

# Wertpapierprospekt

## für das öffentliche Angebot von 600.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien

aus der vom Vorstand am 8. September 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 8. September 2023 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 18. April 2023 geschaffenen Genehmigten Kapital

der

### **WR Wohnraum AG** Kempten (Allgäu)

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital am Grundkapital von  
EUR 1,00  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2023

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2P8KF6  
Wertpapierkennnummer (WKN): A2P8KF  
Börsenkürzel: 88D

12. September 2023

Dieser EU-Wachstumsprospekt wurde in Übereinstimmung mit Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 („**Prospektverordnung**“) und den Anhängen 22, 23, 24, 26 der Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 in der bei Billigung geltenden Fassung erstellt und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) als zuständiger Behörde gebilligt. Die BaFin billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses EU-Wachstumsprospekts ist, erachtet werden.

Der gebilligte EU-Wachstumsprospekt ist nach dem Auslaufen der Angebotsfrist, d.h. mit Ablauf des 4. Oktober 2023, nicht mehr gültig.

Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der EU-Wachstumsprospekt ungültig geworden ist.

## I. INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄß ARTIKEL 19 DER PROSPEKTVERORDNUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS .....</b>	<b>6</b>
	Abschnitt 1 Einführung .....	6
	Abschnitt 2 Basisinformationen über die Emittentin .....	7
	Abschnitt 3 Basisinformationen über die Wertpapiere .....	8
	Abschnitt 4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren .....	9
<b>IV.</b>	<b>ZWECK, VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE .....</b>	<b>12</b>
	1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts .....	12
	2. Hinweise zu Quellen .....	12
	3. Sachverständigenberichte .....	12
	4. Billigung des Prospekts .....	13
	5. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind .....	13
	6. Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten des Angebots .....	14
<b>V.</b>	<b>STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD .....</b>	<b>16</b>
	1. Allgemeine Informationen .....	16
	2. Geschäftstätigkeit .....	18
	3. Wichtigste Märkte .....	26
	4. Gruppenstruktur .....	31
	5. Unternehmensstrategie .....	32
	6. Wichtigste Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit .....	33
	7. Investitionen .....	33
	8. Trendinformationen .....	34
	9. Finanzierung der Tätigkeit der WR Wohnraum AG .....	35
	10. Wesentliche Veränderungen der Schulden- und Finanzierungsstruktur .....	35
<b>VI.</b>	<b>ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL DER EMITTENTIN .....</b>	<b>36</b>
<b>VII.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN .....</b>	<b>37</b>
	1. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche .....	37
	2. Risiken in Bezug auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	43
	3. Marktbezogene Risikofaktoren .....	45
	4. Risiken im Zusammenhang mit der Abhängigkeit von qualifiziertem Fachpersonal und Schlüsselpersonen .....	47
	5. Risiken in Bezug auf die Aktionärsstruktur .....	47
	6. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere .....	48
	7. Risiken in Bezug auf das prospektgegenständliche Angebot .....	49

<b>VIII.</b>	<b>DAS ANGEBOT UND DIE EINBEZIEHUNG .....</b>	<b>51</b>
1.	Gegenstand des Angebots .....	51
2.	Angebot.....	51
3.	Zeitplan .....	51
4.	Angebotspreis, Angebotszeitraum und Abgabe von Zeichnungen .....	52
5.	Zuteilung .....	53
6.	Bezugsangebot.....	54
7.	Einbeziehung .....	57
8.	ISIN, WKN, Börsenkürzel .....	57
9.	Form und Verbriefung; Zahlstelle .....	57
10.	Gewinnanteilberechtigung, Anteil am Liquidationserlös und Stimmrechte .....	57
11.	Provisionen .....	58
12.	Verwässerung.....	58
13.	Aktienübernahme.....	59
14.	Warnhinweis zur Steuergesetzgebung.....	60
15.	Beschränkungen für Übertragbarkeit der Wertpapiere.....	60
<b>IX.</b>	<b>ORGANE DER EMITTENTIN .....</b>	<b>61</b>
1.	Vorstand .....	61
2.	Aufsichtsrat .....	67
3.	Hauptversammlung.....	71
<b>X.</b>	<b>FINANZLAGE DER EMITTENTIN.....</b>	<b>73</b>
1.	Finanzdaten .....	73
2.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage .....	73
3.	Dividendenpolitik.....	73
<b>XI.</b>	<b>HAUPTAKTIONÄRE, RECHTSSTREITIGKEITEN, KAPITAL UND WESENTLICHE VERTRÄGE DER EMITTENTIN.....</b>	<b>74</b>
1.	Aktionärsstruktur.....	74
2.	Interessenkonflikte.....	74
3.	Angaben über das Kapital der Emittentin .....	75
4.	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren .....	81
5.	Wesentliche Verträge .....	82
<b>XII.</b>	<b>EINSEHBARE DOKUMENTE .....</b>	<b>87</b>
<b>XIII.</b>	<b>ZUSTIMMUNG ZUR VERWENDUNG DES PROSPEKTS DURCH FINANZINTERMEDIÄRE .....</b>	<b>88</b>

## II. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄß ARTIKEL 19 DER PROSPEKTVERORDNUNG

Folgende Informationen der WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu) („**Gesellschaft**“, „**Emittentin**“ und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften und ihren Enkelgesellschaften „**WR Wohnraum Gruppe**“), welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) in einem durchsuchbaren elektronischen Format vorgelegt (jedoch nicht im rechtlichen Sinne hinterlegt) wurden, werden anstelle

- eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 5.1 des Anhangs 24 der Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 („**Delegierte Verordnung (EU) 2019/980**“) gemäß Art. 19 Abs. 1 lit. d) der Verordnung (EU) 2017/1129 („**Prospektverordnung**“) sowie
- eines gesonderten Bewertungsgutachtens gemäß den Anforderungen der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 und den Absätzen 128 bis 130 der von der Europäischen Wertpapieraufsichtsbehörde (ESMA) vorgenommenen Aktualisierung der Empfehlung des Ausschusses der europäischen Wertpapierregulierungsbehörden (CESR) für die konsequente Umsetzung der (EG) Nr. 809/2004 erstellt, die gemäß des Public Statements ESMA32-384-4947 vom 30. September 2020 der ESMA weiterhin Gültigkeit haben, gemäß Art. 19 Abs. 1 lit. h) der Prospektverordnung

per Verweis in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

- a) **Der nach nationalen deutschen Rechnungslegungsstandards gemäß den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellte geprüfte Jahresabschluss der WR Wohnraum AG für das zum 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr und der Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

Eine elektronische Version der mittels Verweises aufgenommenen Informationen ist auf der Website der WR Wohnraum AG ([www.wohnraum.ag](http://www.wohnraum.ag)<sup>1</sup>) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.wohnraum.ag/wp-content/uploads/2023/09/2022\\_WRAG\\_Jahresabschluss.pdf](https://www.wohnraum.ag/wp-content/uploads/2023/09/2022_WRAG_Jahresabschluss.pdf)

Bilanz	Seite* 21 des Dokuments
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite* 22 des Dokuments
Anhang	Seiten* 23-25 des Dokuments
Bestätigungsvermerk	Seiten* 26-29 des Dokuments

\* Die Seitenzahlen beziehen sich auf den gesamten Umfang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und nicht auf die Seitenzahlen der einzelnen Bestandteile des Dokuments.

---

<sup>1</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Website wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

**b) Der nach nationalen deutschen Rechnungslegungsstandards gemäß den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellte geprüfte Jahresabschluss der WR Wohnraum AG für das zum 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr und der Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

Eine elektronische Version der mittels Verweises aufgenommenen Informationen ist auf der Website der WR Wohnraum AG ([www.wohnraum.ag](http://www.wohnraum.ag)<sup>2</sup>) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.wohnraum.ag/wp-content/uploads/2023/09/2021\\_WRAG\\_Jahresabschluss.pdf](https://www.wohnraum.ag/wp-content/uploads/2023/09/2021_WRAG_Jahresabschluss.pdf)

Bilanz	Seite* 20 des Dokuments
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite* 21 des Dokuments
Anhang	Seiten* 22-24 des Dokuments
Bestätigungsvermerk	Seiten* 25-28 des Dokuments

\* Die Seitenzahlen beziehen sich auf den gesamten Umfang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und nicht auf die Seitenzahlen der einzelnen Bestandteile des Dokuments.

**c) Das Bewertungsgutachten zum Bewertungsstichtag 31. März 2023**

Eine elektronische Version der mittels Verweises aufgenommenen Informationen ist auf der Website der WR Wohnraum AG ([www.wohnraum.ag](http://www.wohnraum.ag)<sup>3</sup>) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.wohnraum.ag/wp-content/uploads/2023/09/20230331\\_Bewertungsgutachten.pdf](https://www.wohnraum.ag/wp-content/uploads/2023/09/20230331_Bewertungsgutachten.pdf)

**Die in den vorgenannten Dokumenten der Emittentin enthaltenen weiteren Informationen, die über die vorgenannten, in diesen Prospekt per Referenz einbezogenen Informationen hinausgehen, sind für den Anleger nicht relevant oder an anderer Stelle im Prospekt enthalten.**

---

<sup>2</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Website wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

<sup>3</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Website wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

### III. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

#### Abschnitt 1 Einführung

##### 1.1 Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere:

Das Angebot umfasst 600.000 neue auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien der WR Wohnraum AG, Kempten („Gesellschaft“, „Emittentin“ und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften und ihren Enkelgesellschaften „WR Wohnraum Gruppe“) mit einem rechnerischen anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 aus der vom Vorstand am 8. September 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 8. September 2023 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 18. April 2023 geschaffenen Genehmigten Kapital mit Bezugsrecht der Aktionäre („Neue Aktien“). (ISIN: DE000A2P8KF6 / WKN: A2P8KF).

##### 1.2 Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI):

WR Wohnraum AG, Beethovenstrasse 18, 87435 Kempten (Allgäu), Deutschland, Telefon: +49(0) 831 930 60760, Telefax: +49(0)831 930 60769, Internetseite: [www.wohnraum.ag](http://www.wohnraum.ag).<sup>4</sup>  
Rechtsträgerkennung (LEI): 529900F7DDYOX5DYV318.

##### 1.3 Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, Deutschland, Telefon: (+49) 228 41080, Internetadresse: [www.bafin.de](http://www.bafin.de).

##### 1.4 Datum der Billigung des Prospekts: 12. September 2023

##### 1.5 Warnhinweise:

- a. Die Zusammenfassung sollte als Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden. Anleger sollten sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen.
- b. Anleger können gegebenenfalls das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.
- c. Anleger, die wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen wollen, müssen nach den nationalen Rechtsvorschriften ihres Mitgliedsstaates möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.
- d. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekt gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

---

<sup>4</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Website wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

## Abschnitt 2 Basisinformationen über die Emittentin

### 2.1 Wer ist Emittentin der Wertpapiere?

Emittentin der angebotenen Wertpapiere ist die WR Wohnraum AG mit Sitz in Kempten, Deutschland. Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten, Deutschland unter HRB 15275 eingetragen. Die Mitglieder des Vorstands sind Herr Dr. Markus Steinhauser, Herr Harald Kutschera und Frau Lisa Bek. Nach Kenntnis der Gesellschaft bestehen zum Datum des Prospekts keine Beherrschungsverhältnisse.

Die Emittentin ist ein Immobilienunternehmen mit dem Schwerpunkt Bestandshaltung, das von der Projektakquisition, Projektentwicklung, Projektsanierung und dem Portfolio Management bis zum Asset Management die wesentlichen Bereiche der Wertschöpfungskette eines Immobilienunternehmens abdeckt. Sie fungiert als operativ tätige Konzernobergesellschaft, ihre operative Tätigkeit umfasst insbesondere die Bereiche Projektplanung, Projektentwicklung und Asset Management, wobei sie diese Tätigkeiten teilweise über die zu diesen Zwecken gegründeten Tochtergesellschaften ausübt. Zudem unterstützt die Emittentin ihre Tochtergesellschaften in administrativen Bereichen. Die Emittentin erwirbt über ihre bereits operativ tätigen bzw. neu zu gründenden Objekt- Tochtergesellschaften jeweils anteilig Bestandsimmobilien in kleinen bis mittelgroßen und von Metropolregionen unabhängigen Städten und deren Umland in Deutschland. Die Immobilien werden, soweit erforderlich und wirtschaftlich sinnvoll, renoviert und saniert. Ziel ist nach der der Renovierung bzw. Sanierung, eine zeitnahe Wiedervermietung mit erhöhter Rendite zu ermöglichen, wobei die angepassten Durchschnittsmieten in der Regel trotzdem noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollen.

### 2.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

<b>Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung in EUR, HGB</b>	<b>1. Januar - 31. Dezember 2022 (geprüft)</b>	<b>1. Januar - 31. Dezember 2021 (geprüft)</b>
Umsatzerlöse <sup>5</sup>	989.951,16	33.659,51
Ergebnis nach Steuern <sup>6</sup>	-2.019.556,35	-1.090.759,43
Jahresfehlbetrag <sup>7</sup>	2.019.556,35	1.090.759,43
<b>Ausgewählte Posten der Bilanz in EUR, HGB</b>	<b>31. Dezember 2022 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2021 (geprüft)</b>
Vermögenswerte insgesamt <sup>8</sup>	36.667.873,95	25.292.795,16
Eigenkapital insgesamt	24.445.429,70	23.857.506,05

Die Jahresabschlüsse der WR Wohnraum AG zum 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021 wurden von der BBWP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

<sup>5</sup> Angabe anstelle der „Einnahmen insgesamt“, da letzterer in den HGB-Jahresabschlüssen der WR Wohnraum AG nicht ausgewiesen ist.

<sup>6</sup> Angabe anstelle des „operativen Verlusts“, da letzterer in den HGB-Jahresabschlüssen der WR Wohnraum AG nicht ausgewiesen ist.

<sup>7</sup> Angabe anstelle des „Nettoverlusts“, da letzterer in den HGB-Jahresabschlüssen der WR Wohnraum AG nicht ausgewiesen ist.

<sup>8</sup> Angabe entspricht jeweils der Gesamtsumme der Aktivseite der Bilanz. In der Summe sind Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von EUR 950,36 (2022) bzw. EUR 675,00 (2021) enthalten.

### 2.3 Welche sind die zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind?

1. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von der gewinnbringenden Vermietung der Immobilien ab. Es besteht das Risiko, dass bei ausbleibenden oder unvollständigen Mietzahlungen durch Mieter aufgrund Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse oder bei vermehrten Kündigungen ohne unmittelbare erneute Vermietung zu vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen zu Mietausfällen kommen kann.
2. Die Emittentin hat bislang Verluste erlitten und dies könnte auch künftig der Fall sein.
3. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften der WR Wohnraum Gruppe nicht über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Insbesondere können unerwartete Kosten oder bestehende Darlehen, bei welchen die Refinanzierung bei Fälligkeit scheitert, dazu führen.
4. Das zukünftige Wachstum der WR Wohnraum Gruppe erfordert die Aufnahme von weiteren Finanzierungsmitteln. Sollte es der WR Wohnraum Gruppe nicht gelingen, weiteres Kapital in ausreichendem Umfang und zu angemessenen Konditionen aufzunehmen und gegebenenfalls bestehende Finanzierungsmittel bei deren Fälligkeit zu refinanzieren, könnte dies die Geschäftsentwicklung negativ beeinträchtigen.
5. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin wird maßgeblich bestimmt von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien oder Beteiligungen in Immobiliengesellschaften. Daraus erwächst das Risiko, dass die Emittentin die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände bezüglich der anzukaufenden Objekte oder Portfolien falsch einschätzt oder nicht richtig bewertet.
6. Die jeweiligen Verpflichtungen der Personen in ihrer Funktion als Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder einerseits und ihre privaten Interessen und/oder sonstigen Verpflichtungen als Aktionäre andererseits, könnten zu Interessenskonflikten führen.
7. Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, die im Eigentum der jeweiligen Objektgesellschaft stehen, an welcher sich die WR Wohnraum AG beteiligt, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären.
8. Es besteht das Risiko der Abhängigkeit von wichtigen Partnern, wie z.B. erfahrenen Handwerksbetrieben, deren Austausch bei der Umsetzung von Projekten der WR Wohnraum Gruppe unter Umständen nur mit großem Aufwand und Verringerung der Gewinnmarge möglich ist.
9. Die Emittentin ist vom Know-how und dem Netzwerk ihrer Vorstände abhängig.
10. Die Emittentin richtet ihren Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland – vorwiegend in kleinen und mittleren Städten sowie deren Umland – und ist daher von der nationalen und auch den regionalen Marktentwicklungen abhängig.

## Abschnitt 3 Basisinformationen über die Wertpapiere

### 3.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Das Angebot umfasst 600.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem rechnerischen anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00. International Securities Identification Number (ISIN) der Neuen Aktien: DE000A2P8KF6. Die Neuen Aktien sind mit voller Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2023 ausgestattet. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen die Neuen Aktien entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil. Jede Neue Aktie gewährt ihrem Inhaber in der Hauptversammlung der Emittentin eine Stimme. Innerhalb der Kapitalstruktur der Emittentin zählen die Neuen Aktien zum Eigenkapital, somit werden im Insolvenzfall Forderungen aus den Neuen Aktien erst nach vollständiger Begleichung aller anderen Forderungen von anderen Schuldnern beglichen. Es bestehen keine Beschränkungen für die freie Handelbarkeit der Neuen Aktien. Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn, wie er sich aus dem Jahresabschluss der Gesellschaft ergibt, gezahlt werden. Im Zeitraum der historischen Finanzinformation hat die Emittentin keinen Gewinn gemacht und



folglich keine Dividenden ausgeschüttet. Die Emittentin plant, in absehbarer Zeit keine Dividende auszuschütten.

### 3.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Aktien der Emittentin sind an der Börse München handelbar. Die Neuen Aktien sollen auch in den Freiverkehr an der Börse München einbezogen werden. Eine Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt ist nicht geplant.

### 3.3 Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?

Für die Neuen Aktien wird keine Garantie gestellt.

### 3.4 Welche sind die zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind?

1. Eine Insolvenz der Gesellschaft kann zum Totalverlust des investierten Kapitals führen, da im Fall einer Insolvenz vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten werden.
2. Für die Aktionäre besteht das Risiko einer künftigen Verwässerung ihrer Beteiligung an der Gesellschaft.
3. Der Angebotspreis ist nicht indikativ für künftige Marktpreise, insbesondere, weil kein Handel im organisierten Markt erfolgt. Zudem besteht das Risiko des Scheiterns der Kapitalerhöhung zur Schaffung der Neuen Aktien oder dass nur sehr wenige Aktien gezeichnet werden und die Kapitalerhöhung trotzdem durchgeführt wird.

## Abschnitt 4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

### 4.1 Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Das öffentliche Angebot der Neuen Aktien besteht aus einem Bezugsangebot an die bestehenden Aktionäre der WR Wohnraum AG. Die nicht im Rahmen des Bezugsangebots gezeichneten Neuen Aktien werden im Rahmen von Privatplatzierungen in Deutschland sowie international von der Gesellschaft angeboten. In den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Japan und an U.S.-Personen (im Sinne der Regulation S des Securities Act) werden keine Aktien angeboten. Die Privatplatzierung erfolgt zeitlich nach dem öffentlichen Angebot.

Der Angebotszeitraum für das öffentliche Angebot beginnt am 18. September 2023 (0:00 Uhr) und endet am 4. Oktober 2023 (24:00 Uhr) („**Angebotszeitraum**“). Bestehende Aktionäre können innerhalb des Angebotszeitraums Zeichnungsangebote bei der Emittentin abgeben soweit sie bezugsberechtigt sind. Die Zeichnung bei der Emittentin erfolgt durch Einreichung des auf der Webseite der Emittentin (<https://www.wohnraum.ag>)<sup>9</sup> zum Download unter der Rubrik Investor Relations (<https://www.wohnraum.ag/investor-relations>)<sup>10</sup> zur Verfügung stehenden Zeichnungsscheins an die Geschäftsadresse der Emittentin, WR Wohnraum AG, Beethovenstrasse 18, 87435 Kempten. Zeichnungsangebote sind bis 1 Monat nach ihrem Zugang bei der Emittentin frei widerruflich und können reduziert werden.

7 (sieben) bestehende Aktien der Emittentin berechtigen zum Bezug von 2 (zwei) Neuen Aktien zu einem Bezugspreis von EUR 22,00 pro Neuer Aktie („**Bezugspreis**“). Die bestehenden Aktionäre sind zudem berechtigt, bereits bei Ausübung ihrer Bezugsrechte verbindliche Kaufaufträge für weitere Neue Aktien zum Bezugspreis abzugeben („**Überbezug**“). Der Bezugspreis ist spätestens bis zum Ablauf der Bezugsfrist am 4. Oktober 2023 (24:00 Uhr) zu entrichten. Die Neuen Aktien werden voraussichtlich am 29. März 2024 geliefert.

<sup>9</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

<sup>10</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien bei Personen, die bislang nicht Aktionäre der Emittentin sind, wird sich die Beteiligung am Grundkapital/das Stimmrecht der Altaktionäre um rund 21,82 % auf rund 78,18 % am erhöhten Grundkapital reduzieren. Der auf Basis von Zahlen aus dem internen Rechnungswesen der Emittentin berechnete Nettobuchwert je Aktie zum 30. Juni 2023 beläuft sich auf rund EUR 14,77 je Aktie. Der Nettobuchwert pro Aktie wird berechnet, indem von den gesamten Aktiva (zum 30. Juni 2023 EUR 44.571.376,07), die Gesamtverbindlichkeiten (zum 30. Juni 2023 EUR 12.774.292,39) und Rückstellungen (zum 30. Juni 2023 EUR 43.315,00) abgezogen werden und dieser Betrag durch die Anzahl der ausstehenden Aktien (2.150.000) geteilt wird. Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien außerhalb des Kreises der bestehenden Aktionäre und auf Grundlage der geschätzten Emissionskosten von rd. EUR 220.000,00 würde der Gesellschaft ein Netto-Emissionserlös von EUR 12,98 Mio. zufließen. Wäre dies bereits zum 30. Juni 2023 geschehen und hätte gleichzeitig die aktuelle Aktienanzahl erhöht um die Neuen Aktien bestanden, hätte der Nettobuchwert ca. EUR 16,27 je Aktie und der fiktive Nettobuchwert insgesamt EUR 44.733.768,68 betragen. Dies hätte für die Altaktionäre einen unmittelbaren Anstieg des Nettobuchwerts in Höhe von ca. EUR 1,50 je Aktie (ca. 10,14 %) bedeutet und für Zeichner der Kapitalerhöhung, die zuvor nicht Aktionäre der Gesellschaft waren und Neue Aktien zum Angebotspreis von EUR 22,00 erwerben, einen theoretischen Verlust von EUR 5,73 je Aktie (26,06 %). Zeichnern oder Käufern werden von der Emittentin keine Kosten und Steuern in Rechnung gestellt.

## **4.2 Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?**

### **a) Gründe für das Angebot**

Dieser Prospekt wurde zum Zweck des öffentlichen Angebots der Neuen Aktien erstellt. Der Gesellschaft fließt im Rahmen des Angebots der Emissionserlös aus der Veräußerung der Neuen Aktien abzüglich der von der Gesellschaft zu tragenden Emissionskosten zu (Netto-Emissionserlös). Der Gesamterlös des Angebots hängt davon ab, wie viele Aktionäre ihr Bezugsrecht ausüben und wie viele Aktien im Übrigen platziert werden können. Dabei wird sich der Gesamterlös aus der Multiplikation der tatsächlich platzierten Neuen Aktien mit dem durch die Gesellschaft festgelegten Angebotspreis (Bezugspreis) ergeben. Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien und auf Grundlage der geschätzten Emissionskosten würde der Gesellschaft ein Netto-Emissionserlös von rund EUR 12,98 Mio. zufließen. Der Netto-Emissionserlös soll wie folgt verwendet werden:

1. Ein Betrag in Höhe von EUR 1,5 Mio. soll in den Erwerb und die Implementierung von Software für die Optimierung des Immobilien Asset Managements durch verstärkte Digitalisierung investiert werden.
2. Weitere EUR 1,1 Mio. sollen für den Erwerb von weiteren 440.000 Aktien an der der Emittentin bereits zu 50,47 % gehörenden Tochtergesellschaft G11 Unternehmensverbund AG mit Sitz in Salzburg, Österreich, verwendet werden.
3. Ein Betrag in Höhe von EUR 1,08 Mio. soll als Liquiditätsreserve verwendet werden.
4. Der verbleibende Betrag in Höhe von bis zu EUR 9,3 Mio. soll genutzt werden, um Fremdkapitalverbindlichkeiten der WR Wohnraum Gruppe zurück zu führen. Dabei ist noch offen, welche genauen Verbindlichkeiten dies sein werden, insbesondere ob es sich um Verbindlichkeiten der Emittentin selber und/oder um Verbindlichkeiten von anderen Gesellschaften der WR Wohnraum Gruppe handelt, u.a. deswegen, weil noch offen ist, wann es zum Zufluss des Emissionserlöses kommt. Daher ist auch unklar, welche Verbindlichkeiten zu diesem Zeitpunkt genau in welcher Höhe bestehen und welche Verbindlichkeiten genau unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in dem Moment aus Sicht der Emittentin zu diesem Zeitpunkt am besten in welchem Umfang zurück geführt werden sollten. Dies wird von der Emittentin nach Zufluss des Emissionserlöses entschieden werden auf Basis einer Einschätzung, was der Vorstand als vorteilhaft für die Emittentin erachtet. Dabei steht eine anderweitige

Verwendung dieses Teils des Emissionserlöses als Rückführung von Fremdkapital der WR Wohnraum Gruppe nicht im Raum.

Falls der Gesellschaft der Emissionserlös nicht vollständig zufließen sollte, werden die ersten drei Verwendungszwecke höher priorisiert und stehen gleichwertig nebeneinander, der Emissionserlös wird pro rata auf diese aufgeteilt. Auf Basis von Marktopportunitäten könnten sich die Beträge und die Priorisierung hinsichtlich der Aufteilung der Erlöse auf die vorgenannten Mittelverwendungszwecke ändern.

#### **b) Übernahmeverpflichtung**

Die Gesellschaft und die Baader Bank Aktiengesellschaft, Weihenstephanerstr. 4, 85716 Unterschleißheim („**Baader Bank**“), haben am 20. Juni / 4. August 2023 einen Vertrag zur technischen Abwicklung der Barkapitalerhöhung einschließlich der Einbeziehung der Aktien zum Handel in den Freiverkehr an der Börse München abgeschlossen.

#### **c) Interessenkonflikte**

Die Baader Bank Aktiengesellschaft hat mit der Emittentin einen Vertrag hinsichtlich der Begleitung der Emission abgeschlossen. Die Bank wird für ihre Tätigkeit eine Provision erhalten. Insofern hat die Baader Bank Aktiengesellschaft ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots.

Das Aufsichtsratsmitglied der Emittentin, Herr Dr. Florian Dillinger hält unmittelbar 36.550 Aktien (ca. 1,70 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG. Des Weiteren hält das Aufsichtsratsmitglied Dr. Florian Dillinger über die ihm zu 24,46 % gehörende Matador Secondary Private Equity AG mittelbar 615.111 (ca. 28,61 % der Stimmrechte) an der WR Wohnraum AG. Zudem halten das Vorstandsmitglied Herr Dr. Markus Steinhauser und das Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Florian Dillinger mittelbar über die ihnen jeweils zu 33,33 % gehörende JHS Invest GmbH & Co. KG jeweils 130.000 Aktien (ca. 6,05 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG. Über ihre jeweilige Beteiligung von 33,33 % an der JHS Invest GmbH & Co. KG, die 100 % der Anteile an der JHS Holding GmbH hält, welche wiederum 100 % der Anteile an der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH hält, gehören ihnen mittelbar jeweils weitere ca. 214.398 Aktien (ca. 9,97 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG. Aufgrund dessen ist nicht auszuschließen, dass es zu Interessenkonflikten kommt, da sich die privaten Interessen der vorgenannten Person in Konflikt mit gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen als Organmitglieder zur umfassenden Offenlegung von Risiken des prospektgegenständlichen Angebots und/oder der prospektgegenständlichen Wertpapiere zum Schutz der Emittentin und/oder potentieller Investoren geraten könnten.

Die Vorstandsmitglieder als (mittelbare) Aktionäre und die weiteren Aktionäre der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission, da mit der geplanten Verwendung des Emissionserlös potenziell der Wert ihrer Beteiligung als Aktionäre der Emittentin steigt.

#### **4.3 Wer ist Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?**

Anbieter ist die Emittentin. Die Neuen Aktien werden nicht zum Handel in einem regulierten Markt zugelassen.

#### **IV. ZWECK, VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE**

##### **1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts**

Die WR Wohnraum AG mit Sitz in Kempten ist im Sinne des § 8 WpPG und des Art. 11 Abs. 1 der Prospektverordnung verantwortlich für die Angaben in diesem Prospekt.

Die WR Wohnraum AG erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage des Prospektes verzerren könnten.

##### **2. Hinweise zu Quellen**

Angaben Dritter in diesem Prospekt zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und, nach dem Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, sind diese Angaben nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet.

Bei der Erstellung dieses Prospekts wurde auf die jeweils im Text oder in den Fußnoten genannten Quellen zurückgegriffen. Diese Quellen sind nicht Bestandteil des Prospektes.

Des Weiteren basieren die Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die WR Wohnraum AG tätig ist, auf Einschätzungen der Gesellschaft. Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der WR Wohnraum AG oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

##### **3. Sachverständigenberichte**

Mit Bewertungsstichtag 31. März 2023 hat die CBRE GmbH im Auftrag der WR Wohnraum AG ein Bewertungsgutachten erstellt und den Marktwert (gemäß Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation - Global Standards) für die im Abschnitt V. 2. b) beschriebenen Objekte, die von den gruppenangehörigen Objekt-Gesellschaften gehalten werden, ermittelt. Die Geschäftsadresse der CBRE GmbH lautet Große Gallusstraße 18, 60312 Frankfurt am Main. Die CBRE GmbH beschäftigt im Unternehmensbereich „Valuation“ Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige. Das Bewertungsgutachten wurde mittels Verweis, wie in Abschnitt II. „AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄß ARTIKEL 19 DER PROSPEKTVERORDNUNG“ angegeben, in den Prospekt mit der Zustimmung vonseiten der CBRE GmbH, die den Inhalt dieses Bewertungsgutachtens für die Zwecke des Prospekts gebilligt haben, einbezogen.

#### 4. Billigung des Prospekts

Erklärungen der Emittentin:

- a) Der Prospekt wurde durch die BaFin als zuständiger Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt.
- b) Die BaFin hat diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung gebilligt.
- c) Eine solche Billigung sollte nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand des Prospekts ist, erachtet werden.

Ferner sollte eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden.

- d) Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.
- e) Der Prospekt wurde als EU-Wachstumsprospekt gemäß Artikel 15 der Prospektverordnung erstellt.

#### 5. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Die Baader Bank Aktiengesellschaft mit Sitz in Unterschleißheim, Weißenstephaner Straße 4, 85716 Unterschleißheim („Bank“) hat mit der Emittentin am 20. Juni / 4. August 2023 einen Vertrag hinsichtlich der technischen Abwicklung der Barkapitalerhöhung einschließlich der Einbeziehung der Aktien zum Handel in den Freiverkehr an der Börse München abgeschlossen. Die Bank wird für ihre Tätigkeit eine Provision erhalten. Insofern hat die Bank ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots.

Das Aufsichtsratsmitglied der Emittentin, Herr Dr. Florian Dillinger hält unmittelbar 36.550 Aktien (ca. 1,70 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG. Des Weiteren hält das Aufsichtsratsmitglied Dr. Florian Dillinger über die ihm zu 24,46 % gehörende Matador Secondary Private Equity AG mittelbar 615.111 (ca. 28,61 % der Stimmrechte) an der WR Wohnraum AG. Zudem halten das Vorstandsmitglied Herr Dr. Markus Steinhauser und das Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Florian Dillinger jeweils 33,33 % an der JHS Invest GmbH & Co. KG, die 130.000 Aktien (ca. 6,05 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG hält. Über ihre jeweilige Beteiligung von 33,33 % an der JHS Invest GmbH & Co. KG, die 100 % der Anteile an der JHS Holding GmbH hält, welche wiederum 100 % der Anteile an der Real Estate & Asset Participations GmbH hält, werden ihnen aufgrund der mittelbaren Beteiligung gemeinsam weitere 214.398 Aktien (ca. 9,97 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG zugerechnet. (Details zur Aktienstruktur der WR Wohnraum AG siehe im Abschnitt XI. 1. „Aktionärsstruktur“). Aufgrund dessen ist

nicht auszuschließen, dass es zu Interessenkonflikten kommt, da sich die privaten Interessen der vorgenannten Person in Konflikt mit gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen als Organmitglieder zur umfassenden Offenlegung von Risiken des prospektgegenständlichen Angebots und/oder der prospektgegenständlichen Wertpapiere zum Schutz der Emittentin und/oder potentieller Investoren geraten könnten. Auch könnte z.B. Uneinigkeit über eine Auslegung eines Vertrags entstehen, die zu Lasten der Emittentin entschieden werden könnte. Dadurch könnte die Emittentin wirtschaftliche Nachteile erleiden.

Die Vorstandsmitglieder als (mittelbare) Aktionäre und die weiteren Aktionäre der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission, da mit der geplanten Verwendung des Emissionserlöses potenziell der Wert ihrer Beteiligung als Aktionäre der Emittentin steigt.

Es gibt keine weiteren Dritten, an der Emission/dem Angebot beteiligten, die ein Interesse an dem Erfolg des Angebots haben.

## **6. Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten des Angebots**

Dieser Prospekt wurde zum Zweck des öffentlichen Angebots der Neuen Aktien erstellt.

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. EUR 220.000,00 bei einer angenommenen vollständigen Platzierung sämtlicher Neuer Aktien. Der Gesellschaft fließt im Rahmen des Angebots der Emissionserlös aus der Veräußerung der Neuen Aktien abzüglich der von der Gesellschaft zu tragenden Emissionskosten zu (Netto-Emissionserlös). Der Gesamterlös des Angebots hängt davon ab, wie viele Aktionäre ihr Bezugsrecht ausüben und wie viele Aktien im Übrigen platziert werden können. Dabei wird sich der Gesamterlös aus der Multiplikation der tatsächlich platzierten Neuen Aktien mit dem durch die Gesellschaft festgelegten Angebotspreis (Bezugspreis) in Höhe von EUR 22,00 ergeben. Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien und auf Grundlage der geschätzten Emissionskosten würde der Gesellschaft ein Netto-Emissionserlös von rund EUR 12,98 Mio. zufließen.

Der Netto-Emissionserlös soll wie folgt verwendet werden:

- (1) Ein Betrag in Höhe von EUR 1,5 Mio. soll in den Erwerb und die Implementierung von Software für die Optimierung des Immobilien Asset Managements durch verstärkte Digitalisierung investiert werden.
- (2) Weitere EUR 1,1 Mio. sollen für den Erwerb von weiteren 440.000 Aktien an der der Emittentin bereits zu 50,47 % gehörenden Tochtergesellschaft G11 Unternehmensverbund AG mit Sitz in Salzburg, Österreich, verwendet werden.
- (3) Ein Betrag in Höhe von EUR 1,08 Mio. soll als Liquiditätsreserve verwendet werden.
- (4) Der verbleibende Betrag in Höhe von bis zu EUR 9,3 Mio. soll genutzt werden, um Fremdkapitalverbindlichkeiten der WR Wohnraum Gruppe zurück zu führen. Dabei ist noch offen, welche genauen Verbindlichkeiten dies sein werden, insbesondere ob es sich um Verbindlichkeiten der

Emittentin selber und/oder um Verbindlichkeiten von anderen Gesellschaften der WR Wohnraum Gruppe handelt, u.a. deswegen, weil noch offen ist, wann es zum Zufluss des Emissionserlöses kommt. Daher ist auch unklar, welche Verbindlichkeiten zu diesem Zeitpunkt genau in welcher Höhe bestehen und welche Verbindlichkeiten genau unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in dem Moment aus Sicht der Emittentin zu diesem Zeitpunkt am besten in welchem Umfang zurück geführt werden sollten. Dies wird von der Emittentin nach Zufluss des Emissionserlöses entschieden werden auf Basis einer Einschätzung, was der Vorstand als vorteilhaft für die Emittentin erachtet. Dabei steht eine anderweitige Verwendung dieses Teils des Emissionserlöses als Rückführung von Fremdkapital der WR Wohnraum Gruppe nicht im Raum.

Falls der Gesellschaft der Emissionserlös nicht vollständig zufließen sollte, werden die ersten drei Verwendungszwecke höher priorisiert und stehen gleichwertig nebeneinander, der Emissionserlös wird pro rata auf diese aufgeteilt. Auf Basis von Marktopportunitäten könnten sich die Beträge und die Priorisierung hinsichtlich der Aufteilung der Erlöse auf die vorgenannten Mittelverwendungszwecke ändern.

## V. STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD

### 1. Allgemeine Informationen

#### a) WR Wohnraum AG

##### **Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung**

Emittentin ist die WR Wohnraum AG mit Sitz in Kempten (Allgäu). Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften treten unter der Geschäftsbezeichnung „**WR Wohnraum AG**“ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Die Emittentin wurde unter der Firma „WR Wohnraum AG“ am 30. Juni 2020 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft nach deutschem Recht gegründet und unter HRB 15275 in das Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Gesellschaft ist 529900F7DDYOX5DYV318. Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 2.150.000,00.

Die Gesellschaft ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Die Gesellschaft ist unter der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland tätig. Die Geschäftsadresse lautet WR Wohnraum AG, Beethovenstrasse 18, 87435 Kempten, Deutschland, Telefon: +49(0) 831 930 60760, Telefax: +49(0)831 930 60769, Internetseite: [www.wohnraum.ag](http://www.wohnraum.ag)<sup>11</sup>.

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 der Satzung der Erwerb, das Halten, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, im In- und Ausland sowie der Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen, einschließlich der Beteiligungen an Immobilienfonds. Der Gegenstand des Unternehmens umfasst auch alle Tätigkeiten einer Management-Holding-Gesellschaft für ihre verbundenen Unternehmen und Beteiligungen einschließlich der Koordinierung und Leitung aller abhängigen Unternehmen. Die Gesellschaft ist berechtigt, für diese Unternehmen Dienste aller Art zu erbringen, insbesondere auch Geschäftsführungs- und Management-Dienstleistungen einschließlich Cash-Managements.

#### b) Tochtergesellschaften der WR Wohnraum AG

Die Emittentin hält Beteiligungen an den folgenden vier operativen Gesellschaften:

##### aa) WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH

Die WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH hat ihren Sitz in Kempten (Allgäu), Deutschland und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter HRB 16487. Innerhalb der

---

<sup>11</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.



WR Wohnraum Gruppe übernimmt die WR Wohnraum Hausverwaltung GmbH die Vermietung und Verwaltung der Wohneinheiten und bewirbt die Wohnungen auf der Homepage.

Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Die Emittentin ist zu 100% an der WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH beteiligt.

#### **bb) WR Green Energy GmbH**

Die WR Green Energy GmbH hat ihren Sitz in Kempten (Allgäu), Deutschland und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter HRB 16329. Die WR Green Energy GmbH betreibt derzeit eine Photovoltaik-Anlage am Standort Feldkirchen. Zukünftig soll diese zusammen mit der G11 Unternehmensverbund AG, die im nachfolgenden Abschnitt V.1, b), cc) beschrieben wird, weitere nachhaltige Energieerzeugungsanlagen zur Belieferung eigener und fremder Quartiere mittels Con- oder Intracting-Modelle<sup>12</sup> herstellen und betreiben.

Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Die Emittentin ist zu 100 % an der WR Green Energy GmbH beteiligt.

#### **cc) G11 Unternehmensverbund AG**

Die G11 Unternehmensverbund AG hat ihren Sitz in A-5020 Salzburg, Österreich und ist eingetragen im Firmenbuch Salzburg unter FN 245469i. Die G11 Unternehmensverbund AG ist Eigentümer und Betreiber von einem Biomasseheizkraftwerk in Gmünd (Österreich) mit einer Stromleistung von 5 MW zur Erzeugung von Ökostrom und Fernwärme aus nachhaltigen Rohstoffen. In den letzten Jahren hat sich die G11 Unternehmensverbund AG die Expertise in der Effizienzsteigerung von Biomassekraftwerken durch Nutzung standortspezifischer Ressourcen und anfallender Reststoffe für die WR Wohnraum Gruppe erarbeitet und in der Realisierung eines nachhaltigen und ökologischen Firmenverbundkonzeptes umgesetzt. Im Zuge der Quartiersentwicklung (siehe im Abschnitt V.2. b) „Bestandshaltung“) sollen zukünftig über die G11 Unternehmensverbund AG nachhaltige kommunale Energiekonzepte für die WR Wohnraum Gruppe erarbeitet und langfristig zusammen mit der WR Green Energy GmbH, die im vorhergehenden Abschnitt V.1, b), bb) beschrieben wurde, betrieben werden.

Das Grundkapital beträgt EUR 5.516.341,00. Die Emittentin ist zu 50,47 % an der G11 Unternehmensverbund AG beteiligt.

#### **dd) WR Wohnraum HLS Plan GmbH**

Die WR Wohnraum HLS Plan GmbH hat ihren Sitz in Missen-Wilhams und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter HRB 15202. Die WR Wohnraum HLS Plan GmbH ist ein Planungsbüro im Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär und Klima und hat sich auf die energetische

---

<sup>12</sup> Contracting ist eine Dienstleistung, bei der durch Energieeffizienzmaßnahmen die Energiebilanz eines Gebäudes verbessert wird, um Energiekosten und Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Das Prinzip des Intracting ist die Finanzierung aus sich selbst, mittels der durch die energetischen Maßnahmen eingesparten Geldmittel. Dazu ist es erforderlich, einen besonderen Haushaltsposten zu bilden, der mit einer einmaligen Anschubfinanzierung ausgestattet wird. Mit dieser werden erste Maßnahmen finanziert, die mit der Zeit zu Kosteneinsparungen führen. Diese Differenz aus den vorher und nachher aufgewendeten Energiekosten wird diesem gesonderten Haushaltsposten gutgeschrieben. Damit können dann wieder neue Maßnahmen finanziert werden und auch die Anschubfinanzierung mit der Zeit amortisiert werden.

Sanierung im Bestand fokussiert. Innerhalb der WR Wohnraum Gruppe befasst sie sich mit der technischen Gebäudeausstattung.

Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Die Emittentin ist zu 100 % an der WR Wohnraum HLS Plan GmbH beteiligt.

#### **ee) Objekt-Gesellschaften**

Neben den vorstehend dargestellten Gesellschaften hält die Emittentin unterschiedliche Beteiligungen an den Objekt-Tochtergesellschaften, die Immobilien halten. Die Übersicht und die Beschreibung der jeweiligen Objekte sowie Details zu diesen Objekt-Gesellschaften sind im Abschnitt V.2. lit b) unter (iii) „*Aktueller Immobilienbestand und Projekt-Portfolio der Objekt-Tochtergesellschaften*“ dargestellt. Das Organigramm der Gruppe findet sich im Abschnitt V.4. „*Gruppenstruktur*“.

#### **c) Mitarbeiter**

Die WR Wohnraum Gruppe beschäftigt zum Datum des Prospekts neben den drei Vorstandsmitgliedern insgesamt etwa 25 Mitarbeiter.

## **2. Geschäftstätigkeit**

### **a) Überblick**

Die Emittentin wurde im Jahr 2020 gegründet und ist ein Immobilienunternehmen mit dem Schwerpunkt Bestandshaltung, das von der Projektakquisition, Projektentwicklung, Projektanierung und dem Portfolio Management bis zum Asset Management die wesentlichen Bereiche der Wertschöpfungskette eines Immobilienunternehmens abdeckt. Die Emittentin fungiert als operativ tätige Konzernobergesellschaft, ihre operative Tätigkeit umfasst insbesondere die Bereiche Projektplanung, Projektentwicklung und Asset Management, wobei sie diese Tätigkeiten teilweise über die zu diesen Zwecken gegründeten Tochtergesellschaften ausübt, die schwerpunktmäßig operativ tätig sind. Zudem unterstützt die Emittentin ihre Tochtergesellschaften in administrativen Bereichen. Die Emittentin übt ihre Geschäftstätigkeit ausschließlich in Deutschland aus.

Das Geschäftsmodell teilt sich in die nachfolgend dargestellten Bereiche Bestandshaltung und Immobilien Asset Management, sowohl für den eigenen Bestand als auch für Dritte, auf.

### **b) Bestandshaltung**

Die WR Wohnraum Gruppe kauft und verwaltet Wohnimmobilien in kleinen bis mittelgroßen und von Metropolregionen unabhängigen Städten und deren Umland in Deutschland. Hierbei fokussiert sich die WR Wohnraum Gruppe auf Standorte in C- und D-Lagen, d.h. kleine (ab 5.000 Einwohner) bis mittelgroße (Potenzial-)Städte (< 500.000 Einwohner), und hier insbesondere auf ans Verkehrsnetz gut angeschlossene Stadtlagen. Dabei liegt der Fokus der WR Wohnraum Gruppe auf Bestandsimmobilien aus den 50er bis 70er Jahren.

Das Portfolio erstreckt sich momentan auf sechs Standorte in vier deutschen Bundesländern:

- Lindhorst bei Hannover
- Mühlacker
- Feldkirchen (nähe Straubing)
- Schwarzenbach an der Saale
- Wertheim
- Hof.

Alle Standorte werden selber verwaltet. Die Emittentin selber hält derzeit keine Immobilien, es ist auch derzeit nicht geplant, dass die Emittentin selbst Immobilien erwirbt. Die im Bestand der Objektgesellschaften befindlichen Immobilien werden, soweit erforderlich und wirtschaftlich sinnvoll, renoviert und saniert. Dies wird insbesondere durch die Tochtergesellschaft **WR Wohnraum HLS Plan GmbH** überwacht und geplant. Die Renovierungs- und Sanierungskosten werden von der jeweiligen Objekt-Tochtergesellschaft getragen. Teilweise findet auch eine technische und energetische Sanierung der Immobilien unter dem Ziel der Klimaneutralität statt, die durch die Tochtergesellschaft **WR Green Energy GmbH** geleitet wird, mit dem Fokus auf erneuerbaren Energien und Nachhaltigkeit. Hierbei wird sie unterstützt durch die **G11 Unternehmensverbund AG** mit ihrer Expertise im Betriebsmanagement von großen Energieerzeugungsanlagen.

Ziel ist jeweils eine rasche Abwicklung der Renovierung bzw. Sanierung, um eine zeitnahe Wiedervermietung mit erhöhter Rendite zu ermöglichen, wobei die angepassten Durchschnittsmieten in der Regel trotzdem noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollen. Die Tochtergesellschaft **WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH** übernimmt die Vermietung und Verwaltung der Wohneinheiten. Die WR Wohnraum möchte Quartierslösungen entwickeln für Städte, Gemeinden und Kommunen für die Versorgung ganzer Quartiere oder Stadtteile mit regenerativer Energie samt Erstellung und Betriebsmanagement dieser Anlagen. Neben der Versorgung der eigenen Bestände, plant die Emittentin Zugang zu kommunalen, institutionellen und privaten Haltern großer Liegenschaftsbestände zu erlangen, um dort neben der Energieversorgung weitere Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette der Quartiersentwicklung anzubieten.

### **Phasen des Erwerbs, der Sanierung und Vermietung**

Der Kauf der Immobilien für die Bestandshaltung lässt sich grob in die Schritte Ankauf, Sanierung und Vermietung einteilen.

#### **(i) Ankauf**

Die Ankaufphase dauert in der Regel ca. 12 bis 16 Wochen. Die Erwerbskosten machen einen Großteil der anfallenden Kosten in dieser Phase aus. Der auf die Ankaufphase entfallende Kostenanteil ist stark von der regionalen Lage der Projekte abhängig.

## **Ankaufskriterien**

Die WR Wohnraum Gruppe kauft im Bereich Bestandshaltung Bestandsimmobilien aus den 50er bis 70er Jahren mit Wertsteigerungspotential an. Derzeit hat die WR Wohnraum Gruppe sechs Standorte. In Lindhorst, Mühlacker, Feldkirchen und Schwarzenbach gibt es nur Eigenbestandsverwaltung (mit Beteiligungen) der WR Wohnraum Gruppe. In Wertheim und Hof werden Bestandshaltung und Immobilien-Asset-Management betrieben.

Der regionale Fokus im Rahmen der Projektentwicklung liegt auf Deutschland in sogenannten C-Lagen und D-Lagen. Die angestrebte Zielprojektgröße beginnt in der Regel bei rund 100 bis 200 Wohneinheiten. Beim Ankauf sind eine gute Grundsubstanz, eine durchschnittliche Wohnungsgröße und bezahlbares Wohnen bedeutend. Zudem sind die Lagekriterien des betreffenden Gebäudes maßgebend, da die Konzentration auf C- und D-Lagen liegt und somit eine gute Verkehrsanbindung und vorhandene Infrastrukturen wichtig sind.

## **Objektidentifizierung**

Die Identifizierung von geeigneten Investitionsobjekten erfolgt durch regelmäßigen intensiven Kontakt zum bestehenden weitreichenden und sich stetig erweiternden Netzwerk der Vorstände und Führungskräfte der WR Wohnraum Gruppe, sowie der weiteren Mitarbeiter, zu lokalen und überregionalen Maklerunternehmen, Immobilienfirmen, Banken und Unternehmen der Immobilienbranche sowie potentiellen Verkäufern und Kommunen. Aus diesem Netzwerk werden der WR Wohnraum Gruppe regelmäßig zahlreiche Angebote für potenziell zu erwerbende Objekte zugetragen.

## **Objektauswahl**

Die WR Wohnraum Gruppe filtert und selektiert die erhaltenen Angebote mit Blick auf die Ankaufskriterien und die im Rahmen der Bewertung der bereits eruierten realisierbaren Wertsteigerungen sowie die in diesem Rahmen bereits geprüften Sanierungsmaßnahmen.

Vor der Investitionsentscheidung und dem Erwerb von Immobilien wird regelmäßig eine rechtliche und steuerrechtliche Due Diligence von Rechtsanwaltskanzleien und Steuerberatern durchgeführt. Ferner wird bei Bedarf eine immobilienwirtschaftliche Due Diligence von unabhängigen Sachverständigen für die Bewertung durchgeführt, die regelmäßig sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Betrachtung umfasst. Dabei arbeitet die WR Wohnraum Gruppe mit Sachverständigen, Architekten, Gutachtern sowie Maklern zusammen, um zu einer Bewertung von Grundstück und Marktperspektiven zu gelangen. Die technische Due Diligence wird zudem durch die operativen Tochtergesellschaften, insbesondere der WR Wohnraum HLS Plan GmbH begleitet. Sämtliche Feststellungen im Rahmen des Due Diligence Prozesses sollen sicherstellen, dass regelmäßig die zuvor definierten internen Investitionskriterien erfüllt sind und mögliche Risiken frühzeitig identifiziert und minimiert werden können, sodass auf dieser Basis eine Investitionsentscheidung getroffen werden kann. Die Gesamtbewertung des Grundstücks und der Marktperspektive erfolgt durch die WR Wohnraum Gruppe, die sodann die Investitionsentscheidung trifft.

Die WR Wohnraum Gruppe erwirbt Bestandsobjekte als Asset- oder Share-Deal, d.h. es wird entweder das Grundstück erworben oder wesentliche oder sämtliche Geschäftsanteile an einer Gesellschaft, die ein oder mehrere Grundstücke hält. Darüber hinaus beteiligt sich die WR Wohnraum Gruppe an bestehenden Projekten und stellt hierbei Kapital und Know-how zur Verfügung.

## **Finanzierung**

Die Finanzierung des Kaufpreises und der Entwicklungskosten potentieller Entwicklungsobjekte erfolgt grundsätzlich über Fremdfinanzierungen, vor allem Bankdarlehen, sowie aus eigenen Mitteln oder über Finanzierungsformen, die wirtschaftlich eigenkapitalähnlich sind. Dabei kann die Finanzierung eines Projektes alle diese Komponenten oder nur einen Teil dieser Komponenten beinhalten. Der Anteil der einzelnen Komponenten variiert von Projekt zu Projekt und ist auch von der jeweiligen Projektphase abhängig. Lokale oder überregionale Finanzierungspartner findet die WR Wohnraum Gruppe auch über ihr Partnernetzwerk und über ihre Kontakte zu Banken und Finanzdienstleistern.

### **(ii) Entwicklungstätigkeit**

Die eigentliche Projektentwicklung umfasst zunächst insbesondere die Erstellung des konkreten Entwicklungskonzepts, das regelmäßig bereits im Rahmen der Prüfung des Ankaufs mit Blick auf die grundsätzliche Machbarkeit aufgesetzt wird. Das Leistungsangebot der WR Wohnraum Gruppe umfasst dabei insbesondere die Bestandsanalyse und Konzeptentwicklung inklusive einer umfassenden Chancen- und Risikobewertung. Hierfür werden Bestands-, Markt-, Standort-, Nutzungs-, Wettbewerbs-, Risiko- und Kostenanalysen durchgeführt, um zu prüfen wie und mit welchen Maßnahmen sich das Objekt mit den gegebenen Rahmenbedingungen (Zeit, Kosten, Vorstellung der Kapitalgeber und der Nutzer) realisieren lässt. Dabei greift die WR Wohnraum Gruppe auf nach eigener Einschätzung fundierte Projektentwicklungskompetenzen in der Gruppe zurück. Die Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsanalysen führt die WR Wohnraum Gruppe regelmäßig durch eigene Mitarbeiter, gegebenenfalls unter Hinzuziehung externer Experten, durch. Die WR Wohnraum Gruppe führt zudem eine Architektur- und Nutzungsplanung für nachhaltige Gebäudesanierung durch und klärt die Finanzierung, soweit nicht bereits Finanzierungspartner während der Ankaufphase einbezogen wurden. Ein zeitnahe und detailliertes Controlling in Bezug auf quantitative Aspekte des Projektes, also Einhaltung der Kostenerwartungen, und die Übernahme von „Bauherrenaufgaben“ (d.h. Überwachung des Projektes in qualitativer Hinsicht, z.B. in Bezug auf Einhaltung von DIN-Vorgaben) in Verbindung mit dem Projektmanagement aller Projektbeteiligten (in der Regel durch externe Projektsteuerer) werden zur Sicherstellung einer plankonformen Umsetzung des entwickelten Projektkonzeptes eingesetzt.

**(iii) Aktueller Immobilienbestand und Projekt-Portfolio der Objekt-Tochtergesellschaften**

Zum Datum des Prospekts hält die WR Wohnraum Gruppe rund 1.239 Wohneinheiten, 23 Gewerbeeinheiten, 473 Parkeinheiten sowie 16 sonstige Mieteinheiten (z.B. Lagerraum, PV-Anlage, etc.) mit einem Eigenbestand von ca. 77.302 m<sup>2</sup> Fläche. Die Jahresmiete beläuft sich auf rund EUR 5 Mio. Mit einer Durchschnittsmiete von EUR 5,96 pro Quadratmeter (unter Berücksichtigung des Leerstandes)<sup>13</sup> liegen die veranschlagten Mieten unter dem bundesweiten Durchschnitt<sup>14</sup>.

<b>Objekt-/Projektbezeichnung</b>	<b>Anteile WR Wohnraum AG</b>	<b>Wohn- und Gewerbeeinheiten / Stellplätze, Garagen</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Modernisierungsstand</b>	<b>Anschaffungskosten in EUR</b>
Feldkirchen 1 Invest & Verwaltungs GmbH/ Wohnpark Gäuboden GmbH & Co. KG	69,9% WR Wohnraum AG / 94,0% Feldkirchen 1 Invest & Verwaltungs GmbH	200 / 227	20.581 m <sup>2</sup>	laufend entsprechend Bedarf	2.677.600
Hof Wohnen- und Verwaltungs GmbH & Co. KG	39,66% WR Wohnraum AG	407 / 22	21.333 m <sup>2</sup>	laufend entsprechend Bedarf	4.625.125
Lindhorst Verwaltungs GmbH	89,9% WR Wohnraum AG 5,1% REA Immobilien Fonds Kollektivtreuhänderschaft	165 / 24	9.647 m <sup>2</sup>	laufend entsprechend Bedarf	6.943.000
Mühlacker Invest & Verwaltungs GmbH	89,9% WR Wohnraum AG	36 / 4	2.647 m <sup>2</sup>	laufend entsprechend Bedarf	681.426
Schwarzenbach Invest & Verwaltungs GmbH	50,0% WR Wohnraum AG	96 / 31	6.211 m <sup>2</sup>	laufend entsprechend Bedarf	1.718.234
Wertheim Verwaltungs GmbH	12,5% WR Wohnraum AG	358 / 165	16.884 m <sup>2</sup>	laufend entsprechend Bedarf	571.158

Den Marktwert des jeweiligen Objekts und den Anteil am Gesamtportfolio siehe im per Verweis einbezogenen Bewertungsgutachten, wie in Abschnitt II. „AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄß ARTIKEL 19 DER PROSPEKTVERORDNUNG“ angegeben, (Seite 17 des Bewertungsgutachtens).

<sup>13</sup> Die Durchschnittsmiete liegt unter Berücksichtigung des Leerstandes bei EUR 5,96 pro m<sup>2</sup>. Ohne Berücksichtigung des Leerstandes liegt die Durchschnittsmiete bei EUR 5,43 pro m<sup>2</sup>.

<sup>14</sup> <https://mietspiegeltabelle.de/mietspiegel-deutschland/>

## Projekt-Portfolio

Folgende Projekte werden von den gruppenangehörigen Objekt-Gesellschaften wie folgt betrieben:

### - **Projekt „Wohnpark Gäuboden“ in Feldkirchen**

In Feldkirchen werden 199 Wohnungen mit insgesamt rd. 20.491 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ehemaligen Kasernengelände in langfristigen Bestand gehalten. Das Gelände umfasst darüber hinaus eine Gewerbeeinheit von ca. 90 m<sup>2</sup> sowie 10 Innenstellplätze und 217 Außenstellplätze. Die Objekte der Anlage wurden im Jahr 1954 gebaut und die Wohnungsgröße beträgt im Durchschnitt ca. 103 m<sup>2</sup>. Der Wohnort befindet sich rd. 5 km entfernt von der Innenstadt Straubing, grenzt im Norden an das Stadtgebiet Straubing und im Süden an die Gemeinden Leibfling und Salching und bietet eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Vermietung und Objektbetreuung übernimmt die WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH. Eigentümerin des Objektes in Feldkirchen ist die Wohnpark Gäuboden GmbH & Co. KG.

Die **Wohnpark Gäuboden GmbH & Co. KG** mit Sitz in Kempten (Allgäu), Deutschland, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter HRA 10574 eingetragen. Die **Feldkirchen 1 Invest & Verwaltungs GmbH**, an der die WR Wohnraum AG mit 69,9 % beteiligt ist, hält 94,0 % der Anteile an der Wohnpark Gäuboden GmbH & Co. KG. Die Feldkirchen 1 Invest & Verwaltungs GmbH mit Sitz in Kempten (Allgäu) ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter HRB 14265 eingetragen. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00.

### - **Projekt „Hof“ in der Stadt Hof**

In Hof werden 407 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit insgesamt rd. 21.333 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche gehalten. Das Gelände umfasst darüber hinaus 22 Innenstellplätze. Die Objekte der Anlage wurden in den Jahren 1933-1958 erbaut. Die Stadt Hof ist eine fränkische kreisfreie Stadt in Bayern. Die Stadt befindet sich im Schnittpunkt der drei Freistaaten Bayern, Sachsen und Thüringen sowie dem tschechischen Egerland und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Vermietung und Objektbetreuung übernimmt die WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH. Eigentümerin des Objektes in Hof ist die Hof Wohnen- und Verwaltungs GmbH & Co. KG.

Die **Hof Wohnen- und Verwaltungs GmbH & Co. KG** mit Sitz in Kempten (Allgäu), Deutschland, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter HRA 10289 eingetragen. Die WR Wohnraum AG hält 39,66 % der Anteile an der Hof Wohnen- und Verwaltungs GmbH & Co. KG. Der Verkauf von 23,16 % ist in Planung.

### - **Projekt „Mühlacker“**

In Mühlacker werden ein Wohn- und Geschäftshaus mit 33 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten, 3 Innenstellplätzen sowie einem Außenstellplatz gehalten. Der Standort Mühlacker umfasst rd. 2.647 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche. Der 1- bis 20-geschossige, um 1955 errichtete Gebäu-

dekomplex ist komplett unterkellert. Vermietung und Objektbetreuung übernimmt die WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH. Eigentümerin des Objektes in Mühlacker ist die Mühlacker Invest & Verwaltungs GmbH.

Die **Mühlacker Invest & Verwaltungs GmbH** mit Sitz in Kempten (Allgäu), Deutschland, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter HRB 15371 eingetragen. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Die WR Wohnraum AG hält 89,9 % der Anteile an der Mühlacker Invest & Verwaltungs GmbH.

- **Projekt „Schwarzenbach“**

In Schwarzenbach werden 96 Wohneinheiten und 31 Innenstellplätze, die in 14 Mehrfamilienhäusern liegen und zwischen 1926 und 1965 errichtet wurden, gehalten. Der Standort Schwarzenbach umfasst rd. 6.211 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Objekte liegen am Rand der Innenstadt von Schwarzenbach (Saale) in einem Wohngebiet und rd. 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Stadt Schwarzenbach (Saale) befindet sich im oberfränkischen Landkreis Hof (im Bundesland Bayern) und dort im Dreiländereck von Bayern, Thüringen und Sachsen. Schwarzenbach (Saale) liegt rd. 10 km von der kreisfreien Stadt Hof. Eigentümerin des Objektes in Schwarzenbach ist die Schwarzenbach Invest & Verwaltungs GmbH.

Die **Schwarzenbach Invest & Verwaltungs GmbH** mit Sitz in Kempten (Allgäu), Deutschland, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter HRB 14083 eingetragen. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Die WR Wohnraum AG hält derzeit 50,0 % der Geschäftsanteile an der Schwarzenbach Invest & Verwaltungs GmbH. Mit einem Teil des Emissionserlöses ist der Ankauf von weiteren 34,9 % in Planung.

- **Projekt „Lindhorst“**

In Lindhorst werden 163 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit insgesamt rd. 9.528 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 119 m<sup>2</sup> Gewerbefläche gehalten. Darüber hinaus stehen 17 Außenstellplätze sowie 7 Innenstellplätze zur Verfügung. Die Objekte der Anlage wurden in den Jahren 1954 – 1964 erbaut. Die Stadt Lindhorst befindet sich 40 km von Hannover entfernt und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Standort besitzt für die WR Wohnraum Wohneinheiten einen eigenen Bolzplatz. Vermietung und Objektbetreuung übernimmt die WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH. Eigentümerin des Objektes in Lindhorst ist die Lindhorst Verwaltungs GmbH.

Die **Lindhorst Verwaltungs GmbH** mit Sitz in Kempten (Allgäu), Deutschland, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter HRB 13219 eingetragen. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00.

Die WR Wohnraum AG hält direkt 89,9 % und mittelbar, über den ihr zu 100 % gehörenden **REA Immobilien Fonds**, 5,1 % der Anteile an der Lindhorst Verwaltungs GmbH.



Der **REA Immobilien Fonds** ist ein Investmentunternehmen nach liechtensteinischem Recht in der Rechtsform der Kollektivtreuhänderschaft. REA Immobilien Fonds ist in das Handelsregister am 4. Juli 2014 unter FL-0002.481.157-8 eingetragen worden. Als solcher stellt er einen von der Finanzmarktaufsicht Liechtenstein zugelassenen Alternativen Investmentfonds (AIF) für private und professionelle/qualifizierte Anleger im Sinne der Richtlinie 2011/61/EU dar und sein Sitzstaat ist das Fürstentum Lichtenstein. Eine Kollektivtreuhänderschaft ist das Eingehen einer inhaltlich identischen Treuhänderschaft mit einer unbestimmten Zahl von Anlegern zu Zwecken der Vermögensanlage und Verwaltung für Rechnung der Anleger, wobei die einzelnen Anleger gemäß ihrem Anteil an dieser Treuhänderschaft beteiligt sind und nur bis zur Höhe des Anlagebetrags persönlich haften. Der Fonds ist ein AIF der sowohl von Privatanleger als auch professionellen Anlegern gezeichnet werden kann. Der Fonds kann gemäß seiner Anlagepolitik in Wertpapiere und andere Vermögenswerte investieren. Gemäß der Anlagepolitik liegt der Anlagefokus auf Immobilien für bezahlbares Wohnen in der Euro-Zone. Als Ergänzung, und insbesondere zur Liquiditätssteuerung, darf der Fonds in Geldmarktanlagen sowie weitere ausgewählte Vermögenswerte im Immobilienbereich investieren. Der Alternative Investmentfonds Manager der REA Immobilien Fonds hat die Administration, mit Ausnahme der Führung des Anteilsregisters, nicht übertragen. Die Portfolioverwaltung wurde hingegen übertragen. Am 29. April 2021 hat der Alternative Investmentfonds Manager die Einleitung der Liquidation des REA Immobilien Fonds beschlossen. Derzeit findet noch die abschließende gründerwerbsteuerrechtliche Prüfung statt. Zum Datum des Prospekts dauert die Liquidation des REA Immobilien Fonds noch fort.

- **Projekt „Wertheim“**

In Wertheim werden 342 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten gehalten. Der Standort Wertheim umfasst rd. 16.884 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche. Darüber hinaus stehen 141 Außen- und 24 Innenstellplätze zur Verfügung. Die Objekte der Anlage wurden in den Jahren 1952 – 1954 erbaut. Die Stadt Wertheim befindet sich in Baden-Württemberg, direkt an der bayerischen Grenze. Wertheim ist die größte Stadt im Landkreis Main-Tauber und gehört zur Region Heilbronn-Franken. Das Objekt ist verkehrstechnisch gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Vermietung und Objektbetreuung übernimmt die WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH und bietet an diesem Standort auch Immo-Asset-Management für Dritte an. Eigentümerin des Objektes in Wertheim ist die Wertheim Verwaltungs GmbH.

Die **Wertheim Verwaltungs GmbH** mit Sitz in Kempten (Allgäu), Deutschland, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter HRB 13353 eingetragen. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Die WR Wohnraum AG hält 12,5 % der Anteile an der Wertheim Verwaltungs GmbH.

**c) Asset Management**

Das Leistungsspektrum im Bereich Asset Management umfasst die Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung der eigenen Immobilien, aber insbesondere auch für Immobilien fremder Dritter inklusive eines professionellen Reportings. Externe Dienstleister werden nur in wenigen Bereichen eingesetzt,

da große Teile der Wertschöpfungskette im Haus erledigt werden. Zur Kostenoptimierung der Objektverwaltung sind sämtliche Tätigkeiten im Bereich Facility Management, Hausverwaltung und Objektbetreuung inkl. Mieterbetreuung und Nebenkostenabrechnung- und Controlling innerhalb der WR Wohnraum Gruppe vergeben und soweit möglich digitalisiert.

Hauptsächlich wird das Asset Management durch die WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH ausgeführt, die auch als Vertragspartner mit Dritten im Rahmen der Immobilien-Asset-Managementverträge dient.

Ziel dieses aktiven Immobilienmanagements ist die Sicherstellung des Cashflows aus den Mietvertragsverhältnissen, sowie das operative Management und die Verwaltung der einzelnen Immobilien vor Ort und deren Weiterentwicklung, z. B. durch Umbau oder Modernisierung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen mit dem Fokus auf Umwelt und Nachhaltigkeit. Dabei soll der Marktwert der Immobilien durch eine Verringerung der Energiekosten, durch Verbesserung der Anlagentechnik und durch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gesteigert werden. Dies wird durch einen energetisch budgetierten Maßnahmenkatalog, der individuell angepasst und abgearbeitet werden kann, verwirklicht. Im Einzelnen kann das durch bspw. die Erstellung eines Heizungskonzepts (Dämmung, Pflege, etc.), den Umstieg auf andere Energieformen, einbinden regenerativer Energien, Mobilitätskonzepte (E-Ladestationen), etc. umgesetzt werden.

Dabei übernimmt die WR Wohnraum HLS Plan GmbH Planungs- und Bauüberwachungstätigkeiten insbesondere im Bereich der technischen und energetischen Sanierung der Liegenschaften. Im Falle der Erstellung und des Betriebs von Energieerzeugungsanlagen findet dies i. d. R. über die WR Green Energy GmbH und entsprechenden Con- oder Intracting Lösungen mit den Objektgesellschaften statt.

Weiterhin kümmert sich die WR Wohnraum Gruppe bzw. die WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH um die zu erbringende Vermietungsdienstleistung und bewirbt die Wohnungen auf ihrer Homepage sowie allen gängigen Kanälen. Ziel ist eine zeitnahe Wiedervermietung mit erhöhter Rendite zu ermöglichen, wobei die angepassten Mieten in der Regel trotzdem noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollen. Hierbei sucht die WR Wohnraum Gruppe die Mieter sorgfältig aus, da das Interesse groß ist, die Mieter langfristig zu binden.

### **3. Wichtigste Märkte**

Die WR Wohnraum Gruppe ist mit ihrem Geschäftsmodell auf dem deutschen Wohnungs- und Immobilienmarkt tätig. Dabei hat sie sich auf die Bestandshaltung und das Immobilien Asset-Management von Wohnimmobilien spezialisiert.

Der derzeitige Schwerpunkt im Ankauf als auch im Management liegt auf kleineren und mittleren Städten, Gemeinden und regionalen Oberzentren, d.h. so genannten C- und D-Standorten in wirtschaftlich starken Regionen, das bedeutet, in strukturstarken wirtschaftlich selbständigen Regionen am Rande der Metropolen mit einer guten Infrastruktur, einer guten Verkehrsanbindung, einer niedrigen Kriminalitätsrate und einer positiven Bevölkerungsentwicklung.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt ist von einer Reihe gesamtwirtschaftlicher Faktoren, wie etwa dem Bruttoinlandsprodukt, der Inflationsrate, dem Konsumverhalten, demographischen Entwicklungen oder dem Zinsniveau abhängig. Zudem werden einzelne Segmente des Immobilienmarktes wiederum von unterschiedlichen und spezifischen gesamtwirtschaftlichen Faktoren beeinflusst.

Nach der Ansicht von Analysten von Ernst & Young Real Estate gilt Deutschland unter Großanlegern als der stabilste Immobilienmarkt in Europa.<sup>15</sup> Hierbei schätzen 96 % der Befragten den deutschen Immobilienmarkt als attraktiv ein. Für die befragten Investoren ist Deutschland sozial, ökologisch und ökonomisch einer der besten Standorte weltweit.<sup>16</sup>

## Marktlage für Wohnimmobilien insgesamt

### Der Immobilienmarkt in einer Marktumschwungphase

Der Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einer Marktumschwungphase. Die durch die Niedrigzinspolitik entfachte Marktdynamik der letzten Jahre wurde insbesondere durch die anhaltend hohe Inflation, getrieben von hohen Energiepreisen und dem damit verbundenen Übergang der Zentralbanken zu einer Straffung der Geldpolitik, ausgebremst, was in einem deutlichen Rückgang der Transaktionsvolumina und respektive in einer Stagnation bis hin zu einem Rückgang bei den Preisen bzw. Bauinvestitionen im Jahr 2022 zu sehen war.<sup>17</sup>

Generell gliedert sich der Immobilienmarkt in folgende Segmente: (1) Wirtschaftsimmobilien (Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien), (2) Einzelhandelsimmobilien, (3) Gesundheits- und Sozialimmobilien und (4) Wohnimmobilien.

- (1) Der Investmentmarkt für **Wirtschaftsimmobilien** genoss in den letzten Jahren eine hohe Dynamik, ist nach einem guten Jahresstart, Ende 2022 jedoch aufgrund veränderter Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten und den damit verbundenen Unsicherheiten stark eingebrochen. Das Transaktionsvolumen betrug rund EUR 51,8 Mrd., womit das 10-Jahres-Mittel mit rund EUR 54 Mrd. nicht erreicht werden konnte.<sup>18</sup> Für die Zukunft steht das Thema Nachhaltigkeit im Fokus. Insbesondere die Erfüllung von ökologischen und sozialen Standards bilden hier den Schwerpunkt. Die Wertrelevanz der Eigenschaft der ökologischen Nachhaltigkeit für Wirtschaftsimmobilien unter Berücksichtigung des EU-Ziels der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes und -betriebs wird künftig von entscheidender Bedeutung sein. Quartierslösungen zur Erreichung der Klimaneutralität werden zunehmend relevant.
- (2) Der deutsche Einzelhandelsinvestmentmarkt hatte 2022 einen positiven Marktstart zu verzeichnen, was insbesondere steigenden Besucherzahlen durch Aufhebung der Pandemie bedingten

<sup>15</sup> Ernst und Young Real Estate GmbH, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022“, S. 15 f., [https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de\\_de/noindex/ey-re-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2022.pdf](https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de_de/noindex/ey-re-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2022.pdf).

<sup>16</sup> Ernst und Young Real Estate GmbH, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022“, S. 15 f., [https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de\\_de/noindex/ey-re-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2022.pdf](https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de_de/noindex/ey-re-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2022.pdf).

<sup>17</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA Frühjahrsgutachten 2023, S. 27, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruerjahrsgutachten-2023.pdf>, <https://news.cbre.de/zinswende-und-unsichere-preisentwicklung-sorgten-2022-fuer-zurueckhaltung-am-deutschen-immobilieninvestmentmarkt/>.

<sup>18</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA Frühjahrsgutachten 2023, S. 84, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruerjahrsgutachten-2023.pdf>.

Einschränkungen in der zweiten Jahreshälfte 2021 geschuldet war. Das gesteigerte Umsatzniveau führte zu einer deutlichen Belebung des Transaktionsgeschehens, die auch zu Beginn des Jahres 2022 anhielt.<sup>19</sup> Die Erholung nach der Pandemie erfuhr jedoch durch den Beginn des Ukraine-Kriegs und der durch hohe Energie- und Lebensmittelpreis getriebenen Inflation einen erneuten Dämpfer. Ein daraus resultierender Einbruch des Konsumklimas mit dessen negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel sowie gestiegene Finanzierungskosten führten zu einer Verringerung des Investitionsgeschehens auf den Immobilienmärkten. Nichtsdestotrotz erwies sich der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien im Vergleich zu den anderen Immobilien-Assetklassen als relativ stabil. Laut CBRE verzeichnete das Transaktionsvolumen im Retail-Investment-Bereich einen Rückgang im zweiten Quartal 2022 von EUR 2,1 Mrd. (Q1, 2022) auf EUR 1,6 Mrd., gefolgt von einer deutlichen Steigerung in Q3 auf EUR 3,3 Mrd. und EUR 2,5 Mrd. Euro im vierten Quartal.<sup>20</sup> Positive Entwicklungen sehen die Analysten des ZIA für Einzelhandelsimmobilien in verkehrsgünstigen Stadtteil- oder Stadtrandlagen, Quartierslagen sowie in Top-Lagen in Oberzentren und Stadtzentren von Mittelstädten. Generell ist eine leichte Verschiebung des Konsums aus den Innenstädten in die Stadtteile, Vororte und in attraktive Quartiere zu erkennen.<sup>21</sup> Ebenso wird die energetische Sanierung von Gebäuden bzw. die Optimierung der Bausubstanz auf Grundlage der EU-Taxonomie von wesentlicher Bedeutung sein. Zur Senkung des Energieverbrauchs sowie des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes muss künftig in gemeinschaftlichen Quartierslösungen zum Thema energetische Versorgung gedacht werden.<sup>22</sup>

- (3) Die Nutzungsklasse der **Gesundheits- und Sozialimmobilien** ist aufgrund des fortschreitenden demographischen Wandels sehr stabil. Laut Statistischem Bundesamt hat sich der demographische Wandel in Deutschland weiter fortgesetzt. Insbesondere die Altersgruppen der über 60- und über 80-Jährigen verzeichneten starke Zuwächse.<sup>23</sup> Somit stieg der Anteil der Bevölkerung der über 60-Jährigen von 27% im Jahr 2010 auf 29% im Jahr 2021.<sup>24</sup> Hieraus ergibt sich eine deutliche Steigerung des Altenquotienten – der als wichtiger Indikator für die Bewertung des Pflegebedarfs das Verhältnis von Seniorinnen und Senioren zu Erwerbstätigen abbildet – von 34,05 im Jahr 2012 auf 37,35 im Jahr 2021 zugunsten der älteren Menschen.<sup>25</sup> So stieg die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland von 2019 bis 2021 um rund 20% auf 4,96 Mio. Menschen an.<sup>26</sup> Die bereits heute hohe Zahl der pflegebedürftigen Personen im Seniorenalter wird aufgrund des fortschreitenden demographischen Wandels weiter anwachsen, was eine stabile Nachfrage in der Nutzungsklasse der Pflegeimmobilien indiziert. Da immer mehr Senioren in Einpersonenhaushalten leben, ist zusätzlich von einem steigenden Bedarf an

19 Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA Frühjahrsgutachten 2023, S. 148, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruerjahrsgutachten-2023.pdf>.

20 CBRE, CBRE Research Q4, 2022.

21 Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA Frühjahrsgutachten 2023, S. 180 f., <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruerjahrsgutachten-2023.pdf>.

22 Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA Frühjahrsgutachten 2023, S. 182., <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruerjahrsgutachten-2023.pdf>.

23 Statistisches Bundesamt: Altersstruktur in Deutschland, 2022.

24 Statistisches Bundesamt: Altersstruktur in Deutschland, 2022.

25 Statistisches Bundesamt: Altenquotient in Deutschland 2021, 2022.

26 Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 554 vom 21. Dezember 2022.

häuslicher Pflege durch entsprechende Dienstleister und spezielle Wohnformen mit Betreuungsangeboten auszugehen.<sup>27</sup> Eine Berücksichtigung von effizienten Lösungen im Pflegebereich gewinnt insbesondere im Rahmen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung an Bedeutung.

- (4) Die Marktumschwungphase war auch bei den **Wohnimmobilien** deutlich zu spüren. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen gekoppelt mit steigenden Baukosten und Baulandpreisen<sup>28</sup> als auch politische Entscheidungen haben zu hoher Unsicherheit geführt und insbesondere den Neubau regelrecht zum Erliegen gebracht.

Gleichwohl bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, was sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten widerspiegelt. Die Bevölkerung in Deutschland wuchs innerhalb der letzten zehn Jahre mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 1,14% deutlich stärker als in den 10 Jahren zuvor.<sup>29</sup> Verstärkt wird der Trend u. a. durch Fluchtbewegungen aus der Ukraine, welche zur höchsten Netto-Zuwanderung nach Deutschland seit der Wiedervereinigung geführt haben.<sup>30</sup> Europaweit errechnet beispielsweise Catella eine Durchschnittsmiete der 63 untersuchten Standorte von 17,25 Euro / Quadratmeter für Q1/2023.<sup>31</sup>

## Preise und Renditen

Diese Gemengelage aus rückläufigen Preisen und steigenden Mieten führt dazu, dass derzeit auf nahezu allen großen europäischen Wohnimmobilienmärkten steigende Renditen zu verzeichnen sind. Dies zeigt sich im Kauf-Miet-Verhältnis, welches nach langer Anstiegsphase zum ersten Mal seit langem stagniert oder sogar sinken dürfte. So lag im Jahr 2010 der Wert noch bei gut 20 Jahresnettokaltmieten, in 2021 im Bundesdurchschnitt bei über 30.<sup>32</sup> Der Ausschuss für Finanzstabilität, die Deutsche Bundesbank und der Europäische Ausschuss für Systemrisiken halten jedoch die Immobilienbewertungen in Deutschland, insbesondere für Wohnimmobilien, für sehr hoch. Die Deutsche Bundesbank quantifiziert die Überbewertungen Ende 2022 gar auf 15% bis 40%.<sup>33</sup>

Obwohl dies erhebliches Korrekturpotenzial birgt, ist die Preiskorrektur vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Zinsen für die Finanzierung von Wohnimmobilien nicht überraschend; von einer breiten Immobilienblase sei jedoch nicht auszugehen, da der Anstieg der Kreditvergabe der letzten Jahre für Wohnimmobilienfinanzierungen nicht auf eine Lockerung der Kreditvergabestandards zurückzuführen war – diese wurden in den letzten beiden Jahren sogar verschärft.<sup>34</sup>

## Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum

27 Zorn, W. Huth, C.: Servicewohnen für Senioren: Baustein für demographische Nachhaltigkeit und ESG-Investment. Vincentz Network, Hannover, 2023.

28 Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt, Frankfurt am Main März 2023.

29 empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2005 – 2022, Eurostar, BAMF.

30 Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023, S. 29, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruehjahrgutachten-2023.pdf>.

31 Quelle: Catella European Residential Market Overview Q1/2023.

32 Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt, Frankfurt am Main März 2023.

33 Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2022, Oktober 2022, S. 41, <https://www.bundesbank.de/resource/blob/900586/25b2fd617a54cd15acde7b89fb8268c3/mL/2022-finanzstabilitaetsbericht-data.pdf>.

34 Deutsche Bundesbank, Oktober-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft in Deutschland, Pressemitteilung vom 25.10.2022, Frankfurt am Main 2022, <https://www.bundesbank.de/de/presse/pressemitteilungen/oktober-ergebnisse-der-umfrage-zum-kredit-geschaef-bank-lending-survey-in-deutschland-898996>.

Einigkeit herrscht darüber, dass nach wie vor ein akuter Mangel an Wohnraum, insbesondere an bezahlbaren Wohnungen, herrscht.<sup>35</sup> So wurde beispielsweise 2022 das “Bündnis bezahlbarer Wohnraum – Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive” vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ins Leben gerufen, welches sich die Erstellung von 100.000 sozial geförderten Wohnungen pro Jahr zum Ziel gesetzt hat. Die damit verbundene Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, welche sich das Bundesbauministerium zum Ziel gegen den Wohnungsmangel gesetzt hat, wurde jedoch bereits in den letzten Jahren deutlich verfehlt.<sup>36</sup> Die Baufertigstellungen, welche seit dem Jahr 2010 einen kontinuierlichen Anstieg verzeichnen konnten, waren bereits in 2021 und in 2022 rückläufig – für das Jahr 2023 wird erneut ein Rückgang erwartet, womit die vom Bund gesetzte Zielmarke in weitere Ferne rückt. Der Deutsche Mieterbund sieht den akuten Bedarf an neuen Wohnungen in einer kürzlich veröffentlichten Studie gar bei rund 700.000 Einheiten.<sup>37</sup> Dies entspricht dem höchsten Defizit seit 20 Jahren.<sup>38</sup> Gleichzeitig bremsen anhaltende Lieferkettenprobleme und Materialknappheit, steigende Baukosten, die hohe Inflation und der Anstieg der Zinssätze den Wohnungsneubau aus und führen zu einer wachsenden Stornierungswelle in der Baubranche; begründet durch die sich aus diesen Faktoren ergebende Wirtschaftlichkeitslücke zwischen Kosten und tatsächlichen Mieten.

## Marktaussichten

Generell lässt sich der Wohnungsmarkt wie folgt zusammenfassen: Zum einen befinden sich die Immobilienpreise immer noch auf sehr hohem Niveau, welches sich durch die gestiegenen Zinsen aber nur noch schwer darstellen lässt; zum anderen ist eine Ausweitung des Wohnungsangebots zur Befriedigung der hohen Nachfrage durch Neubau aufgrund hoher Baupreise und stark gestiegenen Finanzierungs- und Grundstückskosten meist nicht mehr wirtschaftlich, da die erzielbaren Mieten unter den Kostenmieten liegen und die Verkaufspreise aufgrund der höheren Zinsen nicht mehr von den Käufern finanziert werden können. Dies bedeutet, dass Kauf-, Bau-, Baulandpreise und Mieten bei derzeitigem Zinsniveau in einem unangemessenen Verhältnis zueinanderstehen und Anpassungen notwendig sind. Dies wird nicht durch kurzfristige Ad-hoc Maßnahmen geschehen, sondern erfordert eine langfristige Ausrichtung und Orientierung<sup>39</sup> unter Einbezug ganzheitlicher und nachhaltiger Lösungen und Konzepte.

---

35 Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA, Frühjahrsgutachten 2023, S.75, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruhjahrgutachten-2023.pdf>.

36 Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA, Frühjahrsgutachten 2023, S.75, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruhjahrgutachten-2023.pdf>.

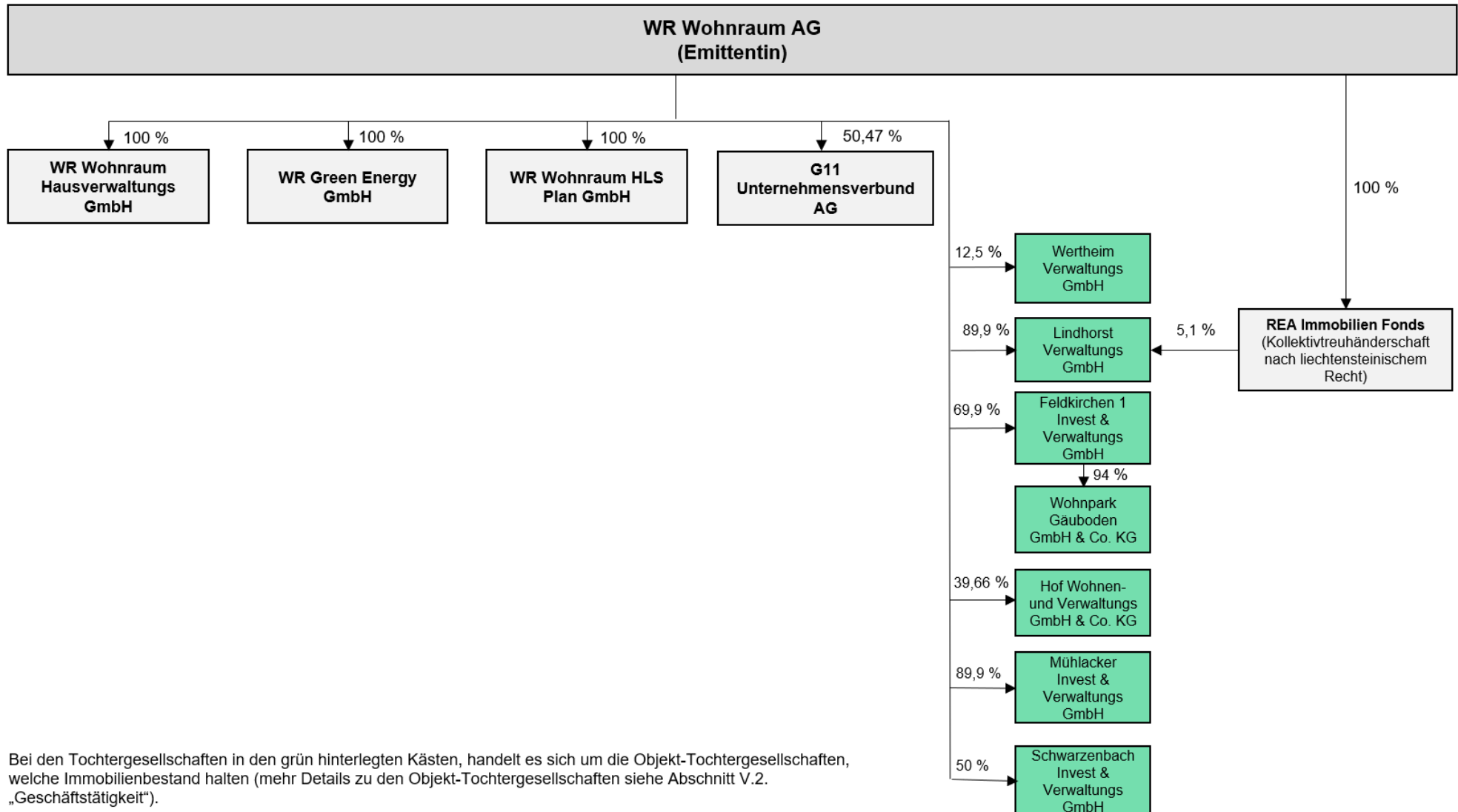
37 Pestel Institut und ARGE zeitgemäßes Bauen, Bauen und Wohnen in der Krise Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte, Studie im Auftrag des Verbändebündnis “Soziales Wohnen”, Hannover 2023.

38 Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA, Frühjahrsgutachten 2023, S. 75, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruhjahrgutachten-2023.pdf>.

39 Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA, Frühjahrsgutachten 2023, S.223, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruhjahrgutachten-2023.pdf>.

#### 4. Gruppenstruktur

Das nachfolgende Schaubild zeigt die Gruppenstruktur der WR Wohnraum AG:



Die vorgenannten Gesellschaften wurden alle bis auf REA Immobilien Fonds und die G11 Unternehmensverbund AG nach deutschem Recht gegründet. Für Details hinsichtlich der (Objekt-)Tochtergesellschaften und deren Geschäftstätigkeiten siehe Abschnitt V.2. lit b) unter (iii) „*Aktueller Immobilienbestand und Projekt-Portfolio der Objekt-Tochtergesellschaften*“.

### **Abhängigkeit der Emittentin von Gruppenunternehmen**

Die Emittentin ist von ihren Objekt-Tochtergesellschaften abhängig, da die Emittentin über nur wenige Einkünfte aus operativen Tätigkeiten verfügt. Damit ist die Emittentin maßgeblich von dem geschäftlichen Erfolg der Tochtergesellschaften, insbesondere der Objekt-Tochtergesellschaften, abhängig. Die Emittentin erwirbt über ihre operativen Objekt-Tochtergesellschaften jeweils anteilig Bestandsimmobilien, hält selber jedoch keine Immobilien.

## **5. Unternehmensstrategie**

Die WR Wohnraum AG hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Position auf dem Immobilienmarkt für Bestandsimmobilien zu halten und weiter auszubauen. Dabei fokussiert sie sich insbesondere auf kleine und mittlere Städte, Gemeinden und regionale Oberzentren, d.h. so genannte C- und D-Standorte in wirtschaftlich starken Regionen. Die Gesellschaft sieht durch die aktuelle Marktsituation, insbesondere den demographischen Wandel, die aktuelle Wohnungsnot und durch die Änderung des Wohnverhaltens der Bevölkerung, Erhöhung der Anzahl von Single-Haushalten sowie durch die sinnvolle Ergänzung an gewerblich genutzten Flächen, ein hohes Potenzial des Geschäftsmodells an sich.

Sie möchte auch Quartierslösungen entwickeln für Städte, Gemeinden und Kommunen für die Versorgung ganzer Quartiere oder Stadtteile mit regenerativer Energie samt Erstellung und Betriebsmanagement dieser Anlagen. Neben der Versorgung der eigenen Bestände, plant die Emittentin Zugang zu kommunalen, institutionellen und privaten Haltern großer Liegenschaftsbestände zu erlangen, um dort neben der Energieversorgung weitere Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette der Quartiersentwicklung anzubieten.

Die Emittentin hat ihre Strategie mit den folgenden Elementen zusammengefasst:

- Die WR Wohnraum Gruppe verwaltet ihre Wohnungen digital. Das bedeutet, dass alle im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung verbundenen Prozesse, hierzu zählen insbesondere die technische Bestandsaufnahme der Gebäude, digitale Mietverträge, Mieterkommunikation, Heizungsmonitoring, Messung, Analyse und Steuerung der Energieverbräuche, digitalisiert werden. Dadurch können Mieter, Hausmeister und Verwalter jederzeit direkt kontaktiert werden.
- Bauliche Maßnahmen erfolgen innerhalb eines Kostenrahmens mit dem Ziel auch langfristig niedrige Mieten zu ermöglichen. Hierbei schätzt die WR Wohnraum Gruppe genau ab, in welche Immobilien investiert wird. Dabei geht es insbesondere um langlebige Instandhaltungslösungen, die in einer sinnvollen Kosten-Nutzen-Balance stehen. Darunter ist zu verstehen, dass bei der Produktauswahl auf Haltbarkeit gesetzt wird bzw. Vorhandenes weiterhin, falls sinnvoll, genutzt wird oder durch entsprechende Maßnahmen Produktlebenszyklen verlängert werden (z.B. wird ein gut erhaltener Fliesenspiegel bei der Bad-Sanierung nicht ersetzt, sondern aufbereitet).



- Fokus der WR Wohnraum Gruppe ist eine langzeitige Mieterbindung. Ziel der WR Wohnraum Gruppe ist es, bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität zur Verfügung zu stellen.

## 6. Wichtigste Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit

Nachfolgend sind die jüngsten Ereignisse seit dem 1. Januar 2023 dargestellt, die für die Geschäftstätigkeit der WR Wohnraum Gruppe eine besondere Bedeutung haben:

- Im Januar 2023 hat die WR Wohnraum AG eine Barkapitalerhöhung um EUR 400.000,00 auf EUR 1.834.124,00 mit einem Bruttoemissionserlös von EUR 8.000.000,00 durchgeführt.
- Im Mai 2023 hat die WR Wohnraum AG unter vollständiger Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2020/II sowie des Genehmigten Kapitals 2022/I eine Sachkapitalerhöhung um EUR 315.876,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 316.876 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Sacheinlage erhöht. Als Sacheinlage wurden 2.779.709 Aktien an der G11 Unternehmensverbund AG mit Sitz in Salzburg, Österreich in die WR Wohnraum eingebracht.

## 7. Investitionen

### a) Getätigte Investitionen

Im Geschäftsjahr 2023, also seit dem 1. Januar 2023, hat die WR Wohnraum AG die folgenden wesentlichen Investitionen vorgenommen:

- Die Beteiligung der WR Wohnraum AG an der Objekt-Tochtergesellschaft Wohnpark Gäuboden GmbH & Co. KG ist durch einen Anteilskauf in Höhe von 29,90% erhöht worden und beträgt zum Datum des Prospektes 94,0%. Die Zahlung des Kaufpreises in Höhe von EUR 900.000,00 wurde durch den Erlös aus der Kapitalerhöhung, die Januar 2023 durchgeführt wurde (siehe Abschnitt V.9. „Finanzierungen der Tätigkeiten der WR Wohnraum AG“), finanziert.
- Die WR Wohnraum AG hat im Mai 2023 eine Sachkapitalerhöhung beschlossen und mit der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH am 23. Mai 2023 einen Einbringungsvertrag über die Einbringung von Aktien an der G11 Unternehmensverbund AG mit Sitz in Salzburg als Sacheinlage geschlossen. Im Rahmen dieser Sachkapitalerhöhung hat die WR Wohnraum AG 50,39% an der G11 Unternehmensverbund AG erworben. Die Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH hat im Gegenzug 315.876 neue Aktien der WR Wohnraum AG erhalten. Die Sachkapitalerhöhung wurde am 4. August 2023 ins Handelsregister eingetragen.

### b) Laufende oder bereits fest beschlossene Investitionen

Es gibt die folgenden wesentlichen laufenden oder bereits fest beschlossenen Investitionen der WR Wohnraum AG:

- Die Emittentin plant einen Betrag in Höhe von EUR 1,5 Mio. in den Erwerb und die Implementierung von Software für die Optimierung des Immobilien Asset Managements zu investieren. Weiterhin sollen EUR 1,1 Mio. für den Erwerb von weiteren 440.000 Aktien an der der Emittentin bereits zu 50,47 % gehörenden Tochtergesellschaft G11 Unternehmensverbund AG mit Sitz in Salzburg, Österreich, verwendet werden. Die WR Wohnraum AG beabsichtigt diese Investitionen durch den Teilerlös aus dem gegenständlichen Angebot zu finanzieren (siehe Abschnitt IV.6. „Gründe für das Angebot“.)

Darüber hinaus gibt es seit dem 1. Januar 2023 und bis zum Datum dieses Prospekts keine weiteren laufenden oder seit dem 1. Januar 2023 bis zum Datum des Prospekts getätigten wichtigen Investitionen und keine wesentlichen Investitionen, die fest beschlossen wurden.

## 8. Trendinformationen

Nachfolgend sind die wichtigsten aktuellen Trends zwischen dem Ende des letzten Geschäftsjahres, also nach dem 31. Dezember 2022, und dem Datum des Prospekts dargestellt.

Die Immobilienmärkte befinden sich im Wandel. Durch politische Rahmenbedingungen verstärkt sich nach Ansicht der Emittentin der Druck auf die Immobilienwirtschaft, Bestände klimaneutral zu sanieren. Nachhaltigkeitsstrategien müssen neu konzipiert, angepasst und in zunehmend strafferen Zeitfenstern umgesetzt werden.<sup>40</sup> Der Gesetzgeber verlangt eine drastische Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und eine Dekarbonisierung bis 2045.<sup>41</sup> Für den Neubau bedeutet dies erhebliche Kostensteigerungen; für Bestandhalter wiederum potentiell erhebliche (Bewertungs-)Risiken auf Objekt- und durchschlagend auch auf Gesellschaftsebene.<sup>42</sup> Ohne zielgerichtete Investitionsmaßnahmen gelten Immobilien – auch Wohnimmobilien – künftig als Stranded Assets<sup>43,44</sup>

Gleichzeitig sieht sich die Branche mit historisch hohen Baukosten sowie Fachkräftemangel konfrontiert,<sup>45</sup> was nach Einschätzung der Emittentin eine Umsetzung nachhaltiger Sanierungsstrategien ökonomisch und zeitlich herausfordernd gestaltet. Hinzu kommt die weiterhin steigende Nachfrage nach attraktivem bezahlbarem Wohnraum – auch oder gerade außerhalb der Metropolregionen –, welche durch Neubau derzeit nicht erreicht werden kann. Chancen ergeben sich nach Einschätzung der Emittentin gerade auch deshalb in der Umsetzung zielgerichteter energetischer, baulicher, struktureller und sozial orientierter Investitionsmaßnahmen – und zwar in den Bestand.

Darüber hinaus gibt es keine wichtigen aktuellen Trends zwischen dem Ende des letzten Geschäftsjahres, also nach dem 31. Dezember 2022, und dem Datum des Prospekts.

<sup>40</sup> Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, Generationenvertrag für das Klima, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>.

<sup>41</sup> Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, Generationenvertrag für das Klima, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>.

<sup>42</sup> Union Investment, Risikomanagement: Wann strandet eine Immobilie?, <https://realestate.union-investment.com/nachhaltigkeitsportal/Grundlagen/Risikomanagement--Wann-strandet-eine-Immobilie-.html>

<sup>43</sup> Stranded Assets, auch als verwaiste Vermögenswerte bekannt, bezeichnen Immobilien oder andere Assets, die unter plötzlichen und vorzeitigen Entscheidungen zu Abschreibungen, Abwertungen oder Umwandlung in Verbindlichkeiten führen.

<sup>44</sup> Union Investment, Risikomanagement: Wann strandet eine Immobilie?, <https://realestate.union-investment.com/nachhaltigkeitsportal/Grundlagen/Risikomanagement--Wann-strandet-eine-Immobilie-.html>

<sup>45</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA Frühjahrsgutachten 2023, S. 32, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruerjahrsgutachten-2023.pdf>.

## **9. Finanzierung der Tätigkeit der WR Wohnraum AG**

Die Tätigkeit der WR Wohnraum Gruppe wird durch Eigenkapital, Bankkredite oder sonstige Finanzierungen finanziert. Aufgrund der von der Hauptversammlung der WR Wohnraum AG am 1. Juni 2022 erteilten Ermächtigung haben Vorstand und Aufsichtsrat am 3. Januar 2023 eine Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital in Höhe von EUR 400.000,00 beschlossen und die Emittentin konnte dadurch einen Nettoemissionserlös in Höhe von ca. EUR 7.925.000,00 erzielen.

Zu den abgeschlossenen wesentlichen Finanzierungsverträgen der WR Wohnraum Gruppe siehe Abschnitt XIII. 5. lit. a) „*Finanzierungsverträge*“.

## **10. Wesentliche Veränderungen der Schulden- und Finanzierungsstruktur**

Nachfolgend sind die wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der WR Wohnraum Gruppe seit dem 31. Dezember 2022 aufgelistet:

Im Januar 2023 hat die WR Wohnraum AG eine Barkapitalerhöhung um EUR 400.000,00 auf EUR 1.834.124,00 mit einem Bruttoemissionserlös von EUR 8.000.000,00 durchgeführt.

Die Rückzahlung der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber den Investoren der Gesellschaften der WR Wohnraumgruppe läuft planmäßig. Bis zum Datum des Prospektes wurden im laufenden Geschäftsjahr von den Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 in Höhe von EUR 6.168.181,72 insgesamt EUR 1.756.794,37 getilgt. Darüber hinaus hat die Emittentin bis zum Datum des Prospektes EUR 5.090.000,00 als Darlehen neu aufgenommen, so dass Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von EUR 9.501.387,35 bestehen.

Zudem wurden seit dem 1. Januar 2023 die bestehenden Darlehensforderungen innerhalb und außerhalb der WR Wohnraum Gruppe in Höhe von insgesamt EUR 9.188.000,00 aufgestockt, sodass zum Datum des Prospektes Darlehensforderungen der WR Wohnraum AG in Höhe von EUR 23.174.000,00 bestehen.

Darüber hinaus ist es seit dem 31. Dezember 2022 zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der WR Wohnraum Gruppe gekommen.

## **VI. ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL DER EMITTENTIN**

Die Emittentin ist der Meinung, dass sie über ausreichendes Geschäftskapital für einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten verfügt.

## VII. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Aktien der WR Wohnraum AG die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen.

Nachstehend sind nur diejenigen Risiken beschrieben, die für die Gesellschaft, die WR Wohnraum AG, und/oder die Wertpapiere spezifisch sind und im Hinblick auf eine fundierte Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind. Die Einschätzung der Emittentin zur Wesentlichkeit ergibt sich dabei aus der Relation der von der Emittentin angenommenen Eintrittswahrscheinlichkeit zum Umfang der von der Emittentin angenommenen möglichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen. Um potentiellen Anlegern einen besseren Überblick über die einzelnen Risikofaktoren zu ermöglichen, sind diese in Kategorien unterteilt (die einzelnen Kategorien sind durch die Gliederungsebenen „1.“, „2.“, „3.“ usw. gekennzeichnet). Nach Einschätzung der Emittentin werden – mit Ausnahme der Kategorien „4“ und „5.“, die nur aus einem Risikofaktor bestehen – in den nachfolgenden Kategorien jeweils die beiden wesentlichsten Risikofaktoren (basierend auf der Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens und der erwarteten Größe ihrer negativen Auswirkungen) zuerst genannt. Die weiteren Risikofaktoren in der jeweiligen Kategorie sind ebenfalls in der Reihenfolge der Wesentlichkeit aufgeführt. Die Reihenfolge der Kategorien sagt nichts über die Wesentlichkeit der Kategorien aus.

### **1. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche**

#### **a) Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von der gewinnbringenden Vermietung der Immobilien ab.**

Der wirtschaftliche Erfolg der WR Wohnraum Gruppe und damit der Emittentin ist maßgeblich von der kurzfristigen und gewinnbringenden Vermietung der Immobilien insbesondere nach der Durchführung von wertsteigernden Maßnahmen abhängig – dies ist Teil des spezifischen Geschäftskonzepts der Emittentin. Es besteht das Risiko, dass die WR Wohnraum Gruppe die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend die gekauften Objekte falsch einschätzt oder nicht richtig bewertet. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf die zu erzielenden Mietpreise der Immobilien teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das könnte dazu führen, dass Immobilien sich schwerer vermieten lassen als erwartet und damit ein schon fest eingeplanter Cashflow ausbleibt.

Nach dem Geschäftsmodell der WR Wohnraum Gruppe sollen höhere Einnahmen insbesondere durch Vermietung von Immobilien nach Umbaumaßnahmen zwecks Optimierung erfolgen. Die verzögerte Fertigstellung und die damit verbundene Nichteinhaltung der Mietübergabetermine oder die Überschreitung der hierfür eingeplanten Kosten kann sich negativ auf die zu erzielenden Vermietungserlöse auswirken und dazu führen, dass weitere von der Emittentin geplante Investitionen nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt oder nicht im geplanten Umfang vorgenommen werden können und dadurch etwaige, in anderen Projekten einkalkulierte Erlöse möglicherweise verloren gehen oder erst später als geplant realisiert werden können.

Auch können Immobilien aufgrund von durch die Emittentin nicht beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts und weiterer externer Einflüsse (Zinsumfeld, Nachfragesituation) sowie interner Veränderungen (z.B. Mieterbonität, Restlaufzeiten der Mietverträge etc.), oder ähnlicher Faktoren. Es besteht daher das Risiko, dass auch aufgrund dessen die geschätzten bzw. erwarteten Mieterlöse nicht erzielt werden können.

Sollten z.B. aufgrund auftretendem Sanierungsbedarf bauliche Maßnahmen an von der WR Wohnraum Gruppe gehaltenen Immobilien erforderlich sein, jedoch nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Mieterlöse der betroffenen Immobilien auswirken. Ebenso könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der betroffenen Immobilien und Grundstücke und damit zu Mietausfällen kommen. Dies könnte zudem zu mietrechtlichen Rechtsstreitigkeiten mit den Mietern führen.

Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der WR Wohnraum Gruppe ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von der WR Wohnraum Gruppe derzeit und/oder künftig gehaltene Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die WR Wohnraum Gruppe weniger attraktiv sind als bisher. Zudem besteht das Risiko, dass eine Neu- oder Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolge dessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtert haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Auch können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die WR Wohnraum Gruppe bestimmte Nebenkosten zu tragen hat, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter überwälzen kann. Dadurch könnte der WR Wohnraum Gruppe effektiv weniger nutzbares Kapital zur Verfügung stehen.

**b) Die Emittentin ist darauf angewiesen, weitere Immobilienbestände mit ihren Ankaufkriterien zu angemessenen Konditionen zu erwerben.**

Die WR Wohnraum Gruppe kauft über bereits operativ tätige bzw. neu zu gründende Objekt- Tochtergesellschaften jeweils anteilig Bestandsimmobilien. Das Geschäftsmodell besteht vor allem darin, Immobilien einzukaufen und diese langfristig zur Erzielung von Mieterträgen im Bestand zu halten und durch Modernisierung und Sanierung zu optimieren. Hierbei fokussiert sich die WR Wohnraum Gruppe auf Bestandsimmobilien in Deutschland (Standorte in C- und D-Lagen, d.h. kleine (ab 5.000 Einwohner)

bis mittelgroße (Potenzial-)Städte (< 500.000 Einwohner), also in kleinen bis mittelgroßen von Metropolregionen unabhängigen Städten und deren Umland in Deutschland und hier insbesondere auf ans Verkehrsnetz gut angeschlossene Stadtlagen. Die erworbenen Bestandsimmobilien werden, soweit erforderlich und wirtschaftlich sinnvoll, renoviert. Teilweise findet auch eine technische und energetische Sanierung der Immobilien statt. Ziel ist jeweils eine rasche Abwicklung der Renovierung bzw. Sanierung, um eine zeitnahe Wiedervermietung mit erhöhter Rendite zu ermöglichen, wobei die angepassten Mieten in der Regel trotzdem noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollen. Der wirtschaftliche Erfolg der WR Wohnraum Gruppe ist mithin maßgebend von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolios abhängig. Um die Tätigkeit weiter auszubauen, muss es der WR Wohnraum Gruppe gelingen, ein größeres Immobilienportfolio aufzubauen, erfolgreich zu verwalten und zu vermieten. Der weitere Ausbau des Portfolios wird insbesondere durch einen zunehmenden Wettbewerb um attraktive Immobilien erschwert. Insbesondere durch das niedrige Zinsniveau in der Vergangenheit sind mehr und mehr nationale und internationale Wettbewerber im Markt aktiv, die potentiell Interesse an den gleichen Immobilien(arten) wie die Emittentin haben; dies führt potenziell zu einer Verknappung des Angebots und zu steigenden Preisen. Hierdurch kann es für die Emittentin schwierig werden, Immobilien zu erwerben oder der Erwerb kann zu zunehmend weniger attraktiven Konditionen erfolgen.

Der Immobilienwert orientiert sich Wesentlichen am Ertragswert, welcher wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzins und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Die WR Wohnraum Gruppe könnte den Wert von Immobilien bei dem Kauf zu hoch ansetzen, etwa deswegen, weil die Emittentin sich auf das Urteil der wenigen Personen verlässt, die in eine solche Frage bei der Emittentin involviert sind. Jede Fehleinschätzung bei der Bewertung von zu erwerbenden Immobilien, Immobilienportfolios oder Beteiligungen an Immobilienunternehmen im Vorfeld eines Ankaufs, verborgene Mängel und nicht geplante Sanierungskosten und damit verbundene Aufwendungen könnten dazu führen, dass die WR Wohnraum Gruppe Immobilien zu unangemessenen Konditionen und zu teuer erwirbt, sich geplante Einnahmen verringern oder Fehlbewertungen sich unmittelbar negativ auf den Unternehmenswert der WR Wohnraum Gruppe auswirken.

**c) Bewertungsgutachten könnten den Wert der Immobilien falsch einschätzen.**

Die Bewertung von Immobilien ist mit Unsicherheiten verbunden und auf Annahmen gegründet, die sich als fehlerhaft herausstellen können oder durch Faktoren beeinflusst werden, die außerhalb der Kontrolle der Gruppe oder eines externen Gutachters liegen.

Das in diesem Prospekt im Abschnitt II. „*Aufnahme mittels Verweis*“ enthaltene Bewertungsgutachten in Bezug auf das Immobilienportfolio der WR Wohnraum Gruppe basiert auf standardisierten Bewertungsansätzen und stellt die Ansicht des externen<sup>46</sup> Gutachters dar, der das Bewertungsgutachten erstellt hat. Das Bewertungsgutachten basiert auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unrichtig herausstellen können. Die den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen werden, wie bei solchen Bewertungen üblich, lediglich durch Stichproben überprüft. Die Bewertung von Immobilien beruht darüber

---

<sup>46</sup> Im Sinne der RICS Valuation - Global Standards.

hinaus auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des jeweiligen Gutachters einfließen. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem das allgemeine Marktumfeld, das Zinsniveau, die Vermietungssituation, zukünftige Mieteinnahmen der Immobilien (inklusive angenommener Marktmieten) und die Besteuerungsgrundsätze. Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen dazu führen können, dass sich die Standortattraktivität ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt. Die in Bewertungsgutachten vorgenommene Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet.

Darüber hinaus können sich derzeit anerkannte Bewertungsverfahren, die bei der Erstellung der Bewertungsgutachten verwendet wurden, nachträglich als ungeeignet herausstellen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmen, welche den Bewertungen der Immobilien in der Vergangenheit zugrunde gelegt wurden oder künftig zugrunde gelegt werden, im Nachhinein als fehlerhaft erweisen. Dies kann erhebliche Wertverluste und außerplanmäßige Abschreibungen auf die Immobilien der WR Wohnraum Gruppe verursachen und/oder zu zivilrechtlichen Rechtsstreitigkeiten führen. Auch könnten infolgedessen möglicherweise Immobilien nicht fristgemäß vermietet werden, was zu Mietausfällen führen kann.

**d) Es besteht das Risiko, dass Grundstücke mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen belastet sind.**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke, die derzeit oder künftig im Eigentum der WR Wohnraum Gruppe stehen bzw. standen mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten (z.B. Bomben) belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die WR Wohnraum Gruppe von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die Emittentin und es könnte sein, dass ihr nur eingeschränkte oder keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen oder solche nicht oder nicht vollständig durchsetzbar sind, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Modernisierungsmaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

**e) Es besteht ein Risiko unerwarteter Kosten.**

Aufgrund zahlreicher Faktoren, unter anderem einem Renovierungsrückstand, dem Alter der Bausubstanz, Schadstoffen in Baumaterialien oder nicht eingehaltener baurechtlicher und denkmalrechtlicher Anforderungen an den von der Emittentin gehaltenen oder zu erwerbenden Immobilien können Kosten für aufwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Insbesondere besteht das Risiko, dass Mängel und baurechtliche und denkmalrechtliche Anforderungen bei dem Erwerb einer Immobilie übersehen oder falsch eingeschätzt werden. Auch bei bereits im Eigentum der WR Wohnraum Gruppe stehenden Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass derzeit noch unbekanntes bekannt werden oder Ereignisse



eintreten, die Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen. Dabei könnten auch Mietausfälle entstehen. Zudem könnten sich Fertigstellungen verzögern und Mietübergabetermine nicht mehr eingehalten werden. Werden Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, könnte es zu ungeplanten und nicht vorhersehbaren Kostensteigerungen kommen.

Auch die Nebenkosten der Vermietung und insbesondere die Betriebs- und/oder Energiekosten unterliegen erheblichen Schwankungen, beispielsweise durch Veränderungen der Rohölpreise oder den Wegfall von Förderungen für erneuerbare Energien. Auch durch die derzeitige Inflation und den Ukraine-Krieg sind die Entwicklung der Energiekosten nur schwer vorhersehbar. Die WR Wohnraum Gruppe hat auf diese Schwankungen keinen Einfluss und kann steigende Kosten unter Umständen nicht oder nicht in vollem Umfang an ihre Mieter weitergeben. Die Betriebskosten und andere Kosten der Immobilien der WR Wohnraum Gruppe könnten aus unterschiedlichen Gründen höher sein als erwartet, ohne dass die WR Wohnraum Gruppe die Steigerung durch zusätzliche Einnahmen kompensieren kann. Gründe für die zusätzlichen, unerwarteten Erhöhungen könnten unter anderem Änderungen des regulatorischen Umfeldes, stärkere Erhöhungen von Versicherungsprämien oder allgemeine höhere Kostensteigerungen bei Vertragspartnern sein.

**f) Schaden- und Regressrisiko.**

Die WR Wohnraum Gruppe arbeitet beim Betrieb und der Unterhaltung der Immobilien mit Dritten zusammen. Diese mitinvolvierten Unternehmen und Personen wie z.B. Handwerker, Ausstatter und sonstige Dienstleister könnten den jeweiligen Immobilien und/oder der WR Wohnraum Gruppe erheblichen Schaden zufügen. Dies kann vorsätzlich, durch Fahrlässigkeit und/oder Misswirtschaft, Unfall etc. geschehen.

Bei der Ausführung der Verträge im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Sanierung, Modernisierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien der WR Wohnraum Gruppe kann es zu nicht ordnungsgemäßen, d.h. verspäteten und/oder mangelhaften Leistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen bei der WR Wohnraum Gruppe führen könnten.

In der Folge könnte die Emittentin zum Beispiel von Mietern wegen Schäden in Anspruch genommen werden. Es besteht dabei die Gefahr, dass etwaige Regressansprüche der Emittentin gegen Dritte nicht durchsetzbar sind, zum Beispiel weil diese bereits verjährt sind oder der Dritte insolvent ist. Insoweit trägt die WR Wohnraum Gruppe das Risiko, dass sich ihre Vertragspartner nicht vertragsgemäß verhalten und/oder in die Insolvenz geraten. Weiter besteht die Gefahr, dass von Dritten gestellte Sicherheiten, bspw. eine Gewährleistungsbürgschaft, nicht verwertet werden können, wenn diese nichtig oder ausgelaufen oder aus anderen Gründen nicht durchsetzbar sind.

**g) Risiko ausbleibender Genehmigungen.**

Die Emittentin erwirbt und hält Objekte, an denen es immer wieder zu notwendigen baulichen Maßnahmen kommen kann. Im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Immobilien durch die Emittentin ist oft die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung

der Projekte. Es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen oder Nebenbedingungen die zuständigen Behörden solche Genehmigungen erteilen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verhindern, verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Infolgedessen könnten Immobilien nicht fristgemäß vermietet werden, was zu Mietausfällen und ggf. Schadenersatzzahlungen führen kann.

#### **h) Regulatorische Risiken.**

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist maßgeblich von den geltenden Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien abhängig. In Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingung und Verschärfungen von diesen kommen, indem z.B. der Mieterschutz verstärkt wird (bspw. durch Verkürzung von Kündigungsfristen, Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten). Es besteht auch das Risiko, dass die Debatte über die Regulierung des Mietmarktes anhält und sich neue Forderungen entwickeln können, den Mietmarkt auf Bundesebene zu regulieren, sodass sich auch daraus Verschärfungen für den Immobilienmarkt ergeben können.

Darüber hinaus soll das Gebäudeenergiegesetz novelliert werden. Mit dem „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung“ der Bundesregierung ist geplant, dass ab dem Jahr 2024 neu eingebaute Heizungen grundsätzlich mindestens 65 % erneuerbare Energien nutzen müssen. Sollte das Gesetz wie derzeit geplant umgesetzt werden, können fossil betriebene Heizungen – sofern keine Ausnahme in Anspruch genommen werden kann – ab 2024 nicht mehr neu eingebaut werden. Der Fokus der WR Wohnraum Gruppe liegt auf Bestandsimmobilien aus den 50er bis 70er Jahren. Die zu erwartende Lebensdauer von Heizungsanlagen liegt zwischen 15 und 30 Jahren, sodass davon auszugehen ist, dass viele der Heizungsanlagen in den Bestandsimmobilien in den kommenden Jahren ersetzt werden müssen. Derzeit ist unklar, wie sich der Markt und damit auch die Preise für Heizungsanlagen entwickeln werden. Es ist nicht auszuschließen, dass umfangreiche Investitionen an mehreren Immobilien etwa zur gleichen Zeit notwendig werden. Das Bundesverfassungsgericht hat einem Eilantrag gegen das Gesetzgebungsverfahren zum Gebäudeenergiegesetz am 5. Juli 2023 stattgegeben. Die weiteren Beratungen im parlamentarischen Verfahren sind zum Prospektdatum nicht erfolgt. Damit ist bislang nicht abzusehen, ob das Gesetz in der derzeitigen Entwurfsfassung verabschiedet wird. Sollte dieser Fall jedoch eintreten, könnte die WR Wohnraum Gruppe liquide Mittel und unter Umständen Darlehen in erheblicher Höhe benötigen. Etwaige Zusatzkosten können nur bedingt und unter gewissen Bedingungen an die Mieter weitergegeben werden. Hohe Investitionskosten könnten sich negativ auf die Betriebsergebnisse der WR Wohnraum Gruppe auswirken und das Geschäftsmodell unprofitabel machen.

Ebenso können sich weitere gesetzliche Änderungen, etwa des Brandschutzes, Umweltschutzes, Schadstoffrechts, und die sich daraus ergebenden Sanierungspflichten erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der Emittentin auswirken. Weiter können die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf auslösen, der zu erheblichen Zusatzkosten führen kann, die entweder aus rechtlichen oder aus tatsächlichen Gründen nicht auf den

Mieter abgewälzt werden können. Dadurch könnte der WR Wohnraum Gruppe effektiv weniger nutzbares Kapital zur Verfügung stehen.

**i) Abhängigkeit von wichtigen Partnern**

Das Geschäftsmodell der WR Wohnraum Gruppe besteht darin, Immobilien einzukaufen um diese langfristig zur Erzielung von Mieterträgen im Bestand zu halten und durch Modernisierung und Sanierung zu optimieren. Es besteht das Risiko der Abhängigkeit von wichtigen Partnern, wie z.B. erfahrenen Handwerksbetrieben, deren Austausch bei der Modernisierung und Sanierung unter Umständen nur mit großem Aufwand und Verringerung der Gewinnmarge möglich ist. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Erlössituation und könnte zu Verlusten der Emittentin führen.

**2. Risiken in Bezug auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

**a) Die Emittentin hat bislang Verluste erlitten und dies könnte auch künftig der Fall sein.**

Die Emittentin hat in der Vergangenheit erhebliche Verluste erwirtschaftet. Der Plan der Emittentin positive Erträge zu erwirtschaften, könnte scheitern mit der Folge, dass auch in Zukunft Verluste in erheblichem Umfang erwirtschaftet werden. Sofern es der Emittentin nicht gelingt eine Trendwende zu erreichen, wäre dann zumindest mittelfristig, d.h. im Zeitraum von drei oder mehr Jahren, der Fortbestand der Emittentin von externer finanzieller Unterstützung abhängig. Im schlimmsten Fall könnte dies zur Insolvenz der Emittentin und auch dazu führen, dass Anleger damit ihr gesamtes investiertes Kapital verlieren.

**b) Risiken eines zu geringen Geschäftskapitals.**

Die Liquidität der Gesellschaften der WR Wohnraum Gruppe entwickelt sich aus den laufenden Einnahmen der jeweils gehaltenen Immobilien abzüglich ihrer Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten und sonstigen Verbindlichkeiten. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften der WR Wohnraum Gruppe nicht über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Insbesondere können unerwartete Kosten oder bestehende Darlehen, bei welchen die Refinanzierung bei Fälligkeit scheitert, oder auch sonstige Umstände, wie etwa unerwartete Renovierungskosten, können dazu führen, dass sie nicht über genug Kapital verfügen. Es könnte somit zu Liquiditätsengpässen und im schlimmsten Fall zu einer Insolvenz der Emittentin und einem Verlust des gesamten eingesetzten Kapitals der Anleger kommen.

**c) Risiko aus sehr großem (Vor-)Finanzierungsbedarf.**

Die WR Wohnraum Gruppe ist auf den Kauf, die Optimierung und die Vermietung von Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien spezialisiert. Sie benötigt für ihr Geschäftsmodell und die geplante Entwicklung in erheblichem Umfang Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Eigenkapital, Bankfinanzierungen oder Fremdfinanzierungen über den Kapitalmarkt stehen der Emittentin aber nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten könnte den Zugang zu

neuem Fremdkapital und/oder Eigenkapital erheblich erschweren. Auch ist die Finanzierung bzw. Refinanzierung über Banken infolge der zunehmenden Bankenregulierungen als Reaktion auf die Staatsschulden- und Finanzkrise, insbesondere aufgrund von Basel-II und Basel-III-Anforderungen schwieriger geworden. Insbesondere die Basel-II und Basel-III-Anforderungen haben bei vielen Banken zu einem sehr restriktiven Verhalten bei der Kreditvergabe geführt. So haben die Banken für die Kreditausreichung einen höheren Eigenkapitalbetrag als bisher zu hinterlegen. Hierdurch kann von Banken teilweise von der Vergabe von Krediten abgesehen werden oder die Unternehmen müssen einen erheblich erhöhten Zinssatz zahlen. Sollte es der WR Wohnraum Gruppe nicht gelingen, Finanzierungen für den Erwerb von Immobilien zu finden und zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen, wäre sie nicht in der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang weiter auszubauen.

**d) Es besteht das Risiko, dass die wirtschaftliche Entwicklung einzelner Tochtergesellschaften negativ ist.**

Die WR Wohnraum AG ist als operative Konzernobergesellschaft tätig und übernimmt Bereiche wie die Projektplanung, Projektentwicklung und Asset Management, wobei sie diese Tätigkeiten teilweise über zu diesem Zweck gegründete Tochtergesellschaften ausübt. Zudem unterstützt die Emittentin ihre Tochtergesellschaften in administrativen Bereichen. Weiterhin wird der eigene Immobilienbestand in Objekt-Tochtergesellschaften gehalten. Damit ist die Emittentin insbesondere von dem geschäftlichen Erfolg dieser Tochtergesellschaften abhängig.

Somit steht für die Emittentin die Wertsteigerung der Tochtergesellschaften durch die Realisierung der in dem jeweiligen Unternehmen vorhandenen Ergebnissteigerungspotenziale im Vordergrund.

Bei einer negativen Entwicklung kann sich die Emittentin bzw. die WR Wohnraum Gruppe entscheiden oder gezwungen sein, zur Begrenzung des Wertverlustes oder zur Verhinderung eines vollständigen Verlustes eine nicht geplante Nachfinanzierung des Tochterunternehmens vorzunehmen. Dies erhöht das Risiko, dem die WR Wohnraum Gruppe bei dem betreffenden Tochterunternehmen ausgesetzt ist.

Auch der Abbau der bestehenden, teilweise akquisitionsbedingten Verschuldung ist häufig ein wesentlicher Bestandteil der Wertsteigerung des Tochterunternehmens. Kommt ein Tochterunternehmen mit dem Abbau seiner Verschuldung in Verzug, kann dies außerdem zu einer Verletzung von Verpflichtungen aus den mit den Fremdkapitalgebern geschlossenen Darlehensverträgen führen. In einem solchen Fall wären die Fremdkapitalgeber unter Umständen beispielsweise berechtigt, die Darlehensvereinbarungen zu kündigen und ggf. die Verwertung von Sicherheiten zu betreiben.

Eine Minderung des Wertes, die Realisierung von Wertverlusten oder der vollständige Verlust von Beteiligungen, eine Nachfinanzierung sowie der Ausfall oder die Reduzierung der Ausschüttung von Erträgen, die Unfähigkeit oder die eingeschränkte Fähigkeit, bestehende Verschuldungen zu reduzieren bzw. der Verstoß eines Tochterunternehmens gegen Verpflichtungen aus Darlehensverträgen könnten zu Verlusten in erheblichem Umfang und dazu führen, dass Umsätze und Ergebnisse der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften sich verschlechtern.

**e) Zinsrisiken.**

In der Vergangenheit begünstigte ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hatte zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erschienen. Des Weiteren begünstigte das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering waren und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechneten.

Durch die aktuelle Erhöhung des Zinsniveaus steigen auch die Finanzierungskosten der Emittentin. Die Emittentin hat in erheblichem Umfang Fremdfinanzierungen aufgenommen und wird dies auch in Zukunft weiter tun. Diese sind derzeit überwiegend fest und nur teilweise mit variabler Verzinsung abgeschlossen, wobei sich dies in Zukunft, abhängig von der Marktlage, verändern kann. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich daher auf die variablen Verzinsungen oder im Fall neu aufgenommener oder verlängerter Finanzierungen in den Finanzierungskosten der Emittentin niederschlagen. Da der geplante Ausbau des Geschäfts der Emittentin zu einem wesentlichen Teil durch Kredite finanziert werden soll, ist die Wachstumsstrategie vom Zinsniveau abhängig und könnte bei einer wesentlichen Erhöhung des Zinsniveaus nicht finanziert werden. Dies hätte zur Folge, dass der Emittentin für die Wachstumsstrategie nicht die angenommenen Mittel zur Verfügung stünden.

**3. Marktbezogene Risikofaktoren****a) Wettbewerbsrisiko.**

Der Wettbewerb, in dem sich WR Wohnraum Gruppe beim An- und Verkauf von Immobilien sowie bei der Vermietung sowie der effizienten kaufmännischen Verwaltung dieser Immobilien befindet, besteht einerseits regional am jeweiligen Standort einer Einzelinvestition und andererseits überregional, insbesondere bei Portfolio-Transaktionen. Die Eintrittsschwelle für Wettbewerber ist auf den Immobilienmärkten generell niedrig, d.h. die WR Wohnraum Gruppe ist an allen potentiellen Standorten einem intensiven Wettbewerb mit unterschiedlichen Wettbewerbern ausgesetzt, der sich im Zuge einer weitergehenden Konsolidierung in der Immobilienbranche noch zusätzlich verstärken kann. Dabei treten sowohl regionale Investoren, die die regionalen Märkte gut kennen, als auch andere Immobilienportfoliogesellschaften, national und international investierende institutionelle Anleger sowie private Einzelinvestoren aus dem In- und Ausland auf. Insbesondere die institutionellen Anleger und andere internationale Investoren verfügen teilweise über erheblich umfangreichere Mittel zur Finanzierung ihrer Akquisitionen und zahlen teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende, Preise.

Die WR Wohnraum Gruppe befindet sich demnach auf dem Markt für Immobilien im Wettbewerb mit anderen Unternehmen, die über überlegene Finanzmittel und personelle Ressourcen verfügen. Zudem könnten Wettbewerber durch große finanzstarke Unternehmen aufgekauft werden oder neue Wettbewerber können in den Markt eintreten. Dadurch verursachter oder verstärkter Wettbewerbsdruck kann zu sinkenden Absatzpreisen, Margendruck und/oder dem Verlust von in der Unternehmenszielsetzung eingeplanten Marktanteilen führen. Der deutsche Immobilienmarkt ist derzeit durch einen intensiven Wettbewerb zwischen lokalen, regionalen, nationalen und internationalen Investoren geprägt.

Die WR Wohnraum Gruppe wird in allen Bereichen ihrer Geschäftstätigkeit weiterhin unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüberstehen. Die Geschäftsstrategie und das Ziel der WR Wohnraum Gruppe ist es, ihre Geschäftstätigkeit durch den Erwerb von weiteren Immobilien auszuweiten, die sie profitabel verwalten oder weitervermieten kann. Diese Ankäufe können nur durchgeführt werden, wenn entsprechende Immobilienportfolios oder Einzelobjekte zu angemessenen Preisen am Markt verfügbar sind. Aufgrund der Vielzahl an Marktteilnehmern und der Größe und Fragmentierung des deutschen Immobilienmarktes ist die WR Wohnraum Gruppe einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt, der sich zukünftig im Zuge einer möglichen Branchenkonsolidierung oder im Zuge des möglichen Eintritts zusätzlicher Wettbewerber noch verstärken kann. Wettbewerber der WR Wohnraum Gruppe verfügen über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten, über größere oder diversifiziertere Immobilienbestände oder umgekehrt, aufgrund einer höheren Spezialisierung, über zielgruppenspezifische Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der WR Wohnraum Gruppe. Der intensive Wettbewerb, dem die WR Wohnraum Gruppe ausgesetzt ist bzw. sein wird, könnte in Zukunft, insbesondere im Falle einer zunehmenden Marktsättigung auf der Vermietungsseite, unter anderem niedrigere Mieteinnahmen und darüber hinaus ggf. Abschreibungen zur Folge haben. Beim Erwerb von Immobilienportfolios könnten der Wettbewerbsdruck und mögliche Marktkonsolidierungen umgekehrt dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen, so dass es für die WR Wohnraum Gruppe schwierig oder gar unmöglich wird, weitere Immobilien zu akzeptablen Marktpreisen zu erwerben und damit die Geschäftsstrategie der WR Wohnraum Gruppe gefährdet wird.

#### **b) Risiken aufgrund der Fokussierung auf den deutschen Immobilienmarkt.**

Die WR Wohnraum Gruppe ist ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Der Immobilienmarkt in Deutschland unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage, den steuerlichen Rahmenbedingungen und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage. Der deutsche Markt für Wohnimmobilien wird von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen unterliegen vielfältigen Schwankungen, weil sie von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig sind. Solche Faktoren des gesamtwirtschaftlichen Umfelds in Deutschland und Europa sind insbesondere die jeweilige Binnenkonjunktur sowie der Weltwirtschaft, die Entwicklung der Rohstoff- und Energiepreise, Währungsschwankungen, die Inflationsrate, das Zinsniveau, aber auch Sonderfaktoren im Euroraum wie die Staatsschulden- und Bankenkrise verschiedener Mitgliedsstaaten der Europäischen Union („**EU-Mitgliedsstaaten**“). All diese Faktoren sind durch die WR Wohnraum Gruppe nicht zu beeinflussen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Änderungen des Immobilienmarktes in Deutschland kommt. Als Immobilienunternehmen ist die WR Wohnraum Gruppe von der allgemeinen Wirtschaftslage in ihrem geografischen Tätigkeitsgebiet abhängig. In der Vergangenheit war die konjunkturelle Lage in Deutschland geprägt von einem historisch niedrigen Zinsniveau, das sich aber in den letzten Jahren durch die COVID-Pandemie und den Ukraine-Konflikt geändert hat. Das allgemeine Zinsniveau steigt derzeit an. Dies hat auf den Immobilienmarkt insgesamt einen negativen finanziellen Einfluss und wirkt sich in Form steigender Finanzierungskosten auf künftige Finanzierungen der WR Wohnraum Gruppe aus.

Wesentlicher Vermögenswert der WR Wohnraum Gruppe sind Immobilien. Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der WR Wohnraum Gruppe führen. Dies würde sich bei der Bilanzierung nach dem HGB ergebnismindernd auswirken.

#### **4. Risiken im Zusammenhang mit der Abhängigkeit von qualifiziertem Fachpersonal und Schlüsselpersonen**

**Die Emittentin ist vom Know-how und dem Netzwerk ihrer Vorstände abhängig.**

Die erfolgreiche Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit der Erfolg der Emittentin basieren insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten, Kontakten und Erfahrungen der derzeitigen Vorstände der Emittentin. Es ist nicht sichergestellt, dass es der Emittentin jederzeit gelingen wird, die derzeitigen Vorstandsmitglieder im Unternehmen zu halten oder erforderlichenfalls neue zu gewinnen. Für den Geschäftsbetrieb ist zudem ein gut ausgebautes Netzwerk aus persönlichen Beziehungen und wichtigen Kontakten erforderlich. Das Kernteam der Emittentin, nämlich die Vorstandsmitglieder Herr Dr. Markus Steinhauser, Herr Harald Kutschera und Frau Lisa Bek verfügen nach Auffassung der Emittentin über ein entsprechendes Know-how, relevante Erfahrungen und ein Netzwerk an persönlichen Beziehungen zu Unternehmen und Personen, die für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft relevant sind.

Sollten Mitglieder des Vorstands das Unternehmen verlassen, besteht die Gefahr, dass wertvolle Kenntnisse, Fähigkeiten, Vertriebskontakte und Erfahrungen für die Gesellschaft verloren gehen und/oder Mitbewerbern zugänglich gemacht werden. Auch Schwierigkeiten bei der Suche nach geeigneten neuen Vorständen können sich nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auswirken und dementsprechend mit nachteiligen Folgen für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin verbunden sein.

Sowohl der Verlust von Vorständen als auch Schwierigkeiten bei einer etwa erforderlichen Suche nach neuen Vorständen könnten sich jeweils nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken. Eine weniger erfolgreiche Ausübung der Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte zu Verlusten und im schlimmsten Fall zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Verlust des gesamten eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

#### **5. Risiken in Bezug auf die Aktionärsstruktur**

**Es besteht das Risiko von Interessenkonflikten.**

Das Aufsichtsratsmitglied der Emittentin, Herr Dr. Florian Dillinger hält unmittelbar 36.550 Aktien (ca. 1,70 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG. Des Weiteren hält das Aufsichtsratsmitglied Dr. Florian Dillinger über die ihm zu 24,46 % gehörende Matador Secondary Private Equity AG mittelbar 615.111 (ca. 28,61 % der Stimmrechte) an der WR Wohnraum AG. Zudem halten das Vorstandsmitglied Herr Dr. Markus Steinhauser und das Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Florian Dillinger jeweils 33,33 % an der JHS Invest GmbH & Co. KG, die 130.000 Aktien (ca. 6,05 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG hält. Über ihre jeweilige Beteiligung von 33,33 % an der JHS Invest GmbH & Co. KG, die 100 % der Anteile an der JHS Holding GmbH hält, welche wiederum 100 % der Anteile an der Real Estate & Asset

Beteiligungs GmbH hält, werden ihnen aufgrund der mittelbaren Beteiligung gemeinsam weitere 214.398 Aktien (ca. 9,97 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG zugerechnet. Aufgrund der vorstehend dargelegten Verflechtungen ist nicht auszuschließen, dass es bezüglich der jeweiligen Verpflichtungen der genannten Personen in ihren Funktionen als Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder einerseits und ihren privaten Interessen und/oder sonstigen Verpflichtungen andererseits zu Interessenkonflikten kommt, z.B. weil sie Entscheidungen im Vorstand oder im Aufsichtsrat zum Nachteil der Emittentin oder deren anderer Aktionäre treffen, wenn sie von diesen Entscheidungen gleichzeitig als Aktionäre betroffen sind, etwa wenn es um Kapitalmaßnahmen oder Dividendenausschüttungen geht. Dadurch könnte die Emittentin wirtschaftliche Nachteile erleiden. Wirtschaftliche Nachteile der Emittentin könnten zu Verlusten und im schlimmsten Fall zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Verlust des gesamten eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

## **6. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere**

### **a) Risiken des Totalverlusts des investierten Kapitals.**

Eine Investition in Aktien bringt das Eigenkapitalrisiko mit sich. Insbesondere werden aus dem Erlös der Verwertung des Gesellschaftsvermögens zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde ein (unwahrscheinlicher) verbliebener Überschuss an die Aktionäre verteilt. Dieses Risiko ist für die Emittentin spezifisch, weil der Insolvenzfall als denkbare Folge der wesentlichsten Risiken in Bezug auf die Emittentin (bisher nur Verluste erwirtschaftet, die wirtschaftliche Entwicklung einzelner Objekt-Tochtergesellschaften könnte negativ verlaufen, operative Tätigkeit in aggressivem Wettbewerbsumfeld) in diesem Fall näherliegt als in anderen Fällen. Im Fall der Insolvenz und/oder Auflösung der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen mit der Folge, dass die Anleger ihr eingesetztes Kapital verlieren.

### **b) Für die Aktionäre besteht das Risiko einer künftigen Verwässerung ihrer Beteiligung an der Gesellschaft.**

Die Gesellschaft wird gegebenenfalls in Zukunft weitere Kapitalmaßnahmen zur Stärkung ihres Eigenkapitals bzw. zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres Wachstums durchführen. Denn sie benötigt eventuell für ihre weitere Geschäftsentwicklung mehr Kapital als mit dem Emissionserlös aus dem prospektgegenständlichen Angebot realisiert werden kann. Die Gesellschaft kann nicht gewährleisten, dass ihr das in Zukunft zu angemessenen Bedingungen gelingen wird, zumal dabei Umstände, die außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Emittentin liegen, eine Rolle spielen, wie z.B. die allgemeine Verfassung der Kapitalmärkte und auch die Bereitschaft von Bestandsaktionären, neue Aktien aus Kapitalmaßnahmen zu zeichnen.

Insbesondere ergibt sich die Gefahr der Verwässerung im Falle der Ausnutzung genehmigter Kapitalia, denn in der Regel lassen die Ermächtigungen den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in den hierfür anerkannten Fällen zu. So hat die Emittentin am 23. Mai 2023 eine Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrechtsausschluss beschlossen und das Genehmigte Kapital 2020/II in Höhe von EUR 115.876,00 und das Genehmigte Kapital 2022/I in Höhe von EUR 200.000,00 vollständig ausgenutzt.



Darüber hinaus besteht zur Gewährung von Bezugsrechten an die Inhaber von Optionen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 18. April 2023 der Gesellschaft von dieser ausgegeben werden, ein bedingtes Kapital in Höhe von EUR 50.000,00.

Ferner ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juli 2027 eigene Aktien der Gesellschaft mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Grundkapital von EUR 3.936.701,00, das entspricht 10 % des zum Zeitpunkt der Ermächtigung des bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft, zu erwerben. Diese Ermächtigung sieht vor, dass der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre für den Fall ausschließen kann, dass diese Aktien als (Teil-)Gegenleistung im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder von anderen Vermögensgegenständen (z.B. Forderungen, gewerblichen Schutzrechten, Verträgen) verwendet werden. Abhängig von der Ausgestaltung künftiger Kapitalmaßnahmen können diese bei einem Verzicht auf die Wahrnehmung des Bezugsrechtes oder aber auch im Falle eines Bezugsrechtsausschlusses zu einer Verwässerung der Beteiligung von Aktionären führen, d.h. zu einer Reduzierung des in einer bestehenden Aktie verbrieften Anteils am Unternehmen und des entsprechenden Anteils am (potentiellen) Gewinn.

## **7. Risiken in Bezug auf das prospektgegenständliche Angebot**

### **a) Der Angebotspreis ist nicht indikativ für künftige Marktpreise, insbesondere, weil kein Handel im organisierten Markt erfolgt.**

Der Preis, zu dem von Anlegern die Aktien, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erworben werden, entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Aktien der Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt an der Börse gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich nach dem Angebot ein aktiver Handel der Aktien entwickeln oder anhalten wird. Insbesondere gibt es auch künftig keinen staatlich organisierten Markt für die Aktien der Gesellschaft. Folglich besteht ein erhöhtes Risiko gegenüber dem von an einem organisierten Markt zugelassenen Aktien, dass sich nach dem Angebot auf Dauer kein aktiver Handel der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr entwickelt. Der Aktienpreis zum Zeitpunkt der Einbeziehung in den Freiverkehr an der Börse München und unmittelbar danach bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden. Aktionäre werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen.

### **b) Es besteht das Risiko des Scheiterns der Kapitalerhöhung zur Schaffung der Neuen Aktien oder dass nur sehr wenige Aktien gezeichnet werden und die Kapitalerhöhung trotzdem durchgeführt wird.**

Die angebotenen Aktien entstehen erst nach Eintragung der Durchführung der von der Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung. Es besteht die Möglichkeit, dass es nicht zur Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung zur Schaffung neuer Aktien in dem Umfang, in dem Zeichnungsaufträge und Zahlungseingänge von Anlegern vorliegen, kommt. Die Kapitalerhöhung kann gänzlich scheitern oder nur in einem wesentlich geringeren Umfang, als von der Gesellschaft oder einem Investor angenommen, durchgeführt werden. Dies hätte zur Folge, dass der Gesellschaft nicht die angenommenen Mittel zur Verfügung stünden, die sie für die von ihr angedachte Verwendung des Emissionserlöses

benötigt. Dies könnte dazu führen, dass die Gesellschaft ihr Geschäftsmodell nicht oder nicht im geplanten Umfang weiter verfolgen könnte. Dies könnte zu Verlusten und im schlimmsten Fall zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Verlust des gesamten eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

- c) Risiko, dass Anleger, da sie den Bezugspreis direkt einzahlen und die Aktien erst Ende März 2024 erhalten, im Falle der Insolvenz der Emittentin in diesem Zeitraum nur eine Insolvenzforderung, aber keine Aktien, erhalten.**

Die Aktionäre müssen bei der Zeichnung der Aktien den Bezugspreis i.H.v. EUR 22,00 je Aktie bis Ende der Bezugsfrist am 4. Oktober 2023 in voller Höhe einzahlen. Nach Ablauf der Widerrufsfrist, die 1 Monat nach dem Zugang des Zeichnungsscheins bei der Emittentin beträgt, sind die Aktionäre an ihre Entscheidung gebunden, obwohl sie die neuen Aktien erst Ende März 2024 erhalten. Es besteht mithin das Risiko, falls die Emittentin bis dahin insolvent werden würde, dass es nicht zur Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung und zur Schaffung neuer Aktien kommt. Die Aktionäre werden dann nur eine Insolvenzforderung, aber keine neuen Aktien, erhalten.

## VIII. DAS ANGEBOT UND DIE EINBEZIEHUNG

### 1. Gegenstand des Angebots

Das Angebot umfasst 600.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem rechnerischen anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 aus der vom Vorstand am 8. September 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 8. September 2023 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 18. April 2023 geschaffenen Genehmigten Kapital mit Bezugsrecht der Aktionäre („**Neue Aktien**“). Die Neuen Aktien werden nach den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) geschaffen.

Die Währung der Wertpapieremission ist Euro (EUR).

Das Angebot erfolgt in Form eines Bezugsangebots. Die Neuen Aktien werden über die Emittentin zur Zeichnung angeboten.

Neben dem öffentlichen Angebot findet eine Privatplatzierung statt unter Inanspruchnahme von Ausnahmen gemäß Art. 1 Abs. 4 der Prospektverordnung (und ggf. vergleichbaren ausländischer Rechtsnormen) in Deutschland und bestimmten anderen Jurisdiktionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschlands, aber insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan und nicht an U.S. Personen im Sinne der Regulation S des U.S. Securities Acts von 1933 in der jeweils gültigen Fassung („**Securities Act**“).

### 2. Angebot

#### a) Öffentliches Angebot

Das öffentliche Angebot besteht aus einem Bezugsangebot an die bestehenden Aktionäre der WR Wohnraum AG.

#### b) Privatplatzierung

Die nicht im Rahmen des Bezugsangebots gezeichneten Neuen Aktien werden im Rahmen von Privatplatzierungen in Deutschland sowie international von der Gesellschaft angeboten. In den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Japan und an U.S.-Personen (im Sinne der Regulation S des Securities Act) werden keine Aktien angeboten.

Die Privatplatzierung erfolgt zeitlich nach dem öffentlichen Angebot.

### 3. Zeitplan

Für das Angebot und die Einbeziehung ist der folgende voraussichtliche Zeitplan vorgesehen:

12. September 2023	Datum der Billigung des Prospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
--------------------	--

12. September 2023	Veröffentlichung des Prospektes unter <a href="https://www.wohnraum.ag/investor-relations">https://www.wohnraum.ag/investor-relations</a> <sup>47</sup>
15. September 2023	Veröffentlichung des Bezugsangebots
18. September 2023	Beginn der Bezugsfrist (00:00 Uhr)
4. Oktober 2023	Ende der Bezugsfrist (24:00 Uhr)
5. Oktober 2023	Veröffentlichung einer Pressemitteilung über die Zahl der im Rahmen des öffentlichen Angebots gezeichneten und zugeteilten Neuen Aktien
29. März 2024	Lieferung der Neuen Aktien
5. April 2024	Notierungseinbeziehung der Neuen Aktien in den Freiverkehr an der Börse München

#### 4. Angebotspreis, Angebotszeitraum und Abgabe von Zeichnungen

Der Angebotszeitraum für das öffentliche Angebot beginnt am 18. September 2023 (0:00 Uhr) und endet am 4. Oktober 2023 (24:00 Uhr) („**Angebotszeitraum**“).

Aktionäre können innerhalb des Angebotszeitraums Zeichnungsangebote bei der Emittentin abgeben soweit sie bezugsberechtigt sind. Die Zeichnung bei der Emittentin erfolgt durch Einreichung des auf der Webseite der Emittentin (<https://www.wohnraum.ag>)<sup>48</sup> zum Download unter der Rubrik Investor Relations (<https://www.wohnraum.ag/investor-relations>)<sup>49</sup> zur Verfügung stehenden Zeichnungsscheins an die Geschäftsadresse der Emittentin, WR Wohnraum AG, Beethovenstrasse 18, 87435 Kempten. Der Zeichnungsschein ist vollständig auszufüllen, ordnungsgemäß zu unterzeichnen und der Emittentin zusammen mit allen in dem Zeichnungsschein beschriebenen Anlagen spätestens bis zum Ende des Angebotszeitraums (entscheidend ist das Datum des Eingangs bei der Emittentin) in zweifacher Ausfertigung **im Original** zuzusenden.

Zeichnungsangebote sind bis 1 Monat nach ihrem Zugang bei der Emittentin frei widerruflich und können reduziert werden. Im Falle der Reduzierung erfolgt unverzüglich eine Rückzahlung eventuell bereits gezahlter Beträge, die über den Betrag der reduzierten Zeichnung hinausgehen, gleiches gilt bei einem Widerruf der Angebote. Mehrfachzeichnungen sind zulässig, es gibt keinen Mindest- oder Höchstbetrag der Zeichnung. Eine Aufteilung in Tranchen erfolgt nicht. Es gibt keine Bedingungen für die Schließung des Angebots. Der Termin, zu dem das Angebot frühestens geschlossen werden darf, ist der Ablauf der Bezugsfrist am 4. Oktober 2023 (24:00 Uhr).

Der Bezugspreis beträgt je Neue Aktie EUR 22,00. Der Bezugspreis ist spätestens bis zum Ablauf der Bezugsfrist am 4. Oktober 2023 (24:00 Uhr) zu entrichten.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, jederzeit nach freiem Ermessen (i) die Anzahl der angebotenen Aktien zu verringern und/ oder (ii) den Angebotszeitraum zu verlängern und/ oder das Angebot

<sup>47</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

<sup>48</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

<sup>49</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

zu widerrufen. Sofern von der Möglichkeit, die Angebotsbedingungen zu ändern, Gebrauch gemacht wird, wird die Änderung über elektronische Medien, unter der Internetadresse der Gesellschaft [www.wohnraum.ag](http://www.wohnraum.ag)<sup>50</sup> und, sofern nach der Prospektverordnung erforderlich, als Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht werden. Eine individuelle Unterrichtung der Anleger, die Zeichnungsangebote abgegeben haben, erfolgt nicht. Trotz einer solchen Änderung bleiben die bereits abgegebenen Zeichnungsangebote gültig. Nach Artikel 23 Absatz 2 Prospektverordnung haben Anleger, die bereits vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Wertpapierprospekt einer auf Erwerb oder Zeichnung gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, das Recht, diese innerhalb von zwei Arbeitstagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zu widerrufen, sofern der neue Umstand oder die Unrichtigkeit, wegen der der Nachtrag veröffentlicht wurde, vor dem endgültigen Schluss des Öffentlichen Angebots und vor Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist.

Voraussichtlich am 5. Oktober 2023 wird die Emittentin eine Pressemitteilung über die Zahl der im Rahmen des öffentlichen Angebots gezeichneten und zugewiesenen Neuen Aktien veröffentlichen.

Die Neuen Aktien werden nach der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister in einer Globalurkunde verbrieft, die voraussichtlich am 25. März 2024 („**Emissionsdatum**“) bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt werden wird.

Die Neuen Aktien werden voraussichtlich am 29. März 2024 geliefert.

## **5. Zuteilung**

Die im Rahmen des Bezugsangebots gezeichneten Aktien werden gemäß dem Bezugsrecht, das dem jeweiligen Zeichner zusteht, vollständig zugewiesen. Danach werden die bisherigen Aktionäre, die von ihrem Recht zum Überbezug im Rahmen des Bezugsangebots Gebrauch gemacht haben, und diejenigen Zeichner, die auf andere Weise gezeichnet haben, bedient, ohne dass hierzu eine Zuteilungspriorisierung festgelegt ist. Weitere Festlegungen zur Zuteilung wurden noch nicht getroffen.

Insbesondere für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, um sämtliche Kaufaufträge zum Bezugspreis zu bedienen, behält sich die Gesellschaft im Rahmen des Überbezugsangebots das Recht vor, Zeichnungsangebote nicht oder nur teilweise anzunehmen. Die Zeichner werden bei einer Zeichnung im Rahmen des Bezugsangebots individuell per Post oder per E-Mail innerhalb von einem Monat nach der Abgabe des Zeichnungsauftrags über das Ergebnis der Zeichnung informiert, spätestens aber mit Lieferung der Aktien. Eine Aufnahme des Handels vor der Meldung ist nicht möglich. Insofern es zu einer Überzeichnung kommen sollte, werden den Anlegern die Zahlungen auf ihre Zeichnungen, auf die sie keine Aktien erhalten, durch die Gesellschaft innerhalb von fünf Bankarbeitstagen in Frankfurt am Main nach Beendigung der Zuteilung zurückerstattet, sofern sie gezahlt haben. Sonstige Rückforderungsmöglichkeiten gibt es nicht.

---

<sup>50</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

## 6. Bezugsangebot

Der Wortlaut des zu veröffentlichenden Bezugsangebots wird voraussichtlich im Wesentlichen wie folgt lauten:

Die ordentliche Hauptversammlung der WR Wohnraum AG vom 18. April 2023 hat beschlossen, den Vorstand zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft das Grundkapital der Gesellschaft bis zum Ablauf von fünf Jahren, gerechnet ab dem Tag der Eintragung des genehmigten Kapitals im Handelsregister, einmalig oder mehrmalig, ganz oder in Teilbeträgen um bis zu EUR 600.000,00, gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 600.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023/I). Die entsprechende Satzungsänderung ist am 13. Juni 2023 in das Handelsregister des Amtsgerichts Kempten eingetragen worden.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2023/I sowie die Bedingungen der Aktienaussgabe, einschließlich des Ausgabebetrages, festzulegen.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 8. September 2023 mit Zustimmung vom 8. September 2023 beschlossen, die Ermächtigung auszunutzen und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 600.000,00 durch Ausgabe von bis zu 600.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen („**Neue Aktien**“). Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2023 gewinnberechtigt. Die Ausgabe der Neuen Aktien erfolgt gegen Bareinlage zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Neuer Aktie. Der Gesamtausgabebetrag beläuft sich somit auf bis zu EUR 600.000,00.

Den Aktionären wird das gesetzliche Bezugsrecht gewährt. Entsprechend des Bezugsverhältnisses können für 7 (sieben) auf den Inhaber lautende alte Stückaktien 2 (2) Neue Aktie zum Bezugspreis von EUR 22,00 je Neuer Aktie bezogen werden. Es ist nur der Bezug von jeweils zwei Neuen Aktien oder einem Vielfachen davon möglich. Zur Herstellung eines glatten Bezugsverhältnisses hat ein Aktionär auf Bezugsrechte aus 50.000 Aktien verzichtet.

Das Bezugsangebot wird mit einer Privatplatzierung (letzteres unter Inanspruchnahme von Ausnahmen von der Prospektpflicht) kombiniert.

Die bestehenden Aktionäre sind zudem berechtigt, bereits bei Ausübung ihrer Bezugsrechte verbindliche Kaufaufträge für weitere Neue Aktien zum Bezugspreis abzugeben („**Überbezug**“).

Unsere Aktionäre werden aufgefordert, ihr Bezugsrecht auf die Neuen Aktien, einschließlich eines etwaigen Überbezugs, zur Vermeidung des Ausschlusses von der Ausübung ihres Bezugsrechts in der Zeit vom

18. September 2023 (0:00 Uhr) bis zum 4. Oktober 2023 (24:00 Uhr) („**Bezugsfrist**“)

durch Einreichung des auf der Webseite der Emittentin (<https://www.wohnraum.ag/><sup>51</sup>) zum Download unter der Rubrik Investor Relations (<https://www.wohnraum.ag/investor-relations><sup>52</sup>) zur Verfügung stehenden Zeichnungsscheins an die Geschäftsadresse der Emittentin, WR Wohnraum AG, Beethovenstrasse 18, 87435 Kempten, auszuüben. Der Zeichnungsschein ist vollständig auszufüllen, ordnungsgemäß zu unterzeichnen und der Emittentin zusammen mit allen in dem Zeichnungsschein beschriebenen Anlagen spätestens bis zum Ende des Angebotszeitraums (entscheidend ist das Datum des Eingangs bei der Emittentin) in zweifacher Ausfertigung **im Original** zuzusenden. Dem Zeichnungsschein ist ein Nachweis über die Anzahl der von dem Zeichner gehaltenen Aktien beizufügen. Hierfür reicht als Nachweis ein Depotauszug in deutscher oder englischer Sprache aus. Der Nachweis muss sich auf den 18. September 2023 beziehen.

Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen ersatzlos.

Der Bezugspreis ist bis spätestens zum Ablauf der Bezugsfrist auf folgendes Konto zu zahlen:

Kontoinhaber: WR Wohnraum AG

IBAN: DE90700331001104127004

BIC: BDWBDEMM

Verwendungszweck: „Kapitalerhöhung der WR Wohnraum AG 2023“

Entscheidend für die Einhaltung der Bezugsfrist ist jeweils der Eingang des Zeichnungsscheins sowie des Bezugspreises bei der Emittentin.

Die Bezugsrechte werden nicht verbrieft. Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen entschädigungslos.

### **Zuteilung bei Überbezug**

Über die Zuteilung der im Rahmen des Überbezugs gezeichneten Neuen Aktien entscheidet die Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen, d.h. es werden die bestehenden Aktionäre unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung berücksichtigt. Einen Anspruch auf Zuteilung von Aktien aus dem Überbezug gibt es nicht. Die Gesellschaft behält sich vor, die nach Ausübung des Bezugsrechts verbleibenden Aktien im Rahmen der Privatplatzierung zuzuteilen.

Für den Fall, dass das zur Bedienung des Überbezugs verbleibende Aktienkontingent nicht ausreicht, um sämtliche Überbezugswünsche zu bedienen, erhalten die Aktionäre den überschüssigen Zeichnungsbetrag unverzüglich zurückerstattet.

### **Verbrieftung und Lieferung der Neuen Aktien**

Die Neuen Aktien werden nach der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister in einer Globalurkunde verbrieft, die voraussichtlich am 25. März 2024 („**Emissionsdatum**“), bei der

---

<sup>51</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

<sup>52</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, hinterlegt werden wird. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist satzungsgemäß ausgeschlossen.

Die Lieferung der Neuen Aktien (ISIN DE000A2P8KF6 / WKN: A2P8KF) erfolgt nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft und Herstellung der Giro-sammelverwahrung. Mit der Lieferung kann nicht vor Ende März 2024 gerechnet werden.

Gemäß der Regelung in Artikel 3 Absatz 1 der Prospektverordnung wurde für die Durchführung des Bezugsangebots ein Wertpapierprospekt erstellt. Der Wertpapierprospekt ist auf der Website des Emittenten unter [www.wohnraum.ag](http://www.wohnraum.ag)<sup>53</sup> unter der Rubrik Investor Relations abrufbar. Insbesondere mit Blick auf die Risikohinweise sollte dieser Wertpapierprospekt sorgfältig vor einer eventuellen Ausübung des Bezugsrechts gelesen werden.

### **Kosten**

Von der Emittentin werden Zeichnern keine Kosten oder Steuern in Rechnung gestellt.

### **Wichtige Hinweise**

Das Bezugsangebot steht unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft. Diese Eintragung wird erst nach Ablauf der Privatplatzierung erfolgen und wird nicht vor **Ende März 2024** erwartet. Sollten vor Einbuchung der Neuen Aktien in die Depots der jeweiligen Erwerber bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt allein der Verkäufer das Risiko, seine durch einen Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Aktien erfüllen zu können.

### **Verkaufsbeschränkungen**

Das Bezugsangebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Es wird nach den maßgeblichen aktienrechtlichen Bestimmungen in Verbindung mit der Satzung der Gesellschaft im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Daneben wurde ein Wertpapierprospekt vom 12. September 2023 veröffentlicht, der unter [www.wohnraum.ag](http://www.wohnraum.ag)<sup>54</sup> einsehbar ist.

Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe des Bezugsangebots oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der in dem Bezugsangebot enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Mit Ausnahme der Bekanntmachung im Bundesanzeiger sowie der Weiterleitung des Bezugsangebots mit Genehmigung der Gesellschaft darf das Bezugsangebot durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im bzw. in das Ausland veröffentlicht, versendet, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den jeweils anwendbaren ausländischen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung

---

<sup>53</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

<sup>54</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.



einer Genehmigung abhängig ist. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der in diesem Bezugsangebot enthaltenen Bedingungen. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe des Bezugsangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist. Die Annahme dieses Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende Beschränkungen zu informieren.

Die Neuen Aktien sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika, registriert. Die Neuen Aktien dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch ausgeübt, verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, außer auf Grund einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des Securities Act und der Wertpapiergesetze der jeweiligen Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika. Gleiches gilt für ein Angebot, einen Verkauf oder eine Lieferung an U.S. Personen im Sinne des U.S. Securities Act.

## **7. Einbeziehung**

Die Aktien der Emittentin sind im Freiverkehr an der Börse München handelbar. Die Neuen Aktien sollen auch in den Freiverkehr an der Börse München einbezogen werden. Eine Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt ist nicht geplant.

## **8. ISIN, WKN, Börsenkürzel**

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2P8KF6

Wertpapierkennnummer (WKN): A2P8KF

Börsenkürzel: 88D

## **9. Form und Verbriefung; Zahlstelle**

Die Neuen Aktien lauten auf den Inhaber und haben keinen Nennbetrag (Stückaktien). Die Form der Aktienurkunden bestimmt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Über einzelne oder mehrere Aktien eines Aktionärs kann eine Urkunde ausgestellt werden. Das Recht der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist satzungsgemäß ausgeschlossen. Sämtliche Aktien der Gesellschaft werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, hinterlegt werden. Die Erwerber erhalten über ihre Aktien eine Gutschrift auf ihrem Girosammeldepotkonto.

Zahlstelle ist die Baader Bank AG, Weihenstephaner Straße 4, 85716 Unterschleißheim, Deutschland.

## **10. Gewinnanteilberechtigung, Anteil am Liquidationserlös und Stimmrechte**

Die Neuen Aktien sind mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2023 ausgestattet. Da die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022 bereits stattgefunden hat, tragen die Neuen Aktien die

gleiche Gewinnberechtigung wie die bestehenden Aktien der Gesellschaft. Jede Neue Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen sie entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil. Innerhalb der Kapitalstruktur der Emittentin zählen die Neuen Aktien zum Eigenkapital, somit werden im Insolvenzfall Forderungen aus den Neuen Aktien erst nach vollständiger Begleichung aller anderen Forderungen anderer Schuldner beglichen. Zudem besteht das Recht auf Bezug neu ausgegebener Aktien bei Kapitalerhöhungen (§ 186 AktG).

Die Anteile der Aktionäre am auszuschüttenden Gewinn der Gesellschaft bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital, solange die Hauptversammlung nichts anderes beschließt. Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr auf die Aktien der Gesellschaft obliegt der ordentlichen Hauptversammlung, die im darauffolgenden Geschäftsjahr stattfinden soll und die auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat entscheidet. Vorzugszeichnungsrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht. Die Dividende ist grundsätzlich am dritten auf den Gewinnverwendungsbeschluss der ordentlichen Hauptversammlung folgenden Geschäftstag fällig, sofern in dem Hauptversammlungsbeschluss oder in der Satzung keine spätere Fälligkeit festgelegt wird. Der Anspruch auf Zahlung der Dividende verjährt nach drei Jahren, wobei die Verjährungsfrist erst mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde. Verjährte Dividenden verbleiben bei der Gesellschaft.

Die Ausschüttung einer Dividende für ein Geschäftsjahr kann nur auf Grundlage eines im handelsrechtlichen Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinns erfolgen. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist das Ergebnis des Geschäftsjahres (der Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag) um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden. Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest, so können sie einen Betrag von bis zu 50 % des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen i.S.v. § 266 Abs. 3 A Nr. III. 4 HGB einstellen; sie sind darüber hinaus ermächtigt, bis zu weitere 50 % des verbleibenden Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einzustellen, soweit die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen und soweit sie nach der Einstellung die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen würden. Bei der Berechnung des in andere Gewinnrücklagen einzustellenden Teils des Jahresüberschusses sind Beträge, die in die gesetzliche Rücklage einzustellen sind, und ein Verlustvortrag vorab vom Jahresüberschuss abzuziehen. Dividendenbeschränkungen oder besondere Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber gibt es nicht.

Die Neuen Aktien werden nach den Bestimmungen des deutschen Aktienrechts geschaffen.

## **11. Provisionen**

Für den Bezug von Neuen Aktien werden keine Bankprovisionen von der Emittentin berechnet. Von der Emittentin werden Zeichnern keine Kosten oder Steuern in Rechnung gestellt.

## **12. Verwässerung**

Die Neuen Aktien werden zunächst im Rahmen der Bezugsrechte an Altaktionäre ausgegeben. Nur wenn und soweit Altaktionäre von ihrem Bezugsrecht im Rahmen des vorliegenden Angebots nicht in

vollem Umfang Gebrauch machen, wird ihre prozentuale Beteiligung am Grundkapital der Emittentin und damit auch das Gewicht ihres Stimmrechts sinken.

Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien bei Personen, die bislang nicht Aktionäre der Emittentin sind, wird sich die Beteiligung am Grundkapital/das Stimmrecht der Altaktionäre um rund 21,82 % auf rund 78,18 % am erhöhten Grundkapital reduzieren.

Der auf Basis von Zahlen aus dem internen Rechnungswesen der Emittentin berechnete Nettobuchwert je Aktie zum 30. Juni 2023 beläuft sich auf rund EUR 14,77 je Aktie. Der Nettobuchwert pro Aktie wird berechnet, indem von den gesamten Aktiva (zum 30. Juni 2023 EUR 44.571.376,07), die Gesamtverbindlichkeiten (zum 30. Juni 2023 EUR 12.774.292,39) und Rückstellungen (zum 30. Juni 2023 EUR 43.315,00) abgezogen werden und dieser Betrag durch die Anzahl der ausstehenden Aktien (2.150.000) geteilt wird.

Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien außerhalb des Kreises der bestehenden Aktionäre und auf Grundlage der geschätzten Emissionskosten von rd. EUR 220.000,00 würde der Gesellschaft ein Netto-Emissionserlös von EUR 12,98 Mio. zufließen. Wäre dies bereits zum 30. Juni 2023 geschehen und hätte gleichzeitig die aktuelle Aktienanzahl erhöht um die Neuen Aktien bestanden, hätte der Nettobuchwert ca. EUR 16,27 je Aktie und der fiktive Nettobuchwert insgesamt EUR 44.733.768,68 betragen. Dies hätte für die Altaktionäre einen unmittelbaren Anstieg des Nettobuchwerts in Höhe von ca. EUR 1,50 je Aktie (ca. 10,14 %) bedeutet und für Zeichner der Kapitalerhöhung, die zuvor nicht Aktionäre der Gesellschaft waren und Neue Aktien zum Angebotspreis von EUR 22,00 erwerben, einen theoretischen Verlust von EUR 5,73 je Aktie (26,06 %).

### **13. Aktienübernahme**

#### **Vertrag mit der Baader Bank Aktiengesellschaft**

##### **(i) Gegenstand**

Die Gesellschaft und die Bank, haben am 20. Juni / 4. August 2023 einen Vertrag zur technischen Abwicklung der Barkapitalerhöhung einschließlich der Einbeziehung der Aktien zum Handel in den Freiverkehr an der Börse München abgeschlossen.

##### **(ii) Rücktritt**

Der Vertrag mit der Bank hat eine unbestimmte Laufzeit und endet automatisch mit vollständigem Abschluss der Transaktion und der Erfüllung aller wechselseitigen Verpflichtungen aus dem Vertrag. Der Vertrag kann von jeder der Parteien jederzeit mit sofortiger Wirkung gekündigt werden, ohne dass dafür ein Grund vorliegen muss. In diesem Fall enden sämtliche Verpflichtungen aufgrund dieses Vertrags, mit Ausnahme bereits entstandener Vergütungsansprüche und des Anspruchs auf Erstattung von Kosten und Auslagen, die bei Beendigung der Mandatsvereinbarung bereits angefallen waren. Falls der Vertrag von der Gesellschaft ohne wichtigen Grund gekündigt wird, bleibt der Honoraranspruch der

Bank insofern unberührt, als eine Transaktion von der in der Auftragsbeschreibung des Vertrags beschriebenen Art innerhalb von sechs Monaten nach der Beendigung des Vertrags durchgeführt wird. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unberührt.

### **(iii) Haftungsfreistellung**

Die Gesellschaft hat sich im Vertrag mit der Baader Bank verpflichtet, der Baader Bank und der mit ihr im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen - einschließlich ihrer Mitarbeiter, Organe oder Vertreter – („**Baader Gruppe**“) unter bestimmten Voraussetzungen von allen berechtigten Ansprüchen freistellen, denen ein Mitglied der Baader Gruppe im Zusammenhang mit der Durchführung der Transaktion ausgesetzt wird. Der Freistellungsanspruch erstreckt sich auf die erforderlichen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten der Rechtsverteidigung. Ein Freistellungsanspruch besteht nicht, soweit der Anspruch durch ein Mitglied der Baader Gruppe vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.

### **14. Warnhinweis zur Steuergesetzgebung**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin (Deutschland) auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken können.

### **15. Beschränkungen für Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Es gibt keine Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Wertpapiere. Die Neuen Aktien sind frei übertragbar. Es existieren insbesondere keine Lock-up Vereinbarungen bezüglich der Neuen Aktien.

## **IX. ORGANE DER EMITTENTIN**

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt.

### **1. Vorstand**

#### **a) Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung**

Gemäß der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand der WR Wohnraum AG aus einer oder mehreren Personen. Der Vorstand kann gemäß der Satzung der Gesellschaft auch dann aus einer Person bestehen, wenn das Grundkapital der Gesellschaft mehr als EUR 3 Mio. beträgt. Es können stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellt werden. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder und etwaiger stellvertretender Vorstandsmitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat kann je ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstandes und eines zum stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstandes ernennen.

Gegenwärtig besteht der Vorstand der Gesellschaft aus drei Personen. Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 9. Juli 2020 für den Vorstand eine Geschäftsordnung sowie in seiner Sitzung vom 6. April 2022 einen Geschäftsverteilungsplan erlassen.

Die Beschlüsse des Vorstandes werden mit einfacher Stimmenmehrheit der an der Beschlussfassung teilnehmenden Mitglieder des Vorstands gefasst, sofern das Gesetz nicht zwingend eine Einstimmigkeit vorsieht. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag, wenn der Vorstand aus mehr als zwei Personen besteht. Gleiches gilt für einen etwaigen stellvertretenden Vorsitzenden, sofern der Vorsitzende des Vorstands an der Beschlussfassung nicht teilnimmt.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft allein. Ist der Vorstand aus mehreren Mitgliedern zusammengesetzt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass einzelne, mehrere oder alle Vorstandsmitglieder einzelvertretungsberechtigt sind und/oder berechtigt sind, im Namen der Gesellschaft und als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen (Mehrfachvertretung), § 181 2. Alt. BGB.

#### **b) Gegenwärtige Mitglieder**

Die Mitglieder des Vorstands sind Herr Dr. Markus Steinhauser, Herr Harald Kutschera und Frau Lisa Bek.

**Herr Dr. Markus Steinhauser** (\*30. April 1981), wohnhaft in Blaichach:

Herr Dr. Markus Steinhauser hat von 2003 bis 2014 an der University of Brighton Business School International Business (Bachelor of Arts, 2003 – 2007) und Marketing (Master of Arts, 2007 – 2009) studiert und im Bereich „Strategic Decision Making in Family Firms“ promoviert (PhD, 2009 – 2013). Von 2009 bis 2013 war Herr Dr. Markus Steinhauser dort als Dozent für Marketing & Entrepreneurship tätig. Von 2013 – 2014 war er in der Bayerische Vermögen AG als Vermögensverwalter tätig; von 2013 an war er in der JHS Invest GmbH & Co. KG – Immobilien & Beteiligungen tätig, wo er als geschäftsführender Gesellschafter für den Unternehmensaufbau und die strategische Ausrichtung zuständig war und hat dabei den Ausbau des Unternehmens auf einen heutigen Jahresumsatz von EUR 2 Mio. verantwortet. Über die JHS Invest GmbH & Co. KG war Dr. Markus Steinhauser Gründungsgesellschafter der WR Wohnraum AG. Seit der Gründung der Emittentin im Jahr 2020 ist Herr Dr. Steinhauser Vorstand der WR Wohnraum AG und wurde bis zum 31. Mai 2025 bestellt. Herr Dr. Markus Steinhauser ist stets einzelvertretungsberechtigt und von § 181 2. Alt. BGB befreit.

Die folgende Übersicht gibt die wichtigsten Tätigkeiten von Herrn Dr. Markus Steinhauser als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der WR Wohnraum Gruppe wieder:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Funktion</b>	<b>Von - bis</b>
JHS Invest GmbH & Co. KG	Geschäftsführender Gesellschafter	2013 - heute
JHS GmbH	Geschäftsführer	2013 - heute
Konz Invest & Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer	2019 - heute
Merseburg Invest & Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer	2021 - heute
BioMa Beteiligungsgesellschaft mbH	Geschäftsführer	2015 - heute
JHS Ventures GmbH	Geschäftsführer	2019 - heute
WR Partners Group AG	Geschäftsführer	2020 - heute
S3Eins GmbH	Geschäftsführer	2022 - heute
Fasshalle Kempten GmbH & Co. KG	Geschäftsführender Gesellschafter	2015 - heute
Fasshalle Kempten Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer	2015 - heute
Prolignis AG	Mitglied des Aufsichtsrats	2017 - heute
Bayerische Vermögen Management AG	Mitglied des Aufsichtsrats / Vorsitzender des Aufsichtsrats	2016 - heute
Organic Garden AG	Mitglied des Aufsichtsrats	2019 - heute

**Herr Harald Kutschera** (\*24. Januar 1966), wohnhaft in Bürmoos, Österreich:

Herr Harald Kutschera hat 1984 ein Bundesrealgymnasium in Wien (Österreich) mit Abitur abgeschlossen. Nach der Ausbildung zum Berufsoffizier war er bis 1990 als Kompaniekommandant in Zwölfaxing/Niederösterreich beruflich tätig. Anschließend war er fünf Jahre bei der Creditanstalt Bankverein AG in Österreich als Korrespondent im Treasury Controlling und im Geld- und Rentenhandel tätig. Von 1997 bis Anfang 1999 war er Berater für Eigenanlagen / A-Depot im österreichischen Volksbankensektor bei der Volksbanken Consulting AG in Österreich. Im Anschluss und bis September 2012 lag seine berufliche Tätigkeit in der Beratung von Firmenkunden und der öffentlichen Hand im Bereich Zins-, Währungs- und Rohstoffmanagement sowie Produktentwicklung in Kooperation mit den Konzernbereichen Treasury, Kredit, Recht und Compliance bei der Deutschen Bank AG in Österreich. Von Oktober 2012 bis Anfang 2014 war er beim Amt der Salzburger Landesregierung in Österreich im Asset-, Liability- und Liquiditätsmanagement für das Land Salzburg, den Landeswohnbaufonds sowie den Versorgungs- und Unterstützungsfonds und hat bei der Aufarbeitung der Finanzcausa mitgearbeitet. 2015 war Herr Kutschera im Risikomanagement / Marktfolge bei der Wüstenrot Bausparkasse AG in Österreich tätig. Nachfolgend und bis 2016 hat er bei der Salzburger Landes-Hypothekenbank AG in Österreich als Treasury-Manager im Bereich Finanzierungen, Zins- und Währungsmanagement gearbeitet. 2016 bis 2017 war Herr Kutschera für die Neuwirth Finance GmbH in Deutschland tätig und dort für die Vermittlung von Immobilien-Finanzierungen und die Beratung zum Thema Zinsmanagement zuständig sowie Referent bei Seminaren und Messen. Von 2018 bis 2019 hatte Herr Kutschera die Gruppenleitung Asset- und Liability-Management bei der WestLB (Austria) AG in Österreich inne. 2019 bis 2020 war er Vorstand der BIOMA Organic Garden AG in Österreich und von 2019 bis 2021 Vorstand der Organic Garden AG in Deutschland, deren Co-Founder Herr Kutschera auch ist. Seit Gründung der WR Wohnraum AG im Jahr 2020 ist Herr Kutschera Vorstand der WR Wohnraum AG und wurde bis zum 31. Mai 2025 bestellt. Herr Harald Kutschera ist stets einzelvertretungsberechtigt und von § 181 2. Alt. BGB befreit.

Die folgende Übersicht gibt die wichtigsten Tätigkeiten von Herrn Harald Kutschera als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der WR Wohnraum Gruppe wieder:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Funktion</b>	<b>Von - bis</b>
Harald Kutschera LPS Consulting	Gewerblicher Vermögensberater und Unternehmensberatung	Juli 2017 - heute
JHS Invest GmbH & Co. KG	Leiter Bereich Finanzen	April 2021 - heute
JHS Ventures GmbH	Geschäftsführer	März 2023 - heute

**Frau Lisa Bek** (\*3. August 1994), wohnhaft in Kronburg:

Frau Lisa Bek hat an der EBZ Business School GmbH (Bochum) studiert und den Abschluss zum Bachelor of Arts (Real Estate) erlangt. Anschließend war Frau Bek von September 2012 bis Januar 2020 für die BSG-Allgäu eG (Bau- und Siedlungsgenossenschaft) in Kempten tätig, wo sie sowohl als Assistentin der Vorstände als auch für den Vertrieb & die Abwicklung von Neubauprojekten zuständig war. Von Februar 2020 bis März 2020 war Frau Lisa Bek bei der JHS Invest GmbH & Co. KG angestellt, wo sie für die Bereiche Marketing & Kommunikation zuständig war. Seit der Gründung der Emittentin im Jahr 2020 bis März 2021 war Frau Lisa Bek auch bei der Emittentin für die Bereiche Marketing & Kommunikation zuständig. Seit dem 1. April 2021 ist Frau Bek als Vorstand der WR Wohnraum AG tätig. Der Schwerpunkt der Tätigkeit von Frau Bek liegt dabei in den Bereichen Personal, Marketing & Kommunikation sowie strategischer Unternehmensaufbau. Frau Bek wurde bis zum 31. Mai 2025 bestellt. Frau Lisa Bek ist stets einzelvertretungsberechtigt.

Frau Bek ist nicht als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der WR Wohnraum Gruppe tätig.

**aa) Dr. Markus Steinhauser**

Der Anstellungsvertrag von Herrn Dr. Markus Steinhauser mit der WR Wohnraum AG wurde am 9. Juli 2020 geschlossen und läuft bis zum 31. Mai 2025. Im Falle der Verlängerung der Amtszeit als Vorstand der Gesellschaft verlängert sich der Vertrag bis zum Ende der Verlängerung der Amtsperiode.

Die Festvergütung des Vorstandsmitglieds beträgt EUR 48.000,00 brutto p.a. zahlbar in zwölf gleichen Beträgen monatlich jeweils zum Ende eines Kalendermonats. Das Jahresfestgehalt wird jährlich durch den Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, der individuellen Leistungen des Vorstands sowie der Entwicklung der Lebenshaltungskosten überprüft und nach billigem Ermessen angepasst.

Das Vorstandsmitglied erhält zusätzlich einen Arbeitgeberzuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung in Höhe der Hälfte des vom Vorstandsmitglied gezahlten Betrags, maximal in Höhe des Höchstbetrags des gesetzlichen Arbeitgeberanteils zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung.

Die Gesellschaft unterhält für Herrn Dr. Markus Steinhauser eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O Versicherung) zu marktüblichen Konditionen für den Fall, dass Herr Dr. Markus Steinhauser wegen einer in Ausübung seiner Tätigkeit begangenen Pflichtverletzung von einem Dritten oder der Gesellschaft aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts für einen Vermögensschaden in Anspruch genommen wird.

Der derzeitige Dienstvertrag des Vorstands sieht bei Beendigung keine besonderen Vergünstigungen vor. Im Übrigen gibt es keinen Dienstleistungsvertrag zwischen dem Vorstand und der Gesellschaft bzw.



ihren Tochtergesellschaften, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsieht.

Bei der Emittentin oder der Tochtergesellschaften bestehen keine Reserven oder Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Leistungen zugunsten von Herrn Dr. Markus Steinhauer. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

**bb) Harald Kutschera**

Der Anstellungsvertrag von Herrn Kutschera mit der WR Wohnraum AG wurde am 9. Juli 2020 geschlossen und läuft bis zum 31. Mai 2025. Im Falle der Verlängerung der Amtszeit als Vorstand der Gesellschaft verlängert sich der Vertrag bis zum Ende der Verlängerung der Amtsperiode.

Die Festvergütung des Vorstandmitglieds beträgt EUR 48.000,00 brutto p.a. zahlbar in zwölf gleichen Beträgen monatlich jeweils zum Ende eines Kalendermonats. Das Jahresfestgehalt wird jährlich durch den Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, der individuellen Leistungen des Vorstands sowie der Entwicklung der Lebens- haltungskosten überprüft und nach billigem Ermessen angepasst.

Das Vorstandsmitglied erhält zusätzlich einen Arbeitgeberzuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung in Höhe der Hälfte des vom Vorstandsmitglied gezahlten Betrags, maximal in Höhe des Höchstbetrags des gesetzlichen Arbeitgeberanteils zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung.

Die Gesellschaft unterhält für Herrn Kutschera eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O Versicherung) zu marktüblichen Konditionen für den Fall, dass Herr Kutschera wegen einer in Ausübung seiner Tätigkeit begangenen Pflichtverletzung von einem Dritten oder der Gesellschaft aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts für einen Vermögensschaden in Anspruch genommen wird.

Der derzeitige Dienstvertrag des Vorstands sieht bei Beendigung keine besonderen Vergünstigungen vor. Im Übrigen gibt es keinen Dienstleistungsvertrag zwischen dem Vorstand und der Gesellschaft bzw. ihren Tochtergesellschaften, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsieht.

Bei der Emittentin oder der Tochtergesellschaften bestehen keine Reserven oder Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Leistungen zugunsten von Herrn Harald Kutschera. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

**cc) Lisa Bek**

Der Anstellungsvertrag von Frau Beck mit der WR Wohnraum AG wurde am 6. April 2022 geschlossen und läuft bis zum 31. Mai 2025. Im Falle der Verlängerung der Amtszeit als Vorstand der Gesellschaft verlängert sich der Vertrag bis zum Ende der Verlängerung der Amtsperiode.

Die Festvergütung des Vorstandmitglieds beträgt EUR 90.000,00 brutto p.a. zahlbar in zwölf gleichen Beträgen monatlich jeweils zum Ende eines Kalendermonats. Das Jahresfestgehalt wird jährlich durch den Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, der individuellen Leistungen des Vorstands sowie der Entwicklung der Lebens- haltungskosten überprüft und nach billigem Ermessen angepasst.

Das Vorstandsmitglied erhält zusätzlich einen Arbeitgeberzuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung in Höhe der Hälfte des vom Vorstandsmitglied gezahlten Betrags, maximal in Höhe des Höchstbetrags des gesetzlichen Arbeitgeberanteils zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung.

Die Gesellschaft unterhält für Frau Beck eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O Versicherung) zu marktüblichen Konditionen für den Fall, dass Frau Beck wegen einer in Ausübung ihrer Tätigkeit begangenen Pflichtverletzung von einem Dritten oder der Gesellschaft aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts für einen Vermögensschaden in Anspruch genommen wird.

Der derzeitige Dienstvertrag des Vorstands sieht bei Beendigung keine besonderen Vergünstigungen vor. Im Übrigen gibt es keinen Dienstleistungsvertrag zwischen dem Vorstand und der Gesellschaft bzw. ihren Tochtergesellschaften, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsieht.

Bei der Emittentin oder der Tochtergesellschaften bestehen keine Reserven oder Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Leistungen zugunsten von Frau Bek. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

### **c) Kredite, Aktienbesitz, Schuldsprüche sowie sonstige Rechtsbeziehungen**

Dem Vorstand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Kredite gewährt.

Zum Datum des Prospekts hält die JHS Invest GmbH & Co. KG, an welcher Herr Dr. Markus Steinhauser zu 33,33 % beteiligt ist, 130.000 Aktien (ca. 6,05 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG. Über seine Beteiligung von 33,33 % an der JHS Invest GmbH & Co. KG, die 100 % der Anteile an der JHS Holding GmbH hält, welche wiederum 100 % der Anteile an der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH hält, werden ihm weitere von der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH gehaltenen 214.398 Aktien (ca. 9,97 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG zugerechnet.

Harald Kutschera und Lisa Bek halten zum Datum des Prospekts weder mittelbar noch unmittelbar Aktien der WR Wohnraum AG.

Gegen die Vorstandsmitglieder wurden in den letzten fünf Jahren keinerlei Sanktionen wegen der Verletzung in- oder ausländischer Bestimmungen des Straf- oder Kapitalmarktrechtes verhängt, insbesondere erfolgten keine Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten.

Gegen die Vorstandsmitglieder wurden keinerlei öffentliche Anschuldigungen erhoben und / oder Sanktionen vonseiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter

Berufsverbände) verhängt, noch wurden sie jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft im Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Vorstands untereinander oder zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstands.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

## **2. Aufsichtsrat**

### **a) Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Wahl erfolgt gemäß der Satzung der Gesellschaft für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrates für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Hauptversammlung kann mit der Wahl der ordentlichen Aufsichtsratsmitglieder gleichzeitig für ein bestimmtes oder mehrere Aufsichtsratsmitglieder Ersatzmitglieder wählen, die nach einer bei der Wahl festzulegenden Reihenfolge in den Aufsichtsrat eintreten, wenn das Aufsichtsratsmitglied, als dessen Ersatzmitglied sie bestellt sind, vorzeitig ausscheidet, ohne dass ein Nachfolger bestellt wurde. Findet in der nächsten Hauptversammlung keine Ersatzwahl für den Ausgeschiedenen statt, so verlängert sich die Amtszeit bis zum Ende der Amtszeit des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Scheidet ein Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf seiner Amtsdauer aus und rückt kein Ersatzmitglied nach, soll für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds ein Nachfolger durch das Gericht bestellt oder in einer außerordentlichen oder der nächsten ordentlichen Hauptversammlung eine Neuwahl vorgenommen werden.

Aufsichtsratsmitglied kann gemäß § 100 AktG nicht sein, wer (i) bereits in zehn Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben, Aufsichtsratsmitglied ist, (ii) gesetzlicher Vertreter eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens ist, (iii) gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist, deren Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft angehört oder (iv) in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied derselben börsennotierten Gesellschaft war, es sei denn, seine Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten.

Nach der Satzung kann jedes Mitglied des Aufsichtsrates und jedes Ersatzmitglied sein Amt mit einer Frist von vier Wochen durch eine Erklärung gegenüber dem Vorstand in Textform auch ohne wichtigen Grund niederlegen. Wenn alle Aufsichtsratsmitglieder zustimmen, kann die Niederlegung auch ohne Einhaltung einer Frist erfolgen. Mitglieder des Aufsichtsrates, die ohne Bindung an einen Wahlvorschlag gewählt worden sind, können von der Hauptversammlung vor Ablauf der Amtszeit – abweichend von § 103 Abs. 1 S. 2 AktG mit einfacher Mehrheit – abberufen werden.

Der Aufsichtsrat wählt unmittelbar nach seiner Wahl in der Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter für die Amtsdauer des jeweils gewählten Aufsichtsratsmitglieds.

Der Aufsichtsratsvorsitzende sowie im Falle der Verhinderung dessen Stellvertreter, sind der ständige Vertreter des Aufsichtsrats gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber Gerichten, Behörden und dem Vorstand.

Dem Aufsichtsratsvorsitzenden obliegt die Einberufung der Aufsichtsratssitzungen. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder sowie mindestens die Hälfte der Mitglieder insgesamt an der Beschlussfassung teilnehmen. Abwesende Mitglieder können an der Beschlussfassung in Präsenzsitzung teilnehmen, indem sie eine schriftliche Stimmabgabe durch ein anwesendes Mitglied überreichen lassen.

Die Beschlüsse des Aufsichtsrates werden in der Regel in Sitzungen gefasst. Außerhalb von Sitzungen können Beschlüsse auf Anordnung des Vorsitzenden schriftlich, per Telefax, per E-Mail, mündlich oder telefonisch oder durch eine kombinierte Beschlussfassung gefasst werden.

Nach der Satzung der Gesellschaft kann sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben. Von dieser Möglichkeit wurde bislang keinen Gebrauch gemacht.

Der Aufsichtsrat der Emittentin hat keine Ausschüsse gebildet.

#### **b)      Gegenwärtige Mitglieder**

Die Namen und Haupttätigkeiten der gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrates der WR Wohnraum AG sind:

<b>Name</b>	<b>Haupttätigkeiten außerhalb der WR Wohnraum Gruppe</b>
Thomas Karsten Rogalla (Vorsitzender)	Kaufmann
Ulrich Jehle (stellvertretender Vorsitzender)	Bankkaufmann
Dr. Florian Dillinger	Präsident des Verwaltungsrats der Matador Partners Group AG

**Herr Thomas Karsten Rogalla**, wohnhaft in Hagen:

Herr Thomas K. Rogalla hat von 1990 bis 1992 eine Ausbildung zum Verlagskaufmann gemacht. Von 1992 bis 1994 war Herr Rogalla als Verlagsleiter tätig. Von 2005 bis 2007 war er als Vertriebsleiter der Oltmann Gruppe, Leer, tätig, wo er für Prospekterstellung und Fondsmanagement zuständig war. Seit 1994 ist Herr Rogalla in eigenen Firmen in der Unternehmensberatung und im Treuhandwesen tätig. Herr Rogalla ist seit dem 22. April 2021 als Aufsichtsratsvorsitzender der WR Wohnraum AG tätig, er wurde in der Hauptversammlung vom 1. Juni 2022 bis zum Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt, zum Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt.

Die folgende Übersicht gibt die wichtigsten Tätigkeiten von Herrn Thomas K. Rogalla als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der WR Wohnraum Gruppe wieder:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Funktion</b>
Solano Beteiligungs GmbH	Geschäftsführender Gesellschafter
Hamburg Offshore Fonds- u. Assetmanagement GmbH	Geschäftsführender Gesellschafter
TKR Schiffstreuhand GmbH	Geschäftsführender Gesellschafter
Hanse Ship Management	Aufsichtsratsmitglied
W.I.S.S Equity AG, Vaduz	Verwaltungsratsmitglied

**Herr Ulrich Jehle**, wohnhaft in Immenstadt:

Herr Ulrich Jehle hat 1992 seine Berufsausbildung zum Bankkaufmann abgeschlossen. Von 1996 bis 2000 war Herr Ulrich Jehle für die Allgäuer Volksbank eG in der Vermögensverwaltung tätig. Von 2000 bis heute ist er bei der Bayerischen Vermögen Management AG tätig, wo er als Vermögensverwalter Mandanten betreut. Der Schwerpunkt der Tätigkeit von Herrn Ulrich Jehle liegt dabei auf der individuellen Kundenbetreuung. Seit der Gründung der Emittentin im Jahr 2020 ist Herr Ulrich Jehle Aufsichtsrat der WR Wohnraum AG, er wurde in der Hauptversammlung vom 1. Juni 2022 bis zum Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt, zum Mitglied des Aufsichtsrats wiedergewählt.

Die folgende Übersicht gibt die wichtigsten Tätigkeiten von Herrn Ulrich Jehle als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der WR Wohnraum Gruppe wieder:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Funktion</b>
Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer

**Herr Dr. Florian Dillinger**, wohnhaft in Aschau:

Herr Dr. Florian Dillinger hat von 1998 bis 2002 an der Technischen Universität München studiert. Von 2005 bis 2018 war Herr Dr. Florian Dillinger für die Matador Private Equity AG in Sarnen tätig. Der Schwerpunkt der Tätigkeit von Herrn Dr. Florian Dillinger lag dabei auf Private Equity. Seit der Gründung der Emittentin im Jahr 2020 ist Herr Dr. Florian Dillinger Aufsichtsrat der WR Wohnraum AG, er wurde in der Hauptversammlung vom 1. Juni 2022 bis zum Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt, zum Mitglied des Aufsichtsrats wiedergewählt.

Die folgende Übersicht gibt die wichtigsten Tätigkeiten von Herrn Dr. Florian Dillinger als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der WR Wohnraum Gruppe wieder:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Funktion</b>
Matador Secondary Private Equity AG	Verwaltungsrat
BioMa Organic Garden AG	Aufsichtsrat

WR Partners Group AG	Aufsichtsrat
----------------------	--------------

### c) Vergütung

In der ordentlichen Hauptversammlung der Emittentin am 1. Juni 2022 wurden für das Geschäftsjahr 2020 und die Folgejahre die folgenden Vergütungsregelungen beschlossen:

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält für seine Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats ab dem Geschäftsjahr 2020 bis zum 31. März 2021 eine Aufwandsentschädigung in Höhe von EUR 12.000 für jedes volle Geschäftsjahr. Ab dem 1. April 2021 erhält der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine Aufwandsentschädigung in Höhe von EUR 18.000 für jedes voll Geschäftsjahr. Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für ihre jeweilige Tätigkeit als Mitglieder des Aufsichtsrats ab dem Geschäftsjahr 2020 eine Aufwandsentschädigung in Höhe von EUR 12.000 für jedes volle Geschäftsjahr. Ein Aufsichtsratsmitglied, das im Laufe eines Geschäftsjahres in den Aufsichtsrat gewählt wird oder aus dem Aufsichtsrat ausscheidet, erhält die Aufwandsentschädigung jeweils anteilig für jeden angebrochenen Monat, in dem es Mitglied des Aufsichtsrats ist.

Im Geschäftsjahr 2022 haben die Aufsichtsratsmitglieder daher folgende Vergütungen erhalten:

Im Geschäftsjahr 2022 amtierende Aufsichtsratsmitglieder	Vergütung
Thomas Karsten Rogalla (Vorsitzender)	EUR 18.000
Ulrich Jehle	EUR 12.000
Dr. Florian Dillinger	EUR 12.000

### d) Kredite, Aktienbesitz, Schuldsprüche sowie sonstige Rechtsbeziehungen

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Kredite gewährt.

In den letzten fünf Jahren erfolgten in Bezug auf die Mitglieder des Aufsichtsrats keinerlei Sanktionen wegen Verletzungen in- oder ausländischer Bestimmungen des Straf- und Kapitalmarktrechts verhängt, insbesondere erfolgten keine Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten. Gegen die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keinerlei öffentliche Anschuldigungen und / oder Sanktionen vonseiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände), noch wurden sie jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft im Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen.

Herr Dr. Florian Dillinger hält unmittelbar 36.550 Aktien (ca. 1,70 % der Stimmrechte) und über die ihm zu 24,46 % gehörende Matador Secondary Private Equity AG mittelbar 615.111 (ca. 28,61 % der Stimmrechte) an der WR Wohnraum AG. Zudem ist Herr Dr. Florian Dillinger zu 33,33 % an der JHS Invest GmbH & Co. KG beteiligt, welche 130.000 Aktien (ca. 6,05 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG hält. Über seine Beteiligung von 33,33 % an der JHS Invest GmbH & Co. KG, die 100 % der Anteile an der JHS Holding GmbH hält, welche wiederum 100 % der Anteile an der Real Estate & Asset

Beteiligungs GmbH hält, werden ihm weitere von der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH gehaltenen 214.398 Aktien (ca. 9,97 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG zugerechnet.

Herr Thomas Rogalla und Ulrich Jehle halten zum Datum des Prospekts weder mittelbar noch unmittelbar Aktien der WR Wohnraum AG.

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrates untereinander oder zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind über die Geschäftsadresse der Gesellschaft zu erreichen.

### **3. Hauptversammlung**

#### **a) Einführung**

Die Hauptversammlung ist die Versammlung der Aktionäre. Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Börse oder in jeder deutschen Gemeinde mit mehr als 200.000 Einwohnern statt. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechtes bestehen nicht. Das Stimmrecht entsteht erst mit der vollständigen Leistung der Einlage auf die Aktie. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Für die Vollmacht ist die Textform (§ 126b BGB) erforderlich und genügend. In der Einberufung zur Hauptversammlung kann Abweichendes bestimmt werden.

#### **b) Beschlussfassung**

Beschlüsse werden, sofern nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, in der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen gefasst und, soweit das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

Weder das Aktienrecht noch die Satzung sehen eine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung vor.

Nach dem Aktienrecht erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen mit grundlegender Bedeutung gehören insbesondere:

- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechtes,
- Kapitalherabsetzungen,
- die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital,
- Auf- oder Abspaltung sowie die Übertragung des gesamten Vermögens der Gesellschaft,
- der Abschluss von Unternehmensverträgen (z.B. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge),
- der Wechsel der Rechtsform der Gesellschaft und

- die Auflösung der Gesellschaft.



## **X. FINANZLAGE DER EMITTENTIN**

### **1. Finanzdaten**

Die im Abschnitt II. „AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄß ARTIKEL 19 DER PROSPEKTVERORDNUNG“ im Einzelnen genannten Angaben bezüglich der Finanzinformationen der Emittentin werden im vorliegenden Abschnitt im Sinne von Punkt 5.1 des Anhangs 24 der Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 per Verweis gemäß Art. 19 Abs.1 lit. d) Prospektverordnung in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon.

Die Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021 wurden von der BBWP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Jahresabschlussprüfung wurde nach § 317 Handelsgesetzbuch („HGB“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

### **2. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage**

Im Januar 2023 hat die WR Wohnraum AG eine Barkapitalerhöhung um EUR 400.000,00 auf EUR 1.834.124,00 mit einem Bruttoemissionserlös von EUR 8.000.000,00 durchgeführt.

Darüber hinaus ist es seit dem 31. Dezember 2022 zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der WR Wohnraum Gruppe gekommen.

### **3. Dividendenpolitik**

Im Zeitraum der historischen Finanzinformation hat die Emittentin keinen Gewinn gemacht und folglich keine Dividenden ausgeschüttet. Sie plant, in absehbarer Zeit keine Dividende auszuschütten.

## XI. HAUPTAKTIONÄRE, RECHTSSTREITIGKEITEN, KAPITAL UND WESENTLICHE VERTRÄGE DER EMITTENTIN

### 1. Aktionärsstruktur

Nach Kenntnis der Gesellschaft sind zum Datum des Prospekts folgende Aktionäre am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt:

Name	Anzahl Aktien	in % (gerundet)
Matador Secondary Private Equity AG mit Sitz in Sarnen, Schweiz (ist dem Aufsichtsratsmitglied der Emittentin, Dr. Florian Dillinger zuzurechnen, er ist zu 24,46 % beteiligt)	615.111	28,61 %
Aufsichtsratsmitglied Dr. Florian Dillinger	36.550	1,70 %
Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH mit Sitz in Kempten, Deutschland (ist dem Aufsichtsratsmitglied der Emittentin, Dr. Florian Dillinger und dem Vorstandsmitglied der Emittentin, Dr. Markus Steinhauser, zuzurechnen, sie sind mittelbar zu je 33,33 % beteiligt)	214.398	9,97 %
JHS Invest GmbH & Co. KG mit Sitz in Kempten, Deutschland (ist dem Aufsichtsratsmitglied der Emittentin, Dr. Florian Dillinger und dem Vorstandsmitglied der Emittentin, Dr. Markus Steinhauser, zuzurechnen, sie sind zu je 33,33 % beteiligt)	130.000	6,05 %
Streubesitz	1.153.941	53,67 %
<b>Summe</b>	<b>2.150.000</b>	<b>100 %</b>

Die genannten Aktionäre der WR Wohnraum AG haben ebenso wie sämtliche übrigen Aktionäre aus jeder Aktie eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der WR Wohnraum AG nicht.

Nach Kenntnis der Gesellschaft bestehen zum Datum des Prospekts keine Beherrschungsverhältnisse.

Es gibt keine Bestimmungen in der Satzung der Emittentin sowie der Gründungsurkunde, die eine Verzögerung, einen Aufschub oder die Verhinderung eines Wechsels in der Beherrschung der Emittentin bewirken könnten. Es sind keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer Beherrschung vorhanden.

### 2. Interessenkonflikte

Das Aufsichtsratsmitglied der Emittentin, Herr Dr. Florian Dillinger hält unmittelbar 36.550 Aktien (ca. 1,70 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG. Des Weiteren hält das Aufsichtsratsmitglied Dr. Florian Dillinger über die ihm zu 24,46 % gehörende Matador Secondary Private Equity AG mittelbar 615.111 (ca. 28,61 % der Stimmrechte) an der WR Wohnraum AG. Zudem halten das Vorstandsmitglied Herr Dr. Markus Steinhauser und das Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Florian Dillinger jeweils 33,33 % an

der JHS Invest GmbH & Co. KG, die 130.000 Aktien (ca. 6,05 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG hält. Über ihre jeweilige Beteiligung von 33,33 % an der JHS Invest GmbH & Co. KG, die 100 % der Anteile an der JHS Holding GmbH hält, welche wiederum 100 % der Anteile an der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH hält, werden ihnen aufgrund der mittelbaren Beteiligung gemeinsam weitere 214.398 Aktien (ca. 9,97 % der Stimmrechte) der WR Wohnraum AG zugerechnet. (Details zur Aktionärsstruktur der WR Wohnraum AG siehe im Abschnitt XI. 1. „Aktionärsstruktur“). Aufgrund der vorstehend dargelegten Verflechtungen ist nicht auszuschließen, dass es bezüglich der jeweiligen Verpflichtungen der genannten Personen in ihren Funktionen als Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder einerseits und ihren privaten Interessen und/oder sonstigen Verpflichtungen andererseits, zu Interessenkonflikten kommt, z.B. sie Entscheidungen im Vorstand oder im Aufsichtsrat zum Nachteil der Emittentin oder deren anderen Aktionäre treffen, wenn sie von diesen Entscheidungen gleichzeitig als Aktionäre betroffen sind, etwa wenn es um Kapitalmaßnahmen oder Dividendenausschüttungen geht. Dadurch könnte die Emittentin wirtschaftliche Nachteile erleiden.

Darüber hinaus sind der WR Wohnraum AG keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der im Abschnitt IX.1.b) und IX.2.b) genannten Personen gegenüber der WR Wohnraum AG und ihren privaten Interessen und/oder sonstigen Verpflichtungen bekannt. Es bestehen keine Interessenkonflikte bezüglich sonstiger Personen (mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Aktionäre bzw. Organmitglieder).

### **3. Angaben über das Kapital der Emittentin**

#### **a) Grundkapital und Aktien**

Die Aktien der Gesellschaft wurden nach den Bestimmungen des deutschen Aktienrechts geschaffen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Datum des Prospekts EUR 2.150.000,00 und ist eingeteilt in 2.150.000 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist voll einbezahlt.

Die Aktien der WR Wohnraum AG sind im Freiverkehr der Börse München notiert. Sie sind jedoch nicht zum Handel an einem organisierten Markt zugelassen.

Die WR Wohnraum AG hat bisher keine wandelbaren, umtauschbaren Wertpapiere oder Wertpapiere mit Optionsscheinen ausgegeben.

Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind in einer oder mehreren Globalurkunden ohne Gewinnanteilscheine verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, verwahrt werden.

Die Hauptversammlung vom 1. Juni 2022 hat unter Tagesordnungspunkt 8 eine Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien mit Bezugsrechtsausschluss; einschließlich der Ermächtigung zur Einziehung erworbener eigener Aktien und Kapitalherabsetzung beschlossen. Die Emittentin hält derzeit keine eigenen Aktien.

**b) Genehmigtes Kapital**

Die Satzung der Emittentin sieht derzeit ein Genehmigtes Kapital 2023/I vor.

Entsprechend dem Genehmigten Kapital 2023/I ist der Vorstand ermächtigt das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum Ablauf von fünf Jahren, gerechnet ab dem Tag der Eintragung des genehmigten Kapitals im Handelsregister einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 600.000,00 gegen Bar- und/ oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 600.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht werden, wobei das gesetzliche Bezugsrecht in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden kann. Das genehmigte Kapital wurde am 13. Juni 2023 in das Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) eingetragen. Das genehmigte Kapital 2023/I wurde zum Datum des Prospekts noch nicht ausgeschöpft.

Die Satzungsregelung in § 4 Abs. 4 regelt die Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital sowie die Bedingungen der Aktienausgabe, insbesondere den Ausgabebetrag, festzulegen. Der Ausgabebetrag muss mindestens EUR 1,00 betragen. Sofern das Bezugsrecht der Aktionäre nicht ausgeschlossen wird, sieht § 4 Abs. 5 der Satzung vor, dass der Vorstand ermächtigt ist zu bestimmen, dass die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Gemäß § 4 Abs. 7 der Satzung kann bei einer Kapitalerhöhung die Gewinnberechtigung neuer Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG bestimmt werden.

**c) Bedingtes Kapital**

Gemäß der Satzung der Gesellschaft ist das Grundkapital um bis zu EUR 50.000,00 durch Ausgabe von bis zu 50.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2023/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie gemäß dem Aktienoptionsprogramm 2023 nach Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung vom 18. April 2023 Bezugsrechte ausgegeben wurden oder werden, die Inhaber der Bezugsrechte von ihrem Ausübungsrecht Gebrauch machen und soweit nicht andere Erfüllungsformen (z.B. Erfüllung in Geld oder Bedienung mit eigenen Aktien) eingesetzt werden, wobei für die Gewährung und Abwicklung von Bezugsrechten an Mitglieder des Vorstands ausschließlich der Aufsichtsrat zuständig ist. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

**d) Aktienoptionen**

Die Hauptversammlung der WR Wohnraum AG hat am 18. April 2023 unter Tagesordnungspunkt 7 folgende Ermächtigung, welche bis zum Datum des Prospekts nicht ausgenutzt wurde, beschlossen:

## **Ermächtigung zur Gewährung von Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft (Aktienoptionsprogramm 2023)**

Der Vorstand und – bezüglich der Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft – der Aufsichtsrat werden ermächtigt, bis zum Ablauf des 17. April 2028 im Rahmen eines Aktienoptionsplans nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 50.000 Bezugsrechte auf bis zu 50.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft an Mitglieder des Vorstands, ausgewählte Führungskräfte der Gesellschaft sowie ausgewählte Führungskräfte von mit der Gesellschaft im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen sowie Mitarbeiter der Gesellschaft oder einem mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen auszugeben („Aktienoptionsprogramm 2023“).

Die Eckpunkte für die Ausgabe der Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft unter dem Aktienoptionsprogramm 2023 werden wie folgt festgelegt:

### (a) Kreis der Bezugsberechtigten und Aufteilung der Bezugsrechte

Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft dürfen ausschließlich ausgegeben werden an Mitglieder des Vorstands, ausgewählte Führungskräfte der Gesellschaft sowie von mit der Gesellschaft im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen sowie ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft sowie von mit der Gesellschaft im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen ("**Berechtigte Personen**" oder „**Berechtigte**“). Der genaue Kreis der Berechtigten sowie der Umfang der ihnen jeweils zu gewährenden Bezugsrechte werden durch den Vorstand und – bezüglich der Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft – durch den Aufsichtsrat festgelegt.

Das Gesamtvolumen der Aktienoptionen verteilt sich auf die berechtigten Personengruppen wie folgt:

- An Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sollen höchstens 30.000 Bezugsrechte ausgegeben werden.
- An Führungskräfte der Gesellschaft sowie verbundener Unternehmen sollen höchstens 10.000 Bezugsrechte ausgegeben werden.
- An ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft sowie von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sollen höchstens 10.000 Bezugsrechte ausgegeben werden.

Die Bezugsberechtigung in einer Personengruppe schließt die Bezugsberechtigung in einer anderen Personengruppe aus, wobei die Zuordnung zu einer Personengruppe bei der jeweiligen Ausgabe von Aktienoptionen gemäß der vorstehenden Reihenfolge erfolgt.

Die Bezugsberechtigten müssen zum Zeitpunkt der Gewährung der Bezugsrechte in einem fort-dauernden und ungekündigten Arbeits- oder Dienstverhältnis mit der Gesellschaft oder einem mit ihr verbundenen in- oder ausländischen Unternehmen stehen. Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft müssen als solche bestellt sein und ein Widerruf der Bestellung oder ein Rücktritt

darf nicht erfolgt sein.

(b) Recht zum Bezug von Aktien / Ausgleichszahlung

Jedes Bezugsrecht gewährt dem Bezugsberechtigten das Recht, eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft gegen Zahlung des Ausübungspreises gemäß lit (e) zu erwerben. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie ausgegeben werden, am Gewinn teil.

Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass die Gesellschaft zur Bedienung der Bezugsrechte nach Wahl der Gesellschaft den Berechtigten statt neuer Aktien aus bedingtem Kapital eigene Aktien gewähren oder die Bezugsrechte ganz oder teilweise im Wege eines Barausgleichs erfüllen kann. Der Barausgleich entspricht dem Differenzbetrag zwischen dem Ausübungspreis und dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel oder eines an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystems oder – sofern die Aktien der Gesellschaft nicht im Xetra-Handelssystem gehandelt werden – dem Schlusskurs der Aktie im elektronischen Handelssystem der Börse München oder einer anderen Börse, an der die Aktien der Gesellschaft gehandelt werden, zum Tag der Ausübung des Bezugsrechts. Soweit ein Barausgleich an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft geleistet werden soll, obliegt die Entscheidung hierüber allein dem Aufsichtsrat.

Der Erwerb eigener Aktien zur alternativen Erfüllung des Bezugsrechts muss den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien ist durch diesen Beschluss nicht erteilt.

(c) Gewährung der Bezugsrechte (Erwerbszeiträume)

Die Gewährung der Bezugsrechte erfolgt in jährlichen Tranchen jeweils am letzten Freitag im Oktober der Jahre 2023 bis 2027. Wird die unter Ziffer 3. zu beschließende Satzungsänderung nicht bis zum 24. Oktober 2023 in das Handelsregister eingetragen, erfolgt die erstmalige Gewährung von Bezugsrechten am ersten Werktag des dieser Eintragung folgenden Kalendermonats. Das Angebot kann von den Bezugsberechtigten innerhalb eines Zeitraums von vier Wochen nach Zugang des Angebots angenommen werden ("**Erwerbszeitraum**").

Bezugsberechtigten, die erstmals einen Arbeits- oder Dienstvertrag mit der Gesellschaft oder einem mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen abschließen, können auch bei Abschluss des Arbeits- oder Dienstvertrages Zusagen auf die spätere Gewährung von Bezugsrechten zum nächsten Ausgabetag gemacht werden.

Den individuellen Verteilungsplan bestimmt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Soweit Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft Bezugsrechte erhalten sollen, bestimmt ausschließlich der Aufsichtsrat den individuellen Verteilungsplan.

(d) Ausübungsvoraussetzungen und Erfolgsziel

- (i) Die Ausübung der Aktienoptionen setzt voraus, dass
  - (aa) die Wartezeit für die jeweilige Aktienoption gemäß lit. (g) (i) abgelaufen ist;
  - (bb) das Erfolgsziel gemäß nachfolgendem lit. (d) (ii) erfüllt ist; und
  - (cc) die Ausübung innerhalb eines in lit. (g) (ii) festgelegten Ausübungszeitraumes erfolgt.
- (ii) Die Aktienoptionen können nur ausgeübt werden, wenn der Mittelwert der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel oder eines an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystems oder – sofern die Aktien der Gesellschaft nicht im Xetra-Handelssystem gehandelt werden – dem Schlusskurs der Aktie im elektronischen Handelssystem der Börse München oder einer anderen Börse, an der die Aktien der Gesellschaft gehandelt werden, an den dreißig Börsenhandelstagen vor dem Tag der Ausübung 10 % über dem Mittelwert der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel oder eines an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystems oder – sofern die Aktien der Gesellschaft nicht im Xetra-Handelssystem gehandelt werden – dem Schlusskurs der Aktie im elektronischen Handelssystem der Börse München oder einer anderen Börse, an der die Aktien der Gesellschaft gehandelt werden, an den dreißig Börsenhandelstagen vor dem Tag der Gewährung der Bezugsrechte liegt.

(e) Ausübungspreis

Der jeweilige Ausübungspreis, zu dem eine Stückaktie bei Ausübung eines Bezugsrechts erworben werden kann, entspricht für im Kalenderjahr 2023 gewährte Bezugsrechte auf Aktien EUR 10,00, für die ab dem Kalenderjahr 2024 gewährten Bezugsrechte 50 % des Mittelwerts der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel oder eines an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystems oder – sofern die Aktien der Gesellschaft nicht im Xetra-Handelssystem gehandelt werden – dem Schlusskurs der Aktie im elektronischen Handelssystem der Börse München oder einer anderen Börse, an der die Aktien der Gesellschaft gehandelt werden, an den dreißig Börsenhandelstagen vor der jeweiligen Gewährung der Bezugsrechte. Der Ausübungspreis entspricht jedoch mindestens dem auf eine Aktie der Gesellschaft entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft (§ 9 Absatz 1 AktG).

(f) Anpassung des Ausübungspreises bei Kapitalmaßnahmen; Rechte bei Umwandlung der Gesellschaft

- (i) Ändert sich nach Ausgabe der Aktienoptionen die Anzahl der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien infolge einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln, einer Kapitalherabsetzung oder einer Neueinteilung des Grundkapitals, werden die Zahl der dem Optionsberechtigten gewährten Bezugsrechte auf Aktien, der Ausübungspreis und das Erfolgsziel entsprechend dem Verhältnis der Erhöhung bzw. Verringerung der Anzahl

der ausgegebenen Aktien angepasst; etwa entstehende Spitzen werden nicht ausgeglichen.

- (ii) Erhöht die Gesellschaft nach Ausgabe der Aktienoptionen das Grundkapital im Wege einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Aktionäre, sind der Ausübungspreis vorbehaltlich des § 9 Absatz 1 AktG und das Erfolgsziel um einen Verwässerungsabschlag zu mindern, falls eine Verwässerung eintritt. Der "Verwässerungsabschlag" ist von der Gesellschaft gemäß § 317 BGB nach billigem Ermessen festzulegen. Eine Anpassung des Ausübungspreises und des Erfolgszieles erfolgt nicht, wenn dem Optionsberechtigten ein unmittelbares oder mittelbares Recht zum Bezug neuer oder eigener Aktien eingeräumt wird. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn die Gesellschaft Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten begibt.
  - (iii) Für den Fall einer Verschmelzung der Gesellschaft auf eine andere Gesellschaft oder deren Umwandlung oder vergleichbarer Maßnahmen, die die Rechte der Optionsberechtigten durch Untergang oder Veränderung der den Aktienoptionen unterliegenden Aktien wesentlich beeinträchtigen, tritt anstelle der Aktienoption (unabhängig davon, ob die Wartezeit für die Aktienoption bereits abgelaufen ist oder nicht) das Recht, zum - aufgrund der Maßnahme angepassten - Ausübungspreis und Erfolgsziel jeweils diejenige Anzahl von Aktien, Geschäftsanteilen oder sonst an die Stelle der Aktien der Gesellschaft tretenden Beteiligungsrechte an der Gesellschaft oder deren Rechtsnachfolgerin zu erwerben, deren Wert dem Kurswert der Aktie der Gesellschaft im Zeitpunkt einer solchen Maßnahme entspricht, soweit nicht der Anspruch des Berechtigten ganz oder teilweise im Wege eines Barausgleichs durch die Gesellschaft oder deren Rechtsnachfolgerin abgegolten wird. Maßgeblich für einen solchen Barausgleich ist der Kurswert der Aktie der Gesellschaft im Zeitpunkt einer solchen Maßnahme.
- (g) Wartezeiten und Laufzeit / Ausübungszeiträume
- (i) Die Wartezeit für die erstmalige Ausübung der Bezugsrechte beträgt vier Jahre ab dem Ausgabetag des jeweiligen Bezugsrechts. Insgesamt haben die Aktienoptionen eine Laufzeit von jeweils sieben Jahren ab dem Ausgabetag; anschließend verfallen sie ersatzlos.
  - (ii) Eine Aktienoption darf nach Ablauf der Wartezeit und Erfüllung des Erfolgszieles nur innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Wochen, beginnend am dritten Bankarbeitstag— nach der Bilanzpressekonferenz oder— nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft oder— nach der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts oder einer Zwischenmitteilung (Quartalsfinanzbericht) ausgeübt werden ("**Ausübungszeiträume**"). Fällt ein Ausübungszeitraum in den Zeitraum, in dem die Gesellschaft ihren Aktionären neue Aktien oder Schuldverschreibungen mit Wandel- oder Optionsrechten zum Bezug anbietet, beginnt der Ausübungszeitraum an dem Tag, an dem die bezugsberechtigten Aktien der Gesellschaft erstmals "ex Bezugsrecht" notiert werden.



- (iii) Die Optionsbedingungen können Einschränkungen hinsichtlich der Veräußerung der Bezugsaktien nach Ausübung der Aktienoptionen vorsehen, sofern diese dem Schutz berechtigter Interessen der Gesellschaft an einer angemessenen Kurspflege dienen.

(h) Persönliches Recht

Die Aktienoptionen können nur durch die Berechtigte Person selbst ausgeübt werden. Die Verfügung über die Aktienoptionen ist ausgeschlossen, insbesondere sind sie nicht übertragbar. Die Aktienoptionen sind jedoch vererblich. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass die Aktienoptionen verfallen, soweit das Anstellungsverhältnis des Optionsberechtigten mit der Gesellschaft oder einem verbundenen Unternehmen vor Ablauf der für die jeweiligen Optionsrechte geltenden Wartezeit endet, wenn nicht die Gesellschaft im Einzelfall mit dem Berechtigten etwas anderes vereinbart. Die Aktienoptionen, für die die jeweilige Wartezeit abgelaufen ist, sind grundsätzlich unverfallbar, wenn nicht die Optionsbedingungen ausdrücklich etwas anderes bestimmen. Insbesondere für den Todesfall, den Fall der Erwerbs- oder Berufsunfähigkeit, den Fall der Pensionierung oder der Beendigung des Anstellungsverhältnisses können in den Optionsbedingungen Sonderregelungen vorgesehen werden, insbesondere die Pflicht zur Ausübung der Optionen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes.

(i) Regelung weiterer Einzelheiten

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten über die Ausgabe von Aktien aus dem Bedingten Kapital 2023/I festzulegen. Zu den weiteren Einzelheiten gehören insbesondere Bestimmungen über das Verfahren für die Zuteilung an die einzelnen Berechtigten und die Ausübung der Bezugsrechte, Regelungen bezüglich des Verfalls von Bezugsrechten im Falle der Beendigung des Anstellungs- oder Dienstverhältnisses mit der Gesellschaft oder einem verbundenen Unternehmen, des Betriebs- oder Betriebsteilübergangs, der unwiderruflichen Freistellung oder des Ruhens des Arbeits- oder Dienstverhältnisses ohne Entgeltfortzahlung, zur Möglichkeit der Abfindung der erworbenen Bezugsrechte im Falle eines Kontrollwechsels, die weiteren Einzelheiten über die Anpassung des Ausübungspreises und/oder des Bezugsverhältnisses bei Kapital- und Strukturmaßnahmen zum Zwecke des Verwässerungsschutzes und Regelungen, die für außergewöhnliche Entwicklungen eine Begrenzungsmöglichkeit für Erträge aus der Ausübung von Bezugsrechten vorsehen, sowie weitere Verfahrensregelungen.

#### 4. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Es gibt keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der WR Wohnraum AG noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens letzten zwölf Monate bestanden/abgeschlossen wurden und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der WR Wohnraum AG oder der WR Wohnraum Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

## 5. Wesentliche Verträge

Nachstehend sind die abgeschlossenen wesentlichen Verträge innerhalb und außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit der WR Wohnraum Gruppe genannt:

### a) **Einbringungsvertrag zwischen der Emittentin und der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH**

Die Emittentin hat am 23. Mai 2023 mit der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH, mit Sitz in Kempten, („**Einbringender**“) einen Vertrag über die Einbringung („**Einbringungsvertrag**“) Aktien an der G11 Unternehmensverbund AG geschlossen.

Der Einbringende bringt die von ihm gehaltenen 2.779.709 Aktien an der G11 Unternehmensverbund AG („**G11-Aktien**“) in die Gesellschaft ein und überträgt dazu das Eigentum an diesen 2.779.709 G11-Aktien an die Gesellschaft samt allen damit verbundenen Rechten und Pflichten an die Gesellschaft. Soweit der Einbringungswert der G11-Aktien den Ausgabebetrag der hierfür gewährten Neuen Aktien in Höhe von insgesamt EUR 315.876,00 übersteigt, ist die Differenz in die Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB einzustellen.

Als Gegenleistung für die vorstehenden Übertragungen der G11-Aktien bekommt der Einbringende 315.876 neue Aktien der Emittentin aus der Sachkapitalerhöhung, die am 23. Mai 2023 vom Vorstand der Emittentin mit Zustimmung des Aufsichtsrats aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre beschlossen wurde.

## b) Finanzierungsverträge

## aa) Gruppenexterne Finanzierungsverträge

Darlehensnehmerin	Darlehensgeberin	Vertragsabschluss	Laufzeit	Darlehenssumme in EUR	Zinsen	Zweck der Finanzierung	Tilgung und relevante Klauseln
<b>Feldkirchen 1 Invest &amp; Verwaltungs GmbH</b>  Beteiligung der Emittentin: 69,9 %	Molkerei Gropper GmbH & Co. KG	09.10.2018	unbefristet	5 Mio.	6 % p.a.	Darlehen zum Ankauf der „WI Obj.-Ges. V GmbH & Co. KG“	Tilgung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich. Mit Zustimmung beider Parteien ist die vorzeitige Tilgung jederzeit möglich.
<b>Wohnpark Gäuboden GmbH &amp; Co. KG</b>  Indirekte Beteiligung der Emittentin über die Feldkirchen 1 Invest & Verwaltungs GmbH, die 94,0 % hält	LBBW	18.05.2020	30.04.2035	14,960 Mio.	Mindestzinssatz 0,00 %; Sollzinssatz Ein-Monats-EURIBOR + 1,85 Prozentpunkte	Finanzierung Wohnpark Gäuboden (Ablösung der Oldenburgischen Landesbank)	Tilgung monatlich in Teilbeträgen zu je EUR 37.125,00 zum Ende des Monats ab dem 30.06.2020; Zinssicherung (Zinsswap) über den Gesamtbetrag mit einem Festzinssatz iHv. 1,985% p.a. und einer Laufzeit bis zum 31.5.2032

<b>Darlehensnehmerin</b>	<b>Darlehensgeberin</b>	<b>Vertragsabschluss</b>	<b>Laufzeit</b>	<b>Darlehenssumme in EUR</b>	<b>Zinsen</b>	<b>Zweck der Finanzierung</b>	<b>Tilgung und relevante Klauseln</b>
<b>Hof Wohnen- und Verwaltungs GmbH &amp; Co. KG</b>  Beteiligung der Emittentin: 16,50 %	Erzgebirgssparkasse	23.03.2022	unbefristet	5,812 Mio.	1,47 % p.a. bis 30.03.2027; Ab 01.04.2027 Mindestzins 1,47 %, veränderlicher Sollzinssatz 2 %, 3-Monats-EURIBOR-Referenz	Umfinanzierung und Investitionen	Monatliche Annuität je EUR 20.620,11; beiderseitiges Kündigungsrecht zum Ablauf der Festzinsperiode mit einer Frist von einem Monat, danach mit einer Frist von drei Monaten
<b>Hof Wohnen- und Verwaltungs GmbH &amp; Co. KG</b>  Beteiligung der Emittentin: 16,50 %	Erzgebirgssparkasse	23.03.2022	unbefristet	3,1 Mio.	Mindestzinssatz 1,15 % p.a., veränderlicher Sollzinssatz 1,15 %, 3-Monats-EURIBOR-Referenz	Umfinanzierung und Investitionen	Monatliche Annuität je EUR 10.905,84; beiderseitiges Kündigungsrecht mit einer Frist von drei Monaten
<b>Lindhorst Verwaltungs GmbH</b>  Beteiligung der Emittentin: 94,9 %	Sparkasse Neu-Ulm	09.06.2021	unbefristet	4,391 Mio.	1,25 % p.a. bis 30.05.2031; ab 01.06.2031 Mindestzins 0,00 %, veränderlicher Sollzinssatz 3,5 %, 3-Monats-EURIBOR-Referenz	Ablösung Fremdbank & Finanzierung Capexmaßnahmen	Monatliche Annuität je EUR 16.291,67; beiderseitiges Kündigungsrecht zum Ablauf der Festzinsperiode mit einer Frist von einem Monat, danach mit einer Frist von drei Monaten
<b>Mühlacker Invest &amp; Verwaltungs GmbH</b>	Volksbank Pforzheim eG	27.10.2020	unbefristet	3,379 Mio.	Mindestzinssatz 0,85 %, veränderlicher Sollzinssatz 0,85 % p.a., 3-Monats-EURIBOR-Referenz	Erwerb Wohn- und Geschäftshaus in Mühlacker, Bahnhofstr. 120	298 Annuitäten je EUR 10.660,00 + eine abweichende Rate i.H.v. EUR 978.883,64; jederzeit

Darlehensnehmerin	Darlehensgeberin	Vertragsabschluss	Laufzeit	Darlehenssumme in EUR	Zinsen	Zweck der Finanzierung	Tilgung und relevante Klauseln
Beteiligung der Emittentin: 89,9 %							tiges Kündigungsrecht der Darlehensgeberin ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist
<b>Schwarzenbach Invest &amp; Verwaltungs GmbH</b>  Beteiligung der Emittentin: 50,0 %	Volksbank eG	15.02.2022	unbefristet	4,403 Mio.	1,79 % p.a. bis 30.03.2032; Ab 01.04.2032 veränderlicher Sollzinssatz 2,25 Prozentpunkte über dem 3-Monats-EURIBOR, 3-Monats-EURIBOR-Referenz	Ablösung Gesellschafterdarlehen sowie Renovierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen in Schwarzenbach	296 Raten je EUR 18.800,00 + eine abweichende Rate i.H.v. EUR 6.065,58; jederzeitiges Kündigungsrecht der Darlehensgeberin ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist; Zinssicherung (Zinsswap) über den Gesamtbetrag mit einem Festzinssatz iHv. 1,415% p.a. und einer Laufzeit bis zum 31.1.2031
<b>Wertheim Verwaltungs GmbH</b>  Beteiligung der Emittentin: 12,5 %	LBBW	29.10.2019	29.09.2034	11,999 Mio.	Mindestzinssatz 0,00 %; Sollzinssatz Ein-Monats-EURIBOR + 1,17 Prozentpunkte	Ablösung bestehende Finanzierung inkl. Umbaumaßnahmen an 14 Wohnblöcken in Wertheim; Abverkauf des Wohnblockes Haslocher Weg 21-27	Monatlich ab dem 30.06.2020 i.H.v. EUR 38.500,00; Einhaltung von Financial Covenants; Zustimmungsvorbehalt des Darlehensgebers bei Aufnahme weiterer Finanzverbindlichkeiten der Darlehensnehmerin

bb) Gruppeninterne Finanzierungsverträge

Darlehensnehmerin	Darlehensgeberin	Vertragsabschluss	Laufzeit	Darlehenssumme in EUR	Zinsen	Zweck der Finanzierung	Tilgung und relevante Klauseln
<b>Feldkirchen 1 Invest &amp; Verwaltungs GmbH</b>  Beteiligung der Emittentin: 69,9 %	<b>WR Wohnraum AG</b>	01.01.2022	31.12.2031	5,518 Mio.	5 % p.a.	Zusammenlegung mehrerer Darlehen	Endfällige Rückzahlung; Qualifizierter Rangrücktritt des Darlehensgebers
<b>Wohnpark Gäuboden GmbH &amp; Co. KG</b>  Indirekte Beteiligung der Emittentin über die Feldkirchen 1 Invest & Verwaltungs GmbH, die 94,0 % hält	<b>WR Wohnraum AG</b>	01.01.2022	9 Jahre (Bis zum 31.12.2031)	5,938 Mio.	5 % p.a.	Zusammenlegung mehrerer Darlehen	Endfällige Rückzahlung; Qualifizierter Rangrücktritt des Darlehensgebers
<b>Wertheim Verwaltungs GmbH</b>  Beteiligung der Emittentin: 12,5 %	OSPA S.C.A. Schuldbeitretende: <b>WR Wohnraum AG</b>	21.12.2021	Drei Jahre ab Ende 2021	5,2 Mio.	6 % p.a.	Ablösung des Gesellschafterdarlehens der Real Estate & Asses Beteiligungs GmbH zum Zwecke des Erwerbs von 8 Mehrfamilien- und 5 Wohn-/Geschäftshäusern in Wertheim	Endfällige Rückzahlung Qualifizierter Rangrücktritt des Darlehensgebers in Erstellung

## XII. EINSEHBARE DOKUMENTE

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können folgende Unterlagen auf der Website der Emittentin unter: <https://www.wohnraum.ag/investor-relations><sup>55</sup> eingesehen werden:

- (i) die aktuelle Satzung der Gesellschaft;
- (ii) der geprüfte Jahresabschluss nach HGB der WR Wohnraum AG für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr;
- (iii) der geprüfte Jahresabschluss nach HGB der WR Wohnraum AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr;
- (iv) das Bewertungsgutachten zum Bewertungsstichtag 31. März 2023.

---

<sup>55</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

### **XIII. ZUSTIMMUNG ZUR VERWENDUNG DES PROSPEKTS DURCH FINANZINTERMEDIÄRE**

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch alle Kreditinstitute im Sinne von Artikel 5 Abs. 1 UAbs. 2 der Prospektverordnung einschließlich Direktbanken als Finanzintermediäre („**Finanzintermediäre**“ und jeder ein „**Finanzintermediär**“) für die Zwecke des öffentlichen Angebotes der unter diesem Prospekt begebenen Wertpapiere im Rahmen der geltenden Verkaufsbeschränkungen in Deutschland innerhalb der Angebotsfrist (voraussichtlich) vom 18. September 2023 (0:00 Uhr) bis zum 4. Oktober 2023 (24:00 Uhr), zu und übernimmt die Haftung für den Inhalt dieses Prospekts, auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Wertpapiere durch diese Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erhalten. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Diese Zustimmung entbindet die Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher anderer anwendbarer Vorschriften. Etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Prospektbilligung unbekannt waren, werden auf der Internetseite der Emittentin (<https://www.wohnraum.ag/investor-relations><sup>56</sup>) veröffentlicht.

Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

**Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.**

**Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Webseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.**

---

<sup>56</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Website wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.