

WIE WIRD DIE WG SCHUCKERT IHRE INHABERSCHULDVERSCHREIBUNGEN KONKRET GESTALTEN?

Aktuell ist eine Mindestanleihehöhe von 10.000 € mit einer Staffe lung um jeweils 5.000 € bis auf maximal 100.000 € je Wertpapier und eine Laufzeit von fünf Jahren vorge sehen. Die Verzinsung soll sich grundsätzlich am Zinsniveau für Geldanlagen bei lokalen Kreditinstituten orientieren. Die Mindestanleihehöhe soll sicherstellen, dass der Aufwand für die Genossenschaft in einem sinnvollen Verhältnis zu den angelegten Geldern steht. Die Laufzeit als langfristi ges Fremdkapital ermöglicht der WG Schuckert nachhaltige Investitionen in den Gebäudebestand, was letztlich allen Mie tern zugutekommt.

Das Wertpapier ist jederzeit übertragbar, grundsätzlich soll ten Sie den Vorstand hierüber vorab schriftlich in Kenntnis setzen. Ebenso empfehlen wir Ihnen, Ihr Wertpapier gut auf zubewahren, da der Besitzer des Dokuments Anspruch auf Auszahlung des jährlichen Zinses sowie nach dem Ende der Laufzeit Anspruch auf Auszahlung des Nennbetrages hat. Die Anzahl von Wertpapieren je Mitglied ist nicht begrenzt.

Der interne Verwaltungsaufwand für die Genossenschaft ist umso geringer, als es sich bei der Begebung von Inha berschuldverschreibungen an die Mitglieder nicht um ein erlaubnispflichtiges Bankgeschäft nach dem Kreditwesen gesetz handelt. Zudem müssen seitens der Mitglieder keine Freistellungsaufträge vorgelegt werden; die Genossenschaft muss weder Zinsen einbehalten noch an das Finanzamt melden oder abführen. Die Zinsen für die Inhaberschuld verschreibung werden jährlich nachschüssig direkt an das Mitglied per Überweisung bezahlt. Dabei ist es von Vorteil, dass der Genossenschaft nicht nur die Höhe und Fälligkeit des Zinses bekannt ist, sondern aufgrund des vorliegenden SEPA-Mandats für die Miete auch die Bankverbindung des Mitglieds. Rechtzeitig vor dem Ende der Laufzeit kann jedes Mitglied der Genossenschaft mitteilen, ob es eine Wiederan lage wünscht; falls hierzu kein expliziter Wunsch mitgeteilt wird, erfolgt die Rückzahlung des Betrages nach dem Ende der Laufzeit, gegen Vorlage des Original-Dokuments.

DIE VORTEILE - DARUM INHABERSCHULDVERSCHREIBUNG

Vorteile für die WG Schuckert:

- Keine Belastung der Grundbücher; Wahrung unserer stillen Reserven
- Einsparung von Grundbuch-, Notar- und Gutachterkosten
- Verfügbarkeit eines zusätzlichen Finanzierungs instruments, um neben der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands auch weiterhin Neubauten und Sanierungen durchzuführen
- Geringerer Zinsaufwand im Vergleich zu Kapitalmarkt darlehen

Vorteile für investierende Mitglieder:

- Nachhaltige Geldanlage in einen gesunden, bezahlbaren und voll vermieteten Immobilienbestand
- Nachvollziehbare Mittelverwendung; die Investitionen finden „vor der eigenen Haustüre“ statt
- Investition in das eigene Zuhause
- Stärkung der gemeinsamen Genossenschaft
- Seriöser, grundsolider Emittent
- Sichere Geldanlage zu marktüblichen Konditionen

Wenn Sie Fragen zu unserem Vorschlag oder zur Investition in die geplanten Wertpapiere haben, steht Ihnen der kaufmännische Vorstand *im Vorfeld der Vertreterversammlung* per E-Mail unter ihf@wg-schuckert.de sowie natürlich auch zur persönlichen Information gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Schuster
Technischer Vorstand

Thomas Vetter
Kaufmännischer Vorstand

INFORMATION ZUR EINFÜHRUNG EINER INHABERSCHULDVERSCHREIBUNG

Sehr geehrte Mitglieder,

unsere Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ ist seit ihrer Gründung im Jahre 1896 Nürnbergs ältestes Woh nungsbauunternehmen. Im Laufe der Jahrzehnte konnte sie sich überdies zur drittgrößten Wohnungsgenossenschaft in Bayern entwickeln, welche durch die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes ihren Mitglie dern gutes und sicheres Wohnen zu nachhaltig bezahlbaren Mieten ermöglicht. Zudem wird im Rahmen der Möglichkeiten durch Neubaumaßnahmen versucht, die Wohnungsnot – ak tuell fehlen laut den Nürnberger Nachrichten von 22.08.2024 in der Stadt mindestens 3.100 Wohneinheiten, zusätzlich werden bis ins Jahr 2028 jährlich weitere 2.420 Wohnungen benötigt – am Nürnberger Wohnungsmarkt zu lindern und wenigstens einigen der weit über 1.400 Wohnungsbewerbern auf der Warteliste unserer Genossenschaft ein bezahlbares Zuhause zu schaffen.

Dabei steht die WG Schuckert als mittelgroße Genossenschaft mit Vollvermietung und einem intakten Wohnungsbestand wirtschaftlich ausgezeichnet da. Dies spiegelt sich unter an derem in den jährlichen Prüfberichten des genossenschaft lichen Prüfungsverbandes sowie beim sogenannten Rating der Sparkasse Nürnberg in der Bestnote 1 auf einer Skala von 1 bis 18 wider.



Bestmögliche Ratingbewertung der Sparkasse Nürnberg für die WG Schuckert, rechts im Bild sehen Sie die Ratingskala von 1 bis 18.

Des Weiteren verfügt die WG Schuckert mit einer Eigenkapi talquote von 86,8% (Stand 31.12.2022) über besonders hohe Sicherheiten. Der bilanzielle Unternehmenswert unserer WG ist somit zu über drei Vierteln mit Eigenmitteln gedeckt. Diese außergewöhnliche Solidität wird durch den folgenden Branchenver gleich deutlich:

(Quelle: VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunter nehmen e.V., aktuelle Erhebung für 2022)

nordbayerische Genossenschaften ab 1.000 WE	Eigenkapitalquote
2022	%
Minimalwert	24,4
Mittelwert	46,5
Median	43,8
Maximalwert	86,8
Anzahl der eG	21

Überdies unterzieht sich die WG Schuckert alljährlich einer Überprüfung ihres Jahresabschlusses durch die Deutsche Bundesbank und erhält dafür die jährliche Bestätigung über die sog. Notenbankfähigkeit, welche u. a. eine exzellente Bonität sowie eine Ausfallwahrscheinlichkeit von weniger als 0,4% innerhalb eines Jahres bescheinigt. Das Risiko, dass die Genossenschaft ihre Verbindlichkeiten als Schuldnerin nicht bedienen kann, ist somit nahezu ausgeschlossen.



Bestätigung der Notenbankfähigkeit für die WG Schuckert durch die Deutsche Bundesbank.

WARUM IST EIN ALTERNATIVES FINANZIERUNGSMITTEL FÜR DIE WG SCHUCKERT HILFREICH?

Nun soll gemäß der Europäischen Gebäuderichtlinien sowie des Klimaschutzgesetzes in Deutschland bis spätestens 2045 bzw. aufgrund des Bayerischen Klimaschutzgesetzes bis 2040 das Ziel der Treibhausgas-Neutralität erreicht werden. Dabei muss auch der Gebäudesektor eine THG-Bilanz von Netto-Null-Emissionen nachweisen. Dies kann u.a. durch eine Reduzierung des Energiebedarfs (z. B. durch umfassende Dämmungen), oder eine nachhaltige Energieversorgung (z. B. durch regenerative Wärme- und Eigenstromversorgung sowie Energiespeicherung) realisiert werden. Diese außerordentlich schwierigen und ebenso teuren Pflichten nach bayerischem, deutschem und europäischem Recht stellt alle deutschen Wohnungsunternehmen vor extreme Herausforderungen, so auch unsere WG Schuckert. Leider stellt der Gesetzgeber diesen enormen Lasten keine hinreichende Förderung in Form finanzieller Zuschüsse gegenüber: Zwar gibt es Aussicht auf öffentliche Fördermittel, diese müssen aber für jede Einzelmaßnahme separat geprüft und beantragt werden und kompensieren die Kosten nur teilweise. Der Umfang sowie die Höhe der Zuschüsse sind außerdem abhängig von politischen Entscheidungen und daher kaum planbar. Somit stehen nicht nur alle anderen über 3.000 kommunalen, staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungsunterneh-

men vor der Frage, wie die Umsetzung dieser gesetzlichen Pflichten finanziert werden sollen, sondern auch wir. Für die entsprechenden Maßnahmen rechnen wir aktuell mit einem zusätzlichen finanziellen Mehraufwand von ca. 25 Millionen Euro in den kommenden zehn Jahren; diese Summe übersteigt die Eigenmittel unserer Genossenschaft bei Weitem.

Unsere sehr gute wirtschaftliche und finanzielle Lage als solides Traditionsunternehmen würde es uns ohne Weiteres erlauben, die oben beschriebenen Investitionen über Kapitalmarktdarlehen bei Banken mit Fremdkapital zu finanzieren. Dabei müssten wir jedoch zahlreiche Nachteile für die WG Schuckert in Kauf nehmen, beispielsweise die Belastung der Grundbücher unserer Gebäude mit Grundschulden, deutlich höhere Fremdkapitalzinsen, zusätzliche Kosten für Notare und Gutachter sowie anderes mehr. All dies möchten wir möglichst vermeiden. Darum haben wir uns nach Beratung in Vorstand und Aufsichtsrat dafür entschieden, dass wir Ihnen – unseren Mitgliedern – vorschlagen, zur Finanzierung der Dekarbonisierung die Weichen für ein alternatives genossenschaftliches Finanzierungsinstrument zu stellen: die Inhaberschuldverschreibung.

WAS IST EINE INHABERSCHULDVERSCHREIBUNG?

Hierbei handelt es sich um ein firmeneigenes Wertpapier, welches mit einer festen Laufzeit nur an Mitglieder unserer WG Schuckert und außerhalb des Kapitalmarktes zu einem festen Zins ausgegeben wird. Dieser Zins wird jährlich nachschüssig ausgezahlt und ist abgeltungssteuerfrei; das bedeutet, er wird in voller Höhe und ohne erforderlichen Freistellungsauftrag von der WG Schuckert an das jeweilige Mitglied überwiesen. Die Genossenschaft haftet ihren Mitgliedern dabei mit ihrem Gesamtvermögen, was angesichts der oben beschriebenen Prüfergebnisse, Bonität und Notenbankfähigkeit für eine hohe Sicherheit steht.

Die Inhaberschuldverschreibung ist eine namenlose Schuldverschreibung mit einer fortlaufenden Nummer; selbstverständlich werden die persönlichen Daten aller Zeichner der Anleihen vertraulich behandelt. Der gesamte Zahlungsverkehr erfolgt bargeldlos.

Selbstverständlich hat jedes Mitglied Einblick in die Unterlagen der Genossenschaft wie den Prüfbericht des Verbandes, den Geschäftsbericht der WG mit Jahresabschluss, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Über die Entwicklung der Anleihen, eine Änderung des Zinses für Neu- oder Wiederanlagen werden alle Mitglieder ebenfalls regelmäßig schriftlich informiert; die eingenommenen Mittel werden ausschließlich zur Investition in den Gebäudebestand verwendet.

Von gemeinsamen Vorteilen profitieren bereits seit vielen Jahren auch die Mitglieder mehrerer anderer Wohnungsgenossenschaften in verschiedenen Bundesländern; die Inhaberschuldverschreibung selbst gibt es bereits seit dem Ende des 19. Jahrhunderts. Nachfolgend finden Sie ein Muster für solch eine Urkunde sowie die Anleihebedingungen, welche auf der Rückseite des Wertpapiers stehen.



Anleihebedingungen

1. Der Erwerber muss Mitglied der Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG sein.
2. Die Inhaberschuldverschreibung ist vor der vertragsgemäßen Fälligkeit grundsätzlich unkündbar und wird zum umseitig genannten Termin zurückgezahlt. Die Rückzahlung erfolgt bargeldlos durch Überweisung.
3. Die Inhaberschuldverschreibung ist mit den Originalunterschriften des Vorstands der Schuldnerin sowie mit einem Siegel der Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG versehen.
4. Bis zum Rückzahlungstermin wird das Kapital zum umseitig festgeschriebenen Zinssatz verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig fällig. Die fälligen Zinsen werden von der Schuldnerin auf das bekannte Konto des Mitglieds überwiesen. Zinserträge aus Inhaberschuldverschreibungen sind einkommensteuerpflichtig (§20 Abs. 1 Nr. 7 EStG).
5. Die zur Rückzahlung fällige Inhaberschuldverschreibung ist im Original bei der Genossenschaft vorzulegen; sie wird kostenlos eingelöst. Der Besitzer dieser Inhaberschuldverschreibung ist berechtigt, sie jederzeit an Dritte zu übertragen. Dies ist der Schuldnerin vorab schriftlich anzuzeigen.
6. Die Schuldnerin behält sich vor, die Inhaberschuldverschreibung mit einer Frist von 6 Monaten ganz oder teilweise zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zu kündigen, wenn die steuerlichen Vorschriften über die Abzugsfähigkeit der Zinszahlung nachteilig geändert werden. In diesem Fall besteht der Zinsanspruch zeitanteilig.
7. Der Anspruch auf das Kapital erlischt, wenn die Inhaberschuldverschreibung nicht binnen drei Jahren nach Eintritt der Fälligkeit vorgelegt wird. Ein Anspruch gem. § 804 Abs. 1 Satz 1 BGB bei Verlust ist ausgeschlossen.
8. Im unwahrscheinlichen Fall einer Auflösung der Genossenschaft wird diese Inhaberschuldverschreibung nach allen anderen Gläubigern bedient, jedoch vor anderen Auszahlungsansprüchen von Mitgliedern und vor Verteilung des Vermögens.
9. Erfüllungsort für alle Leistungen aus dieser Inhaberschuldverschreibung ist der Sitz der Genossenschaft. Allgemeiner Gerichtsstand ist Nürnberg.
10. Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen dieser Anleihebedingungen unwirksam werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll eine deren Sinn und Zweck entsprechende Regelung treten.

WELCHE RECHTLICHEN BEDINGUNGEN GIBT ES?

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat für die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen für Wohnungsgenossenschaften drei strikte Regeln aufgestellt:

1. Dieses Wertpapier darf nur an einen eng begrenzten Teilnehmerkreis ausgegeben werden, dieser umfasst ausschließlich unsere WG-Mitglieder.
2. Es darf sich nicht um ein sog. öffentliches Angebot handeln, also darf keine Werbung außerhalb der WG für die Begebung der Wertpapiere gemacht werden.
3. Die Ausgabe der Wertpapiere muss von einer einmalig durchzuführenden Mitgliederversammlung beschlossen

werden. Hierfür schlagen wir Ihnen die Einführung des § 35a in die Satzung vor.

Wir wollen so für unsere WG Schuckert die Möglichkeit schaffen, Inhaberschuldverschreibungen als wirtschaftliches Instrument zur Finanzierung der künftigen Herausforderungen zu begeben. Selbstverständlich werden wir alle Vorgaben streng einhalten und darum die Zeichnung auch nur den Mitgliedern der WG ermöglichen. Über die Höhe des Zinses, die Mindestanleihehöhe, Laufzeit usw. bestimmt der Vorstand nach sachlichen Erfordernissen für die Genossenschaft, an der aktuellen Marktsituation orientiert. Der Aufsichtsrat wird monatlich im Rahmen der Berichtspflicht des Vorstands auch über das Volumen der insgesamt gezeichneten Anleihen informiert.