

RISIKOBETRACHTUNG EINER FINANZBETEILIGUNG

Vorbemerkung

Eine Beteiligung an der Vermietungsgenossenschaft LebensWeGe Aachen eG als investierendes Mitglied stellt einen Beitrag zur Förderung der sozial engagierten Ziele der Genossenschaft dar. Die von der Genossenschaft errichteten und/oder erbauten Wohnanlagen sollen nach nachhaltigen und ökologischen Kriterien gebaut und energiesparend sowie ressourcenschonend betrieben werden. Bauliche und soziale Gestaltung erfolgen dabei mit dem Ziel, gemeinschaftliches, selbstbestimmtes Wohnen in selbst organisierten Lebenszusammenhängen sowohl im individuellen Wohnraum als auch mit der Hausgemeinschaft in Gemeinschaftsräumen bis ins hohe Alter zu ermöglichen.

Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen stellt eine unternehmerische Kapitalanlage mit langfristiger Bindung dar. Als solche birgt sie neben Vorteilen auch Nachteile und Risiken. Neben allgemeinen Risiken wie konjunkturellen Schwankungen oder unabsehbaren Zinsentwicklungen, ist die hier dargestellte Anlage auch speziellen Risiken ausgesetzt.

Ausschlaggebend sind vor allem die Kosten für die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Gebäudes sowie der Grad der Vermietung der Immobilie.

Anders als bei Bankeinlagen können bei der hier vorgestellten Immobilieninvestition keine festen Zinsen garantiert werden; vielmehr hängt das wirtschaftliche Ergebnis von zahlreichen variablen Faktoren ab, die auch Risiken beinhalten, die das Ergebnis abweichend von den prospektierten Prognosen negativ beeinflussen und bis hin zum Verlust der Einlagegelder führen können.

Um die Terminologie dieses Prospektes und die Tragweite und Konsequenz der Investitionsentscheidung umfassend durchdringen zu können, sind Kenntnisse auf wirtschaftlichem, steuerlichem und rechtlichem Sektor unabdingbar.

Wer über solche Kenntnisse nicht oder nicht in ausreichendem Maße verfügt, sollte sich vor Zeichnung des Geschäftsanteiles durch einen fachkundigen Berater seines Vertrauens unterstützen und beraten lassen.

Die nachfolgend dargestellten Risiken können sich im Eintrittsfall auf die Höhe der Zinszahlung sowie den Wert der Beteiligung negativ auswirken. Im Extremfall könnte die Kapitalanlage des investierenden Mitgliedes vollständig verloren gehen. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder ist jedoch ausgeschlossen.

Vor Ihrer Anlageentscheidung sollten Sie also ausgiebig prüfen, ob Sie bereit und wirtschaftlich in der Lage sind, bei unerwartet negativem Verlauf der Beteiligung einen teilweisen oder vollständigen Verlust Ihrer Beteiligung hinnehmen zu können.

Wesentliche Risiken im Überblick

I. Baurisiken

Zur Vermeidung von Baurisiken hat die LebensWeGe eG ein erfahrenes Team von Architekten mit der Planung und Umsetzung des Bauvorhabens beauftragt und eine

Projektbetreuerin zur Sicherstellung der Finanzierung engagiert. Die Baukosten werden grundsätzlich mit bestimmten Risikoaufschlägen geschätzt. Dennoch sind nicht vorhersehbare Baustörungen trotz sorgfältiger Planung und Kalkulation nicht vollständig auszuschließen.

Ein Baukostenrisiko realisiert sich, wenn ein Vertragspartner ausfällt und / oder sich sonstige unvorhersehbare Verzögerungen ergeben. Bei Neubauten bestehen generell die Risiken einer verspäteten, mangelhaften oder gar unterbleibenden Herstellung, der Baukostenüberschreitung sowie der Insolvenz des Bauunternehmers. Konsequenz einer verspäteten Bezugsfertigkeit wäre ein verspäteter Zufluss der Nutzungskosten.

II. Das Mietausfallrisiko

Dem Mietausfallrisiko wird durch Aufbau einer Mietausfallrücklage Rechnung getragen. Auch steht der Genossenschaft in Form der für die Nutzung zu zeichnenden Genossenschaftsanteilen eine weitere Sicherheit zur Verfügung, die einem regulären Vermieter nicht gestellt werden würde. Das Risiko vorübergehender Liquiditätsausfälle und Ausfälle durch Räumungsverfahren etc. lässt sich auch hierdurch jedoch nicht vollständig ausschließen.

Es kann grundsätzlich immer zu Störungen der Wohnungsnutzungsverhältnisse und damit gegebenenfalls auch zu Mietausfällen kommen. Gerade die genossenschaftlichen und satzungsbedingten Besonderheiten der hier einschlägigen Wohnraumnutzungsverträge erschweren die direkte „Weitervermietung“ der einzelnen Wohnungen. Um dem entgegen zu wirken wird die Genossenschaft eine Warteliste für zukünftige Bewohner führen. Vorübergehende Mietausfälle müssen dennoch einkalkuliert werden und könnten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit der Beteiligung haben.

III. Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten

Bei Neubauten fallen in der Regel während der ersten fünf Betriebsjahre keine oder nur geringe Instandhaltungskosten an. Sofern diese auftreten sollten, würden sie vermutlich weitestgehend von Gewährleistungsansprüchen gegenüber den Bauträgern erfasst, die für Arbeiten an Bauwerken einer Fünf- Jahres- Frist unterliegen. Die Genossenschaft wird diese Phase nutzen, um die prospektierte Instandhaltungsrücklage nach üblichen Kalkulationsgrundlagen aufzubauen. Die Instandhaltung der Immobilie obliegt der Genossenschaft. Immobilien erfordern laufende Investitionen in Instandhaltung und Instandsetzung. Auch wenn das besondere Verhältnis des Mieters zu „seiner“ Genossenschaft eine besondere Sorgfalt im Umgang mit dem Wohnraum vermuten lässt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die laufenden Instandhaltungskosten höher ausfallen als ursprünglich kalkuliert. Insbesondere im Falle einer Anschlussverwertung können außerordentliche Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden, die sich negativ auf die Liquidität der Genossenschaft und somit auch auf die Höhe der Investitionszinsen auswirken können. Da eine Nachschusspflicht der investierenden und ordentlichen Mitglieder nicht besteht, wäre eine zusätzliche Darlehensaufnahme durch die Genossenschaft erforderlich.

V. Fremdfinanzierung

Die vorgesehenen Fremdmittel der Genossenschaft sind im Finanzierungsplan mit Kosten ausgewiesen, die bei verschiedenen deutschen Kreditinstituten angefragt wurden. Die Konditionen der tatsächlichen Fremdfinanzierung können im Ergebnis positiv oder auch negativ von den unterstellten Annahmen abweichen. Die prospektierten Prognosen könnten sich also in Abhängigkeit von der Art der Abweichung zum Vor- oder Nachteil des investierenden Mitgliedes verändern. Für den Fall einer negativen Abweichung, z.B. aufgrund eines höheren Zinssatzes, hätte dies dann unter Umständen Auswirkungen auf die Rentabilität der Investition. Sollte der Kapaldienst für die Fremdfinanzierung nicht geleistet werden (können), besteht die Gefahr, dass die finanzierende Bank aus der Grundschuld in das Grundvermögen vorgeht und die Zwangsvollstreckung in das Vermögen der Objektgesellschaft betreibt, um so ihre Ansprüche aus dem Darlehensvertrag zu befriedigen.

Nach Auslauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode kann der dann zu vereinbarende Zinssatz für die Anschlussfinanzierung höher sein, als zu Beginn der Investition geplant. Dann würde sich das gemäß der Prognoserechnung prospektierte Gesamtergebnis eventuell auch zu Lasten des investierenden Mitgliedes verändern.

Die Genossenschaft ist daher bestrebt, eine Finanzierung mit langfristiger Zinssicherheit abzuschließen, um das Risiko einer nachteiligen Anschlussfinanzierung zu minimieren. Derzeit wird mit verschiedenen Banken verhandelt, um heutige Konditionen für mindestens 20 Jahre zu fixieren.

Gleichzeitig ist die Genossenschaft bestrebt, öffentliche Fördermittel zu beantragen. Die Bewilligung öffentlicher Fördermittel würde die im Finanzierungsplan dargestellten Entwicklungen positiv entlasten.

VI. Finanzierung des Beteiligungserwerbes

Ein erhöhtes Risiko tragen jene investierenden Mitglieder, die den Erwerb ihrer Beteiligung individuell (ganz oder teilweise) fremd finanzieren, da diese Kreditmittel unabhängig von dem Ergebnis der Gesellschaft zurückgeführt werden müssen; die Bedienung dieser zur Finanzierung aufgenommenen Kredite sollte daher vorsorglich nicht auf die von der Gesellschaft zu erwartenden Ausschüttungen (Guthaben / Verzinsung) gestützt sein. Im Falle einer Fremdfinanzierung des Geschäftsguthabens droht dem Mitglied ein über den Verlust seiner Einlage hinaus gehender Verlust in Höhe der Finanzierungskosten. Insgesamt ist von derartigen Gestaltungen abzuraten.

VII. Haftung der investierenden Mitglieder

Für Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet den Gläubigern nur das Vermögen der Genossenschaft. Die Mitglieder der Genossenschaft haften nur mit ihrem gezeichneten Anteil. Im Falle einer Insolvenz ist die gesetzlich vorgesehene Nachschusspflicht der Mitglieder ausgeschlossen. Somit ist das Risiko beschränkt auf den Verlust des Geschäftsguthabens durch Abschreibung zum Zwecke der Deckung von Verlusten.

VIII. Laufzeit & Rückzahlung

Die Mitgliedschaft ist mit einer Frist von 24 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres ordentlich kündbar. Zur Auszahlung kommt das Auseinandersetzungsguthaben, welches sich aus der Bilanz zum Ende desjenigen Geschäftsjahres ergibt, in dem das Mitglied aus der Genossenschaft ausscheidet. Die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben ist von der Kapitalisierung der Genossenschaft abhängig. Ist das satzungsgemäße Mindestkapital unterschritten, so erfolgt die Auszahlung nur anteilig, bzw. in den Folgejahren, sowie Kapital zur Verfügung steht.

Wurden Auszahlungen aufgrund einer Unterschreitung des Mindestkapitals ausgesetzt, so genießen diese Guthaben in den Folgejahren Vorrang hinsichtlich der Auszahlung. Eine Auszahlung ist ebenfalls gehindert, wenn keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht.

IX. Fungibilität der Anteile

Geschäftsguthaben können nur an andere Mitglieder übertragen werden, beziehungsweise an solche Personen, die damit Mitglied der Genossenschaft werden. Ein organisierter Markt für die Geschäftsanteile der Genossenschaft besteht nicht und die Veräußerung eines Anteils kann daher möglicherweise nicht, oder nur mit einem erheblichen Preisabschlag oder zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen erfolgen.

X. Kein Stimmrecht in der Generalversammlung

Investierende Mitglieder verfügen über kein eigenes Stimmrecht in der Generalversammlung und können die Entscheidungen der Genossenschaft daher nicht entscheidend beeinflussen.

XI. Rechtliche Rahmenbedingungen

Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen können sich wesentlich auf die Rentabilität und die Veräußerbarkeit der Anteile an dem Beteiligungsangebot oder der Immobilie auswirken. Dies kann zu nachteiligen Abweichungen von den prognostizierten Ergebnissen führen.

XII. Steuerliche Rahmenbedingungen

Die Ertragsprognosen beruhen auf der Annahme, dass die Gewinne der Genossenschaft gem. § 5 Abs. 1 Ziffer 10 lit. a KStG von der Körperschaftsteuer befreit sind. In der Zukunft kann eine anderweitige Festsetzung durch die Finanzverwaltung erfolgen.

Die Ausschüttungen an die investierenden Mitglieder stellen steuerlich Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG) dar und unterliegen als solche der Abgeltungsbesteuerung.

XIII. Wertentwicklung / Inflation / Renditeprognose

Trotz einer sorgfältigen Auswahl des Investitionsobjektes kann über die zukünftige Wertentwicklung der Immobilie keine sichere Aussage getroffen werden. Die Wertentwicklung unterliegt sowohl objektspezifischen Risiken als auch der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des Standortes. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und das Ausmaß dieser Faktoren können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht nachhaltig abgeschätzt werden.

XIV. Zahlungen der Zinsen auf Investitionsanteile

Die Zinszahlungen auf Investitionsanteile sind gesetzlich nur zulässig sofern und soweit die Genossenschaft Gewinne erwirtschaftet.

XV. Kumulationsrisiko

Der Ausschüttungsverlauf der Prognoserechnung unterstellt eine Mietpreisentwicklung auf Basis der in den Kalkulationen getroffenen Annahmen. Sind die tatsächlichen Einnahmen und die Guthabenzinsen auf die Liquiditätsreserve niedriger, die kalkulierten Kosten jedoch höher als angenommen, kann dies zu einer Kürzung (oder einem Ausfall) der Ausschüttungen bis hin zum Verzehr der Liquidität führen.

Die vorstehende Aufzählung ist nicht vollständig und beinhaltet nur die nach Auffassung des Prospektherausgebers wichtigsten Risiken.

Fazit

Dieses Angebot ist nicht geeignet für Anleger, die eine festverzinsliche Anlage oder eine solche mit einer feststehenden Rückzahlung des investierten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt suchen. Besonders geeignet ist dieses Angebot jedoch für Anleger, die bereit sind, die prospektierten Risiken einzugehen, um die von der Genossenschaft propagierten sozialen Werte und Ziele zu unterstützen.