

WARNHINWEIS:

DER ERWERB DIESER WERTPAPIERS IST MIT ERHEBLICHEN RISIKEN VERBUNDEN UND KANN ZUM VOLLSTÄNDIGEN VERLUST DES EINGESETZTEN VERMÖGENS FÜHREN.

Stand: 12. November 2024 / Aktualisierungen: 0

1. Art, genaue Bezeichnung und internationale Wertpapieridentifikationsnummer (ISIN) des Wertpapiers

Inhaberschuldverschreibung mit der Bezeichnung „5,75 % Unternehmensanleihe 2024 / 2031 der WR Wohnraum AG“, ISIN: DE000A383W31

2. Funktionsweise des Wertpapiers/damit verbundene Rechte

Nennbetrag und Stückelung: Die Schuldverschreibung ist in 8.000 Teilschuldverschreibungen (Teilbeträge, in die die Schuldverschreibung zerlegt ist) im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 eingeteilt. Im Folgenden wird jede einzelne Teilschuldverschreibung sowie auch mehrere Teilschuldverschreibungen zusammen als „**Schuldverschreibungen**“ bezeichnet.

Ausgabebetrag: Die Schuldverschreibungen werden zum Nennbetrag ausgegeben. Der Erwerbspreis beträgt für jede Schuldverschreibung EUR 1.000,00.

Zinssatz: Mit der Zeichnung der Schuldverschreibungen erwerben Anleger gegen die Emittentin einen vertraglichen Anspruch auf Zahlung einer Verzinsung in Höhe von 5,75 % des Nennbetrags der gezeichneten Schuldverschreibungen p.a.

Verbriefung: Die Verbriefung erfolgt in einer Globalurkunde ohne Zinsscheine. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 6, 65760 Eschborn, verwahrt, bis sämtliche in der Globalurkunde verbrieften Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Der Anspruch auf Einzelverbriefung einzelner Teilschuldverschreibungen ist ausdrücklich ausgeschlossen. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der jeweiligen Globalurkunde zu, die gemäß dem anwendbaren Recht und den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 6, 65760 Eschborn, übertragen werden können.

Laufzeit: Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 18. November 2024 und endet am 17. November 2031. Das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt für Anleger im Übrigen unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden, sofern ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt z. B. vor, wenn die Emittentin einen Betrag, der nach den Anleihebedingungen fällig ist, nicht innerhalb von 20 Tagen nach dem betreffenden Zahlungstag zahlt, ihre Zahlungen im Allgemeinen einstellt, ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, in Liquidation tritt, gegen die Emittentin Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wegen Nichtbegleichung von Zahlungsverpflichtungen eingeleitet werden und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist. Den Anlegern stehen auch Sonderkündigungsrechte bei einem Drittverzug und/oder einem Kontrollwechsel (wie in § 6.2 der Anleihebedingungen definiert) zu. Die Emittentin ist berechtigt, die noch ausstehenden Schuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teilweise, jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung (wie in § 9 der Anleihebedingungen definiert) zu kündigen und vorzeitig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen zu irgendeinem Zeitpunkt unter 20 % des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger nach § 1.4 ausgegebener Schuldverschreibungen) fällt.

Zinslauf und Fälligkeit der Zinszahlungen: Die Schuldverschreibungen werden ab dem 18. November 2024 (einschließlich) jährlich nachträglich verzinst. Die erste Zinszahlung ist am 18. November 2025 und die letzte Zinszahlung ist am 18. November 2031 fällig. Ist ein Fälligkeitstag für Zahlungen von Kapital und/oder Zinsen kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Schuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden.

Fälligkeit der Rückzahlung: Endfälligkeitstag ist der 18. November 2031. Die Schuldverschreibungen werden am Endfälligkeitstag zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.

Stückzinsen: Der Anleger hat Stückzinsen an die Emittentin zu leisten, wenn der Erwerb der Schuldverschreibungen nach Beginn der Laufzeit (mithin nach Beginn eines Zinslaufs) erfolgt (s. dazu auch Ziffer 8).

Persönliche Haftung, Nachschusspflicht, Verlustbeteiligung: Andere Leistungspflichten als die Pflicht zur Zahlung des Anleihebetrags übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.

Beschlüsse der Anleger, Änderungen der Anleihebedingungen: Die Anleger können nach §§ 5 ff. des Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleger nur durch einstimmigen Beschluss aller Anleihegläubiger begründet werden. Leistungspflichten der Emittentin können nur mit Zustimmung der Emittentin begründet oder geändert werden. Die Anleger beschließen mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte wesentliche Änderungen der Anleihebedingungen, insbesondere die Zustimmung zu in § 5 Abs. 3 SchVG genannten Maßnahmen. Beschlüsse, durch die der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen nicht geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer einfachen Mehrheit. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleger bestellen.

Listing, Handelbarkeit: Es ist nicht vorgesehen, dass die Schuldverschreibungen im Freiverkehr oder im regulierten Markt gelistet und handelbar sein werden.

3. Emittentin/Anbieterin/ Geschäftstätigkeit/Garantiegeber

Emittentin und Anbieterin der angebotenen Schuldverschreibungen ist die WR Wohnraum AG, Beethovenstr. 18, 87435 Kempten (Allgäu), („**Gesellschaft**“, „**Emittentin**“ oder zusammen mit ihren Tochter- und Einzelgesellschaften „**WR Wohnraum Gruppe**“), gegründet am 30. Juni 2020, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter der Nummer HRB 15275, vertreten durch die Vorstandsmitglieder Herrn Dr. Markus Steinhauser und Frau Lisa Bek.

Die Emittentin ist ein Immobilienunternehmen mit dem Schwerpunkt Bestandshaltung und Immobiliendienstleistungen, das von der Projektakquisition, Projektentwicklung, Projektanierung 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 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. Die Renovierungs- und Sanierungskosten werden von der jeweiligen Objekt-Tochtergesellschaft getragen. Teilweise findet auch eine technische und energetische Sanierung der Immobilien statt. Ziel ist nach 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. Die damit verbundenen Leistungspakete bietet die Emittentin über ihre Tochtergesellschaften auch externen Immobilienbestandshaltern an.

Die Rechte aus den angebotenen Schuldverschreibungen werden nicht durch eine Garantie besichert.

4. Die mit dem Wertpapier und der Emittentin verbundenen Risiken

Der Anleger geht mit dieser Investition eine Verpflichtung von gewisser Dauer ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht alle, sondern nur die wesentlichen mit der Anlage verbundenen Risiken dargestellt werden.

Mit dem Wertpapier verbundene Risiken:

Maximalrisiko/Insolvenz: Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des Anspruchs auf Rückzahlung des eingezahlten Kapitals und noch nicht geleisteter Zinszahlungen kommen. Das gilt insbesondere deswegen, weil die Schuldverschreibungen unbesichert sind. Den Anleihegläubigern sind keine Sicherheiten für den Fall eingeräumt worden, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht erfüllen kann. Das bedeutet insbesondere, dass der Emissionserlös vor Mittelverwendung nicht durch Verwahrung auf einem Treuhandkonto oder anderweitig besichert wird, sondern bis zur Mittelverwendung auf einem Bankkonto der Emittentin verwahrt wird. Zudem ist die Emittentin berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen. Im Falle einer Insolvenz stehen daher möglicherweise keine oder nahezu keine Mittel in der Insolvenzmasse zur Verteilung zur Verfügung und die Anleihegläubiger erhalten keine oder nur geringe Zahlungen auf ihre Forderungen.

Begebung weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger: Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren bzw. bei Anlegern, die die Schuldverschreibungen bilanzieren, müssten buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden. Durch die Ausweitung des Umfangs der Schuldverschreibungen stellt sich die Höhe der Verschuldung der Emittentin durch die Anleihe möglicherweise größer dar, als Anleger sich das vorstellen. Da all diese Schuldverschreibungen im Rang in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, verteilt sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Schuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen und als möglicherweise die Emittentin in der Lage ist, vollständig zu leisten.

Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses: Die Schuldverschreibungen begründen keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in der Hauptversammlung der Emittentin. Anleger können keinen Einfluss auf Entscheidungen der Hauptversammlung oder den Vorstand der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Für den Anleger besteht also das Risiko, dass der Vorstand Maßnahmen ergreift, die Zahlungen aus den Schuldverschreibungen gefährden, ohne dass der Anleger hierauf Einfluss nehmen kann.

Eingeschränkte Veräußerbarkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen: Die Schuldverschreibungen könnten nur schwer oder zu ungünstigen Konditionen an Dritte veräußerbar sein. Das gilt insbesondere deswegen, weil die Schuldverschreibungen nicht im Freiverkehr oder im regulierten Markt handelbar sein werden.

Verschuldungsrisiko: Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.

Änderung der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss: Die Anleger sind berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Infolgedessen ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Anleger überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem persönlichen Interesse liegen.

Mit der Emittentin verbundene Risiken:

Risiken aus der Vermietung der Immobilien: 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. Es besteht das Risiko, dass bei ausbleibenden oder unvollständigen Mietzahlungen durch Mieter aufgrund Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse oder bei vermehrten Kündigungen ohne unmittelbarer erneuter Vermietung zu vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen zu Mietausfällen kommen kann. Darüber hinaus kann es zu Ausfällen von Mieteinnahmen, Mietpreisminderungen oder erhöhten Leerständen kommen, weil sich die Immobilien an z.B. aufgrund sozialer oder wirtschaftlicher Gegebenheiten schwierigen Standorten befinden oder aufgrund der jeweiligen Marktsituation eine geringe Nachfrage nach Vermietungen besteht. Außerdem kann Mieterwechsel erhebliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach sich ziehen, die wiederum zu einem vorübergehenden Mietausfall und erheblichen Kosten führen können. Alle vorgenannten Umstände können die Gewinne und damit die Cash-Flows der Emittentin reduzieren oder ausbleiben lassen, was die Geschäftsgrundlage und daher den Wert des Unternehmens der Emittentin wesentlich beeinträchtigen würde.

Risiko weiterer Verluste in der Zukunft: Die Emittentin hat in der Vergangenheit deutliche 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 zur Folge haben, dass die Anleger damit ihr gesamtes in die Schuldverschreibungen investiertes Kapital verlieren.

Risiken eines zu geringen Geschäftskapitals der Emittentin: 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 führen.

Risiken aus dem Ankauf von Immobilien: Das Geschäftsmodell der WR Wohnraum Gruppe zielt u. a. darauf ab (wachsender Fokus auf Dienstleistungsgeschäft), weitere Immobilienbestände mit bestimmten Ankaufskriterien zu angemessenen Konditionen zu erwerben. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin wird maßgeblich bestimmt von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolios oder Beteiligungen in Immobiliengesellschaften. Der weitere Ausbau des Portfolios wird insbesondere durch einen zunehmenden Wettbewerb um attraktive Immobilien erschwert. 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.

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, wie z.B. der Entwicklung von Angebot und Nachfrage, zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen, Wohntrends oder geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zählen unter anderem die jeweilige Binnenkonjunktur sowie die Weltwirtschaft, die Entwicklung der Rohstoff- und Energiepreise, Währungsschwankungen, die Inflationsrate und das Zinsniveau. All diese Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Emittentin. Die wirtschaftliche Situation in Deutschland war in der Vergangenheit durch ein historisch niedriges Zinsniveau geprägt, das sich in den letzten Jahren verändert hat. Dies hat sich insgesamt negativ auf den Immobilienmarkt ausgewirkt. Immobilien sind ein wesentlicher Vermögenswert der Emittentin. Eine anhaltend negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarktes könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der Emittentin führen. Dies würde sich bei einer Bilanzierung nach HGB ergebnismindernd auswirken und im schlimmsten Fall zur Insolvenz der Emittentin führen mit der Folge, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht erfüllt.

Risiken aufgrund des Wettbewerbs: Die Emittentin steht mit ihrem Geschäftsfeld (dem Ankauf, der Verwaltung und der Vermietung von Wohnimmobilien) in Deutschland in einem intensiven Wettbewerb mit anderen Anbietern. Die Konkurrenz könnte bei ähnlichen Ankaufsprofilen und Marktfokussierung den Zuschlag für den Kauf von Immobilien erhalten. Darüber hinaus steht die Emittentin im Wettbewerb um Mieter und Investoren. Es besteht mithin das Risiko, dass der Emittentin nicht gelingt, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen. Die Betriebsergebnisse und der Aktienkurs der Emittentin werden dadurch leiden.

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, in dem z.B. der Mieterschutz verstärkt wird (bspw. Verkürzung von Kündigungsfristen, Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten). Ebenso können gesetzliche Änderungen des Brandschutzes, Umweltschutzes, Schadstoffrechts und die sich daraus ergebenden Sanierungspflichten sowie im Hinblick der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen 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 Mieter abgewälzt werden können. Diese Umstände könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts- und Ertragslage der Emittentin haben.

Risiken aus der Beseitigung von Altlasten und der Erfüllung baurechtlicher Anforderungen: Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, an welcher sich die WR Wohnraum Gruppe beteiligt, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Die Beseitigung etwaiger Lasten könnte zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen. Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, wie unter anderem das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit und nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen aufwändige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Sollten diese Maßnahmen nicht durchgeführt werden, kann sich dies nachteilig auf die Mieterlöse auswirken sowie zu Einschränkungen in der Nutzung der Immobilie und Grundstücke und somit zu Mietausfällen führen. Das könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts- und Ertragslage der Emittentin haben.

Abhängigkeit von Vorstandsmitgliedern und qualifiziertem Fachpersonal: Die Emittentin ist von ihrem Vorstand und der zweiten Führungsebene (d.h. Projektleiter mit Führungsaufgaben) abhängig. Insbesondere der Ausfall des Vorstands der Emittentin, welcher den Markt und die Branche langjährig kennt, über tiefgreifende Kontakte verfügt und wesentlicher Motor der Entwicklung der Gesellschaft ist, wäre für die Gesellschaft bis zum Finden geeigneter Nachfolger mit Nachteilen verbunden und könnte hohe Kosten mit sich bringen und sich negativ auf das Ergebnis auswirken. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass benötigte Mitarbeiter mit der erforderlichen fachlichen und/oder technischen Qualifikation am Personalmarkt nicht gewonnen werden können. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, im geplanten Umfang qualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren, zu motivieren und/oder zu halten, könnte dies die Geschäftsentwicklung beeinträchtigen und negative Auswirkungen auf die Anleger und ihr eingesetztes Kapital haben.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken: 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 der WR Wohnraum Gruppe negativ beeinträchtigen. Fehlende Finanzierungen können in einem worst case zur Insolvenz der Emittentin führen mit der Folge, dass die Anleger damit ihr gesamtes investiertes Kapital verlieren.

Abhängigkeit von wichtigen Partnern: 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. Dies könnte zu Verlusten der Emittentin führen und zur Folge haben, dass die Emittentin nicht genug Liquidität haben werde, um ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) zu erfüllen.

Beteiligungsrisiko: Die Emittentin ist als operative Konzernobergesellschaft tätig. Es besteht das Risiko, dass sich die einzelnen Tochtergesellschaften nicht wie erwartet entwickeln und dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern. Gelingt es den jeweiligen Beteiligungsunternehmen nicht, unternehmensspezifische Risiken zu erkennen und zu bewältigen, kann sich der Unternehmenswert dieses Unternehmens negativ entwickeln und somit das Ergebnis der Emittentin negativ beeinflussen. Es besteht das Risiko, dass das Beteiligungsunternehmen Verluste erwirtschaftet und im schlimmsten Fall insolvent wird. Das würde auch die Geschäftsgrundlage und daher der Wert des Unternehmens der Emittentin wesentlich beeinträchtigen, weil die Emittentin sonst keine relevanten Ertragsquellen hat, um die möglichen Verluste ihrer Beteiligungen kompensieren zu können.

5. Verschuldungsgrad der Emittentin und eines etwaigen Garantiegebers

Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und dem Eigenkapital des Emittenten an. Der Verschuldungsgrad gibt Auskunft

	über die Finanzierungsstruktur eines Schuldners. Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (Einzelabschlusses) der Emittenten zum 31. Dezember 2023 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 29,25%.
6.	<p>Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen</p> <p>Die angebotenen Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit von 7 Jahren, die Laufzeit endet am 17. November 2031. Sie haben daher einen langfristigen Anlagehorizont. Die nachfolgend aufgezeigten Szenarien haben beispielhaften Charakter. Daneben sind weitere Szenarien denkbar. Zeitpunkt und Höhe der von der Emittentin auf die angebotenen Schuldverschreibungen zu leistenden Zahlungen (Zinsen und Rückzahlung) sind zwar rechtlich gesehen unabhängig von den nachfolgend beschriebenen Marktbedingungen. Jedoch besteht das Risiko, dass die Emittentin bei einer negativen Marktentwicklung wirtschaftlich nicht in der Lage sein könnte, ihren Verpflichtungen zur Zins- und Rückzahlung nachzukommen. Ob Zinszahlungen und Rückzahlung geleistet werden können, hängt von der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ab, die u.a. mit den unter Ziffer 4 beschriebenen Risiken verbunden ist. Somit ist die Fähigkeit der Emittentin, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den angebotenen Schuldverschreibungen zu erfüllen, maßgeblich davon abhängig, wie sich der Markt für Wohnimmobilien in der Bundesrepublik Deutschland zukünftig entwickeln wird. Insoweit wird voraussichtlich v.a. die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien, die Entwicklung der Baukosten sowie die Entwicklung der Darlehenszinsen ausschlaggebend sein. Die Entwicklung der Kaufpreise für Wohnimmobilien hängt u.a. von Angebot und Nachfrage, der Attraktivität von Immobilienanlagen im Vergleich zu anderen Anlageinstrumenten, der Höhe der Zinsen für Immobiliendarlehen und der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen ab. Die Mieteinnahmen richten sich v.a. nach der Entwicklung des Vermietungsmarkts (Angebot und Nachfrage nach entsprechenden Mietflächen), dem Zustand der jeweiligen Immobilie und den Gegebenheiten und Entwicklungen am Standort der jeweiligen Immobilie.</p> <p>Bei einer <u>negativen Marktentwicklung</u>, die etwa in steigenden Ankaufpreisen und / oder sinkenden Mieten für Wohnimmobilien und / oder in steigenden Baukosten und / oder Darlehenszinsen bestehen kann, wird die Emittentin voraussichtlich nicht in der Lage sein, ihren Verpflichtungen zur Zins- und Rückzahlung aus den angebotenen Schuldverschreibungen nachzukommen. Dies kann den teilweisen oder vollständigen Ausfall des von Anleger eingesetzten Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen zur Folge haben.</p> <p>Unter <u>neutralen Marktbedingungen</u>, also bei gleichbleibenden Ankaufpreisen und der Nachfrage nach Wohnimmobilien im Vergleich zu anderen Anlageinstrumenten und / oder gleichbleibenden Mieten für Wohnimmobilien sowie gleichbleibenden Baukosten und Darlehenszinsen, wird die Emittentin die angebotenen Schuldverschreibungen voraussichtlich in vereinbarter Höhe verzinsen und bei Fälligkeit auch zurückzahlen können.</p> <p>Unter <u>positiven Marktbedingungen</u>, also bei sinkenden Ankaufpreisen und der Nachfrage nach Wohnimmobilien und / oder steigenden Mieten für Wohnimmobilien sowie sinkenden Baukosten und Darlehenszinsen, wird die Emittentin die angebotenen Schuldverschreibungen voraussichtlich in vereinbarter Höhe verzinsen und bei Fälligkeit auch zurückzahlen können.</p>
7.	<p>Die mit dem Wertpapier verbundenen Kosten und Provisionen</p> <p><u>Anleger:</u> Beim Erwerb der Schuldverschreibungen hat der Anleger den Erwerbspreis zu bezahlen. Dieser entspricht dem Nennbetrag und beträgt EUR 1.000,00 pro Stück. Darüber hinaus können dem Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung von Schuldverschreibungen weitere Kosten wie Beratungskosten, Transaktions- und Überweisungsgebühren, Depotgebühren, Stückzinsen und Telekommunikationskosten entstehen. Die Zinseinkünfte sowie mögliche Gewinne aus der Veräußerung von Schuldverschreibungen unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Werden die Schuldverschreibungen durch Schenkung oder von Todes wegen übertragen, kann Erbschaft- und Schenkungsteuer anfallen. Die Höhe der über den Erwerbspreis hinaus anfallenden Kosten und Steuern hängt vom Einzelfall ab und kann von der Emittentin nicht beziffert werden.</p> <p><u>Emittentin:</u> Bei der Emittentin fallen einmalige Kosten in Höhe von voraussichtlich EUR 20.000,00 für die Konzeption des Wertpapiers, die Erstellung der erforderlichen Unterlagen und die Gestattung dieses Wertpapierinformationsblatts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) an. Hinzu kommen voraussichtlich jährliche Kosten der Zahlstelle in Höhe von EUR 4.500,00, einmalige Kosten der Zahlstelle in Höhe von EUR 9.000,00 und sonstige Kosten (z.B. Veröffentlichungskosten) in Höhe von ca. EUR 6.500,00. Zahlstelle ist die Baader Bak AG, Weißenstephaner Str. 4, 85716 Unterschleißheim, Deutschland.</p> <p>Die mit dem Vertrieb der Schuldverschreibungen beauftragten Personen und Unternehmen erhalten eine Provision in Höhe von bis zu 3,00 % (im Durchschnitt 2,00 %) des vermittelten und eingezahlten Kapitals, bei vollständiger Platzierung voraussichtlich in Gesamthöhe von EUR 160.000,00. Bei einer Vollplatzierung der angebotenen Schuldverschreibungen betragen die einmaligen Emissionskosten mithin voraussichtlich EUR 195.500,00. Darüber hinaus entstehen während der Laufzeit der Schuldverschreibungen jährliche Kosten in Höhe von EUR 464.500,00 (Kupon + Zahlstelle).</p>
8.	<p>Angebotskonditionen/Emissionsvolumen des Angebots</p> <p>Der Nennbetrag der Schuldverschreibungen beträgt EUR 8.000.000,00 (maximales Emissionsvolumen). Es werden 8.000 Schuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 ausgegeben. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennwert. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 1.000,00.</p> <p>Der <u>Angebotszeitraum</u> beginnt am 18. November 2024 und endet am 15. November 2025 (jeweils einschließlich).</p> <p><u>Zeichnungsverfahren:</u> Die Schuldverschreibungen werden Anlegern im Wege der Anlagevermittlung öffentlich zur Zeichnung angeboten. Die Anlagevermittlung erfolgt durch die Bayerische Vermögen Management AG, Beethovenstraße 16, 87435 Kempten (Allgäu). Die Bayerische Vermögen Management AG wird im Rahmen des Zeichnungsprozesses die Anlageschwellenprüfung nach § 6 WpPG durchführen. Bei qualifizierten Anlegern findet keine Anlageschwellenprüfung nach § 6 WpPG statt. Die Zeichnung setzt voraus, dass Zeichnungsinteressenten Kunden der Bayerische Vermögen Management AG sind oder sich im Rahmen des Zeichnungsprozesses dort als Kunden registrieren. Die Zeichnung erfolgt über ein Zeichnungsformular, das die Anleger über eine entsprechende Anfrage an: info-wr-anleihe@bvm.bayern erhalten können.</p> <p>Zeichnet ein Anleger Schuldverschreibungen nach dem Beginn des Zinslaufs am 18. November 2024, hat er an die Emittentin Stückzinsen zu zahlen. Stückzinsen gleichen den Vorteil aus, den der Anleger dadurch erlangt, dass er die Schuldverschreibungen nach dem Beginn des Zinslaufs gezeichnet hat und ihm deshalb eigentlich nur anteilige Zinsen zustehen würden, er aber aus abrechnungstechnischen Gründen die vollen Zinsen für den gesamten Zinslauf erhält. Die Stückzinsen werden auf der Grundlage der Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum geteilt durch 360 berechnet, wobei die Anzahl der Tage auf der Grundlage eines Jahres von 360 Tagen mit zwölf Monaten zu je 30 Tagen (Methode 30/360) berechnet wird.</p>
9.	<p>Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses:</p> <p>Die geschätzten Gesamtkosten der Emission / des Angebots betragen ca. EUR 195.500,00 bei unterstellter vollständiger Platzierung. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 8.000.000,00 – bei vollständiger Platzierung – ein voraussichtlicher Nettoemissionserlös von ca. EUR 7.804.500,00. Dieser soll wie folgt verwendet werden: EUR 5.000.000,00 für Investitionen in Objektgesellschaften, EUR 2.000.000,00 für Ablöse bestehender Finanzierungen und EUR 804.500,00 für Wachstumskapital für die operativen Einheiten der Emittentin.</p>
Hinweise nach § 4 Abs. 5 Wertpapierprospektgesetz	
	<ul style="list-style-type: none"> Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Für das Wertpapier wurde kein von der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder der Emittentin des Wertpapiers. Der Jahresabschluss 2023 der Emittentin ist als Anlage diesem Wertpapier-Informationsblatts beigefügt und auf der Internetseite der Gesellschaft (https://www.wohnraum.ag/investor-relations/) veröffentlicht. Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis nach § 4 Abs. 4 WpPG nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde.
Sonstiges	
	<p><u>Besteuerung:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken können.</p>

WR Wohnraum AG
Kempten (Allgäu)
Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	PASSIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	2.150.000,00	1.434.124,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.340,00	27.504,00	II. Kapitalrücklage	41.019.101,00	26.785.705,00
II. Sachanlagen			III. Verlustvortrag	-3.774.399,30	-1.754.842,95
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.805,00	92.869,00	IV. Jahresfehlbetrag	-7.120.568,28	-2.019.556,35
III. Finanzanlagen			B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	10.007.096,00	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	8.724.455,47	1.482.675,53	C. RÜCKSTELLUNGEN		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	16.278.930,93	731.000,00	Sonstige Rückstellungen	190.770,28	73.100,00
3. Beteiligungen	5.349.359,42	7.051.909,32		190.770,28	73.100,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	10.470.000,00			
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	12.579.324,51	13.807.268,75	D. Verbindlichkeiten		
6. Sonstige Ausleihungen	6.566.995,72	2.035.000,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	195.425,90	224.067,50
	<u>49.499.066,05</u>	<u>35.577.853,60</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.775,18	139.804,70
	49.603.211,05	35.698.226,60	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	55.497,23	0
B. UMLAUFVERMÖGEN			4. Sonstige Verbindlichkeiten	8.979.817,85	11.785.472,05
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			(davon aus Steuern: EUR 46.044,41; Vorjahr: EUR 124.100,38)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	750.116,64	892.500,00	(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00; Vorjahr: EUR 1.515,06)	9.249.516,16	12.149.344,25
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	793.268,06	0,00			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	534.729,83	31.338,38			
II. Guthaben bei Kreditinstituten	35.087,29	44.858,61			
	2.113.201,82	968.696,99			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.102,99	950,36			
	<u>51.721.515,86</u>	<u>36.667.873,95</u>		<u>51.721.515,86</u>	<u>36.667.873,95</u>

**WR Wohnraum AG
Kempten (Allgäu)**

**Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023**

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse	143.532,50	989.951,16
2. Sonstige betriebliche Erträge	87.249,98	94.077,40
3. Materialaufwand	-74.779,99	-422.153,40
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-568.557,74	-444.610,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>(davon für Altersversorgung: EUR 1.430,03, Vorjahr: EUR 724,72)</i>	-62.851,05	-69.898,25
	-631.408,79	-514.508,64
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-30.536,52	-62.089,51
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.481.216,83	-1.036.471,72
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens <i>(davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 699.878,58, Vorjahr: EUR 22.892,80)</i>	1.149.018,61	255.884,68
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-220,76	5.512,50
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-5.716.967,00	-1.080.000,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-564.724,85	-249.758,82
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,63	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	-7.120.054,28	-2.019.556,35
13. Sonstige Steuern	-514,00	0,00
14. Jahresfehlbetrag	-7.120.568,28	-2.019.556,35

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

Anhang

für das Geschäftsjahr 2023

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	WR Wohnraum AG
Firmensitz laut Registergericht:	Kempten (Allgäu)
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Kempten (Allgäu)
Register-Nr.:	15275

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB sowie des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften.

Die gesetzlichen Gliederungsschemata der §§ 266 bzw. 275 HGB wurden dabei angewandt und es wurden hierbei teilweise die entsprechenden Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften in Anspruch genommen und zur Klarheit die Bilanzpositionen nach § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB erweitert. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angesetzt.

Bei der Bewertung wurde von der Annahme der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Hierbei wurde unterstellt, dass der Abverkauf einer Beteiligung im Juni 2024 planmäßig erfolgt und die hieraus resultierende Liquidität zur Tilgung von fälligen Verbindlichkeiten verwendet werden kann. Sollte sich der Verkauf verzögern, ergeben sich Zweifel an der Annahme, sofern keine alternativen Finanzierungsmöglichkeiten gefunden werden können.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei den Finanzanlagen wird eine Abschreibung nur bei einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung vorgenommen.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Finanzanlagen

Die im Vorjahr unter den Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesenen Ausleihungen in Höhe von € 10.470.000,00 werden, anders als im Vorjahr, zum 31. Dezember unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von € 11.866.000,00 ausgewiesen. Folglich entfallen Zinserträge von € 566.412,25 auf Zinserträge an verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2023, die im Vorjahr in Höhe von € 93.754,33 nicht unter den Zinserträgen aus verbundenen Unternehmen ausgewiesen worden sind.

Forderungen

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 793.268,06 (Vorjahr € 0,00) sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von € 554.465,51 (Vorjahr € 0,00) enthalten. Alle anderen Forderungen haben, wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft zum Bilanzstichtag beträgt € 2.150.000,00 (Vorjahr € 1.434.124,00). Der Gesamtbetrag entfällt auf Stammaktien.

Im Geschäftsjahr fanden unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2020/II und des genehmigten Kapitals 2022/I Kapitalerhöhungen statt, die das gezeichnete Kapital um € 715.876,00 erhöht haben.

Die Kapitalrücklage nach § 272 Abs 2 Nr. 1 HGB beträgt zum Bilanzstichtag € 10.077.106,00 (Vorjahr € 2.477.106,00).

Die Kapitalrücklage nach § 272 Abs 2 Nr. 4 HGB beträgt zum Bilanzstichtag € 30.941.995,00 (Vorjahr € 24.308.599,00).

Das aus der erfolgten Barkapitalerhöhung erzielte Agio in Höhe von € 7.600.000,00 wurde in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs 2 Nr. 1 HGB eingestellt. Der aus der erfolgten Sachkapitalerhöhung sich ergebende Differenzbetrag zwischen dem Einbringungswert und dem

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

Ausgabebetrag der Aktien wurde in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs 2 Nr. 4 HGB eingestellt.

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von € 7.120.568,28 (Vorjahr: € 2.019.556,35) und der Verlustvortrag aus dem Vorjahr von € 3.774.399,30 (Vorjahr: € 1.754.842,95) ergeben den Bilanzverlust in Höhe von € 10.894.967,58 (Vorjahr: Bilanzverlust von € 3.774.399,30).

Sonderposten – Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen

Am 18.04.2023 wurde eine weitere Kapitalerhöhung in Höhe von € 600.000,00 beschlossen (genehmigtes Kapital 2023/I). Bis zum Abschlussstichtag wurden darauf € 454.868,00 für den Nennbetrag der Anteile geleistet

Der Sonderposten beinhaltet daneben auch das bereits geleistete Agio in Höhe von € 9.552.228,00.

Da die Eintragung der Kapitalerhöhung zum Bilanzstichtag noch nicht im Handelsregister eingetragen worden ist, wurden die Zahlungen in der Bilanz als gesonderter Posten“ Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ dargestellt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von € 195.425,90 (Vorjahr € 224.067,50) haben folgende Restlaufzeiten:

bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre
€ 29.321,97	€ 124.420,70	€ 41.683,23

Alle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen € 55.497,23 (Vorjahr: € 0,00).

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen € 498.000,00 auf Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren (Vorjahr: € 1.825.039,50). Die restlichen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 8.481.817,85 (Vorjahr: € 9.960.432,55) haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft hat als Bürge eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Betrag von € 1.500.000,00 gegenüber einem Kreditinstitut übernommen. Die Bürgschaft wird fällig, wenn die Forderungen des Kreditinstituts gegenüber einem verbundenen Unternehmen fällig werden.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft einem Schuldbeitritt zugestimmt. Die Gesellschaft verpflichtet sich demnach gegenüber einem Darlehensgeber als Gesamtschuldner neben dem Darlehensnehmer für die Verpflichtungen des Darlehensnehmers, insbesondere betreffend Zinszahlungen und der Rückzahlung eines Darlehens in Höhe von € 5.200.000, zu haften.

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

Angabe von außergewöhnlichen Aufwendungen

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften sowie auf Wertpapiere des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt € 5.716.967,00 vorgenommen, die von Ihrer Höhe her außergewöhnlich sind. Hierbei handelt es sich um drei Abschreibungen im Bereich der Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 3.455.967,00, zwei Abschreibungen im Bereich der Beteiligungen in Höhe von € 994.000,00 und eine Abschreibung im Bereich der Wertpapiere des Anlagevermögens von € 1.267.000,00.

Bei all diesen Abschreibungen handelt es sich um außerplanmäßige Abschreibungen wegen einer dauernden Wertminderung im Anlagevermögen (Vorjahr: € 1.080.000,00).

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 5,0.

Namen der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats

Mitglieder des Vorstands: Harald Kutschera, Dr. Markus Steinhauser, Lisa Bek

Mitglieder des Aufsichtsrats: Thomas Rogalla, Ulrich Jehle, Dr. Florian Dillinger

Kempten, 05. März 2024

DocuSigned by:
Harald Kutschera
F57DD2BCD1A64BF...
WR Wohnraum AG
Harald Kutschera, CFO

DocuSigned by:
Markus Steinhauser
CC00036146104A6...
WR Wohnraum AG
Dr. Markus Steinhauser, CEO

DocuSigned by:
Lisa Bek
D3E6C09A6E5641D...
WR Wohnraum AG
Lisa Bek, COO
