinie "Grundsätze der genossenschaftlichen Pflichtprüfung" wird kontinuierlich überarbeitet und wurde zuletzt im März 2018 aktualisiert.

Eine ordnungsmäßige Prüfung wird seitens der wohnungswirtschaftlichen Prüfungsverbände u. a. durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- Qualifizierte Ausbildung der Mitarbeiter in den Prüfungsverbänden und kontinuierliche Fortbildung,
- Orientierung an den berufsständischen Vorgaben zur Prüfungsdurchführung und Teilnahme an der externen Qualitätskontrolle der Wirtschaftsprüfer,
- umfangreiche Qualitätssicherungsmaßnahmen in den laufenden Prüfungen,
- unmittelbare Information der Prüfer in den Verbänden über gesetzliche oder wirtschaftliche Veränderungen mit Einfluss auf das Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaften sowie über neu auftretende Risiken
- einheitliches Prüfungsvorgehen durch Anwendung der "Grundsätze der genossenschaftlichen Pflichtprüfung",
- Setzen gemeinschaftlicher Fachstandards,
- einheitliche wohnungswirtschaftliche Prüfungssoftware,
- gemeinsame überregionale Qualitätssicherungs- und Standardsettingstelle,
- sehr umfassendes überregionales Aus- und Fortbildungsprogramm.

Hinweis:

Die genossenschaftliche Pflichtprüfung findet jeweils nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Je nach Größe der Genossenschaft findet sie jährlich, alle zwei Jahre und bei der vereinfachten Prüfung ggf. sogar nur alle vier Jahre als "vor-Ort-Prüfung" statt. Das heißt, der Prüfungsverband kann erst im Nachhinein beurteilen, ob die Gremien ihren Verpflichtungen im Sinne einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung nachgekommen und die wirtschaftlichen Verhältnisse gesichert sind. Dazwischen sind die Gremien der Genossenschaft selbst gefragt. Der Vorstand wird dabei durch den Aufsichtsrat laufend beraten und überwacht. Einmal jährlich tagt die Generalversammlung, nimmt die Berichte entgegen und entlastet i. d. R. Vorstand und Aufsichtsrat. Dies ist das wichtigste interne Kontrollgremium. Eine größtmögliche Präsenz ist anzustreben.

5. Wie kann ich mich als Interessent informieren, ob eine Genossenschaft seriös ist oder nicht?

Bei Interesse an der Mitgliedschaft bei einer Wohnungsgenossenschaft können Sie sich bei folgenden Stellen informieren:

- **Internetauftritt der Genossenschaft** → Internetseite auswerten
- **Persönlicher Kontakt** → Kontakt zu anderen Mitgliedern oder zu Ansprechpartnern der Genossenschaft aufnehmen
- **Satzung der Genossenschaft** → **Satzung** insbesondere Fokus auf den Förderzweck, Mitgliederrechte, Rechte und Pflichten der Organe, ggf. Zahlung von Dividenden in seriöser Höhe prüfen
- **Geschäftsbericht(e)** → Geschäftsberichte auf Auffälligkeiten durchsehen
- **Veröffentlichte Jahresabschlüsse im elektronischen Bundesanzeiger** (www.bundesanzeiger.de) → Jahresabschlüsse mit Fokus insbesondere auf die Entwicklung des Anlage- und Barvermögens durchsehen
- **Warnungen auf den Verbraucherschutzseiten** → Informationen zu Geldanlagen und Genossenschaften durchsehen (www.verbraucherzentrale.de, ssl.marktwächter.de)

Hinweis:

Die Prüfungsverbände selbst können keine Informationsquelle zu bestimmten Mitgliedsgenossenschaften für Interessenten sein, da sie aufgrund der Verschwiegenheitsverpflichtung des § 62 Abs. 1 GenG keine Auskünfte hinsichtlich der Genossenschaften geben dürfen.

6. Welche Merkmale sind Alarmsignale und können auf unseriöse Genossenschaften hinweisen?

Im Folgenden sind beispielhaft Merkmale aufgeführt, die auf unseriöse Geschäftspraktiken einer Genossenschaft – z. B. eine verdeckte Kapitalanlagegenossenschaft – hindeuten können. Sie sind als Alarmsignale zu verstehen.

- Im Verhältnis zu den eingeworbenen Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital der Genossenschaft) besteht nur ein geringfügiges Immobilienvermögen auf der Aktivseite der Bilanz (zumindest sollte die Chance auf Realisierung einer Wohnung bestehen).
- Im Vergleich zur Mitgliederzahl insgesamt gibt es nur eine geringfügige Wohnungsversorgung zu Gunsten der Mitglieder der Genossenschaft, häufig ist das Nicht-Mitgliedergeschäft überwiegend.
- Beim Immobilienvermögen handelt es sich nicht nur um Wohnungen, sondern auch um Gewerbeimmobilien, wie z. B. Hotels; zum Teil handelt es sich auch nur um Anteile an Immobilienfonds.
- Aktive Bewerbung der Beteiligung an einer Wohnungsgenossenschaft, zum Teil durch Vermittler, mit dem Versprechen hoher Renditen und der Förderung in Form von vermögenswirksamen Leistungen und/oder Wohnungsbauprämien – die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht nicht im Vordergrund.
- Aktiver Vertrieb von Genossenschaftsanteilen per Telefon.
- Offene und verdeckte Provisionszahlungen an den/oder die Vertriebspartner.
- Abschluss von Verträgen mit externen Dienstleistern (z. B. Vermittlungsbüros zum Anwerben neuer Anleger), an denen zum Teil Organmitglieder der Genossenschaft beteiligt sind.
- Beschneidung der Mitgliederrechte, d. h. Aufnahme von investierenden Mitgliedern ohne Stimmrecht.
- Enge verwandtschaftliche Verknüpfungen zwischen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats.
- Häufige Wechsel der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder.
- Nicht satzungskonforme Besetzung des Aufsichtsrats (ständige Unterbesetzung)
- Ausschluss der Haftungsbegrenzung auf eingezahlte Geschäftsguthaben in der Satzung (sog. Nachschusspflicht).

Hinweis:

Sicherlich sind einzelne Merkmale nicht per se gefährlich. Wenn Sie sich an einer Wohnungsgenossenschaft beteiligen wollen, sollten Sie sich in solchen Fällen - insbesondere, wenn mehrere dieser Merkmale gleichzeitig vorliegen - allerdings ausreichend informieren (siehe unter Frage 5) oder – vor allem, wenn Sie nicht den mittelfristigen Bezug einer Genossenschaftswohnung anstreben – vom Erwerb von Genossenschaftsanteilen Abstand nehmen.

7. Welches finanzielle Risiko gehen Mitglieder mit der Beteiligung an einer Genossenschaft ein?

Die Mitglieder beteiligen sich mit einem finanziellen Beitrag durch Zeichnung und anschließende Einzahlungen auf die Geschäftsanteile für die Dauer der Mitgliedschaft. Höhe und Umfang können je nach Leistungen der Genossenschaft variieren. Bei Wohnungsgenossenschaften sind in der Regel bei Nutzung einer Genossenschaftswohnung mehrere Geschäftsanteile in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße zu übernehmen. Diese reichen von etwa 500 bis 3.000 Euro; bei neugegründeten Genossenschaften auch um die 10.000 Euro und mehr.

Hinweis:

Zu beachten ist, dass bei Ratenzahlungen im Falle einer Insolvenz der Genossenschaft auch die noch nicht fälligen Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile fällig werden. Darüber hinaus ist Eigenkapital auch bei Genossenschaften Risikokapital. Es kann sich bei einer guten Entwicklung durch Dividendenzahlung positiv darstellen, im Falle des Verlustes wird es aber auch zur Verlustdeckung herangezogen und ggf. vollständig verbraucht.

Wird die Mitgliedschaft beendet (etwa durch Kündigung), findet eine Auseinandersetzung statt. Das ausgeschiedene Mitglied kann dann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben verlangen. Es hat keinen Anspruch auf stille oder offene Rücklagen der Genossenschaft. Im Normalfall erhält das Mitglied sein eingezahltes Geschäftsguthaben zurück. Ist dieses aber durch Verluste ganz oder teilweise aufgezehrt, dann erhält es nichts oder den reduzierten Betrag.

Zur Stärkung der Kreditwürdigkeit haben Wohnungsgenossenschaften in wenigen Fällen in der Satzung – neben den Einzahlungspflichten – auch eine Nachschusspflicht geregelt. Diese ist grundsätzlich für den Fall der Insolvenz der Genossenschaft relevant, aber auch beim Ausscheiden einzelner Mitglieder, wenn das sonstige Vermögen der Genossenschaft zur Deckung der Schulden nicht ausreicht. Die Höhe der nachzuschießenden bzw. einzuzahlenden Beträge richtet sich nach der jeweiligen Satzungsregelung. In diesen Fällen ist aber nicht nur das eingesetzte Geschäftsguthaben verloren, sondern es werden zusätzliche Zahlungen im Rahmen der Nachschusspflicht fällig.

Hinweis:

Kontrollieren Sie die Satzung auf die Regelungen zur Nachschusspflicht. Nur wenn diese explizit ausgeschlossen ist, haften Sie auch nur mit dem gezeichneten Geschäftsanteil. Eine Nachschusspflicht ist dagegen grundsätzlich nicht schädlich, soweit ausreichendes Immobilienvermögen und Eigenkapital vorhanden sind.

8. Wie hoch ist die Insolvenzgefahr einer Genossenschaft?

Die eingetragene Genossenschaft ist die am wenigsten von einer Insolvenz betroffene Rechtsform. Ihr Anteil an allen Insolvenzen in Deutschland liegt lediglich bei 0,1 %; selbst im Krisenjahr 2009 lag dieser Anteil nicht höher. Auch die Insolvenzquote zeigt die geringe Insolvenzgefahr einer Genossenschaft; so lag die Genossenschaft mit 23 Insolvenzen je 10.000 eingetragene Genossenschaften deutlich unter dem Durchschnitt von 101 Insolvenzen pro 10.000 Unternehmen aller Rechtsformen (Creditreform 2010). Im Jahr 2017 ist ein Rückgang der Insolvenzmeldungen von Genossenschaften gegenüber 2016 um 18 % zu verzeichnen (Creditreform 2017).

Die Insolvenzquote bei Wohnungsgenossenschaften, die durch im GdW organisierte Prüfungsverbände betreut werden, ist ebenfalls verschwindend gering. Sie liegt bei rd. 0,11 %. Diese niedrige Insolvenzquote ist damit ein Indikator für die Sicherheit einer Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft im GdW-Verbund.

Hinweis:

Die sehr niedrige Insolvenzquote ist auch der Tatsache geschuldet, dass die Wohnungsgenossenschaften häufig bereits über viele Jahre erfolgreich wirtschaften, zum Teil bereits 150 Jahre. Bei neugegründeten Genossenschaften ist das Insolvenzrisiko deutlich höher.

9. Wie und wann kann ein Prüfungsverband reagieren, wenn die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nicht gegeben ist, der Förderzweck nicht eingehalten wird oder die wirtschaftlichen Verhältnisse gefährdet erscheinen?

Nach aktueller Gesetzeslage hat der Prüfungsverband folgende Möglichkeiten:

Benachrichtigung des Aufsichtsrats über wichtige Feststellungen

Nach § 57 Abs. 3 GenG soll der Prüfer den Vorsitzenden des Aufsichtsrats unverzüglich über wichtige Feststellungen, nach denen dem Prüfer sofortige Maßnahmen des Aufsichtsrats erforderlich erscheinen, in Kenntnis setzen. Dabei kann es sich um bilanzielle Feststellungen, um Feststellungen zum Förderzweck und zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung handeln.

Teilnahme an der Generalversammlung

Nach § 59 Abs. 3 GenG ist der Verband berechtigt, an der Generalversammlung beratend teilzunehmen; auf seinen Antrag oder auf Beschluss der Generalversammlung ist der Bericht ganz oder in bestimmten Teilen zu verlesen. Soweit wesentliche Feststellungen oder Beanstandungen vorliegen, werden diese damit - als Bestandteil des Berichts - so an die Mitglieder der Genossenschaft kommuniziert.

Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung

Gewinnt der Verband die Überzeugung, dass die Beratung und mögliche Beschlussfassung über den Prüfungsbericht ungebührlich verzögert wird, oder dass die Generalversammlung bei der Beratung und möglichen Beschlussfassung unzulänglich über wesentliche Feststellungen oder Beanstandungen des Prüfungsberichts unterrichtet war, ist er nach § 60 Abs. 1 GenG berechtigt, eine außerordentliche Generalversammlung der Genossenschaft einzuberufen.

Hinweis:

Wenn die Generalversammlung aber alle gesetzlich geforderten Berichte ordnungsgemäß behandelt und beschlossen hat, kann der Prüfungsverband keine weitere außerordentliche Generalversammlung einberufen oder gar die Mitglieder durch Anschreiben informieren. Hierfür fehlt eine gesetzliche Grundlage und der Prüfungsverband würde wegen Verletzung der Verschwiegenheitsverpflichtung haftbar gemacht werden.

Benachrichtigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

Soweit sich im Rahmen der Prüfung Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die geprüfte Genossenschaft keinen zulässigen Förderzweck verfolgt, sondern ihr Vermögen gemäß einer festgelegten Anlagestrategie investiert, so dass ein Investmentvermögen i. S. d. § 1 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) vorliegen könnte, ist der Prüfungsverband berechtigt, der BaFin eine Abschrift des Prüfungsberichts ganz oder auszugsweise zur Verfügung zu stellen (§ 62 Abs. 3 GenG).

Hinweis:

Die Prüfungsverbände, die im GdW organisiert sind, legen bei der Prüfung ein besonderes Augenmerk darauf, ob ein Investmentvermögen vorliegen könnte und werden die nun mögliche Benachrichtigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nutzen.

Ausschluss aus dem Prüfungsverband nach § 68 GenG

Als letztes Mittel, wenn sich eine Genossenschaft der Prüfung entzieht oder die festgestellten Mängel nicht beseitigt, bleibt dem Prüfungsverband nur der Ausschluss der Genossenschaft. Da jede Genossenschaft jedoch einem Prüfungsverband angehören muss, droht jetzt die Löschung durch das Registergericht. Diese kann nur durch Aufnahme bei einem anderen Prüfungsverband verhindert werden.

Hinweis:

Wenn Sie feststellen, dass eine Genossenschaft in der Vergangenheit unterschiedlichen Prüfungsverbänden angehört hat, sollten Sie sich über die Gründe bei der Genossenschaft informieren.

10. Welche Rechte haben die Mitglieder einer Genossenschaft?

Die Mitglieder haben grundsätzlich das Recht, sich umfassend über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu informieren. Das gilt auch, wenn bei mitgliederstarken Genossenschaften anstelle der Generalversammlung eine Vertreterversammlung besteht. So ist die Genossenschaft verpflichtet, die Tagesordnung, auch einer Vertreterversammlung, bekannt zu machen oder im Internet zu veröffentlichen bzw. den Mitgliedern zuzusenden (§ 46 Abs. 1 GenG). Die Mitglieder haben ausdrücklich auch das Recht auf Einsichtnahme in die Niederschrift der General- oder Vertreterversammlung (§ 47 Abs. 4 GenG) und sie dürfen Einsichtnahme in den Jahresabschluss der Genossenschaft nehmen. Dieser kann ihnen auch im Internet oder in sonstiger Weise zur Kenntnis gegeben werden (§ 48 Abs. 3 GenG). Weiterhin haben sie das Recht auf Einsichtnahme in das zusammengefasste Prüfungsergebnis (§ 59 Abs. 1 GenG).

Die Mitglieder haben das Recht, die Generalversammlung mitzugestalten, indem sie daran teilnehmen, Anträge zur Tages- oder Geschäftsordnung stellen, Meinungsäußerungen zu den Tagesordnungspunkten abgeben oder an den Abstimmungen über Beschlüsse und an Wahlen teilnehmen. Sie haben das Recht, vom Vorstand und Aufsichtsrat Auskunft über die Angelegenheiten der Genossenschaften zu erhalten, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung des Tagesordnungspunktes erforderlich ist. Bei einer Vertreterversammlung stehen diese Rechte grundsätzlich den von den Mitgliedern gewählten Vertretern zu.

Natürlich können sich die Mitglieder auch direkt mit ihren Anliegen an den Vorstand und insbesondere den Aufsichtsrat bzw. den Vorsitzenden des Aufsichtsrats wenden und z.B. die Behandlung bestimmter Gegenstände in der General-/Vertreterversammlung anregen. Sollte dieser Weg erfolglos bleiben, haben sie auch das Recht, nach Maßgabe des § 45 GenG die Einberufung einer (außerordentlichen) General-/Vertreterversammlung sowie die Ankündigung bestimmter Gegenstände zur Beschlussfassung in der General-/Vertreterversammlung zu verlangen (ein Zehntel der Mitglieder muss die Einberufung verlangen). Hierzu können sie ihr Recht auf Einsicht in die Liste der Mitglieder und ggf. der Vertreter wahrnehmen und Abschriften der Mitglieder- bzw. Vertreterlisten verlangen (§§ 41, 43a GenG), um den Kontakt mit den anderen Mitgliedern bzw. den Vertretern aufnehmen zu können.

Hinweis:

Mit diesen Einsichts-, Auskunfts- und Gestaltungsrechten haben die Mitglieder geeignete Instrumente in der Hand, sich ein Bild über die Lage der Genossenschaft zu machen. Neben der internen Klärung über die genossenschaftlichen Organe, insbesondere Aufsichtsrat und General-/Vertreterversammlung haben die Mitglieder auch die Möglichkeit sich an Verbraucherschutzorganisationen zu wenden. Begründete Beschwerden (z. B. Verstöße gegen das Genossenschaftsgesetz oder die Satzung) können sie auch an die zuständigen Prüfungsverbände und Aufsichtsbehörden (§ 64 GenG) herantragen.