

Risikohinweise

Mit der vorliegenden Vermögensanlage können Anleger durch die Vergabe von Nachrangdarlehen an die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG, Bayreuth (nachfolgend „**WUM**“ oder „**Darlehensnehmer**“) Zinserträge erzielen. Die Nachrangdarlehen sind kurzfristige, schuldrechtliche Verträge, die mit wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken verbunden sind. Die Einwerbung der Nachrangdarlehen erfolgt im Rahmen eines Crowdinvestings über die Angebotsplattform Oeko-Zinsen. Der Anleger (nachfolgend auch „**Darlehensgeber**“) sollte daher die nachfolgenden Risikohinweise aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung berücksichtigen. Die Vermögensanlage sollte den wirtschaftlichen Verhältnissen des Anlegers entsprechen und seine Investition in die Vermögensanlage sollte nur einen geringen Teil seines Gesamtvermögens ausmachen.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage dargestellt. Risiken, die aus der individuellen Situation des Anlegers resultieren, sind nicht erfasst und müssen von jedem Anleger basierend auf seiner persönlichen Situation bei einer Anlageentscheidung geprüft und bewertet werden.

Kumulation von Risiken, Maximalrisiko

Es besteht das Risiko des Totalverlusts (100%) des eingesetzten Kapitals (Anlagebetrag) und der Zinsansprüche. Individuell können dem Anleger (Darlehensgeber) zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage teilweise oder vollständig durch ein Darlehen fremdfinanziert und den Kapitalersatz für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten hat, wenn keinerlei Rückflüsse aus seiner erworbenen Vermögensanlage erfolgen sollte. Der Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital und noch nicht gezahlte Zinsen verlieren, sondern müsste das zu seiner persönlichen Beteiligungsfinanzierung aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen, was zu einer Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz (Maximalrisiko) führen könnte. Darüber hinaus kann der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken, die heute noch nicht absehbar sind, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die erwarteten Ergebnisse des Anlegers haben.

1. Risiken im Zusammenhang mit der Gewährung eines Nachrangdarlehens und allgemeine Risiken

a) Qualifizierter Nachrang

Es handelt sich bei diesem qualifiziert nachrangigen Darlehen um eine unternehmerische Finanzierung mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko (eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion). Der Anleger erhält aber keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken (insbesondere hat er nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, ehe das eingebrachte Kapital verbraucht ist).

Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsvorbehalt; siehe näher Ziffer 8 der Allgemeinen Darlehensbedingungen). Dies bedeutet, dass sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) gegenüber dem Darlehensnehmer nicht geltend gemacht werden können, wenn dies für den Darlehensnehmer einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (d.h. Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers) herbeiführen würde. Das bedeutet, dass die Zahlung von Zins und Tilgung des Darlehens keine Insolvenz des Darlehensnehmers auslösen darf. Dann dürften weder Zinsen noch Tilgungszahlungen an die Anleger geleistet werden. Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Darlehensnehmers im Rang gegenüber den folgenden Forderungen zurück: Der qualifizierte Rangrücktritt besteht gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Darlehensnehmers sowie gegenüber sämtlichen in § 39 Abs. 1 Insolvenzordnung bezeichneten nachrangigen Forderungen. Der

Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Darlehensnehmers berücksichtigt.

Die qualifizierte Nachrangklausel gilt sowohl vor als auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Eine Zahlung des Darlehensnehmers auf die Nachrangforderungen darf – unabhängig von der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens – auch nicht erfolgen, wenn in Bezug auf den Darlehensnehmer schon vor dem geplanten Zahlungszeitpunkt ein Insolvenzgrund vorliegt. Die Ansprüche sind dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Krise des Darlehensnehmers nicht behoben wird.

Der qualifizierte Rangrücktritt könnte sich wie folgt auswirken: Der Darlehensnehmer würde die Zins- und Tilgungszahlung bei Insolvenznähe so lange aussetzen müssen, wie er dazu verpflichtet ist. Der Anleger dürfte seine Forderungen bei Fälligkeit nicht einfordern. Der Anleger müsste eine Zinszahlung, die er trotz der Nachrangigkeit zu Unrecht erhalten hat, auf Anforderung an den Darlehensnehmer zurückzahlen. Es besteht auch die Möglichkeit, dass der Anleger die Zinszahlungen ebenso wie die Tilgungszahlungen im Ergebnis aufgrund des Nachrangs nicht erhält. Zudem könnte es sein, dass der Anleger für bereits gezahlte Zinsen Steuern entrichten muss, obwohl er zur Rückzahlung der erhaltenen Beträge verpflichtet ist.

b) Mögliche Verlängerung der Kapitalbindung

Die Tilgung des Darlehenskapitals der Anleger soll insgesamt am Ende der Laufzeit erfolgen; Endfälligkeit zum 31.12.2022. Sollte der Darlehensnehmer bis dahin das für die Tilgung erforderliche Kapital nicht aus seiner laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaften können und/oder keine dann erforderliche Anschlussfinanzierung erhalten, besteht das Risiko, dass die endfällige Tilgung nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfolgen kann. Da es sich um nachrangige Darlehen handelt, dürfen die Darlehen nur zurückgezahlt werden, wenn dies bei WUM nicht zur Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung führen würde. Wäre dies der Fall, verlängert sich die Laufzeit des Darlehens zunächst automatisch bis zu dem Zeitpunkt, zu dem dieser Zustand nicht mehr besteht. Die Anlage ist damit für Darlehensgeber nicht empfehlenswert, die darauf angewiesen sind während des geplanten zeitlichen Rückzahlungsfensters ihr Geld zurück zu erhalten.

c) Keine Einlagensicherung

Nachrangdarlehen sind Kapitalanlagen, für die keine gesetzliche oder vertragliche Einlagensicherung besteht. Der Darlehensgeber allein trägt das Risiko ausbleibender Zins- und Tilgungszahlungen und damit den Verlust der Darlehenssumme.

d) Veräußerbarkeit (Fungibilität), Verfügbarkeit des investierten Kapitals

Die Darlehensverträge sind mit einer festen Laufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Anleger ist nicht vorgesehen. Eine Veräußerung der Darlehensforderung durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, es existiert jedoch kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Darlehensverträge. Die Fungibilität, das heißt die Veräußerbarkeit des Darlehens, ist somit eingeschränkt. Es ist auch möglich, dass eine Veräußerung nicht zum Nennwert der Forderung erfolgen kann. Es besteht somit das Risiko, dass eine Veräußerung des Darlehens nicht möglich ist und das investierte Kapital bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden ist.

e) Fehlende Besicherung der Darlehen

Da das Darlehen unbesichert ist, könnte der Anleger im Insolvenzfall des Darlehensnehmers weder seine Forderung auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals noch seine Zinszahlungsansprüche aus Sicherheiten befriedigen. Im Insolvenzfall könnte dies dazu führen, dass die Ansprüche der einzelnen Anleger nicht oder nur zu einem geringeren Teil durchgesetzt werden können. Dies könnte dazu führen, dass Zins- oder Tilgungszahlungen nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden können oder dass es zum teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals kommt.

2. Risiken auf Ebene des Darlehensnehmers

a) Geschäftsrisiko des Darlehensnehmers

Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Der Anleger trägt das Risiko einer nachteiligen Geschäftsentwicklung des Darlehensnehmers. Es besteht das Risiko, dass dem Darlehensnehmer in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta zurückzuzahlen. Weder der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers noch der Erfolg des vom Darlehensnehmer verfolgten Vorhabens können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Darlehensnehmer kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren.

b) Ausfallrisiko des Darlehensnehmers (Emittentenrisiko)

Der Darlehensnehmer kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Darlehensnehmer geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder wenn er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Darlehensnehmers kann zum Verlust des Investments des Anlegers und der Zinsen führen, da der Darlehensnehmer keinem Einlagensicherungssystem angehört.

c) Frühe Unternehmensphase

Bei dem Darlehensnehmer handelt es sich um eine Genossenschaft, welche ihre Tätigkeit seit 2016 aufgenommen hat. Derzeit erwirtschaftet der Darlehensnehmer zwar einen positiven Cash-Flow, aber dieser Cash-Flow reicht allein nicht für die Bedienung der Zinszahlungen oder der Rückzahlung der Vermögensanlage an die Darlehensgeber aus, im Besonderen auch nicht zur Umsetzung des beschriebenen Anlageobjektes. Deshalb wird der Darlehensgeber eher noch den jungen Unternehmen zugeordnet. Die Finanzierung eines solch jungen Unternehmens ist mit spezifischen Risiken verbunden. Kann das Anlageobjekt wie erhofft nicht realisiert und umgesetzt werden, besteht für Investoren ein Totalverlustrisiko. Der Unternehmenserfolg hängt von verschiedensten Faktoren wie z.B. den Schlüsselpersonen, dem Marktumfeld, Kapazitätsengpässe auf Beschaffungsseite, gesetzlichen Rahmenbedingungen, Wettbewerbern, refinanzierenden Instituten und weiteren Faktoren ab. Für Investoren, die in ein Frühphasenunternehmen investieren, ist es wahrscheinlicher, dass sie ihr investiertes Kapital verlieren könnten, als dass sie eine Rendite auf das eingesetzte Kapital erzielen.

d) Risiken aus der Geschäftstätigkeit und der Umsetzung des vom Darlehensnehmer verfolgten Vorhabens

Verschiedene Risikofaktoren können die Fähigkeit des Darlehensnehmers beeinträchtigen, seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen. Dies sind zum einen Risiken aus der Umsetzung des vom Darlehensnehmer verfolgten Vorhabens. Die Umsetzung des Vorhabens könnte komplexer sein als erwartet. Es könnten unerwartete und/oder höhere Umsetzungsrisiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet. Es könnten Planungsfehler zutage treten oder Vertragspartner des Darlehensnehmers mangelhafte Leistungen erbringen. Erforderliche Genehmigungen könnten nicht erteilt werden. Es könnte zu Verzögerungen im geplanten Ablauf und/oder zu Problemen bei der Erzielung von Einnahmen in der geplanten Höhe oder zum geplanten Zeitpunkt kommen. Rechtliche Anforderungen könnten sich verändern und dadurch Änderungen oder zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens erforderlich werden, was zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen könnte.

Die Emittentin ist im Immobilienbereich tätig und damit, wie jedes in diesem Bereich tätige Unternehmen, in erheblichem Maße den typischerweise mit diesem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt (z. B. Nachfrage- und Absatzrückgang; Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenzen von Lieferanten; Kostenerhöhungen und Kapazitätsengpässe auf Beschaffungsseite; politische Veränderungen; Zins- und Inflationsentwicklungen; Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der Tätigkeit des Darlehensnehmers) und unternehmensbezogene Risiken (z.B. Qualitätsrisiken; Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken; Abhängigkeit von Partnerunternehmen und qualifiziertem Personal;

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, unzureichendem Versicherungsschutz, aus der Gesellschafterstruktur, aus der internen Organisation, aus Vermögensbewertungen und Steuernachforderungen, aus der Bauträgertätigkeit) und insbesondere auch von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können für den Immobilienmarkt spezifische Risiken dadurch eintreten,

- dass durch eine Angebotsverknappung und höhere Kaufpreise bei der Identifizierung und dem Erwerb von Bestandsobjekten die Ertragslage geringer ausfällt als geplant
- dass sich durch eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und durch ungünstigere Finanzierungsbedingungen sowohl auf Seiten der Emittentin als auch auf Seiten der Erwerber Investitionshemmnisse bzw. Absatzschwierigkeiten ergeben könnten;
- dass Fehleinschätzungen bei der Auswahl des Anlageobjektes den Verkauf zu den geplanten Preisen erschweren könnten, was zu einer Reduzierung der Umsatz- und/oder Ertragslage der Emittentin führen könnte;
- dass sich aufgrund verschlechternder Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen der Standort des Anlageobjektes negativ entwickelt und dies zu einer Reduzierung der Umsatz- und/oder Ertragslage der Emittentin führen könnte;
- dass sich bei Neubauten oder Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/ oder Verkaufsrisiken ergeben;
- dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern in der Form verändert, als dass die Emittentin ihre in Bau oder Absatz befindliche Objekte nur unter Wert veräußert werden können oder die Mieten drastisch fallen, was zu Einnahmeverluste der Emittentin führen würde;

Diese und/oder weitere Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken. Dem Darlehensnehmer könnten infolgedessen in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen der Anleger zu erfüllen und das eingesetzte Darlehenskapital zurückzuzahlen.

e) Kapitalstrukturrisiko

Der Darlehensnehmer finanziert sich in einem höheren Umfang durch Fremdkapital. Er ist insofern anfälliger für Zinsänderungen, Erlösschwankungen oder ansteigende Betriebsausgaben als Unternehmen, die nicht oder nur in geringem Ausmaß mit Fremdkapital finanziert sind. Der Darlehensnehmer wird möglicherweise zusätzliche Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch nehmen und dadurch Verpflichtungen eingehen, die (unabhängig von seiner Einnahmesituation) gegenüber den Forderungen der Anleger (Nachrang-Darlehensgeber) vorrangig zu bedienen sind.

Die Emittentin kann im schlechtesten Fall zahlungsunfähig werden oder in insolvenzrechtliche Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Emittentin geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder sie das Anlageobjekt nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu dem geplanten Preis veräußern kann. Die Insolvenz der Emittentin kann zum Verlust des Investments des Anlegers führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.

f) Schlüsselpersonenrisiko

Durch den Verlust von Kompetenzträgern des Darlehensnehmers besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und sich dies negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung des Darlehensnehmers auswirkt. Dadurch könnte sich die Höhe der Zins- und/oder Tilgungszahlungen an die Anleger reduzieren oder diese könnten ausfallen.

g) Prognoserisiko

Die Prognosen hinsichtlich der Kosten für die Umsetzung des Vorhabens, der erzielbaren Erträge und weiterer Aspekte könnten sich als unzutreffend erweisen. Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

3. Risiken auf Ebene des Anlegers

a) Fremdfinanzierungsrisiko

Anleger, die ihr Nachrangdarlehen wiederum fremdfinanzieren, müssen den damit im Zusammenhang stehenden Kapitaldienst (Zinsen, Tilgung und sonstige Kosten) auch dann erbringen, wenn die Zinsen und die Tilgung aus dem Nachrangdarlehen nicht, nicht in voller Höhe oder erst zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt werden. Dies kann über den Verlust des investierten Kapitals und noch nicht erhaltener Zinsen hinaus zu einer Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

b) Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachrangdarlehen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Nachrangdarlehen besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

c) Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration

Die Investition in den Nachrang-Darlehensvertrag sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlusts. **Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ können vermieden werden.**