

Hinweise auf Risiken bei Anteilszeichnung (Stand: 7/2025)

Eintrittsgeld

Das mit dem Beitritt zur Genossenschaft fällige Eintrittsgeld wird für den Aufbau der Genossenschaft verwendet und nicht zurückbezahlt.

Verlustrisiken allgemein

- Die Beteiligung an der Neustart eG stellt eine unternehmerische Beteiligung dar, die mit den dabei üblichen Risiken wie einem nicht auszuschließenden Teil- oder Totalverlust der gezeichneten Anteile verbunden ist.
- Der wirtschaftliche Wert der Beteiligung (also der gezeichneten Anteile) ist maßgeblich davon abhängig, wann und in welchem Umfang sich die geschäftlichen Chancen (die Vermietung der erstellten Gebäude) realisieren lassen.
- Eine Nachschusspflicht besteht laut Satzung nicht. Das maximale Verlustrisiko beträgt den Wert des Eintrittsgeldes und der gezeichneten Geschäftsanteile. Sollten die Geschäftsanteile über ein Bankdarlehen finanziert worden sein, besteht ein erweitertes Verlustrisiko.
- Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen wie Gesetzesänderungen oder Änderungen der Auslegung (insbesondere durch die Rechtsprechung) sowie die Anwendung oder Handhabung bestehender Gesetze können sich unvorhersehbar negativ auf Ihre Beteiligung auswirken.

Die Neustart eG versucht, diese Risiken so weit irgend möglich dadurch zu reduzieren, dass sie mit sehr erfahrenen Projektentwicklern und Projektsteuerern zusammenarbeitet. Der Vorstand wird darüber hinaus fortlaufend durch den Aufsichtsrat kontrolliert, beide Organe sind der Mitgliederversammlung rechenschaftspflichtig. Der Vorstand führt die Geschäfte mit der größtmöglichen kaufmännischen Sorgfalt und wägt die möglichen Risiken samt adäquaten Gegenmaßnahmen kontinuierlich ab. Es gibt keine Risiken aus riskanten Geschäften, es geht allein um die Erstellung und auskömmliche Nutzung/Vermietung der Gebäude. Genossenschaften werden zudem regelmäßig von genossenschaftlichen Prüfverbänden sowohl wirtschaftlich als auch organisatorisch geprüft. Selbst verschuldete Insolvenzen von Genossenschaften sind selten.

Verlustrisiken bei Kündigung der gezeichneten Anteile

Die Geschäftsguthaben werden bei Kündigung der Mitgliedschaft nach einer Kündigungsfrist von fünf Jahren (jeweils zum Ende des Geschäftsjahres) als Auseinandersetzungsguthaben zurückbezahlt. Die Auszahlung erfolgt nach dem auf der Mitgliederversammlung des darauf folgenden Jahres festgestellten Jahresergebnisses. Bezogen auf die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens bestehen allerdings folgende Risiken:

- In den ersten Jahren muss die Genossenschaft in Vorleistung gehen, ohne die Gewissheit zu haben, dass es auch zum Bau der Gebäude und zur Vermietung der erstellten Wohnungen kommt. In der Planungs- und Bauphase fallen i.d.R. Anlaufverluste an und es

werden Jahresfehlbeträge auszuweisen sein. Die geleisteten Geschäftsguthaben können somit an Wert verlieren. Mit steigender Anzahl von Mitgliedern verteilen sich die erwarteten Anlaufverluste der Genossenschaft auf eine größere Anzahl von Geschäftsanteilen bzw. eine höhere Summe von Geschäftsguthaben, der relative Anteil der beim Auseinandersetzungsguthaben anzurechnenden Verluste sinkt.

- Die Mitgliederversammlung kann beschließen, dass das Auseinandersetzungsguthaben anteilig um die bis dahin aufgelaufenen Verluste der Genossenschaft gekürzt wird. Dies bedeutet, dass bei einer Kündigung, insbesondere in den ersten Jahren oder bei einem Nicht-Zustandekommen des Bauprojektes, nicht mehr die eingezahlten Geschäftsguthaben zurückerlangt werden, sondern sich ein Auseinandersetzungsanspruch ergibt, der das Geschäftsguthaben anteilig um den aufgelaufenen Verlust vermindert. Diesen Beschluss fällt die Mitgliederversammlung jährlich.
- Zudem gilt laut Satzung eine Mindestkapitalregelung, wonach sich insbesondere in den ersten Jahren eine Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben verzögern kann. Nach §13 Abs. 4 der Satzung muss mindestens der Wert von 23% der in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen als Mindestkapital (die Summe der gezeichneten Geschäftsanteile der Mitglieder) verbleiben. Würde durch die Kündigung von Mitgliedschaften dieser Betrag unterschritten, werden die Auseinandersetzungsguthaben entsprechend später bzw. gekürzt ausgezahlt.

Die aufgezeigten negativen Folgen können durch Übertragung der Geschäftsanteile auf andere Mitglieder für das ausscheidende Mitglied vermieden werden. Zudem liegt die Verlustteilnahme der Auseinandersetzungsguthaben (bis zum verlustbedingten Verzehr der Geschäftsguthaben) in der Entscheidungskompetenz der Mitgliederversammlung.

WICHTIG

Auf der Mitgliederversammlung am 27.06.2025 wurde die Satzungsänderung beschlossen, die Kündigungsfrist bis nach der Bauphase auf fünf Jahre zu verlängern. Nach Abschluss des Baus soll die Kündigungsfrist durch Mitgliederentscheid wieder auf zwei Jahre reduziert werden. Zusätzlich hat die Mitgliederversammlung am 27.06.2025 entschieden die Mindestkapitalquote im Vergleich zu den Sachanlagen auf 23 % und damit auf den Wert zu erhöhen, der nach derzeitigem Planungsstand der Realität vor Baubeginn und nach Fertigstellung der Gebäude entspricht. Beides ist für die Finanzierungssicherheit (auch aus Bankenperspektive) unabdingbar, um einen Abfluss des Eigenkapitalanteils während der Bauphase und unmittelbar danach auszuschließen.