

Risiken und Maßnahmen

Wir wollen, dass Sie Ihr Investment verstehen. Daher informieren wir Sie über die wichtigsten Risiken des Projektes sowie die Sicherungs-Maßnahmen, die wir ergriffen haben.

Risiken der Beteiligung	
Dividendenrisiko	Eine Dividende ist eine Beteiligung am Bilanzgewinn der Genossenschaft. Unser Immobilienprojekt wird so kalkuliert, dass Sie als Anleger 3% Dividende erhalten. Dennoch gibt es keine Garantie, dass eine Dividende in voller Höhe ausgeschüttet werden kann.
Termin- und Kostenrisiko, insb. durch Energiekrise und Materialknappheit	Jedes Bauprojekt hat Termin- und Kostenrisiken. Aktuell (Q1 2023) sind diese Risiken gegenüber vergangenen Jahren erhöht. Die Krise der Materialknappheit und des Fachkräftemangels führt zu Teuerungen, auch wenn diese durch die konjunkturelle Abkühlung leicht zurückgehen. Daher ist es im Rahmen des Möglichen, dass sich das Projekt – bedingt durch diese Faktoren – verzögern könnte.
Vermietungsrisiko	Bei einer ungenügenden Auslastung kann die Genossenschaft die 3% Dividende nicht erwirtschaften. Durch die hohe soziale Wirkung und die positive Ausstrahlung des Mehrgenerationen-Wohnens sind die Belegungszahlen bei den bestehenden Wohnprojekten sehr gut. Da die Bewohner eine Mitsprache bei der Nachbelegung freiwerdender Wohnungen haben, schlagen diese oft passende Bewohner vor.
Insolvenzrisiko der Genossenschaft	Die Anleger haften bei Insolvenz mit der Höhe ihrer Anteile. Weitergehende Forderungen sind ausgeschlossen. Bei Insolvenz werden die Sachwerte der Genossenschaft verkauft. Nach Rückzahlung aller Schulden werden die Anteile mit einer Verlustbeteiligung ausbezahlt, dem sog. „Auseinandersetzungsguthaben“. Ein Totalverlust Ihrer Beteiligung ist möglich. Um dies zu vermeiden wird die Genossenschaft regelmäßig einem strengen Prüfverfahren durch den Genossenschaftsverband unterworfen, das uns eine kontinuierliche Verbesserung von Betrieb und Verwaltung ermöglicht.
Risiko von Sonderabschreibungen	Wenn die Genossenschaft Grundstücke zu teuer einkauft, pachtet, oder zu so hohen Kosten baut, dass die notwendigen Mieten nicht erzielt werden können, wird der Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes eine Sonderabschreibung verlangen. Diese müsste dann aus den Gewinnen ausgeglichen werden, so dass für längere Zeit keine Dividenden gezahlt werden könnten, obwohl die Liquidität dafür eigentlich vorhanden wäre. Daher wird jedes Projekt mittels einer Planbilanz und marktfähigen Mieten durchgerechnet (siehe vorherige Seiten).