

Die wesentlichen Informationen über eine Mitgliedschaft (Vermögensanlage)

Nachfolgend werden die wesentlichen Informationen für den Erwerb der Mitgliedschaft (Vermögensanlage) durch den Kauf von Genossenschaftsanteilen an der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG dargestellt. Diese sind dem Mitglied **vor Vertragsabschluss** zur Verfügung zu stellen!

01 Art der Vermögensanlage

Erwerb von Anteilen an einer Genossenschaft, hier der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG

02 Identität der Emittentin

Emittentin ist die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG, Meyernberger Str. 22, 95447 Bayreuth.
Die Emittentin ist zugleich auch die Anbieterin der Vermögensanlage.

Geschäftstätigkeit der Emittentin

Der Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft, verbunden mit der Möglichkeit des Eigentumserwerbs genossenschaftlichen Wohnraums durch ihre Mitglieder als auch die Abdeckung des Wohnbedarfs Dritter. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreiben. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören bei gemischt genutzten Wohnanlagen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Genossenschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die der wirtschaftlichen Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder dienlich sind und sie kann sich hier dritter Unternehmen bedienen, sich an solchen beteiligen oder Eigengesellschaften bilden. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

03 Anlagestrategie

Die Anlagestrategie der Emittentin ist, mit den Einzahlungen durch die Mitglieder und den dadurch zufließenden Nettoeinnahmen, entsprechend dem Genossenschaftszweck diese Mittel für den Kauf, die Entwicklung, die Errichtung, den Verkauf, die Vermietung und die Verwaltung von Baugrundstücken und Wohnimmobilien zu verwenden um dadurch das Anlageziel zu erreichen. Eine Änderung der Anlagestrategie ist nur insofern möglich, als das der satzungsgemäße Geschäftszweck geändert werden würde.

Anlagestrategie

Die Anlagepolitik der Genossenschaft besteht darin, dass bei erfolgreicher Umsetzung der Anlagestrategie die Genossenschaft Erträge generiert werden, an denen das Mitglied mit Werterhalt seiner Beteiligung partizipieren kann. Die Anlagepolitik besteht weiter darin, dass bei erfolgreicher Umsetzung der Investitionstätigkeit die Emittentin Erträge generiert, woran die Mitglieder durch die Ausschüttung von Dividenden gemäß gegebenenfalls zu fassendem Beschluss der Generalversammlung partizipieren.

Anlagepolitik

Zur Förderung der Mitglieder wurden und werden entsprechende Immobilieninvestitionen umgesetzt. Projekte dazu sind auf unserer Internetseite unter www.wohnenundmehr.de einzusehen.

04 Laufzeit der Vermögensanlage

Die Laufzeit für den Anleger beginnt individuell ab dem Zeitpunkt des Erwerbs der Geschäftsanteile durch den Anleger. Werden die gezeichneten Geschäftsanteile (Zielkaufsumme) in einem Einmalbeitrag einbezahlt, beträgt die Mindestlaufzeit fünf volle Geschäftsjahre. Sofern die gezeichneten Geschäftsanteile ratierlich (Ratenkauf) erbracht werden, wird die Laufzeit des Vertrages individuell durch die gezeichnete Geschäftsanteile (Zielkaufsumme) und der vereinbarten Höhe der monatlichen Zahlungen (Rate) bestimmt, wobei die maximale Ratenzahlungsdauer 15 Jahre und die monatliche Rate mindestens EUR 50,00 beträgt. Die Laufzeit des Ratenkaufs in Monaten errechnet sich wie folgt: $((\text{Zielkaufsumme} - \text{Einmalbetrag}) / \text{Monatsbeitrag})$.

Kündigungsfrist der Vermögensanlage

Das Mitglied hat das Recht, durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft zum Schluss eines Geschäftsjahres zu erklären. Die Kündigungsfrist beträgt fünf Jahre. Für voll eingezahlte Geschäftsanteile die vom Mitglied mindestens fünf volle Geschäftsjahre gehalten wurden, kann vom Mitglied eine Kündigungsfrist von nur zwei Jahren in Anspruch genommen werden. Die Kündigung muss in schriftlicher Form gegenüber der Genossenschaft zum Schluss eines Geschäftsjahres erklärt werden und zugegangen sein. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages ist gegeben, wenn ein Kündigungsgrund nach § 65 GenG vorliegt. Die Genossenschaft ist im Falle des Verzugs von Einzahlungen berechtigt, das Mitglied mit den durch den Verzug entstandenen Kosten zu belasten. Vertragsstrafen gibt es nicht.

Konditionen der Zinszahlung

Wenn und soweit durch Beschluss der Mitgliederversammlung im Zusammenhang mit der Feststellung des Jahresabschlusses, der einen Bilanzgewinn ausweist, die Ausschüttung einer Dividende (Gewinnanteil) festgelegt wird, ist jedes Mitglied nach Maßgabe von Satzung i.V.m. der Allgemeinen Geschäftsordnung (AGO) bezugsberechtigt. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll erreicht ist, wird der Gewinnanteil nicht ausgezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben zugeschrieben.

Konditionen der Rückzahlung

Anspruch auf Auseinandersetzungsguthaben - Nach Ablauf der Kündigungsfrist scheidet das Mitglied aus der Genossenschaft aus. Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft nach Maßgabe von § 6 der Satzung i.V.m. § 7 der Allgemeinen Geschäftsordnung (AGO) auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist. Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Nähere regelt die Satzung i.V.m. der Allgemeinen Geschäftsordnung (AGO). Auf die Mindestkapitalregelung gemäß § 2 der Satzung wird an dieser Stelle nochmals hingewiesen. Es darf durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ist im Verhältnis aller Auseinandersetzungsansprüche ganz oder teilweise ausgesetzt, solange durch die Auszahlung das Mindestkapital unterschritten würde. Von einer Aussetzung betroffene Ansprüche aus Vorjahren werden nach der zeitlichen Reihenfolge des Zugangs der Kündigungen oder der Absendung des Ausschließungsbeschlusses bedient.

05 Mit der Zeichnung der Vermögensanlage verbundenen Kosten und Gebühren; Erwerbspreis

- Mit der Aufnahme des Beitretenden in die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG wird gemäß § 2 der Satzung i.V.m. § 32 der Allgemeinen Geschäftsordnung (AGO) ein Eintrittsgeld in Höhe von EUR 4,25 je übernommenen Geschäftsanteil (Pflichtanteil und weitere Geschäftsanteile zu je EUR 50,00) zur Zahlung fällig.
- Das Eintrittsgeld ist in keinem Falle an das Mitglied zurückzuerstatten - auch nicht teilweise. Das Eintrittsgeld wird auch dann geschuldet, wenn das Mitglied seine übernommenen Geschäftsanteile durch ratierliche Zahlungen erbringt und die Ratenzahlung einstellt. Noch nicht erbrachte Kosten werden, soweit der Aufbau des Kapitalkontos begonnen hat, diesem belastet. Bei Verzug mit mehr als zwei Raten wird das gesamte restliche Eintrittsgeld auf einmal zur Zahlung fällig.
- Das Mitglied kann sich über die angebotene Vermögensanlage mit mindestens 100 Geschäftsanteilen beteiligen, was einer Gesamtzeichnungssumme in Höhe von EUR 5.000,00 entspricht. Die Gesamtzeichnungssumme kann sowohl durch Einmalzahlung als auch monatliche Raten in Höhe von mindestens EUR 50,00 oder durch Kombination beider Varianten erfolgen, wobei die Einmalzahlung dann aber mindestens EUR 500,00 betragen muss.
- Sofern das Mitglied seine gezeichnete Geschäftsanteilssumme oder einen Teil davon in Raten erbringt, kann das Eintrittsgeld auf diesen Teil der gezeichneten Geschäftsanteilssumme ebenfalls durch ratierliche Zahlung erbracht werden. Zur frühzeitigen Bildung eines Geschäftsguthabens im Rahmen der Ratenzahlung mit monatlich mindestens EUR 50,00 erfolgt die Begleichung des Eintrittsgeldes in der Form, als das ein Teilbetrag von 8/10tel der Monatsrate solange auf das Eintrittsgeld verrechnet wird, bis die Begleichung des Eintrittsgeldes zu 100% erfolgt ist. Der Restbetrag der Monatsrate wird dem Kapitalkonto des Mitgliedes gutgeschrieben. Durch die Verrechnung der ersten Monatsraten mit dem Eintrittsgeld verlängert sich entsprechend die Zahlungsdauer der monatlichen Ratenzahlung.
- Bei Ratenzahlungen werden Administration in Höhe von EUR 1,50 je EUR 50,00 der vereinbarten ratierlichen Zahlung zur Zahlung fällig, maximal EUR 30,00 pro Jahr, und werden dem jeweiligen Einlagenkonto des Mitglieds belastet.

06 Letzter offengelegte Jahresabschluss

Der letzte offengelegte Jahresabschluss 2018 der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 ist unter www.bundesanzeiger.de einzusehen

07 Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um eine mittel- bis langfristige unternehmerische Beteiligung an der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG, welche mit Risiken verbunden ist. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung für die übernommenen Geschäftsanteile besteht nicht. Das beitretende Mitglied sollte daher die nachfolgend beschriebenen Risiken aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Beteiligung des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und die Zeichnungssumme nur einen unwesentlichen Teil seines Vermögens ausmachen.

Maximalrisiko/Totalverlustisiko

Das Hauptrisiko der hier angebotenen Vermögensanlage liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin. Deshalb verbindet sich mit dieser Vermögensanlage das Risiko des Teil- oder des Totalverlustes (100%) des in dem Erwerb der Genossenschaftsanteile eingesetzten Kapitals inklusive des Eintrittsgeldes und der Administrationskosten sowie (noch) nicht gezahlter Dividenden, wenn und soweit die Mitgliederversammlung darüber Beschluss gefasst hat. Dieses Risiko besteht vornehmlich bei einem negativen Verlauf der Investitionen der Genossenschaft bzw. einer Insolvenz der Emittentin. Eine Änderung der Gesetzgebung und/oder der Rechtsprechung kann während der Vertragslaufzeit dazu führen, dass einzelne oder mehrere vertragliche Regelungen der Genossenschaft als nicht wirksam angesehen werden, was wiederum zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin führen könnte und damit bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals inklusive des Eintrittsgeldes und der Administrationskosten und/oder der Nichtzahlung der etwa beschlossenen Dividenden führen kann. Es kann sich eine Gefährdung des Privatvermögens bis hin zu einer Privatinsolvenz des Anlegers aus Vollstreckungsmaßnahmen der Genossenschaft gegen den Anleger aufgrund rückständigen Geschäftsanteilszahlungen, durch Verpflichtungen aus einer eventuell persönlichen Beteiligungsfinanzierung, bei Nichtzahlung oder späterem Wegfall von möglichen Wohnungsbauprämien ergeben. Können solche Zahlungen nicht aus Mittelrückflüssen aus der Beteiligung an der Genossenschaft und aus sonstigen Einnahmen oder Vermögen des Anlegers gedeckt werden, droht dem Anleger die Privatinsolvenz (maximales Risiko).

Weitere wesentliche Risiken

Risiken aus eventuellen Verlusten: Sofern Verluste entstehen, haben die Anleger (Mitglieder) diese bis zur Höhe ihrer gezeichneten Einlage zu tragen. Für die Anleger besteht daher das Risiko, dass die Einlage für Kosten verbraucht wird und/oder ihr Auseinandersetzungsguthaben bei Beendigung der Beteiligung geringer ausfällt, als die jeweils geleisteten Einzahlungen, oder gar ganz ausfällt.

Risiken der fehlenden Liquidität bei Ausschluss und Ausscheiden aus der Genossenschaft: Die Genossenschaft kann gezwungen sein, die notwendige Liquidität für die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens der ausgeschiedenen bzw. ausgeschlossenen Mitglieder durch Reduzierung von gegebenenfalls auf Vorschlag des Vorstandes und gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung zu zahlenden Dividenden, Verkauf von Vermögenswerten oder Maßnahmen wie z.B. durch Aufnahme vom Fremdkapital zu beschaffen. Sollte der Genossenschaft die Beschaffung der notwendigen Liquidität nicht gelingen, besteht das Risiko einer Insolvenz der Genossenschaft. Dies kann zum Totalverlust des von Anlegerseite investierten Kapitals führen.

Liquiditätsrisiko: Das Erreichen der Gewinnziele sowie die Angaben zur Zahlung von Dividenden und/oder zur Zahlung von Auseinandersetzungsguthaben an die Mitglieder im Rahmen der Auseinandersetzung haben darüber hinaus die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität bei der Emittentin zur Voraussetzung. Es besteht folglich das Risiko, dass die Liquiditätssituation der Genossenschaft möglicherweise die Auszahlung von Dividenden und/oder des eingesetzten Kapitals in Höhe der Geschäftsguthaben im Rahmen der Auseinandersetzung ganz oder teilweise oder auf Zeit nicht zulässt.

Bindungsfrist des Kapitals und Kündigungsmöglichkeit: Nach der Abgabe der Beitrittserklärung oder der Erklärung zur Übernahme weiterer Geschäftsanteile ist ein Rücktritt vom Vertrag oder Widerruf der Erklärung – soweit nicht gesetzlich vorgeschrieben (Widerrufsrecht) – nicht möglich.

Eine Beendigung der Beteiligung ist grundsätzlich erst nach Einzahlungen auf das Eintrittsgeld, den Administrationskosten und die Geschäftsanteile und nach Kündigung der Mitgliedschaft zum Schluss eines Geschäftsjahres und nach Ablauf der Kündigungsfrist möglich. Der von dem Mitglied eingezahlte Kapitalbetrag unterliegt demnach einer mittel-langfristigen Bindungsdauer von mindestens fünf vollen Geschäftsjahren, so dass der Anleger grundsätzlich nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Die vorzeitige Beendigung der Mitgliedschaft durch Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung ist gem. § 6 der Satzung i.V.m. § 6a der Allgemeinen Geschäftsordnung (AGO) nur unter eingeschränkten Voraussetzungen möglich.

Insolvenz der Genossenschaft: Im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Genossenschaft können die Ansprüche der Mitglieder auf Auszahlung von Dividenden und/oder auf Zahlung des eingesetzten Kapitals in Höhe des Auseinandersetzungsguthabens der Mitglieder erst nach einer Befriedigung der Ansprüche anderer Gläubiger (z. B. Kreditinstitute) sowie anderer nicht nachrangiger Gläubiger (z.B. Lieferanten) bedient werden. Es besteht für Mitglieder im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin das Risiko, dass die verbleibende Vermögensmasse der Emittentin nicht ausreicht, um auch die nachrangigen Ansprüche der Mitglieder auf Auszahlung der Dividenden und/oder auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals in Höhe des Auseinandersetzungsguthabens der Mitglieder (vollständig) zu bedienen.

Risiken aus der Fremdkapitalaufnahme durch die Emittentin (Genossenschaft); Hebeleffekt: Im Rahmen der Realisierung des Geschäfts-, Anlage- und Förderzwecks der Emittentin werden Kredite (Fremdkapitalaufnahme) eingesetzt. Dies geschieht, um größere Projektvolumina umsetzen zu können, für die das vorhandene Eigenkapital allein nicht ausreicht. Durch das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital ergibt sich eine Hebelwirkung, auch Leverage-Effekt genannt. Der Leverage-Effekt beschreibt also die Hebelwirkung des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalrentabilität. Es besteht die Gefahr einer geringeren oder evtl. ganz ausbleibenden Eigenkapitalrendite, wenn die Nettoeinnahmen (z. B. Mieten) unter den Wert der Zinskosten fallen, beispielsweise durch Leerstand, weil die Zinsen dennoch bezahlt werden müssen. Dies kann dazu führen, dass Auseinandersetzungsguthaben oder Dividendenauszahlungen nicht, nicht zeitgerecht und/oder nicht in voller Höhe an die Mitglieder ausgezahlt werden können oder zu einer Insolvenz der Genossenschaft und damit einem teilweisen oder vollständigen Verlust der eingezahlten Beträge und/oder der noch nicht (durch die Mitgliederversammlung) beschlossenen Dividenden der Mitglieder führen könnten..

08 Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Die Grundlage für Dividendenzahlungen und der Rückzahlung von Geschäftsguthaben durch die Emittentin an die Anleger ist in besonderem Maße von dem wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin mit ihrer Geschäftstätigkeit abhängig. Maßgebliche Faktoren für die Aussichten auf Dividenden- und Rückzahlungen sind daher die Entwicklung des Marktes in Bezug auf die Projektrealisierungen, deren Vermietung und/oder Veräußerung vorrangig an Mitglieder. Sofern die Immobilienpreise oder die die Mieten in Zukunft stärker ansteigen als prognostiziert und dadurch höhere Einnahmen durch Abverkaufserlöse oder Mieten bei der Emittentin erzielt werden würden, könnte das zu höheren Dividenden- und/oder Rückzahlungen an die Anleger führen. Sofern der Immobilienmarkt stagnieren würde und die Immobilienpreise und Mieten nicht ansteigen und das zu Ertragseinbußen führen könnte, könnte das dazu führen, dass ausschließlich Dividendenzahlungen realisiert werden könnten. Negative Veränderungen, insbesondere eine abflauende Immobiliennachfrage und dadurch fallende Verkaufspreise oder Mieten sowie politische sowie regulatorische Anpassungen können sich negativ auf das Marktumfeld und damit auf die Aussichten auf Dividenden- oder Rückzahlung auswirken.

09 Die Anlegergruppe

Die vorstehend beschriebene Vermögensanlage richtet sich gem. den §§ 67 und 68 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) an Anleger der Kundenkategorie „Privatkunden“ mit mittelfristigen Anlagehorizont (lt. EMSA-Final-Report länger als 3-5 Jahre), da die Kündigungsfrist fünf Geschäftsjahre entspricht. Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vermögensanlage, für deren Beteiligung Kenntnisse und/oder Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen, wie z. B. in Form von Beteiligungen, Genussrechten, Partiarische Darlehen, Nachrangdarlehen, Namensschuldverschreibungen, Anteile an Vermögen über Dritte (Treuhandvermögen) oder Genossenschaftsanteile notwendig sind. Auch muss der Anleger fähig und bereit sein, Verluste bis hin zum Maximalrisiko - Totalverlust (100%) des in dem Erwerb der Genossenschaftsanteile eingesetzten Kapitals inkl. des Eintrittsgeldes und der Administrationskosten und (noch) nicht gezahlter Dividenden sowie im Fall der Fremdfinanzierung das Risiko der Privatinsolvenz – tragen zu können und zu wollen.

10 Anlageentscheidung aufgrund Prüfung des bereitgestellten Unterlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass der Anleger eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der betroffenen Vermögensanlage ausschließlich auf die durch die Emittentin zur Verfügung gestellten Unterlagen stützen sollte. Diese sind: • die Beitrittserklärung inkl. der darin enthaltenen Verbraucherinformation gem. Artikel 246b EGBGB; • die Satzung i.V.m. der Allgemeinen Geschäftsordnung (AGO) • die wesentlichen Informationen über die Vermögensanlage; • bei Fernabsatzverträgen die Fernabsatzrechtliche Informationen für den Verbraucher. Diese Unterlagen erhält der Anleger vor Beantragung seines Beitritts.

11 Gesetzliche Hinweise / Hinweis fehlender Verkaufsprospekt

Die inhaltliche Richtigkeit dieses Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Für die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG besteht wegen der Prospekt Ausnahme gem. § 2 Abs. 1. Nr. 1 Vermögensanlagengesetz keine Verpflichtung zur Veröffentlichung eines Verkaufsprospektes, weil die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG für den Vertrieb der Anteile keine erfolgsabhängige Vergütung zahlt. Insofern gibt es auch keinen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigten Verkaufsprospekt.