

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Richtlinie

Die Gründungsprüfung von Genossen- schaften

Dezember 2019



Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5501611
Telefax: +32 2 5035607
mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2019

Diese Broschüre ist zum Preis von
15,- EUR zu beziehen beim
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Postfach 301573
10749 Berlin
Telefon: +49 30 82403-163
Telefax: +49 30 82403-179
bestellung@gdw.de

Die Gründungsprüfung von Genossenschaften

Vorwort

Im Jahr 2018 haben der GdW und seine regionalen Prüfungsverbände die "Grundsätze der genossenschaftlichen Pflichtprüfung", die die Grundlage der Prüfung der Genossenschaften darstellen, umfassend überarbeitet. Grund hierfür waren die sich aus der Genossenschaftsnovelle 2017 ergebenden gesetzlichen Veränderungen, aber auch das Bedürfnis, bestimmte Handlungsmöglichkeiten des Prüfungsverbandes bei Verstößen bzw. Fehlverhalten von Genossenschaften, klarer und transparenter darzustellen. Dies sicherlich auch im Zusammenhang mit einem Phänomen, das seit mehreren Jahren festzustellen ist, nämlich, dass sich zwar anzahlmäßig wenige, aber in der öffentlichen Wahrnehmung für sehr negative Fälle von Kapitalanlagegenossenschaften gezeigt haben, die unter dem Namen von Wohnungs- bzw. Baugenossenschaften firmieren.

Ein Abschnitt der "Grundsätze der genossenschaftlichen Pflichtprüfung" ist die Gründungsprüfung nach § 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG. Für die Anmeldung zur Eintragung in das Genossenschaftsregister fordert das Genossenschaftsgesetz eine gutachtliche Äußerung des Prüfungsverbandes, ob nach den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen, insbesondere der Vermögenslage der Genossenschaft, eine Gefährdung der Belange der Mitglieder oder der Gläubiger der Genossenschaft zu besorgen ist.

Die Konferenz der Prüfungsdirektoren hat die Notwendigkeit gesehen, diesen Teil der GdW Richtlinie "Grundsätze der genossenschaftlichen Pflichtprüfung" durch eine eigene GdW Richtlinie "Die Gründungsprüfung von Genossenschaften" zu ergänzen und weiter auszufüllen. Dabei sollte nicht nur die eigentliche Gründungsprüfung in den Fokus genommen werden, sondern auch die Anbahnung der Gründung, also die Erstberatung von Gründungsinitiativen, und es soll darauf eingegangen werden, wo die Zuständigkeit bei den Prüfungsverbänden liegen muss.

Ein zweiter wichtiger Punkt war das Monitoring von neu gegründeten Genossenschaften in der Phase nach der Gründung und Eintragung, um beurteilen zu können, ob die Genossenschaft auch tatsächlich entsprechend dem der Gründung zugrunde gelegten Geschäftsmodell weiter agiert.

Die nunmehr vorliegende GdW Richtlinie "Die Gründungsprüfung von Genossenschaften" soll gründungswillige Initiativen unterstützen. Sie soll aber auch den Verbänden und ihren Prüfern eine Handreichung geben, wie man Standardfälle der Gründung von Wohnungsgenossenschaften, z. B. genossenschaftliche Wohnprojekte von Sonderfällen abgrenzen kann, bei denen nicht die wohnliche Versorgung der Mitglieder im Vordergrund steht, sondern bei denen andere Motive eine Rolle spielen können, die nicht immer dem genossenschaftlichen Förderzweck entsprechen.

An der Erstellung dieser Richtlinie hat vor allem der Arbeitskreis Genossenschaftliche Prüfungsfragen mitgewirkt, dem angehören:

RA WP/StB Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Prüfungsdirektor
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
e.V., Berlin sowie
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V., Dresden

WP/StB Hans Maier, Verbandsdirektor
VdW Bayern Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen e.V., München

WP/StB Gerhard Schorr, Prüfungsdirektor
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart

WP/StB Gerhard Viemann, Prüfungsdirektor
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover sowie
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.,
Hamburg

Vom GdW waren WP/StB Ingeborg Esser, WP Claudia Buchta und
Dr. Matthias Zabel beteiligt.

Allen Mitwirkenden an diesem Gemeinschaftsprojekt Dank und Anerkennung für die geleistete, umfangreiche und qualifizierte Arbeit.

Berlin, Dezember 2019

GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Inhalt

Seite

1		
Grundsätzliches		1
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Haftung des Prüfungsverbandes	2
1.3	Kritische Grundhaltung	2
2		
Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Beauftragung		3
2.1	Erstkontakt	3
2.2	Erstberatungsgespräch	3
2.3	Beauftragung der Gründungsprüfung	4
2.4	Prüfungsteam	4
2.5	Qualitätssicherung	5
2.6	Unterzeichner des Gründungsgutachtens	5
3		
Vorphase		6
3.1	Erstberatungsgespräch	6
3.2	Auswertung Erstkontakt/Erstberatungsgespräch	7
3.2.1	Standardfall	7
3.2.2	Sonderfälle	8
4	Prüfungsgegenstände der Gründungsprüfung	11
4.1	Rechtliche Verhältnisse/Förderzweck	11

4.1.1		
Satzung		12
4.1.2		
Förderzweck		13
4.1.3		
Gründungshandlungen		13
4.2		
Persönliche Verhältnisse		14
4.3		
Organisatorische Verhältnisse		16
4.4		
Wirtschaftliche Verhältnisse		16
4.4.1		
Geschäftsmodell/Gründungskonzept		17
4.4.2		
Eigenkapital- und Fremdkapitalaufbringung		18
4.4.3		
Wirtschafts- und Finanzplanung		19
4.4.4		
Vermögens- und Finanzlage		21
4.5		
Steuerliche Verhältnisse		22
5		
Ergebnis der Gründungsprüfung		23
5.1		
Positive gutachtliche Äußerung		23
5.2		
Negative gutachtliche Äußerung/Ablehnung		24
6		
Dokumentation der Gründungsprüfung		27
6.1		
Gründungsgutachten		27
6.2		
Vollständigkeitserklärung		27
6.3		
Arbeitspapiere		28
6.4		
Aufbewahrung		28

7		
Aufnahme in den Verband		30
8		
Monitoring		31
8.1		
Monitoring bis zur ersten Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG		31
8.2		
Monitoring nach der ersten Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG (3 bis 5 Jahre)		32
8.3		
Konsequenzen aus dem Monitoring		32
8.3.1		
Konsequenzen vor der ersten Prüfung		32
8.3.2		
Konsequenzen nach der ersten Prüfung		33

Anlagen

Anlage 1
Orientierungsleitfaden Gründungsgespräch

Anlage 2
Auftragsschreiben (Muster)

Anlage 3
**Zusammenstellung der Unterlagen für die Prüfung gem.
§ 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG (Vorphase/Gründungsprüfung)**

Anlage 4
Prüfprogramm (Muster)

Anlage 5
Mustergliederung Gründungsgutachten

Anlage 6
Vollständigkeitserklärung

Anlage 7
Zuverlässigkeitserklärung

Anlage 8
Bescheinigung (Muster)

Anlage 9
Muster für Monitoring durch den Verband (Statusbericht)



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles