



GENOSSENSCHAFTLICHE INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

LEISTUNGSBERICHT 2013

INFLATIONSSICHER | TRANSPARENT | KRISENSICHER



**ZEIT FÜR
NEUES**

Grußwort



Vorwort

Das aktuelle Marktumfeld stellt Investoren vor zahlreiche Herausforderungen. Unsicherheit bedingt durch die Finanzmarktkrise, die Euro-Krise und die Schuldenkrise haben zu einer erhöhten Sensibilität der Kunden geführt. Die historische Niedrigzinsphase führt jedoch sowohl bei institutionellen Investoren als auch bei Privatpersonen zu einem gestiegenen Bedarf an Anlagelösungen mit sinnvollem Rendite-Risiko-Profil.

Grundsätzlich gelten Immobilien als vermeintliches „Beton-gold“ als relativ sichere Investition. Seit nun über einer Dekade konzentriert sich die Geschäftsleitung auf deutsche Wohnimmobilien in den deutschen Metropolregionen und Regionen mit hohem Wachstumspotenzial. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt gilt weltweit als einer der sichersten Immobilienmärkte, da er vergleichsweise sichere Renditen generiert.

Wir streben mit unserem Geschäftsmodell, Wohnimmobilien vollständig aus Eigenkapital und ohne Bankdarlehen zu finanzieren, überdurchschnittliche und sichere Erträge in der als relativ krisensicheren Anlageklasse „Wohnimmobilien“ an. Eine Aufgabe, die nur durch langjährige Erfahrung und fachliche Kompetenz zu bewältigen ist.

Wir freuen uns auf Sie!

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Marco Terracciano
Vorstandsvorsitzender

Strategie und Vision

Wer keine Vision hat, braucht auch keine Strategie. Für das Erreichen von Tageszielen genügt schon die Taktik der richtigen kleinen Schritte. Doch wer eine Vision hat, muss seine Fähigkeiten und die Reichweite seiner Kräfte einschätzen sowie alle äußeren Bedingungen kennen.

Ursprünglich war Strategie die Kunst der Heerführer. Erst seit den 1950er Jahren kennt man sie auch aus der Wirtschaft. Der amerikanische Ökonom Michael E. Porter definiert Strategie als „eine in sich stimmige Anordnung von Aktivitäten, die ein Unternehmen von seinen Konkurrenten unterscheidet“. So betrachtet gelten auch Pionierleistungen oder Erfolge bei unternehmerischen Neuerungen und Innovationen für Anleger als strategische Unternehmungen.

Letztlich geht es immer um Vorhaben oder Vorgehen, um die Kunst also,

wie beim Schach die Züge unter Ausnutzung der Regeln in der optimalen Abfolge zu tun – sollte man meinen. In China nämlich gehört seit jeher zu guter Strategie auch die Erlaubnis, gegen alle Regeln und Gewohnheiten völlig überraschend etwas völlig Verrücktes zu tun, um erfolgreicher zu sein als die Konkurrenz. Was bedeutet, nicht nur der logisch-analytische Strategie setzt sich durch, sondern auch der, der von Fantasie und Mut zu Neuem geleitet ist. Und das macht Strategie dann zu einem kreativen, ungezügelter Erfolgserlebnis.

„Nur wer neue Wege sucht, wird da ankommen, wo alle anderen noch nicht sind.“

Von diesen Maximen geleitet steht der Name »Eventus« für die Entwicklung von zukunftsweisenden Anlagelösungen, außergewöhnlicher Leistung und bester Qualität.

Inhaltsverzeichnis

01	Tarifvarianten auf einen Blick
02	Vorstandsreport
03	Aufsichtsratsbericht
04	Das Angebot im Überblick
05	Der Wohnungsmarkt in Deutschland
06	Risiken der Vermögensanlage
07	Investitions- und Anlagestrategie
08	Objektberichte
09	Investitions- und Finanzplan
10	Jahresabschluss 2012 und 2013
11	Satzung
12	Abwicklungshinweise
13	Fernabsatz- und Verbraucherinfos





„Der Boom am Immobilienmarkt geht weiter.“

Marco Terracciano von der Eventus auf der Invest 2013
über das Thema „Immobilieninvestments“, 04/2013

Tarifvarianten auf einen Blick

Kennzahlen der investierenden Mitgliedschaft

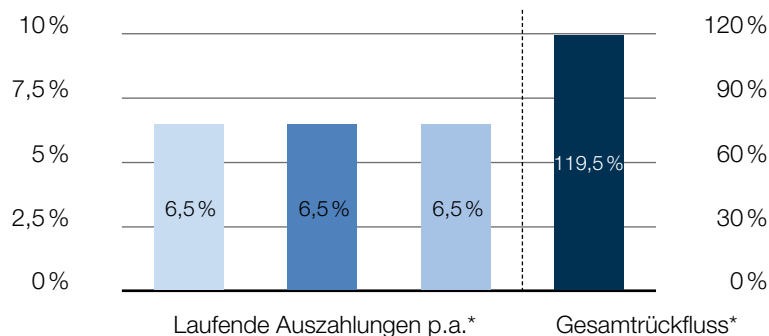
Eckdaten

Tarifvariante	A
Firmierung der Emittentin	EVENTUS eG – Die Wohnungsgenossenschaft
Währung	Euro
Investitionsgegenstand	Deutsche Wohnimmobilien in Metropolregionen
Investitionsschwerpunkt	„Core“ – „Core plus“ – „value added“ – „opportunistic“
Geplantes Mitgliedskapital	100Mio. Euro
Eigenkapitalvolumen	100Mio. Euro (entspricht 100 %)
Eigenkapitalquote	100%! Die Immobilien der Eventus sind schuldenfrei und zu 100 % eigenkapitalfinanziert
Mindestanlagesumme	1.000,00Euro
Maximale Anlagesumme	1.000.000,00Euro
Eintrittsgeld/Agio	Es ist kein Eintrittsgeld oder Agio (Ausgabeaufschlag) fällig
Feste Dividendenausschüttung	6,50 % * p.a.
Gesamtmittelrückfluss	119,50 % ** vor Steuern
Mindesthaltedauer (Laufzeit)	3 Jahre (36 Monate)
Kündigungsfrist	6 Monate vor Ablauf des 36. Monats
Verlängerungsgarantie	Nach Ablauf der 3 Jahre garantieren wir eine Verlängerung zu gleichen Konditionen
Sicherheit	Grundbuchliche Sicherung aller Mitgliedseinlagen im ersten Rang, keine Nachschusspflicht, jährliche Prüfung durch den Genossenschaftsverband.

* Bisher wurde die Dividendenausschüttung stets erreicht.

** Prognos. Kapitalrückfluss in Bezug auf die jährliche fest Dividende und Rückzahlung des vollständigen Mitgliedskapitals.

Grafisch dargestellter Auszahlungsverlauf aus der investierenden Mitgliedschaft, unter Berücksichtigung der prognostizierten Ausschüttungen.





„Mit dem Genossenschaftsprinzip zum Erfolg.“

Marco Terracciano von der Eventus an der FH Kaiserslautern 2013
über das Thema „Die neue Normalität an den Finanzmärkten“, 06/2013

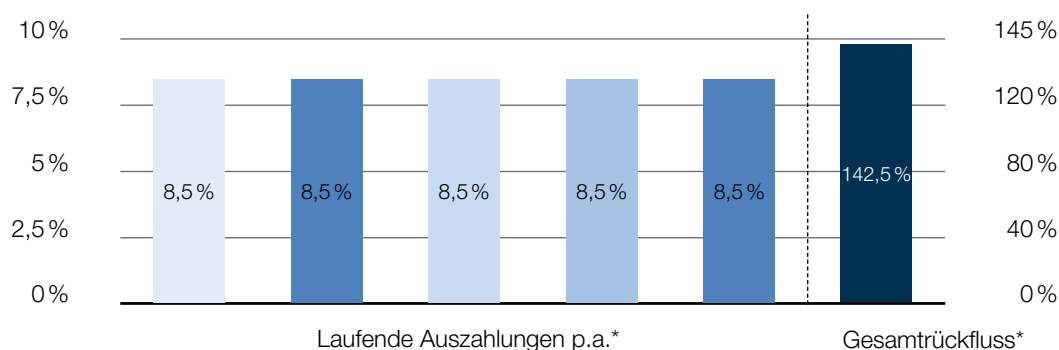
Eckdaten

Tarifvariante	B
Firmierung der Emittentin	EVENTUS eG – Die Wohnungsgenossenschaft
Währung	Euro
Investitionsgegenstand	Deutsche Wohnimmobilien in Metropolregionen
Investitionsschwerpunkt	„Core“ – „Core plus“ – „value added“ – „opportunistic“
Geplantes Mitgliedskapital	100 Mio. Euro
Eigenkapitalvolumen	100 Mio. Euro (entspricht 100 %)
Eigenkapitalquote	100 %! Die Immobilien der Eventus sind schuldenfrei und zu 100 % eigenkapitalfinanziert
Mindestanlagesumme	1.000,00 Euro
Maximale Anlagesumme	1.000.000,00 Euro
Eintrittsgeld/Agio	Es ist kein Eintrittsgeld oder Agio (Ausgabeaufschlag) fällig
Feste Dividendenausschüttung	8,50 % * p.a.
Gesamtmittelrückfluss	142,50 % ** vor Steuern
Mindesthaltedauer (Laufzeit)	5 Jahre (60 Monate)
Kündigungsfrist	6 Monate vor Ablauf des 60. Monats
Verlängerungsgarantie	Nach Ablauf der 5 Jahre garantieren wir eine Verlängerung zu gleichen Konditionen
Sicherheit	Grundbuchliche Sicherung aller Mitgliedseinlagen im ersten Rang, keine Nachschusspflicht, jährliche Prüfung durch den Genossenschaftsverband.

* Bisher wurde die Dividendenausschüttung stets erreicht.

** Prognostizierter Kapitalrückfluss in Bezug auf die jährliche fest Dividende und Rückzahlung des vollständigen Mitgliedskapitals.

Grafisch dargestellter Auszahlungsverlauf aus der investierenden Mitgliedschaft, unter Berücksichtigung der prognostizierten Ausschüttungen.



Vorstandsreport

Entwicklung der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft im Geschäftsjahr 2013

Mit dem Wirtschaftsjahr 2013 können wir, die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft sowie die gesamte Genossenschaftsbranche insgesamt sehr zufrieden sein. Die Anzahl der genossenschaftlich organisierten Unternehmen wächst stetig an. Inzwischen werden jährlich mehr als 300 neue Genossenschaften aller Arten gegründet. Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft verfügt dennoch über Alleinstellungsmerkmale, die unsere investierende Mitgliedschaft in Deutschland einzigartig machen.

Als einzige Unternehmensgruppe, können die Genossenschaften auf eine Erfolgsquote von über 99,9% stolz sein. Nur etwa 0,01% aller Genossenschaften melden Insolvenz an. Keine andere Unternehmensart ist demnach so insolvenzsicher wie die Genossenschaften. Genossenschaften sind auch am besten durch die Finanzkrise gekommen. Die genossenschaftlichen Grundwerte wie Partnerschaft, Verlässlichkeit, Berechenbarkeit und Mitgliedernähe zeichnen uns zusätzlich aus. Unsere Mitarbeiter geben der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft ein Gesicht und verkörpern diese genossenschaftlichen Grundwerte. Das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 ermöglicht uns wiederum eine Stärkung der Substanz, so dass wir gestärkt in die weiterhin stark nachgefragten Immobilienboom-Zeiten gehen können.

Rückblickend könnte man das Geschäftsjahr 2013 wie folgt überschreiben: „Lage an den deutschen Immobilienmärkten sehr gut, weltweite Kapitalmärkte volatil und Liquiditäts-

getrieben“. Die Rede ist hier von den Auswirkungen des demografischen Wandels, der massiv zunehmenden Urbanisierung und der aktuellen (und noch anhaltenden) Niedrigzinspolitik der Zentralbanken. Die Entwicklungszahlen der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft verzeichnen mit einem Zuwachs an investierenden Mitgliedern von 75% einen sehr moderaten Zuwachs. Das Mitgliedskapital ist im Geschäftsjahr 2013 im Vergleich zum Jahr 2012 um 74,7% angestiegen. Unsere zwei Tarifvarianten, Variante A und Variante B entwickelten sich nahezu identisch. Während 49% aller investierenden Mitglieder Variante A wählten, entschieden sich 51% der investierenden Mitglieder für Variante B. Sehr erfreulich ist auch, dass wir im Geschäftsjahr 2013 4 neue Mitarbeiter gewinnen konnten, die das Team der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft im Asset Management und im Mitgliederservice unterstützen. Als wesentlichen Wachstumstreiber konnten wir diverse Kooperationen mit Bauträgerunternehmen schließen. Im Jahr 2013 entschieden wir uns, uns vollständig und zu 100% auf die Themen Neubau und Sanierung zu spezialisieren, da der Markt für Aufteilergeschäfte oder Zwangsversteigerungen überlaufen ist. Es ist immens wichtig, sich als professioneller Asset Manager auf die Phasen in der Wertschöpfungskette einer Wohnimmobilie zu spezialisieren, wo ein hohes Maß an Know-how, Expertenwissen und ein breites Netzwerk sowie eine hohe Liquidität verlangt ist. Aufgrund der starken Fokussierung auf den substanziell wichtigen Geschäftsbereich des Asset Managements inkl. der dazugehörigen Netzwerke und Kooperationen ist im Geschäftsjahr 2013 das pro Kopf Investment der investierenden Mitglieder um 13,8% zurück gegangen. Dies ist darauf zurück zu

führen, dass wir seit dem Jahr 2013 die Möglichkeit geschaffen haben, online als investierendes Mitglied bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft beizutreten. Inzwischen generieren wir mehr als 83 % aller investierenden Mitgliedschaften online über unsere Internetseite

www.eventus-eg.de

und diverse Landing-Pages. Nicht zufrieden sind wir mit der Entwicklung des bundesweiten Netzwerkes an Anlageberatern und Finanzdienstleistern, die für unsere Mitglieder regional verankert zur Verfügung stehen. Im gesamten Bundesgebiet können unsere Mitglieder erst auf ein Netzwerk von 23 Partnern zurückgreifen.

Das erzielte Jahresergebnis ist das Ergebnis aus diversen Investitionen im Bereich des Auf- und Ausbaus der Unternehmensstruktur, dem Ankauf von neuen Grundstücken und der Sanierung von diversen Wohnimmobilienprojekten. Als Immobilienentwickler sind drei Phasen des Cashflows einzuhalten und zu berücksichtigen. Die Investitionsphase beinhaltet, die Due Diligence eines Wohnimmobilieninvestments, den Ankauf des Grundstücks oder sanierungsbedürftigen Objekts und der dadurch entstehenden Kaufnebenkosten bzw. unternehmensinternen Kosten für Mitarbeiter, Gutachter, usw.

In der zweiten Phase, wenn die Planung und Projektentwicklung abgeschlossen ist, kann mit der Vermarktung der Wohnimmobilien begonnen werden. Durch die zügige Veräußerung der Wohnimmobilien ist rascher Return des Kapitals die Folge. In der dritten und letzten Phase geht es um die erfolgreiche Übergabe bzw. die Fertigstellung des Wohnimmo-

bilienprojekts. Erst nachdem das Projekt vollständig fertiggestellt und übergeben ist, ist der Cashflow-Zyklus abgeschlossen und das Investment ist auf der Gewinnseite in der Bilanz erkennbar. Da wir uns diesem wissenschaftlich zugrunde gelegten Zyklus bewusst sind, können wir auf den Geschäftsverlauf sehr stolz sein.

Für die Zukunft rechnen wir mit einem weiterhin niedrigen Zinsniveau und einer flachen Zinsstrukturkurve, welche den Druck auf die Margen der Bank weiter erhöhen wird und somit die Anleger dazu drängt, Investitionsalternativen zu suchen. In diesem Fall den Immobilienmarkt. Da wir ausschließlich in den deutschen Metropolregionen engagiert sind, ist daher nicht mit einer Abflachung des Nachfrageüberhangs bei Wohnimmobilien zu rechnen.

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, allen investierenden Mitgliedern und Kooperationspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen zu danken, dem Team der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft für den engagierten Einsatz auch im abgelaufenen Geschäftsjahr, sowie bei den Damen und Herren des Aufsichtsrats für die stets gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Aufsichtsratsbericht

Auch im Geschäftsjahr 2013 konnte die erfolgreiche Entwicklung der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft fortgesetzt werden, auch wenn die Investitionskosten in dem Jahr um über 187 % gestiegen sind. Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft muss sich nicht in jedem Jahr neu erfinden, doch die Spezialisierung auf Neubauten und Sanierungsprojekte im Wohnimmobilienbereich legen einen Grundstein für die künftige Geschäftsentwicklung. Die investierenden Mitglieder und alle Organe wissen, wofür die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft steht. Die Genossenschaft ist und bleibt ein Wohnimmobilienentwickler, der sich auf die Metropolregionen in Deutschland spezialisiert hat und den Kernmarkt in Baden-Württemberg sieht. Auch die Bilanz der Genossenschaft unterstreicht die Innovationsfähigkeit und zukunftsweisende Ausrichtung durch zukunftsorientierte und wegweisende Investitionen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen ausführlich vom Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die strategische Ausrichtung der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft unterrichtet. Fragen von wesentlicher Bedeutung wurden eingehend diskutiert und vom Aufsichtsrat mit entschieden.

Der Genossenschaftsverband hat den Jahresabschluss 2013 und die Entwicklung der investierenden Mitgliedschaft geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorliegenden Jahresabschluss 2013 mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang zu. Er befürwortet den Vorschlag des Vorstandes über die Rückführung der Ausschüttung an die investierenden Mitglieder.

Nach Maßgabe der Satzung scheiden bei der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2013 scheidet Frau Sabine Poeppel aus dem Aufsichtsrat aus. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde dafür Frau Yvonne Lür. Die Wiederwahl der weiteren, bestehenden Aufsichtsratsmitglieder ist zulässig und wird ausdrücklich empfohlen. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates sei an dieser Stelle für die kooperative und sachliche Zusammenarbeit innerhalb des Gremiums gedankt. Dem Vorstand und dem gesamten Team der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft spricht der Aufsichtsrat seine Anerkennung für die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr aus. Ein ausdrücklicher Dank gilt allen Mitgliedern für die Treue zur Genossenschaft und das ihr entgegengebrachte Vertrauen.



Vertrauen Sie
den Experten!

Das Angebot im Überblick



Die Investitionsstrategie der Eventus eG

Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft investiert in deutsche Wohnimmobilienprojekte an den sieben Metropolstandorten. Die Wohnimmobilienprojekte werden zu 100 % eigenkapitalfinanziert. Die Investitionsstrategie der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft besteht darin, ein breit diversifiziertes Immobilienentwicklungsportfolio aufzubauen. Es kann in Wohnimmobilien, Immobilieninvestments, Objekte, Immobilienobjekte Immobilienprojekte bzw. immobilienähnliche und immobilienbezogene Vermögenswerte investiert werden. Mit der Investition in konkrete Wohnimmobilienprojekte wurde bereits begonnen. Es handelt sich hierbei um einen sog. Blind Pool. Die Anlagepolitik besteht im Wesentlichen darin, Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Wohnimmobilieninvestments zu ermöglichen, die in der Regel nur institutionellen oder professionellen Investoren mit

einem permanenten Kapitalanlagebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind.

Die Immobilieninvestitionen werden vom Asset Management der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft identifiziert, geprüft und analysiert, so dass insgesamt ein Wohnimmobilienportfolio entsteht, das unter anderem nach:

- Standort
- Lage
- Größe
- Laufzeit
- Nutzungsart und
- Investitionsstil

diversifiziert ist. In der Regel verfolgt die Eventus eG einen Value-Added- oder einen opportunistischen Investitionsstil.



Bei Value-Added-Strategien wird ein Mehrwert durch Wertsteigerungsmaßnahmen generiert – meist durch die Revitalisierung und Optimierung der bestehenden Wohnimmobilien durch vollumfängliche Sanierungsmaßnahmen. Opportunistische Strategien beinhalten

typischerweise einen sehr hohen Anteil an Wohnimmobilienprojektierungen. Beide Strategien erfordern in der Regel eine kurze Haltedauer der Wohnimmobilie und ermöglichen den Verkauf in ein wettbewerbsintensives Umfeld.

Der Investitionsprozess



Die Phasen der Beteiligung als investierendes Mitglied

Der zeitliche Ablauf der investierenden Mitgliedschaft bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft lässt sich in fünf Phasen unterteilen.

1. Phase: Die Beitrittsphase

In der Beitrittsphase investiert das investierende Mitglied das gezeichnete Genossenschaftskapital nach Erhalt der Beitrittsbestätigung durch die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft. Das investierende Mitglied hat 14 Tage Zeit, die Einlage zu überweisen, ansonsten kann die Eventus eG anmahnen.

2. Phase: Die Investitionsphase

Nach Erhalt des Beteiligungskapitals des investierenden Genossenschaftsmitglieds erwirbt die Eventus eG Wohnimmobilienprojekte und realisiert diese zu 100 % eigenkapitalfinanziert. Es wird Wert darauf gelegt, dass jegliche Projekte ohne jedes Fremdkapital finanziert werden. Dies sorgt innerhalb der Genossenschaft für eine sehr hohe Sicherheit für das investierende Mitglied.

3. Phase: Der Exit

Nachdem ein Wohnimmobilienprojekt erfolgreich erworben werden konnte (beispielsweise ein Sanierungsbedürftiges Wohnimmobilienprojekt oder ein Grundstück), wird mit der Realisation begonnen. Zeitgleich wird die Vermarktung der Immobilienprojekte an Eigennutzer und Investoren durch ei-



nen anerkannten Experten vermarktet und veräußert. Somit wird ein permanenter Cash-Flow gewährleistet um schnellstmöglich durch die Erlöse der Verkäufe der einzelnen Wohnungen neue Wohnimmobilienprojekte zu realisieren. Ein erfolgreicher Exit ist der wichtigste Punkt in der Wohnimmobilienprojektierung. Denn hier wird der Gewinn für die Genossenschaft und seine Mitglieder realisiert.

4. Phase: Die Ausschüttung

Das investierende Mitglied erhält nach Ablauf eines Kalenderjahres eine entsprechende Ausschüttung gemessen am eingesetzten Eigenkapital. Die Ausschüttung ist jährlich und wird den investierenden Genossenschaftsmitgliedern auf das Referenzkonto ausgeschüttet. Am Ende der gezeichneten Laufzeit erhält das investierende Mitglied seine Einlage zurück, sollte es fristgerecht gekün-



dig haben. Sollte das investierende Mitglied die sechsmonatige Kündigungsfrist nicht eingehalten haben, so verlängert sich die investierende Mitgliedschaft um die gezeichnete Laufzeit. Es wird angestrebt, die Ausschüttungen der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft jährlich konstant und gleichbleibend zu halten. Eine Abweichung oder Änderung der Ausschüttungshöhe wird nicht angestrebt.

Der Anleger beteiligt sich als investierendes Genossenschaftsmitglied an der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft und begründet damit eine mittelbare Beteiligung an einer gewerblichen Immobilienhandelsgesellschaft in der Rechtsform einer Genossenschaft. Das investierende Genossenschaftsmitglied bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft wird nicht im Genossenschaftsregister eingetragen. Für alle nutzenden Mitglieder einer Ge-

nossenschaft ist eine Mitgliederliste zu führen. Investierende Mitglieder werden separiert von nutzenden Mitgliedern in einer eigenen, getrennten, Mitgliederliste gelistet. Das investierende Genossenschaftsmitglied beteiligt sich an der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft. Folglich stellt dieses Angebot nicht das Angebot einer direkten Immobilienbeteiligung dar. Die Anleger werden aufgrund der angebotenen Beteiligung nicht Gesellschafter, ausführendes Organ oder Handlungsbevollmächtigter der Genossenschaft. Somit werden die investierenden Mitglieder auch gemäß der Satzung der Eventus eG kein Stimmrecht, keine direkte Immobilienprojektbeteiligung oder kein direktes Recht der Geltendmachung von Ansprüchen an und gegenüber den einzelnen Wohnimmobilienprojekten erhalten.

Breite Diversifikation

Bei der Konzeption der investierenden Mitgliedschaft bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft stand neben der Auswahl der börsenunabhängigen Asset-Klasse „Wohnimmobilien“ mit Chancen auf attraktive und schwankungsarme Renditen die Risikominimierung des Gesamtimmobilienportfolios zum Zentrum der Überlegungen und Aktivitäten.

Im Gegensatz zu einer sog. „Single-Asset-Strategie“ (die Investition in ein einziges Immobilienprojekt wie beispielsweise bei manchen geschlossenen Immobilienfonds und einem Direktinvestment) wird bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft ein Portfolio von verschiedenen Wohnimmobilienprojekten an verschiedenen Standorten aufgebaut, das in mehrfacher Hinsicht als diversifiziert bezeichnet werden kann.

Die Strategie des diversifizierten Investierens in verschiedene Wohnimmobilienprojekte an unterschiedlichen Standorten, unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen Größen die alle eine individuelle Kernkompetenz erfordern, stellt den Grundstein der Investitionsstrategie der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft dar. Dabei wird ein bundesweiter Ansatz verfolgt, d.h. die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft wird ausschließlich Wohnimmobilienprojekte in Deutschland realisieren.

Die Investitionskriterien

Die Vermögensgegenstände und Investitionsgrenzen sehen wie folgt aus.

Die Vermögensgegenstände, in die die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft nach Maßgabe der Satzung

zum Aufbau des Portfolios investiert, sind zu 100 % eigenkapitalfinanzierte Wohnimmobilienprojekte an den sieben größten Metropolstandorten in Deutschland.

Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft investiert das Genossenschaftskapital in Wohnimmobilien, die an sog. Metropolstandorten domiziliert sind und ein hohes Potenzial an Wertzuwachs und Nachfrage besitzen. Da die Wohnimmobilienprojekte zum Zeitpunkt der Informationszusammenstellung nicht feststehen und sich diese auch, aufgrund des permanenten Handels, stets ändern können, handelt es sich bei der investierenden Mitgliedschaft bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft um ein sog. Blind-Pool-Konzept. Die professionelle und ausführliche Expertise und die Erfahrung des Asset-Management-Teams der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft ermöglicht es allerdings, eine Reihe von Kriterien zu formulieren, die bei einer Investition erfüllt sein müssen, damit ein nachhaltiger Anlageerfolg erzielt werden kann. Zu diesen wichtigen Kriterien zählen danach eine fokussierte Investmentstrategie und ein Gleichklang der Interessen der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft und der investierenden Genossenschaftsmitglieder. Ebenfalls als wesentlich haben sich die Transparenz der einzelnen Wohnimmobilieninvestments, Vorgaben zur Risikodiversifizierung sowie Einflussmöglichkeiten seitens des Genossenschaftsverbands erwiesen. Obwohl ein Wohnimmobilieninvestment zum Zeitpunkt des Beitritts als investierendes Genossenschaftsmitglied noch nicht unbedingt feststehen, sind bereits die Anforderungen gesetzt, welche die Wohnimmobilieninvestments erfüllen müssen, um den strengen Qualitätsanforderungen des Asset Managements der Eventus eG – DIE Woh-

nungsgenossenschaft zu genügen und für eine Investition der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft in Betracht zu kommen.

Die Asset-Klasse „Immobilien“

Wohnimmobilien sind historisch gesehen attraktive Kapitalanlagen, die dem langfristigen, konservativen Vermögensaufbau dienen. Als wertstabile Anlageobjekte sind Immobilien seit jeher ein zentraler Bestandteil eines breit diversifizierten Portfolios. Nur wenige andere Anlageformen bieten eine ähnliche Sicherheit und einen vergleichbaren Vermögens- und Inflationsschutz. Als eigene Anlageklasse mit interessantem Rendite-Risiko-Verhältnis weisen Immobilien verglichen mit anderen Asset-Klassen eine geringere Korrelation mit den Kapitalmärkten sowie eine niedrigere Volatilität auf. Die klassische Methode von Investoren, in Wohnimmobilien zu investieren, ist der Direkterwerb und die Bewirtschaftung einer Immobilie im Heimatmarkt. Auf der Suche nach interessanten Anlagemöglichkeiten sollten Privatanleger gleichzeitig auf eine internationale und breit diversifizierte Immobilienstrategie setzen. Hintergrund dafür, dass die breite Streuung im Bereich der Asset-Klasse „Wohnimmobilien“ nicht flächendeckend praktiziert wird, ist dass ausreichend Liquidität vorhanden sein muss, um eine Vielzahl von Wohnimmobilien zu finanzieren und dass das Angebot am deutschen Wohnimmobilienmarkt begrenzt ist.

Über eine investierende Mitgliedschaft bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft erhalten Privatinvestoren die Möglichkeit, indirekt an diversen Wohnimmobilienprojekten zu partizipieren. Und das schon ab einer vergleichbar niedrigen Mindestinvestitionsgröße.



Die Beteiligungsdauer

Die investierende Mitgliedschaft beginnt zum ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung des vollständig gezeichneten Eigenkapitals auf dem Genossenschaftskonto der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft. Die Dauer der jeweiligen investierenden Mitgliedschaft orientiert sich an der Wahl der Beteiligungsvariante. Bei Beteiligungsvariante A der Eventus eG hat das investierende Mitglied eine Mindesthaltedauer von drei Jahren und sollte die Kündigung der investierenden Mitgliedschaft nicht fristgerecht bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft eingehen, so verlängert sich die Mindesthaltedauer entsprechend der gewählten Tarifvariante um die gleiche Laufzeit. Bei Beteiligungsvariante B beträgt die Mindesthaltedauer fünf Jahre. Die Kündigungsfrist von sechs Monaten ist gemäß der Satzung der Eventus eG in beiden Beteiligungsvarianten gleich.

Die Zielgruppe/Profil des typischen Mitglieds

Die investierende Mitgliedschaft als Beteiligungsangebot der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft richtet sich an Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen oder Firmenvermögen halten, diese nicht fremdfinanzieren und die – auch vor dem Hintergrund ihrer Vermögensverhältnisse – bereit sind, eine kurz- bis mittelfristige genossenschaftliche Beteiligung einzugehen, die mit diversen Risiken für den jeweiligen Anleger verbunden ist. Dabei muss der Anleger berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts ungewiss sind.

Das genossenschaftliche Beteiligungsangebot richtet sich an Interessenten, die nicht auf Einkünfte aus der Anlage angewiesen sind und keine Rückzahlung des Anlagebetrags in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten.

Der mit der investierenden Mitgliedschaft bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft angesprochene Anleger muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, den Totalverlust der Genossenschaftsbeteiligung ohne wesentliche Folgen für seine wirtschaftliche Situation hinzunehmen. Siehe hierzu die wesentlichen Anlegerinformationen und Risikohinweise in dieser Informationsbroschüre.

Entgegennahme der Beitrittserklärung

Die Beitrittserklärung wird von der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft gemäß der jeweils aktuellen Satzung entgegen genommen. Der Beitritt eines

Anlegers (investierendes Genossenschaftsmitglied) wird bis zu einer Höhe von 10.000 Anteilen gewährt. Die Mindestinvestition muss min. 10 Anteile betragen.

Haftung und weitere Leistungen der Anleger

Die Zahlungsverpflichtung der investierenden Mitglieder beschränkt sich auf die gezeichnete Anlagesumme. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Das investierende Mitglied hat gegenüber der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft keine über die Leistung der von ihm auf der Beitrittserklärung festgelegten Gesamteinlage (Pflichteinlage) hinausgehende Zahlungsverpflichtungen, sobald die Pflichteinlage geleistet und solange diese nicht zurückgezahlt wurde.

Angebotsvorbehalte

Diese Leistungsübersicht und Verkaufsunterlage stellt wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen einer Beteiligung an einer Genossenschaft typisierend und beispielhaft dar, d.h., ohne auf die individuelle Situation des Anlegers Bezug zu nehmen. Für die individuelle Beurteilung der Auswirkungen der Anlage ist es erforderlich, dass der Anleger über entsprechende Fachkompetenz verfügt oder fachkundige Beratung unabhängiger Dritter einholt. Der Inhalt der Verkaufsunterlagen berücksichtigt nur die aus Sicht der Anbieterin bekannten und erkennbaren Sachverhalte bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Leistungsübersicht.

A modern, minimalist living room with a light blue sofa, two armchairs, and a low coffee table. Large windows with sheer curtains offer a view of a green landscape. The room is brightly lit with natural light and recessed ceiling lights. A stack of books is visible in the bottom left corner.

Wir sichern Ihre finanzielle Freiheit
bis ins hohe Alter!

Die insolvenzsicherste Gesellschaftsform Die Genossenschaft

Die eingetragene Genossenschaft ist die mit Abstand insolvenzsicherste Rechtsform in Deutschland. Von rund 28.300 Unternehmensinsolvenzen entfielen nur 18 (0,06 %) auf Genossenschaften. Die hierbei bedrohten Arbeitsplätze und Forderungsausfälle waren verschwindend gering. Fast keine Schäden durch Insolvenzen von Genossenschaften.

Es wurden die veröffentlichten Insolvenzzahlen des Statistischen Bundesamtes für 2012 ausgewertet. Genau wie in den Vorjahren bestätigte sich auch in 2012, dass Genossenschaften zu den sichersten Arbeitgebern und Geschäftspartnern zählen.

Von den in 2012 eröffneten oder mangels Masse abgewiesenen Insolvenzverfahren bei rund 28.000 Unternehmen waren 183.462 Arbeitsplätze betroffen sowie ein Forderungsvolumen (Schulden) von rd. 41,1 Mrd. Euro. Hiervon entfielen auf den Genossenschaftssektor aber nur 18 Insolvenzverfahren (0,06 %), 113 bedrohte Arbeitsplätze (0,06 %) und nur rd. 51 Mio. Euro Forderungsvolumen (0,13 %).

Wenn man bedenkt, dass der Genossenschaftssektor über 600.000 Arbeitsplätze stellt und in vielen Branchen (z.B. Finanzdienstleistungen, Wohnungswirtschaft, Landwirtschaft) marktführende Strukturen aufgebaut hat, dann ist dies ein beeindruckender Beweis für Solidität, Nachhaltigkeit und Mitgliederattraktivität der Genossenschaften.

Sind die Einlagen von Mitgliedern der Genossenschaft damit insolvenzsicher?

Ja und nein. Die Einlagen der Mitglieder sind – vergleichbar einer Aktie – grundsätzlich haftendes Eigenkapital. Im Insolvenzfall sind sie also stark ausfallgefährdet. Die Statistik zeigt jedoch, dass Insolvenzen im Genossenschaftssektor bisher fast nicht auftraten.

Gibt es Gründe für die (dauerhafte) Insolvenzsicherheit von Genossenschaften?

Genossenschaften betreiben traditionell ein weniger aggressives, eher regionales und im Ergebnis aus stabileres Geschäftsmodell. Darüber hinaus ist der Verschuldungsgrad im Vergleich zu anderen Rechtsformen eher geringer und die (Sozial-) Kontrolle der Vorstände durch Aufsichtsräte und Mitglieder vielfach intensiver. Ein ganz besonderes Verdienst kommt auch den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden zu. Neben der obligatorischen Gründungsprüfung und den laufenden Prüfungen der Jahresabschlüsse bieten sie umfassende Beratungs- und Konzeptservices in den Bereichen der betriebswirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Optimierung des Geschäftsbetriebs.

Fazit

Genossenschaften sind relativ insolvenzsicher. Damit ist auch das investierte Kapital der Mitglieder sicher. Die Verzinsung ist im Vergleich zu Aktien und Hochrisikoloanleihen zwar oft geringer, aber Sicherheit und Solidität haben ihren Preis, den die meisten Investoren gerne akzeptieren.



Insolvenzen nach Rechtsformen 2012

Verfahren* 28.297 *(eröffnete und abgewiesene)	Beschäftigte 183.492	Forderungen* 41.173 *(Mio. Euro)	
13.118	46.168	3.420	Einzelunternehmer, Freie Berufe, Kleingewerbe
559	3.120	462	Personengesellschaften (OHG, KG, GbR)
13.439	121.095	31.148	GmbH und GmbH & Co. KG
366	765	43	Ltd. (Private Company Limited by Shares)
554	2.811	1.677	AG (Aktiengesellschaft)
234	9.420	4.373	Sonstige Rechtsformen
18	113	51	Genossenschaft



Wir wissen wie der
Wohnimmobilienmarkt funktioniert ...

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Die Kurzfassung

Zuspitzung der Krise im Euroraum dämpft deutsche Konjunktur erheblich

Trotz spürbarer Erholung der Weltkonjunktur ist die Eurokrise bislang nicht überwunden und belastet die deutsche Wirtschaft. Im ersten Quartal 2013 war die Wirtschaftsentwicklung im Euroraum ohne Deutschland zum siebten Mal in Folge rückläufig. Dabei ist allerdings ein Nachlassen der Talfahrt zu konstatieren.

Im Jahresdurchschnitt 2013 wird der Anstieg des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland nach Prognosen diverser Institute weitgehend stagnieren und einen Wert von 0,3 % bis 0,6 % erreichen. Die wirtschaftliche Dynamik bleibt somit noch hinter 2012 zurück, als die deutsche Wirtschaft nur um 0,7 % gewachsen war. Die Einschätzungen der Institute für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2014 beschreiben weiterhin nur eine mäßige Erholung der Konjunktur mit einer Wachstumsrate von 0,8 % bis zu 1,9 %. Die wirtschaftliche Dynamik verlagert sich dabei mehr und mehr in Richtung der inländischen Verwendung. Motor der Entwicklung dürften die privaten Konsumausgaben sein.

Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche mit stabilem Wachstum

Im Jahr 2011 summierte sich die Bruttowertschöpfung der gesamten Immobilienwirtschaft (inkl. Bauwirtschaft und sonstiger Immobiliendienstleistungen) der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des Statistischen Bundesamtes zufolge auf 434 Milliarden EUR. Dies entspricht einem Anteil von 18,7 % an der gesamten Bruttowertschöpfung.

Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise der Fahrzeug- oder der Maschinenbau, die häufig im Fokus der Öffentlichkeit stehen. Den größten Beitrag zur Wertschöpfung der Immobilienbranche leistet die Immobilienwirtschaft im engeren Sinne, also Vermittler, Verwalter, Vermieter von Immobilien sowie Bauträger. Die Wertschöpfung im Wirtschaftssegment der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wurde 2011 auf 264 Milliarden EUR beziffert. Dies entsprach einem Anteil von 11,4 % der gesamten Bruttowertschöpfung.

Konjunktur bei den Bauinvestitionen schwächt sich ab – Wohnungsbau aber stabil

Die Entwicklung der Bauinvestitionen konnte im Jahr 2012 nicht an das Wachstumstempo der Vorjahre anschließen. Über alle Bausparten (Hoch- Tief- und Wohnungsbau) betrachtet gaben die Bauinvestitionen 2012 preisbereinigt um 1,5 % nach. Im Jahr 2010 hatten die Bauinvestitionen real um 3,2 % und im Folgejahr 2011 um 5,8 % zugelegt. Allein der Wohnungsbau zeigte 2012 noch eine positive Wachstumsrate. Mit nunmehr gut 150,7 Milliarden EUR konnte er wie in den beiden Vorjahren real zulegen. Allerdings hat sich das Tempo deutlich verringert. Nach Zuwachsraten von 4,6 % (2010) und 6,3 % (2011) wurde im Wohnungsbau 2012 nur noch ein Plus von 0,9 % erreicht.

Wohnungsneubau übertrifft 2012 knapp 200.000 Wohneinheiten

Im Jahr 2012 konnten erstmals seit 2007 wieder mehr als 200.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Zahl der Fertigstellungen und damit der tatsächliche Zugang auf den Wohnungsmärkten erreichte 2012 rund 200.500 Wohnungen. Dies waren 17.400 oder 9,5 % mehr als im Vorjahr. Der Anstieg fiel zwar nicht so deutlich aus wie im Jahr 2011 (+ 14,6 %), ist aber erheblich höher als im Jahr 2010 (+ 0,5 %).

Die höchsten Zuwachsraten erreichte der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 16 %. Insbesondere neu errichtete Eigentumswohnungen kamen verstärkt auf den Markt. Die Fertigstellungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern nahmen nur um 3 % zu. Die extrem hohen Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen haben im Jahr 2012 dazu geführt, dass Unternehmen entgegen der positiven Prognosen rund 12.110 Wohnungen und damit ca. 1.100 Wohnungen weniger als im Vorjahr gebaut haben. Damit wurden die positiven Erwartungen des letzten Jahres gedämpft.

Bezogen auf die fertiggestellten Mietwohnungen haben die für die Studie herangezogenen Unternehmen einen Anteil von 29 % aller neu errichteten Mietwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2013 planen die Unternehmen in der Wohnungswirtschaft den Neubau von insgesamt über 16.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit über zehn Jahren. Ob die Planzahlen allerdings auch Realität werden, hängt davon ab, ob sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau nicht verschlechtern.

Zuwanderung und Bevölkerungszahl in Deutschland sind 2012 deutlich gestiegen

Im Jahr 2012 sind nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes 1.081.000 Personen nach Deutschland zugezogen. Dies waren 13 % Zuzüge mehr als im Jahr 2011. Bei der Bilanzierung der Zu- und Fortzüge ergibt sich für 2012 ein Wanderungsüberschuss von 369.000 Personen – dies ist ebenfalls der höchste Wert seit 1995.

Nach wie vor erhöhte sich die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise schwer betroffen sind, besonders deutlich. Ebenfalls stark zugenommen haben die Zuzüge aus den Ländern, die 2004 bzw. 2007 der EU beigetreten sind.

Die hohen Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland konnten 2012 ähnlich wie im Vorjahr das Geburtendefizit – die Differenz aus Geburten und Sterbefällen – mehr als ausgleichen. Nach acht Jahren Rückgang wird die Bevölkerungszahl damit das zweite Jahr in Folge steigen. Das neuerliche Bevölkerungswachstum wird den demografischen Wandel in Deutschland aber nicht großräumig aufhalten. Es verstärkt vielmehr die räumlichen Gegensätze. Schrumpfende Regionen werden zukünftig einen immer höheren Anteil an der Gesamtfläche Deutschlands ausmachen. Gleichzeitig verschärft die Bevölkerungszunahme in den prosperierenden Zentren dort die Wohnungsmarktsituation.

Mieten bei Neuvermietung in Ballungsräumen und Universitätsstädten entwickeln sich nach oben

Die Angebotsmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Jahr 2012 nochmals stärker gestiegen als im Jahr zuvor. Im Bundesdurchschnitt erhöhten sich die Nettokaltmieten um 3,3 % auf 6,59 EUR/qm, in Westdeutschland auf 6,93 EUR/qm (+3,1 %), in Ostdeutschland auf 5,71 EUR/qm (+3,7 %). Im Jahr 2011 waren die Neu- und Wiedervermietungsmieten bundesweit um 2,9 %, ein Jahr zuvor nur um 1,3 % gestiegen. In der aktuellen Berichterstattung über den kräftigen Anstieg der Angebotsmieten in einigen Großstädten geraten allerdings die Entwicklungen der weiter zurückliegenden Jahre weitgehend aus dem Blick. Bis etwa 2005 waren die Angebotsmieten rückläufig bzw. stagnierten in den Jahren 2006/2007. Erst ab 2009 sind leichte nominale Steigerungen erkennbar. Somit lag die Mietendynamik der Angebotsmieten über Jahre deutlich unterhalb der Teuerungsrate. Regional ist der Mietanstieg bei den Angebotsmieten auch 2012 sehr begrenzt. Lediglich in 71 Kreisen stieg 2012 die Angebotsmiete um mehr als 4 % und damit überdurchschnittlich stark. In diesen Gebieten mit besonders dynamischer Mietentwicklung leben etwa 22 % der Bevölkerung Deutschlands. Der Trend zu kräftigeren Mietsteigerungen manifestiert sich derzeit vor allem in den wachsenden Großstädten sowie den meisten Universitätsstädten in Deutschland.

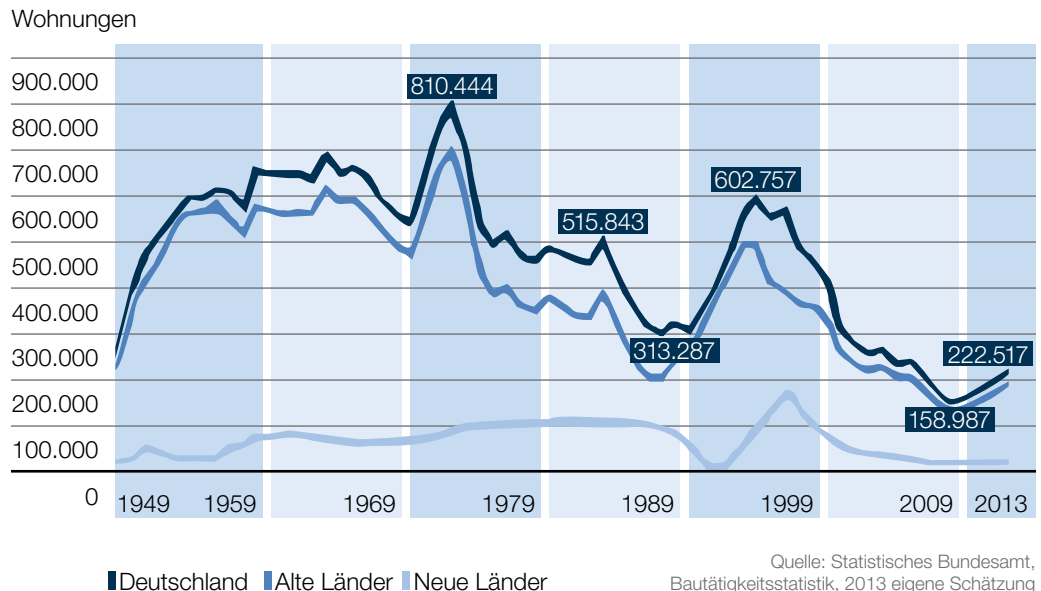
Neubautätigkeit

Im Jahr 2012 hat sich die Bautätigkeit in Deutschland im Vergleich zum sehr dynamischen Vorjahr etwas abgeschwächt, bleibt aber weiter auf Wachstumskurs. Insgesamt wurde 2012 in Deutschland der Bau von 241.000 Wohnungen genehmigt. Dies bedeutet einen Anstieg von 5,6 % oder 12.800 Wohnungen gegenüber dem Jahr 2011. Damit setzte sich die seit dem Jahr 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen von Wohnungen weiter fort. Der hohe Zuwachs aus dem Jahr 2011 (+21,7 % gegenüber 2010) konnte jedoch nicht wieder erreicht werden. Entsprechend der äußerst positiven Entwicklung der Baugenehmigungen im Jahr 2011 konnten 2012 erstmals seit 2007 wieder mehr als 200.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Zahl der Fertigstellungen und damit der tatsächliche Zugang auf den Wohnungsmärkten erreichte 2012 rund 200.500 Wohnungen. Dies waren 17.400 Wohnungen oder 9,5 % mehr als im Vorjahr. Der Anstieg fiel zwar nicht so deutlich aus wie im Jahr 2011 (+14,6 %), ist aber erheblich höher als im Jahr 2010 (+0,5 %).

Die höchsten Zuwächse erreichten die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 16 %. Die Fertigstellungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern nahmen nur um 3 % zu. Insbesondere neu errichtete Eigentumswohnungen kamen verstärkt auf den Markt. Rund 7.600 Einheiten wurden in diesem Segment mehr fertiggestellt als im Vorjahr. Dies entspricht einer Steigerung von 23 %. Mehr als die Hälfte aller neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau (57 %) entstehen damit als Eigentumswohnungen.

Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland

Alle Baumaßnahmen in Ost und West 1949 – 2013



Die extrem hohen Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen haben im Jahr 2012 dazu geführt, dass die Wohnungsunternehmen entgegen der positiven Prognose rund 12.110 Wohnungen und damit ca. 1.100 Wohnungen weniger als im Vorjahr gebaut haben. Damit wurden die positiven Erwartungen des letzten Jahres gedämpft. Bezogen auf die fertiggestellten Mietwohnungen haben die Wohnungsunternehmen einen Anteil von 29 % aller neu errichteten Mietwohnungen in Deutschland.

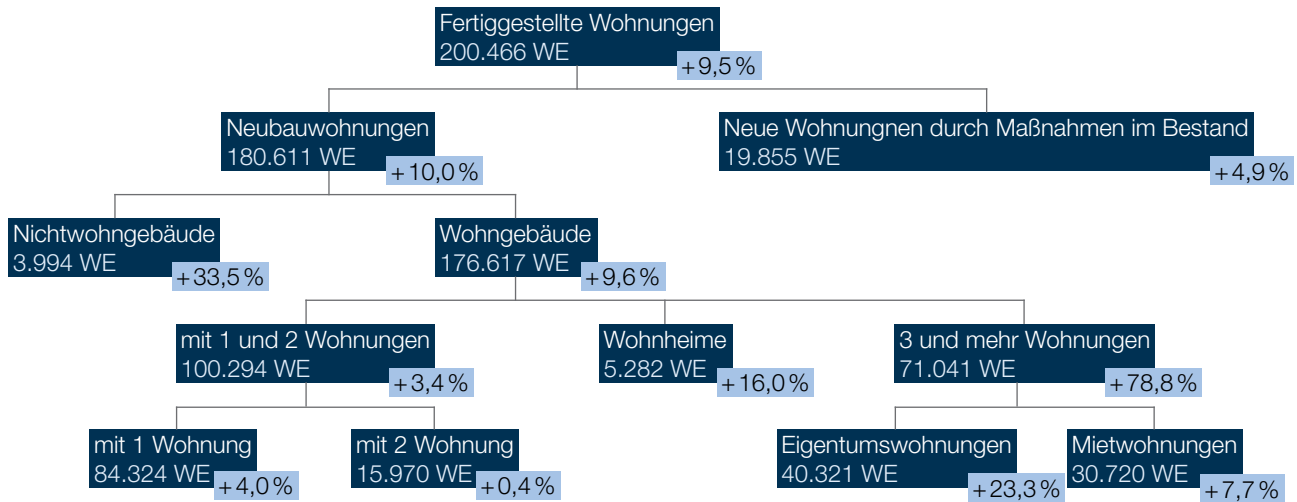
Der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus bei den Wohnungsunternehmen lag im Raum Köln-Bonn, in Stuttgart und seinem Großraum, in der Region München, in Hamburg, Berlin und Düsseldorf. Aber auch Städte wie Lübeck, Karlsruhe, Heidelberg, Ludwigsburg, Konstanz und Augsburg gehörten 2012 zu den Gebieten, wo die Wohnungsunternehmen besonders auf Neubau setzten. Allein in diesen Top-

Regionen entstand mehr als die Hälfte aller von Wohnungsunternehmen gebauten Wohneinheiten.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden in 2012 1.140 Wohnungen gebaut. Das sind 200 Einheiten mehr als im Jahr 2011. Im Geschosswohnungsbau ist die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen 2012 dagegen gesunken. Während in 2011 noch rund 12.400 Wohneinheiten gebaut wurden, waren es in 2012 11.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Jahr 2013 planen die Wohnungsunternehmen den Neubau von insgesamt über 16.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit über zehn Jahren. Ob die Planzahlen allerdings auch Realität werden, hängt davon ab, ob sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau nicht verschlechtern.

Wohnungsneubau 2012 nach Gebäudeart

Anzahl Wohneinheiten und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Die Trendwende bei den Baufertigstellungen hat sich mit dem Jahr 2012 stabilisiert.

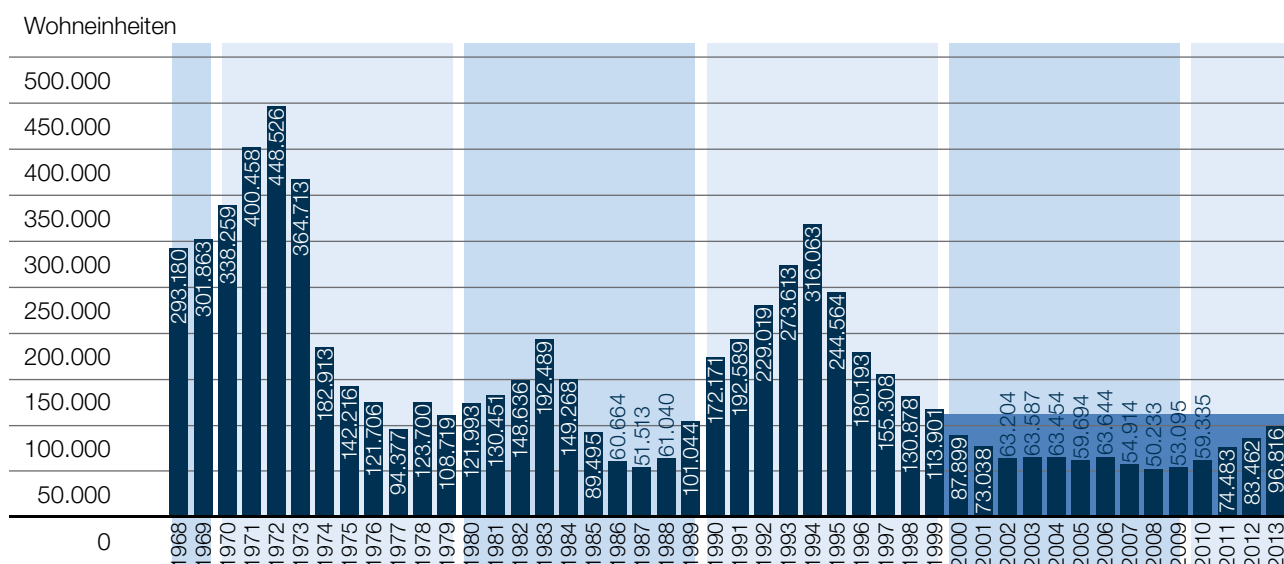
Berücksichtigt man den gewachsenen Überhang von Wohnungen, die bereits genehmigt, jedoch noch nicht gebaut worden sind, lässt sich für 2013 ein deutlich höheres Fertigstellungsergebnis von ca. 223.000 Wohneinheiten prognostizieren. Dennoch war die Bautätigkeit in den Jahren 2007 bis 2010 auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. Mit der 2012 erreichten Zahl der Baufertigstellungen liegt die Bautätigkeit langsam wieder innerhalb des Zielkorridors langfristiger Wohnungsbedarfsprognosen. Insbesondere im Geschosswohnungsbau hat sich in den letzten Jahren ein hohes Defizit aufgebaut. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostizierte für die Jahre 2010 bis 2015 einen jährlichen Neubaubedarf von rund 110.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Gebaut wurden aber deutlich weniger. Insgesamt hat sich ein Nachholbedarf von rund 500.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern aufgebaut. In wirtschaftlich dynamischen Metropolregionen wie Hamburg, München, Stuttgart, Berlin oder dem Rhein-Main-Gebiet sind schon jetzt deutliche Preisreaktionen bei Neu- und Wiedervermietungen zu beobachten. Darüber hinaus zeigen sich anspannende Märkte in Ballungszentren mit Universitäten und Hochschulen. Ein stabilisierter Arbeitsmarkt und der Zuzug von Studenten beleben hier die Wohnungsnachfrage. Der Wohnungsbau in den Ballungsregionen braucht daher eine zielgerichtete

Förderung, um eine Wohnungsknappheit und damit auch für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern. Dies kann insbesondere durch das Bereitstellen von preiswerten Baugrundstücken in ausreichendem Umfang geschehen.



Baugenehmigungen in den alten Ländern 1968 – 2013 im Geschosswohnungsbau (Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen)



Seit 2002 fehlen 54.000 bis 60.000 Wohnungen pro Jahr in MFH,
um Bedarf zu decken: Fehlbestand mittlerweile bei über 500.00 WE.

Neubaubedarf im Zeitraum
2005 – 2015 laut BBSR-Raum-
ordnungsprognose rund
110.000 WE p.a. in MFH

Quelle: Statistisches Bundesamt,
Bautätigkeitsstatistik, Prognose 2013

Der demografische Wandel

Der demografische Wandel – einer der drei Faktoren für die neue Normalität an den Kapital- und Finanzmärkten. Mit dem Begriff demografischer Wandel ist ein kontinuierlicher Veränderungsprozess der altersmäßigen Zusammensetzung der Bevölkerung und der Bevölkerungszahl beschrieben. Der demografische Wandel in Deutschland hat seine Ursachen in einem deutlichen Rückgang der Geburtenhäufigkeit im Jahrzehnt von 1965 bis 1975 infolge des sogenannten Pillenknicks. Aufgrund der niedrigen Geburtenzahl verschiebt sich der Altersaufbau immer weiter in Richtung der älteren Generation. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in Deutschland bereits seit Anfang der 70er-Jahre durch Sterbeüberschüsse geprägt. Es werden seitdem in Deutschland jedes Jahr weniger Kinder geboren als Todesfälle zu verzeichnen sind. Statt zu wachsen, schrumpft die Bevölkerung in ihrer Summe. Dank des medizinischen Fortschrittes und des Wohlstandes erhöhen sich die Lebenserwartung und zugleich der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. Außen- wie Binnenwanderung modifizieren diesen Prozess. So wurde die negative Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2002 (und aktuell auch wieder seit 2011) durch Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland in eine Bevölkerungszunahme gewandelt. Da Jüngere meist stärker am Wanderungsgeschehen beteiligt sind, können langfristige Wanderungsgewinne die demografische Alterung eines Raumes dämpfen, Wanderungsverluste können sie dagegen forcieren. Regional zeigt sich der demografische Wandel also mit sehr unterschiedlichem Gesicht. Ein Nebeneinander von schrumpfenden und wachsenden Regionen ist dabei typisch

dafür, wie unterschiedlich die demografischen Faktoren auf die regionale Bevölkerungsentwicklung wirken. In den acht Jahren zwischen 2003 und 2010 sank die Bevölkerungszahl Deutschlands leicht um 785.000 Personen auf knapp 81,8 Millionen Personen. Dieser Bevölkerungsrückgang um 1 % resultierte zum einen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Zum anderen war in den letzten Jahren die Nettozuwanderung aus dem Ausland relativ niedrig, sodass die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht mehr wie in der Vergangenheit durch Zuwanderungsgewinne ausgeglichen werden konnte. In den Jahren 2008 und 2009 waren die Wanderungssalden gegenüber dem Ausland sogar erstmals seit zwei Jahrzehnten wieder negativ. Einschränkend muss hier allerdings beachtet werden, dass mit der Einführung der bundesweit einheitlichen Steueridentifikationsnummer in den Jahren 2008 und 2009 viele Bereinigungen in den Melderegistern durchgeführt wurden. Dies führte zu zahlreichen Abmeldungen von Amts wegen, wodurch das tatsächliche Zuwanderungsergebnis in diesen Jahren statistisch unterschätzt wird.

Seit dem Jahr 2010 deutet sich für Deutschland eine Trendwende bei der Zuwanderung ab. Die Bilanzierung von Zu- und Fortzügen war 2010 im Unterschied zu den beiden Vorjahren erstmals wieder deutlich positiv. Die Zahl der Zuwanderungen lag um rund 128.000 Personen höher als die Zahl der Abwanderungen. Im Jahr 2011 überstieg die Zahl der Nettozuwanderungen (279.000 Personen) die natürliche Bevölkerungsabnahme erstmals wieder, sodass die Bevölkerungszahl Deutschlands insgesamt zugenommen hat. Im Jahr 2012

sind nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes 1.081.000 Personen nach Deutschland zugezogen. Dies waren 13 % Zuzüge mehr als im Jahr 2011. Zuletzt gab es eine solch hohe Zuwanderungszahl im Jahr 1995. Aus Deutschland ins Ausland zogen dagegen im Jahr 2012 insgesamt 712.000 Personen. Bei der Bilanzierung der Zu- und Fortzüge ergibt sich für 2012 ein Wanderungsüberschuss von 369.000 Personen – dies ist ebenfalls der höchste Wert seit 1995. Betrachtet man den Durchschnitt der letzten drei Jahre, erreichte Deutschland seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise in Europa eine durchschnittliche jährliche Nettozuwanderung von knapp 260.000 Personen.

Nach wie vor erhöhte sich die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise schwer betroffen sind, besonders deutlich: Aus Griechenland kamen 2012 nochmals 42 % mehr Einwanderer als im Jahr 2011 (+11.000 Personen), aus Portugal 40 % (+4.000 Personen) aus Italien 37 % (+12.000 Personen) und aus Spanien 34 % (+10.000 Personen). Ebenfalls stark zugenommen haben die Zuzüge aus den Ländern, die 2004 bzw. 2007 der EU beigetreten sind. Zu dieser Entwicklung dürfte unter anderem der Wegfall der letzten Einschränkungen zum Arbeitsmarktzugang für die Staatsangehörigen dieser Länder beigetragen haben. Vor allem erhöhten sich 2012 die Zahlen der Zuwanderer aus Rumänien (+22.000), Ungarn (+13.000) und Polen (+12.000).

Über alle Mitgliedstaaten der EU stieg die Zuwanderung nach Deutschland um 16 %. Aus den sonstigen europäischen nicht EU-Staaten erhöhte sich die Zuwanderung etwas weniger stark (+12 %). Die Zuwanderung aus Asien

stieg um 9 % und aus Afrika um 11 %. Gegenüber dem amerikanischen Kontinent sank die Zuwanderung leicht um 2 %.

Die Zuzüge aus dem Ausland verteilen sich nicht gleichmäßig in der Fläche, sondern begünstigen bestimmte Teilräume Deutschlands. Dabei kann vermutet werden, dass sich das Muster der jüngeren Vergangenheit auch in Zukunft beobachten lässt. Neue Zuwanderer knüpfen häufig an bestehende soziale Netze früherer Migration an: So konzentrieren sich die Zuzüge auf die großen Agglomerationen und deren Kernstädte. Ziele sind die süddeutschen Großstädte wie München, Nürnberg, Stuttgart, das Rhein-Neckar- und das Rhein-Main-Gebiet, aber auch die Rhein-Ruhr-Region, Hannover, Hamburg, Bremen und Berlin. Unter den ostdeutschen Großstädten sind allein in Dresden, Leipzig, Halle oder Rostock leichte Konzentrationstendenzen internationaler Zuzüge zu erkennen. Der ländliche Raum in Ostdeutschland partizipiert fast überhaupt nicht an der Zuwanderung aus dem Ausland.

Die beschriebene Zunahme von Zuwanderern bedeutet für die begünstigten Regionen, dass die mit dem demografischen Wandel verknüpften Prozesse der Alterung und Schrumpfung deutlich in die Zukunft verschoben und zugleich deutlich abgemildert werden. Die hohen Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland konnten 2012 ähnlich wie im Vorjahr das Geburtendefizit – die Differenz aus Geburten und Sterbefällen – mehr als ausgleichen. Nach acht Jahren Rückgang wird die Bevölkerungszahl damit das zweite Jahr in Folge steigen. Die Einwohnerzahl Deutschlands hat nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes auf knapp über 82 Millionen Menschen zugenom-

men. Sollten die Unterschiede in der konjunkturellen Dynamik der Euroländer sich im Zuge einer verschärfenden Eurokrise weiter verfestigen, ist eher von einer Fortdauer der hohen Zuwanderung aus den europäischen Krisenstaaten nach Deutschland auszugehen. Das neuerliche Bevölkerungswachstum wird den demografischen Wandel in Deutschland aber nicht großräumig aufhalten.

Es verstärkt vielmehr die räumlichen Gegensätze. Schrumpfende Regionen werden zukünftig einen immer höheren Anteil an der Gesamtfläche Deutschlands ausmachen. Gleichzeitig verschärft die Bevölkerungszunahme in den prosperierenden Zentren dort die Wohnungsmarktsituation. Schon ein grober räumlicher Überblick in einer Typisierung der Kreise Deutschlands nach ländlichen Kreisen, ländlichen und eher städtischen Umlandgemeinden sowie den Großstädten macht deutlich, dass

sich die positive Bevölkerungsentwicklung vor allem auf die Großstädte und einige prosperierende Landkreise konzentriert. In den Jahren 2006 bis 2011 konnten vor allem die Großstädte Bevölkerungszugewinne verbuchen (+1,9%). Alle anderen Kreistypen zeigten in der Summe Bevölkerungsrückgänge.

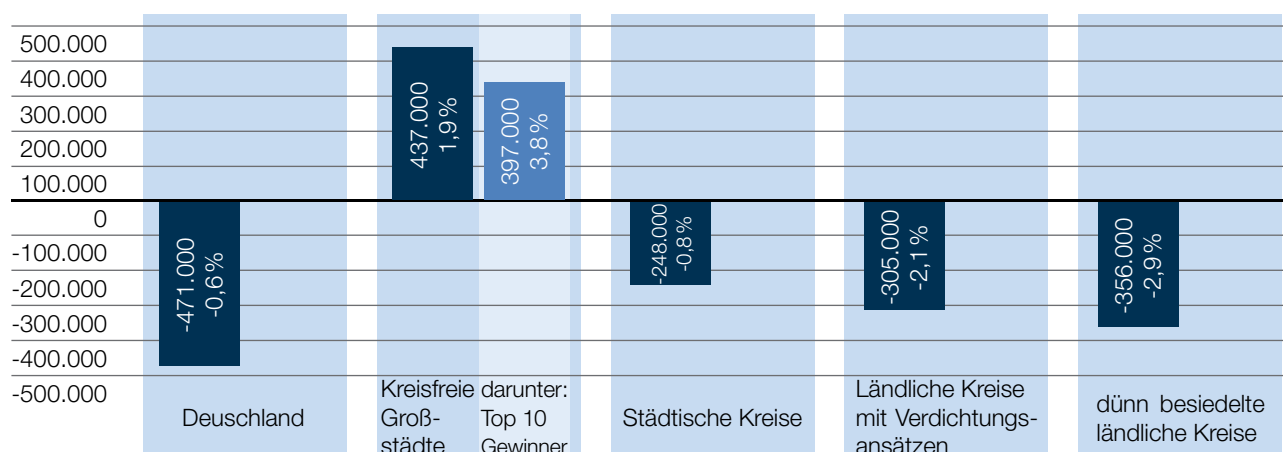
Die Bevölkerungszunahme bei den Großstädten konzentrierte sich dabei auf die TOP 10 der Gewinnerstädte, die allein 90 % der Bevölkerungszuwächse in der Kategorie Metropolen auf sich vereinigen konnten. Hierzu zählten im betrachteten Zeitraum Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, Leipzig, Dresden, Münster, Stuttgart und Düsseldorf. Aufgrund der steigenden Wohnimmobilienpreise wächst das Interesse an den sog. B-Städten. Für die nächsten 10 Jahre wird ein starkes Wachstum in den B-Städten prognostiziert.

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2006 – 2011

Gewinner und Verlierer nach Gebietstypen absolut in %

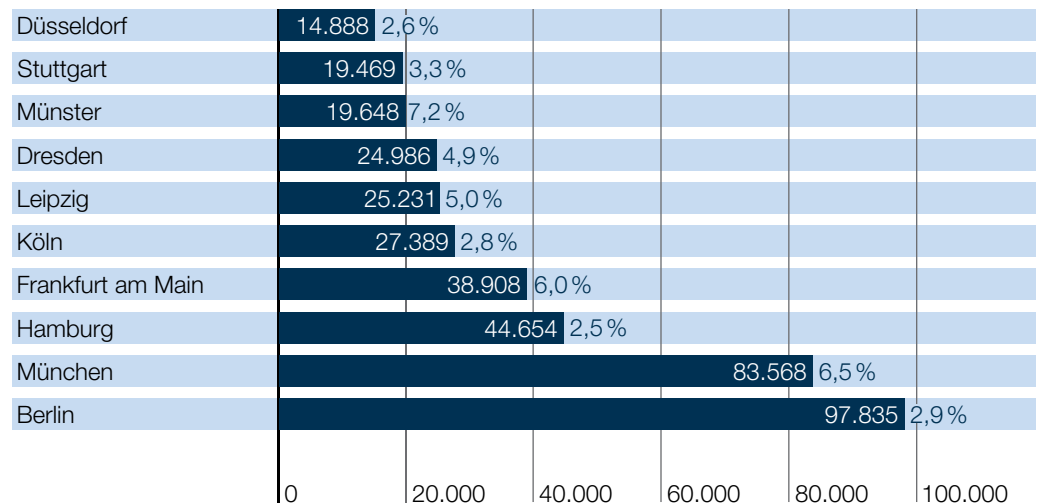
Quelle: Statistisches Bundesamt, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem

in 1.000 Personen



Die TOP 10 – Gewinnerstädte

Bevölkerungsentwicklung zwischen 2006 – 2012 absolut und in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsfortschreibung

Gegenüber der bisher gültigen amtlichen Fortschreibung der Bevölkerungszahl ermittelte der Zensus zum Stichtag 09.05.2011 einen Einwohnerstand von 80,2 Millionen Einwohnern. Damit leben in Deutschland rund 1,5 Millionen Einwohner weniger als bislang angenommen. Der neue Einwohnerstand, zu dem bislang noch keine rückgerechneten Werte zur Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit vorgelegt wurden, beschreibt einen summierten Fortschreibungsfehler über einen langen Zeitraum von 24 Jahren. Dieser ist nicht in den letzten Jahren entstanden, sondern hat sich kontinuierlich aufsummiert. Deshalb bleibt die Richtung und abgeschwächt auch die Intensität der in der Bevölkerungsfortschreibung bislang dargestellten Stromgrößen „Zuzüge“, „Fortzüge“, „Geburten“ und „Sterbefälle“ von den Zensusergebnissen weitgehend unberührt.

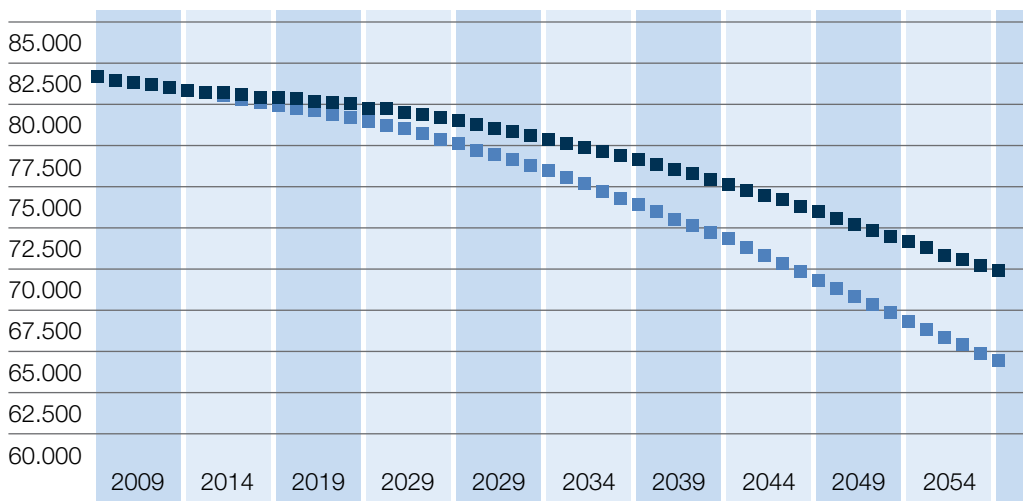
Seit Anfang 2010 liegt die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes vor. Sie prognostiziert für Deutschland insgesamt bis zum Jahr 2060 einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung. Der entscheidende Korridor für die mögliche Entwicklung der Bevölkerung wird anhand von zwei Varianten zur „mittleren Bevölkerung“ dargestellt. Diese ergeben sich aus einer annähernd konstanten Geburtenhäufigkeit, einer Zunahme der Lebenserwartung sowie zwei unterschiedlichen Annahmen zum Wanderungsgewinn von jährlich 100.000 bzw. 200.000 mehr Zu- als Fortzügen. Einschränkung wird angenommen, dass die unterstellte jahresdurchschnittliche Nettozuwanderung erst ab 2014 bzw. 2020 erreicht wird und danach konstant bleibt.

Bevölkerungsentwicklung bis 2060

nach der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

Ergebnisse der oberen und unteren Berechnungsvarianten, mittlere Bevölkerung

in 1.000 Personen



Quelle: Statistisches Bundesamt, 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

■ Variante „mittlere Bevölkerung“, Obergrenze

Varinate 1-W2

(mittlere Lebenserwartung, konstante Geburtenhäufigkeit; Nettozuwanderung 200.000 p.a.)

Rückgang um 14 % gegenüber 2009 auf 70,1 Mio. Einwohner

■ Variante „mittlere Bevölkerung“, Untergrenze

Varinate 1-W1

(mittlere Lebenserwartung, konstante Geburtenhäufigkeit; Nettozuwanderung 100.000 p.a.)

Rückgang um 21 % gegenüber 2009 auf 64,7 Mio. Einwohner

Unter der Annahme eines jährlichen Wanderungssaldos von 100.000 Personen – dem unteren Schwellenwert der mittleren Prognosevariante – wird die Bevölkerungszahl nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2060 auf 64,7 Millionen zurückgehen. Damit wird sie etwa 17 Millionen unter dem Ausgangsniveau von 2010 liegen und die Einwohnerzahl des Jahres 1950 im damaligen West- und Ostdeutschland zusammengekommen unterschreiten. Die Annahme eines höheren Wanderungssaldos verlangsamt den Rückgang der Bevölkerung: Im Jahr 2060 würden dann – eine jährliche Nettozuwanderung von 200.000 Personen unterstellt – rund 70,1 Millionen Menschen in Deutschland leben. Ein Verlust von immerhin knapp 12 Millionen Menschen.

Die Bevölkerung dürfte im Zeitraum von 2010 bis 2060 also zwischen 14 % und 21 % zurückgehen, wenn sich die aktuelle demografische Entwicklung

nicht grundlegend ändert und höhere Nettozuwanderungszahlen Realität werden. Unabhängig von der Frage der tatsächlichen Höhe des zukünftigen Bevölkerungsniveaus wird sich der Altersaufbau deutlich in Richtung der älteren Generation verschieben. In diesem Punkt stimmen alle verfügbaren Bevölkerungsvorausschätzungen überein. Grundlage dieser Entwicklung sind weit zurückliegende Veränderungen im generativen Verhalten wie die infolge des Pillenknicks deutlich gesunkene Geburtenrate. Dieser Prozess ist in unterschiedlicher Intensität in allen Industriestaaten feststellbar und stellt damit ein weltweites Phänomen dar.

Zukünftig werden sich die Relationen zwischen Jung und Alt deutlich verändern: Die stark besetzten geburtenstarken Jahrgänge, die gegenwärtig noch die mittlere Altersgruppe der 40- bis 50-Jährigen repräsentieren, altern. Gleichzeitig sinkt die Zahl der Geburten weiter. Der Altersdurchschnitt der Be-

völkerung, gemessen am Median, liegt derzeit bei 43 Jahren. Bis zum Jahr 2045 wird das mittlere Alter um neun Jahre steigen, dann aber bis 2060 relativ konstant bleiben. Zwischen 2045 und 2060 wird etwa die Hälfte der Einwohner älter als 52 Jahre sein. Heute beträgt der Anteil von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 20 Jahren rund 18 % der Bevölkerung. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird im Jahr 2060 nur noch 16 % betragen.

Rund 62 % der Bevölkerung sind heute zwischen 20 und 65 Jahren und damit im erwerbsfähigen Alter. Im Jahr 2060 wird nur noch jeder Zweite zu den 20- bis 65-Jährigen gehören. Im Gegenzug wird der Anteil der über 65-Jährigen von heute 21 % auf rund 34 % im Jahr 2060 steigen. Alle Altersgruppen, die heute jünger als 46 Jahre sind, werden in der Zukunft deutlich schwächer besetzt sein. Die älteren Kohorten durchlaufen bis 2050 demografische Wellen. Die Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen nimmt bis 2020 deutlich zu. Die Alterskohorte der 65- bis 80-Jährigen wächst bis 2033 zahlenmäßig an und die Gruppe der über 80-Jährigen nimmt gar bis 2050 kontinuierlich zu.

Im Jahr 2012 gehörten knapp 4 Millionen Menschen zur Altersgruppe der 80-Jährigen und Älteren, dies entsprach rund 5 % der Bevölkerung. Im Jahr 2050 werden rund 10 Millionen Hochbetagte in Deutschland leben. Jeder Siebente oder 14 % der Bevölkerung werden dann über 80 Jahre alt sein. Zwischen 2050 und 2060 geht auch die Zahl der Hochbetagten zurück. Dennoch werden im Jahr 2060 rund 41 % der über 65-Jährigen zu den Hochaltrigen gehören. Heute sind es lediglich ein Viertel der Senioren.



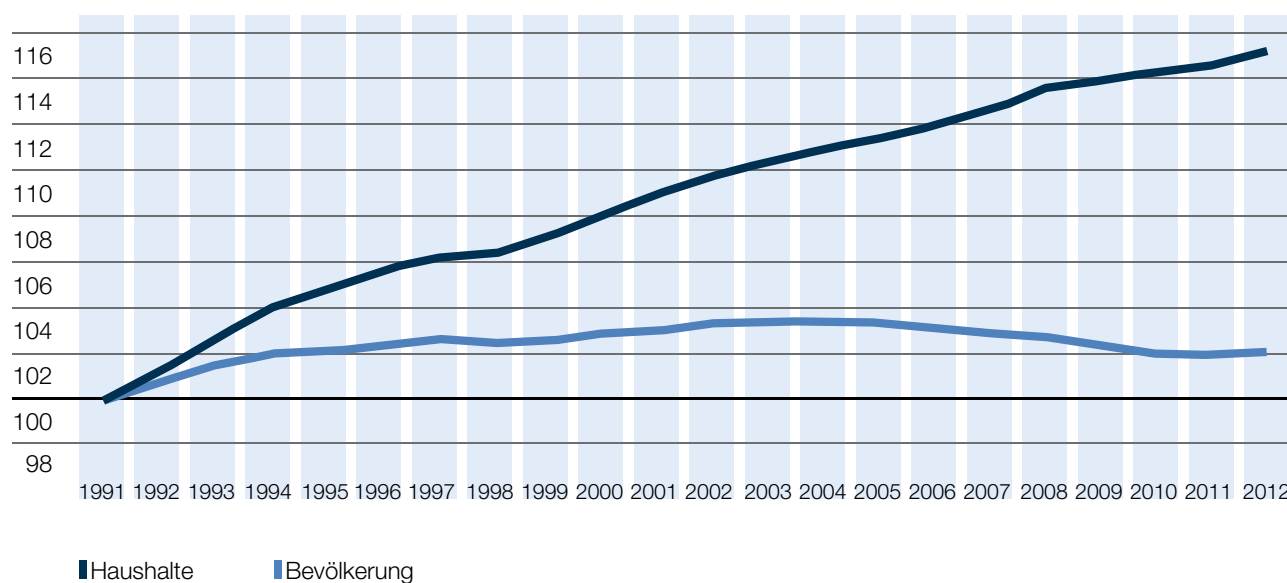
Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl wirkt sich auf die Nachfrage nach Wohnraum nur mittelbar aus. Entscheidend ist vor allem die Art und Weise, wie die Bevölkerung in Haushalten zusammenlebt. Denn die Haushalte treten schließlich am Wohnungsmarkt als Nachfrager von Wohnungen auf. Der Trend zur Singularisierung – immer öfter leben weniger Menschen in einem Haushalt zusammen als früher – hat zur Folge, dass sich die Zahl der Haushalte langfristig anders als die Bevölkerung entwickelt. In München beispielsweise beträgt der Anteil der Single-Haushalte inzwischen bereits über 30 %. Nachfragerückgänge aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahl werden in Deutschland auch während des nächsten Jahrzehnts noch durch die Zunahme der Haushalte kompensiert. Die Entwicklung wird allerdings regional sehr unterschiedlich verlaufen.



Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Deutschland 1991 – 2012

Indexwert 1991 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt,
Mikrozensus der jeweiligen Jahre, sowie Bevölkerungsfortschreibung, eigene Berechnung: Wert
für 2005 extrapoliert, da methodische Umstellung beim Erhebungsverfahren des Mikrozensus

Die Personenzahl der Haushalte in Deutschland ist in der jüngeren Vergangenheit immer mehr geschrumpft. Lebten 1991 noch durchschnittlich 2,27 Personen in einem Haushalt, so waren es im Jahr 2012 nur noch 2,01 Personen. Begründet durch diesen Verkleinerungsprozess ist die Zahl der Haushalte zwischen 1991 und 2012 um 15 % angestiegen, während die Bevölkerung nur um 2 % gewachsen ist. Selbst in den neuen Ländern, die in den ersten 20 Jahren seit der Wiedervereinigung über 10 % ihrer Bevölkerung verloren haben, stieg die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum um mehr als 9 %.

Die gegenüber der Bevölkerung größere Dynamik der Haushaltszahlen wird auch in der näheren Zukunft Bestand haben. Ende 2012 hat das BBSR eine kleinräumig differenzierte Haushaltsprognose bis zum Jahr 2030 vorgelegt. Wichtigstes Prognoseergebnis: Die Bevölkerung wird bis 2030 zwar leicht abnehmen, die Zahl der privaten Haushalte dagegen noch um etwa 2,5 % zunehmen. Die Prognose bestätigt zudem die deutliche Diskrepanz zwischen der Entwicklung im früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern. Während in den alten Ländern die Bevölkerung bis 2030 nahezu stabil bleibt, ist im Osten Deutschlands eine starke Abnahme um fast 11 % zu erwarten. Die Zahl der Haushalte nimmt in den alten Ländern um 5 % zu, während die neuen Länder bis 2030 knapp 7 % ihrer Haushalte verlieren. In absoluten Zahlen steht also einem Zuwachs von 1,6 Millionen Haushalten in den alten Ländern ein Rückgang von 600.000 Haushalten in den neuen Ländern gegenüber. Im Vergleich zu den Vorläuferprognosen unterscheidet sich die neue Haushaltsprognose des BBSR vor allem durch veränderte Annahmen zu den Wanderungen nach Deutschland.

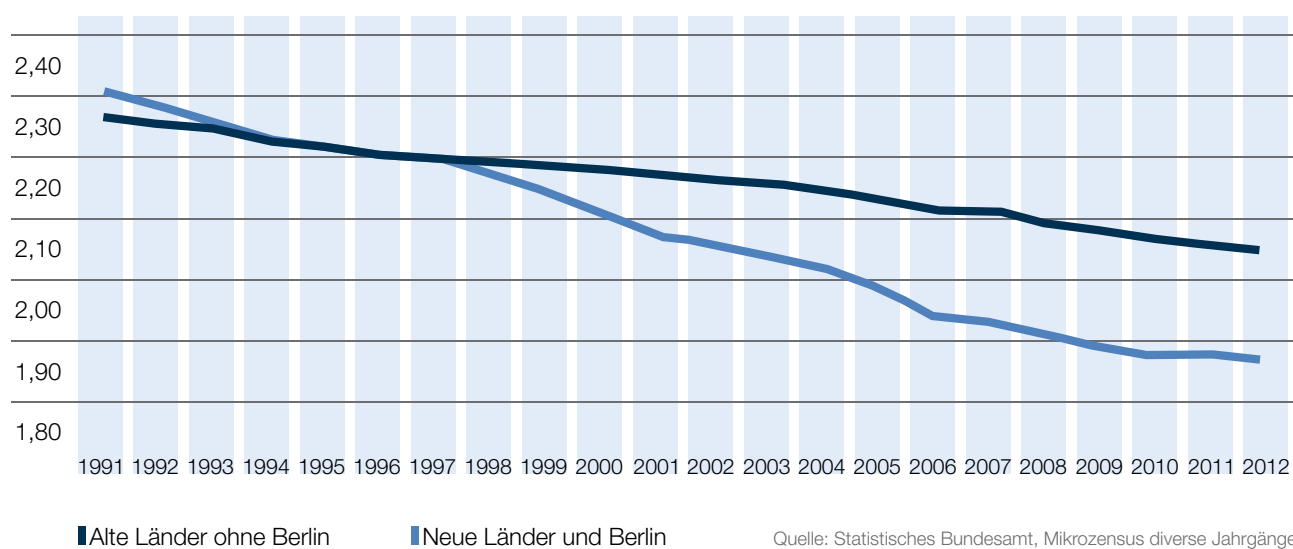


Aufgrund internationaler Push-Faktoren wird mit einem Wiederanstieg der Nettowanderungen gerechnet, der sich im Mittel innerhalb der Bandbreite bewegt, die die Prognose des Statistischen Bundesamtes (12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung) in ihren mittleren Varianten abdeckt. Bis 2030 wird deshalb mit einem langsamen Anstieg des Wanderungssaldos auf dann 200.000 Personen gerechnet. Erst nach 2030 ist in Deutschland insgesamt mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen. Dieser fällt zunächst aber noch sehr gering aus. Die gegenläufige Dynamik von Haushalten und Bevölkerung schwächt sich immer stärker ab und wird immer seltener. Langfristig folgen die Haushaltszahlen dem Entwicklungspfad, der durch die Bevölkerungsentwicklung vorgegeben ist. Trotzdem werden durch die Haushaltsverkleinerungsprozesse in vielen Regionen die Haushaltszahlen noch weiter wachsen.



Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

Personen je Privathaushalt in Deutschland 1991 – 2012



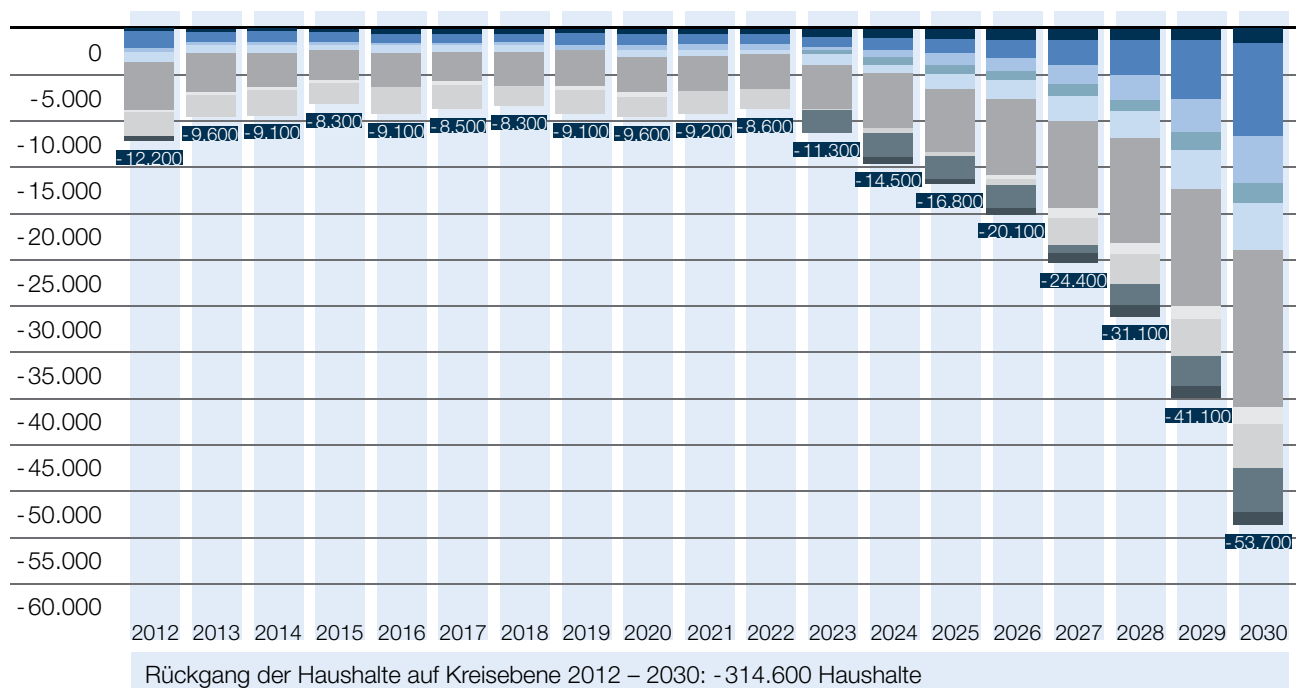
Bei räumlich verfeinerter Betrachtung der Dynamik der Haushaltszahlen zeigt sich ein enges Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung. Schrumpfende Regionen machen zukünftig einen immer höheren Anteil an der Gesamtfläche Deutschlands aus. Im Jahr 2030 werden nur noch zwei Fünftel aller Kreise in Deutschland zunehmende Haushaltszahlen aufweisen. Vierzig Jahre zuvor – im Jahr 1990 – waren weit über 80 % aller Kreise in Deutschland noch von einem Zuwachs der Haushaltszahlen gekennzeichnet.

Auf aggregierter Betrachtungsebene werden Haushaltsverluste in einer Teilregion immer mit Haushaltszuwächsen in anderen Teilregionen verrechnet. Da für die wohnungswirtschaftliche Interpreta-

tion der Ergebnisse aber die regionalen Veränderungen der Nachfragesituation von Bedeutung sind, wird das Ausmaß der Spaltung der demografischen Dynamik erst dann erkennbar, wenn ein Aggregat aus den Haushaltsveränderungen auf kleinräumiger Ebene gebildet wird. Etwa, wenn die Verluste an Haushalten aller Kreise mit rückläufiger Haushaltszahl addiert werden. Derart summiert offenbart sich die Größenordnung der regionalen Schrumpfung, ohne mit dem Wachstum in Teilregionen verrechnet zu werden: Bundesweit werden zwischen 2012 und 2030 nach der Raumordnungsprognose 2030 des BBSR in Kreisen mit rückläufiger Zahl an Haushalten rund eine Million Haushalte verloren gehen. Etwa 722.600 davon entfallen auf Gebiete in Ostdeutsch-

Verluste an Haushalten in Westdeutschland

Summe der Haushaltsrückgänge in Kreisen mit rückläufiger Haushaltszahl nach BBSR-Haushaltsprognose 2030



Saarland Bayern Baden-Württemberg Rheinland-Pfalz Hessen
 Nordrhein-Westfalen Bremen Niedersachsen Hamburg Schleswig-Holstein

Quelle:
 BBSR-Raumordnungsprognose 2030;
 Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 9;
 eigene Berechnungen

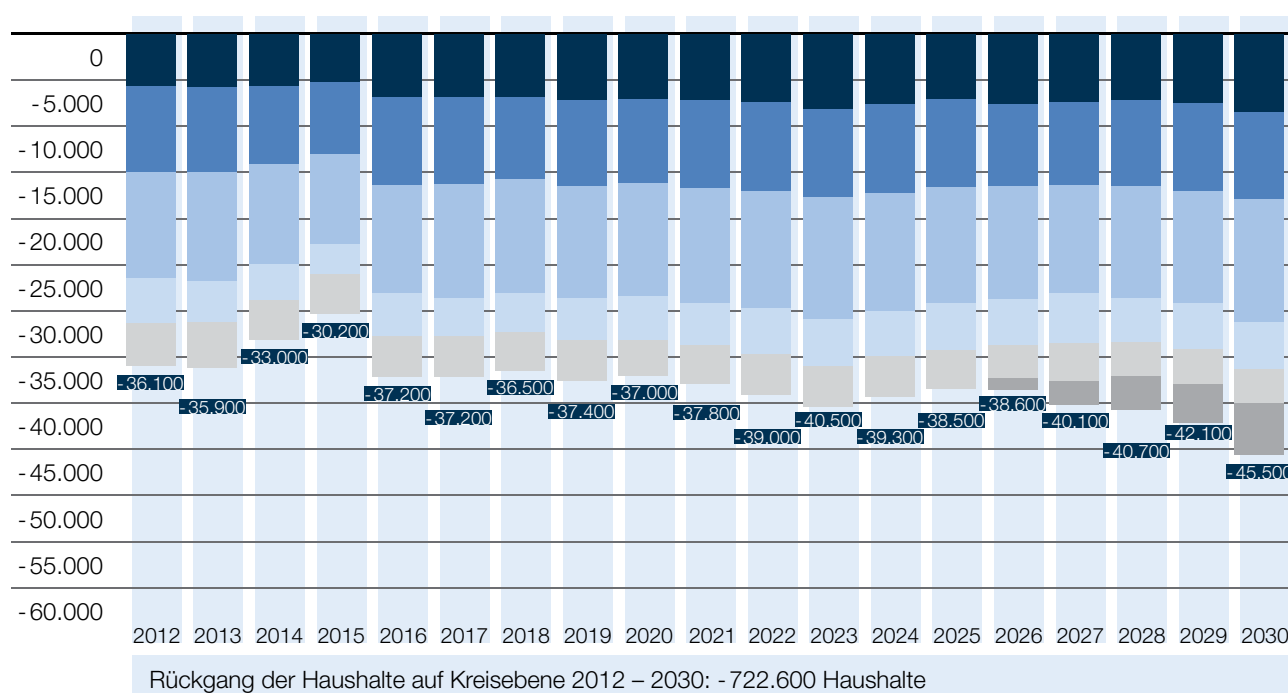
land. In schrumpfenden Regionen der alten Länder werden dagegen 314.600 Haushalte weniger gezählt. Insgesamt – schrumpfende und wachsende Kreise betrachtet – steigt die Zahl der Haushalte in den alten Ländern bis 2030 dagegen um knapp 1,6 Millionen an.

Der komplexe Stadtumbau in Ostdeutschland braucht insgesamt über das Volumen des Programms „Stadtumbau Ost“ hinausgehende flankierende Unterstützung. Er ist deshalb als Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklungspolitik so zu gestalten, dass über die Programme der Städtebauförderung hinausgehende Mittel im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung und sozialer Wohnraumversorgung ressortübergreifend generiert werden.

Insbesondere muss die Fortführung des Stadtumbaus durch eine abschließende Lösung der Altschuldenfrage flankiert werden. Wer mit Altschulden belastete Wohngebäude abreißt, muss von diesen Belastungen befreit werden.

Verluste an Haushalten in Ostdeutschland

Summe der Haushaltsrückgänge in Kreisen mit rückläufiger Haushaltszahl nach BBSR-Haushaltsprognose 2030



■ Thüringen ■ Sachsen-Anhalt ■ Sachsen
■ Mecklenburg-Vorpommern ■ Brandenburg ■ Berlin

Quelle: BBSR-Raumordnungsprognose 2030;
Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 9;
eigene Berechnungen

Urbanisierung

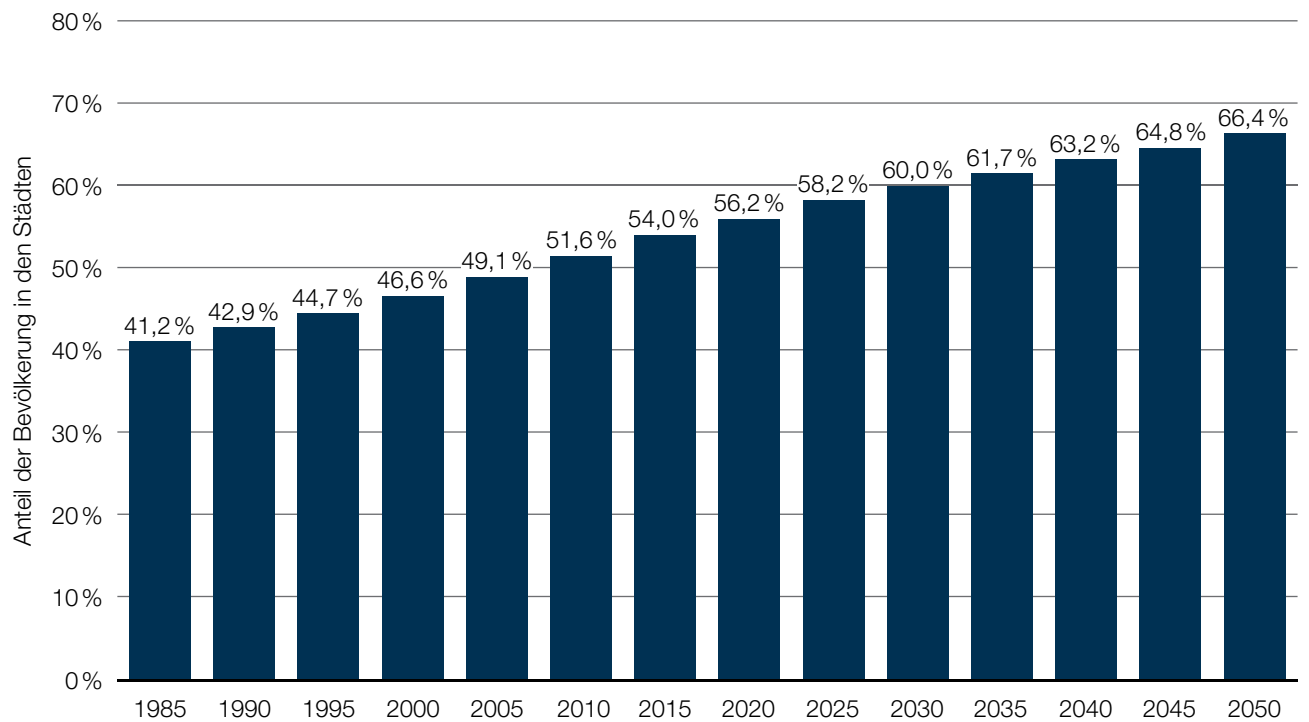
Die nachfolgende Statistik zeigt den Anteil der Bevölkerung in Städten weltweit in den Jahren von 1985 bis 2010 und eine Prognose bis zum Jahr 2050.

Im Jahr 1985 lebten 41,2 % der Bevölkerung in Städten, für das Jahr 2025 wird ein weltweiter Anteil der Bevölkerung in Städten von 58,2 Prozent prognostiziert.

Schon heute wachsen die Metropolregionen weltweit stark an.



Anteil der Bevölkerung in Städten weltweit von 1985 bis 2010 und Prognose bis 2050



Quelle: © Statista 2014



Das gilt auch für Deutschland. In der Bundesrepublik ist die Zuwanderung in den Metropolregionen sehr stark erkennbar. Das hat direkte Auswirkungen auf die Immobiliennachfrage in den jeweiligen Metropolregionen. Daraus wiederum resultieren die weiterhin steigenden Wohnimmobilienpreise.

Gründe für die stetig voranschreitende Urbanisierung sind:

- Steigende Lebensqualität in den Metropolen
- Bessere Karrieremöglichkeiten und Arbeitsplatzangebote
- Zentralisierung von wichtigen Anlaufstellen für ältere Menschen (Ärzte, Seniorentreffen, usw.)
- Bessere Lebensqualität für junge Menschen

Die genannten und viele weitere Faktoren sind der Grund für die voranschreitende Urbanisierung. Weltweit geht man davon aus, dass in den kommenden 30 Jahren mehr als 60% der Weltbevölkerung in Metropolen lebt. In sog. Megacities. In Deutschland könnten zu den sogenannten Megacities in Zukunft Stuttgart, Berlin, München, Hamburg und Köln gehören. Hier erwartet man auch in Zukunft eine starkte Zuwanderungsrate, was die Nachfrage nach Wohnraum weiter antreibt und somit für einen stabilen Preisanstieg am Wohnimmobilienmarkt sorgen wird. auch in Zukunft eine starkte Zuwanderungsrate, was die Nachfrage nach Wohnraum weiter antreibt und somit für einen stabilen Preisanstieg am Wohnimmobilienmarkt sorgen wird.

Mietpreisentwicklung

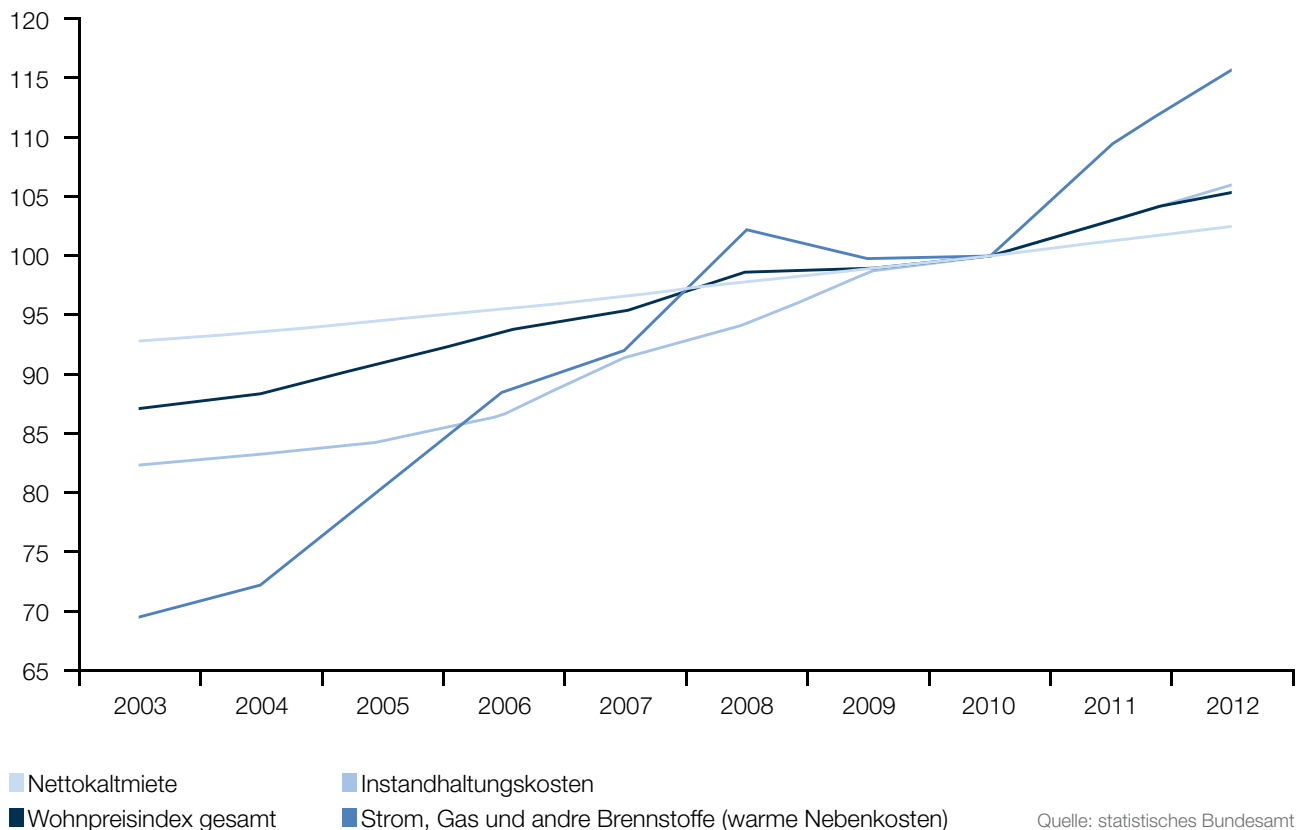
Wohnungsmieten

Für eine Analyse der Wohnungsmieten werden Nettokaltmieten ohne Betriebs- und Heizungskosten verwendet, da nur die Nettomiete die Bruttoeinnahmen des Investors darstellt. Die meisten Betriebskosten werden vom Mieter separat gezahlt, belasten infolgedessen die Wohnkosten der Haushalte und nicht den Investor. Allerdings haben sie eine indirekte Auswirkung auf die Bezahlbarkeit der Mieten und somit auf den möglichen Mieterhöhungsspielraum. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nettokaltmieten aller Wohnungen in Deutschland in den letzten fünf Jahren etwas schwächer

als die Verbraucherpreise gestiegen. Während zwischen 2008 und 2012 der allgemeine Preisanstieg bei rund 5,5 % lag, verteuerten sich die Wohnungskaltmieten um 4,7 %. Die Nebenkosten für Heizung und Strom erhöhten sich hingegen mit 13,5 % fast dreimal so stark wie die Inflationsrate. Auch die Instandhaltungskosten verzeichneten einen überdurchschnittlichen Preisanstieg (+11,7 %). Im letzten Jahr setzte sich der Trend der Vorjahre fort: Die Kaltmieten stiegen mit 1,2 % schwächer als die Inflationsrate, wohingegen sich das Preisniveau der Instandhaltungskosten und warmen Nebenkosten kräftig erhöhte. Als Preistreiber des Wohnungsmarktes stellen sich somit für die Mieter und auch Investoren die Betriebs- und Instandhaltungskosten heraus.

Entwicklung der Preisindizes für Wohnungsmieten

(Index 100 = 2010, 2003 – 2012)



Im Gegensatz zur allgemein moderaten Entwicklung der Nettokaltmieten können regionale Märkte in Deutschland deutlich abweichende Trends aufweisen. Über die letzten Jahre erfahren beispielsweise Ballungsräume mit einer guten wirtschaftlichen Basis eine überdurchschnittliche Steigerung der Neuvertragsmieten. Das ist zum einen auf niedrige Baufertigstellungen unterhalb des Bedarfs und zum anderen auf Wanderungsgewinne in den wirtschaftsstarken Städten und Regionen zurückzuführen. Zusätzlich ist in den meisten Regionen ein Wachstum der Haushaltszahlen zu verzeichnen. Bei einer Analyse langer Zeitreihen der Mietpreise und der Inflationsrate lässt sich jedoch nur in wenigen Städten eine reale Mietpreissteigerung auf Sicht von fünf oder acht Jahren nachweisen (s. folgende Grafik). Wird eine Analyse der Wohnkostenbelastung, die die Einkommen in das Verhältnis zu den Mietzahlungen setzt, durchgeführt, zeigen sich nur in wenigen Großstädten steigende Wohnkostenquoten. Die Einkommen sind in den letzten Jahren in den Städten stärker gestiegen als die Mietkosten, sodass sich heute die Mietkostenbelastung überwiegend auf einem ähnlichen Niveau wie zu Anfang des Jahrtausends bewegt.

Nach einer Betrachtung von Bestandsmieten werden im folgenden Abschnitt Angebotsmieten aus Zeitungsinseraten und Online-Anzeigen für acht wichtige Wohnungsmärkte analysiert. Da Angebotsmieten im Wohnungsmarkt gewöhnlich nicht verhandelbar sind, zeigen sie einen verlässlichen Überblick der Mietpreisentwicklung für Neuvertragsmieten in den jeweiligen Städten. München wurde 2012 einmal mehr seinem Ruf als teuerster Wohnungsmarkt Deutschlands gerecht.



Mit 13,80EUR/m²/Monat notierten die Mietpreise auf einem neuen Spitzenniveau. Auch die Dynamik war 2012 mit +9,1 % die höchste der untersuchten Städte. Neben Stuttgart ist München die einzige Stadt, in der sich der Aufwärtstrend der Mieten während des 2. Halbjahrs noch einmal beschleunigt hat, der Abstand zu den anderen Städten hat sich weiter vergrößert. Seit 2004 stiegen die Mieten mit jährlichen Wachstumsraten von 2,4 %, was der drittstärksten Dynamik aller acht Städte entspricht.

Hamburger Wohnungsmarkt seit 2004 mit einem jährlichen Wachstum von 3,0 % die höchste Dynamik aller acht untersuchten Städte. Auch Frankfurt zählt zu den Mietmärkten mit einer in der zweiten Jahreshälfte 2012 nachlassenden Preisdynamik. Die jährliche Wachstumsrate betrug aber immer noch 6,5 %. Damit bewegt sich das Mietniveau – in einem weiterhin angebotsknappen Markt – auf einem neuen Höchststand (11,70EUR/m²/Monat). Die Mainmet-

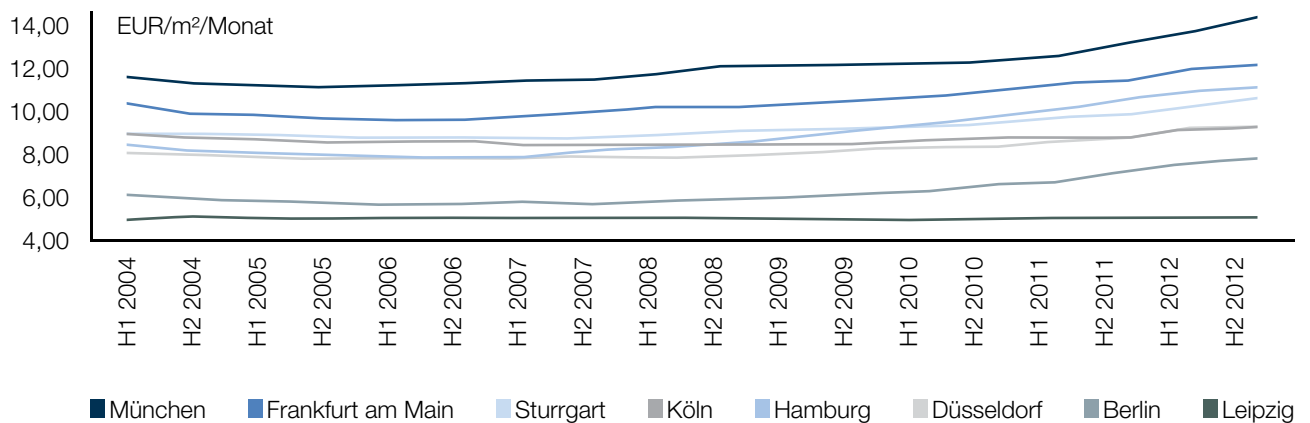
ropole bleibt die Stadt mit dem – nach München – zweithöchsten Mietpreisniveau in Deutschland. Die Mieten wuchsen seit 2004 um durchschnittlich 1,8 % pro Jahr.

In Stuttgart, der Stadt in der die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft ihren Hauptsitz hat, hat sich die Mietentwicklung entgegen dem Trend im 2. Halbjahr 2012 noch einmal beschleunigt. Die gute Wirtschaftslage am Neckar mit hohen Zuzugszahlen sorgte für einen Anstieg der Mieten auf Jahressicht auf 10,25 EUR/m²/Monat (+7,9 %). Im Vorjahr betrug der Anstieg 3,9 %. Seit 2004 verteuerten sich die Neuvertragsmieten im Mittel um 1,8 % pro Jahr.

Bei nachlassender Dynamik in der zweiten Jahreshälfte stiegen die Mieten in

Düsseldorf auf Jahressicht noch deutlich um 6,2 % auf 9,00/m²/Monat und liegen damit gleichauf mit der Angebotsmiete in Köln (+5,5 %). Während die jährliche Wachstumsrate in Köln seit 2004 bei 0,4 % lag, erzielte Düsseldorf mit 1,5 % p.a. einen deutlich höheren Preisanstieg. Auf dem Leipziger Mietwohnungsmarkt wurde der niedrigste Mietpreisanstieg unter den untersuchten Märkten registriert (+1,6 % auf 5,05 EUR/m²/Monat), mit einer Belegung in nur wenigen gefragten Lagen. Seit 2004 stiegen die Mieten jährlich um durchschnittlich 0,3 %.

Entwicklung der Angebotsmieten* in ausgewählten Städten (2004 – 2012)



Quelle: Jones Lang LaSalle Residential City Profiles (*Medianmiete)

Kaufpreisentwicklung

Wohnungskaufpreise

Abhängig von lokalen Marktbedingungen sind gewisse Abschläge oder auch Zuschläge auf die inserierten Kaufpreise für Wohnungen vorzunehmen. Angebotspreise für Wohnungen sind ein nützlicher Indikator für lokale Preistrends. Mit einem Jahresanstieg von 17,2 % (auf 4.590 EUR/m²) blieb die bayerische Landeshauptstadt die mit Abstand teuerste deutsche Stadt für den Erwerb von Eigentum. München zählt mit einer jährlichen Wachstumsrate von 4,0 % seit 2004 auch zu den drei dynamischsten Märkten für Eigentumswohnungen in Deutschland. Hamburg, im zweiten Jahr hintereinander nun teurer als Frankfurt, baute seine Position, trotz einer leichten Abkühlung in der zweiten Jahreshälfte, 2012 weiter aus auf 3.220 EUR/m² (+13,6 %). Seit 2004 stiegen die Kaufpreise um fast 1.100 EUR/m², was einer jährlichen Preissteigerung von 4,6 % entspricht. Der Markt an Alster und Elbe zeigte damit in diesem Zeitraum unter den untersuchten Städten den höchsten jährlichen Anstieg der Kaufpreise. In Frankfurt hat der Aufwärtstrend der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der zweiten Jahreshälfte nachgelassen, auf Jahressicht wird noch ein Plus von 10,1 % erzielt. Eigentumswohnungen wurden am Main zum Jahresende durchschnittlich für 3.010 EUR/m² angeboten. Seit 2004 verteuerten sich Wohnungen durchschnittlich um 2,4 % im Jahr.

Aufgrund zahlreicher Neubauprojekte notierte Düsseldorf mit einem Plus von 21,1 % (auf 2.420 EUR/m²) den höchsten Kaufpreisanstieg der untersuchten Städte in 2012. Die Entwicklungstätigkeit am Rhein zeigt sich weiter rege und

sollte – auf absehbare Zeit – den Bedarf an hochwertigem Neubau decken. Die jährliche Preissteigerung seit 2004 beträgt rund 2,8 % pro Jahr. In Berlin blieb – trotz der vergleichsweise geringen Bauvolumina pro Einwohner – die Kaufpreisdynamik weiterhin hoch (+18,3 % auf 2.370 EUR/m² auf Jahressicht). Die Bundeshauptstadt wurde zum Jahresende von Düsseldorf überholt, der außerordentlich hohe Aufwärtstrend der beiden vorherigen Halbjahre nicht mehr erreicht. Seit 2004 erhöhten sich die Preise in Berlin um durchschnittlich 4,2 % pro Jahr, was die Hauptstadt nach Hamburg zum Markt mit dem zweitstärksten Wachstum machte.

Den geringsten Preisanstieg bei Eigentumswohnungen verzeichnete 2012 Stuttgart (+7,3 %). Wohnungen in der Schwabenmetropole kosteten Ende des Jahres mit 2.360 EUR/m² ungefähr so viel wie in Berlin. Die Wachstumsraten fallen mit 0,8 % pro Jahr seit 2004 eher gering aus. Nach einem kräftigen Anstieg in der ersten Jahreshälfte stagnierten die Preise in Köln zum Jahresende nahezu bei 2.070 EUR/m². Im Jahresvergleich konnte ein Plus von 9,9 % notiert werden. Mit einem jährlichen Preisanstieg vom 0,3 % erfuhr die Domstadt seit 2004 nur eine geringe Dynamik. Leipzig war die einzige untersuchte Stadt mit sinkenden Preisen für Eigentumswohnungen im zweiten Halbjahr (-2,5 %). Auf Jahressicht schlug dagegen mit +8,7 % noch ein beachtliches Preisplus zu Buche.

Mit 1.190 EUR/m² sind Eigentumswohnungen in der sächsischen Metropole ungefähr halb so teuer wie in Berlin oder Stuttgart. Leipzig ist auch die einzige der acht untersuchten Städte mit einer seit 2004 durchschnittlich negativen Wachstumsdynamik (-3,2 % p.a.).

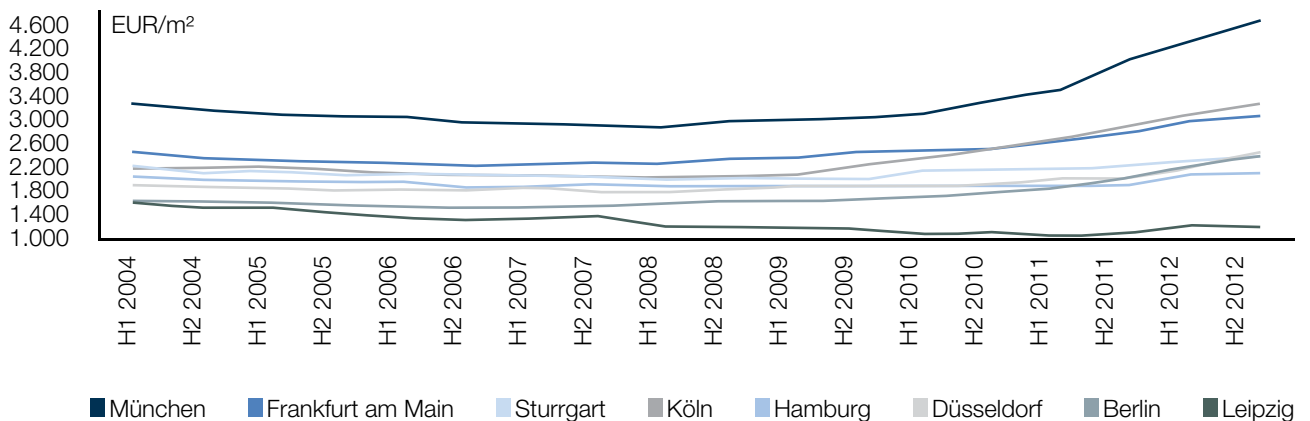
Zusammenfassung

Der seit 2010 eingeschlagene Wachstumspfad der deutschen Wirtschaft kam im letzten Quartal 2012 zum Erliegen. Auf Jahressicht wuchs die Wirtschaft dennoch moderat (+0,7 %), ein Kurs, der sich auch 2013 – unter der Annahme einer Wiederbelebung der Wirtschaftsaktivität im Laufes des Jahres – fortsetzen soll. Währenddessen sank die Arbeitslosenquote 2012 auf den tiefsten Stand seit der Wiedervereinigung (6,8 %) und die Erwerbstätigenzahlen erreichten neue Höchststände. Allerdings konnten die privaten Einkommen nach langer Stagnation erst wieder in den letzten Jahren vom Wachstum des Bruttoinlandsproduktes profitieren. Historisch niedrige Hypothekenzinssätze in Verbin-

dung mit einer maßvollen Inflation der Verbraucherpreise kennzeichnen zurzeit ein günstiges Finanzierungsumfeld für Wohnimmobilieninvestitionen.

Deutschlands Bevölkerung schrumpft langfristig durch ein Geburtendefizit, das jedoch in den letzten beiden Jahren wieder durch Zuwanderung ausgeglichen wurde und zu steigenden Einwohnerzahlen führte (2012: 80,5 Mio.). Die Nachfrage nach Wohnraum steigt vor allem durch die Zunahme der Haushalte an und wird mindestens bis 2025 weiter anwachsen. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung und ein Anstieg des Anteils der Ein- und Zweipersonenhaushalte sind schon jetzt die bestimmenden Determinanten der Wohnraumnachfrage.

Entwicklung der Angebotskaufpreise* für Eigentumswohnungen in ausgewählten Städten (2004 – 2012)



Quelle: Jones Lang LaSalle (*Mediankaufpreis)

Für die allgemeinen demografischen und wirtschaftlichen Trends gilt jedoch, mehr noch als in der Vergangenheit, eine differenzierte Bewertung einzelner Städte und Regionen, die teilweise gegenläufige Trends aufweisen. Die 41,3 Mio. Wohnungen in Deutschland stammen überwiegend aus den Nachkriegsjahren. Die nach der Wiedervereinigung in den 1990er Jahren einsetzende hohe Bauaktivität ließ in den folgenden Jahren bis 2006, als ein neuer Tiefstand erreicht wurde, stetig nach. Mittlerweile erhöhen sich die Fertigstellungszahlen wieder und entsprechen dem prognostizierten mittelfristigen Neubaubedarf. Die steigenden Immobilienpreise in den deutschen Großstädten sorgen speziell im Geschosswohnungsbau für eine höhere Bauaktivität, die jedoch weitgehend hinter dem dortigen Bedarf zurückbleibt.

Mehr als jeder zweite Haushalt ist Mieter, sodass dem Vermietungsmarkt in Deutschland eine hohe Bedeutung zukommt. Die größte Anbietergruppe im Vermietungsgeschäft sind private Kleinanbieter. Nur knapp 40% der Mietwohnungen gehören professionell-gewerblichen Anbietern, von denen wiederum knapp die Hälfte auf privatwirtschaftliche und die andere Hälfte auf genossenschaftliche oder kommunale Wohnungsunternehmen entfällt. Die in den letzten Jahren relativ konstante Leerstandsquote beträgt bundesweit 4,4%, fällt aber regional unterschiedlich aus.

Während die Wohnungsmieten in Deutschland in den letzten Jahren langsamer als die Inflationsrate stiegen, verdeutlicht die Untersuchung der Miet- und Kaufpreise in acht Großstädten die große Marktdynamik einzelner, insbesondere großstädtischer Standorte. Am wachstumsstärksten zeigen sich

der Berliner und der Hamburger Markt. In den Metropolen Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart kennzeichnet ebenfalls ein langfristig positiver Markttrend, allerdings mit geringerer Intensität als in den beiden einwohnerstärksten deutschen Städten. München, sowohl mit steigenden Kaufpreisen für Eigentumswohnungen als auch bei den Mietpreisen, ist mit Abstand der teuerste Wohnungsmarkt in Deutschland. Leipzig hingegen ist die einzige untersuchte Stadt mit stagnierenden Miet- und Kaufpreisen in den letzten Jahren.

Niedrige Zinsen, fehlende sichere Anlagealternativen und ein aus internationaler Sicht attraktives Preisniveau beflügeln den Investmentmarkt für Wohnimmobilien bis auf weiteres. 2012 wurden rund 11,1 Mrd. EUR gehandelt, sodass das höchste Transaktionsvolumen der letzten fünf Jahre erreicht wurde. Der Ausblick des Investmentmarktes für 2013 bleibt, nach einem Transaktionsvolumen von 7,0 Mrd. EUR im ersten Halbjahr 2013, positiv, sodass nahezu der Umsatz des Vorjahres erreicht werden sollte.

Risiken der Vermögensanlage

Die vorliegende Leistungsübersicht gibt die für die Entscheidungsfindung des Anlegers wichtigen Informationen aus Sicht der Genossenschaft wieder. Für eine umfassende Beurteilung der Vermögensanlage ist das sorgfältige Lesen des gesamten Prospektes unverzichtbar. Die Beitrittsvarianten der Eventus eG richten sich an Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung und die über ein Grundverständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge der angebotenen Vermögenslage verfügen. Sie sollten die vorhandenen Risiken selbst einschätzen können und nicht ihr gesamtes Vermögen eine Investitionslösung investieren. Eine breite Diversifikation ist im heutigen Marktumfeld besonders wichtig. Mit geplanten Laufzeiten von, drei bzw. fünf Jahren hat die Eventus eG Investitionslösungen emittiert, die kurz- bis mittelfristig orientiert sind. Der Anleger sollte daher bei Erwerb der Genossenschaftsmitgliedschaft über einen entsprechend langen Anlagehorizont verfügen. Der Zugriff zum investierten Kapital während der Laufzeit ist nicht möglich.

Jedem Anleger wird angeraten, vor Eingehen der Vermögenslage alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung der persönlichen Situation selbst zu prüfen und sich, soweit erforderlich, von einem fachkundigen Dritten, zum Beispiel einem Finanzanlagenvermittler, Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen.

Sollten einzelne der aufgeführten Risiken für sich genommen nur geringe Auswirkungen entfalten, so ist nicht auszuschließen, dass Risiken gehäuft auftreten und sich gegenseitig verstärken. Das Risiko des vorliegenden Angebots ist auf die Anlagesumme des Mitglieds beschränkt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Das Maximalrisiko ist der

Totalverlust des eingesetzten Kapitals sowie gegeben falls steuerliche Belastungen. Insbesondere bei einer Fremdfinanzierung der Genossenschaftsanteile können darüber hinaus weitere Vermögensnachteile eintreten.

Immobilieninvestitionen

Auch Immobilieninvestitionen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert von Wohnimmobilien ist verschiedenen externen Einflußfaktoren ausgesetzt, die das Asset Management der Eventus eG nicht direkt beeinflussen kann. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur des Landes, ein höheres Angebot von konkurrierenden Immobilien in einem Gebiet, eine geringe Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungs-kondition, eine geringe Mietnachfrage, die Verschlechterung der finanziellen Situation von Mietern oder ein sinkendes Mietpreisniveau. Diese externen Einflussfaktoren können zur Reduzierung des geplanten Anlageergebnisses oder sogar zum teilweisen bis hin zum vollständigen Verlust des gezeichneten Eigenkapitals führen.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Immobilien-Projektentwicklungen der Immobiliengesellschaft in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung gleichförmig schwach verlaufen und nicht die gewünschte Entwicklung nehmen und daher das Portfolio der Eventus eG nicht optimal ist. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die investierende Mitgliedschaft bei der Eventus eG nicht zu den geplanten Ergebnissen führen und damit die Wohnungsgenossenschaft nicht die erwarteten Ergebnisse erzielt.

Alle geplanten Immobilieninvestitionen werden von Beginn an bis zu deren Ende ausschließlich zu 100 % mit Eigenkapital finanziert, gleichwohl kann die derzeitige Zurückhaltung auf den Finanzmärkten nachfolgend beschriebene Auswirkung auf die Vermögensanlage haben. Während oder nach Realisation der Immobilieninvestition und einem sich daran anschließenden Verkauf kann sich für potenzielle Käufer die Darstellbarkeit einer eventuellen Finanzierung des Kaufpreises erschweren, soweit diese zumindest teilweise auf eine Fremdfinanzierung zurückgreifen müssen. Ein verspäteter Verkauf oder die Wahl des falschen Standortes und ein gegebenenfalls schlechterer Abverkauf der entwickelten Immobilienobjekte ist die sich für die Eventus eG hieraus ergebende Konsequenz mit der Folge, dass die erwartenden Ergebnisse nicht wie erwartet erzielt werden.

Unternehmerische Beteiligung

Eine Beteiligung in Form der Mitgliedschaft bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft stellt eine Immobilieninvestition in Form einer investierenden Genossenschaftsmitgliedschaft dar, die als unternehmerische Beteiligung neben den allgemeinen Risiken von Immobilienanlagen und den speziellen Risiken Immobilien – Projektentwicklungen auch noch zusätzlichen wesentlichen Risiken ausgesetzt ist. Obwohl Genossenschaften die insolvenzsicherste Gesellschaftsform darstellen, wird aus Transparenzgründen auf diverse, wenn auch unwahrscheinliche, Risiken hingewiesen werden.

Aufgrund des unternehmerischen Charakters des Beteiligungsangebots können die angestrebten Renditen nicht ga-



rantiert werden. Das Mitgliedsangebot ist nicht für Anleger geeignet, die einen uneingeschränkten Rückzahlungsbeitrag und/oder einen fixierten Rückzahlungszeitpunkt ihres Investitionskapitals wünschen.

Die nachfolgend beschriebenen Risiken der Vermögenslage lassen sich im Hinblick auf die mögliche Auswirkung klassifizieren in:

Prognosegefährdende Risiken:

Risiken die den prognostizierten Ertrag der Anlage gefährden. Bei Eintritt dieses Risikos kann es zu geringeren oder gar keinen Dividendenausschüttungen an den Anleger kommen.

Anlagegefährdende Risiken:

Risiken die entweder einzelne Investitionsobjekte oder die gesamte Vermögensanlage gefährden und damit zu einem teilweisen bzw. vollständigen Verlust des Genossenschaftskapitals führen können.

Die gewählte Reihenfolge der dargestellten Risiken bedeutet weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere beziehungsweise die Bedeutung der einzelnen Risiken. Es ist darauf hinzuweisen, dass die dargestellten einzeln oder kumuliert auftreten können. Jedes einzelne Risiko kann den Wert der Vermögensanlage bis hin zum Totalverlust beeinträchtigen.

Prognosegefährdende Risiken

Das vorliegende Investitionsangebot basiert auf einem sogenannten Blind-Pool-Konzept, so dass per se eine detaillierte Prognoserechnung nicht möglich ist, aufgrund des fehlenden konkreten Investitionsobjekts beziehungsweise Investitionsobjekte und infolge fehlender quantitativer Einnahmen und Ausgaben zu feststehenden Zeitpunkten. Gleichwohl liegt der hier vorliegenden Leistungsübersicht eine Beispielbetrachtung aus Anlegersicht zugrunde, die die Wirkungsweise der Renditezusammenhänge auf Ebene des Immobilienobjekts und der Ebene des Anlegers berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Projekte, die im Jahr 2013 abgeschlossen wurden, im Detail dargestellt. Die Berichtsverantwortliche gehen hierbei von Angaben und Aussagen Dritter aus, deren Richtigkeit sie aufgrund deren Expertise unterstellen. Diese Informationsgrundlagen waren aber nicht Gegenstand einer abschließenden Überprüfung. Es besteht die Möglichkeit, dass die Quellen persönliche Meinungen, Wertungen und Einschätzungen enthalten. Infolgedessen können die gesetzten Grundannahmen falsch sein.

Anlagegefährdende Risiken

Blind-Pool

Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft wird das Mitgliedskapital zum Erwerb von weiteren Anteilen am Immobilienportfolio verwenden. Für das investierende Mitglied besteht damit bei Unterzeichnung der Beitrittserklärung nicht die Möglichkeit, sich ein abschließendes Bild über die endgültige Zusammensetzung der einzelnen Wohnimmobilieninvestments zu machen. Dieser Umstand stellt einen sogenannten Blind-Pool Charakter dar. Die Mitgliedschaft ist daher eine Vertrauensinvestition in die Qualität der Genossenschaft und des Managements, welches die Auswahl der Kapitalanlagen und Wohnimmobilien übernimmt und damit den Ertrag der Wohnungsgenossenschaft vorbereitet und bestimmt. Können rentable Wohnimmobilieninvestitionen nicht rechtzeitig gefunden und eingegangen werden, werden die für Investitionen zur Verfügung stehenden Mittel zwischenzeitlich auf Bankkonten mit marktüblicher Verzinsung gehalten. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage.

Wertentwicklung der Fondsgesellschaft

Die Ausschüttung der Anteile der Eventus eG hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der gehaltenen Immobilienbeteiligungen ab. Die nicht wertbildenden Anfangsaufwendungen – zum Beispiel für Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption, Marketing – sowie die laufenden Kosten müssen zunächst durch laufende Erträge und Wertzuwächse der Immobilienbeteiligungen aufgeholt

werden ehe sich eine Wertsteigerung für den Anleger einstellt. Die Vielfalt der relevanten Einflussgrößen im Rahmen einer Unternehmenswerteermittlung lässt eine Prognose der künftigen Wertermittlung einer Immobilieninvestition nicht zu. Risiken können sich auch im Rahmen der Veräußerung von Immobilieninvestitionen ergeben. Die Veräußerung kann über verschiedene Wege erfolgen. Der Verkauf einer Wohnimmobilie kann zum Beispiel an einen institutionellen Investor, das heißt an Kunden, Lieferanten oder Wettbewerber der Projektentwicklungs- Objektgesellschaft oder an Finanzinvestoren beziehungsweise an Eigennutzer erfolgen. Eine Prognose über die bei Veräußerung erzielbaren Erlöse ist auf Grund der Unbestimmtheit der Investitionsobjekte zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Es kann ebenso keine Gewähr geleistet werden, dass beim Verkauf eine Immobilie beziehungsweise einer Unternehmensbeteiligung ein tatsächlich angemessener Preis erzielt wird. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch Gefährdung der Vermögensanlage inklusive Agio.

Wechselkurse

Die Investitionskriterien der Genossenschaft sehen Investitionen in deutsche Wohnimmobilien vor. Zukünftig sind Investitionen bei entsprechendem Marktumfeld nicht in ausländische Metropolen möglich. Ausländische Immobilieninvestitionen werden ggf. in der betreffenden Landeswährung – so zum Beispiel in Schweizer Franken abgewickelt. Zum Zeitpunkt der Veräußerung einer nicht auf Euro lautenden Beteiligung beziehungsweise Immobilieninvestitionen kann der Wechselkurs niedriger liegen als im Erwerbszeitpunkt.

Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage.

Vertragspartner und Leistungsfähigkeit

Der Ertrag der Genossenschaft hängt von den Fähigkeiten des Managements, der Qualität der externen Berater und der beauftragten Vertragspartner sowohl auch der Immobilienbeteiligungen ab. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die direkten oder indirekten Vertragspartner ihre vertraglichen Pflichten nicht oder unzureichend erfüllen. Kommen Vertragspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen – gewollt oder ungewollt – nicht oder nicht vollständig nach, kann sich die Ertragslage verschlechtern, mit der Folge von Nachteilen für den Anleger bis hin zum Totalverlust ihrer Anlage. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen und sonstigen Schlüsselpersonen kann sich negativ auf die Entwicklung der Genossenschaft auswirken. Es ist nicht sichergestellt, dass die Entscheidungsträger über die gesamte Laufzeit des Beteiligungsvarianten zur Verfügung stehen. Wie bei allen Gesellschaften besteht auch bei dieser die Gefahr von Fehlentscheidungen und der Verfolgung von Eigeninteressen des Managements zum Nachteil der Anleger. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage.

Bei Ausfall wichtiger Vertragspartner, insbesondere derjenigen Personen, die mit der Umsetzung des Konzepts, der Durchführung der Immobilienentwicklungen sowie mit der Mittelverwendungskontrolle beauftragt sind, muss die Gesellschaft neue, hierfür geeignete

Vertragspartner ausfindig machen. Diese sind eventuell nur gegen eine höhere Vergütung zur Übernahme der Aufgaben bereit, was sich negativ auf die Ergebnisse der Gesellschaft auswirkt. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage.

Verträge, Vertragserfüllung und Schadenersatz

Es besteht die Möglichkeit, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder unvorteilhaft sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn zu einem späteren Zeitpunkt Rechtsmängel bei einer Genossenschaft festgestellt wurden. Dies kann dazu führen, dass die Genossenschaft rückabgewickelt werden muss. Möglich ist auch, dass durch fehlerhafte Verträge unvorhergesehene Ansprüche durch die Genossenschaft erfüllt werden müssen, was Auswirkungen auf die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage haben kann.

Bankeninsolvenz

Im Rahmen der Finanzkrise 2008/2009 sowie der Eurokrise, der Schuldenkrise und neuerlichen Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten hat sich gezeigt, dass die Insolvenz von Banken und anderen Finanzierungsinstituten jederzeit möglich ist. Eine Gefährdung der freien Liquidität der Wohnungsgenossenschaft oder der Objektgesellschaften ist daher nicht auszuschließen. Dies führt bei Ausfall der Einlagensicherung zu negativen Auswirkungen auf die Investitionen des Anlegers. Für den Anleger resultiert hieraus das Risiko, dass das angestrebte Ergebnis verfehlt oder auch die Vermögensanlage gefährdet wird.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Gesamtwirtschaftliche Entwicklung kann sich in mehrfacher Hinsicht auf den Ertrag der Gesellschaft auswirken: Da die Gesellschaft voraussichtlich ihren geschäftlichen Schwerpunkt im Inland hat, übt beispielsweise die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland Einfluss auf den Ertrag dieses Unternehmens aus. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass sich der Immobilienmarkt an den Investitionsstandorten nicht wie von der Gesellschaft erwartet entwickelt. Zukünftige Marktentwicklungen können nicht vorhergesagt werden. Neben dem Neubau- oder Umbaubedarf, dem Erhaltungszustand, der konkreten Vermietungssituation und der Veräußerbarkeit der Objekte sind auch allgemeine ökonomische und politische Einflussfaktoren sowie spezielle Faktoren der Mikrostandorte werbestimmend. Es ist nicht auszuschließen, dass sich Immobilieninvestitionen anders entwickeln als geplant. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage.

Projektentwicklungsrisiko

Eine Investition ist eine Immobilienprojektentwicklung unterscheidet sich von anderen Investitionen im Wohnimmobilienbereich, wie beispielsweise einem Direktinvestment. Sie ist insbesondere von der, in Zukunft liegenden Faktoren abhängig. Bei unrealistischen Planungsszenarien wird der angestrebte wirtschaftliche Ertrag nicht eintreten. Entscheidende Einflussgrößen wie die Gestehungskosten für Ankauf, Umbau, Modernisierung, Neubau, der Verkaufszeitpunkt und der Veräußerungspreis lassen sich nicht absolut vorhersehbar



bestimmen, auch wenn bei der Eventus eG alle Parameter detailliert ausgewertet und berechnet werden, bevor Investitionen getätigt werden. Auf Grund allgemeiner und/oder lokal beschränkter Markt-, Standort- oder Objektänderungen kann sich die Situation ergeben, dass das Nachfrageinteresse nach Art sowie Anmietung der fertig gestellten Immobilie nicht mehr oder nur noch eingeschränkt gegeben ist. Hieraus resultiert unter Umständen eine Nichtveräußerbarkeit der Immobilie oder eine zeitlich verzögerte Veräußerung zu einem gegebenenfalls verringerten Verkaufspreis. Als Folge der vorstehend beschriebenen Ereignismöglichkeiten kann die hiervon betroffene Genossenschaft nicht nur die angestrebte Rendite nicht an die Mitglieder ausschütten, sondern auch das investierte Kapital nur teilweise oder gar nicht zurückzahlen. Ein Totalverlust des von Anleger investierten Kapital kann dann eintreten, wenn eine Vielzahl der Projektentwicklungen mit einem Verlust endet und der Verlust nicht

durch Gewinne anderer Projektgewinne kompensiert wird.

Fertigstellung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Fertigstellung der von der Genossenschaft zu errichtenden Immobilien aus diversen Gründen nicht realisieren lässt. Insbesondere können der Realisation einer Immobilie tatsächliche, rechtliche, technische oder sonstige Hemmnisse entgegenstehen. In Folge können diese zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeit und/oder zur Minderung der vorhergesehenen Qualität bei dem einzelnen Projekt führen. Überdies kann sich in der Umsetzungsphase herausstellen, dass die Bebaubarkeit aus rechtlichen Gründen erschwert ist oder die Bauausführung Qualitätsmängel aufweist. Die Beseitigung solcher Hemmnisse kann sich auf die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Projekts nachteilig auswirken ebenso



wie deren ebenso wie deren Nichtbeseitigung auf den kalkulierten Veräußerungspreis. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage.

Termine und Kosten

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Termine und Zeitrahmen des jeweiligen Projekts etwas durch Überschreitung der Bauzeit oder eine Verlängerung der Projektvermarktungszeit überschritten werden. Oftmals geht mit dem Zeitrisko ein Kostenrisiko einher. Mit der Verlängerung der Bauphase sind häufig allgemeine Kostensteigerungen verbunden, die das kalkulierte Projektergebnis minimieren können. Soweit die Genossenschaft nicht über die finanziellen und zeitlichen Mittel verfügt, eine solche Kostensteigerung aufzufangen oder durch Kompensation der Gewinne zu reduzieren, kann dies zur Liquidation der Genossenschaft

oder zur Veräußerung der unvollendeten Immobilie mit erheblichen Preisabschlägen führen. Eine Verzögerung bei der Durchführung einer Projektentwicklung und/oder Kostensteigerungen können sich für den Anleger nachteilig auf den prognostizierten Projektgewinn auswirken oder gar die Gefährdung der Vermögensanlage bedeuten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Kosten das Investitionsvolumen der jeweiligen Projektentwicklung erhöhen. Infolge dessen würde sich die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Immobilienprojekts nachteilig ändern. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage.

Vermietung und Projektgewinn

Der angestrebte wirtschaftliche Ertrag der Immobilienentwicklungen hängt

auch von der Entwicklung der ausgewählten Standorte, den erzielbaren Mieteinnahmen sowie der Mietentwicklung ab.

Die Entwicklung des Standorts kann sich nach Beginn der Immobilienentwicklungen nachteilig ändern. So können beispielsweise bei Wohnbauprojekten durch den Wegfall von öffentlichen Nahverkehrs- und/ oder sonstigen Versorgungseinrichtungen oder bei Gewerbeobjekten durch Einschränkung des Individualverkehrs die Standortattraktivität gemindert werden. Ebenso kann eine steigende Anzahl von Wettbewerbern oder die Änderung der sozialen Strukturen zu einem Standortnachteil führen. Infolge dessen kann sich dies ungünstig auf die Mietnachfrage und das Mietniveau auswirken. Eine Verzögerung der Vermietung und/oder eine Reduzierung der kalkulierten Mieten ist die Folge. Für investierende Mitglieder resultiert hieraus das Risiko, dass das prognostizierte Ergebnis verfehlt oder auch die Vermögensanlage gefährdet wird.

Mängel und Altlasten

Es kann grundsätzlich für die noch zu erwerbenden Immobilien nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt nicht erkannte Mängel auftreten und dies zu außerplanmäßigen Aufwendungen mit der Folge einer Verschlechterung der Ergebnisse der Gesellschaft führt. Für den Anleger/das investierende Mitglied resultiert hieraus das Risiko, dass das prognostizierte Ergebnis verfehlt wird oder auch die Vermögensanlage gefährdet wird. Gleiches gilt für den Fall von nicht bekannt gewordenen Altlasten.

Wertentwicklung

Der geplante Gewinn der Immobilienentwicklungen steht auch in Abhängigkeit von der Wertentwicklung der dahinter stehenden Immobilie und deren nachhaltigen Ertragskraft die wesentlich durch die erzielbare Jahresmiete und ihre Knappheit bestimmt. Trotz der geplanten bedarfs- und nutzungsgerechten Struktur der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden, dass vorgenannte Faktoren im Falle einer Veräußerung nicht zum gewünschten Wertzuwachs führen. Darüber hinaus ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und damit verbunden die künftige Bewertung von Wohnimmobilien nicht vorhersehbar. Weder ein Wertverlust noch Schwierigkeiten bei der Veräußerung von Immobilien können ausgeschlossen werden. Es steht nicht fest, dass zum zukünftigen Verkaufszeitpunkt ein alle Aufwendungen deckender Erlös erzielt wird. Liegt der erzielte Veräußerungserlös unter den angefallenen Aufwendungen, führt dies für das investierende Mitglied wirtschaftlich zu einem Verlust seiner geleisteten Einlage.

Versicherungen

Das Risiko des zufälligen Untergangs oder der vollständigen oder teilweisen Zerstörung und des langfristigen Nutzungsausschlusses von Immobilien zum Beispiel auf Grund höherer Gewalt kann nicht ausgeschlossen werden. Sollte ein Schadensfall auf ein nicht versicherbares oder auf ein nicht (ausreichend) versichertes Schadensereignis entfallen, hätte die hiervon betroffene Wohnungsgenossenschaft zu Lasten des geplanten Projektergebnisses zu die hieraus resultierende Differenz zu tragen. Infolge dessen kann sich für das investierende

Mitglied eine Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage ergeben.

sämtlicher Aktiva möglich. Für das investierende Mitglied kann dies letztlich den Totalverlust seiner Beteiligung bedeuten.

Verflechtungen und Interessenkollisionen

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Genossenschaft beteiligten Personen, deren Organe sowie weitere Vertragspartner noch anderweitige Funktionen für die Genossenschaft selbst oder für dritte Gesellschaften wahrnehmen. Informationen über für den Immobilieneinkauf marktrelevante Daten können durch die Interessenkollisionen nicht immer zwangsläufig im Interesse der Genossenschaft genutzt werden. Es kann deshalb sein, dass lukrative Immobilien von Gesellschaften erworben werden, an denen die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft nicht oder nur in geringem Umfang beteiligt ist. Es ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass auf Grund der Interessenkollision nachteilige Entscheidungen für die Genossenschaft getroffen werden. Hieraus resultiert für das investierende Mitglied das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage.

Anlegergefährdende Risiken

Haftung der Genossenschaft

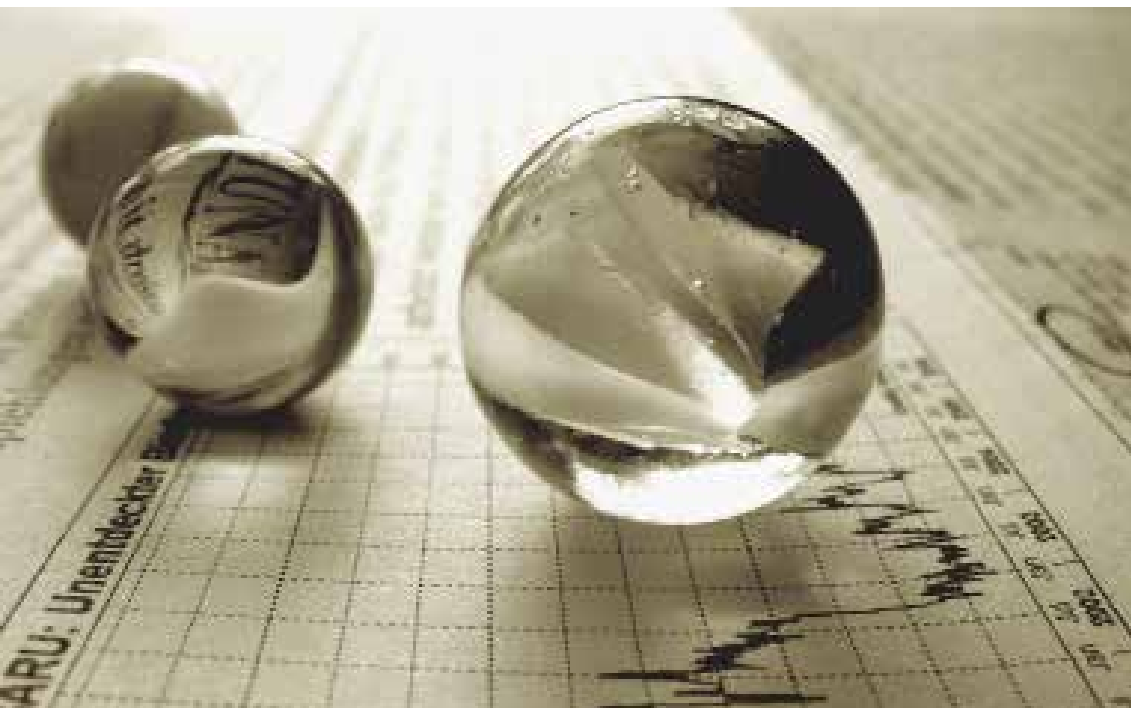
Die Wohnungsgenossenschaft haftet mit ihrem Genossenschaftsvermögen unbeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen, um einen gegebenenfalls eintretenden Haftungsanspruch zu befriedigen. Für die Genossenschaft ist insoweit auch eine nachfolgende Zwangsliquidation mit Verwertung

Anlegerhaftung

Der einzelne Anleger haftet der Genossenschaft beziehungsweise den anderen Genossenschaftsmitgliedern gegenüber für die vollständige Erbringung seines gezeichneten Genossenschaftskapitals. Die Haftsumme des investierenden Mitglieds beschränkt sich auf die gezeichnete Einlagesumme. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Doch zeichnet ein investierendes Mitglied eine Haftsumme, die höher ist als das tatsächlich investierte Kapital, so ist das investierende Mitglied verpflichtet, die Einlage bis zur Höhe der gezeichneten Einlagesumme aufzufüllen.

Persönliche Anteilsfinanzierung

Sofern investierende Mitglieder ihre Mitgliedschaft an der Genossenschaft durch die Aufnahme von Darlehen unvollständig oder teilweise finanziert haben, ist zu berücksichtigen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für diese Darlehen unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaftsmitgliedschaft und etwaiger daraus resultierender Rückflüsse fällig sind. Bei einer ungünstigen Geschäftsentwicklung muss das Darlehen aus eigenen Mitteln zurückgeführt werden. Sollte die Voraussetzung für eine steuerliche Gewinnerzielungsabsicht nicht vorliegen, besteht für das investierende Mitglied, der seinen Anteil fremdfinanziert hat, das Risiko, dass die hierfür angefallenen Zinsen als Sonderbetriebsausgaben keine Berücksichtigung finden.



Handelbarkeit der Genossenschaftsanteile/Fungibilität

Es existiert gegenwärtig kein geregelter Markt im Sinne einer Börse, an dem die Anteile der Genossenschaft gehandelt werden. Die geplante Laufzeit der investierenden Mitgliedschaft beträgt, drei oder fünf Jahre. Eine vorzeitige Veräußerung kann auf Grund der eingeschränkten Fungibilität außerhalb der vertraglichen Kündigungsmöglichkeiten nicht gewährleistet werden. Die Übertragung an Dritte ist möglich. Eine Rückgabe der Anteile an die Genossenschaft selbst ist ausgeschlossen. Das investierende Mitglied sollte daher bei Erwerb der Mitgliedschaft über einen der erwarteten Laufzeit entsprechenden Anlagehorizont verfügen. Im Falle der Veräußerungsabsicht der Genossenschaftsanteile besteht keine Gewähr, dass ein Veräußerungswilliger Anleger einen Käufer findet. Weiterhin fehlt es bisher an objektiven Wertmaßstäben, die einer Preisfindung dienlich sind.

Für das investierende Mitglied besteht, somit die Gefahr, dass er seine Beteiligung nicht oder nur unter ihrem Wert veräußern kann, falls er sie nicht bis zum Laufzeitende behalten möchte.

Steuerecht und steuerliche Risiken

Sollte es zu Änderungen in der Praxis der Finanzverwaltung sowie der Rechtsprechung kommen oder nicht vorhersehbare Änderungen der Gesetzeslage beziehungsweise der Verwaltungsauffassung gegenüber dem Zeitpunkt der Prospektaufstellung eintreten, so begründet sich für das investierende Mitglied, wenn das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Risiko. Ein durch Steuerpflicht begründetes Liquiditätsrisiko besteht für das investierende Mitglied, wenn das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis eine Steuerbelastung auslöst. Da die Zurechnung der Einkünfte unabhängig von einem tatsächlichen Zufluss beim investierenden Mitglied stattfindet,

ist eine Steuerbelastung ohne Liquiditätszufluss möglich.

Die zu Grunde liegende Konzeption sieht vor, dass die Genossenschaft unter Einbeziehung der Kosten- und Erlösseite über die gesamte Laufzeit der investierenden Mitgliedschaft einen steuerlichen Gewinn erzielen wird. Die Erträge, die investierenden Mitgliedern ausgeschüttet werden, unterliegen der Abgeltungssteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Ein Freistellungsauftrag kann bei der Genossenschaft eingereicht werden.

Bei ausländischen Immobilienaktivitäten besteht die Gefahr einer Doppelbesteuerung. Dies gilt auch bei existierenden Doppelbesteuerungsabkommen. So können durch Qualifikationskonflikte beide Vertragsstaaten des Besteuerungsrechts für sich beanspruchen. Auch die nicht vorgesehene Anwendung des Außensteuergesetzes, des Investmentsteuergesetzes der Verlustausgleichsbeschränkung nach § 2a EStG könnten negative Auswirkungen auf die Steuerbelastung der Mitglieder haben. Daneben besteht die Gefahr, dass bei Anwendung der Anrechnungsmethode die ausländischen Steuern auf Grund von Anrechnungsüberhängen nicht vollständig von der inländischen Steuerlast in Abzug gebracht werden können. In Doppelbesteuerungsfällen können sich zudem zusätzlich administrative Aufwendungen durch ausländische Steuererklärungspflichten und den Nachweis von Abkommensberechtigungen ergeben. Diese Aufwendungen können sowohl auf Genossenschaftsebene als auch individuell beim einzelnen Mitglied anfallen. Ein fehlender Nachweis der Abkommensberechtigung kann zudem eine zusätzliche Steuerbelastung verursachen.

Erklärung der Anbieterin zu den genannten Risiken

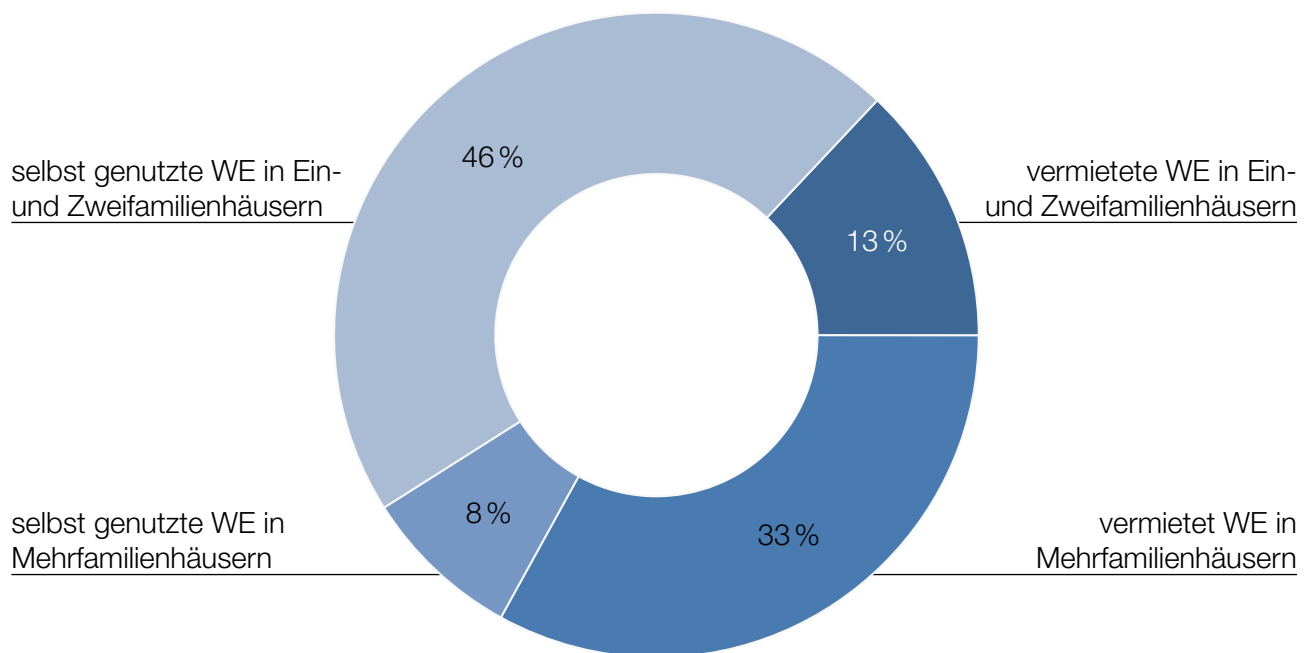
Nach Kenntnis der Anbieterin liegen zum Zeitpunkt der Informationsaufstellung keine weiteren wesentlichen tatsächlichen beziehungsweise rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit dieser Vermögensanlage vor.

Die Marktentwicklung in der Vergangenheit

Zur Zeit ist am Wohnimmobilienmarkt ein eindeutiger Käufermarkt zu erkennen. Zu dieser Entwicklung hat im besonderen die Industrialisierung beigetragen: In den größeren Städten entstanden überwiegend Mietwohnungen durch den Zuzug von Arbeitern. Denn Wohneigentum war – außer auf dem Land – wenig verbreitet. Durch den zweiten Weltkrieg wurde der Wohnungsbestand vor allem in den Städten der Westzone großflächig zerstört. So standen den 14,6 Millionen Haushalten im Westteil nur noch 9,4 Millionen Wohnungen zur Verfügung und jeder Bewohner lebte im Schnitt auf 15 Quadratmeter Wohnfläche. In den darauffolgenden Jahren wurde die Entwicklung des Immobilienmarktes durch eine soziale Wohnungsbaupolitik mit hohen staatlichen Subventionen für private Investoren gefördert. Die Währungsreform hat die Werte von Immobilien größtenteils nicht beeinflusst.

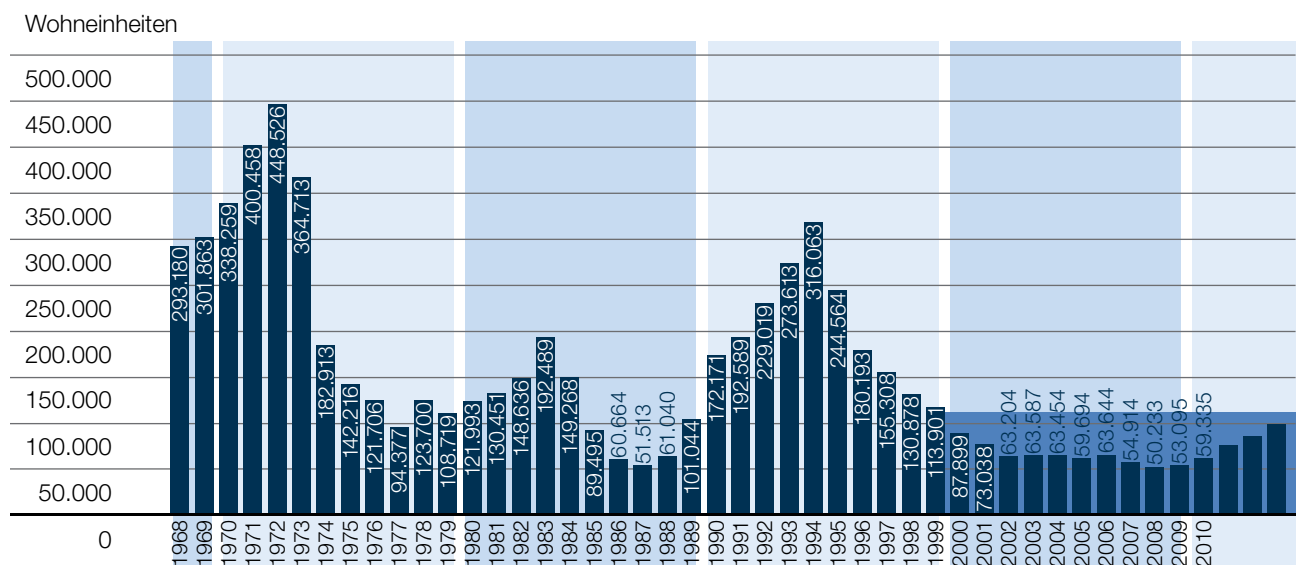
Anfang der 70er Jahre kam es zu einer Verlagerung von der direkten auf die indirekte Förderung der Wohneigentumsbildung durch Steuervergünstigungen. Diese Förderung wurde auf den Bestand von Altbauwohnungen ausgedehnt, wodurch die Eigentumswohnung Auftrieb gegenüber dem bis dahin bevorzugten Eigenheim erhielt. Dennoch blieb das Wohnungsangebot

in den folgenden Jahrzehnten knapp und die Mieten stiegen. Der Wohnflächenbedarf ist von etwa 15 Quadratmeter im Jahr 1950 pro Person inzwischen auf fast 25 im Jahr 1970 angestiegen und auch der Trend zu mehr Haushalten war bereits zu spüren. Der Staat sah sich gezwungen, das Engagement im Wohnungsbau durch Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten für Mietwohnungen, höhere Förderung der Eigentumsbildung und Wiedereinstieg in den sozialen Wohnungsbau weiter zu verstärken. Auch die späteren Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen der Sonder-AfA-Ost führten zu einer deutlichen Erhöhung der Bautätigkeit. Nach der Rücknahme dieser Förderungen in den 1990er Jahren brachen dann die Neubauzahlen ein.





Baugenehmigungen in den alten Ländern 1968 – 2013 im Geschosswohnungsbau (Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen)



Seit 2002 fehlen 54.000 bis 60.000 Wohnungen pro Jahr in MFH,
um Bedarf zu decken: Fehlbestand mittlerweile bei über 500.00 WE.

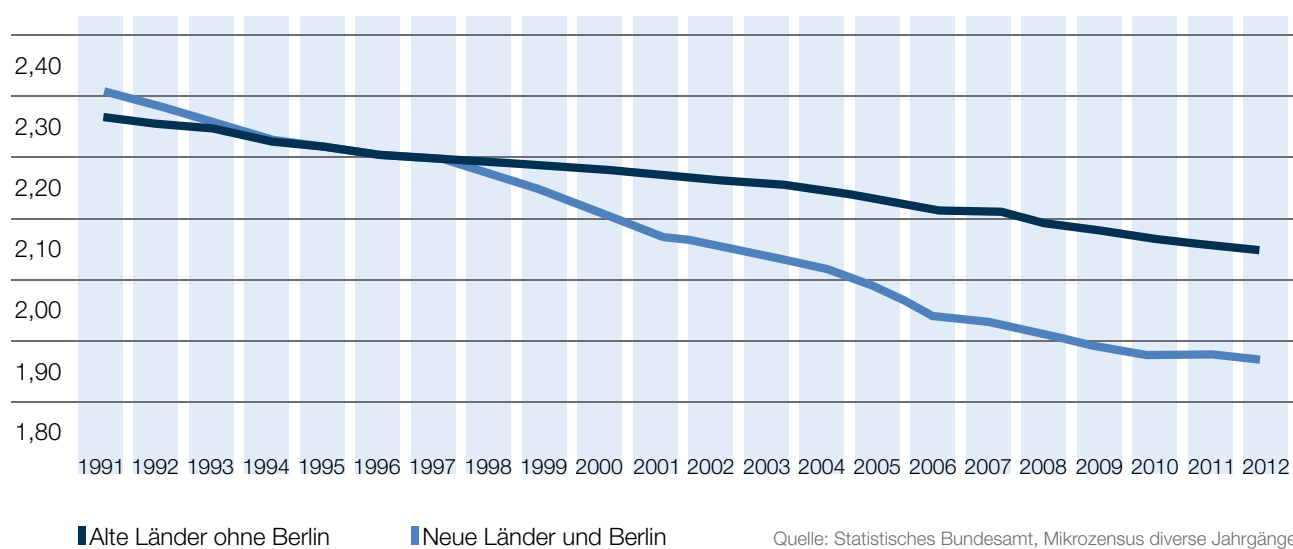
Neubaubedarf im Zeitraum
2005 – 2015 laut BBSR-Raum-
ordnungsprognose rund
110.000 WE p.a. in MFH

Quelle: Statistisches Bundesamt,
Bautätigkeitsstatistik, Prognose 2013



Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

Personen je Privathaushalt in Deutschland 1991 – 2012

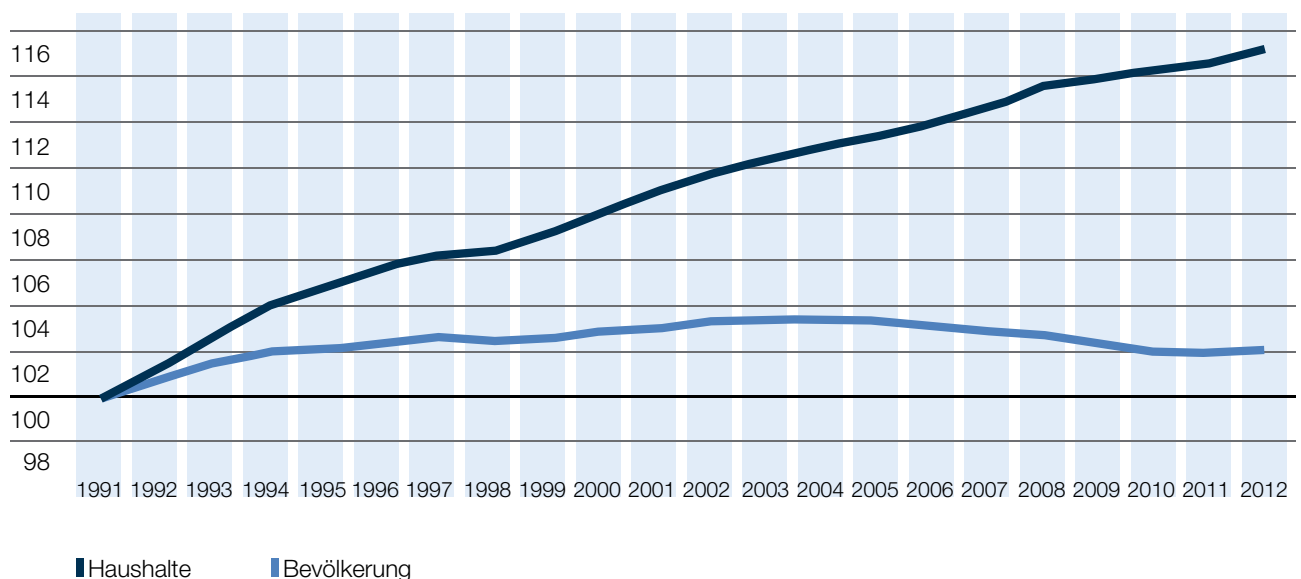


Die deutsche Wohnungspolitik hat ab 1998 mit der Sozialwohnungsbaureform, der Mietrechtsform und der Wohngeldanpassung versucht, bezüglich des Wohnraums zu verbessern. Die Förderung von Wohneigentum wurde dann 2005 abgeschafft – die einzige Förderung für Immobilien über die Riesterrente greift bis heute nicht. Das sog. Wohnriestern wurde von der breiten Masse noch nicht angenommen, da sehr viele Bedingungen an den Wohnungskauf und die damit verbundene staatl. Förderung geknüpft ist. Parallel wächst der Bedarf an Wohnraum durch verschiedene Einflussfaktoren wie die weitere Zunahme von Single-Haushalten und steigendem Wohnraumbedarf für den einzelnen, auch qualitativer Zusatzbedarf genannt.

Für Anleger ist allerdings nicht nur der Bedarf an deutschen Wohnimmobilien Grund, die Immobilie als Anlage verstärkt zu suchen. Die Ereignisse nach dem 11. September 2001 und die internationalen Finanzkrise seit 2008 hatten Anleger enorme Werteverluste ihrer Vermögen beschert, was zu einem Vertrauensverlust in die Kapitalmärkte geführt hat. Die Wohnimmobilie wurde von dieser Entwicklung relativ wenig beeinflusst: Die deutsche Wohnimmobilie hat sich auch in schwierigen Jahren deutlich stabiler als Gewerbeimmobilien entwickelt. In Deutschland gibt es eine im europäischen Vergleich hohe Mieterquote, die den Markt belebt und die Nachfrage für Wohnimmobilien stärkt. So gab es bereits in der Vergangenheit eine hohe Nachfrage durch Mietinteressenten,

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Deutschland 1991 – 2012

Indexwert 1991 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus der jeweiligen Jahre, sowie Bevölkerungsfortschreibung, eigene Berechnung: Wert für 2005 extrapoliert, da methodische Umstellung beim Erhebungsverfahren des Mikrozensus

welche sich auch künftig, vor allem in prosperierenden Ballungszentren mit hohem Zuzugsanreiz und überdurchschnittlicher Mieterquote in Deutschland und Europa fortsetzen wird.

Situation Heute

Etwa 60 Prozent des Vermögens der deutschen Privathaushalte ist aktuell in Immobilien investiert. Trotz Krise und prophezeiter Immobilienblase bzw. Preisabstürzen sind die Mieten und die Preise bei deutschen Wohnimmobilien gerade in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen, sowohl im Wohnungsbestand als auch zum Teil im Neubaubereich. Langfristig betrachtet liegt der Preisindex für Wohnimmobilien wieder über der allgemeinen Preissteigerungsrate, auch bedingt durch die gestiegenen Neubaukosten. Die Entwicklung der Bestandsmieten bei Wohnungen liegt bei höher als die Inflationsrate bei einer Betrachtung seit 1990. Durch die Kauf und Mietpreisänderungen bei Immobilien in der jüngsten Vergangenheit stoßen ländliche und schwächere Regionen zunehmend an ihre Entwicklungsgrenzen. Miet- und Preisanstiege gibt es insbesondere im Westen und im Süden Deutschlands, leichte Anstiege auch im Norden. In den deutschen Großstädten steigen die Wohnungsmieten im Neubaubereich seit etwa 2006 relativ stark. Die Lage wird somit immer mehr zu dem entscheidenden Preisfaktor.

Durch die Wirtschaftskrise haben viele Unternehmen Personal abgebaut. Dies führt zu einer verstärkten Konzentration hochqualifizierter Arbeitsplätze in den wirtschaftlichen Zentren und erhöht das Gefälle zwischen Metropolregionen und ländlichen Regionen. Man nennt diese Entwicklung Urbanisierung. In den



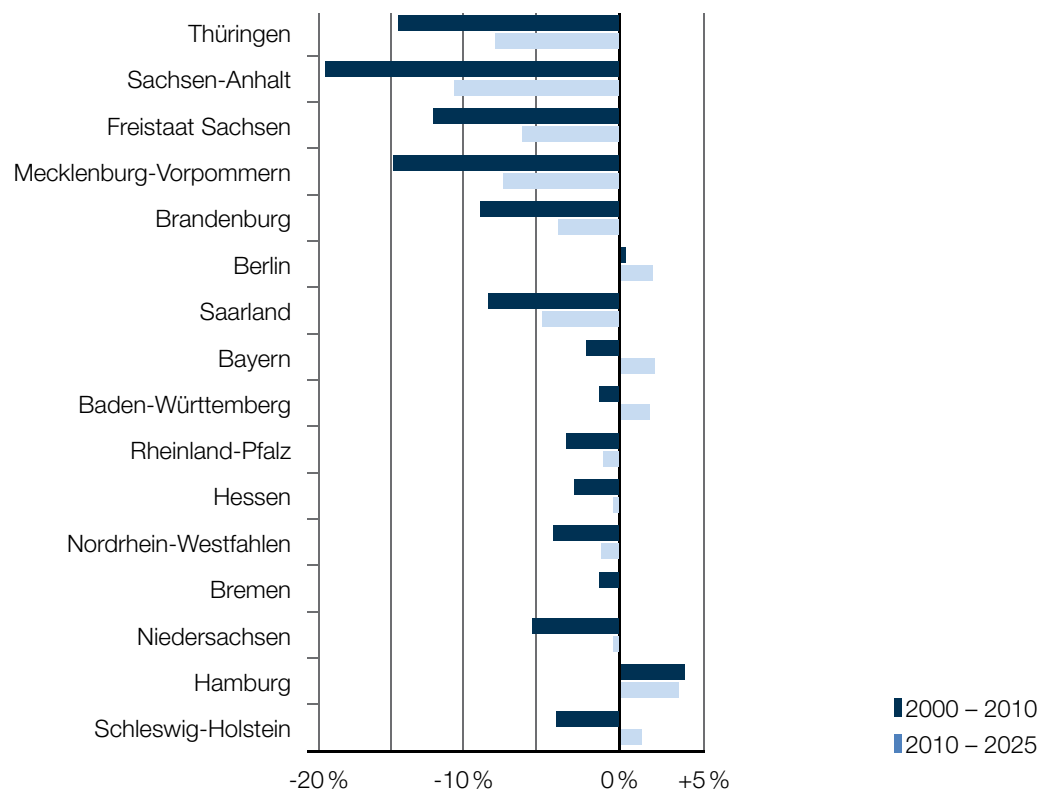
wirtschaftlich wachsenden Metropolregionen bleibt die Nachfrage nach Wohnungen auf hohem Niveau und führt zu weiteren Mietsteigerungen und Investitionen in städtischen Wohnraum. Diese Entwicklung wird durch die Zunahme an kleineren Haushalten sowie den wachsenden Bedarf der nachgefragten Wohnfläche pro Person verstärkt: Von knapp 25 Quadratmeter Anfang der 1970er Jahre stieg der Bedarf auf aktuell gut 42 Quadratmeter pro Person. In manchen Zentren wie Köln, Stuttgart, Frankfurt am Main, Hamburg und München ergeben sich inzwischen deutliche Wohnungsdefizite. Im Gegensatz dazu sind in einigen strukturschwachen Teilen Westdeutschlands und in weiten Teilen Ostdeutschlands hohe Wohnungsüberhänge aufgrund von Bevölkerungsrückgängen zu beobachten. Auch wenn in Deutschland künftig aufgrund der demographischen Entwicklung die Zahl der Erwerbstätigen generell annehmen wird, entwickeln sich Metropolregionen weiterhin positiv. Hier ist nicht nur zu be-

achten, dass zur Deckung des Arbeitskräftebedarfs mit einer stärkeren Zuwanderung aus dem Ausland zu rechnen ist. Es wird auch Wanderungen innerhalb der einzelnen Regionen Deutschlands in Richtung Ballungszentren mit höheren Perspektiven geben.

allen zwischen Metropolregionen und strukturschwachen Regionen enorm. In der richtigen Lage war die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise schon immer deutlich stärker.

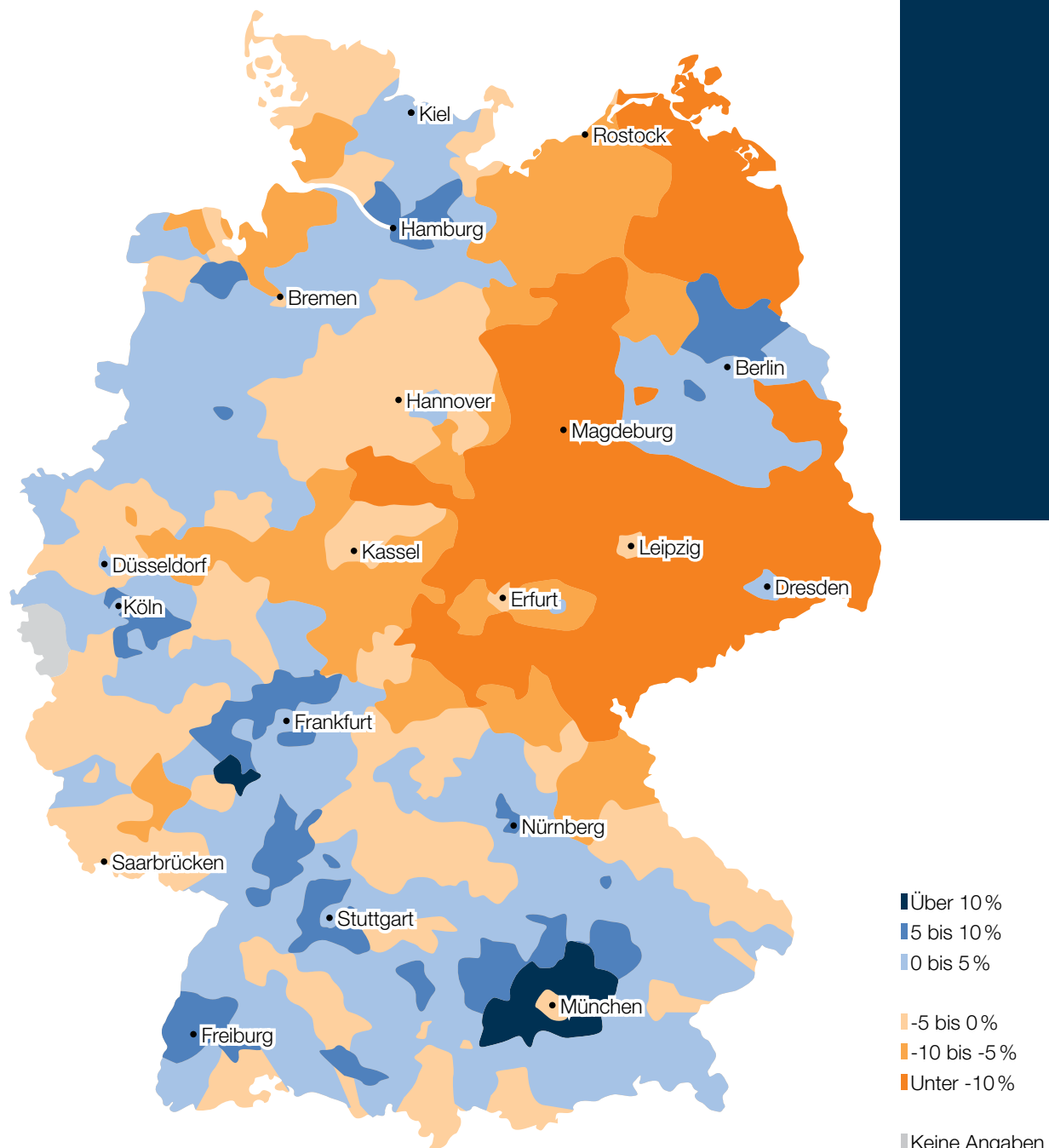
Die Immobilie bietet vor allem in Ballungszentren einen hohen Inflationsschutz, da dort die Kaufpreise selbst in Phasen hoher Inflation im entsprechenden Verhältnis gestiegen sind. Der Zusammenhang zwischen Wohnungsmieten und Inflation ist ohnehin relativ stark, da die Mietkosten in die staatliche Berechnung der Preissteigerungsrate einfließen und oft eine nicht unwesentliche Triebfeder für die Inflation darstellen. Insgesamt ist der Unterschied einzelner Regionen vor

Bevölkerungsentwicklung der Bundesländer



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Wohnungsmarkt-Atlas 2012 von Wuest & Partner

Prognose der Haushaltsentwicklung (2011 – 2025)



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an BBSR und stat. Bundesamt verschiedener Jahrgänge



Entwicklung in der Zukunft

Für die Zukunft wird mit einem Rückgang der Bevölkerung gerechnet. Während heute in Deutschland 82 Millionen Menschen leben, sollen es nach Hochrechnungen im Jahr 2020 nur noch 80 Millionen und im Jahr 2025 zwischen 79 und 80 Millionen sein. Trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wird die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin steigen: Der Bedarf nach mehr Wohnfläche pro Person wächst weiter die heute durchschnittlich 42 Quadratmeter sollen bis ins Jahr 2025 etwa 47 Quadratmeter betragen. Zudem setzt sich der Trend zum Single-Haushalt weiter fort. Die 39,5 Millionen Haushalte in 2008 sollen zu etwa 40,5 Millionen Haushalten in 2020 anwachsen. Unabhängig von dieser generellen Entwicklung ziehen die Städte auch zukünftig mehr Einwohner an: In den Ballungszentren gibt es eine zunehmend hohe Nachfrage nach qualifizierten Arbeitsplätzen. Zudem findet man mehr Angebote, den täglichen Be-

darf zu decken oder Kultur und Freizeit zu genießen kurze Wege sind für ältere Menschen genauso wichtig wie für jüngere und Senioren kommt die bessere medizinische Versorgung als weiterer wichtiger Bestandteil hinzu.

Somit steigt die Nachfrage gegenüber einem begrenzten Raumangebot in Ballungszentren und damit die Kaufpreise und Mieten. Höhere Mieten kann sich vor allem die Gruppe der Besserverdienenden leisten, die künftig aus immer mehr finanziell etablierten Senioren besteht. In attraktiven Lagen prosperieren der Metropolen haben Wohnimmobilien ein hohes Zukunftspotenzial. Die Preise sind noch lange nicht auf dem europäischen Stand angekommen. Um eigenes Vermögen stabil zu vermehren und auch in Zeiten unsicherer Kapitalmärkte zu erhalten, flüchten Anleger in Sachwerte. Wohnimmobilien verkörpern wie keine andere Investition den Sachwert und entsprechenden dem Bedürfnis vieler Deutscher nach Substanz und Sicher-

heit. Denn wohnen muss jeder. Weitere nähere Informationen zum demografischen Wandel, der Urbanisierung und der aktuellen Niedrigzinsphase erhalten Sie in den jeweiligen Kapiteln dieses Leistungsberichts.

Investitionsmöglichkeiten in Wohnimmobilien

Die Direktinvestition

In der Vergangenheit haben die meisten Immobilieninvestoren die Direktinvestition in eine Wohnung oder ein Mehrfamilienhaus gewählt. Die Rendite entsteht in diesem Fall durch Wertentwicklung und Mieteinnahmen und lag in Deutschland in den letzten Jahrzehnten bei etwa zwischen vier bis sechs Prozent im Jahr. Aufgrund der hohen Investition wird der Kauf oft finanziert, was bei Mietausfall zu Problemen mit der Finanzierung und in Folge zu einem vorzeitigen Verkauf unter Wert führen kann. Die Direktinvestition ist abhängig von der Entwicklung und Vermietung des einzelnen Objektes, somit auch von der speziellen Lage der Immobilie, deren weiteren Entwicklung und der generellen Entwicklung in den Regionen. Zur Auswahl des richtigen Objektes benötigt der Käufer gute Kenntnisse über den lokalen Immobilienmarkt und fundiertes technisches, rechtliches und immobilienbezogenes Fachwissen. Selbst bei der richtigen Wahl des Objektes kommt mit der Zeit mögliche Stressfaktoren wie die Verwaltung des Objektes, die Anschlussvermietung, die Instandhaltung und durch eine sich im Laufe der Jahre möglicherweise ändernde Attraktivität der Lage auch der spätere Verkauf.

Die Ersterwerbskosten sowie die Folgekosten beim Immobilienerwerb sollte ein Immobilieninvestor nicht außer Acht

lassen. Die Folgekosten können dafür sorgen, dass ein Immobilieninvestment schnell zur Kapitalvernichtungsinvestition wird, denn Kosten für Instandhaltung, Sanierung, Renovierung und Mietausfall müssen von der Nettomietrendite exakt abgezogen werden und sollten bei jeder Direktimmobilieninvestition einkalkuliert werden.

Offene Immobilienfonds

Der offene Immobilienfonds war noch vor einiger Zeit die häufigste Anlageform für Immobilienanleger. Die niedrige aber stetig positive Wertentwicklung kombinierte der offene Immobilienfonds über viele Jahre mit einer täglichen Verfügbarkeit des Kapitals, was eine große Attraktivität ausmachte. Dadurch ist das in offene Immobilienfonds investierte Volumen stark angestiegen, im Jahr 2009 wurde ein Volumen von insgesamt 117 Milliarden Euro verwaltet. Während in den ersten Jahren im offenen Immobilienfonds der Schwerpunkt der Anlage die deutsche Gewerbeimmobilie war, investieren die Fonds heute in ganz Europa und weltweit.

Diese Abhängigkeit von deutlich höheren Marktschwankungen in ausländischen Märkten hat seit der Finanzkrise die meisten der offenen Immobilienfonds getroffen. Die Mittelabflüsse von Anlegern, die aussteigen wollten, konnten über die Liquidität der Fonds nicht lange bedient und die Immobilien nicht kurzfristig veräußert werden – zumindest nicht für einen vertretbaren Verkaufspreis. Die Fonds waren somit zu Rückgabestopps gezwungen. Anleger sind mit ihrem Kapital inzwischen weit länger gebunden als ursprünglich geplant. Der offene Fonds ist nicht mehr offen, sondern im Wortsinn geschlos-

sen. Für eine konsequente Investition in Wohnimmobilien sind offene Fonds bislang nicht bestens geeignet – der Wohnimmobilienanteil liegt selten über 10 Prozent des Fondsvolumens. Darüber hinaus monieren Kritiker die nur teilweise vorhandene Transparenz bezüglich der Fondsobjekte und deren aktuelle Bewertung, vor allem in Krisenzeiten.

Die Immobilien AG

Immobilien – Aktiengesellschaften bilden eine Schnittstelle zwischen Immobilien und Kapitalmarkt. Diese Form der Aktiengesellschaft wurde in Amerika um 1960 eingeführt und dort „REIT“ genannt: Real Estate Investment Trust. Erst viele Jahre später wurde in Deutschland die Immobilienaktie als Kapitalanlageprodukt etabliert. Schwerpunkt der Investition bei der Immobilien AG sind bisher gewerblich genutzte Objekte, Wohnimmobilien sind die Ausnahme. Grundsatz der Immobilien AG ist es, die Vorteile der Immobilie wie deren Sicherheitsaspekt mit denen der Aktie wie deren Handelbarkeit zu kombinieren. Damit würde ein handelbarer, börsenbewerteter Immobilienbesitz entstehen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Praxis von der Theorie abweicht und dass die Kursentwicklung der Immobilienaktie weniger den Wertentwicklungen der Immobilienmärkte folgt, sondern vielmehr den Börsenindizes wie beispielsweise dem DAX. Durch die in Folge extremen Kursverluste in den letzten Jahren von oft über 70 Prozent spielt die Immobilienaktie bei deutschen Anlegern aktuell kaum eine Rolle.

Geschlossene Immobilienfonds

Der geschlossene Immobilienfonds wurde in den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts eingeführt. Der Fonds investiert gezielt und längerfristig in bestimmte Wohn- oder Gewerbeobjekte. Er heißt deshalb geschlossener Fonds, weil mit meinem festgelegten, geschlossenen Kreis von Anlegern ein oder mehrere festgelegte Objekte erworben werden sollen. Wenn das nötige Kapital vollständig eingesammelt ist, wird der Fonds geschlossen. Vielfach wird in etwa die Hälfte des benötigten Kapitalbedarfs von Anlegern eingeworben, die andere Hälfte wird über eine Fremdfinanzierung eingebracht. Zum Ende des letzten Jahrhunderts waren die geschlossenen Immobilienfonds sehr stark durch steuerliche Vorteile geprägt, die vor einigen Jahren zum größten Teil entfallen sind. Heute stehen nicht mehr der Steuervorteil, sondern die Immobiliensubstanz und die Mietrendite im Vordergrund. Aufgrund hoher gesetzlicher Anforderungen an Emissionsprospekt und laufende Berichterstattung sind geschlossene Immobilienfonds eine Anlageform, die einem passiven Investor eine ggf. gute Immobilienanlage bietet. Es muss jedoch beachtet werden, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht lediglich die Prospekte und den Emissionsprospekt auf Inhalt jedoch nicht auf Plausibilität prüfen. Das kann zu einem Risiko für Immobilieninvestoren führen, wenn nicht ausreichend Erfahrung und Kenntnis über den Immobilieninvestmentmarkt besteht. Die geschlossenen Immobilienfonds haben Ende des Jahres 2010 ein Vermögen von etwa 74 Milliarden Euro verwaltet und bilden die größte Anlageklasse innerhalb der geschlossenen Fonds. Anleger die in geschlossenen Immobilienfonds investieren, treffen die



gleichen Stressfaktoren wie die eines Direktinvestors, da der Fonds in gleicher Art in ein Immobilienobjekt investiert: Die Verwaltung des Objektes, die Anschlussvermietung, die Instandhaltung und die fehlende Planbarkeit des späteren Verkaufspreises können im Laufe der Zeit zu deutlichen Abweichungen bei den geplanten Ergebnissen führen. Besonders unangenehm wird es für den Anleger, wenn Mieten ausfallen und Zins und Tilgung für die Fremdfinanzierung von der Fondsgesellschaft nicht mehr bedient werden können. Wenn der Finanzierungsgeber die Rückführung des Kapitals einfordert, muss das Objekt nicht selten deutlich unter Marktwert verkauft werden. Der Anleger, der erst nach dem Finanzierungsgeber bedient wird, muss in diesem Fall häufig mit Verlusten rechnen.

Die investierende Mitgliedschaft bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft

Eine investierende Mitgliedschaft bei der Eventus eG ist eine Spezialform im Bereich der Immobilieninvestitionen. Hier investiert der Kreis an Genossenschaftsmitgliedern in die Entwicklung von Immobilien und erwartet den Gewinn aus dem zügigen Immobilienverkauf. Diese Anlageform ist somit von Börsenschwankungen weitgehend unabhängig. Die Zielobjekte der Genossenschaft kann man im Wesentlichen in dreiverschiedene Segmente aufteilen: Value Added-Investitionen, Opportunity-Objekte und Development-Projekte. Value Added-Investitionen zeichnen sich hauptsächlich durch Sanierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen aus. Es sind Immobilien, die bereits bei Ankauf Mietrenditen erzielen, jedoch Leerstände und Modernisierungsbedarf aufweisen. Den Mehrwert und Wertzuwachs erwirtschaftet das Management durch

Sanierung, Neupositionierung, Umnutzung oder Neuvermietung bzw. regelmäßige Mietanhebungen. Im Rahmen einer Kauf-und-Verkauf Strategie mit überschaubarer und verhältnismäßig kurzer Haltedauer werden die Wertsteigerungen erzielt.

Opportunity – Objekte befinden sich meist im Neubaubereich. Die Wertentwicklung der Investitionen entsteht durch die Entwicklung und den Bau neuer Objekte oder durch Objekte, die nach Auszug der Mieter vollständig saniert und neu vermietet werden. Nach erfolgter Umsetzung der ergriffenen Maßnahmen soll die rasche Veräußerung und ein höherer Rückfluss des eingesetzten Kapitals erfolgen. Development-Projekte stehen am Anfang der Immobilien-Wertschöpfungskette. Die Investoren suchen gezielt nach Risiken und verwirklichen Ideen, um dann nach Abschluss der erfolgreichen Entwicklung einen möglichen hohen Gewinn zu realisieren. In Deutschland spielen Projektentwicklungsinvestitionen eine immer größere Rolle.

Projektentwickler und Kreditinstitute sehen diese Investitionsvariante als die wichtigste Eigenkapitalbeschaffungsmaßnahme in diesem Marktsegment an. Der größere Teil sind dabei gewerbliche Entwicklungen, doch der Anteil von Wohnobjekten steigt in den letzten Jahren stetig an. Üblicherweise sind die Anleger an der Wohnungsgenossenschaft und nicht direkt am Objekt beteiligt.

Die Investitionsdauer der einzelnen Immobilienentwicklungen innerhalb der Genossenschaft ist mit etwa ein bis drei Jahren im Verhältnis zu einer konventionellen Immobilieninvestition recht kurz. Dies bietet eine relativ hohe Marktunab-

hängigkeit von den Immobilienmärkten. Die Wertschöpfung ist in der Projektentwicklung höher als bei Bestandsimmobilien, wodurch Projektentwicklungskonzepte im Allgemeinen deutlich höhere Renditen erzielen als klassische Immobilienfonds.

Die Anlageform der Real Estate Private Equity Beteiligung ist Ende der 1980er Jahre in den USA entstanden. Samuel Zell übertrug 1988 als Erster die Struktur der Private Equity Investition auf den Immobiliensektor und warb mit dem Zell-Merrill Real Estate Opportunity Fund sehr erfolgreich Kapital ein. Das Modell fand viele Nachahmer. Von 1991 bis Ende 2004 hatten Real Estate Equity Beteiligungen rund 120 Milliarden US-Dollar eingeworben, was bei einer durchschnittlichen Fremdkapitalquote von 70 Prozent einem Investitionsvolumen von 400 Milliarden US-Dollar entspricht. Seither ist diese Anlageform weltweit etabliert.

Eventus eG – Pioniere auf dem Gebiet der investierenden Mitgliedschaft bei einer Wohnungsgenossenschaft

Die Eventus eG ist Deutschlands führende Wohnungsgenossenschaft für investierende Mitglieder. Seit dem Jahr 2012 werden nur noch eigenkapitalbasierte Projektentwicklungen durchgeführt. Die Investitionen beschränken sich auf die zwei Bereiche Neubau und Sanierung von Immobilien, wobei das Konzept an entscheidenden Stellen im Sinne einer höheren Stabilität weiterentwickelt wurde: Während üblicherweise Projektentwicklungsfonds eine Finanzierung eingehen, entweder auf Fondsebene oder bei Eigenkapitalfonds auf Objektebene, verzichtete die Eventus eG vollständig und durchgängig auf

jegliche Fremdfinanzierungen. Weder auf Genossenschaftsebene, noch auf Immobilienprojektebene wird Fremdkapital aufgenommen. Damit setzt die Genossenschaft nicht auf Maximierung der Gewinne, sondern auf Erhöhung der Stabilität. Das investierende Mitglied bei der Eventus eG ist über die Mitgliedschaft an der Genossenschaft mittelbar an den jeweiligen Objekt beteiligt und somit Eigentümer des Objekts. In Verbindung mit dem durchgängigen Eigenkapitalprinzip sind die Anleger die einzigen Inhaber der Objekte mit Besicherung durch ein Lastenfreies Grundbuch.

Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft konzentriert sich auf den stabilen Bereich der Wohnimmobilie. Für diese Spezialisierung hat das Asset Management ein ausgefeiltes Verkaufssystem an Eigennutzer und über eigene angestellte Verkäufer entwickelt. Besonderer Wert wird auf die Diversifikation gelegt, weshalb mehrere Projekte gleichzeitig realisiert werden. Dies erhöht die Anzahl der Objektbeteiligungen. Bei mehrfacher Reininvestition der entstandenen Gewinne wird im eine breite Anzahl an Wohnimmobilienprojekte investiert.

Professionelle Immobilienentwicklungen benötigt fundierte und detaillierte Marktkenntnis, weshalb die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft nur in den ausgewählten sieben Metropolregionen (A-Standorten) Stuttgart, Köln, Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg und München investieren. Hier hat die Eventus eG alle nötigen Verbindungen und Erfahrungen: Von der Einschätzung der Mikrolage über Kontakte zu den Stadtverwaltungen, Handwerkern und Dienstleistern bis hin zum Verkauf. Die sieben ausgewählten Metropolstandor-

te besitzen hohe Perspektiven und ein langjährig planbares Projektentwicklungspotenzial.

Wesentliche Merkmale der Investition bei der Wohnungsgenossenschaft und Informationen über das Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Mit der Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft ein Angebot auf Beitritt als investierendes Genossenschaftsmitglied ab. Mit der Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft kommt die Genossenschaftsmitgliedschaft zustande, ohne dass es des Zugangs der Annahmeerklärung beim Treugeber erklären insoweit einen Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärung gemäß §151 BGB. Unbenommen dessen wird die Annahme den investierenden Genossenschaftsmitgliedern durch ein Bestätigungsschreiben schriftlich mitgeteilt.

Die Hauptmerkmale der Anteile an der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft sind Vermögen und Gewinnbeteiligungen, ausgenommen sind Stimmrechte. Sie werden im jeweiligen Verhältnis des eingezahlten Genossenschaftskapitals der Eventus eG gewährt. Die Ergebnisbeteiligung der Anleger ist in der Satzung der Eventus eG geregelt. Für Anleger, die indirekt als investierendes Genossenschaftsmitglied beitreten, besteht die Haftung bis zur Höhe der Einlage. Die Haftsumme beträgt 100 % ihrer Einlage.

Gesamtpreis und Zahlungsbedingungen

Der Gesamtpreis der Leistung entspricht der Summe der Kapitalanlagen.

Die Gesamtzeichnungssumme ist in einer Summe innerhalb von 14 Tagen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung oder zum Zeitpunkt der Datumsangabe auf der Beitrittserklärung fällig. Einzahlungen sind auf das folgende Konto bei der Volksbank Stuttgart eG zu zahlen. Die bei der Einzahlung entstehenden Kosten trägt der Anleger.

Kontoinhaber: Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft

IBAN: DE93 6009 0100 0175 9210 08

BIC: VOBA DESS XXX

Steuerliche Hinweise

Der Anleger erzielt grundsätzlich Einkünfte aus Kapitalanlagen und diese unterliegen somit der Abgeltungssteuer, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Eventus eG im Privatvermögen hält. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Kapitalerträge unterliegen der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Bei Privatanlegern erfolgt die Besteuerung grundsätzlich mit 25 % Abgeltungssteuer zzgl. Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer. Demgemäß sind diese Einkünfte in der Steuererklärung eines jeden Anlegers zu berücksichtigen.

Zusätzliche Kosten für den Anleger

Im Verzugsfall können von der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft gesetzliche Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß §§ 288 Abs. 1, 247 BGB verlangt werden. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt unberührt. Leistet ein Anleger trotz abgelaufener Wiederrufsfrist seine 100 % der Pflichteinlage nicht, so ist eine Verwaltungspauschale von mindestens 150 EUR fällig. Der Anleger trägt die zusätzlichen Kosten für die Anmahnung zur Zahlung oder die Kosten für eine Übertragung seiner Anteile an einen Dritten. Die Höhe der Kosten bestimmt sich nach der Höhe der der Beteiligungen des investierenden Genossenschaftsmitglieds und ergibt sich aus der Satzung der Eventus eG. Hierunter fallen auch ggf. Steuern, die mit der Übertragung des Anteils im Zusammenhang stehen, an. Die Kosten im Falle einer Vererbung der Genossenschaftsanteile (Notarkosten, Beglaubigungskosten, usw.) trägt der Anleger bzw. dessen Hinterbliebene. Weitere Kosten können beim Geldverkehr, bei der Teilnahme an Beschlussfassungen und bei Ausübung von Kontrollrechten gegenüber der Geschäftsführung entstehen, oder wenn im Falle einer Kündigung Streit über das Auseidersetzungsgutachten entsteht. Die dadurch entstehenden Kosten sind im Zeitpunkt der Informationsaufstellung nicht bezifferbar.



Der Auswahlprozess der Eventus?
Im Einkauf liegt der Gewinn!



Investitions- und Anlagestrategie



Das Metropolkonzept

Investieren in Metropolregionen mit Wachstumspotenzial

Den Mittelpunkt einer erfolgreichen Investition stellt die richtige Standortauswahl der Wohnimmobilienprojekte dar. Es wird ausschließlich in Core-Standorte und Standorte mit starkem Wachstumspotenzial investiert. Die Grundlage unserer Investitionsentscheidung sind stets aktuelle Marktanalysen und wissenschaftliche Studien, die eigens durch die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft in Auftrag gegeben werden.

Die TOP-7 Standorte

Laut einer aktuellen Studie von Wuest & Partner zählen die Städte München, Stuttgart, Hamburg, Frankfurt am Main, Berlin, Köln und Düsseldorf zu Deutschlands TOP-Standorten. Allein in diesen Metropolregionen sind die Immobilien

preise in den letzten 5 Jahren um über 31 % gestiegen. Doch von einer Immobilienblase ist keine Spur, denn die hohe Nachfrage, die aktuellen Niedrigzinsen am Kapitalmarkt und die fortschreitende Urbanisierung stellen einen anhaltenden Nachfrageüberhang sicher.

Die „Hidden-Champions“

Aus der Studie von Wuest & Partner geht ebenfalls hervor, dass einige deutsche Städte enormes Wachstumspotenzial aufweisen. Hierzu zählen beispielsweise Ingolstadt, Ulm, Freiburg, Heidelberg, Leipzig, Konstanz, Nürnberg, Tübingen, Kempten und einige mehr. Eine professionelle Due Diligence und eine umfangreiche Standortanalyse bildet die Grundlage für eine Investition in eine der „Hidden-Champions-Metropolen“.

Das Sicherheitskonzept

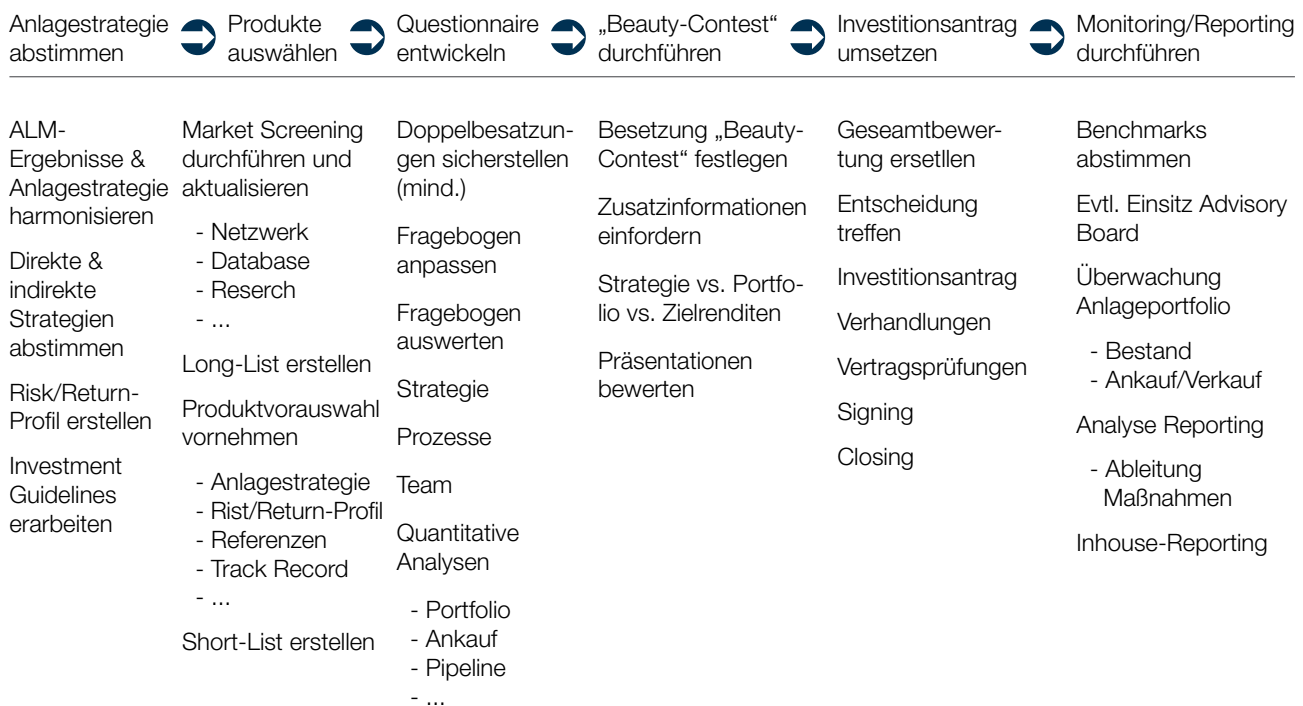
1. Erstklassiges Netzwerk

Bei der Wahl unserer Netzwerkpartner achten wir sehr stark auf Professionalität und Finanzstärke. Beispielsweise arbeiten wir mit Bauträgerunternehmen zusammen, die auf eine jahrzehntelange Erfolgsgeschichte zurückblicken können und eine erstklassige Eigenkapitalausstattung haben. Die Anforderungen die wir an unsere Mitarbeiter oder externe Auftragnehmer stellen ist sehr hoch. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Eventus eG besteht aus Akademikern und erfahrenen Branchenexperten, die den Wohnimmobilienmarkt und die Finanzmärkte in Deutschland sehr genau kennen.

2. Erstklassiges Asset Management

Von den uns angebotenen Wohnimmobilien kaufen wir im Durchschnitt weniger als 10% ein. Das liegt an unserer sehr strengen und detaillierten Due Diligence, die wir durchführen. Wir haben uns auf die beiden Phasen der Wohnimmobilie spezialisiert, die Expertenwissen und eine professionelle Arbeitsweise erfordern. Der Neubau und die Sanierung von Wohnimmobilien. Nachfolgend zeigen wir Ihnen wie die Due Diligence in unserem Unternehmen gegliedert ist:

Due Diligence durchführen



Quelle: Eigene Darstellung

3. Erstklassige Eigenkapitalausstattung

Wir wirtschaften zu 100 % aus Eigenkapital und schließen Fremdkapitalfinanzierungen kategorisch aus. Alle Wohnimmobilienprojekte finanzieren wir ohne Bankdarlehen oder andere Fremdmittel. Aus diesem Grund bleiben wir bonitätsstark, bankenunabhängig und geraten während des Exits nicht unter Druck. Darüber hinaus können wir am Markt viel schneller agieren und erzielen daher auch Einkaufspreise weit unter Marktwert.

4. Erstklassiges Controlling

Wir werden, wie jede Genossenschaft, jährlich von einem deutschen Genossenschaftsverband für Wohnungsgenossenschaften geprüft. Für die Eventus ist der baden-württembergische Prüfverband zuständig. Die Prüfung einer Genossenschaft bietet eine sehr hohe Sicherheit für die investierenden Mitglieder. Während bei der BaFin lediglich die Prospekte geprüft werden, prüft der Genossenschaftsverband auch die Plausibilität der Geschäftsidee und des Geschäftsverlaufs.

5. Erstklassige Diversifikation

Wir investieren niemals das gesamte Kapital in einem Wohnimmobilienprojekt. Eine breite Streuung ist bei der Vermögensanlage sehr wichtig. Durch die breite Aufteilung der Ertragsquellen erhöht sich die Sicherheit für das gesamte Portfolio, da das Risiko auf viele Objekte verteilt wird. Somit erhöht sich die Planungssicherheit. Wir verfügen über ein stets breit gestreutes Immobilienportfolio. Unsere Investitionen befinden sich im Bereich von 3 – 15 Wohneinheiten pro Projekt.

6. Erstklassiges „Mitglieder-First-Prinzip“

Die Organe der Genossenschaft verdienen erst dann, wenn Sie Ihre Dividendenausschüttung erhalten haben. Bei uns zählt das „Mitglied-First-Prinzip“. Bevor die Eventus eG an die Vorstände Gewinnanteile ausschüttet, ist stets das Mitglied zuerst zu bedienen. Darüber hinaus haben wir uns dazu verpflichtet, 50 % der Gewinne den Rücklagen zuzuführen. Dies gewährleistet höchste Planungssicherheit für den zukünftigen Geschäftsverlauf. Ein Gewinn für alle!



Quelle: Eigene Darstellung



Konzentration auf Neubau und Sanierung

Immobilien durchlaufen bestimmte Entwicklungs- und Lebenszyklen. Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft hat sich auf die Sanierung und den Neubau von Wohnimmobilien spezialisiert. Die Konzentration auf die Phasen bringt mehrere Vorteile: Kurze, überschaubare Investitionszeiten, hohe Unabhängigkeit von der generellen Entwicklung des Immobilienmarktes und höhere Renditechancen.

Während bei sog. Core-Immobilien die Renditen meist fünf bis sechs Prozent im Jahr nicht übersteigen, erzielen Projektentwickler in den Phasen des Neubaus und der Sanierung deutlich höhere Ergebnisse: Nach der Erfahrung der Eventus eG erwartet das investierende Genossenschaftsmitglied eine Durchschnittsrendite von mehr als acht Prozent pro Jahr auf das eingesetzte Kapital. Kein Wohnimmobilienprojekt der

Eventus eG wurde bisher negativ abgeschlossen. So kann für das investierende Mitglied bei der Eventus eG eine Ausschüttung von 6,5 % bis 8,5 % erzielt werden.

Die Eventus eG Projektentwicklung

Die Wertschöpfungskette der investierenden Mitgliedschaft bei der Eventus eG besteht aus den folgenden, bis ins letzte Detail geplanten Schritten:

Zuerst wird das Investitionskapital durch die Anleger gesichert. Aufgrund der festgelegten Eigenkapitalstrategie werden Objekte erst angekauft, wenn das nötige Kapital vorhanden und die Entwicklungskosten sichergestellt sind. Die Objektauswahl erfolgt nach Prüfung umfangreicher Kriterien (Due Diligence), Einhaltung der Investitionskriterien und mit Verzicht auf die gezielte Ausnutzung von Notsituationen. Sie kann deshalb zügig erfolgen, da die Eventus eG – DIE

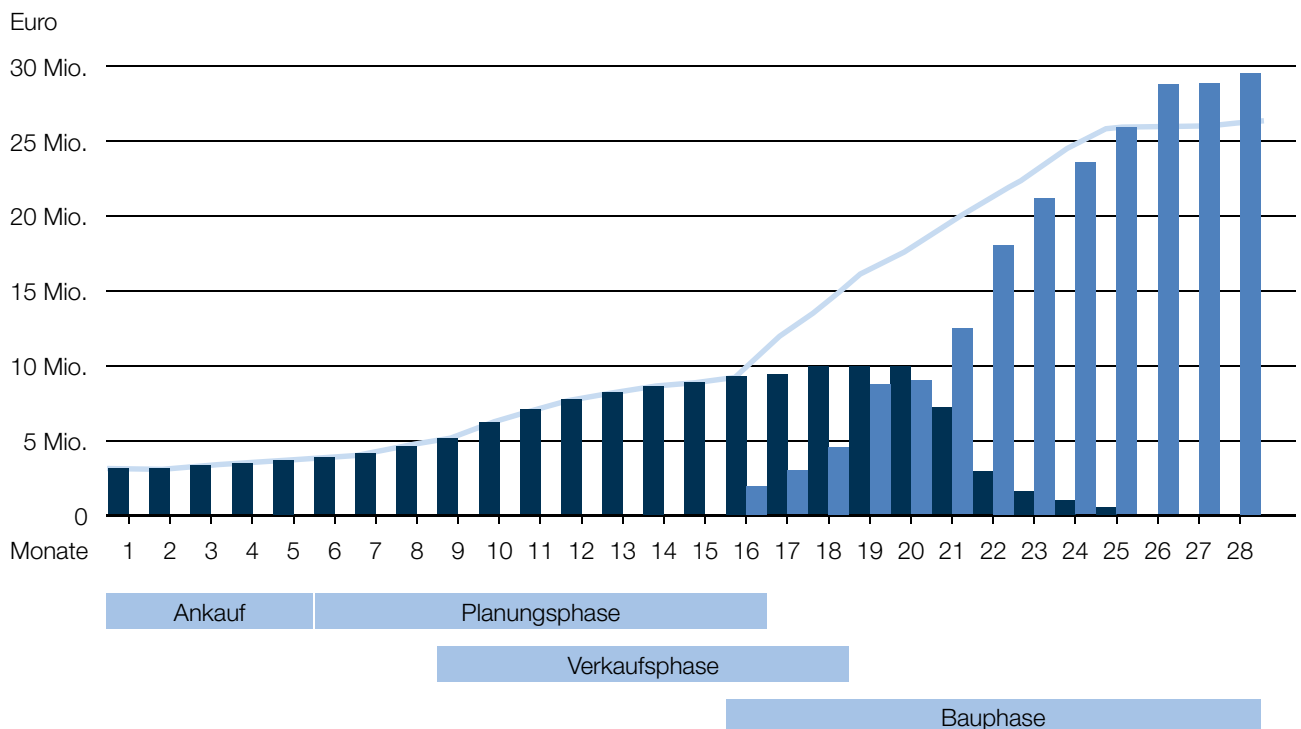
Wohnungsgenossenschaft eine hohe Anzahl an Objekten vorselektiert hat:

Im Herbst 2012 befanden sich Objekte mit einem Volumen von knapp 12 Millionen Euro in der Eventus eG Prüfungspipeline. Danach wird die Detailplanung optimiert und die endgültige Baugenehmigung herbeigeführt. Im Anschluss erfolgt der Verkaufsstart der einzelnen Wohnungen über die eigenen regionalen Verkaufsteams vorrangig an Eigennutzer. Mit ausgefeilten Strategien und Informationen wird ein frühzeitiger Abverkauf erreicht. Erst nach einem entsprechenden Verkaufsstand startet die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft die Bauphase und orientiert sich in der baulichen Umsetzung an ökologischen Anforderungen. Alle angefallenen

Kosten auf Ebene der Projektentwicklung liegen innerhalb der anerkannten Honorar- und Gebührenstruktur für Projektentwicklung.

Durch den frühzeitigen Verkauf wird der Kapitalbedarf für die Genossenschaft geringer, wodurch sich die Gewinne für die Anleger steigern. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Wohnungen an die Käufer übergeben. Erste Kapitalrückflüsse an die Genossenschaft entstehen oft schon während des Verkaufs, die restlichen Rückflüsse fließen nach Abschluss des Objektes. Diese werden gewinnbringend wieder investiert.

Beispielhafter Kapitalbedarf der Eventus eG für eine Objektentwicklung



■ Kapitaleinsatz des Fonds ■ Kapitalzufluss durch Immobilienkäufer ■ Kapitalbedarf gesamt

Quelle: Eigene Darstellung



Entwicklung in drei Objektphasen

Die Objekte durchlaufen drei Entwicklungsphasen: Nach dem Objektankauf startet die erste Phase mit der Detailplanung. Sobald diese abgeschlossen ist, folgt mit dem Verkaufstart der einzelnen Wohnungen die zweite Phase. Für die meisten Wohnimmobilienentwicklungen wird deshalb nur ein Teil des erforderlichen Gesamtkapitals von der Genossenschaft benötigt – in dem oben grafisch dargestellten Beispiel etwa 30 Prozent. Mit dieser Strategie wird die Rendite für den Anleger erhöht, ohne das Risiko anzuheben. Erst wenn etwa ein Viertel bis ein Drittel der Wohnungen eines Objektes verkauft wurden, beginnt die Eventus eG in Phase Drei mit dem Bau und bietet parallel die restlichen Wohnungen an. Die dritte Phase ist dann abgeschlossen, wenn alle Wohnungen verkauft und das Objekt baulich fertiggestellt ist. Unabhängig von diesen drei Objektphasen kann das gesamte Objekt auch frühzeitig verkauft werden, wenn sich dadurch

entsprechende Gewinnmöglichkeiten für die Genossenschaft ergeben.

Die Investitionskriterien

Die Investitionskriterien der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft sind in der Geschäftsordnung der Genossenschaft klar festgelegt, um bei unterschiedlichen Marktentwicklungen und Objektbeschaffenheiten eine hohe Sicherheit zu gewährleisten und die geplanten Ergebniserwartungen bei den Immobilienentwicklungen zu erreichen. Hinter diesen Investitionskriterien, vor allem hinter dem Due Diligence-Prinzip, stecken hohe Detailanforderungen, die einen wesentlichen Bestandteil des Wettbewerbsvorteiles der Eventus eG ausmachen.

1. Alle Immobilieninvestitionen erfolgen ausschließlich im Bereich der Projektentwicklung mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien.

2. Die Investitionen dürfen nur innerhalb der abgestimmten Metropolregionen erfolgen. Standorte und mindestens 3 Objekte zu verteilen.

3. Der Ankauf von Objekten erfolgt nur, wenn auf Objektebene mehr als zwanzig Prozent Renditeergebnis prognostiziert wird.*

* Durch den bereits dargestellten geringen Kapitalbedarf des Fonds für die Immobilienentwicklung wird eine entsprechend höhere jährliche Rendite auf das eingesetzte Kapital für den Fonds erzielt.

4. Für alle Projektentwicklungen ist vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence zu erstellen, die neben generellen Anforderungen auch die Verkaufsstrategie und den prognostizierten Verkaufserlös beinhaltet.

5. Der gegenseitige Verkauf von Objekten innerhalb der Genossenschaft ist ausgeschlossen.

6. Die Aufnahme von Fremdkapital auf ist absolut untersagt.

7. Ein Abschöpfen von möglichen Zwischengewinnen beim Objekteinkauf durch die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft oder deren Gesellschafter ist ausgeschlossen.

8. Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen oder eines Asset Managers einzuholen.

9. Die Gesamtfinanzierung der Projektentwicklung ist zwingend sicherzustellen.

10. Die Investitionen sind insgesamt auf verschiedene Metropolregionen,

Due Diligence – Auswahlprozess

Die Due Diligence-Prüfung beinhaltet die systematische SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Analyse) des Objektes. Im Rahmen der Analyse erfolgt die fundierte Bewertung des Objektes sowie möglicher Risiken für die Entwicklung. Die Prüfungspunkte der Eventus eG Due Diligence sind unter anderem die Standortanalyse, die Marktanalyse, die Objekt- und Wirtschaftlichkeitsprüfung, die Prüfung aller Verträge und öffentlich-rechtlicher Belange sowie die bautechnische und umwelttechnische Bewertung.

Das Prinzip der vollständigen Eigenkapitalausstattung

Schon weit vor Beginn der Finanzmarktkrise 2008 verfolgte das Management der Eventus eG ausschließlich Eigenkapitalinvestitionen in diversen Anlagealternativen für Privatanleger. Nur ohne Fremdkapital ist sichergestellt, dass in schwierigen Phasen die Verfügungsgewalt über die Immobilien bei der Genossenschaft und damit beim Mitglied verbleibt. Darüber hinaus sparen sich die Anleger finanzierungsbedingte Zusatzkosten und Gebühren und sind unabhängig von Zinsschwankungen.



Die Immobilie – Vermögen aus Stein



Berlin – Köpenick

Projektberichte

Objektbezogene Due Diligence

Nach der erfolgreichen Vermarktung des Mehrfamilienhauses mit 9 ETW in Berlin Köpenick wurde eine vorläufige Due Diligence mit den nachfolgend abgebildeten Ergebnissen durchgeführt.

Das moderne Mehrfamilienhaus befindet sich in Berlin und entspricht den aktuellen Standards an modernes Wohnen. Das KFW 70 Haus verfügt über 9 hochwertige und lichtdurchflutete Eigentumswohnungen. Garten sowie Terrassen bzw. Balkone sind in jeder Wohneinheit vorhanden.

Das Objekt war bereits nach fünf Monaten abverkauft. Die letzte Übergabe erfolgte in Woche 55 nach Baubeginn.



Rahmendaten des Objekts

Kaufpreis Grundstück	740.000,00 EUR
Stellplätze/Garagen	3/9
Grundstücksgröße	671,00 m ²
Wohnfläche gesamt	873,00 m ²
Gesamtkosten/m ²	3.860,46 EUR/m ²

Standortanalyse

Einwohnerzahl	rd. 245.000
Bodenrichtwert	310,00 EUR/m ²
Marktwert/m ²	4.350,00 EUR/m ²
Mietspiegel	8,95 EUR/m ²
Mgl. Mieteinnahmen	11,00 EUR/m ²
Wettbewerbspositin (EUR)	leicht überdurchschnittlich
Förderung § 1 GenG	8.000,00 EUR/WEH

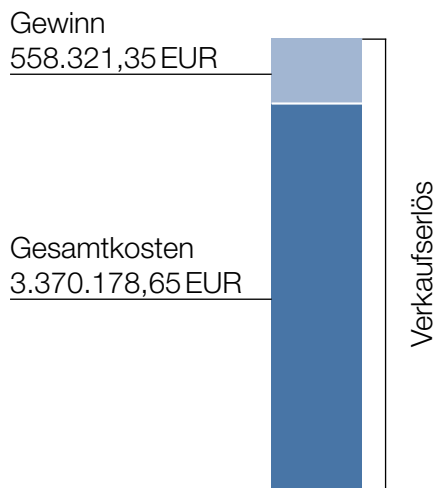


Standortbezogene Due Diligence

Köpenick, früher Cöpenick, ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten von Berlin, am Zusammenfluss von Spree und Dahme in wald- und seenreicher Umgebung gelegen. Köpenick besitzt – wie auch das am Westrand Berlins gelegene Spandau – eine eigenständige mittelalterliche Stadttradition. Beide Orte gingen aus slawischen Burgwällen hervor, erhielten bereits im Mittelalter das Stadtrecht und verfügen bis heute über gut erhaltene Altstadtkerne und eigene Vororte. Köpenick gehört seit dem 1. Oktober 1920 zu Berlin. Der sehr grüne Stadtteil verfügt über sehr viele Wasserflächen, was den Stadtteil sehr attraktiv und familienfreundlich macht.

Mittelherkunft

Eigenkapitalbasis	100 %
Fremdkapitalquote	0 %
Gebundenes Kapital	794.600,00 EUR
Verkaufsstand	100 %
Verkaufte Wohneinheiten	9 von 9



Ergebins/Überschuss

Verkaufserlös	3.928.500,00 EUR
Verkaufspreis/m ²	4.500,00 EUR
Gewinn in EUR	558.321,35 EUR
Gewinn in Prozent	16,57 %
Gewinn/m ²	639,54 EUR/m ²
Haltedauer	12 Monate
Gewinn p.a.	16,57 %
Eigenkapitalrentabilität	70,26 %
Dauer bis Vollverkauf	5 Monate
Vermarktungszeit	+ 4 Monate
Veräußert an	Eigennutzer



Marketingkosten
45.000,00 EUR

Vertriebskosten
274.955,00 EUR

Bauträgerkosten
275.032,65 EUR

Bauleitung & Management
105.000,00 EUR

Planung & Architekt
42.000,00 EUR

Baukosten
1.833.551,00 EUR

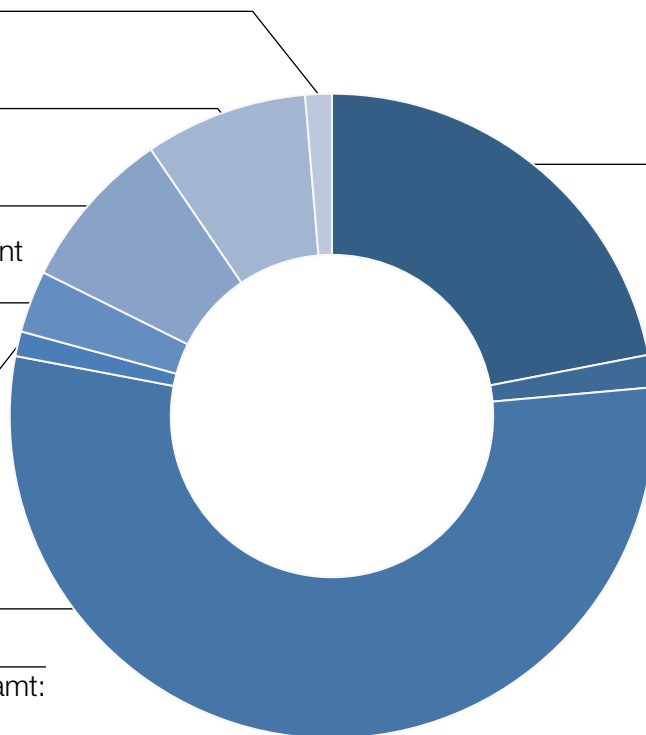
Herrichtungskosten gesamt:
2.575.578,65 EUR

Kaufpreis Grundstück
740.000,00 EUR

Kaufnebenkosten
54.600,00 EUR

Erwerbskosten gesamt:
794.600,00 EUR

Gesamtkosten:
3.370.178,65 EUR





Leipzig – Sellerhausen

Objektbezogene Due Diligence

Nach erfolgreicher Vermarktung des Mehrfamilienhauses mit 8 ETW in Leipzig-Sellerhausen wurde eine abschließende Due Diligence mit den nachfolgend abgebildeten Ergebnissen durchgeführt.

Das Objekt wurde aus einer Auktion heraus erworben und befand sich zum Zeitpunkt des Kaufs in einem sehr schlechten Zustand. Vandalismusschäden und eine unterdurchschnittliche Mieterstruktur waren die Gründe, warum wir es sehr günstig erwerben konnten. Im Zuge der Revitalisierung und teilweisen Sanierung wurde die Mieterstruktur verbessert und sieben von acht Wohneinheiten vermietet.



Rahmendaten des Objekts

Kaufpreis	140.000,00 EUR
Stellplätze/Garagen	--/--
Quadratmeter	378,30 m ²
Erwerbskosten/m ²	396,69 EUR/m ²

Standortanalyse

Einwohnerzahl	rd. 7.706
Bodenrichtwert	35,00 EUR/m ²
Marktwert/m ²	710,11 EUR/m ²
Mietspiegel	5,02 EUR/m ²
vermietet zu EUR/m ²	4,22 EUR/m ²
Wettbewerbspositin (EUR)	durchschnittlich
Förderung § 1 GenG	0,80 EUR/m ²



Standortbezogene Due Dilligence

Leipzig mit über 534.000 Einwohnern liegt als überregionales Oberzentrum und Sitz des gleichnamigen Regierungsbezirkes im Nordwesten des Freistaates Sachsen.

Leipzig ist eine traditionsreiche Messe- und Handelsmetropole, Sitz einer Universität und mehrerer Hochschulen, u.a. die international bekannte Handelshochschule. Das Objekt befindet sich im Stadtteil Volkmarisdorf/Sellerhausen, ca. 2,5 km östlich des Bahnhofs bzw. Stadtzentrums Leipzig.

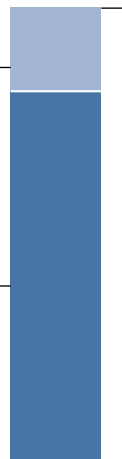
Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Mittelherkunft

Eigenkapitalbasis	100 %
Fremdkapitalquote	0 %
Gebundenes Kapital	188.029,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. (ist)	1.429,20 EUR
Mieteinnahmen p.a. (soll)	1.599,20 EUR

Gewinn
41.971,00 EUR

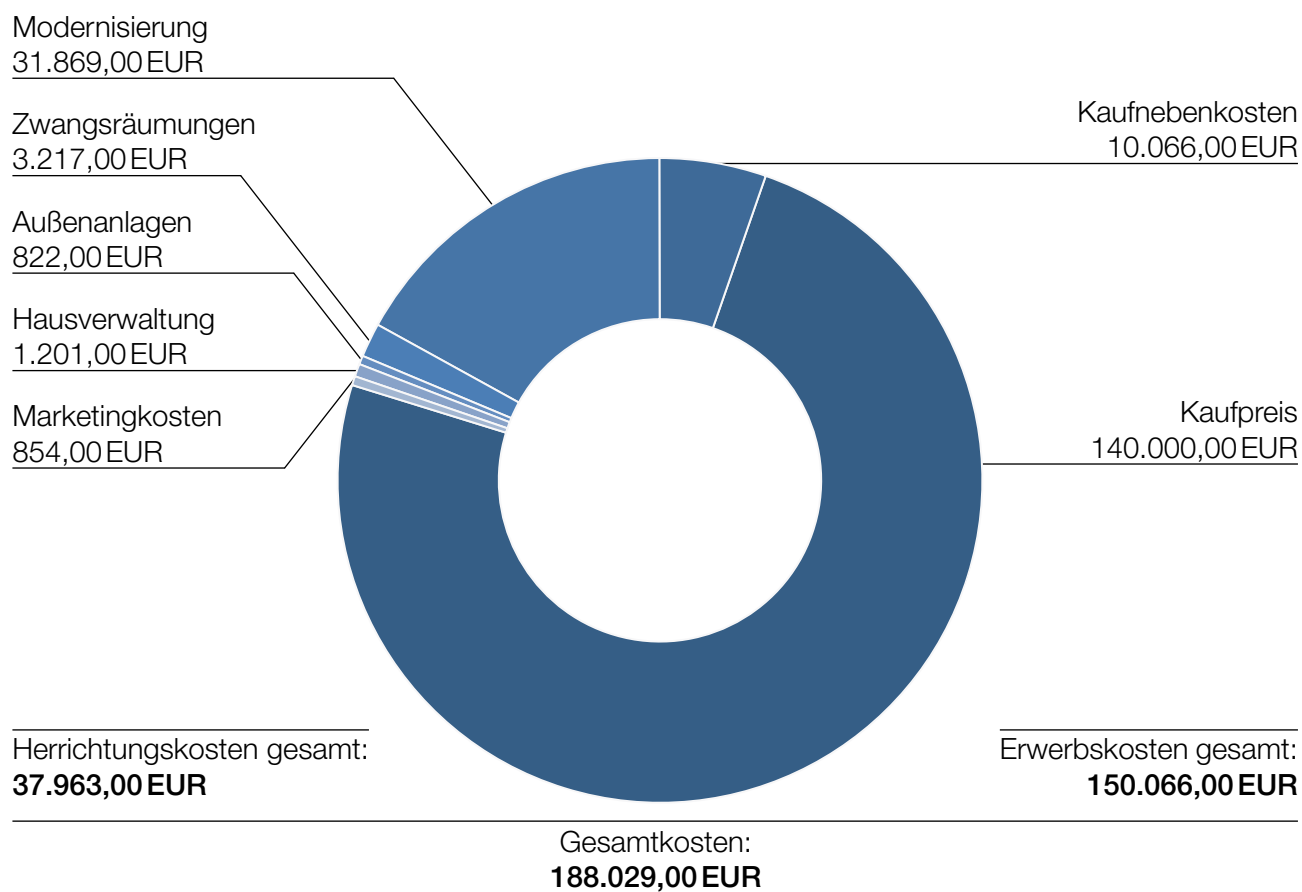
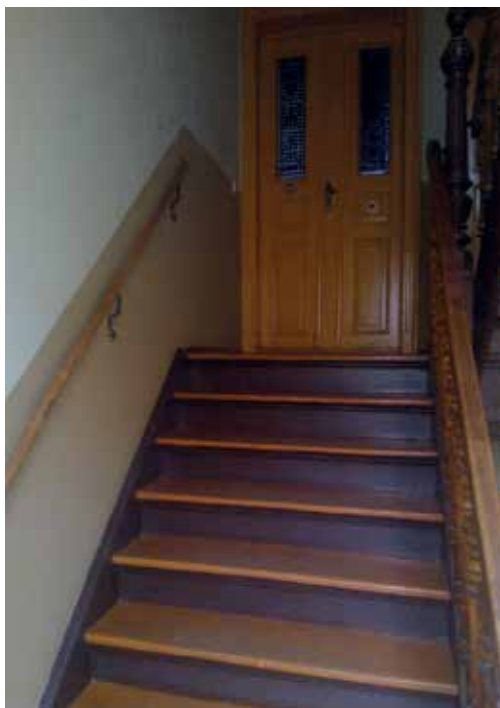
Gesamtkosten
188.029,00 EUR



Verkaufserlös

Ergebins/Überschuss

Verkaufserlös	230.000,00 EUR
Verkaufspreis/m²	607,98 EUR
Gewinn in EUR	41.971,00 EUR
Gewinn in Prozent	22,32 %
Gewinn/m²	110,95 EUR/m²
Haltedauer	20 Monate
Gewinn p.a.	13,39 %
Gewinn p.m.	1,12 %
Mietrendite p.a.	9,12 %
Vermarktungszeit	- 6 Monate
Veräußert an	Kapitalanleger





Ludwigsburg – Poppenweiler



Objektbezogene Due Diligence

Nach erfolgreicher Vermarktung des Mehrfamilienhauses mit 3 ETW in Ludwigsburg Poppenweiler wurde eine abschließende Due Diligence mit den nachfolgend abgebildeten Ergebnissen durchgeführt.

Das Objekt wurde von einem Eigentümer erworben, mit dem Ziel, das Objekt aufzuteilen und die einzelnen Wohnungen dann gewinnbringend zu veräußern. Im Zuge der Revitalisierung und teilweisen Modernisierung wurde die Mieterstruktur verbessert und alle Wohneinheiten vermietet bevor sie an Kapitalanleger verkauft wurden.



Rahmendaten des Objekts

Kaufpreis	258.000,00 EUR
Stellplätze/Garagen	3/--
Quadratmeter	193,00 m ²
Erwerbskosten/m ²	1.471,40 EUR/m ²

Standortanalyse

Einwohnerzahl	rd. 87.207
Bodenrichtwert	400,00 EUR/m ²
Marktwert/m ²	1.987,00 EUR/m ²
Mietspiegel	7,47 EUR/m ²
vermietet zu EUR/m ²	8,68 EUR/m ²
Wettbewerbspositin (EUR)	leicht überdurchschnittlich
Förderung § 1 GenG	5.000,00 EUR/WEH



Standortbezogene Due Dilligence

Ludwigsburg-Poppenweiler ist ein Teilort von Ludwigsburg. Einer von Stuttgarts beliebtesten Nebenorte sticht durch eine hohe Lebensqualität, hohe Zuzugszahlen und steigende Wohnimmobilienpreise hervor.

Ludwigsburg zählt zu den beliebtesten Städten rund um Stuttgart und ist geografisch sehr gut gelegen. Auch die Infrastruktur ist hervorragend.

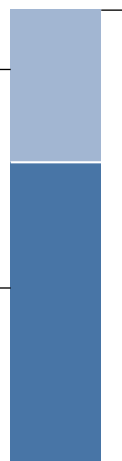
Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Mittelherkunft

Eigenkapitalbasis	100 %
Fremdkapitalquote	0 %
Gebundenes Kapital	329.749,60 EUR
Mieteinnahmen bei Kauf	1.568,00 EUR
Mieteinnahmen bei Verkauf	1.675,00 EUR

Gewinn
165.250,40 EUR

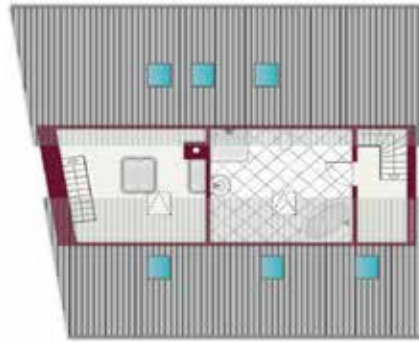
Gesamtkosten
329.749,60 EUR



Verkaufserlös

Ergebins/Überschuss

Verkaufserlös	495.000,00 EUR
Verkaufspreis/m ²	2.564,77 EUR
Gewinn in EUR	165.250,40 EUR
Gewinn in Prozent	50,11 %
Gewinn/m ²	1.093,37 EUR/m ²
Haltedauer	15 Monate
Gewinn p.a.	40,09 %
Gewinn p.m.	3,34 %
Mietrendite p.a.	6,01 %
Vermarktungszeit	+ 3 Monate
Veräußert an	Kapitalanleger



Modernisierung Fassade
8.429,00 EUR

Modernisierung Innen
16.727,00 EUR

Mod. Fenster
5.982,00 EUR

Einbauküchen
14.200,00 EUR

Marketingkosten
431,00 EUR

Herrichtungskosten gesamt:
45.769,00 EUR

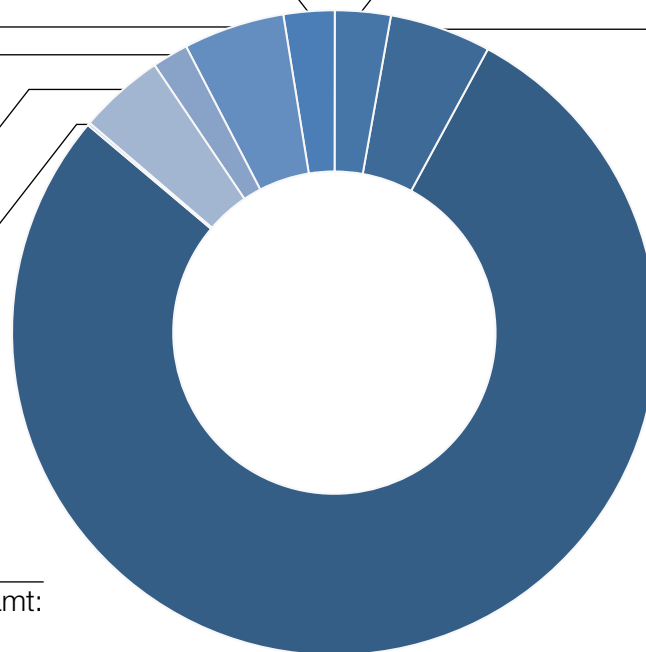
Makler
9.210,60 EUR

Kaufnebenkosten
16.770,00 EUR

Kaufpreis
258.000,00 EUR

Erwerbskosten gesamt:
283.980,60 EUR

Gesamtkosten:
329.749,60 EUR





Stuttgart – Stammheim

Objektbezogene Due Diligence

Nach erfolgreicher Vermarktung der 3-Zimmer Eigentumswohnung in Stuttgart-Stammheim wurde eine abschließende Due Diligence mit den nachfolgend abgebildeten Ergebnissen durchgeführt.

Zu erkennen ist, dass es sich bei diesem Objekt um eine Wohneinheit handelt, die im Zuge einer Zwangsversteigerung erworben werden konnte. Der vorherige Eigentümer musste anhand einer Zwangsräumung zum Auszug gezwungen werden.

Die anschließende Sanierung lies den Wert der Immobilie stark wachsen.



Rahmendaten des Objekts

Kaufpreis	130.000,00 EUR
Garten/Garagen	Ja
Quadratmeter	83,00 m ²
Erwerbskosten/m ²	1.647,95 EUR/m ²

Standortanalyse

Einwohnerzahl	rd. 13.000
Bodenrichtwert	630,00 EUR/m ²
Marktwert/m ²	3.167,00 EUR/m ²
Mietspiegel	8,50 EUR/m ²
Angebotsmieten	9,10 EUR/m ²
Wettbewerbspositin (EUR)	durchschnittlich
Förderung § 1 GenG	2.000,00 EUR



Standortbezogene Due Diligence

Das erworbene Objekt befindet sich im Stadtteil Stuttgart Stammheim.

Der Stadtteil zeichnet sich durch seine Nähe zur Stuttgarter Innenstadt und gleichzeitig durch seine ruhige Lage aus.

Mit seinen knapp 13.000 Einwohnern ist der Stadtteil durch seine alten Villenviertel und seine modernen Ein- und Mehrfamilienhäuser bei seinen Anwohnern sehr beliebt.

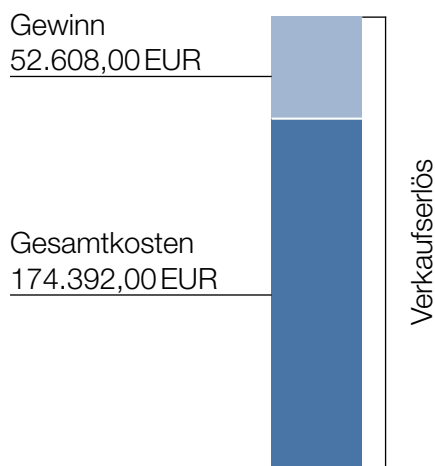
Die sehr gute Lage und Anbindung an Autobahnen und öffentliche Verkehrsmittel machen den Stadtteil sehr attraktiv.

Mittelherkunft

Eigenkapitalbasis	100 %
Fremdkapitalquote	0 %
Gebundenes Kapital	174.392,00 EUR

Ergebins/Überschuss

Verkaufserlös	27.000,00 EUR
Verkaufspreis/m ²	2.734,94 EUR
Gewinn in EUR	52.608,00 EUR
Gewinn in Prozent	30,16 %
Gewinn/m ²	633,83 EUR/m ²
Haltezeit	21 Monate
Gewinn p.a.	17,23 %
Gewinn p.m.	1,45 %
Vermarktungszeit	+ 3 Monate
Veräußert an	Eigennutzer





Zwangsäumung
7.238,00 EUR

Kaufnebenkosten
6.780,00 EUR

Grundsanierung
25.809,00 EUR

Außenanlagen
2.934,00 EUR

Bauleitung
1.500,00 EUR

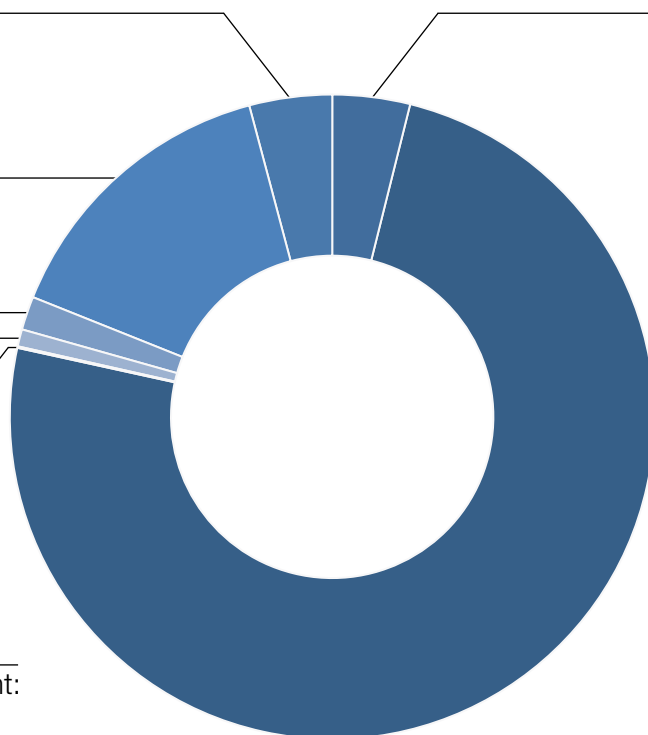
Marketingkosten
131,00 EUR

Kaufpreis
130.000,00 EUR

Sanierungskosten gesamt:
37.612,00 EUR

Erwerbskosten gesamt:
136.780,00 EUR

Gesamtkosten:
174.392,00 EUR



Investitions- und Finanzplan

Prognose für einzuwerbendes Genossenschaftskapital 15.000.000,– EUR bis 31.12.2015

Investitionsplan	EUR	% des Genossen- schaftskapitals
Investitionskapital in Wohnimmobilienprojekte	13.500.000,00 EUR	90 %
Betriebswirtschaftliche Kosten		
Eigenkapitalvermittlung	825.000,00 EUR	5,50 %
Konzeption	168.000,00 EUR	1,12 %
Prospektierung	139.500,00 EUR	0,93 %
Marketing	150.000,00 EUR	1,00 %
Verwaltungskosten	75.000,00 EUR	0,50 %
Einrichtungskosten	142.500,00 EUR	0,95 %
Sonstige Nebenkosten	---	---
Mittelverwendung gesamt	15.000.000,00 EUR	100 %

Prognose für einzuwerbendes Genossenschaftskapital 50.000.000,– EUR bis 31.12.2017

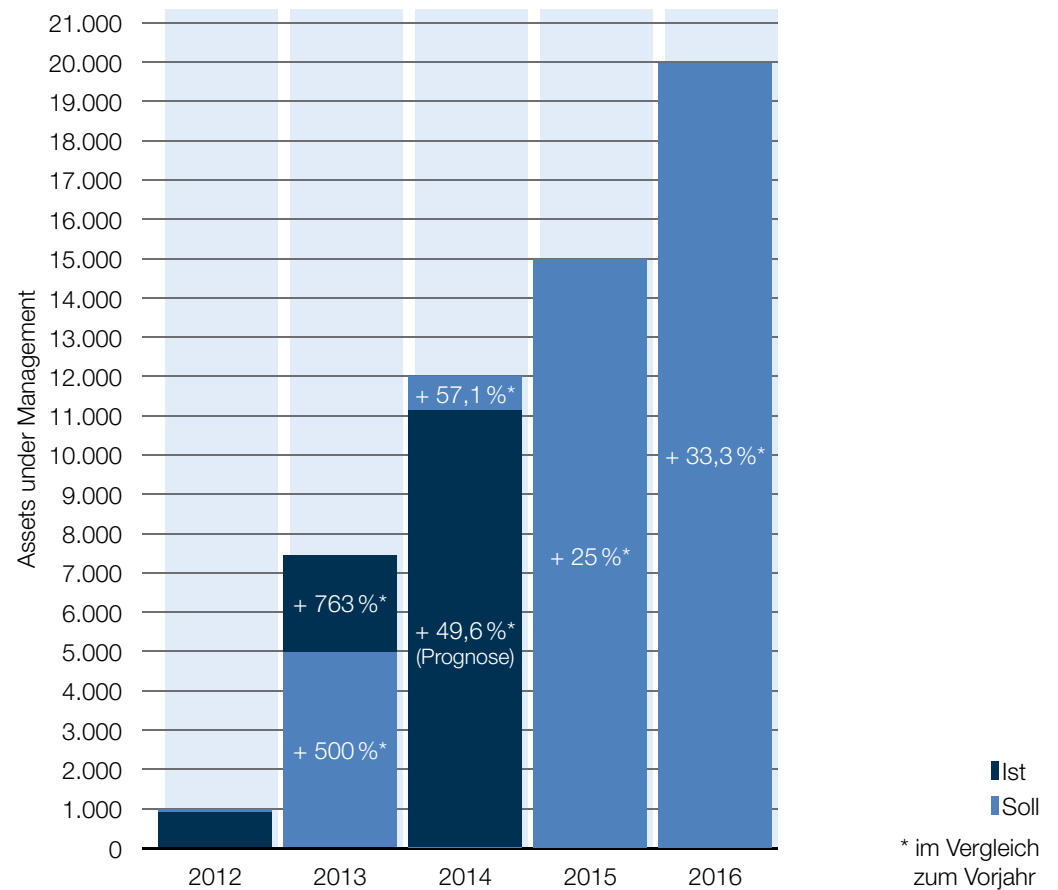
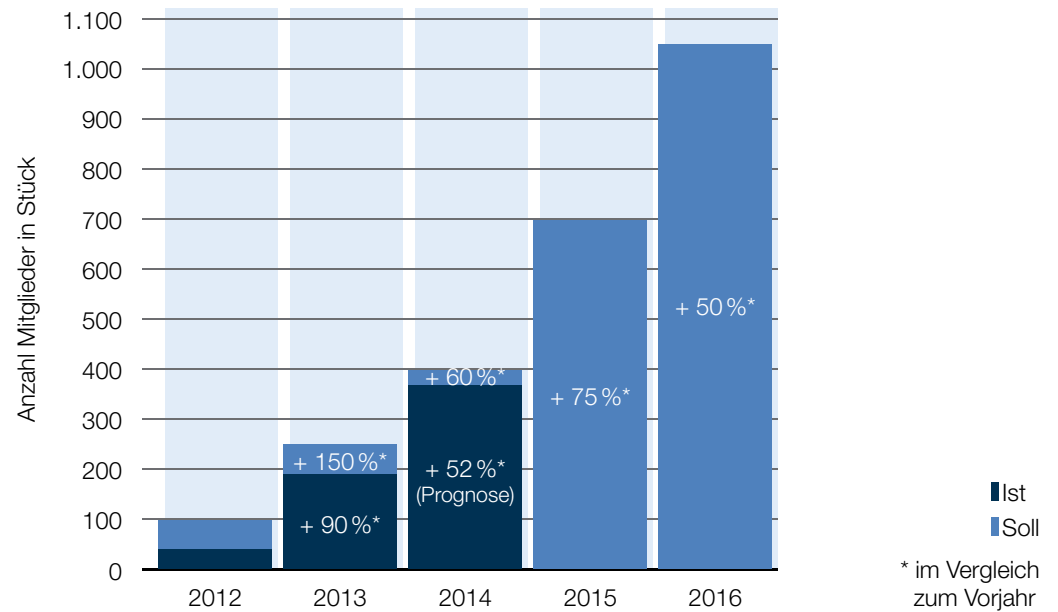
Investitionsplan	EUR	% des Genossen- schaftskapitals
Investitionskapital in Wohnimmobilienprojekte	44.000.000,00 EUR	88 %
Betriebswirtschaftliche Kosten		
Eigenkapitalvermittlung	2.750.000,00 EUR	5,50 %
Konzeption	730.000,00 EUR	1,46 %
Prospektierung	465.000,00 EUR	0,93 %
Marketing	830.000,00 EUR	1,66 %
Verwaltungskosten	500.000,00 EUR	1,00 %
Einrichtungskosten	725.000,00 EUR	1,45 %
Sonstige Nebenkosten für den Fonds	---	---
Mittelverwendung gesamt	50.000.000,00 EUR	100 %

**Prognose für einzuwerbendes Genossenschaftskapital
100.000.000,– EUR bis 31.12.2020**

Investitionsplan	EUR	% des Genossenschaftskapitals
Investitionskapital in Wohnimmobilienprojekte	87.000.000,00 EUR	87 %
Betriebswirtschaftliche Kosten		
Eigenkapitalvermittlung	5.500.000,00 EUR	5,50 %
Konzeption	1.960.000,00 EUR	1,96 %
Prospektierung	1.430.000,00 EUR	1,43 %
Marketing	1.660.000,00 EUR	1,66 %
Verwaltungskosten	1.000.000,00 EUR	1,00 %
Einrichtungskosten	1.450.500,00 EUR	1,45 %
Sonstige Nebenkosten für den Fonds	---	---
Mittelverwendung gesamt	100.000.000,00 EUR	100 %

1. Bei den Zahlen handelt es sich um gerundete Werte
 2. Die gekennzeichneten Positionen sind variabel und abhängig vom platzierten Genossenschaftskapital
 3. Nebenkosten wie Abschluss- oder Verkaufskosten fallen nicht an.
 4. Die Liquiditätsreserve wird innerhalb der Investitionsplanung gebildet.
- Fremdkapital wird nicht aufgenommen. Die Eventus eG ist zu 100 % eigenkapitalfinanziert.

Zielplanung



Positive Entwicklung:

Steigerung Mitgliederanzahl und Assets unter Management ist zufriedenstellend. Projektvolumen steigt jährlich konstant an.

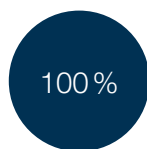
Negative Entwicklung:

Bundesweites Beraternetz muss stärker ausgebaut werden.

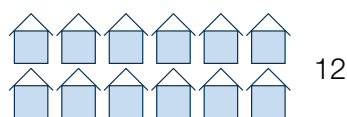
Ursachen:

Konzentration auf Online-Marketing und der detaillierte Ausbau des Asset Managements.

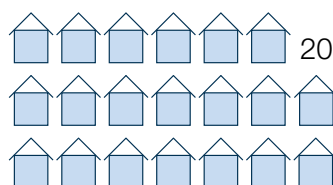
Eigenkapitalquote:



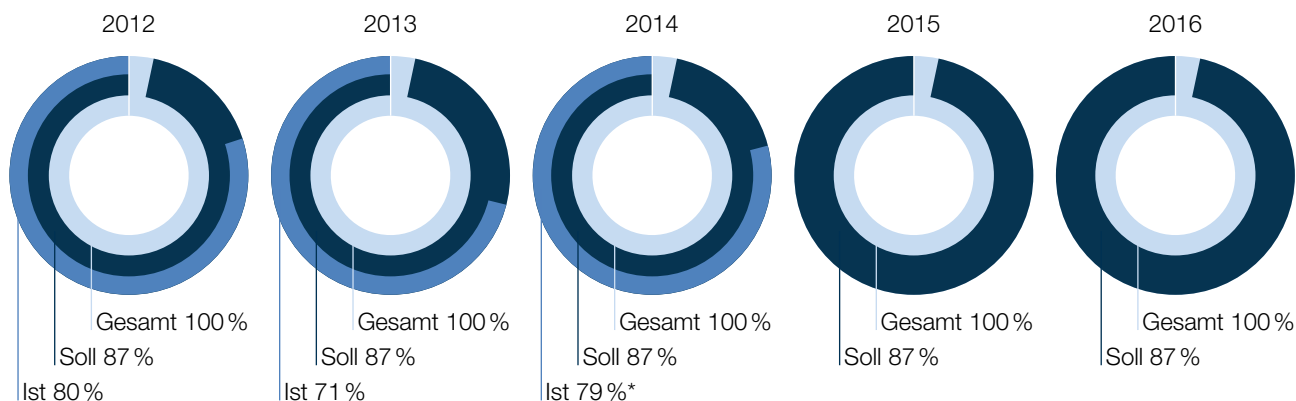
Anzahl verkaufte Einheiten:



Anzahl Einheiten in Bau:



Investitionsquote in %



* Prognose

Leistungsdaten	2012		2013		Ziel 2014		Ziel 2015		Ziel 2016	
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
Projektvolumen in TEUR	760	766	3.000	2.967	18.200	16.400*	20.000		30.000	
Anzahl regionale Berater	100	7	50	23	50	40*	100		250	
Kündigungsquote in %	0	0	0	0	5	0,16*	5		5	
Nachinvestitionsquote in %	20	63	45	49	40	40*	35		35	

Erklärung der Positionen der Finanz- und Investitionsplanung

1. Vorbemerkung:

Die Beteiligung als investierendes Mitglied bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft erfolgt auf der Grundlage der Satzung und der dazugehörigen Beitrittserklärung. Der Anleger erkennt mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung die bestehende Satzung als für ihn verbindlich an. Es ist vorgesehen, Genossenschaftskapital in Höhe von 100.000.000,00 EUR (in Worten: Einhundert Millionen Euro) einzuwerben. Das Ende der Zeichnung ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Informationen noch nicht vorgesehen und festgesetzt. Geplant ist das Einwerben von 100.000.000,00 EUR bis zum 31.12.2020. Der Vorstand der Eventus eG kann eine Schließung nach pflichtgemäßem Ermessen veranlassen oder das Angebot vorzeitig bzw. jederzeit schließen.

Der vorstehende Investitionsplan spiegelt die Eigenkapitalplatzierung und die mit der Realisierung des Geschäftszwecks verbundenen Investitionen und Aufwendungen in Höhe des einzuwerbenden Genossenschaftskapitals als absolute und prozentuale Größe wieder.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Eigenkapital je nach Platzierungsmöglichkeit zu erhöhen. Der Erhöhungsbetrag wird in diesem Fall ebenso zu 87 Prozent der Position „Investitionskapital“ zugeführt. Die jeweilige Beitrittssumme des investierenden Mitglieds ist als Einmalzahlung unmittelbar nach Beitritt und Erhalt der Beitrittsbestätigung fällig und überweisen.

2. Eigenkapitalvermittlung

Mit der Best Finance Vermögensmanagement GmbH, als Vermittlungsgesellschaft für die Eventus eG, wurde im Jahr 2013 eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Danach ist die Best Finance Vermögensmanagement GmbH exklusiv mit der Beschaffung des Eigenkapitals der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft beauftragt. Für die Einwerbung des Genossenschaftskapitals erhält sie eine leistungsbezogene Vergütung, einen festen prozentualen Satz von 5,50 Prozent, gemessen am eingeworbenen Eigenkapital. Die Vergütung ist jeweils nach Eingang des Eigenkapitals fällig.

3. Konzeption

Als Anbieterin von investierenden Mitgliedschaften in Form einer genossenschaftlichen Beteiligung erhält die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft für die Konzeption, die Umsetzung und Realisierung des Konzepts einmalig eine Vergütung in Höhe von 1,96 Prozent inkl. Umsatzsteuer. Die Konzeptionskosten umfassen die Beauftragung von Gutachtern, Architekten, externen Partnern und sonstigen Konzeptionsdienstleistungen.

4. Prospektierung

Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft erhält für die Entwicklung, die Ausarbeitung und Drucklegung der Prospekte, Leistungsübersichten, Broschüren und Verkaufsunterlagen gemäß dem Beschluss der Generalversammlung einmalig eine Vergütung in Höhe von 1,43 Prozent inklusive Umsatzsteuer des gezeichneten Eigenkapitals. Die



Vergütung ist in Abhängigkeit der anfallenden Kosten fällig.

Umsatzsteuer. Die Vergütung umfasst ebenfalls die Mitgliederverwaltung sowie die Personalverwaltung.

5. Marketing

Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft erhält für die Durchführung von Marketingmaßnahmen einschließlich Objektvermarktung, Öffentlichkeitsarbeit und Mitgliederwerbung gemäß dem Beschluss der Generalversammlung eine Vergütung in Höhe von 1,66 Prozent inklusive Umsatzsteuer des gezeichneten Eigenkapitals. Die Vergütung wird in Abhängigkeit der anfallenden Kostenrechnungen fällig.

7. Einrichtungskosten

Für die Einrichtung, den Vertrieb und die Immobilienprojektentwicklung sowie die Baubetreuung erhält die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,45 Prozent gemessen am eingeworbenen Eigenkapital. Die Vergütung wird nur im Leistungsfall fällig und steht der Eventus eG für das geworbene Kapital nur einmalig zur Verfügung.

6. Verwaltungskosten

Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft erhält für die Verwaltung, die Planung und die Durchführung von Wohnimmobilienprojekten eine Vergütung von einmalig 1,00 Prozent inklusive

8. Steuerliche Betrachtung

Für die steuerliche Beratung und Ausarbeitung der steuerlichen Rahmenbedingungen erhält eine Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einmalig eine Gebühr für die erbrachten

Leistungen. Die Leistungsabrechnung erfolgt in Form der Rechnungsstellung. Die Vergütung ist in Abhängigkeit der tatsächlich in Anspruch genommenen Leistungen fällig.

9. Allgemeine Kostenbetrachtung

Nachdem marktüblich bei Anbietern von Wohnimmobilienprojektentwicklungen Fremdkapital aufgenommen wird, entweder auf Fondsebene oder/und auf Projektentwicklungsebene, erhöhen sich dadurch die Kapitalvolumen, wodurch die Kosten, die üblicherweise auf die Gesamtinvestition dargestellt werden, im Vergleich geringer erscheinen. Dennoch werden die Kosten, die dann für den Fremdkapitalanteil mit dargestellt sind, nicht vom Kapitalgeber, sondern anteilig von den Anlegern getragen. Dieser massive Unterschied wird im ersten Moment nicht in der dargestellten Kostenstruktur ersichtlich, ist aber für den Anleger entscheidend. Bei dem vorliegenden Angebot ist dieser versteckte Nachteil für den Anleger aufgrund des Eigenkapitalprinzips der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft, für das sich die Wohnungsgenossenschaft verpflichtet hat, auf jegliche Abschöpfungen von Zwischengewinnen beim Objekteinkauf zu verzichten.

10. Weitere vertragliche Rahmenbedingungen auf genossenschaftlicher und objektbezogener Ebene

Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft wurde mit Satzung aus dem Jahr 2012 mit dem Liquiditäts-, Asset-, und Investitionsmanagement sowie dem Beteiligungscontrolling beauftragt. Hierfür erhalten die nutzenden Genossenschaftsmitglieder und die

Führungsorgane der Genossenschaft eine gewinnabhängige Vergütung, die sich an den jährlichen Gewinnen der Genossenschaft orientieren. Die Vergütung der nutzenden Mitglieder sowie der Geschäftsführung erfolgt erst nach vollständiger Ausschüttung der planmäßigen Dividende an die investierenden Mitglieder. Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft wurde mit dem Beschluss der Generalversammlung mit der Überwachung der Investitionskriterien und der Überwachung der Renditevorgaben beauftragt.

Gewinnbeteiligung

Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft ist zur Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes und auch der gleichgerichteten Interessen und der Realisierung der Wohnimmobilienprojektgewinne verpflichtet. Erst nachdem die investierenden Mitglieder ihre prognostizierte Dividendenausschüttung erhalten haben, werden die nutzenden Mitglieder und die Geschäftsführung anteilig am Gewinn der Genossenschaft beteiligt. Dies gewährleistet, dass die Projektleitung zu 100 % fokussiert und zielgerichtet wirtschaftet.



Professionalität zeichnet und aus.
Das garantieren wir!

Jahresabschluss 2012 und 2013

Nachfolgend der Jahresabschluss der Emittentin für das Wirtschaftsjahr 2013.

Bilanz der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft

Aktivseite	31.12.2013
A. Anlagevermögen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	37.014,00
II. Sachanlagen	
1. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.973,00
B. Umlaufvermögen	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen abgeschlossenen Bauten	777.502,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.980,74
2. Sonstige Vermögensgegenstände	58.764,90
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	
1. Kassenbestand	161.888,88
Bilanzsumme	1.048.124,31

Passivseite

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

1. Geschäftsguthaben der neuen Mitglieder 2013	1.628.500,00
---	--------------

II. Gewinnvortrag

Bilanzgewinn

Verlustvortrag	-169.826,49
----------------	-------------

Jahresfehlbetrag	-514.512,04
------------------	-------------

944.161,47

B. Rücklagen

1. Sonstige Rücklagen	4.200,00
-----------------------	----------

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.791,77
--	-----------

2. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 39.447,30	87.150,42
--	-----------

D. Rechnungsabgrenzungsposten	820,65
-------------------------------	--------

Bilanzsumme	1.048.124,31
-------------	---------------------

Gewinn- und Verlustrechnung der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

1. Umsatzerlöse	
a) Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	43.922,21
2. Sonstige betriebliche Erträge	
a) Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	399,82
2. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	24.130,15
b) Fremdleistungen	181.995,81
3. Rohergebnis	161.803,93
4. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	42.297,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung EUR 0,00 (VJ EUR 0,00)	10.068,02
5. Abschreibungen	
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und GWG	7.875,96
6. Sonstigen betrieblichen Aufwendungen	214.831,93
7. Betriebsergebnis	436.876,84
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60,66
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	77.695,86
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 514.512,04
11. Sonstige Steuern	0,00
12. Summe Steuern	0,00
13. Jahresfehlbetrag	514.512,04
14. Bilanzfehlbetrag	514.512,04

Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Sonstige Vermögensgegenstände

Die ausgewiesenen Beträge bestehen vollständig aus bebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertiggestellten und abgeschlossenen Bauten und Immobilienprojekten. Nicht abgeschlossene und übergebene Wohnimmobilienprojekte sind hier nicht einbezogen sondern werden im Jahr der Fertigstellung eingerechnet.

2. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Das Genossenschaftskonto weist ein Guthaben von 161.888,88 EUR aus.

3. Eigenkapital

Das gezeichnete Genossenschaftskapital ist vollständig eingezahlt und stimmt mit der Eintragung in der Mitgliederliste überein.

4. Rückstellungen

Werden gemäß der Satzung der Eventus eG rechtmäßig gebildet.

5. Bilanzgewinn/Jahresfehlbetrag

Der Jahresfehlbetrag entsteht durch die Investitionskosten für zu bauende Wohnimmobilienprojekte und wird durch den erfolgreichen Abverkauf der einzelnen Wohnimmobilien kompensiert. Der Verlauf der Investitionsphase wird in Fachkreisen die „J-Kurve“ bezeichnet und stellt den regulären Verlauf einer Investition dar.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die investierende Mitgliedschaft bei der Eventus eG wurde im Jahr 2012 vom Genossenschaftsverband nach einer eingehenden und gründlichen Gründungsprüfung zugelassen. Der Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, die Revitalisierung, der Bau und der Handel mit Wohnimmobilien in Deutschland. Insbesondere ist die Genossenschaft berechtigt, sich an Wohnimmobilien und anderen Gesellschaften zu beteiligen.

2. Darstellung der Lage der Genossenschaft

a) Vermögenslage

die Einlagen der Funktionäre, nutzend und investierenden Mitglieder sind in voller Höhe geleistet.

b) Finanz- und Ertragslage

Die in der Anlaufphase entstandenen Aufwendungen für die Geschäftstätigkeit und den Kauf von Grundstücken und Wohnimmobilienprojekten hat zu einem aktuellen temporären Jahresfehlbetrag geführt. Mit Abschluss der im Bau befindlichen Wohnimmobilienprojekte wird dieser Jahresfehlbetrag ausgeglichen. Die in der Immobilienwirtschaft bekannte „J-Kurve“ bezeichnet bei einem Immobilienunternehmen den Verlauf des Gewinns unter Berücksichtigung der Investitionskosten zu Beginn der Geschäftstätigkeit.



3. Ausblick

Die Genossenschaft beabsichtigt, in den Jahren 2014 und 2015 das Genossenschaftskapital auf min. 15.000.000,- EUR zu erhöhen. Mit dieser zusätzlichen Liquidität beabsichtigt die Genossenschaft, weitere Wohnimmobilienprojekte zu 100 % eigenkapitalfinanziert zu realisieren. Durch das aktive Management soll nach kürzester Zeit eine Wertsteigerung erzielt werden.

Durch die unterschiedlichen Lagen der Immobilien in verschiedenen Metropolregionen, wie beispielsweise Stuttgart, München, Nürnberg, Hamburg, Düsseldorf oder Berlin ist ein Grundstein für sektorale und geografische Diversifikation bereits gelegt und soll entsprechend der festgelegten Investitionskriterien sukzessive weiter ausgebaut werden, um das Risiko möglichst gering zu halten.

4. Chancen und Risiken künftiger Entwicklungen

Die Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung werden durch die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Durch die derzeitigen Turbulenzen an den Kapitalmärkten und der damit angesprochenen Gefahr einer europäischen oder sogar weltweiten Rezession könnte sich das auch negativ auf die Immobilienwirtschaft auswirken. Andererseits werden substanzerhaltenden Investitionen in Wohnimmobilien aus Sicherheitsgründen in Zeiten volatiler Märkte verstärkt getätigt. Das Risiko rückläufiger Immobilienpreise relativiert sich aufgrund der Tatsache, dass die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft mit Wohnimmobilien handelt und somit eine Art „Cost-Average-Effekt“ ausnutzt. Fallende Wohnimmobilienpreise können also die Chance günstiger Einstiegsmöglichkeiten in den Immobilienmarkt mit sich bringen.



Anhang für das Geschäftsjahr 2013

1. Grundlagen des Jahresabschlusses

Die Buchführung wird mit Hilfe einer Datenverarbeitung (System DATEV) erstellt.

Gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 1 HGB wurde die Buchführung des Geschäftsjahres 2013 ordnungsgemäß mit den Salden der Schlussbilanz zum 31.12.2012 eröffnet.

Der Buchhaltung der Gesellschaft liegt der Kontenrahmen SKR 03 zugrunde. Die Aufstellung des Inventars erfolgt durch die Gesellschaft.

Das Anlagevermögen wird in einem Anlagenverzeichnis geführt. Zugänge und Abgänge des Geschäftsjahres werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfasst. Die Bestandsaufnahme des Anlagevermögens erfolgte durch Buchinventur. Die Verbuchung der Ab-

schreibungen des Geschäftsjahres wurde von mir vorgenommen. Die Bestandsaufnahme des Vorratsvermögens erfolgte gemäß §§ 240, 241 HGB durch Stichtagsinventur am 30.12.2013 auf Basis von Inventurlisten. Die Bewertung des Vorratsvermögens erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Die Verbuchung von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfolgt über Debitoren- bzw. Kreditorenkonten. Eine Aufstellung über ausfallgefährdete Forderungen liegt vor. Wertberichtigungen wurden von mir gebucht. Kontoauszüge der Banken und Kreditinstitute und Kassenbuch liegen vor.

Die Verbuchung der Aktiven Rechnungsabgrenzungen, der Aktiven latenten Steuern und der Rückstellungen erfolgte durch mich. Hierfür erforderliche Nachweise und Berechnungen liegen vor.

2. Rechtliche Verhältnisse

Firma	Eventus eG – Die Wohnungsgenossenschaft
Anschrift	Am Kochenhof 12, 70192 Stuttgart
Sitz	70192 Stuttgart
Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft
Genossenschaftsregister	Stuttgart
GnR.-Nr.	720089
Gegenstand des Unternehmens	Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und vermieten
Geschäftsjahr	Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr
Vorstand	Marco Terracciano (Vorsitzender), Serkan Akarsu
Aufsichtsrat	Yvonne Lür, Marc Schmidt, Bartolomeo Terracciano, Petra Strasser
Gesellschaftsvertrag	Die Eventus eG wurde durch Satzung gegründet.
Änderungen im Berichtsjahr	08.06.2012
Betriebsfinanzamt	Finanzamt Stuttgart
Steuernummer	99013/07429



I. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft nach § 267 Abs. 1 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird gemäß § 275 HGB in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, die keinen Betrag ausweisen, wurden gemäß § 265 Abs. 8 HGB nicht angegeben.

II. Allgemeine Angaben zur Bewertung und Bilanzierung einschließlich der Vornahme steuerrechtlicher Maßnahmen

Bilanzierungsvorschriften

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen und Grundstücksrechte nicht mit Grundstückslasten verrechnet.

Das Anlage- und Umlaufvermögen, das Eigenkapital, die Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sind in der Bilanz gesondert ausgewiesen und hinreichend gegliedert.

Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen.

Für Aufwendungen zur Gründung des Unternehmens, zur Beschaffung des



Eigenkapitals sowie für immaterielle Vermögensgegenstände, die nicht entgeltlich erworben wurden, ist kein Aktivposten angesetzt.

Rückstellungen sind im Rahmen des § 249 HGB gebildet worden.

Unter der Bilanz sind Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften und aus Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in einem Betrag vermerkt.

Haftungsverhältnisse sind auch angegeben, wenn ihnen gleichwertige Rückgriffsforderungen gegenüberstehen.

Bewertungsvorschriften

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorhergehenden

Geschäftsjahres nicht überein, da die Gesellschaft erst gegründet wurde.

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Dem stehen auch die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten nicht entgegen.

Die Vermögensgegenstände und Schulden sind zum Abschlussstichtag einzeln bewertet worden.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert sind.

Einzelne Posten sind wie folgt bewertet worden:



Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu den Anschaffungskosten oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet.

Die Bemessung der planmäßigen Abschreibung sind die Anschaffungskosten oder Herstellungskosten auf die Geschäftsjahre verteilt worden, in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt wird.

Die Bewertungsvereinfachung nach §6 Abs. 2 EStG wurde für das Geschäftsjahr 2013 in Anspruch genommen.

Die Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens sind auf den Börsen oder Marktpreis abgeschrieben worden. War ein Börsen- oder Marktpreis nicht feststellbar, so ist auf den beizulegenden Wert abgeschrieben worden.

Die Forderungen sind grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Erkenn-

baren Einzelrisiken wurden durch Abschreibungen auf diese Forderungen berücksichtigt. Das allgemeine Kreditrisiko bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden durch eine Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen. Die Rückstellungen wurden nach üblicher kaufmännischer Schätzung ermittelt.

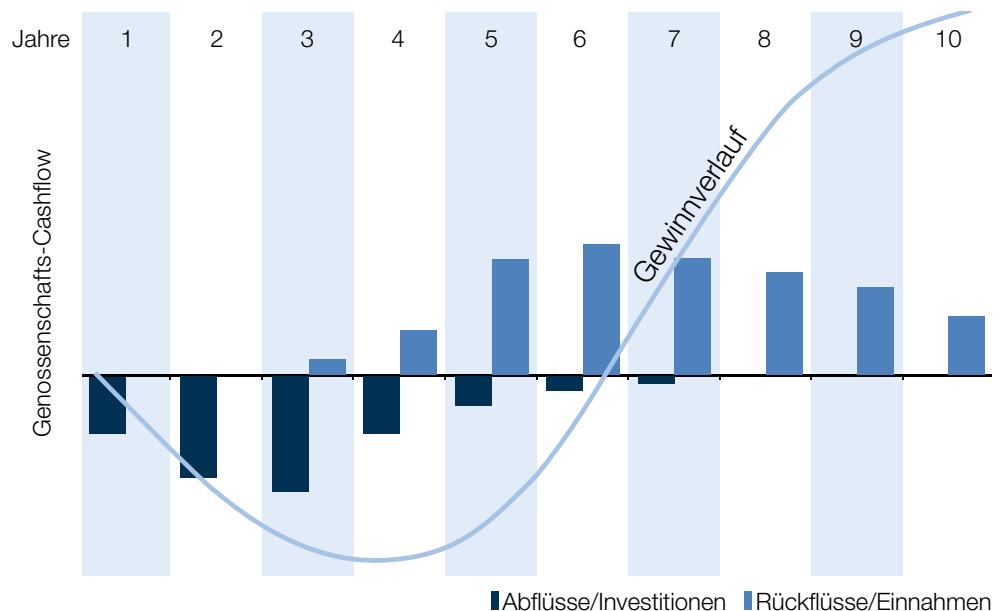
Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von dem Zeitpunkt der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt worden.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden konnten beibehalten werden.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 0,00 (VJ EUR 0,00).

J-Kurven-Effekt (Cashflow-Profil)

bei Wohnungsgenossenschaften für investierende Mitglieder



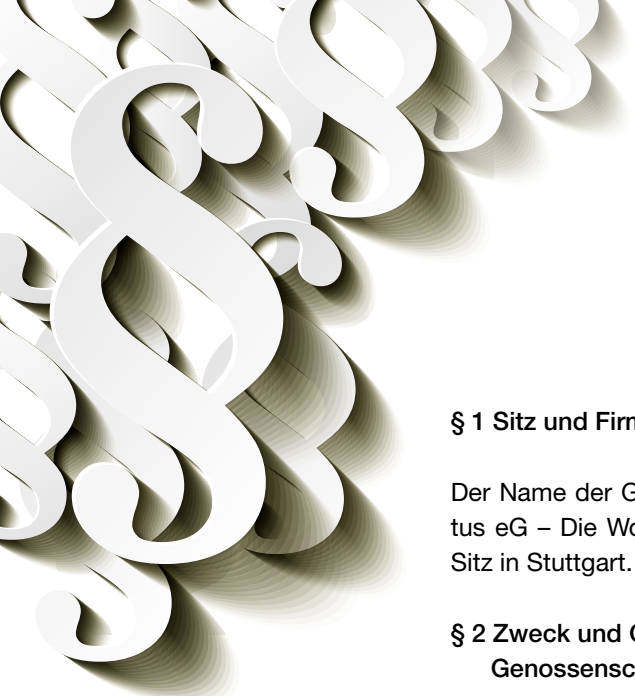
Die investierende Mitgliedschaft bei einer Wohnungsgenossenschaft bildet eine eigene Anlageklasse. Zusammen mit anderen Investitionen bei Genossenschaften aller Art alternativen Anlageklassen gezählt. Daneben stehen etablierte, traditionelle Anlageklassen wie Aktien, Anleihen oder Geldmarktpapiere. Die verschiedenen Anlageklassen unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihrer Rendite-/Risikopotenziale, der ihnen zugrunde liegenden Vermögenswerte und ihrer Liquidität. Während etwa Aktien und Anleihepapiere über eine Börse innerhalb kurzer Zeit verkauft werden können, ist dies bei Genossenschaftsanteilen herkömmlicher Genossenschaften oder Genossenschaften für investierende Mitglieder nicht möglich. Diese Illiquidität ist ein Grund für einen Risikoaufschlag dieser Anlagen und die höheren Renditeanforderungen an alternative Anlagen.

Genossenschaftsanteile für investierende Mitglieder sind typischerweise eine kurz- bis mittelfristige und illiquide Anlage. Die Laufzeit einer Mitgliedschaft bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft beträgt in der Regel 3 bis 5 Jahre und kann fallweise verlängert werden, wenn das investierende Mitglied das wünscht. Man nennt die Mitgliedschaft einer Wohnungsgenossenschaft für investierende Mitglieder mit einer Mindesthaltungedauer auch Closed-End Mitgliedschaften. Genossenschaftsanteile können aktuell noch nicht wie andere Wertpapiere über einen Zweitmarkt oder eine Börse kurzfristig veräußert werden. Durch die festgelegte Laufzeit und die mangelnde Liquidität zeigt sich der wahre Wert und damit die abschließende Rendite erst bei vollständiger Realisierung, was die Bewertung und Performance-Messung erschwert. Das Renditepotenzial von Wohnimmobilien-Investitionen ist im Erfolgsfall überdurchschnittlich hoch. Allerdings steht diesem das Ri-



siko eines Totalverlustes gegenüber, was durch eine typische Risikostreuung zwar um ein vielfaches gemildert, aber nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Die Netto-Kapitalflüsse und damit auch die erzielte Rendite eines Wohnungsgenossenschaft für investierende Mitglieder, die sich auf den Handel von Neubauimmobilien zu 100 % eigenkapitalfinanziert entschieden hat, verlaufen in der so genannten J-Kurve. In den ersten Jahren erreichen die Genossenschaften einen negativen Rendite- und Liquiditätsverlauf. Dieser ergibt sich aus dem negativen Saldo der Gründungskosten und Managementgebühren sowie den Kapitalabflüssen für erste Investitionen, denen erst ein geringer Rückfluss an Ausschüttungen an Mitglieder gegenüber steht. Erst wenn in den späteren Jahren Rückflüsse aus den Veräußerungen von Wohnimmobilienprojekten entstehen, überkompensieren diese die vorherigen Liquiditätsabflüsse und heben die Renditen im Erfolgsfall in den

positiven Bereich. Die endgültige Rendite einer Investition in Wohnimmobilienprojekte steht somit erst nach Ablauf seiner Laufzeit und Veräußerung aller Wohneinheiten fest.



§ 1 Sitz und Firma

Der Name der Genossenschaft lautet Eventus eG – Die Wohnungsgenossenschaft mit Sitz in Stuttgart.

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine günstige, adäquate und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

(2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern, verwalten, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallen den Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

(3) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 die Voraussetzungen.

(4) Die Genossenschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten.

§ 3 Mitgliedschaft

Mitglieder können werden:

a) Natürliche Personen

b) Personenhandelsgesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

(1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten und förmlichen Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Über die Zulassung der Mitglieder beschließt der Vorstand.

(2) Ein Bewerber kann vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates als investierendes Mitglied im Sinne von § 8 Abs. 2 GenG zugelassen werden. Über die Höchstzahl der investierenden Mitglieder sowie über die Übernahme weiterer Geschäftsanteile durch diese beschließt die Generalversammlung mit $\frac{3}{4}$ Mehrheit. Investierende Mitglieder sind in der Mitgliederliste gesondert zu führen und als solche zu kennzeichnen. Ein investierendes Mitglied kommt für die Förderung durch die Genossenschaft nicht in Betracht.

(3) Dem Bewerber ist vor Abgabe seiner Beitrittserklärung die Satzung in der jeweils geltenden Fassung zur Verfügung zu stellen.

§ 5 Eintrittsgeld

(1) Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld von einmalig 100,00 EUR zu zahlen.

(2) Das Eintrittsgeld kann dem Ehegatten bzw. dem eingetragenen Lebenspartner, den minderjährigen Kindern eines Mitglieds, dem die Mitgliedschaft fortzusetzenden Erben, erlassen werden. Hierüber entscheidet der Vorstand.

(3) Einem Beitretenden, der bereits Mitglied einer anderen Wohnungsgenossenschaft ist, kann das Eintrittsgeld auf Antrag erlassen werden.

§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch Kündigung, Tod, Übertragung des Geschäftsguthabens, Ausschluss und die Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft.

§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft

(1) Das Mitglied hat das Recht, durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft zu erklären.

(2) Die Kündigung findet ausschließlich zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens 6 Monate vorher schriftlich erfolgen.

(3) Das Mitglied hat ein, auf einen Monat befristetes, außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von § 67 a GenG, wenn die Generalversammlung

a) eine Erhöhung des Geschäftsanteils,

b) eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft,

c) die Einführung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,

d) eine längere Kündigungsfrist als 2 Jahre,

e) die Einführung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- oder Dienstleistungen beschließt.

(4) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens

(1) Ein Mitglied kann jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern der Erwerber bereits Mitglied ist oder Mitglied wird. Die Übertragung des Geschäftsguthabens bedarf der Zustimmung des Vorstandes, der die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern kann.

(2) Ein Mitglied kann sein Geschäftsguthaben, ohne aus der Genossenschaft auszuscheiden, teilweise übertragen und hierdurch die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, soweit es nicht nach der Satzung der einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine vom Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist. Die Voraussetzungen des Abs. 1 gelten entsprechend.

(3) Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft erwerben. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen oder übertragenden Mitgliedes seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat der Erwerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen.

§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

Stirbt ein Mitglied, so wird dessen Mitgliedschaft durch seine Erben fortgesetzt. Sind mehrere Erben vorhanden und teilen diese



nicht innerhalb von 6 Monaten nach dem Todesfall der Genossenschaft schriftlich mit, welchem von ihnen die Mitgliedschaft allein überlassen worden ist, so endet diese mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Frist abgelaufen ist. Mehrere Erben können bis zu diesem Zeitpunkt Erklärungen gegenüber der Genossenschaft nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter abgeben. Das gleiche gilt für die Ausübung des Stimmrechts in der Generalversammlung. Der gemeinschaftliche Vertreter ist der Genossenschaft unverzüglich und schriftlich mitzuteilen. Die Fortsetzung der Mitgliedschaft mit einem Erben, der nach seiner Person oder nach seinem Verhalten die Genossenschaft gem. §11 zum Ausschluss berechtigen würde, ist ausgeschlossen.

§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person, einer Handels- oder Kapitalgesellschaft

Wird eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Führt die Auflösung oder das Erlöschen zu einer Gesamtrechtsnachfolge, so setzt der Gesamtrechtsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres fort.

§ 11 Ausschließung eines Mitglieds

(1) Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,

a) wenn es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder beschädigt oder zu beschädigen versucht,

b) wenn es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsmäßigen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehender Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Genossenschaft besteht,

c) wenn über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt worden ist,

d) wenn sein Anteil gepfändet wird und es keiner Aufhebung der Pfändungsmaßnahme binnen eines Monats erreichen kann

e) wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als 6 Monate unbekannt ist.

(2) Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern.

(3) Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen unverzüglich vom Vorstand durch Einschreiben (z.B. Einwurfeinschreiben) mitzuteilen. Von dem Zeitpunkt der Absendung desselben kann das Mitglied nicht mehr an der Generalversammlung teilnehmen.

(4) Der Ausgeschlossene kann innerhalb von einem Monat nach Zugang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief (z.B. Einwurfeinschreiben) gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet der Aufsichtsrat.

(5) Im Verfahren vor dem Aufsichtsrat müssen die Beteiligten die Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen abschließend (oder endgültig). Der

Beschluss ist den Beteiligten in der vorgeschriebenen Form gem. Abs. 3 Satz 1 mitzuteilen.

(6) Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Generalversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung mit $\frac{3}{4}$ Mehrheit beschlossen hat.

§ 12 Auseinandersetzung

(1) Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinander zu setzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist.

(2) Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitgliedes. Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehende fällige Forderung gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitgliedes für einen etwaigen Ausfall.

(3) Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet, soweit nicht der Vorstand Ausnahmen zulässt.

(4) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen 6 Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem

das Ausscheiden erfolgt ist, auszuzahlen. Der Ausgeschiedene kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von 6 Monaten nach seinem Ausscheiden und nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in drei Jahren.

§ 13 Rechte der Mitglieder

(1) Die Mitglieder üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft durch Beschlussfassung in der Generalversammlung aus.

(2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitgliedes auf Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt, nach Maßgabe der folgenden Satzungsbestimmungen und der gem. § 28 aufgestellten Grundsätze.

(3) Das Mitglied ist aufgrund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt,

a) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen,

b) das Stimmrecht in der Generalversammlung auszuüben,

c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder in Textform abgegebenen Eingabe die Einberufung einer Generalversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Generalversammlung, soweit diese zur Zuständigkeit der Generalversammlung gehören, zu fordern,

d) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen,



e) Auskunft in einer Generalversammlung zuverlangen,

f) am Bilanzgewinn der Genossenschaftteilzuneehmen

g) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung ganz oder teilweise auf einen anderen zu übertragen,

h) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären,

i) weitere Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 18 zu kündigen,

j) die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens gemäß § 12 zu fordern,

k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Generalversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern,

l) die Mitgliederliste einzusehen,

m) das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichts einzusehen.

§ 14 Wohnliche Versorgung der Mitglieder

(1) Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie das Recht auf Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung bzw. eines Dauerwohnrechts nach Wohneigentumsgesetz, steht ebenso wie das Recht auf Inanspruchnahme von Betreuung und Dienstleistungen vorrangig Mitgliedern der Genossenschaft zu.

(2) Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann hieraus nicht abgeleitet werden.

§ 15 Überlassung von Wohnraum

(1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein Nutzungsrecht des Mitgliedes.

(2) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

§ 16 Pflichten der Mitglieder

(1) Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen durch

a) Übernahme von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf,

b) Teilnahme am Verlust,

c) weitere Zahlungen gemäß Beschluss der Generalversammlung nach Auflösung der Genossenschaft, bei Mitgliedern, die ihren Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt haben (§ 87a GenG),

d) Zahlung des Eintrittsgeldes.

(2) Das Mitglied ist verpflichtet, für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Generalversammlung beschließt.

(3) Das Mitglied hat bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrnehmung von Rechten auch aus abgeschlossenen Verträgen die Belange der Gesamtheit der Mitglieder im Rahmen der genossenschaftlichen Treuepflicht angemessen zu berücksichtigen.

§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

(1) Der Geschäftsanteil beträgt 100,00 EUR.

(2) Für die Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, einen Anteil (Pflichtanteil) zu übernehmen.

(3) Ein Mitglied, das eine Wohnung oder einen Geschäftsraum durch die Genossenschaft anmietet, ist verpflichtet, weitere 10 Pflichtanteile zu übernehmen. Ist eine Wohnung oder ein Geschäftsraum mehreren Mitgliedern überlassen, sind die Pflichtanteile nach Abs. 3 nur einmal zu übernehmen. Soweit das Mitglied bereits weitere Geschäftsanteile gemäß Abs. 5 gezeichnet hat, werden diese auf die Pflichtanteile angerechnet.

(4) Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann Ratenzahlungen zulassen, jedoch sind in diesem Fall im ersten Quartal nach Zulassung der Beteiligung 10,00EUR (mindestens 1/10 je Geschäftsanteil) einzuzahlen. Vom Beginn des folgenden Quartals sind quartalsweise weitere 30,00EUR einzuzahlen, bis die Pflichtanteile erreicht sind. Die vorzeitige Volleinzahlung der Pflichtanteile ist zulässig.

(5) Über die Geschäftsanteile gem. Abs. 2 und 3 hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Die Anteile sind sofort einzuzahlen, um Planung und Wirtschaftliches handeln der Genossenschaft zu gewährleisten.

(6) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Im Übrigen gilt § 41 der Satzung.

(7) Die Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, ist 2.500. Ausnahmen können vom Vorstand beschlossen werden.

(8) Die Einzahlungen auf den/die Genossenschaftsanteil(e), vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitglieds.

(9) Die Abtretung oder Verpfändung des Geschäftsguthabens an Dritte ist unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Eine Aufrechnung des Geschäftsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten ist nicht gestattet. Für das Auseinandersetzungsguthaben gilt § 12 der Satzung.

§ 18 Kündigung weiterer Anteile

(1) Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile i.S. von § 17 zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung kündigen, soweit es nicht nach einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist. § 7 Abs. 2 dieser Satzung gilt sinngemäß.

(2) Ein Mitglied, welches einzelne Geschäftsanteile gekündigt hat, kann nur den Teil seines Geschäftsguthabens beanspruchen, der die auf die verbleibenden Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszufahrenden Teils des Geschäftsguthabens gilt § 12 dieser Satzung sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 17 Abs. 3 – 6), wird der aus-



zahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens hiermit verrechnet.

§ 19 Ausschluss der Nachschusspflicht

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

§ 20 Organe der Genossenschaft

Die Genossenschaft hat als Organe den Vorstand, den Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

§ 21 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische oder Personengesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Vorstand bestellt werden. Investierende Mitglieder können keine Vorstandsmitglieder werden.

(2) Ehegatten und eingetragene Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes können keine Mitglieder des Vorstands sein.

(3) Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt und angestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung kann vorzeitig nur durch die Generalversammlung widerrufen werden. Die Vorstandsmitglieder sind vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181.2 BGB befreit.

(4) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Generalversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von zwei Dritteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Generalversammlung ist

unverzüglich einzuberufen. Den vorläufigen ihres Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Generalversammlung Gehör zu geben.

(5) Anstellungsverträge mit hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sollen auf die Dauer der Bestellung abgeschlossen werden. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterzeichnet namens der Genossenschaft die Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern. Führt die Kündigung des Anstellungsverhältnisses eines Vorstandsmitgliedes unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Frist sowie für den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen ist der Aufsichtsrat, vertreten durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, zuständig. Für die außerordentliche Kündigung des Anstellungsvertrages aus wichtigem Grund (fristlose Kündigung) ist die Generalversammlung zuständig.

(6) Bei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Bestellung. Sie können eine angemessene Aufwandsentschädigung erhalten, über die der Aufsichtsrat bestimmt.

§ 22 Leitung und Vertretung der Genossenschaft

(1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetze und Satzung festlegen.

(2) Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

(3) Ein Prokurist zeichnet für die Genossenschaft, indem er der Firma der Genossenschaft seinen Namen mit einem, die Prokura andeutenden, Zusatz beifügt.

(4) Ist die Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.

(5) Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Das gilt sinngemäß für Vorstandsmitglieder, die in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten.

(6) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der angegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder beschlussfähig. Niederschriften über Beschlüsse sind von den Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

(7) Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die auch eine Geschäftsverteilung regeln sollte. Sie ist von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterschreiben.

(8) Die Mitglieder des Vorstandes sind berechtigt, an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilzunehmen, wenn nicht durch besonderen Beschluss des Aufsichtsrates die Teilnahme ausgeschlossen wird. In den Sitzungen des Aufsichtsrates hat der Vorstand die erforderlichen Auskünfte über geschäftliche Angelegenheiten zu erteilen. Bei der Beschlussfassung des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

§ 23 Aufgaben und Pflichten des Vorstandes

(1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Über

vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie auch nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt Stillschweigen zu wahren.

(2) Der Vorstand ist insbesondere verpflichtet,

a) die Geschäfte entsprechend der genossenschaftlichen Zielsetzung zu führen,

b) die für einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb notwendigen personellen, sachlichen und organisatorischen Maßnahmen rechtzeitig zu planen und durchzuführen.

c) für ein ordnungsgemäßes Rechnungswesen gemäß §§ 38 ff. der Satzung zu sorgen,

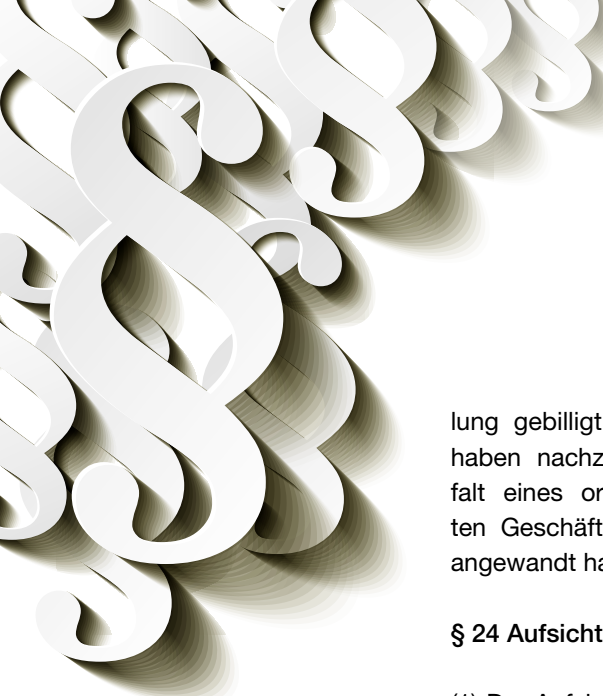
d) über die Zulassung des Mitgliedschaftserwerbs und über die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen zu entscheiden,

e) die Mitgliederliste nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes zu führen,

f) im Prüfungsbericht festgehaltene Mängel abzustellen und dem Prüfungsverband darüber zu berichten.

(3) Der Vorstand, hat dem Aufsichtsrat über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung) zu berichten. Der Vorstand hat den Jahresabschluss unverzüglich nach seiner Aufstellung dem Aufsichtsrat vorzulegen.

(4) Die Ersatzpflicht gegenüber der Genossenschaft tritt nicht ein, wenn die Handlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Mitgliederversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird dagegen nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Aufsichtsrat die Hand-



lung gebilligt hat. Die Vorstandsmitglieder haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft angewandt haben.

§ 24 Aufsichtsrat

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Generalversammlung kann eine höhere Zahl festlegen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen oder Personengesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Aufsichtsrat gewählt werden. Investierende Mitglieder können nicht in den Aufsichtsrat gewählt werden.

(2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung für fünf Jahre gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Generalversammlung abzurufen und durch Wahl zu ersetzen. Die Wahl und Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern erfolgt mit $\frac{3}{4}$ Mehrheit.

(3) Scheiden Mitglieder im Laufe der Amtszeit aus, so besteht der Aufsichtsrat bis zu nächsten ordentlichen Generalversammlung, in der die Ersatzwahlen vorgenommen werden, nur aus den verbleibenden Mitgliedern. Frühere Ersatzwahlen durch eine außerordentliche Generalversammlung sind nur dann erforderlich, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei herabsinkt bzw. weniger als die Hälfte seiner von der Generalversammlung gewählten Mitglieder noch gegeben sind. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtsdauer ausgeschiedener Aufsichtsratsmitglieder.

(4) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein.

Sie dürfen nicht als Mitarbeiter in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Mitglieder des Aufsichtsrats können nicht sein die Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedes. Ehemalige Vorstandsmitglieder können erst ab erteilter Entlastung in den Aufsichtsrat gewählt werden.

(5) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter. Das gilt auch, sobald sich eine Zusammensetzung durch Wahlen verändert hat. Der Aufsichtsrat soll zweimal im Kalenderjahr zusammentreten.

(6) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung. Ihm steht ein angemessener Auslagensatz, auch in pauschalierter Form, zu. Die Generalversammlung kann über eine Vergütung beschließen.

§ 25 Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates

(1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt. Hierbei hat er insbesondere die Leitungsbefugnis des Vorstandes gemäß § 27 Abs. 1 GenG zu beachten.

(2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern gerichtlich und außergerichtlich. Über die Führung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder entscheidet die Generalversammlung.

(3) Der Aufsichtsrat kann vom Vorstand jederzeit Auskünfte über die Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen. Ein einzelnes Aufsichtsratsmitglied kann Auskünfte nur an den gesamten Aufsichtsrat verlangen. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat das

Recht und die Pflicht von den Vorlagen des Vorstandes Kenntnis zu nehmen. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat den Inhalt des Prüfungsberichtes zur Kenntnis zu nehmen.

(4) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen und der Generalversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten.

(5) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschlüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

(6) Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.

(7) Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden ausgeführt.

§ 26 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitgliedes einer Wohnungsgenossenschaft anzuwenden. Die haben über alle vertraulichen Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft sowie der Mitglieder und von Dritten, die ihnen durch die Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren; dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt. Im Übrigen gilt gemäß § 41 GenG für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder § 34 GenG sinngemäß.

§ 27 Sitzungen des Aufsichtsrates

(1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.

(2) Der Aufsichtsrat soll den Vorstand in der Regel zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil.

(3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zwecks und der Gründe dies verlangen.

(4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Generalversammlung gewählten Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend ist. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

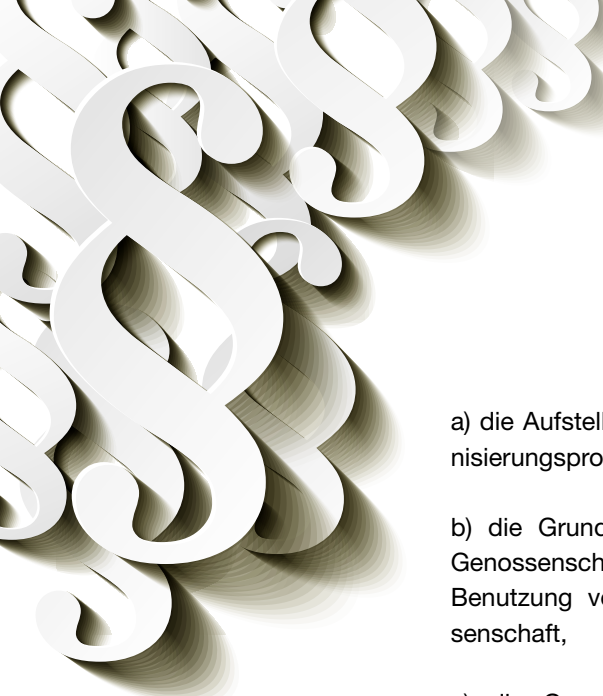
(5) Schriftliche Beschlussfassungen des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.

(6) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

(7) Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden ausgeführt.

§ 28 Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über



a) die Aufstellung des Neubau- und Modernisierungsprogramms, l) die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Generalversammlung.

b) die Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,

§ 29 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

c) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,

(1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Die Sitzungen leitet der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder ein von ihm benannter Vertreter. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.

d) die Grundsätze für die Veräußerung von Wohnungen,

e) die Grundsätze für die Veräußerung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen, anderen Wohnungsbauten, Immobilien und unbebauten Grundstücken, sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,

(2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt.

f) die Grundsätze für die Betreuung der Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen oder des Dauerwohnrechts, für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,

(3) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind vom Schriftführer des Aufsichtsrates Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden, dem Schriftführer und seinem Vorstandsmitglied zu unterschrieben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

g) die Zulassung von investierenden Mitgliedern,

h) die Erteilung einer Prokura

i) den Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen sowie die Einbringung von Immobilien in andere Genossenschaften,

§ 30 Rechtsgeschäfte mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

j) die im Ergebnis des Berichts über die gesetzliche Prüfung zu treffenden Maßnahmen,

(1) Geschäfte und Rechtsgeschäfte mit der Wohnungsgenossenschaft dürfen die Mitglieder des Vorstandes sowie ihre Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner und weitere nahen Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates, die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie ihre Ehegatten, eingetragene Lebenspartner und weiteren nahen Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Vorstandes und des Aufsichtsrates abschließen. Dies gilt auch für

k) die Einstellung in und die Entnahme aus Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder der Deckung des Verlustes

einseitige Rechtsgeschäfte sowie für die Änderung und Beendigung von Verträgen. Die Betroffenen haben bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht. Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf weiterhin die gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit im selben Geschäftsbereich wie dem der Genossenschaft.

(2) Abs. 1 gilt auch für Rechtsgeschäfte zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen ein Organmitglied oder sein in Abs. 1 genannter Angehöriger beteiligt ist oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.

(3) Rechtsgeschäftliche Erklärungen und Verträge im Sinne von Abs. 1 sind namens der Genossenschaft vom Vorstand und vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates bzw. seinem Stellvertreter zu unterzeichnen. Die Betroffenen sind von der Mitunterzeichnung ausgeschlossen.

§ 31 Stimmrecht in der Generalversammlung

(1) In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme.

(2) Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht von juristischen Personen und Kapitalgesellschaften wird durch ihre gesetzlichen Vertreter, das Stimmrecht von Personengesellschaften durch zur Vertretung ermächtigten Gesellschafter ausgeübt.

(3) Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern und volljährige Kinder des Mitgliedes sein. Die Bevollmächtigung

von Personen, die sich geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts erbieten, ist ausgeschlossen.

(4) Niemand kann für sich oder einen anderen das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.

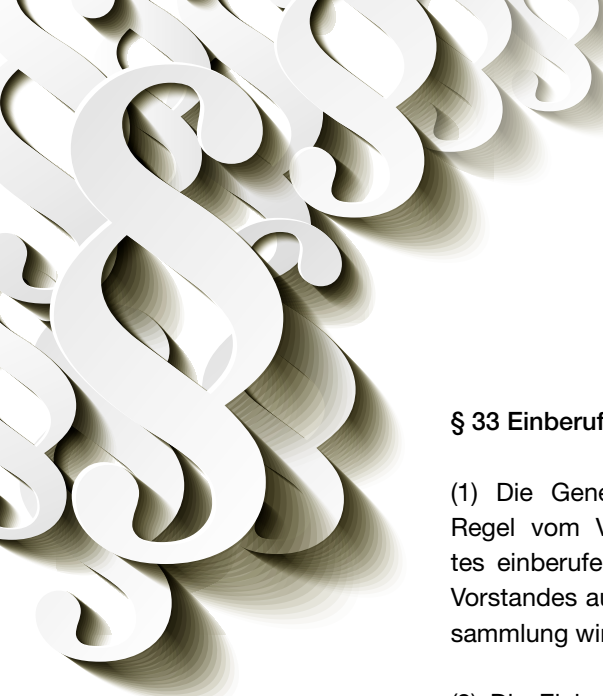
(5) Investierende Mitglieder dürfen in keinem Fall die ordentlichen Mitglieder überstimmen können. Beschlüsse, die nach Gesetz oder Satzung einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen bedürfen, dürfen von den investierenden Mitgliedern nicht verhindert werden können.

§ 32 Generalversammlung

(1) Die ordentliche Generalversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.

(2) Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) nebst Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Generalversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

(3) außerordentliche Generalversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsergebnisses oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für notwendig hält.



§ 33 Einberufung der Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung wird in der Regel vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Generalversammlung wird dadurch nicht berührt.

(2) Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Mitgliedern zugewandene schriftliche Mitteilung. Die Einladung ergeht vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder vom Vorstand, falls dieser die Generalversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Generalversammlung und dem Tag des Zugangs der Einladung muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen.

(3) Die Generalversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder dies in einer in Textform abgegebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangt. Fordert der zehnte Teil der Mitglieder rechtzeitig in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Generalversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

(4) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehören, aufgenommen werden.

(5) Gegenstände der Tagesordnung müssen rechtzeitig vor der Generalversammlung durch eine den Mitgliedern zugewandene schriftliche Mitteilung angekündigt werden. Zwischen dem Tag der Generalversammlung und dem Tag des Zugangs der schriftlichen Mitteilung muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen. Dasselbe gilt für Anträge

des Vorstandes oder des Aufsichtsrates. Dies gilt nicht, wenn sämtliche Mitglieder erschienen sind oder es sich um Beschlüsse über die Leitung der Versammlung oder um Anträge auf Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung handelt.

§ 34 Leitung der Generalversammlung und Beschlussfassung

(1) Die Leitung der Generalversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied des Vorstandes die Versammlung zu leiten. Der Versammlungsleiter kann einem Vertreter des gesetzlichen Prüfungsverbandes die Versammlungsleitung übertragen. Der Versammlungsleiter ernannt einen Schriftführer sowie die Stimmzähler.

(2) Abstimmungen erfolgen nach Ermessen des Versammlungsleiters durch Handheben oder Aufstehen. Auf Antrag kann die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.

(3) Bei der Feststellung des Stimmverhältnisses werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt; Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag – vorbehaltlich der besonderen Regelung bei Wahlen – als abgelehnt.

(4) Wahlen zum Aufsichtsrat erfolgen aufgrund von Einzelwahlvorschlägen. Listenvorschläge sind unzulässig. Jeder Wahlberechtigte hat so viele Stimmen, wie Aufsichtsratsmitglieder und Vorstandsmitglieder zu wählen sind. Gewählt sind nach der Anzahl der abgegebenen Stimmen die Bewerber, die auf $\frac{3}{4}$ der gültigen, abgegebenen Stimmzettel bezeichnet sind. Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über die zu wählenden Personen einzeln abzustim-

men. Erhalten die Bewerber im 1. Wahlgang nicht $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen, so sind im 2. Wahlgang die Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen erhalten. Bei Stimmengleichheit entscheidet das durch den Versammlungsleiter zu ziehende Los. Der Gewählte hat unverzüglich zu erklären, ob er die Wahl annimmt.

(5) Über die Beschlüsse der Generalversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen des Versammlungsleiters sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Versammlungsleiters und den anwesenden Mitgliedern des Vorstandes zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung sind als Anlagen beizufügen. Wird eine Satzungsänderung beschlossen, die die Erhöhung des Geschäftsanteils, die Einführung oder Erweiterung der Pflichtbeteiligung mit weiteren Anteilen, die Einführung oder Erweiterung der Nachschusspflicht, die Verlängerung der Kündigungsfrist über zwei Jahre hinaus, ferner die Fälle des § 16 Abs. 3 GenG betrifft oder eine wesentliche Änderung des Unternehmensgegenstandes betrifft oder wird die Fortsetzung der Genossenschaft nach § 117 GenG beschlossen, so ist der Niederschrift ein Verzeichnis der erscheinenden oder vertretenen Mitglieder mit Vermerk der Stimmzahlen beizufügen. Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.

§ 35 Zuständigkeit der Generalversammlung

(1) Die Generalversammlung beschließt über die im Genossenschaftsgesetz und in dieser Satzung bezeichneten Angelegenheiten, insbesondere über

a) Änderungen der Satzung,

b) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),

c) die Verwendung des Bilanzgewinns

d) die Deckung des Bilanzverlustes,

e) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,

f) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates,

g) die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates sowie Festsetzung einer Vergütung,

h) die Wahl der Mitglieder des Vorstandes,

i) Widerruf der Bestellung von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates,

j) die firstlose Kündigung des Anstellungsvertrages von Vorstandsmitgliedern,

k) den Ausschluss von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aus der Genossenschaft,

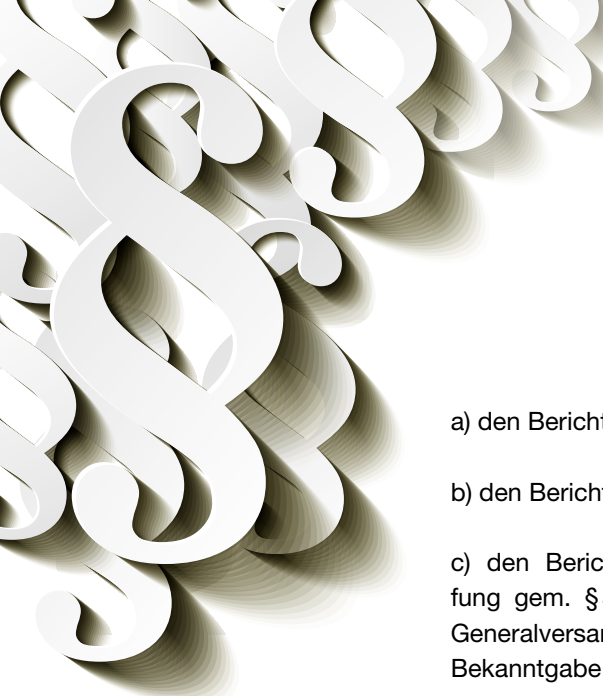
l) die Führung von Prozessen gegen im Amt befindliche und ausgeschiedene Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung.

m) den Rahmen für die Zahl der zugelassenen investierenden Mitglieder sowie für die Übernahme weiterer Geschäftsanteile durch diese Festsetzung der Beschränkungen bei der Kreditgewährung gemäß § 49 GenG.,

n) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, oder Formwechsel,

o) die Auflösung der Genossenschaft;

(2) Die Generalversammlung berät über



a) den Bericht des Vorstandes.

b) den Bericht des Aufsichtsrates,

c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gem. § 59 GenG, ggf. beschließt die Generalversammlung über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes.

(4) Beschlüsse, durch die eine Verpflichtung der Mitglieder zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Leistung von Sachen oder Diensten eingeführt oder erweitert wird, bedürfen einer Mehrheit von mindestens neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen.

§ 36 Mehrheitserfordernisse

(1) Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.

(2) Beschlüsse der Generalversammlung über

a) den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern sowie die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern und Vorstandsmitgliedern,

b) die Änderung der Satzung,

c) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, oder Formwechsel,

d) die Auflösung der Genossenschaft, bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen;

(3) Beschlüsse über die Auflösung können nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder anwesend oder vertreten ist. Trifft das nicht zu, so ist erneut nach Wahrung der Einladungsfrist nach höchstens vier Wochen eine weitere Generalversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit die entsprechenden Beschlüsse fassen kann. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

§ 37 Auskunftsrecht

(1) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Generalversammlung vom Vorstand oder Aufsichtsrat Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, soweit das zur sachgemäßen Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.

(2) Der Vorstand darf Auskunft verweigern, soweit

a) sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen,

b) die Erteilung der Auskunft strafbar wäre oder eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltung verletzen würde,

c) das Auskunftsverlangen die persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse eines Dritten betrifft,

d) es sich um arbeitsvertragliche Vereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Mitarbeitern der Genossenschaft handelt,

e) die Verlesung von Schriftstücken zu einer unzumutbaren Verlängerung der Mitgliederversammlung führen würde.

(3) Wird einem Mitglied eine Auskunft verweigert, so kann es verlangen, dass die

Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

§ 38 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses

(1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Genossenschaft in das Genossenschaftsregister bis zum 31.12. des Eintragungsjahres.

(2) Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleisten.

(3) Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind anzuwenden.

(4) Der Jahresabschluss ist mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Mitgliederversammlung zuzuleiten.

§ 39 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss

(1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Bericht des Aufsichtsrates sind spätestens eine Woche vor der Generalversammlung auszulegen oder ihnen sonst zur Kenntnis zu bringen.

(2) Der Generalversammlung ist neben dem Jahresabschluss auch der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes zur Beschlussfassung vorzulegen.

§ 40 Rücklagen

(1) Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes bestimmt.

(2) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.

(3) Im Übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnissrücklagen gebildet werden.

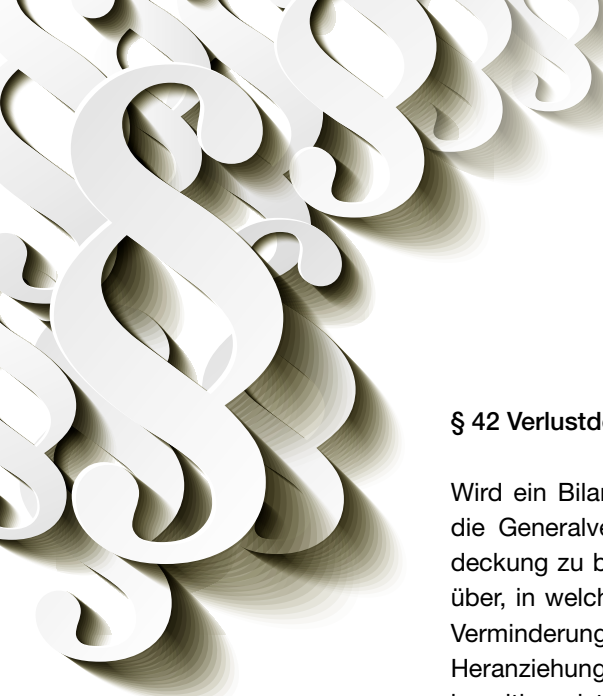
§ 41 Gewinnverwendung

(1) Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden; er kann zur Bildung von anderen Ergebnissrücklagen verwandt werden.

(2) Der Gewinnanteil soll 4 % des Geschäftsguthabens nicht übersteigen.

(3) Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist.

(4) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll erreicht ist wird der Gewinnanteil nicht ausbezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben zugeschrieben. Das gilt auch, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.



§ 42 Verlustdeckung

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Generalversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfang der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklage zu beseitigen ist. Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der Verlustanteil nicht nach den vorhandenen Geschäftsguthaben, sondern nach dem Verhältnis der satzungsmäßigen Pflichtzahlungen bei Beginn des Geschäftsjahres für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch rückständig sind.

§ 43 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind gem. § 22 Abs. 2 und 3 zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden und bei Verhinderung von seinem Stellvertreter unterzeichnet. Die Bekanntmachungen, die durch Gesetz oder Satzung in einem öffentlichen Blatt zu erfolgen haben, werden in der Tageszeitung „Stuttgarter Zeitung“ veröffentlicht. Die offenlegungspflichtigen Unterlagen der Rechnungslegung werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

§ 44 Prüfung der Genossenschaft

(1) Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste in jedem Geschäftsjahr zu prüfen.

(2) Soweit die Genossenschaft Prüfungspflichtigen aus der Makler- und Bauträgerver-

ordnung betreffen, ist auch diese Prüfung durchzuführen.

(3) Die Genossenschaft ist Mitglied im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Sie wird von diesem Prüfungsverband geprüft.

(4) Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern alle Unterlagen und geforderten Aufklärungen zu geben, die für die Durchführung der Prüfung benötigt werden. Die Vorbereitung der Prüfung kann vom Vorstand an Dritte übertragen werden.

(5) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den durch die Generalversammlung festgestellten Jahresabschluss unverzüglich mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.

(6) Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes zu beraten. Der Prüfungsverband ist berechtigt, an der Sitzung teilzunehmen. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, den Beanstandungen und Auflagen des Prüfungsverbandes nachzukommen.

(7) Der Prüfungsverband ist berechtigt, an den Generalversammlungen der Genossenschaften teilzunehmen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen. Er ist daher zu allen Generalversammlungen fristgerecht einzuladen.

§ 45 Auflösung

(1) Die Genossenschaft wird aufgelöst,

a) durch Beschluss der Generalversammlung,

b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens,

c) durch Beschluss des Gerichtes, wenn die Zahl der Genossen weniger als 3 beträgt,

d) durch die übrigen im Genossenschaftsgesetz genannten Fälle.

(2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maßgebend.

§ 46 Gerichtsstand

Der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft aus dem Mitgliedschaftsverhältnis ist das Amtsgericht oder das Landgericht, das für den Sitz der Genossenschaft zuständig ist. Diese Satzung ist durch die Generalversammlung beschlossen, die Neufassung der Satzung ist in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen worden.

Abwicklungshinweise

Faire Behandlung der Anleger

Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft als Genossenschaft verpflichtet sich, alle Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft fair zu behandeln. Die Genossenschaft verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Wohnungsgenossenschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Beteiligungsmöglichkeit

Beitritt

Anleger, die sich entschlossen haben, investierendes Genossenschaftsmitglied bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft zu werden, müssen die vollständig ausgefüllte und rechtsverbindlich unterzeichnete Beitrittsvereinbarung, die der investierenden Mitgliedschaft zugrunde liegt, bei ihrem Anlageberater/Vermittler eingereicht oder diese an die Genossenschaft übermittelt werden.

Eventus eG
DIE Wohnungsgenossenschaft
Am Kochenhof 12
70192 Stuttgart

Die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft nimmt die Beitrittsvereinbarungen und sonstige Willenserklärungen der Anleger entgegen.

Die Beitrittserklärung ist nach Ablauf der Widerrufsfrist für den Anleger sofort bindend, bedarf jedoch der Annah-

meerklärung durch die Genossenschaft. Eines Zugangs der Annahmeerklärung bei dem Anleger bedarf es für die Wirksamkeit nicht. Die Beitrittserklärung wird wirksam mit Wertstellung der Pflichteinlage auf dem Genossenschaftskonto der Eventus eG.

Einzahlung und Bankverbindung

Die Gesamtzeichnungssumme ist in einer Summe innerhalb von 14 Tagen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung oder zum Zeitpunkt der Datumsangabe auf der Beitrittserklärung fällig. Einzahlungen sind auf das folgende Bankkonto der Genossenschaft bei der Volksbank Stuttgart eG zu leisten, das die Eventus eG führt:

IBAN: DE93 6009 0100 0175 9210 08
BIC: VOBADESSXXX

Die bei der Einzahlung entstehenden Kosten trägt der Anleger.

Fernabsatz- und Verbraucherinfos

Gemäß § 312d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in Verbindung mit Artikel 246b § 2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) ist die Genossenschaft bei Vorliegen eines Fernabsatzvertrags über Finanzdienstleistungen verpflichtet, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Die Genossenschaft als Unternehmen

In dieser Informationsbroschüre wird die investierende Mitgliedschaft bei der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft, geschäftsansässig am Kochenhof 12, 70192 Stuttgart, eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Genossenschaftsregisternummer GNR 720089 angeboten.

Hauptgeschäftstätigkeit der Genossenschaft

Bezüglich der Angaben zu der Hauptgeschäftstätigkeit der Genossenschaft wird auf § 1 der Satzung der Eventus eG verwiesen.

Zuständige Aufsichtsbehörde

Zuständige Aufsichtsbehörde für die Aufsicht über das Angebot der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft ist baden-württembergische Genossenschaftsverband mit Hauptsitz in Stuttgart.

Wesentliche Merkmale der Mitgliedschaft an der Wohnungsgenossenschaft und Informationen über das Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft als investierendes Genossenschaftsmitglied ein Angebot auf Abschluss der Genossenschaftsmitgliedschaft ab. Mit der Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch den Vorstand der Eventus eG kommt die investierende Mitgliedschaft zustande, ohne dass es des Zugangs der Annahmeerklärung beim Mitglied bedarf. Die Mitglieder erklären insoweit einen Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärung gemäß § 151 BGB. Unbenommen dessen wird die Annahme den Anlegern durch ein Bestätigungsschreiben schriftlich mitgeteilt.

Die Hauptmerkmale der Anteile an der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft sind Vermögens- und Gewinnbeteiligungen ohne Stimmrechte. Sie werden im jeweiligen Verhältnis des eingezahlten Gesamtkapitals der Kommanditgesellschaft gewährt. Die Ergebnisbeteiligung der Treuhandkommandistin und der Anleger ist in der jeweiligen Fassung der Beitrittserklärung und der Satzung der Genossenschaft geregelt.

Für die investierenden Mitglieder wird die Nachschusspflicht ausgeschlossen. Die Haftsumme der investierenden Mitglieder ist auf 100 % Ihrer Einlage begrenzt.



Gesamtpreis und Zahlungsbedingungen

Der Gesamtpreis der Leistung entspricht der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile ohne jegliche Abschlusskosten oder Eintrittsgelder. Die Gesamtzeichnungssumme ist in einer Summe innerhalb von 14 Tagen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung oder zum Zeitpunkt des Erhalts der Beitrittsbestätigung fällig. Einzahlungen sind auf das folgende Bankkonto der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft bei der Volksbank Stuttgart eG zu leisten, das die Wohnungsgenossenschaft führt:

IBAN: DE93 6009 0100 0175 9210 08
BIC: VOBAD333XXX

Die bei der Einzahlung ggf. entstehenden Kosten trägt der Anleger. Die Wohnungsgenossenschaft fungiert als die Stelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger ausführt.

Zusätzliche Kosten für den Anleger

Im Verzugsfall können von der Genossenschaft gesetzliche Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß §§ 288 Abs. 1, 247 BGB verlangt werden. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt unberührt. Leistet ein Anleger trotz abgelaufener Widerrufsfrist seine 100 % der Pflichteinlage nicht, so ist eine Verwaltungspauschale (sog. Abwicklungsgebühr) von mindestens 150 EUR fällig. Die durch einen Erbfall verursachten Kosten der Genossenschaft trägt jeweils der für den verstorbenen Anleger (in seiner Funktion als investierendes Mitglied) eintretende Anleger. Weitere Kosten können beim Geldverkehr (Überweisungs- und Lastschriftgebühren), bei der Teilnahme an Beschlussfassungen und bei Ausübung von Kontrollrechten gegenüber der Geschäftsführung entstehen, oder wenn im Falle einer Kündigung Streit über das Auseinander-



dersetzungsguthaben entsteht (Porto-, Reise-, Telefon-, Internet- oder Gutachterkosten). Die dadurch entstehenden Kosten sind im Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bezifferbar.

Risikohinweise

Der Erwerb sowie die Veräußerung von Anteilen an Personen- und Kapitalgesellschaften, die direkt oder indirekt in die Asset-Klasse Immobilien und die Veräußerung von Anteilen an in- und ausländischen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften mit beschränkter Haftung im eigenen Namen und für eigene Rechnung, die direkt oder indirekt bzw. mittelbar oder unmittelbar in die Asset-Klassen Immobilien, Beteiligung, Immobilieninvestments, Immobilienobjekte, Objekte, Immobilienprojekte, Projekte bzw. immobilienähnliche und immobilienbezogene Anlagen oder Vermögenswerte investieren, ist mit speziellen Risiken behaftet, die im Einzel-

nen in dieser Informationsbroschüre, ausführlich dargestellt werden. Der Anleger sollte die Risikohinweise auf jeden Fall vor Abgabe seiner Beitrittserklärung lesen. Sofern in der Vergangenheit bei dieser Art von Investitionen Erträge erwirtschaftet worden sind, können diese kein Indikator für künftige Erträge sein.

Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die mit der Informationsbroschüre veröffentlichten Informationen haben Gültigkeit bis zur Mitteilung von Änderungen, die dann gemeinsam mit der Informationsbroschüre die Informationsgrundlage bilden. Beteiligungen an der Genossenschaft können allerdings nur erworben werden, solange die Genossenschaft dies zulässt und die Aufnahme neuen Kapitals nicht geschlossen ist.

Fernkommunikationskosten

Es werden dem Anleger keine Kosten für die Benutzung eines Fernkommunikationsmittels durch die Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft in Rechnung gestellt. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto usw. hat der Anleger selbst zu tragen.

Widerrufsrecht

Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß §312d in Verbindung mit §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu. Eine ausführliche Belehrung hierüber und über die Rechtsfolgen ist auf der dieser Informationsbroschüre beigefügten Beitrittserklärung abgedruckt und vom Anleger gegenzuzeichnen. Ein darüber hinausgehendes vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht besteht nicht.

Kündigungsmöglichkeiten

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Wohnungsgenossenschaft durch ein investierendes Mitglied oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer der jeweiligen Beteiligungsvarianten ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht der Genossenschaft zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein Mitglied kann auch aus wichtigem Grund aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Die Ausschließung eines investierenden Mitglieds obliegt grundsätzlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung oder dem Vorstand. Der Ausschluss ist dem Mitglied schriftlich bekannt zu geben. Weitere Daten zum Kündigungsrecht erhalten Sie in der aktuellen Satzung.

Rechtsordnung und Gerichtsstand

Auf die Anbahnung des Beitrittsvertrags sowie die Rechtsbeziehung des Anlegers nach der Beitrittserklärung der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft findet deutsches Recht Anwendung. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von §13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft Stuttgart vereinbart.

Vertragssprache

Die Vertragssprache im Zusammenhang mit der angebotenen investierenden Mitgliedschaft an der Eventus eG – DIE Wohnungsgenossenschaft ist Deutsch. Die Wohnungsgenossenschaft wird die Kommunikation mit Anlegern während der gesamten Dauer der Beteiligung in deutscher Sprache führen.

Einlagensicherung, Garantiefonds

Ein Garantiefonds oder andere Einlagensicherungseinrichtungen bestehen nicht.



Der erste Schritt
in Richtung Erfolg!



EVENTUS

DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

Wenn diese Kurzinformation Ihr Interesse geweckt hat, fordern Sie bitte weitere Unterlagen an. Diese bieten Ihnen ausführliche Darstellungen der investierenden Mitgliedschaft bei der Eventus eG und damit die Grundlage für eine fundierte Investitionsentscheidung.

Hinweis: Diese Informationen dienen zur Vorabinformation über das Beteiligungsangebot der Eventus eG. Diese Informationsbroschüre dient als Entscheidungshilfe zum Beitritt in die Genossenschaft als investierendes Mitglied und ist kein Emissions- oder Verkaufsprospekt. Die Daten und Fakten (Stand: 01.12.2014) wurden sorgfältig recherchiert. Steuerliche Vorschriften, Konditionen und Marktentwicklungen ändern sich jedoch kontinuierlich, so dass Sie diese punktuell überprüfen und aktualisieren sollten, zumal Wertentwicklungen in der Vergangenheit keine Garantie sind für zukünftige Entwicklungen. Die Informationen in dieser Broschüre ersetzen keine Steuerberatung. Die Haftung für die Richtigkeit des Inhalts der vorliegenden Broschüre wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Stand Dezember 2014

EVENTUS eG - DIE Wohnungsgenossenschaft
Am Kochenhof 12 - 70192 Stuttgart
info@eventus-eg.de - www.eventus-eg.de
T +49 (0) 711 351 686 100
F +49 (0) 711 351 686 501