



## Zulassungsbescheinigung

Gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 3 Genossenschaftsgesetz bestätigen wir hiermit, dass die

***Haus Eifgen eG i. Gr., Wermelskirchen***

zum Beitritt zu unserem Prüfungsverband zugelassen worden ist.

Düsseldorf, den 13. Juni 2019

Mit freundlichen Grüßen  
Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e. V.

i.V. Christoph Gottwald

i.V. Stephanie Düker



# **Gutachterliche Äußerung**

über die Gründung

der

**Haus Eifgen eG i. Gr.**

Eifgen 1

Wermelskirchen

vom 12. Juni 2019



## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<b>I. Auftrag und Auftragsdurchführung</b> _____	<b>3</b>
<b>II. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen</b> _____	<b>3</b>
<b>1. Satzung</b> _____	<b>3</b>
<b>2. Organe</b> _____	<b>4</b>
2.1 Generalversammlung _____	<b>4</b>
2.2 Bevollmächtigte/Revisionskommission _____	<b>4</b>
2.3 Vorstand _____	<b>4</b>
<b>3. Geschäftsbetrieb</b> _____	<b>4</b>
<b>III. Rechnungslegung</b> _____	<b>5</b>
<b>IV. Wirtschaftliche Verhältnisse</b> _____	<b>5</b>
<b>V. Prüfungsergebnis</b> _____	<b>6</b>



## **I. Auftrag und Auftragsdurchführung**

Der Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e. V., Frankfurt am Main, führte als Prüfungsverband im Sinne von § 54 GenG bei der

### **Haus Eifgen eG i. Gr., Wermelskirchen**

- im Folgenden „Genossenschaft i. Gr.“ genannt - die Gründungsprüfung gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG durch. Ziel dieser Prüfung ist eine Feststellung darüber, ob eine Gefährdung der Belange der Mitglieder oder der Gläubiger der zu gründenden Genossenschaft i. Gr. zu befürchten ist.

Die Prüfung wurde im Juni 2019 durch Frau Stephanie Düker, M. Sc., Geschäftsstelle Düsseldorf, vorgenommen. Als Grundlage für die Erstellung des Gutachtens lagen uns die Anlagen 1 bis 4 vor. Als Auskunftsperson stand uns Herr Michael Dierks zur Verfügung.

## **II. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen**

### **1. Satzung**

Am 23. Mai 2019 haben ausweislich der Angaben im Gründungsprotokoll 10 natürliche Personen (8 persönlich anwesend, zwei durch Vollmacht vertreten. Die Vollmachten liegen dem Genossenschaftsverband – Verband der Regionen vor.) unter der Firma **Haus Eifgen eG** mit Sitz in **Wermelskirchen** errichtet.

An der Gründungsversammlung haben Herr Rechtsanwalt Christoph Gottwald, LL.M. und Stephanie Düker, M.Sc. des Genossenschaftsverbands – Verband der Regionen e. V. teilgenommen.

Nach der Satzung ist Förderzweck der Genossenschaft i. Gr. die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder sowie deren sozialer und kultureller Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb.

Gegenstand des Unternehmens ist im Wesentlichen der Erwerb, Betrieb und langfristige Erhalt des historischen Gasthauses „Haus Eifgen“ und die Verpachtung an die Kulturinitiative Wermelskirchen e.V. oder deren Rechtsnachfolger mit der Maßgabe, das Haus zur kulturellen Begegnungsstätte für Kreativ-Projekte und zu einem überregionalen Zentrum für anspruchsvolle Livemusik mit veranstaltungsbegleitender oder ergänzender Eigengastronomie zu entwickeln.

Die Satzung enthält u. a. folgende Regelungen:

Höhe des Geschäftsanteils:	500,00 €
Pflichteinzahlung:	500,00 €
Weitere Anteile:	sind zulässig
Kündigungsfrist:	fünf Jahre zum Ende des Geschäftsjahres
Geschäftsjahr:	Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

Gemäß § 40 der Satzung ist die Nachschusspflicht der Mitglieder ausgeschlossen.



Die Satzung enthält die in den §§ 6 und 7 GenG vorgesehenen notwendigen Inhalte.

Die Genossenschaft hat die gemäß § 9 GenG vorgeschriebenen Organe vorgesehen und besetzt. Die Satzung entspricht den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes.

## **2. Organe**

### **2.1 Generalversammlung**

Am 23. Mai 2019 erfolgte im Anschluss an die Gründungsversammlung die erste Generalversammlung. In dieser Versammlung wurden die Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt.

Die Kredithöchstgrenze gemäß § 49 GenG wurde auf 5.000 € festgelegt.

### **2.2 Aufsichtsrat**

Gemäß § 23 Abs. 1 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei und höchstens fünf Mitgliedern, die von der Generalversammlung gewählt werden. Ausweislich des uns vorliegenden Protokolls über die erste Generalversammlung wurden am 23. Mai 2019 folgende Personen in den Aufsichtsrat gewählt:

1. Herr **Alfred Karnowka** (Aufsichtsratsvorsitzender),
2. Herr **Michael Regenbrecht** (stv. Aufsichtsratsvorsitzender),
3. Herr **Wolfgang Schindler**
4. Herr **Michael Mohr**

Der Aufsichtsrat ist damit entsprechend den satzungsmäßigen Bestimmungen ordnungsgemäß besetzt.

### **2.3 Vorstand**

Der Vorstand der Genossenschaft besteht gemäß § 18 Abs. 1 der Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern und wird gem. § 19 Abs. 3 der Satzung vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen.

Ausweislich des uns vorliegenden Protokolls der ersten Aufsichtsratssitzung wurden

1. Herr **Michael Dierks** (Vorstandsvorsitzender) und
2. Herr **Joachim Schulte** (stv. Vorstandsvorsitzender)

am 23. Mai 2019 zu Vorstandsmitgliedern bestellt.

Die Besetzung des Vorstandes entspricht damit den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften.



### **3. Geschäftsbetrieb**

Die Genossenschaft i. Gr. will mit der Eintragung im Genossenschaftsregister weitere Mitglieder aufnehmen und das Haus Eifgen erwerben, sobald ausreichend Geschäftsanteile gezeichnet wurden.

In Vorbereitung der Gründung wurde ein Wirtschaftsplan erstellt, der die Geschäftsidee und die Unternehmensziele darstellt und einen Überblick über die finanzielle Situation des Unternehmens gibt.

### **III. Rechnungslegung**

Das Rechnungswesen der Genossenschaft i. Gr. wird vom Steuerbüro Reinhard und Partner PartG mbB in Wermelskirchen übernommen.

### **IV. Wirtschaftliche Verhältnisse**

Nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen wird die Genossenschaft i.Gr. vorrangig das „Haus Eifgen“ erwerben und anschließend an die Kulturinitiative Wermelskirchen e.V. oder deren Rechtsnachfolger mit der Maßgabe, das Haus zur kulturellen Begegnungsstätte für Kreativ-Projekte und zu einem überregionalen Zentrum für anspruchsvolle Livemusik mit veranstaltungsbegleitender oder ergänzender Eigengastronomie zu entwickeln, verpachten.

Die Genossenschaft i.Gr. benötigt Kapital zum Erwerb des „Haus Eifgen“. Der Erwerb des Hauses wird nur stattfinden, wenn durch die Zeichnung von Geschäftsanteilen mindestens 50% des Kaufpreises inkl. Erwerbsnebenkosten generiert werden können. Die anderen 50% des Kaufpreises werden über einen Bankkredit abgedeckt werden. Eine schriftliche Kreditzusage der Volksbank im Bergischen Land eG über 120 T€ liegt vor.

Die angesetzten Aufwendungen von anfangs etwa 28 T€ setzen sich im Wesentlichen aus Personalkosten (11 T€) sowie sonstigen Aufwendungen (10 T€) zusammen.

Die Plangewinn- und –verlustrechnung sieht für das erste Geschäftsjahr Umsatzerlöse von etwa 28 T€ vor, denen Aufwendungen für die Inangsetzung des Geschäftsbetriebs, Personal, Zinsen und Abschreibungen von etwa 28 T€ gegenüberstehen, so dass mit einem leicht positiven Jahresüberschuss von 260 € gerechnet wird.

Nach den Unterlagen wird der Umsatz in den nachfolgenden Jahren konstant bleiben. Dies liegt an den geringen Aufgabenstellungen der Genossenschaft. Es werden Umsätze durch die Verpachtung und Vermietung der Hausmeisterwohnung erzielt. Die Ausgaben werden in den nachfolgenden Jahren aufgrund sinkender Zinszahlungen sinken. Die Genossenschaft i. Gr. erwirtschaftet nach den uns vorgelegten Unterlagen durchgehend ein positives Jahresergebnis.

Die Liquidität ist zu jeder Zeit gegeben. Auch die Bilanzplanung sieht für die ersten fünf Jahre eine positive Entwicklung vor.

Die Genossenschaft i.Gr. hat auch ein Worst Case-Szenario erstellt. Durch die reduzierte Aufgabenstellung und Einnahmequellen der Genossenschaft ergeben sich die Unterschiede zwischen den Berechnungsmodellen im Wesentlichen durch die Entwicklung der Geschäftsguthaben und den zugrunde gelegten Kaufpreis der Immobilie. Im Worst Case-Szenario wird ab dem 4. Jahr eine teilweise Übernahme der Geschäftstätigkeit (Vermietung und Gastronomie) des als Betreiber auftretenden Vereins angenommen, um diesen bei negativer Entwicklung der



Vereinstätigkeit zu unterstützen. In diesem Fall soll eine verringerte Miete durch den Verein durch ehrenamtliche Tätigkeit der Vereinsmitglieder kompensiert werden.

Angesichts der Tatsache, dass derzeit bereits 243 Anteile eingezahlt sind, halten wir die geplanten Ergebnisse für plausibel. Zudem beteiligen sich die Gründungsmitglieder seit langer Zeit an der Organisation von Kulturveranstaltungen im „Haus Eifgen“ und kennen sich in der Kulturszene im Bergischen Land aus.

Die sozialen und kulturellen Belange der Mitglieder werden dadurch gefördert, dass die Genossenschaft i.Gr. das „Haus Eifgen“ erwirbt und es durch die Verpachtung an die Kulturinitiative Wermelskirchen e.V. langfristig als kulturelle Begegnungsstätte erhält. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder durch den unmittelbaren Zugang zu einem vielfältigen Kulturangebot, durch die Möglichkeit, hieran mitzuwirken und die Angebote z.B. durch vergünstigte Eintrittspreise zu nutzen. Als aktive Kulturschaffende können Mitglieder das Haus für eigene Projekte nutzen.

Die Unterlagen mit den entsprechenden Daten sind unseres Erachtens in sich schlüssig.

Bei Eintreffen der zugrunde gelegten Parameter ist eine Gefährdung der Belange der Mitglieder oder Gläubiger nicht zu besorgen.

## **V. Prüfungsergebnis**

Nach den uns vorgelegten Unterlagen und den gegebenen Auskünften wurden die Gründungsregularien ordnungsgemäß durchgeführt und die erforderlichen Gründungsunterlagen gefertigt.

Die Satzung entspricht den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG).

Das Unternehmenskonzept wurde auf Plausibilität geprüft.

Gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG bestätigen wir, dass eine Gefährdung der Mitglieder und Gläubiger der Genossenschaft i. Gr. nicht zu erwarten ist.

Die Genossenschaft i. Gr. erfüllt die Voraussetzungen für die Aufnahme in den Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e.V.

Düsseldorf, den 13. Juni 2019

Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e. V.

i. V.

Guido Platten

i. V.

Christoph Gottwald