



Verkaufsprospekt der
fides Wohnungsbau eG
für das öffentliche Angebot einer
nachrangigen Namensschuldverschreibung

Serie 2012

Weiden in der Oberpfalz, 09. Dezember 2011



Inhalt

1.	Verantwortung für den Prospekt	4
2.	Zusammenfassung des Angebotes	5
2.1.	Die Anleihen im Überblick	5
2.2.	Die Geschäftstätigkeit im Überblick	7
2.3.	Anlageziel, Anlageobjekte im Überblick	7
2.4.	Emissionskosten	7
2.5.	Stand des Prospektes und Dauer des Angebotes	8
3.	Risiken der Vermögensanlage	9
3.1.	Grundsätzliche Risikoerwägungen	9
3.2.	Maximalrisiko	9
3.3.	Prognose- und Anlagegefährdende Risiken	9
3.4.	Anlegerbezogene Risiken	17
3.5.	Abschließender Risikohinweis	17
4.	Marktumfeld	18
4.1.	Immobilienumsätze in Deutschland	18
5.	Die Geschäftstätigkeit der Fides Wohnungsbau eG	19
5.1.	Unternehmenshistorie	19
5.2.	Geschäftstätigkeit	19
5.3.	Bedeutsame Verträge / Erklärungen	20
5.4.	Laufende Investitionen	20
5.5.	Geschäftsgang 2011 und Aussichten	20
6.	Anlageziel, Anlagepolitik und Anlageobjekte	22
6.1.	Anlageziel, geplante Anlageobjekte	22
6.2.	Investitionsgrundsätze, Anlagepolitik	22
6.3.	Realisierungsgrad	23
6.4.	Konkrete Investitionsplanung	23
7.	Die Beteiligung	25
7.1.	Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage	25
7.2.	Rechtliche Grundlagen des Angebotes	25
7.3.	Rechte der Anleger	25
7.4.	Haftung des Anlegers	28
7.5.	Übertrag- und Handelbarkeit der Vermögensanlage	28
7.6.	Ausgabebedingungen und Zeichnung	29
7.7.	Kosten des Anlegers	30
7.8.	Bekanntmachungen	30
7.9.	Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand	30
7.10.	Änderungen der Anleihebedingungen	30
7.11.	Prospekt und Nachträge	31
8.	Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption	32
8.1.	Allgemeiner Hinweis	32
8.2.	Einkommensteuer	32
8.3.	Sonstige Steuern	33
9.	Unternehmensdaten der Fides Wohnungsbau eG	34
9.1.	Firma, Sitz, Geschäftsanschrift	34
9.2.	Gründung, Rechtsform, Rechtsordnung, Dauer	34
9.3.	Unternehmensgegenstand	34
9.4.	Geschäftsjahr, Bekanntmachungen	34
9.5.	Beteiligungen	34
9.6.	Kapitalausstattung	34
9.7.	Gründungsgenossen	35
9.8.	Organe der Fides Wohnungsbau eG	36

10. Jahresabschluss der Fides Wohnungsbau eG zum 31. Dezember 2010	38
10.1. Bilanz zum 31. Dezember 2010	38
10.2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010	39
10.3. Anhang für das Geschäftsjahr 2010	40
10.4. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 der Fides Wohnungsbau eG	42
10.5. Prüfungsbericht	43
11. Ergänzende Angaben nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung - VermVerkProspV	44
11.1. § 4 Nr. 2 VermVerkProspV	44
11.2. § 4 Satz 2 Var. 1 VermVerkProspV	44
11.3. § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 VermVerkProspV	44
11.4. § 7 Absatz 2 VermVerkProspV	44
11.5. § 8 Absatz 1 Nr. 2 VerVerkProspV	44
11.6. § 8 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV	44
11.7. § 9 Absatz 1 VermVerkProspV	44
11.8. § 9 Absatz 2 Nr. 2 VermVerkProspV	44
11.9. § 9 Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV	44
11.10. § 9 Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV	45
11.11. § 9 Absatz 2 Nr. 5 VermVerkProspV	45
11.12. § 9 Absatz 2 Nr. 6 VermVerkProspV	45
11.13. § 9 Absatz 2 Nr. 7 VermVerkProspV	45
11.14. § 9 Absatz 2 Nr. 8 VermVerkProspV	45
11.15. § 12 Absatz 1 VermVerkProspV	45
11.16. § 12 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV	45
11.17. § 12 Absatz 2 VermVerkProspV	45
11.18. § 12 Absatz 3 VermVerkProspV	45
11.19. § 12 Absatz 4 VermVerkProspV	45
11.20. § 14 VermVerkProspV	45
12. Abschließende Hinweise	46
12.1. Grundlage für Prospektangaben	46
12.2. Einsichtnahme in Unterlagen	46
13. Anleihebedingungen der Fides Wohnungsbau eG der Serie 2012	47
14. Fernabsatzrechtliche Informationen für den Verbraucher	53
14.1. Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin	53
14.2. Informationen über die Beteiligung	53
15. Glossar	56

Hinweis:

Die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.



1. Verantwortung für den Prospekt

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Prospekt angebotenen Vermögensanlagen ist ausschließlich die

Fides Wohnungsbau eG

Sitz: Weiden i.d. OPf.

Geschäftsanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 9a, 92637 Weiden i.d. OPf.

Die Emittentin, vertreten durch ihren Vorstand, übernimmt für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes die Verantwortung und erklärt, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Weiden i.d.OPf., 09. Dezember 2011 (Datum der Prospektaufstellung)

Marianne Saller-Ziegltrum
Vorstand der Fides Wohnungsbau eG

Reinhold Völkl
Vorstand der Fides Wohnungsbau eG

2. Zusammenfassung des Angebotes

2.1. Die nachrangige Anleihe im Überblick

Emittentin	Fides Wohnungsbau eG Friedrich-Ebert-Straße 9a D-92637 Weiden i.d. Oberpfalz
Organe	Vorstand: Frau Marianne Saller-Ziegltrum und Herr Reinhold Völkl
Genossenschaftskapital	Euro 13.857.600,- zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung
Emission	Serie 2012
Laufzeit	Bis zum 31. Dezember 2019
Zinssatz	7% p.a.
Nennbetrag	Euro 100,-
Ausgabekurs	100% des Nennbetrags zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio)
Mindestzeichnung	Euro 1.000,- (10 Stück) zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio)
Ausgabeaufschlag (Agio)	5% des Nennbetrags
Rückzahlungsbetrag	100% des Nennbetrags
Gesamtemissionsvolumen	Euro 5.000.000,-
Anzahl der angebotenen Vermögensanlage	50.000 Stück
Zeichnungsfrist	Ab dem ersten Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes bis zur Vollplatzierung, spätestens dem 31. Dezember 2013.
Beteiligungsform	Nachrangige Namens-Teilschuldverschreibungen mit fester Verzinsung
Rechte des Anlegers	<ul style="list-style-type: none">• Zinsen• Kündigungsrecht• Rückzahlungsanspruch
Verbriefung	Ausgabe effektiver Sammelurkunden
Fälligkeit der Zinsen	Zinsen sind jährlich am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufes fällig. Der Zinslauf endet jährlich zum 31. Dezember eines Jahres.
Rang	Bedingte, unmittelbare, nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten.

Kapitalrückzahlung	Am ersten Bankarbeitstag am Ende der Laufzeit zum Rückzahlungsbetrag (Zugum-Zug gegen Vorlage der Sammelurkunde).
Fungibilität	Übertragung erfolgt durch Abtretung und ist in einem Vielfachen des Nennbetrags – mindestens jedoch Euro 1.000,- davon – möglich.
Besteuerung	Zinszahlungen und über dem Ausgabekurs liegende Rückzahlungsbeträge zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen.
Haftung des Anlegers	Beschränkt auf das gezeichnete Kapital zuzüglich Ausgabeaufschlag (Agio)
Angesprochene Anlegerkreise	Anleger mit mittelfristigen Anlageinteressen und überdurchschnittlicher Renditeerwartung. Dabei muss sich der Anleger der im Kapitel „Risiken der Beteiligung“ dargestellten Risiken bewusst sein.

2.1.1 Beteiligungsangebot

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt insgesamt 50.000 auf den Namen lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 100,- (Euro 5.000.000,-). Es wird die Anleihe mit der Emissionsbezeichnung Serie 2012 angeboten.

Die **Mindestzeichnungssumme** beträgt Euro 1.000 (10 Stück zu Euro 100,- je Teilschuldverschreibung).

Die Ausgabe erfolgt zum Nennbetrag (100%) der Teilschuldverschreibungen. Als einmaliger Ausgabeaufschlag fällt ein Agio an. Die Höhe des Agios beträgt 5% des Nennbetrages.

Entsprechend der Mindestzeichnungssumme beträgt der Erwerbspreis mindestens Euro 1.000,-, wobei mit dem Erwerb weitere anleiheabhängige Kosten (Agio) in Höhe von 5% des Erwerbspreises verbunden sind.

2.1.2 Struktur der Beteiligung

Die Anleger haben die Möglichkeit, Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, die von der Emittentin Fides Wohnungsbau eG mit Sitz in Weiden i.d. OPf. (im Folgenden auch „**Emittentin**“ und „**Anleiheschuldnerin**“ genannt) ausgegeben werden. Der Anleger beteiligt sich durch die Zeichnung von Teilschuldverschreibungen direkt bei der Fides Wohnungsbau eG und nicht über einen Treuhänder.

Die Einzelheiten der Beteiligung richten sich nach den jeweiligen Anleihebedingungen, in denen die Modalitäten wie die Höhe der Zinsen, Zahlungsvoraussetzungen, Laufzeit etc. geregelt sind. Die Anleihe ist festverzinslich.

Die Anleger erzielen mit ihrer Beteiligung an der Fides Wohnungsbau eG Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Das vorliegende Angebot richtet sich ausschließlich an Anleger, die ihren Wohnsitz oder Gesellschaftssitz in der Bundesrepublik Deutschland haben. Ein gleichzeitiges Angebot in anderen Staaten erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen.

2.1.3 Verzinsung

Die Teilschuldverschreibungen sind ab dem 01. Januar 2012, frühestens jedoch ab dem Tag des Geldeinganges auf dem Konto der Anleiheschuldnerin mit einem festen Zins zu verzinsen. Der Zinssatz beträgt 7% p.a. bezogen auf den Nennbetrag.

2.1.4 Zinslauf, Fälligkeit

Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen beginnt (einschließlich) am 01. Januar eines Kalenderjahres und endet (einschließlich) am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Der erste Zinslauf beginnt am 01. Januar 2012 und der letzte Zinslauf endet am 31. Dezember 2019, auch wenn dieser Tag kein Bankarbeitstag ist. Bei Ausgabe von Teilschuldverschreibungen nach dem 01. Januar 2012 ist der erste Zinslauf verkürzt und beginnt an dem Begebungszeitpunkt. Der letzte Zinslauf bleibt unverändert. Die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen endet zum Ablauf des letzten Zinslaufes.

Die Zinsen für jeden Zinslauf sind jährlich nachträglich am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufes zur Zahlung fällig (Zinstermin), beginnend am 02. Januar 2013. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 02. Januar 2020 fällig (letzter Zinstermin).

2.1.5 Rückzahlung

Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, den Anlegern die Teilschuldverschreibungen zu 100 % des Nennbetrages am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit Zug um Zug gegen Vorlage der Sammelurkunde zur Entwertung zurückzuzahlen. Die Laufzeit endet am 31. Dezember 2019.

2.1.6 Nachrangigkeit, Fälligkeitsvorbehalt

Die Teilschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen bedingte, unmittelbare, nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, die untereinander und mit allen anderen nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben. Die Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen treten deshalb gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die Anleiheschuldnerin im Rang zurück.

Die Fälligkeit der Zahlung von Zins und Tilgung steht unter dem Vorbehalt, dass bei der Anleiheschuldnerin durch die Zahlung von Zins und Tilgung ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Zahlung von Zins und Kapital erfolgt im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Anleiheschuldnerin oder ihrer Liquidation erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger.

Die Teilschuldverschreibungen begründen keinen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös im Falle der Auflösung der Anleiheschuldnerin.

2.1.7 Nachzahlungsanspruch

Es besteht ein Nachzahlungsanspruch der Anleger aufgrund des Fälligkeitsvorbehaltes nicht gezahlter Zinsen.

2.1.8 Übertragbarkeit

Die Übertragung der Rechte des Anleihegläubigers aus den Teilschuldverschreibungen erfolgt durch Abtretung und ist in einem Vielfachen des Nennbetrags – mindestens jedoch Euro 1.000,- davon – möglich.

2.2. Die Geschäftstätigkeit im Überblick

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist insbesondere darauf ausgerichtet, Wohnobjekte zu erwerben, die sich in Gegenden mit einer guten Infrastruktur befinden. Diese werden sowohl durch Modernisierungsmaßnahmen als auch Umbauten im Wert gesteigert. Diese so erworbenen und modernisierten Wohnobjekte werden an Genossenschaftsmitglieder vermietet oder aber auch veräußert. Zu den Geschäftsfeldern der Emittentin zählen daher insbesondere der sogenannte Eigenheimsparplan, durch den weitere Genossenschaftsmitgliedern gewonnen werden sollen, die Bauträgertätigkeit der Emittentin, die sich auf die Bebauung von Grundstücken bezieht sowie der Bestandsaufbau von Wohnungen und Wohnobjekten, bei denen eine Vermietung oder Verkauf an Genossenschaftsmitglieder erfolgt.

Die Emittentin plant, die aus der Ausgabe der Anleihe zufließenden Mittel in diese Geschäftsbereiche zu investieren.

2.3. Anlageziel, Anlageobjekte im Überblick

Die Fides Wohnungsbau eG beabsichtigt, die Nettoeinnahmen aus dem Angebot entsprechend ihrem Gesellschaftszweck für den Erwerb, die Verwaltung sowie die Vermietung von Immobilien, insbesondere auch für den Eigenheimsparplan mit der Gewinnung von weiteren Genossenschaftsmitgliedern, für die Bauträgertätigkeit mit der Bebauung von Grundstücken sowie den Bestandsaufbau von Wohnungen und/oder Wohnobjekten zur Vermietung an Genossenschaftsmitglieder zu nutzen. Dabei soll insbesondere der Wohnpark Naabwiesen in Weiden ausgebaut werden und um 14 Wohnungen erweitert werden. Des Weiteren plant die Emittentin die Verwirklichung von Solarhäusern für junge Familien. So sollen bereits im Jahr 2012 erste Musterhäuser gebaut werden.

2.4. Emissionskosten

Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die erfolgsabhängigen Kapitalbeschaffungskosten und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Prospekterstellung.

2.4.1 Erfolgsabhängige Kosten

Das aus der Emission platzierte Kapital (inkl. Agio) fließt vollumfänglich der Genossenschaft zu. Dabei entstehen variable Kosten, die im Wesentlichen die Aufwendungen für die Strukturierung, das Marketing und den Vertrieb (Provisionen) beinhalten. Nach der Kalkulation der Emittentin beträgt die Gesamthöhe der Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen bei Vollplatzierung der Serie 2012 insgesamt Euro 500.000,- (entspricht 10% des platzierten Anleihekaptals). Den erfolgsabhängigen Emissionskosten in Höhe von insgesamt Euro 500.000,- stehen Einnahmen aus dem Agio in Höhe von voraussichtlich Euro 250.000,- gegenüber.

2.4.2 Sonstige Kosten

Für die Konzeption und Prospekterstellung fallen Aufwendungen in Höhe von Euro 50.000,- an.

2.4.3 Gesamtkosten

Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung brutto voraussichtlich Euro 550.000,-. Dem stehen plangemäß Einnahmen aus dem Agio in Höhe von Euro 250.000,- gegenüber. Daher entsteht bei einer Vollplatzierung noch Gesamtkosten in Höhe von 300.000,-.

2.5. Stand des Prospektes und Dauer des Angebotes

Datum der Aufstellung des Verkaufsprospektes der Fides Wohnungsbau eG ist der 09. Dezember 2011.

Das öffentliche Angebot der Namensschuldverschreibung beginnt gemäß § 9 Abs. 1 VerkProspG einen Werktag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes und endet mit Vollplatzierung, spätestens am 31. Dezember 2013. Die Emittentin ist durch Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen bzw. die Zeichnungsfrist zu verlängern.

Soweit während der Zeichnungsfrist Veränderungen eintreten, die für die Beurteilung der Emittentin oder der Vermögensanlage von wesentlicher Bedeutung sind, werden diese unverzüglich in einem Nachtrag zu diesem Verkaufsprospekt veröffentlicht.

3. Risiken der Vermögensanlage

3.1. Grundsätzliche Risikoerwägungen

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung an der Fides Wohnungsbau eG, welche mit Risiken verbunden ist. Auch wenn die angebotenen Teilschuldverschreibungen festverzinslich sind, tätigt ein Anleger der vorliegenden Vermögensanlage eine Investition, deren zukünftige Entwicklung nicht vorhersehbar ist. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung besteht nicht. Der Kapitalanleger sollte daher die nachfolgenden Risikobelehrungen vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Prospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Beteiligung des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und die Zeichnungssumme nur einen unwesentlichen Teil seines Vermögens ausmachen.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage dargestellt. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zusätzliche Risiken sich auch aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben können. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fides Wohnungsbau eG haben, mit der Folge, dass sie nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, die in Aussicht gestellten Zinsen sowie die Rückzahlung des Kapitals zu erwirtschaften.

3.2. Maximalrisiko

Das Hauptrisiko der hier angebotenen Kapitalanlage liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin. Deshalb verbindet sich mit dieser Kapitalanlage das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals und (noch) nicht gezahlter Zinsen. Dieses Risiko besteht vornehmlich bei einem negativen Verlauf der Investitionen bzw. einer Insolvenz der Emittentin.

Risiken, die nicht nur zu einem Verlust des gesamten Anlagebetrages führen, sondern auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden und damit das maximale Risiko für einen Anleger darstellen, können eintreten, wenn der Anleger seine Vermögensanlage fremdfinanziert und er wirtschaftlich nicht in der Lage ist, die sich aus der Fremdfinanzierung ergebenden Verbindlichkeiten unabhängig von der Entwicklung seiner Vermögensanlage zu bedienen. Im Falle der Fremdfinanzierung sind die aufgenommenen Fremdmittel einschließlich der verbundenen Kosten trotz des Teil- und Totalverlustes des eingesetzten Kapitals weiterhin zurückzuführen. Sollten entsprechende finanzielle Mittel nicht vorhanden sein, so besteht als **Maximalrisiko das Risiko einer Insolvenz des Anlegers**.

3.3. Prognose- und Anlagegefährdende Risiken

Im Folgenden werden die Risiken dargestellt, durch deren Realisierung die prognostizierten Ergebnisse durch die Emittentin nicht erzielt werden und dadurch die prognostizierten Ergebnisse des Anlegers geringer ausfallen könnten. Die Realisierung eines oder mehrerer der nachfolgend dargestellten Risiken könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

3.3.1 Rating

Für die Emittentin wurden bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kein Rating zur Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die angebotenen Teilschuldverschreibungen durchgeführt. Eine Beurteilung der angebotenen Beteiligung ist ausschließlich anhand dieses Prospektes und sonstiger öffentlich zugänglicher Informationen über die Emittentin möglich. Es besteht insoweit das Risiko, dass diese Informationen und die Sachkunde des einzelnen Anlegers nicht ausreichen, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen.

3.3.2 Qualifizierte Beratung

Die Ausführungen in diesem Prospekt ersetzen nicht eine gegebenenfalls notwendige qualifizierte Beratung durch einen Fachmann. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen in diesem Abschnitt bzw. Prospekt getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung der angebotenen Teilschuldverschreibungen nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen.

3.3.3 Schlüsselpersonen

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Emittentin besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet ist. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin weniger Erträge erwirtschaftet. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage führen.

3.3.4 Interessenkonflikte

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage führen.

Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass die steuerliche Betreuung im Rahmen der Finanzbuchhaltung und Bilanzerstellung durch die Steuerberatungskanzlei Seifert & Christl des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Reiner Seifert geleistet wird.

3.3.5 Vertrieb

Für die Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen Teilschuldverschreibungen besteht keine Platzierungsgarantie. Zur Aktivierung des Vertriebs wäre die Emittentin möglicherweise angewiesen, höhere als die kalkulierten Vertriebsprovisionen zu vereinbaren, weitere Marketingmaßnahmen zu ergreifen und/oder zusätzliche oder abgeänderte Produktvarianten zu entwickeln. Derartige Maßnahmen sind üblicherweise mit z.T. erheblichen Kosten verbunden, wodurch vor allem die emissionstypischen Nebenkosten ansteigen würden und sich insbesondere die kalkulierten Ausschüttungen vermindern könnten.

Außerdem besteht am außerbörslichen Kapitalmarkt ein umfassendes Angebot an alternativen Produkten, so dass nicht auszuschließen ist, dass es der Emittentin nicht gelingt, ausreichende Vertriebskapazitäten zu akquirieren. Dies hätte einen gegenüber der Prognose ggf. stark verminderten Zufluss von Anlegergeldern zur Folge, so dass die kalkulierten Erträge für den Anleger nicht erwirtschaftet werden könnten und/oder die Rückzahlung des platzierten Kapitals an den Anleger nicht möglich wäre.

3.3.6 Planungsunsicherheiten

Die Kalkulationen der Emittentin berücksichtigen die Erwartungen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf der Grundlage von Branchenberichten und/oder Marktanalysen. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der kalkulierten Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Unwägbarkeiten in einem nicht genau bezifferbaren Umfang. Dies hätte einen gegenüber der Prognose ggf. stark verminderten Zufluss von Anlegergeldern zur Folge, so dass die kalkulierten Erträge für den Anleger nicht erwirtschaftet werden könnten und/oder die Rückzahlung des platzierten Kapitals an den Anleger nicht möglich wäre.

3.3.7 Liquidität

Das Erreichen der Gewinnziele sowie die Angaben zu der Kapitalrückzahlung haben darüber hinaus die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität bei der Emittentin zur Voraussetzung. Es besteht folglich das Risiko, dass die Liquiditätslage der Genossenschaft möglicherweise die Auszahlung nur teilweise oder auf Zeit nicht zulässt. Des Weiteren besteht keine Sicherheit hinsichtlich der angenommenen Ertragserwartungen, so dass auf die unten beschriebenen Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin hinzuweisen ist, die für Anleger zu den dort beschriebenen negativen Folgen führen können.

Da das von den Anlegern eingezahlte Kapital in das Vermögen der Emittentin fließt und damit sowohl für investive Zwecke als auch zur Finanzierung laufender Kosten der Emittentin eingesetzt wird, kann das Beteiligungskapital nicht in der Gesamtheit sofort wertbildend investiert werden, sondern wird (auch) zur Finanzierung von Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten verwendet. Soweit der Emittentin nur wenig Kapital aus dieser Emission zufließt, besteht das Risiko, dass dieses weitgehend oder vollständig für die mit der Emission verbundenen Kosten verbraucht wird und für Investitionen nicht zur Verfügung steht. Dies hat zur Folge, dass die Emittentin die in diesem Prospekt dargestellten Investitionen ggf. nicht vornehmen und ihre wirtschaftlichen Ziele nicht realisieren kann, so dass die kalkulierten Erträge für den Anleger nicht erwirtschaftet werden könnten.

3.3.8 Kürzungs- und Schließungsmöglichkeit

Die Emittentin ist berechtigt jederzeit und ohne die Angabe von Gründen, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Des Weiteren ist die Emittentin durch Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnungsfrist zu verkürzen. Insoweit besteht das Risiko, dass dem Anleger nicht die gezeichnete Anzahl von Teilschuldverschreibungen zugeteilt wird und die Anlage eine geringere als die von dem Anleger bei der Zeichnung erwartete Erträge aufweist.

Stellt die Emittentin die Platzierung der angebotenen Beteiligung vor der Zeichnung der gesamten Tranche ein, steht ihr nicht das den Kalkulationen zu Grunde gelegte Kapital für Investitionen zur Verfügung. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage führen.

3.3.9 Bindungsfrist des Kapitals und Kündigung

Nach der Abgabe der Zeichnungserklärung ist ein Rücktritt vom Vertrag oder Widerruf der Erklärung – soweit nicht gesetzlich zwingend vorgeschrieben – nicht möglich.

Eine Beendigung der Beteiligung ist bei Zeichnung erst nach Ablauf der anleiheabhängigen Laufzeit zum 31. Dezember 2019 möglich. Der von dem Anleger eingezahlte Nennbetrag unterliegt demnach einer langfristigen Bindungsdauer von bis zu acht Jahren, so dass der Anleger nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Die Emittentin kann die Beteiligung nach Ablauf einer Laufzeit von vier Jahren insgesamt oder quotale unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 90 Tagen jährlich vorzeitig zum Ende eines Zinslaufes kündigen. Sofern die Emittentin ihr vorzeitiges Kündigungsrecht ausübt, obwohl der Anleger seine Beteiligung über diese Laufzeit beibehalten möchte, besteht für ihn das Risiko, dass seine Anlage eine geringere als die von ihm erwartete Rendite aufweist.

3.3.10 Rangstellung

Die Anleger können nicht von der Emittentin verlangen, dass ihre Zins- und Rückzahlungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen vorrangig ausgezahlt werden, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Ansprüchen dieser Teilschuldverschreibungen stehen, auch nicht gegenüber Anlegern aus weiteren, von der Emittentin begebenen (gleichrangigen) Teilschuldverschreibungen.

Im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin sind die Ansprüche der Anleger erst nach einer etwaigen Befriedigung dinglich besicherter Ansprüche anderer Gläubiger (z. B. Kreditinstitute) sowie anderer nicht nachrangiger Gläubiger (z.B. Lieferanten) zu bedienen. Es besteht für Anleger im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin das Risiko, dass die verbleibende Vermögensmasse der Emittentin nicht ausreicht, um auch die nachrangigen Ansprüche der Anleger auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen und gegebenenfalls Zahlung ausstehender Zinsen (vollständig) zu bedienen.

3.3.11 Mitwirkungs- und Vermögensrechte

Die Teilschuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin. Die Teilschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte oder Vermögensrechte in Bezug auf die Emittentin, so dass der Anleger Vorstandesmaßnahmen nicht beeinflussen kann. Insoweit besteht das Risiko, dass vom Vorstand Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen.

Den Anlegern stehen keine Mitwirkungsrechte in Bezug auf die Änderung der gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der Emittentin (Satzung) zu, so dass eine Änderung der Satzung, insbesondere eine etwaige Neuausrichtung bei der Geschäftstätigkeit, nicht der Zustimmung der Anleger bedarf.

Der Anleger ist grundsätzlich nicht an den stillen Reserven beteiligt. Damit erhöhen von der Emittentin gebildete stille Reserven nicht die Höhe der Zinsen der Anleger.

3.3.12 Verwässerung

Die Emittentin ist berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit den Teilschuldverschreibungen steht oder im Rang den Teilschuldverschreibungen vorgeht. Ein Bezugsrecht besteht in diesem Fall für die Anleger nicht, so dass das Risiko besteht, dass die Höhe der Zinsen durch die Aufnahme weiteren Kapitals geringer als kalkuliert ausfallen.

3.3.13 Steuern

Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können für die Emittentin nachteilige Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder Ertragslage der Emittentin haben. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage führen.

Für die Genossenschaft hat bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (09. Dezember 2011) noch keine steuerliche Betriebsprüfung stattgefunden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Grund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden die Emittentin Steuernachzahlungen zu leisten hat, was sich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken könnte. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage führen.

3.3.14 Gesetz

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass auf Grund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen insbesondere im Bankaufsichtsbereich das Unternehmen zur Umstellung, Reduzierung oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist. Aufgrund dessen besteht das Risiko, dass die Emittentin weniger Gewinne erwirtschaften würde. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage führen.

3.3.15 Prognosen

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen in Form von Prognosen, die mit Unsicherheiten verbunden sind. Diese beruhen auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Annahmen, Marktbeobachtungen und Erwartungen der Emittentin. Es handelt sich bei den Prognosen um subjektive Einschätzungen der Emittentin und nicht um wissenschaftlich gesicherte Annahmen und Vorhersagen oder feststehende Tatsachen. Die Prognosen können sich somit als unzutreffend erweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Faktoren dazu führen kann, dass die tatsächliche, künftige Entwicklung der Beteiligung erheblich von den abgebildeten Prognosen abweicht. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage führen.

3.3.16 Geschäftstätigkeit

Im Folgenden werden die Risiken dargestellt, welche sich speziell aus der unternehmerischen Tätigkeit der Emittentin ergeben.

3.3.16.1 Geschäftsbereich Immobilien

Die Fides Wohnungsbau eG ist im Immobilienbereich tätig und damit – wie jedes in diesem Bereich tätige Unternehmen – in erheblichem Maße den typischerweise mit diesem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt und insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können für den Immobilienmarkt spezifische Risiken dadurch eintreten:

- dass durch eine Angebotsverknappung und höhere Kaufpreise bei der Identifizierung und dem Erwerb von Bestandsobjekten die Ertragslage negativ beeinflusst werden könnte;
- dass sich durch eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und durch ungünstigere Finanzierungsbedingungen sowohl auf Seiten der Gesellschaft als auch auf Seiten der Erwerber Investitionshemmnisse bzw. Absatzschwierigkeiten und verringerte Zinsen der Anleihegläubiger ergeben könnten;
- dass Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Wohnimmobilien den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren könnten, was sich negativ auf die Umsatz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken könnte;

- dass sich aufgrund verschlechternder Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt und damit eine nachteilige, im Erwerbszeitpunkt der Anleihegläubiger noch nicht bekannte erhebliche Tatsachen zur Folge hätte;
- dass sich weitere Entwertungen der zukünftigen Immobilieninvestitionen aus Lärm oder Immissionsbelästigungen ergeben;
- dass sich aufgrund der noch nicht bekannten Immobilienobjekt investitionen keine Aussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) gemacht werden können;
- dass sich bei Neubauten oder Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/ oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/ oder Verkaufsrisiken ergeben;
- dass sich aufgrund eventuell noch nicht abgesicherte Objektzwischen- und endfinanzierungen nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen für die Emittentin ergeben;
- dass eine Veräußerung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt und dass sich hieraus negative wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;
- dass bei auslaufenden Mietverträgen eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgen könnte und dass sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;
- dass sich aus geringeren als angenommenen Restlaufzeiten für Mietverträge nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen bei einer Immobilienveräußerung ergeben;
- dass sich aufgrund zu geringer Instandhaltungsvorsorgen negative Abweichungen bei den geplanten Erträgen ergeben könnten;
- dass Instandhaltungsrücklagen für Verschleißteile (Dach, Fenster, Fassade, Heizung etc.) nicht ausreichend gebildet wurden und sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Entwicklungen ergeben;
- dass sich infolge eines nicht hinreichend geplanten bauteilspezifischen Verschleißes die der Planung zugrunde gelegten jährlichen kalkulatorischen Abschreibungen geringer sind als die zu berücksichtigenden Instandhaltungsrücklagen, wobei vorliegend die relevanten nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen als Folge der erst zukünftigen Investitionsentscheidungen nicht beziffert werden können;
- dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig für das Unternehmen verändert;
- dass notwendige spätere Instandhaltungen wegen ggf. mangelnder Liquidität nicht oder nicht hinreichend durchgeführt werden können und dies nachteilige Auswirkungen auf die Anschlussmietverträge bzw. auf Verkaufspreise haben könnte;
- dass die kalkulierten zukünftigen Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in der geplanten Höhe entstehen und sich daraus nachteilige wirtschaftliche Folgen und Ertragseinbußen für den Anleger ergeben.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken und einer damit verbundene negative Entwicklung von Anlageobjekten besteht das Risiko, dass die Emittentin weniger Gewinne erwirtschaften würde. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage führen.

3.3.16.2 Geschäftsbereich Bauträger

Die Emittentin ist weiterhin als Bauträger tätig und damit – wie jedes in diesem Bereich tätige Unternehmen – in erheblichem Maße den typischerweise mit diesem Markt verbundenen bereits auch den zuvor dargestellten Risiken ausgesetzt und insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung abhängig. Sofern sich dieser Tätigkeitsbereich der Emittentin schlechter als von ihr prognostiziert entwickelt, könnte dies zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage führen.

3.3.16.3 Vertragserfüllungsrisiko

Die Ertragslage der Emittentin ist unter anderem davon abhängig, dass die Vertragspartner der von der Emittentin ihre Verpflichtungen aus den mit ihnen eingegangenen Verträgen einhalten. Vertragsverletzungen der Vertragspartner einschließlich deren Insolvenz können zur Kündigung von Verträgen führen. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage an die Anleger führen.

3.3.16.4 Inbetriebnahme – Verzögerungen bei Investitionen in Neubauprojekte

Die bauliche Fertigstellung der jeweiligen Anlageobjekte ist auch abhängig von den Witterungsbedingungen. Bei lang anhaltender schlechter Witterungslage kann sich die Fertigstellung verzögern, so dass es zu einer verspäteten Inbetriebnahme der jeweiligen Anlagen kommen kann. Andererseits besteht auch die Möglichkeit, dass beauftragte Lieferanten ihre Leistungen aus nicht vorhersehbaren Gründen nicht termingerecht oder nicht spezifikationskonform erbringen. Durch die verspätete Inbetriebnahme könnten geplante Umsätze nicht erreicht werden. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage an die Anleger führen.

3.3.16.5 Angaben und Aussagen Dritter

Im Zusammenhang mit den von der Emittentin zu erwerbenden Anlageobjekten werden externe Berater hinzugezogen. Zu diesen Beratern gehören unter anderem Finanz-, Rechts- und Steuer- sowie technische Berater. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die Einschätzungen und Wertungen dieser externen Berater vom tatsächlichen Zustand beziehungsweise von der zukünftigen Entwicklung der Anlageobjekte abweichen können. Die Emittentin war unter Umständen nicht in der Lage zu prüfen, ob diese Quellen richtig und vollständig und nicht etwa in sinnentstellender Weise verkürzt wiedergegeben wurden. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass es sich dabei ausschließlich um subjektive Einschätzungen und Schlussfolgerungen handeln kann.

3.3.16.5.1 Semi-Blind-Pool-Risiko

Die vorliegende unternehmerische Beteiligung hat Semi-Blind-Pool-Charakter. Das heißt, dass das Kapital der Anleger in das Gesellschaftsvermögen übergeht und dieses im Rahmen des Unternehmensgegenstandes zur freien Verfügung des Vorstandes steht. Konkrete Investitionsobjekte und deren Prüfung durch den Anleger sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur bedingt möglich. Auch die Nennung aller Investitionsobjekte und deren Prüfung durch den Anleger sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur bedingt möglich. Aus diesem Grund liegen auch den Planungen nur vereinzelte Einzelobjekte zugrunde sowie allgemeine Zielvorgaben, was zu einer erhöhten Planungsunsicherheit führen kann.

Der Erfolg der Emittentin hängt von den wirtschaftlichen Entwicklungen der einzelnen Investitionsvorhaben ab und damit von der Auswahl der jeweiligen Anlageobjekte. Hier besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien und Marktstrategien bzw. -analysen ungünstige Anlageobjekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten Anlageobjekte, d.h. die Immobilien sich negativ entwickeln, so dass geringere Ergebnisse bei der Emittentin erwirtschaftet werden. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage an die Anleger führen.

3.3.16.5.2 Wettbewerbsreaktionen

Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Markt, z.B. durch neue Produkte, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern, lassen sich nicht vorhersehen. Dadurch wäre eine negative Verschiebung der Emittentin am Markt möglich. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage an die Anleger führen.

3.3.16.5.3 Finanzierungsrisiko

Da das Beteiligungskapital in das Vermögen der Emittentin fließt und somit für investive Zwecke als auch zur Finanzierung laufender Kosten der Emittentin eingesetzt wird, können Einlagen der Anleger nicht in ihrer Gesamtheit sofort wertbildend investiert werden, sondern dienen zunächst auch zur Finanzierung von Emissions-, Vertriebs-, Konzeptions- und Verwaltungskosten. Soweit der Genossenschaft nur wenig Kapital aus dieser Emission zufließt, besteht das Risiko, dass dieses weitgehend oder vollständig für die mit der Emission verbundenen Kosten verbraucht wird und für Investitionen nicht zur Verfügung steht. Dies hat zur Folge, dass die Emittentin die in diesem Prospekt dargestellten Investitionen ggf. nicht vornehmen und ihre wirtschaftlichen Ziele nicht realisieren kann.

Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage an die Anleger führen.

3.3.16.5.4 Einspeisevergütung-Gesetz (EEG)

Das Gesetz über die Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Energien in das öffentliche Netz (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG) ist am 1.4.2000 in Kraft getreten und wurde 2011 novelliert. Nach dem EEG sind die Energieversorgungsunternehmen, mit wenigen Ausnahmetatbeständen, verpflichtet, den unter Verwendung regenerativer Energien erzeugten Strom abzunehmen und zu vergüten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das EEG während der Laufzeit der Kapitalanlage dahingehend ändert, dass die Abnahme- und Vergütungspflicht der Energieversorgungsunternehmen gänzlich entfallen könnte, sich die Vergütungssätze reduzieren oder das EEG ganz entfallen bzw. als rechtswidrig eingestuft werden könnte.

Aufgrund solcher Umstände könnten sich die Einnahmen der Emittentin aus der Vermietung und/oder Verkauf von Solarhäusern vermindern, so dass dadurch die Auszahlungen an die Anleger geringer als geplant ausfallen könnten.

3.3.16.5.5 Vertrieb

Der Kapitalzufluss der Emittentin ist von der Platzierung der nachrangigen Namensschuldverschreibung abhängig. Eine Platzierungsgarantie wird nicht übernommen. Sollte das angestrebte Kapital durch Zeichnung von den Anlegern nicht erreicht werden, so verringern sich die Möglichkeiten wirtschaftlich sinnvoller Investitionen. Im Falle einer extrem niedrigen Zeichnungssumme besteht das Risiko, dass eine Investition in Immobilienobjekte überhaupt nicht erfolgen kann. Dies kann zu einem Totalverlust der bis dahin geleisteten Einlagen führen.

3.3.16.5.6 Schlüsselpersonenrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt in erheblichem Maße von den Fähigkeiten der Mitglieder des Vorstandes ab. Scheidet eine dieser Personen oder beide Personen aus dem Unternehmen aus, könnte dies einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin und damit aufgrund der Nachrangigkeit der Kapitalanlage zu negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Kapitalanlage an die Anleger führen.

3.3.17 Anleihespezifische Risiken

3.3.17.1 Rechte aus Schuldverschreibungen

Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin und gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in ihrer Generalversammlung. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin ausüben.

3.3.17.2 Keine Einlagensicherung und keine staatliche Kontrolle

Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen bedient werden. Schuldverschreibungen unterliegen keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Insoweit überwacht keine staatliche Behörde die Geschäftstätigkeit und Mittelverwendung der Emittentin.

3.3.17.3 Veräußerbarkeit der Teilschuldverschreibungen

Die Teilschuldverschreibungen sind veräußerbar und damit fungibel. Ein Börsenhandel im Sinne eines organisierten Marktes besteht allerdings nicht. Die Entwicklung eines solchen Marktes für Teilschuldverschreibungen der vorliegenden Art ist derzeit nicht absehbar und nicht zu erwarten. Dies könnte zur Folge haben, dass der Anleger die von ihm gehaltenen Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit nicht oder nur unter Hinnahme von Verlusten verkaufen kann.

3.3.17.4 Platzierungsrisiko

Es ist die Platzierung eines Volumens von insgesamt Euro 5 Mio. vorgesehen. Sollte nicht das gesamte Volumen platziert werden können, könnten Finanzierungslücken entstehen. Da ein erheblicher Teil der für die Konzipierung und Vermarktung der vorliegenden Teilschuldverschreibungen sowie der im Rahmen der Investitionsprojekte anfallenden Kosten nicht variabel sind, steigt der Anteil der Kosten im Verhältnis zu dem Kapital, das gewinnbringend eingesetzt werden kann.

Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und deren Fähigkeit beeinträchtigen, das Kapital zurückzuzahlen, die Zinsen zu zahlen oder die Fälligkeitstermine einzuhalten.

3.3.17.5 Risiko infolge der Nachrangabrede / Fälligkeitsvorbehalt

Die Teilschuldverschreibungen stehen durch die Rangrücktrittserklärung im Rang hinter allen nicht nachrangigen Gläubigerforderungen gegen die Emittentin. Im Übrigen entstehen die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen nicht, wenn und soweit durch die Zahlung von Zins und Tilgung bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt wird. Im Fall der Insolvenz, der Unternehmenskrise oder der Liquidation werden daher zunächst die Fremdkapitalgeber befriedigt, dann erst die nachrangigen Fremdkapitalgeber. Erst, wenn die nicht nachrangigen Forderungen vollständig beglichen werden, werden die Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen bedient. Daher besitzt die Forderung des Anlegers ein höheres Ausfallrisiko, als wenn kein Nachrang erklärt worden wäre. Die Ertragsersparungen der Anleger könnten in diesem Fall nicht erfüllt werden.

3.3.17.6 Aufstockungsrisiko

Die Fides Wohnungsbau eG behält sich vor, weitere Schuldverschreibungen zu emittieren. Dies kann dazu führen, dass die hiernach begebenen Teilschuldverschreibungen – losgelöst davon, dass es grundsätzlich keinen liquiden Zweitmarkt gibt – aufgrund des höheren Angebots dann einen geringeren Marktwert haben.

3.3.17.7 Inflationsrisiko

Für den Anleger besteht ein teilweises Inflationsrisiko hinsichtlich der Zinszahlungen. Bei einer fest verzinslichen Teilschuldverschreibung sinkt der inflationsbereinigte Ertrag auf die Zinszahlungen mit steigender Inflation.

3.3.17.8 Veräußerbarkeit/Kursrisiko der Anleihen

Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der Teilschuldverschreibungen unterliegt aufgrund der Laufzeit der Beteiligung bis zum 31. Dezember 2019 grundsätzlich einer langfristigen Bindungsdauer. Eine vorzeitige Veräußerung der Teilschuldverschreibungen ist grundsätzlich möglich. Diese ist jedoch stark eingeschränkt, da die Anleihe nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Eine solche Notierung ist auch nicht vorgesehen. Ferner ist die Emittentin nicht verpflichtet, die ihr zum Erwerb angebotenen Teilschuldverschreibungen zu erwerben oder Anlegern Veräußerungsmöglichkeiten zu vermitteln oder nachzuweisen oder in sonstiger Weise die Veräußerung zu fördern. Bei Anlegern, die während der Laufzeit der Anleihe Teilschuldverschreibungen verkaufen möchten, besteht daher das Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen nur in Eigeninitiative und nicht oder zu einem aus Sicht des Anlegers geringen Marktpreis verkauft werden können. Darüber hinaus könnte der Marktpreis bei einem freihändigen Verkauf auch von dem allgemeinen Kapitalmarktzinsniveau abhängig sein. Als Folge könnte der Anleger einen geringeren Marktpreis als den Nennwert oder den voraussichtlichen Rückzahlungsbetrag erzielen.

3.3.17.9 Vorzeitige Rückzahlung

Der Emittentin wird in den Anleihebedingungen der angebotenen Teilschuldverschreibungen das Recht eingeräumt, die Teilschuldverschreibungen jeweils vorzeitig unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von wenigstens 90 Tagen jährlich vorzeitig zum Ende eines Zinslaufes zu kündigen (ordentliches Kündigungsrecht). Sofern die Emittentin von ihrem Recht zur Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen Gebrauch macht, besteht für den Anleger das Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen einen geringeren Ertrag ausweisen als die bei einer über den Kündigungszeitpunkt hinausgehenden Laufzeit erwartete. Insoweit würden im Falle der Kündigung nach deren Wirksamkeit keine weiteren Zinszahlungen erfolgen und der Rückzahlungsbetrag unter Umständen geringer ausfallen. Weiterhin könnte im Falle einer vorzeitigen Kündigung durch die Emittentin ein geringerer Rücknahmebetrag realisiert werden als bei einer Veräußerung der Teilschuldverschreibungen im Wege der privaten Weiterveräußerung, und dies könnte zu einer Minderung des Veräußerungserlöses führen.

3.3.17.10 Gläubigerversammlung

In den gesetzlich geregelten Fällen (Schuldverschreibungsgesetz) kann eine Versammlung der Gläubiger einer Schuldverschreibung (Gläubigerversammlung) einberufen werden.

Die Gläubigerversammlung ist berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Teilschuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Versammlungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen. Soweit die Emittentin ihr Recht zur nachträglichen Erhöhung des Angebotsvolumens ausübt, könnte dies zu einer Verwässerung des Stimmrechts des Anlegers in der Gläubigerversammlung führen.

3.3.17.11 Abstandnahme von der Zeichnung

Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, dass Anleger ihre Zeichnungsanträge zurückziehen können. Insoweit behält

sich die Emittentin das Recht vor, im Falle der Nicht- und/oder nicht fristgerechten Erfüllung der Einzahlungspflicht des Anlegers den Ausgleich des hierdurch entstandenen Schadens geltend zu machen.

3.4. Anlegerbezogene Risiken

Die nachfolgenden Abschnitte stellen die Risiken dar, die nicht nur zu einem Verlust des Anleihekaptals des Anlegers führen können, sondern darüber hinaus auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden können.

3.4.1 Fremdfinanzierung

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Teilschuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der Teilschuldverschreibungen erhöht. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit einer solchen Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind vom Anleger zu bedienen, unabhängig von der Rückzahlung des Anleihekaptals zum Nennbetrag sowie etwaiger Zinszahlungen durch die Emittentin. Der Anleger sollte sich nur zu einer Fremdfinanzierung entschließen, wenn er diese von der Entwicklung der Teilschuldverschreibungen unabhängigen Zahlungsverpflichtungen wirtschaftlich verkraften kann.

3.4.2 Steuern und Gesetz

Trotz des grundsätzlich bestehenden sog. Rückwirkungsverbotes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Teilschuldverschreibungen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Ausschüttungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die kalkulierten Erträge nicht (mehr) erzielt werden können.

3.4.3 Handelbarkeit

Da der Teilschuldverschreibungs-Inhaber seine Beteiligung veräußern kann, ist sie auch handelbar. Für den Handel mit Teilschuldverschreibungen gibt es bislang keine öffentlichen Markt, wie z.B. eine Börse für Aktien. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass sich kein Käufer findet, so dass der Anleger erst nach Ablauf der Laufzeit ausscheiden kann.

3.5. Abschließender Risikohinweis

Weitere wesentliche rechtliche und tatsächliche Risiken existieren nach Kenntnis der Emittentin nicht.

4. Marktumfeld

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt ist nach wie vor einer der wichtigsten Wirtschaftszweige Deutschlands. Immobilien machen ca. 85 % des deutschen Kapitalstocks aus. Gleichzeitig werden ca. 12,7% der deutschen Bruttowertschöpfung in der Wohnungs- und Grundstückswirtschaft erbracht.

Die Perspektiven für den deutschen Immobilienmarkt nehmen deutlich zu. Immobilien können schließlich ein solides Fundament privater Vermögensbildung sein. Nach Angaben der Deutschen Bundesbank werden bereits 41 % des Gesamtvermögens der deutschen Haushalte mit rund vier Billionen Euro in Grundstücke und Wohnimmobilien investiert. Diese Zahl unterstreicht die Bedeutung des Immobiliensektors für die Gesamtwirtschaft. Immobilien stellen seit jeher eine solide und wertstabile Anlage dar.

4.1. Immobilienumsätze in Deutschland

Derzeit sorgen vor allem niedrige Zinsen, die Sorge vor Inflation und relativ stabile Häuserpreise für steigende Immobilienumsätze. Ingesamt wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2011 private und gewerbliche Immobilien im Gesamtwert von Euro 80,75 Milliarden umgesetzt. Zu diesem Ergebnis kommt eine Hochrechnung des Immobilienverbandes IVD auf Basis des vom Bundesministerium für Finanzen erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens. Dies bedeutet einen Anstieg um fast 20 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in dem Euro 67,7 Milliarden zu verzeichnen waren.

In den einzelnen Bundesländern sind zum Teil hohe Umsatzzuwächse zu verzeichnen. Spitzenreiter ist Berlin, wo die Umsätze um mehr als 48 % angestiegen sind, gefolgt von Hamburg, wo die Umsätze um mehr als 43,7 % anstiegen. Zweistellige Umsatzzuwächse sind darüber hinaus in Nordrhein-Westfalen (+15,6 %) und Bayern (+16,3 %) sowie in Baden Württemberg mit 13,9 % zu verzeichnen. Jedoch nicht in allen Bundesländern gab es einen Anstieg der Umsätze. So sanken z.B. im Saarland die Immobilientransaktionen um 24,6 %.

Das so genannte Immobilientransaktionsvolumen bzw. der Immobilienumsatz umfasst sämtliche private und gewerbliche Immobilientransaktionen, die der Grunderwerbsteuer unterliegen. Da die überwiegende Zahl der Transaktionen – mit Ausnahme der Fälle, die der Erbschaft- und Schenkungsteuer unterliegen, sowie Share-Deals (Anteilskäufe unter 95 % an einer Objektgesellschaft, die ihrerseits wiederum ein Anlageobjekt erwirbt) – dieser besonderen Umsatzsteuer auf Grundstücksumsätze unterliegen, ist diese Statistik ein probates Mittel, die jährlichen Immobilienumsätze zu erfassen.

4.1.1 Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes

Eine aktuelle Studie des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) aus Mannheim sieht auch für die Zukunft eine stabile Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Diese Wertentwicklung soll insbesondere auf der Qualität und dem Standort der Immobilie fußen und sich ebenfalls auch dem Bevölkerungszuwachs in den deutschen Städten gründen.

Es müssen – laut ZEW – Studie – bei einer Prognose zur Wertentwicklung der Immobilien insbesondere auch neben den direkten auch die indirekten Effekte des demographischen Wandels sowie darüber hinaus gehende positive und negative Einflussfaktoren Beachtung finden. So insbesondere auch die Anzahl an privaten Haushalten.

Es wird von vielen Prognosen trotz rückläufiger Bevölkerungszahl bis mindestens 2020 eine Zunahme der privaten Haushalte in Deutschland erwartet. Diese Entwicklung könnte einen Zuwachs der künftigen Wohnungs- und Wohnflächennachfrage bewirken. Dies könnte sich wiederum positiv auf eine Preisstabilität von Immobilien auswirken. Auch die demographische Entwicklung wie auch die Förderung der Altersvorsorge im Rahmen der Riester-Rente könnte in den nächsten Jahren zu einer Steigerung der Nachfrage nach Immobilien führen.

Da aber für die Nachfrage nach Immobilien auch die Angebotsseite von Wichtigkeit sei, sei ebenfalls großen Wert auf den Neubau und vom Abgang vorhandener Wohnungen zu legen.

Nach einer Studie des Eduard Pestel Instituts, Hannover (im Auftrag des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – BFW, des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel – BDB und der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau – DGfM) sind Baufertigstellungen von jährlich 400.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 notwendig um den langfristigen Bedarf an Wohnraum decken zu können.

4.1.2 Entwicklung des Mietwohnungsmarktes

Hinsichtlich der Entwicklung der Mietpreise zeichnet sich in Deutschland bereits eine steigende Tendenz ab. So berichtet u.a. Immowelt unter Berufung auf Ergebnisse einer Untersuchung des Mietbarometers von 81 deutschen Großstädten, dass die Mieten vielfach steigen würden. In 35 dieser Großstädte, unter anderem Kiel, Lübeck und Würzburg liegen die Mietpreissteigerungen laut Immowelt im zweistelligen Bereich. Nur in der Mitte Deutschlands in 17 Großstädten, insbesondere auch im Raum Bielefeld und Paderborn befindet sich der Mietpreis in einer Abwärtsbewegung.

5. Die Geschäftstätigkeit der Fides Wohnungsbau eG

5.1. Unternehmenshistorie

Die Emittentin wurde unter der Firmung Fides Wohnungsbau eG am 04. Juni 2002 in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft nach deutschem Recht gegründet und unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Sie ist am 20. Juni 2002 unter der Nr. GnR 132 beim Amtsgericht in Weiden i.d.OPf. im Handelsregister eingetragen worden. Der Sitz der Gesellschaft ist Weiden i.d.OPf. (Geschäftsanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 9a, D-92637 Weiden i.d.OPf.).

Die Gründung der Emittentin ist auf die zu der damaligen Zeit bestehenden gesetzlichen Bestimmungen zur Eigenheimzulage zurückzuführen. So bot der damalige § 17 des Eigenheimzulagengesetzes sogenannten jungen Wohnungsbau-Gesellschaften besondere Vorteile, sofern diese neue Mitglieder gewinnen konnte. Ein Mitglied einer ab dem Jahr 1995 gegründeten Wohnungsbau-Genossenschaft konnte aufgrund dieser zum Zeitpunkt der Gründung der Emittentin geltende Rechtslage für eine Beteiligung eine jährliche Grundförderung sowie eine zusätzliche Förderung für jedes förderungsfähige Kind und Jahr erzielen.

5.2. Geschäftstätigkeit

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft, verbunden mit der Möglichkeit des Eigentumserwerbes genossenschaftlichen Wohnraums durch die Mitglieder als auch die Abdeckung des Wohnbedarfs Dritter. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören bei gemischt genutzten Wohnanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Genossenschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die der wirtschaftlichen Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder dienlich sind und sie kann sich hier dritter Unternehmen bedienen, sich an solchen beteiligen oder Eigen-Gesellschaften bilden. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

5.2.1 Die Investitionstätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft

Die Investitionen der Emittentin erfolgt in die im Folgenden dargestellten drei Hauptbereiche:

- Eigenheimsparplan
- Bauträgertätigkeit
- Bestandsaufbau

5.2.1.1 Eigenheimsparplan

Die Emittentin bietet an dem Investitionskonzept interessierten Mitgliedern die Möglichkeit Geschäftsanteile (=Genossenschaftsanteile) in Höhe von maximal Euro 50.000,- an der Fides Wohnungsbau eG zu zeichnen, wobei die Einzahlung dieser Beteiligungssumme zuzüglich Abschlussgebühren sowohl durch eine Einmalzahlung als auch durch monatliche Raten über einen zuvor festgelegten Zeitraum erfolgen kann.

Durch die Zeichnung der Beteiligung erlangt das Mitglied bestimmte Vorteile. Dazu gehört unter anderem, dass die Emittentin dem Mitglied ein dem Mitgliedwunsch annähernd entsprechendes Wohnobjekt in der Heimatstadt des Mitgliedes sucht, dieses erwirbt und für 25 Jahre dem Mitglied zu einem Jahresmietpreis von 5,5 % der Anschaffungskosten dieses Objektes zur Verfügung stellt. Dabei steht dem einzelnen Mitglied bei dem dem Erwerb vorge-schalteten Auswahlprozess ein Mitbestimmungsrecht zu.

Dem Mitglied wird darüber hinaus ein Erwerbsrecht für dieses Objekt eingeräumt. Innerhalb der Nutzungsdauer von 25 Jahren kann das Objekt durch das Mitglied zum Einstandspreis der Emittentin erworben werden. Bei einem Erwerb eines solchen Objektes durch das Mitglied erfolgt eine Anrechnung der bereits durch das Mitglied geleisteten Einlage zum aktuellen Wert auf den Erwerbspreis.

Der Erwerbspreis zuzüglich anderweitig anfallender Kaufnebenkosten ist in einem solchen Fall auf das fünffache der einbezahlten Beteiligungssumme des Mitgliedes begrenzt.

Zahlenbeispiel:

Gezeichnete Geschäftsanteile:	Euro 40.000,-
Einzahlung durch das Mitglied nach Abschlussgebühren:	Euro 40.000,-
Maximale Investitionssumme für das Wunschobjekt:	Euro 200.000,-
incl. Kaufnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Umschreibung	
Jahresnutzungsgebühr ohne Nebenkosten:	Euro 11.000,-

Der erforderliche – die Eigenzahlung des Mitgliedes überschneidende Investitionsbetrag – wird grundsätzlich durch die Hausbank der Emittentin oder durch die weiteren Einzahlungen der Mitgliedergemeinschaft finanziert.

5.2.1.2 Baurägetätigkeit

Einer der Grundpfeiler der Geschäftstätigkeit ist bereits seit Gründung der Emittentin das Baurägetgeschäft. Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden durch die Emittentin drei Bauvorhaben in Weiden i.d. Opf mit insgesamt 42 Wohnungen verwirklicht und diese konnten überwiegend an Interessenten im Teileigentum weiter veräußert werden. Aus diesem Bauvorhaben konnte die Emittentin einen Gewinn in Höhe von Euro 420.000,- erzielen. Zuletzt wurde im Jahr 2011 das Bauvorhaben Naabwiesen III in Weiden i.d. Opf abgeschlossen. Für den letzten Bauabschnitt im Baugebiet Naabwiesen IV wurde das Grundstück gesichert. Nach Abschluss der Planung wird der Baubeginn für weitere 14 moderne Wohnungen voraussichtlich im Frühjahr 2012 erfolgen. Ziel der Fides Wohnungsbau eG ist es erschwinglichen und modernen Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen. Dieses vorrangige Ziel konnte die Emittentin – insbesondere auch gemessen an der zunehmenden Nachfrage interessierter Käufer – bislang stets erreichen.

5.2.1.3 Bestandsaufbau

Als weiterer Eckpfeiler der Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Bestandsaufbau zu sehen. Schon im Jahr 2004 hat die Emittentin mit dem Aufbau eines Wohnungsbestandes begonnen. So wurde mit dem Bau von fünf Reihenhäusern der Grundstück für den Bestandsaufbau an Immobilien geschaffen. Mittlerweile konnte die Emittentin ihren Bestand an Immobilien erheblich ausbauen und besitzt bereits 108 Wohnobjekte, die auf das gesamte Bundesgebiet verteilt sind. Dieser solide Bestand ermöglicht der Emittentin die Erzielung stabiler Erträge zur Absicherung ihres laufenden Geschäftsbetriebs. Daher legt die Emittentin auch einen besonderen Fokus auf die laufende Erweiterung des Immobilienbestandes. Dieser soll auch insbesondere durch den Mittelzufluss aus der vorliegenden Anleihenemission gefördert werden.

5.3. Bedeutsame Verträge / Erklärungen

Abhängigkeiten der Emittentin von Verträgen, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind, bestehen dahingehend, dass die Emittentin das Grundstück auf dem der 4. Bauabschnitt des Wohnparks Naabwiese in Weiden errichtet werden soll mit Kaufvertrag vom 14. Juli 2011 von der Stadt Weiden erworben hat.

Der Kaufpreis betrug Euro 294.294,-. Sollte dieser Vertrag durch eine der Parteien aufgrund rechtlicher Mängel angefochten werden, könnte die Emittentin den Bau des 4. Abschnittes des Wohnparks Naabwiesen auf diesem Grundstück nicht durchführen. Die Emittentin wäre dann gezwungen ein neues Grundstück für die Bauphase zu finden und ggf. einen höheren Preis als kalkuliert dafür zu zahlen. Daher ist die Errichtung des 4. Bauabschnittes des Wohnparks Naabwiese von dem Bestand des Kaufvertrages mit der Stadt Weiden abhängig. Auch wurde der Erwerb des Grundstückes durch eine Finanzierung der Volksbank Nordoberpfalz eG in Höhe des Erwerbspreises ermöglicht. Der gegenständliche Vertrag wurde am 10. August 2011 geschlossen. Die Rückzahlung erfolgt durch den Abverkauf von Wohnungen des Bauprojektes Naabwiesen, wobei der Zinssatz bei 4,5% p.a. liegt. Sollte kein 100%iger Abverkauf der Wohnungen erfolgen, wird nach Abschluss der Baumaßnahme der Endsaldo in ein Annuitätendarlehen umgewandelt.

Darüber hinaus bestehen Abhängigkeiten der Emittentin von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht.

5.4. Laufende Investitionen

Nach Abschluss des Bauvorhabens Naabwiesen III in Weiden i.d.Opf. mit dem Bau von 14 Wohnungen im Juli 2011 stehen abhängig von dem Zufluss des Anleihekaptals verschiedene vorbereitete Projekte zur Verwirklichung an. An erster Stelle steht hier die Verwirklichung des 4. Bauabschnittes im Wohnpark Naabwiesen in Weiden i.d.Opf. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde schon das Grundstück von der Stadtverwaltung erworben und mit der Planung des zu errichtenden Gebäudes begonnen. Nach derzeitigem Planungsstand wird das Objekt 14 Wohnungen umfassen und eine Gesamtinvestition von Euro 2.200.000,- erfordern.

Darüber hinaus plant die Emittentin den satzungemäßen Ausbau von Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft, was den regelmäßigen Ankauf von Bestandsimmobilien im gesamten Bundesgebiet erfordert. Dies wird für das Jahr 2012 und 2013 eine Gesamtinvestition von Euro 1.850.000,- erfordern.

Es gibt keine weiteren wichtigen laufenden Investitionen mit Ausnahme der Finanzanlagen.

5.5. Geschäftsgang 2011 und Aussichten

Die Tätigkeit der Fides Wohnungsbau eG ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

Die Fides Wohnungsbau eG hat sich im Sommer 2011 dazu entschlossen, die bestehenden 71 Wohnungen in Altdorf bei Landshut in den Einzelverkauf zu geben. Seit Erwerb der Wohnungen in Altdorf stand die Fides Wohnungsbau eG immer wieder Anfragen von Mietern oder Kapitalanlegern gegenüber, die sich für den Erwerb einzelner Wohnungen aus den übernommenen Objekten interessiert zeigten. Durch diese Anfragen wurde eine erhöhte Nachfrage für gebrauchte Wohnungen im Großraum Landshut deutlich. Auch erschien der Marktpreis solcher Wohnungen über den Einstandspreis zu liegen. Aufgrund dieser Erwägungen beschloss der Vorstand der Fides Wohnungsbau eG, dass ab August 2011 die Wohnungen aktiv vermarktet werden sollten. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden zwischenzeitlich fünf Wohnungen abverkauft. Dies führte zu einem Buchgewinn von rund Euro 72.000,-.

Bei dem weiteren Aufbau von Bestandsimmobilien liegt das Augenmerk insbesondere auf dem bereits dargestellten Eigenheimsparplan. Die Emittentin wird auch den neu im Jahr 2011 geworbenen Mitgliedern, die aufgrund ihres Beitritts zur Fides Wohnungsbau eG die Absicht verfolgen, ihren Wohnwunsch über den Weg des angebotenen Eigenheimsparplans zu verwirklichen, diese Möglichkeit einräumen. Gerade aufgrund ihrer vertraglich eingegangenen Verpflichtungen sieht die Emittentin ihre vordergründige Aufgabe darin, die Verwirklichung der einzelnen Objekterwerbe sicherzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen wird die Emittentin, auch durch die prospektgegenständlichen Einwerbungen von Teilschuldverschreibungen, ihre ausreichende Liquidität in ihren Fokus stellen. So kann die Anschaffung von einzelnen Wohnimmobilien zugunsten einzelner Mitglieder, die in die Anschaffung stark miteinbezogen sind, sich insbesondere positiv auf die langfristige Vermietbarkeit und den Werterhalt der jeweiligen Objekte auswirken, da eine vielfache höhere Identifikation durch den Mieter mit der Wohnung erfolgt. Das nutzende Mitglied sieht in dem Objekt in Hinblick des eingetragenen Rechts zum späteren Eigentumserwerb bereits als sein künftiges Eigentum, was sich darin bemerkbar macht, dass es die Wohnung schon heute entsprechend pfleglich nutzt. Ebenso wirkt sich dieser Umstand auf die Mieltreue aus, was zu einer wesentlich weniger Fluktuation und Verwaltungsaufwand führt und somit zu stabilen Einnahmen auf Seiten der Emittentin.

Zur weiteren Stärkung der Ertragslage arbeitet die Fides Wohnungsbau eG verstärkt am Aufbau weiterer Wohnungsbestände. Aktuell prüft die Emittentin eine Nachfolgeinvestition in Niedersachsen.

Die Emittenten kalkuliert im Geschäftsjahr 2011 mit keinem Mittelzufluss aus dem prospektgegenständlichen Angebot und einem Jahresüberschuss von ca. Euro 50.000,-. Für das Geschäftsjahr 2012 rechnet die Emittentin mit einem Mittelzufluss aus dem prospektgegenständlichen Angebot in Höhe von Euro 3.000.000,- und einem Jahresüberschuss von ca. Euro 50.000,- nach Abzug der Zinsen.

6. Anlageziel, Anlagepolitik und Anlageobjekte

6.1. Anlageziel, geplante Anlageobjekte

Das **Anlageziel** der Fides Wohnungsbau eG ist es, die Nettoeinnahmen aus dem Angebot entsprechend ihrem Gesellschaftszweck für den Kauf, die Errichtung den Verkauf, Vermietung und die Verwaltung von Wohnimmobilien zu nutzen.

Nach Abschluss des Bauvorhabens Naabwiesen III in Weiden i.d.Opf. mit dem Bau von 14 Wohnungen im Juli 2011 stehen abhängig von dem Zufluss des Anleihekaptals verschiedene vorbereitete Projekte zur Verwirklichung an.

Im folgenden werden die einzelnen **Anlageobjekte** vorgestellt. An erster Stelle steht hier die Verwirklichung des 4. Bauabschnittes im Wohnpark Naabwiesen in Weiden i.d.Opf. Die Planungen umfassen hierbei die Errichtung von 14 Wohnungen mit einer verkaufbaren Gesamtnutzfläche von 1072 m² zuzüglich Tiefgaragenplätzen und Carports. Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.078 m² wurde mit Kaufvertrag vom 14. Juli 2011 von der Stadt Weiden erworben. Der Kaufpreis betrug Euro 294.294,-. Die Emittentin hat zum Erwerb des Grundstückes eine Bankfinanzierung in Höhe des Kaufpreises in Anspruch genommen. Der gegenständliche Vertrag wurde am 10. August 2011 geschlossen. Die Rückzahlung erfolgt durch den Abverkauf von Wohnungen des Bauprojektes Naabwiesen, wobei der Zinssatz bei 4,5% p.a. liegt. Sollte kein 100%iger Abverkauf der Wohnungen erfolgen, wird nach Abschluss der Baumaßnahme der Endsaldo in ein Annuitätendarlehen umgewandelt.

Die Planung des Objektes ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits abgeschlossen und die Baugenehmigung wurde am 16. November 2011 erteilt. Der Baubeginn soll nach Planungen der Emittentin im Frühjahr 2012 erfolgen. Die auf diesem Grundstück neu zu bauenden Wohnungen sollen nach Planungen der Emittentin als Eigentumswohnungen für Eigennutzer und Kapitalanleger angeboten werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt der Emittentin bereits eine Vielzahl an qualifizierten Kaufanfragen vor. Bei der Vermarktung wird die Emittentin von einer örtlichen Genossenschaftsbank betreut. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei Euro 2.200.000,-.

Als weiteres Anlageobjekt plant die Emittentin den satzungsgemäßen Ausbau von Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft, was den regelmäßigen Ankauf von Bestandsimmobilien im gesamten Bundesgebiet erfordert. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt voraussichtlich bei Euro 1.850.000,-.

Als weiteres Anlageobjekt wird sich die Emittentin auf die Verwirklichung von Solarhäusern für junge Familien konzentrieren. Hierzu wird die Genossenschaft im ersten Entwicklungsschritt Musterhäuser erstellen, die es interessierten Käufern ermöglichen, sich dem Prinzip dieser energieeffizienten Wohnhäuser unter realen Bedingungen zu nähern. Absicht der Emittentin ist es hierbei, ihre Bauträgertätigkeit im Bereich des bestehenden Geschosswohnungsbau auf den Einfamilienhausbau auszudehnen. Hierzu legt die Emittentin besonderes Augenmerk auf die Zielgruppe junger Familien, welche zusätzlich Wert auf eine energieeffiziente Bauweise legen. Nach derzeitiger Planung der Emittentin soll in der zweiten Jahreshälfte 2012 mit dem Bau der ersten Musterhäuser begonnen werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt voraussichtlich bei Euro 650.000,-.

Bei dieser Tätigkeit kommt der Emittentin das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zu Gute, da dieses für Anlagen einen zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme einer Solaranlage einmalig festgelegten Tarif zur Abnahme des Stromes manifestiert. Nach der letzten Änderung des Gesetzes am 28. Juli 2011 erfolgt eine Absenkung der Vergütung des abgenommenen Stromes jährlich in Teilschritten.

6.2. Investitionsgrundsätze, Anlagepolitik

Die Emittentin hat für die Investition in Bestandsimmobilien die im folgenden dargestellten Investitionsgrundsätze aufgestellt.

- Gute Standortqualität im Einzugsbereich von Ballungsgebieten oder Städten mit erkennbarem Entwicklungspotenzial
- Teilbare Wohnimmobilien mit max. 20% Gewerbeanteil
- Hoher Vermietungsstand
- Objekte aus Bankenverwertung
- Die erzielbare Mietnettorendite muss höher als 7% p.a. sein.
- Mietsteigerungspotenzial
- Einzelinvestitionsvolumen kleiner als Euro 3 Mio. (Risikostreuung)
- Vermarktungspotenzial im Einzelverkauf

Die **Anlagepolitik** besteht darin, dass bei erfolgreicher Umsetzung der Investitionsgrundsätze die Emittentin Erträge generiert, woran die Anleger durch die Gewährung des festen Zinssatzes partizipieren.

6.3. Realisierungsgrad

Die Investition der Fides Wohnungsbau eG sieht unter anderem die Realisierung der dargestellten Anlageobjekte vor. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde bereits das Grundstück für den 4. Bauabschnitt des Wohnparks Na-abwiesen mit einer Gesamtfläche von 1.078 m² mit Kaufvertrag vom 14. Juli 2011 von der Stadt Weiden erworben. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden jedoch keine weiteren liquiden Investitionen vorgenommen.

6.4. Konkrete Investitionsplanung

6.4.1 Einleitung

Die nachfolgende Übersicht stellt in Bezug auf die geplanten Investitionen die Herkunft der einzusetzenden Mittel sowie deren Einsatz in Verbindung mit den Emissionskosten dar.

Abgebildet wird hierbei die Investitionsphase, die mit der Herausgabe des Verkaufsprospektes beginnt und dem vollständigen Mittelzufluss aus der Namensschuldverschreibung endet.

Bei der Darstellung der Mittelherkunft und Mittelverwendung handelt es sich um kalkulierte Planzahlen der Emittentin, die in Form einer Prognose für den Investitionszeitraum aufgestellt wurden. Die Investitionsplanung beruht im Wesentlichen auf dem plangemäßen Zufluss des Anleihekaptals.

6.4.2 Kalkulation der Investitionen

<i>Mittelherkunft (Prognose)</i>	absolut in Euro	in % der Finanzierungsmittel	
1. Anleihekaptal	5.000.000,00	95,24%	
2. Agio	250.000,00	4,76%	
Finanzierungsmittel insgesamt	5.250.000,00	100,00%	

<i>Mittelverwendung (Prognose)</i>	absolut in Euro	in % des Gesamtaufwandes	in % des Emissionsvolumens inkl. Agio
3. Aufwand für den Erwerb/ die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten	4.700.000,00	89,52%	89,52%
4. Beteiligungsabhängige Kosten	550.000,00	10,48%	10,48%
Gesamtaufwand	5.250.000,00	100%	100%

6.4.3 Erläuterung der Investitionsplanung (2011 bis einschließlich 2013)

6.4.3.1 Mittelherkunft

6.4.3.1.1 Anleihekaptal

Das Angebot der Emittentin sieht vor, dass Anleihekaptal in Höhe von Euro 5.000.000,- platziert wird.

Als vermögensverwaltendes Unternehmen ist es der Emittentin vielmehr möglich, die vorgesehenen Investitionen auch abgestuft und zeitlich versetzt vorzunehmen. Für einen dynamischen Geschäftsverlauf wäre zwar eine kurzfristige Platzierung der Emission von Vorteil, aus heutiger Sicht ist jedoch für den Aufbau der Emittentin eine Vollplatzierung der Emission nicht erforderlich.

Die angebotenen Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von Euro 5.000.000,- sollen bis zum Jahresende 2013 vollständig platziert werden. Nach Planungen der Emittentin wird der Fides Wohnungsbau eG im Jahr 2011 Kapital in Höhe von Euro 0,-, im Jahr 2012 in Höhe von etwa Euro 3.000.000,- und im Jahr 2013 in Höhe von etwa weiteren Euro 2.000.000,- zufließen.

6.4.3.1.2 Agio

Mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen haben die Anleger neben dem Nennbetrag ein Agio als Ausgabeaufschlag zu leisten. Dieses beträgt 5 % des Nennbetrages.

Es dient der teilweisen Deckung der Emissionskosten.

6.4.3.2 Mittelverwendung

6.4.3.2.1 Aufwand für den Erwerb/ die Herstellung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten

Die Emittentin plant die Realisierung der im vorherigen Kapitel beschriebenen Anlageobjekte. Dabei sind Aufwendungen in Höhe von ca. Euro 1.850.000,- für den Erwerb von Immobilien, in Höhe von ca. Euro 2.200.000,- für den Bau der Immobilien, sowie in Höhe von ca. Euro 650.000,- für die Errichtung von Solar-Musterhäusern geplant. Der Fremdkapital-Anteil bei der Investition in den Erwerb von Immobilien im Rahmen des Bestandsaufbaus sowie auch bei der Errichtung von Solarhäusern soll nach Planungen der Emittentin 0% betragen. Hinsichtlich der Investition des vierten Bauabschnittes des Projektes Naabwiesen IV wird in Abhängigkeit des Emissionsfortschrittes Fremdkapital im Rahmen einer Zwischenfinanzierung eingesetzt, um den Baubeginn sowie den Baufortschritt nicht zu gefährden. Das Erfordernis der zusätzlichen Nutzung von Fremdkapital sowie die Höhe des möglichen Fremdkapitals hängt von den zufließenden Mitteln aus der Emission ab und kann daher nicht genau beziffert werden.

6.4.3.2.2 Beteiligungsabhängige Kosten

Zu den Kosten zählen zum einen die Vergütungen für die Platzierung der Anleihe und zum anderen die Nebenkosten aus der Konzeption der Beteiligung und der Vermarktung.

Die Platzierungsprovisionen betragen nach der Kalkulation der Emittentin ca. 10% des eingezahlten Anleihekaptals.

Die Kosten aus der Konzeption und der Vermarktung der Beteiligung umfassen die Entwicklung des Beteiligungskonzeptes, die steuerliche und rechtliche Konzeption der Beteiligung, die Erstellung und den Druck des Prospektes sowie weiterer Marketingunterlagen. Sie wurden mit Euro 50.000,- kalkuliert.

7. Die Beteiligung

7.1. Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage

Mit diesem Verkaufsprospekt werden Vermögensanlagen und zwar auf den Namen des Inhabers lautende nachrangige Teilschuldverschreibungen zum Erwerb angeboten.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt Euro 5.000.000,-. Die Gesamtanzahl der angebotenen Vermögensanlagen umfasst 50.000 auf den Namen lautende nachrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 100,-. Die Schuldverschreibung trägt die Emissionsbezeichnung Serie 2012.

Jede Teilschuldverschreibung beinhaltet die gleichen Rechte und Pflichten für die Teilschuldverschreibungs-Inhaber sowie die gleichen Rechte und Pflichten der Emittentin gegenüber den Teilschuldverschreibungs-Inhabern.

7.2. Rechtliche Grundlagen des Angebotes

Die Teilschuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Rückzahlung des jeweiligen Nennwerts am Ende der Laufzeit sowie auf eine feste Verzinsung des Nennwerts während der Laufzeit. Die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen erfolgt in effektiven Stücken. Die Teilschuldverschreibungen der Emittentin im Gesamtnennbetrag von Euro 5.000.000,- sind untereinander gleichberechtigte und fortlaufend nummerierte Teilschuldverschreibungen. Hierbei handelt es sich um Gläubigerrechte, die in den sog. Anleihebedingungen geregelt sind. Gesellschaftliche Mitwirkungsrechte wie Teilnahme an der Generalversammlung und Stimmrecht gewähren die Teilschuldverschreibungen nicht.

Die Rechte und Pflichten der Anleger gegenüber der Emittentin ergeben sich ausschließlich aus den auf den Seiten 47ff. dieses Prospektes abgedruckten Anleihebedingungen, in denen Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Zahlungsvoraussetzungen, Laufzeit etc. geregelt sind. Zudem gilt das Schuldverschreibungsgesetz (Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen) vom 31. Juli 2009.

Die Beteiligung des Anlegers erfolgt unmittelbar bei der Emittentin und nicht über einen Treuhänder.

7.3. Rechte der Anleger

7.3.1 Verzinsung

Die Teilschuldverschreibungen beinhalten einen Anspruch auf Zahlung eines festen Zinssatzes über die gesamte Laufzeit. Die Teilschuldverschreibungen sind ab dem 01. Januar 2012, frühestens jedoch ab dem Begebungszeitpunkt (Zeitpunkt der erstmaligen Verbriefung der jeweiligen Teilschuldverschreibung in einer Sammelurkunde) mit 7,0% p.a. bezogen auf den Nennbetrag zu verzinsen. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung taggenau nach der Methode act/act.

7.3.2 Zinslauf, Fälligkeit

Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen beginnt (einschließlich) am 01. Januar eines Kalenderjahres und endet am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Der erste Zinslauf beginnt am 01. Januar 2012 und endet am 31. Dezember 2012. Der letzte Zinslauf beginnt am 01. Januar 2019 und endet am 31. Dezember 2019. Bei Ausgabe von Teilschuldverschreibungen nach dem 01. Januar 2012 beginnt der Zinslauf am Begebungszeitpunkt. Die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen endet zum Ablauf des letzten Zinslaufes.

Die Zinsen für jeden Zinslauf sind nachträglich am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufes zur Zahlung fällig („Zinstermin“), beginnend am 02. Januar 2013. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 02. Januar 2020 fällig („letzter Zinstermin“). Ist ein Fälligkeitstag für die Zahlung von Zinsen kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung am nächsten Tag geleistet, der ein Bankarbeitstag ist, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung zusätzliche Zinsen zu zahlen sind.

Soweit die Emittentin die Zinsen für einen Zinstermin nicht am Fälligkeitstag zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung.

7.3.3 Rückzahlung

Der Anleger hat gegen die Emittentin einen Anspruch auf Rückzahlung des Anleihekaptals zu 100 % des Nennbetrages.

Die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen erfolgt nach Ablauf der Laufzeit am 02. Januar 2020 („**Fälligkeitstag**“).

Die Rückzahlung erfolgt jeweils Zug um Zug gegen Vorlage der Sammelurkunde zur Entwertung.

7.3.4 Auszahlungen, Zahlstelle

Die Auszahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des Nennwertes der Teilschuldverschreibungen erfolgt durch die Zahlstelle Fides Wohnungsbau eG (Geschäftsanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 9a, 92637 Weiden i.d. OPf) in eigener Durchführung. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen.

7.3.5 Mittelverwendung

Das Anleihekaptal unterliegt einer Mittelverwendung. Die Emittentin ist verpflichtet, das Anleihekaptal in Höhe von 90 % des Nennbetrages zu dem Zweck der Investition in Grundstücke und Immobilien zu verwenden. Dabei müssen diese Grundstücke und Immobilien folgende Kriterien erfüllen:

- in der Bundesrepublik Deutschland gelegene Grundstücke und Immobilien, die eine gewerbewirtschaftliche und/oder wohnwirtschaftliche Nutzung ermöglichen sowie grundstücksgleiche Rechte an derartig nutzbaren Grundstücken. Dazu zählen auch Teil- und Bruchteilseigentum;
- die in Betracht kommenden Grundstücke und Immobilien müssen eine Ertragskraft in Form laufender Erträge oder eine Substanzwertsteigerung aufweisen. Eine Mindestrendite ist nicht nachzuweisen.

7.3.6 Nachrangigkeit, Fälligkeitsvorbehalt

Die Teilschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen bedingte, unmittelbare, nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben. Die Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen treten deshalb gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die Emittentin im Rang zurück. Zahlung von Zins und Kapital erfolgt im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder ihrer Liquidation erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger.

Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen – insbesondere in Bezug auf die Zins- sowie die Rückzahlungsansprüche – stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Anleiheschuldnerin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Werden aufgrund dieses Vorbehaltes Zahlungen nicht fällig oder können durch die Emittentin nicht geleistet werden, sind diese unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird, drei Monate nach dem eigentlichen Fälligkeitstag fällig.

7.3.7 Liquidationserlös

Die Anleger haben keine Rechte an den Vermögensgegenständen und Rechten der Emittentin und sind auch nicht am Liquidationserlös der Emittentin beteiligt.

7.3.8 Nachzahlungsanspruch

Es besteht während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen ein Nachzahlungsanspruch der Anleger für nicht oder nur teilweise bediente Zinsansprüche sowie den Rückzahlungsanspruch, sofern durch die Zahlungen ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Die Höhe des Nachzahlungsanspruches richtet sich danach, ob der Zahlungsvorbehalte vollständig oder nur teilweise während der Laufzeit erfüllt werden können.

7.3.9 Verzug

Soweit die Anleiheschuldnerin die Zinsen trotz Fälligkeit nicht zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Fälligkeitstag und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit dem auf den Nennbetrag jeweils anzuwendenden Zinssatz nach der Zinsmethode act/act taggenau berechnet.

Soweit die Anleiheschuldnerin die wirksam gekündigten Teilschuldverschreibungen nach Vorlage der Sammelurkunde zur Entwertung trotz Fälligkeit nicht zurückzahlt, werden die Teilschuldverschreibungen ab dem letzten Fälligkeitstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung entspricht vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit dem Zinssatz in Höhe von 7,0% p.a. bezogen auf den Nennbetrag nach der Zinsmethode act/act taggenau verzinst.

7.3.10 Laufzeit und Kündigungsrechte

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 01. Januar 2012 und endet am 31. Dezember 2019, sofern

sie nicht durch eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Anleger oder eine Sonderkündigung der Emittentin endet.

7.3.10.1 Ordentliche Kündigung

Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers besteht nicht.

7.3.10.2 Kündigung aus wichtigem Grund

Jeder Anleger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nominalwert zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- die Anleiheschuldnerin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 90 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstermin zahlt, oder
- die Anleiheschuldnerin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder
- ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Anleiheschuldnerin eröffnet und nicht innerhalb von 90 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben bzw. ausgesetzt wird oder durch die Anleiheschuldnerin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, oder
- die Anleiheschuldnerin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Teilschuldverschreibung nicht erfüllt oder beachtet („Pflichtverletzung“) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Anleiheschuldnerin hierüber von dem Anleger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Anleiheschuldnerin vom Anleger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten, oder
- die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft alle Verpflichtungen übernimmt, die die Anleiheschuldnerin im Zusammenhang mit dieser Teilschuldverschreibung eingegangen ist. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

7.3.10.3 Form der Kündigung aus wichtigem Grund

Die Kündigung durch Anleger hat per eingeschriebenen Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis der Teilschuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung von aufgrund der Kündigung durch die Anleiheschuldnerin geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Teilschuldverschreibungen des Anlegers an die Emittentin.

7.3.10.4 Sonderkündigung der Emittentin

Die Emittentin ist berechtigt, alle ausstehenden Teilschuldverschreibungen nach einer Laufzeit von vier Jahren insgesamt oder quotal unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von wenigstens 90 Tagen jährlich vorzeitig zum Ende eines Zinslaufes zu kündigen und die Anleihen zu einem unter dem Rückzahlungsbetrag liegenden Betrages zurück zu erwerben. Der Rückzahlungsbetrag entspricht hierbei dann dem gekündigten Nennbetrag. Die Kündigung durch die Emittentin erfolgt durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger.

7.3.11 Mitgliedschaftsrechte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt die Geschäftsführung allein dem Vorstand der Emittentin. Dem Anleger stehen keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Generalversammlung zu.

7.3.12 Gläubigerversammlung

Entsprechend den Bestimmungen des Schuldverschreibungsgesetzes kann eine Gläubigerversammlung einberufen werden. Bei der Gläubigerversammlung handelt es sich um eine Vertretung der Anleger der jeweiligen Schuldverschreibungen gegenüber der Emittentin. Die wesentlichen gesetzlichen Regelungen zur Gläubigerversammlung stellen sich wie folgt dar:

In der Gläubigerversammlung sind die Anleihegläubiger mit einem ihrem Beteiligungsverhältnis zum Gesamtnennbetrag der jeweiligen Schuldverschreibung (bis zu Euro 5.000.000,- bei der Serie 2012) entsprechenden Stimmrecht vertreten. Die Gläubigerversammlung fasst Beschlüsse insbesondere im Hinblick auf die Änderung von Anleihebedingungen, wie z.B. Veränderung der Fälligkeit von Zinsen, Verringerung oder Ausschluss von Zinsen; Veränderung der Fälligkeit oder der Höhe des Rückzahlungsanspruchs; Nachrang der Forderungen aus den Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Anleiheschuldnerin; Verzicht auf Kündigungsrechte der Gläubiger oder der Schuldnerersetzung. In diesen Fällen ist zur Beschlussfassung eine Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich (im Folgenden auch „qualifizierte Mehrheit“). Ansonsten bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit der einfachen Mehrheit. Die Gläubigerversammlung wird entweder von der Anleiheschuldnerin oder von einem gemeinsamen Vertreter der Anleger einberufen. Insbesondere ist die Gläubigerversammlung einzuberufen, wenn Anleger, deren Schuldverschreibungen insgesamt 5 % der ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, die Einberufung mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen bzw. abberufen, über das Entfallen der Wirkung der außerordentlichen Kündigung der Schuldverschreibung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung. Die Einberufung der Gläubigerversammlung wird im elektronischen Bundesanzeiger öffentlich bekannt gemacht. Die Gläubigerversammlung findet am Sitz der Anleiheschuldnerin statt. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung ist die vorherige Anmeldung der Anleihegläubiger erforderlich. Mit der Anmeldung ist ein aktueller Nachweis über die Stellung als Anleger zu übermitteln. Jeder Anleger kann sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn die anwesenden Anleihegläubiger wertmäßig mindestens die Hälfte des Anleihekaptals vertreten. Ist dies nicht der Fall, kann der Vorsitzende der Versammlung eine zweite Versammlung einberufen, die dann als beschlussfähig gilt. Für Beschlüsse, die jedoch die qualifizierte Mehrheit erfordern, müssen die anwesenden Anleger mindestens 25 % des Anleihekaptals ausmachen.

7.3.13 Mitwirkungspflicht

Um einen reibungslosen Ablauf der Beteiligung zu gewährleisten, sind die Anleger verpflichtet, Änderungen des Namens (z.B. infolge einer Heirat), der Anschrift oder anderer für die Verwaltung der Teilschuldverschreibungen relevanter Daten (wie z.B. Kontoverbindung) der Emittentin unverzüglich anzuzeigen. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die im Namensschuldverschreibungsregister eingetragenen Teilschuldverschreibungsinhaber zu leisten.

7.4. Haftung des Anlegers

Eine unmittelbare Haftung des Anlegers für Verbindlichkeiten der Emittentin besteht bereits von Gesetzes wegen nicht. Den Anleihebedingungen zufolge haftet das Anleihekaptal im Falle der Insolvenz der Emittentin für unbefriedigte Ansprüche von Gläubigern der Emittentin. Insoweit sind auf den Erwerbspreis und/oder das Agio ausstehende Beträge im Insolvenzfall der Emittentin auszugleichen.

Darüber hinaus ist der Erwerber der Vermögensanlage nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

7.5. Übertrag- und Handelbarkeit der Vermögensanlage

7.5.1 Übertragbarkeit

Die Übertragung der Rechte des Anlegers aus den Teilschuldverschreibungen erfolgt durch Abtretung und ist in einem Vielfachen des Nennbetrags – mindestens jedoch Euro 1.000,- davon – möglich.

Übertragungen der Teilschuldverschreibungen sind der Emittentin von dem bisherigen Anleger unter der in der Urkunde genannten Anschrift unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern innerhalb von drei Werktagen, schriftlich anzuzeigen. Blankoabtretungen oder Blankoorder sind ausgeschlossen. Die Emittentin trägt daraufhin den neuen Anleger in das Register ein und händigt dem neuen Anleger sowie, im Falle der teilweisen Übertragung, auch dem bisherigen Anleger eine neue Urkunde oder Sammelurkunde aus.

Der Anleger kann die Eintragung der Übertragung von Teilschuldverschreibungen nicht während eines Zeitraums von 15 Tagen, der an dem Fälligkeitstag für eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen endet, verlangen.

7.5.2 Vererbung

Im Falle des Todes des Inhabers der Teilschuldverschreibungen treten die Erben an dessen Stelle.

7.5.3 Handelbarkeit der Beteiligung

Da der Teilschuldverschreibungs-Inhaber seine Beteiligung veräußern kann, ist sie auch handelbar. Für den Handel mit Teilschuldverschreibungen gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie z.B. eine Börse für Aktien und Anleihen. Insoweit ist die Handelbarkeit eingeschränkt.

7.5.4 Rückerwerb

Die Emittentin ist berechtigt, eigene Teilschuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Anleiheschuldnerin.

7.6. Ausgabebedingungen und Zeichnung

7.6.1 Ausgabekurs, Agio

Die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin erfolgt jeweils zum Nennbetrag (100 %) von Euro 100,- je Teilschuldverschreibung. Die Mindestzeichnung beträgt Euro 1.000,-, höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein.

Als einmaliger Ausgabeaufschlag fällt ein Agio an. Das Agio beträgt 5% des Nennbetrages.

Das Agio wird als Ausgabeaufschlag ertragswirksam verwendet und fließt dem Anleger nicht wieder zu.

7.6.2 Mindestzeichnung, Erwerbspreis

Der Erwerb der Teilschuldverschreibungen ist ab der Zeichnung von zehn Teilschuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je Euro 100,- möglich. Dies entspricht einer **Mindestzeichnungssumme** von Euro 1.000,-.

Entsprechend der Mindestzeichnungssumme beträgt der **Erwerbspreis** Euro 1.000,-, wobei mit dem Erwerb weitere Kosten (Agio) in Höhe von 5 % des Erwerbspreises verbunden sind.

Ein Höchstbetrag für eine Zeichnung ist zunächst nicht festgelegt, beträgt jedoch auf Grund der Höhe des Emissionsvolumens insgesamt maximal 50.000 Teilschuldverschreibungen zu Euro 100,- (Euro 5.000.000,-).

Die maximale Beteiligungshöhe während der Dauer des Angebotes stellt der jeweils noch zur Zeichnung verbleibende Restbetrag des ursprünglichen Emissionsvolumens dar.

7.6.3 Erwerbsvoraussetzungen

7.6.3.1 Zeichnungsschein

Für den Erwerb der Teilschuldverschreibungen ist die Übermittlung des vollständig ausgefüllten und von dem Anleger eigenhändig unterschriebenen Zeichnungsscheins Voraussetzung. Die Begründung der Beteiligung wird mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die Fides Wohnungsbau eG, vertreten durch den Vorstand, wirksam. Ein Zugang der Annahmeerklärung bei dem Anleger ist nach der Verkehrssitte nicht zu erwarten, so dass der Anleger im Rahmen der Zeichnungserklärung auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichtet.

Die Annahme durch den Vorstand der Emittentin setzt einen vollständigen und richtig ausgefüllten Zeichnungsschein voraus, insbesondere muss der Anleger angeben, wie hoch seine Beteiligung an der Fides Wohnungsbau eG sein soll, d.h. wie viele Teilschuldverschreibungen der Anleger erwerben will.

Auf dem Zeichnungsschein bestätigt der Anleger u.a., dass er den Verkaufsprospekt einschließlich etwaiger Nachträge sowie eine Durchschrift des Zeichnungsscheins erhalten hat.

Die Zeichnungen nimmt die Fides Wohnungsbau eG, Friedrich-Ebert-Str. 9a, D-92637 Weiden i.d.Opf., entgegen.

7.6.3.2 Einzahlungen, Zahlungsweise

Die Überweisung des Erwerbspreises (gezeichneter Nennbetrag zzgl. Agio) erfolgt auf das Sonderkonto der Fides Wohnungsbau eG Nr. 777707101 bei der Commerzbank Weiden (BLZ: 75340090).

Der Anlagebetrag ist vierzehn Tage nach Zeichnung zur Zahlung fällig.

Die Anleger erhalten über den Eingang der Zahlungen (Gutschrift auf dem Sonderkonto) eine Mitteilung von der Emittentin.

7.6.4 Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit

Das öffentliche Angebot der Teilschuldverschreibungen beginnt gemäß § 9 Abs. 1 VerkProspG einen Werktag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes.

Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Teilschuldverschreibungen, jedoch spätestens am 31. Dezember 2013.

Die Emittentin ist durch Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder die Zeichnungsfrist zu verlängern.

7.6.5 Anlegerkreise

Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Teilschuldverschreibungen werden innerhalb Deutschlands jedermann zum Erwerb angeboten, sie können sowohl von Privatpersonen als auch von Unternehmen und sonstigen Personenvereinigungen erworben werden.

7.7. Kosten des Anlegers

Neben dem Nennbetrag hat der Teilschuldverschreibungs-Inhaber ein Agio als Ausgabeaufschlag zu leisten. Dieses beträgt 5 % des Nennbetrages des gezeichneten Anleihekaptals. Das Agio wird als Ausgabeaufschlag verwendet und fließt dem Anleger nicht wieder zu.

Darüber hinaus sind mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage keine weiteren Kosten verbunden.

7.8. Bekanntmachungen

Bekanntmachungen und Veröffentlichungen betreffend die Teilschuldverschreibungen erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

7.9. Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Für alle aus dem Namensschuldverschreibungsverhältnis erwachsenden Rechtsstreitigkeiten ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland maßgeblich. Als Gerichtsstand wird – soweit dies gesetzlich zulässig ist – der Sitz der Genossenschaft vereinbart. Derzeitiger Sitz ist Weiden i.d.Opf.. Für den Fall, dass der Anleger nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird ebenfalls der Sitz der Genossenschaft als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart.

7.10. Änderungen der Anleihebedingungen

7.10.1 Änderung der Fassung, der Einteilung und des Gesamtnennbetrages

Die Emittentin ist nur in den nachfolgenden Fällen berechtigt, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:

- Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;
- Änderungen, die für eine Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, wie z. B. die Einteilung der Schuldverschreibungen bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen;
- Änderung des Gesamtnennbetrages und der Einteilung der Schuldverschreibung, sofern die Ermächtigung zur Begebung weiterer Anleihen mit gleicher Ausstattung in Anspruch genommen wird.

Änderungen der Bestimmungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anlegern erfolgen.

Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes möglich.

7.11. Prospekt und Nachträge

7.11.1 Prospektdatum

Datum der Prospektaufstellung ist der 09. Dezember 2011.

7.11.2 Prospektausgabestelle

Der Verkaufsprospekt und alle weiteren dazugehörigen Unterlagen (z.B. etwaige Nachträge) werden bei der Zahlstelle Fides Wohnungsbau eG, Friedrich-Ebert-Straße 9a, 92637 Weiden i.d.OPf. zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

7.11.3 Nachtrag

Soweit während der Zeichnungsfrist der Teilschuldverschreibungen Veränderungen eintreten, die für die Beurteilung der Emittentin oder der Teilschuldverschreibungen von wesentlicher Bedeutung sind, so hat die Emittentin von Gesetzes wegen diese Veränderungen unverzüglich in einem Nachtrag zum Prospekt zu veröffentlichen.

8. Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption

8.1. Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage. Grundlage der Ausführungen in diesem Abschnitt, sowie im gesamten Prospekt ist das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (09. Dezember 2011) geltende nationale Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Verwaltungsanweisungen, aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte) der Bundesrepublik Deutschland. Zur Darstellung der steuerlichen Konzeption der Beteiligung der Fides Wohnungsbau eG werden steuerliche Fachausdrücke verwendet, die nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch übereinstimmen müssen. Sollte der Anleger nicht mit der Verwendung dieser Fachausdrücke vertraut sein, sollten zum Verständnis des Textes entsprechend qualifizierte Berater (z.B. Steuerberater) in Anspruch genommen werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen gelten für im Inland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Anleger, die sich an der Fides Wohnungsbau eG als Teilschuldverschreibungs-Inhaber beteiligen und ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Zählt die Beteiligung dagegen zum Betriebsvermögen des Anlegers ergeben sich abweichende steuerliche Rechtsfolgen, die in diesem Abschnitt nicht dargestellt werden. Ebenfalls werden keine Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen getroffen, die sich bei Anlegern ergeben, die ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben.

Bei den nachfolgenden Ausführungen ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahmen- und Ausgaben-gestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

8.2. Einkommensteuer

8.2.1 Einkunftsart

Durch die Einzahlung des Anleihekaptals überlässt der Anleger dem Unternehmen Kapitalvermögen zur Nutzung. Aus dieser Nutzungsüberlassung fließt dem Anleger während der Laufzeit ein Entgelt, die Zinsen, zu. Die Einnahmen (Zinszahlungen) rechnen daher steuerlich zu den **Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG)** und unterliegen damit der Einkommensteuer.

8.2.2 Abgeltungsteuer

Die Zinszahlungen an den Anleger werden von der am 01. Januar 2009 in Kraft getretenen Abgeltungsteuer (§ 32d EStG) erfasst. Bei der Abgeltungsteuer handelt es sich um einen besonderen Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der Abgeltungsteuersatz beträgt dabei einheitlich 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und eventueller Kirchensteuer. Der abgeltende Steuersatz ist auf die Bruttoeinnahmen anzuwenden. Der Steuerabzug wird durch vom Unternehmen vorgenommen und an die Finanzverwaltung abgeführt. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuer des Anlegers grundsätzlich abgegolten, so dass er die Einkünfte aus dem Kapitalvermögen nicht mehr in seiner Einkommensteuererklärung angeben muss (§ 43 Abs. 5 EStG).

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % haben jedoch die Möglichkeit, eine Veranlagungsoption (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen (§ 32d Abs. 6 EStG). Auf Antrag des Anlegers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25 % liegt. Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

8.2.3 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Hält der Anleger die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer seit dem 01. Januar 2009 als Einkunft aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungsteuer (§ 20 Abs. 2 Nr. 7 EStG). Zur Höhe der Abgeltungsteuer sowie zum Verfahren des Steuerabzugs wird auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Eine Verrechnung von Verlusten mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten sowie ein Verlustrücktrag (Verlustabzug nach § 10d EStG) sind ausgeschlossen. Verluste können jedoch grundsätzlich mit allen Gewinnen aus Kapitalerträgen verrechnet werden.

8.2.4 Sparer-Pauschbetrag

Die Einnahmen (Zinsen bzw. Veräußerungsgewinne, die der Abgeltungsteuer unterliegen) bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich Euro 801,- (Euro 1.602,- bei zusammen veranlagten Eheleuten) nicht übersteigen (§ 20 Abs. 9 EStG). Tatsächlich angefallene Werbungskosten, selbst wenn sie den Sparer-Pauschbetrag übersteigen, können nicht geltend gemacht werden.

8.3. Sonstige Steuern

Der Erwerb von Teilschuldverschreibungen durch Erbfall oder Schenkung unterliegt der **Erbschaft- und Schenkungsteuer**. Voraussetzung dafür ist, dass der Erblasser zur Zeit seines Todes bzw. der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer ein Inländer im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (§ 2 ErbStG) ist.

Familienangehörige und Verwandte können Freibeträge in Anspruch nehmen und damit ggf. eine Besteuerung vermeiden. Die Höhe der möglichen Freibeträge sowie der anwendbare Steuersatz bestimmen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber.

Der Erwerb und die Veräußerung von Teilschuldverschreibungen unterliegen nicht der **Umsatzsteuer**. Ebenso ist der Abzug einer eventuell anfallenden Vorsteuer grundsätzlich ausgeschlossen.

Anleger sollten sich auf jeden Fall durch einen Steuerberater beraten lassen.

9. Unternehmensdaten der Fides Wohnungsbau eG

9.1. Firma, Sitz, Geschäftsanschrift

Die **Firma** des emittierenden Unternehmens lautet

Fides Wohnungsbau eG.

Sitz der Genossenschaft ist Weiden i.d.OPf.

(Geschäftsanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 9a, D-92637 Weiden i.d.OPf.).

9.2. Gründung, Rechtsform, Rechtsordnung, Dauer

Die Fides Wohnungsbau eG wurde durch notarielle Errichtung des Statuts am 04. Juni 2002 in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft nach deutschem Recht gegründet und unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Sie ist am 20. Juni 2002 unter der Nr. GnR 132 beim Amtsgericht in Weiden i.d.OPf. im Genossenschaftsregister eingetragen worden.

Die **Dauer** der Genossenschaft ist unbestimmt. Die Aufnahme der Geschäftstätigkeit erfolgte mit Gründung der Emittentin.

Das Genossenschaftskapital beläuft sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes auf Euro 13.807.600,- und ist in Höhe von Euro 3.837.721,28 voll eingezahlt. Somit stehen auf dieses Genossenschaftskapital noch Euro 9.969.878,72,- zur Zahlung aus. Das Genossenschaftskapital ist eingeteilt in 34.519 sogenannte Genossenschafts- oder Mitgliederanteile zu je Euro 400,-. Die Genossenschaftsanteile werden von den Genossenschaftsmitgliedern zu 100% gehalten. Es gibt bezüglich dieser Genossenschaftsanteile keine Genossenschaftsmitglieder, die einen größeren oder als wesentlich anzusehenden Anteil am Genossenschaftskapital halten.

Der Emittent ist keine KG oder KGaA. Daher entfallen die zusätzlichen Angaben über die Struktur eines persönlich haftenden Gesellschafters und die von der gesetzlichen Regelung abweichenden Bestimmungen der Satzung oder des Gesellschaftsvertrages nach § 5 Nr. 3 VermVerkProspV.

9.3. Unternehmensgegenstand

Der Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft, verbunden mit der Möglichkeit des Eigentumserwerbs genossenschaftlichen Wohnraums durch ihre Mitglieder als auch die Abdeckung des Wohnbedarfs Dritter. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören bei gemischt genutzten Wohnanlagen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die der wirtschaftlichen Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder dienlich sind und sie kann sich hier dritter Unternehmen bedienen, sich an solchen beteiligen oder Eigengesellschaften bilden. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

9.4. Geschäftsjahr, Bekanntmachungen

Das Geschäftsjahr der Fides Wohnungsbau eG ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Emittentin, die die Genossenschaftsmitglieder betreffen, werden in der Tageszeitung „Der neue Tag“ veröffentlicht.

Die Bekanntmachungen der Fides Wohnungsbau eG im Hinblick auf die Teilschuldverschreibungen erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

9.5. Beteiligungen

Die Fides Wohnungsbau eG hält derzeit keine Beteiligungen an anderen Unternehmen. Sie ist kein Konzernunternehmen und daher nicht verpflichtet, einen Konzernabschluss zu erstellen.

9.6. Kapitalausstattung

9.6.1 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital beläuft sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes auf Euro 13.807.600,- und ist in Höhe von Euro 3.837.721,28 voll zur freien Verfügung des Vorstandes eingezahlt. Somit stehen auf dieses Genossenschaftskapital noch Euro 9.969.878,72 zur Zahlung aus.

Das Genossenschaftskapital ist eingeteilt in 34.519 sogenannte Genossenschafts- oder Mitgliederanteile. Die Genossenschaftsanteile werden von den Genossenschaftsmitgliedern zu 100% gehalten. Es gibt bezüglich dieser Genossenschaftsanteile keine Genossenschaftsmitglieder, die einen größeren oder als wesentlich anzusehenden Anteil am Genossenschaftskapital halten.

Die Hauptmerkmale des Genossenschaftsanteils sind:

- Informations- und Kontrollrecht
- Möglichkeit der Inanspruchnahme der geschäftsgegenständlichen Förderleistungen der Genossenschaft
- Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Generalversammlung
- Recht auf Ergebnisbeteiligung
- Recht zur Übertragung der Genossenschaftsanteile

9.6.2 Beschluss zu Kapitalmaßnahmen

Der Vorstand der Emittentin hat am 12. August 2011 beschlossen, einmalig oder mehrmalig Teilschuldverschreibungen zu den in diesem Prospekt beschriebenen Konditionen gegen die Einzahlung von Beteiligungskapital im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 5.000.000,- zu gewähren. Die Teilschuldverschreibungen lauten auf den Namen des Inhabers.

Dabei stehen den Teilschuldverschreibungs-Inhabern gesetzlich zwingend keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Generalversammlung zu.

9.6.3 Angaben über durchgeführte Wertpapiere und Vermögensanlagen im Sinne des § 8f. Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin die Hypothekenanleihe 2010-2020 (WKN: A1EWB7) im Platzierungszeitraum vom 01. Dezember 2010 bis 30. November 2011 ausgegeben. Diese erfolgt durch ein öffentliches Angebot durch erstrangige Grundpfandrechte besicherte Inhaber-Teilschuldverschreibungen in Höhe von bis zu Euro 3.000.000,-. Diese Teilschuldverschreibungen haben eine Laufzeit vom 01. Dezember 2010 bis zum 30. November 2020 und werden mit 7% p.a. verzinst. Davon wurden 645 Inhaber-Teilschuldverschreibungen in einer Gesamthöhe von Euro 64.500,- platziert.

Weiterhin wurde eine zweite Hypothekenanleihe 2010-2025 (WKN: A1EWFP) mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von bis zu Euro 20.000.000,- mit einer Verzinsung in Höhe von 5% p.a. bezogen auf den Nennbetrag des Anleihebetrages an Voll- und Teilzahler im Platzierungszeitraum vom 01. Dezember 2010 bis 30. November 2011 begeben. Diese Hypothekenanleihe wurde eingestellt.

Des Weiteren hat die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 34.519 Genossenschaftsanteile ausgegeben und es beteiligen sich von den Genossenschaftsmitgliedern 358 in Höhe von insgesamt Euro 9.521.600,- an dem von der Emittentin ermöglichten Eigenheimsparplan.

Darüber hinaus hat die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben.

9.6.4 Bezugsrechte, Übernahmegarantien

Weitere Kapitalien bestehen nicht. Wertpapiere, die ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Teilschuldverschreibungen einräumen, sind nicht im Umlauf. Auch Übernahmegarantien bestehen nicht.

Je nach Geschäftsverlauf und Erfolg dieser Emission behält sich die Fides Wohnungsbau eG vor, weitere Vermögensanlagen oder Wertpapiere anzubieten.

9.7. Gründungsgenossen

Die sieben Gründungsgenossen der Fides Wohnungsbau eG sind Herr Karl Schmidt, Herr Reiner Seifert, Herr Karl-Heinz Roth, Herr Reinhold Völkl, Herr Heinrich Christl, Frau Marianne Saller-Ziegltrum sowie Frau Roswitha Simbeck die jeweils einen Geschäftsanteil von Euro 400,-, also einen Gesamtbetrag von 2.800,- gezeichnet haben. Das Genossenschaftskapital der Gründungsgenossen wurde in voller Höhe zur freien Verfügung des Vorstandes eingezahlt.

Die Gründungsgenossen sind unter der Geschäftsanschrift der Genossenschaft, Friedrich-Ebert-Str. 9a, 92637 Weiden i.d.OPf., geschäftsansässig.

9.8. Organe der Fides Wohnungsbau eG

9.8.1 Allgemeines

Die Organe (Entscheidungssträger/Gremien) der Fides Wohnungsbau eG sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung. Die Organe der Fides Wohnungsbau eG sind unter der Geschäftsanschrift der Fides Wohnungsbau eG, Friedrich-Ebert-Str. 9a, 92637 Weiden i.d.OPf. geschäftsansässig.

9.8.2 Vorstand

9.8.2.1 Aufgaben

Der Vorstand nimmt die Geschäftsführung wahr und hat unter eigener Verantwortung die Genossenschaft zu leiten und sie gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten. Insbesondere hat der Vorstand über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs, über die Zulassung des Mitgliedschaftserwerbs, über die Beteiligung mit weiteren Geschäftanteilen und über die Zustimmung zur Übertragung des Geschäftsguthabens zu entscheiden sowie die Mitgliederliste zu führen. Des Weiteren gehören allgemeine Fragen der Refinanzierung und der Festsetzungen der Bedingungen für das Aktiv-, Passiv- und Dienstleistungsgeschäft zu seinem Aufgabengebiet.

9.8.2.2 Satzungsregelung

Die Genossenschaft wird durch den Vorstand vertreten, der aus mindestens zwei Personen und höchstens fünf Personen besteht. Diese müssen Mitglieder der Genossenschaft sein bzw. rechtsgeschäftliche oder gesetzliche Vertreter einer Personengesellschaft oder juristischen Person, die jeweils Mitglied der Genossenschaft ist. Die Genossenschaft kann auch durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen gesetzlich vertreten werden.

9.8.2.3 Mitglieder des Vorstandes

Zum derzeitigen Vorstand wurden am 04. Juni 2002 Frau Marianne Saller-Ziegltrum und Herr Reinhold Völkl bestellt. Beide sind alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Mitglieder des Vorstandes wurden auf unbestimmte Zeit bestellt.

9.8.3 Aufsichtsrat

9.8.3.1 Aufgaben

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand zu überwachen sowie sich zu diesem Zweck über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu informieren. Weiterhin vertritt er die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern gerichtlich und außergerichtlich. Dem Aufsichtsrat obliegt die Entscheidung über die Gewährung von Krediten an Vorstandsmitglieder sowie Prüfungspflichten hinsichtlich des Jahresabschlusses. Der Aufsichtsrat ist berechtigt zur Ausübung seiner Tätigkeit Ausschüsse zu bilden.

9.8.3.2 Satzungsregelung

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern, wobei die Generalversammlung eine höhere Zahl festsetzen kann. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft sein bzw. rechtsgeschäftliche oder gesetzliche Vertreter einer Personengesellschaft oder juristischen Person, die jeweils Mitglied der Genossenschaft ist.

9.8.3.3 Mitglieder des Aufsichtsrates

Zum derzeitigen Aufsichtsrat wurden am 18. Dezember 2008 Herr Gunnar Hackl, am 29. Dezember 2009 Herr Reiner Seifert (Vorsitzender) sowie am 4. Januar 2011 Herr Karl-Heinz Roth bestellt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden für die Dauer von drei Jahren bestellt.

9.8.4 Generalversammlung

9.8.4.1 Aufgaben

In der Generalversammlung sind die Genossen mit jeweils einer Stimme vertreten. Die Generalversammlung fasst Beschlüsse im Hinblick auf die genossenschaftsrechtlichen und sonstigen Grundlagen der Genossenschaft, insbesondere über Änderungen des Satzung, Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von weiteren, noch nicht erfolgten Einzahlungen auf den Geschäftsanteil und über die Verwendung des Jahresüberschusses.

9.8.4.2 Genossenschaftsmitglieder

Die Anteile an der Fides Wohnungsbau eG gehören zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 774 Genossenschaftsmitgliedern. Die Stimmrechte der Genossenschaftsmitglieder sind laut Satzung auf ein Stimmrecht pro Mitglied beschränkt, so dass kein Genossenschaftsmitglied einen wesentlichen oder beherrschenden Einfluss auf die Genossenschaft ausüben kann. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt das Genossenschaftskapital Euro 13.857.600,-. Davon stehen noch Euro 9.969.878,28 zur Zahlung aus. Die Mitglieder einer Genossenschaft haben nach den Bestimmungen der Satzung keine Nachschusspflicht. Die Genossen haben über das Recht der Beteiligung am Gewinn hinaus das Recht zur Teilnahme an der Generalversammlung mit jeweils einer Stimme pro Mitglied.

9.8.5 Abschlussprüfer

Der Abschlussprüfer ist kein Organ der Emittentin, sondern wird von den Genossenschaftsmitgliedern zur Prüfung des von dem Vorstand der Emittentin aufgestellten Jahresabschlusses bestellt. Die Emittentin ist eine eingetragene Genossenschaft nach der deutschen Rechtsordnung und unterliegt damit den Regelungen des Genossenschaftsgesetzes. Der § 53 Abs. 1 GenG sieht vor, dass zum Zwecke der Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste mindestens in jedem zweiten Geschäftsjahr zu prüfen ist. Dabei ist bei Genossenschaften, deren Bilanzsumme 2 Millionen Euro übersteigt, die Prüfung in jedem Geschäftsjahr durchzuführen.

Die Prüfung erfolgt durch den Genossenschaftsverband pvdp Prüfungsverband e.V., Wasserstadt 16, 06844 Dessau, Roßlau.

10. Jahresabschluss der Fides Wohnungsbau eG zum 31. Dezember 2010

10.1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA	31.12.2010 EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR	PASSIVA	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital				I. Eigenkapital		
B. Anlagevermögen				I. Gezeichnetes Kapital		
I. Sachanlagen				nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	15.387.600,00	17.681.400,00
1. Grundstücke, Grundstücke, gleiche Rechte und Bauten einschl. der Grundstücken	5.138.827,00	0,00	13.803.492,45	-11.209.862,23		0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,00		3,00	II. Gewinnvortrag/ Verlust	62.033,82	6.446,94
II. Finanzanlagen				III. Jahresüberschuss	38.618,43	55.586,88
1. Beteiligungen	696.796,81			B. Rückstellungen		
2. sonstige Ausleihungen	242.522,04	939.318,85	170.494,28	1. Steuernrückstellungen	21.896,06	21.896,06
C. Umlaufvermögen				2. sonst. Rückstellungen	5.000,00	5.000,00
I. Vorräte				C. Verbindlichkeiten		
1. fertige Erzeugnisse und Waren	2.994.260,12	2.994.260,12	2.167.387,98	1. Anleihen	5.000,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	837.853,71		778.428,82	5.000,00 (0,00)		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.709,71	939.318,85	170.494,28	2. Verbindlichkeiten gegen über Kreditinstituten	6.418.041,75	5.634.018,48
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR: 3.945,00 (2.450,00)				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 6.418.041,75 (5.634.018,48)		
3. sonstige Vermögensgegenstände				3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.471.230,00	1.916.230,00
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR: 478.542,85 (1.466.833,04)				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 2.471.230,00		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				4. Verbindlichkeiten gegen über verbundenen Unternehmen	133.600,00	62.909,25
D. Rechnungsabgrenzungsposten				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 133.600,00 (62.909,25)		
				5. Sonstige Verbindlichkeiten	166.785,96	236.393,11
				- davon aus Steuern in EUR: 8.884,00 (1.715,59)		
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 46.955,29 (38.439,68)		
SUMME AKTIVA	13.500.913,79	161.219,07	3.937,50	D. Rechnungsabgrenzungsposten	970,00	1.303,47
				SUMME Passiva	13.500.913,79	25.621.184,19

10.2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

	2010 EUR	2010 EUR	2009 EUR
1. Umsatzerlöse	1.162.906,05		959.820,30
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes in Ausführung befindlicher Bauaufträge	0,00		19.850,00
3. sonstige betriebliche Erträge	<u>-374.507,30</u>	788.398,75	-100.044,00
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh- und Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-45.697,50	-42.936,74
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-37.686,00		-38.350,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-10.082,40</u>	-47.768,40	-10.271,38
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		-73.199,45	-74.161,39
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-426.837,97	-482.563,67
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	69.794,25		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-210.570,11</u>	-140.775,86	-206.540,24
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		54.119,57	87.809,85
11. außerordentliche Erträge		0,00	531,58
12. außerordentliche Aufwendungen		0,00	-6.998,97
13. außerordentliches Ergebnis		0,00	-6.467,39
14. Steuern und Einkommen und vom Ertrag		<u>-15.501,14</u>	-25.755,58
15. Jahresüberschuss		<u>38.618,43</u>	<u>55.586,88</u>

Eine Zwischenübersicht wurde zwischenzeitlich nicht veröffentlicht. Es sind keine wesentlichen Änderungen der Angaben nach dem Stichtag eingetreten.

10.3. Anhang für das Geschäftsjahr 2010

Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den §§ 242 ff. und den §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sowie den einschlägigen Bestimmungen der Satzung aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Durch die erstmalige Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) haben sich Veränderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ergeben. Auf die Anpassung der Vorjahreszahlen wurden gem. Art. 67 Abs. 8 EGHGB verzichtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft nimmt die für kleine Kapitalgesellschaft geltenden Angabenerleichterungen der §§ 274a, 276 und 288 HGB teilweise in Anspruch.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Anhang gesondert aufgliedert und erläutert.

Grundsätze zur Bilanzierung und Bewertung

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer abzüglich planmäßiger Abschreibungen, angesetzt. Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer pro rata temporis linear abgeschrieben.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert bewertet.

Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Waren erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und -preisminderungen bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Die unfertigen und fertigen Erzeugnisse werden zu Herstellungskosten bewertet. Diese umfassen neben den Material- und den Fertigungseinzelkosten auch angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie den anteiligen Werteverzehr des Anlagevermögens.

Allen erkennbaren Risiken im Vorratsvermögen, die sich aus überdurchschnittlich langer Lagerdauer, geminderter Verwertbarkeit und niedrigeren Wiederbeschaffungskosten ergeben, wird bei der Bewertung Rechnung getragen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sind unter dem Rechnungsabgrenzungsposten aktiv abgegrenzt.

Bei Bildung der Rückstellungen ist den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessenen Rechnung getragen worden. Sie sind in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag passiviert.

Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahrs im Anlagenspiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Vorjahr	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.492.437,09	837.853,71	2.387.912,01	778.428,82

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt € 15.387.600,00 EUR, eingeteilt in Genossenschaftsanteile á 400,00 EUR.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Geschäftsjahr	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Vorjahr	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Verbindlichkeiten	9.194.657,71	4.649.240,39	7.849.550,84	3.207.539,01

Von den Verbindlichkeiten sind insgesamt € 6.399.477,46 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Grundschulden).

Haftungsverhältnisse

Bestehen keine.

Sonstige Angaben

Geschäftsführung

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres lag die Führung der Geschäfte unverändert bei den Vorständen:

Reinhold Völkl

Marianne Saller-Ziegeltrum

Die Voraussetzungen des § 264 Abs. 2 Satz 2 HGB liegen hinsichtlich dieses Jahresabschlusses nicht vor.

Soweit dieser Anhang keine Angaben über sonstige, nach den §§ 264 ff, 284 ff HGB angabepflichtige Sachverhalte enthält, haben diese im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.

Weiden, den 04. Juli 2011

.....
(fides Wohnungsbau eG,
vertreten durch den Vorstand,
dieser wiederum vertreten durch
Herrn Reinhold Völkl und
Frau Marianne Saller-Ziegeltrum)

.....
(fides Wohnungsbau eG,
vertreten durch den Vorstand,
dieser wiederum vertreten durch
Herrn Reinhold Völkl und
Frau Marianne Saller-Ziegeltrum)

10.4. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 der Fides Wohnungsbau eG

Auch im Kalenderjahr 2010 konnten wieder neue Genossen im Rahmen des „Mietkaufmodells“ eingeworben werden. Trotzdem sank das Haftkapital der Genossenschaft von € 17.681.400,00 auf € 15.387.600,00 zum einen auf Grund des Ausscheidens von Genossen die im Rahmen des Eigenheimzulagegesetzes im Jahr 2002 beigetreten sind und gekündigt haben – die entsprechend ausbezahlt wurden ca. € 500.000,00 – und aufgrund von Bereinigungsbuchungen von Genossen die ihren Einzahlungsverpflichtungen nicht mehr nachgekommen sind.

Durch diese Maßnahmen verfügt die Genossenschaft somit am 31.12.2010 über ein zugeflossenes Kapital in Höhe von (gez. Kapital € 15.387.600,00 ./.. ausstehende Einlagen € 11.209.862,33) € 4.177.737,77.

Wie bereits im Lagebericht 2009 beschrieben, wurde im Kalenderjahr 2010 eine Anleihe in Höhe von € 3.000.000,00 mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer Verzinsung von 7% pro Jahr an Vollzahler begeben, während die zweite Anleihe mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von € 20.000.000,00 und einer Verzinsung von 5% an Voll- und Teilzahler begeben wurde.

Die entsprechenden Maßnahmen hierzu, wie Prospekterstellung, Erarbeitung von Planzahlen, Treuhandvertrag, Haftungsdach, Clearing-Bank und nicht zuletzt Prüfung durch BaFin haben sehr viel Zeit beansprucht, so dass die Genehmigung durch das BaFin erst im November/Dezember 2010 erteilt wurde. Somit konnte mit den Aufbau eines Vertriebs für die Anleihe erst im Kalenderjahr 2011 begonnen werden.

Es muss nun die verbleibende Zeit bis 30.11.2011 genutzt werden die Anleihen aufzufüllen.

Die Anleihe wird zur Sicherheit der Anleger mit Grundschulden bis zu 85% der Zeichnungssumme unterlegt.

Ferner hat sich die Fertigstellung unseres Objekts Naabwiesen III leider durch den Ausfall unseres Generalbauunternehmers verzögert und kann erst in diesem Jahr 2011 abgeschlossen werden. Aus den Objekt wurden 13 Wohnungen verkauft, eine Wohnung soll im Eigenbestand gehalten werden.

Im Kalenderjahr 2011 soll mit dem Objekt Naabwiesen IV begonnen werden. Erste Planungen liegen bereits vor. Ebenfalls wurde die Finanzierung über die Volksbank Weiden sichergestellt.

Es liegen bereits viele Anfragen von möglichen Käufern für dieses Objekt vor.

Bedingt durch die Erfahrungen aus dem Objekt Naabwiesen III (Ausfall des GU) wurde im Jahr 2011 ein 100%iges Tochterunternehmen der Fides Wohnungsbau eG nämlich die FIDES Bauträger GmbH gegründet, die mit weiteren Bauträgermaßnahmen betraut werden soll.

Damit können gewisse Restrisiken aus solchen Maßnahmen verlagert und gegebenenfalls Steuerersparungen realisiert werden.

Im Kalenderjahr 2011 konnten 2 weitere Wohnungen aus unseren Objekt Naabwiesen I veräußert werden.

Aus dem Objekt Bremen wurden weitere Wohneinheiten (5 Stück) veräußert, die restlichen Wohneinheiten sollen in diesem Jahr noch veräußert werden, ebenso soll die Sanierung des Objekts noch dieses Jahr durchgeführt werden.

Da die Begebung der Anleihe sehr viel Zeit in Anspruch nahm, konnten keine weiteren Aktivitäten in Bezug auf Wohnungsbau bzw. Sanierung in Angriff genommen werden. Deshalb konnte auch nur ein Gewinn von € 38.618,43 nach Abschreibungen von € 73.199,45 erwirtschaftet werden.

Für das Jahr 2011 ist ein Abverkauf eines Wohnblocks in Altdorf bei Landshut geplant, bei dem ein Gewinn von ca. € 150,00 pro Quadratmeter erzielt werden kann.

Ferner sind weitere Maßnahmen im Bereich Realisierung unseres Eigenheimsparplanes beabsichtigt.

Weiden, den 04. Juli 2011

.....
(fides Wohnungsbau eG,
vertreten durch den Vorstand,
dieser wiederum vertreten durch
Herrn Reinhold Völkl und
Frau Marianne Saller-Ziegeltrum)

.....
(fides Wohnungsbau eG,
vertreten durch den Vorstand,
dieser wiederum vertreten durch
Herrn Reinhold Völkl und
Frau Marianne Saller-Ziegeltrum)



Prüfungsverband Deutscher Wirtschafts-, Sozial- und
Kulturgenossenschaften e.V.
Wasserstadt 16-18; 06844 Dessau

Prüfungsbescheinigung

Jahresabschluss zum 31.12.2010

Wir bescheinigen gemäß § 59 GenG, dass die gesetzliche Prüfung
in der

FIDES
Wohnungsbau eG
Friedrich-Ebert-Straße 9a

92637 Weiden

durchgeführt wurde.

Wir bestätigen, dass die Prüfung des Jahresabschlusses – unter
Einbeziehung des Lageberichtes - in Anwendung des § 317 HGB
durchgeführt und im Ergebnis der Prüfbericht entsprechend
§ 321 Abs. 1 HGB i.V. m. § 58 Abs. 1 GenG erstellt wurde.
Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht entsprechen den
handelsrechtlichen Bestimmungen.

Dessau, 23. November 2011

Prüfungsverband Deutscher Wirtschafts-,
Sozial- und Kulturgenossenschaften e.V.



11. Ergänzende Angaben nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung - VermVerkProspV

11.1. § 4 Nr. 2 VermVerkProspV

Die Anbieterin der Beteiligung übernimmt, bis auf die Abführung der Abgeltungsteuer, nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

11.2. § 4 Satz 2 Var. 1 VermVerkProspV

Vom Abdruck des Gesellschaftsvertrages wurde abgesehen, da es sich bei den angebotenen Vermögensanlagen um Teilschuldverschreibungen handelt.

Bei den angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich nicht um Treuhandvermögen gemäß § 8 f Abs. 1 Satz 1 VerkProspG, so dass kein Treuhandvertrag existiert.

11.3. § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Den Gründungsgenossen der Fides Wohnungsbau eG stehen keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen jeder Art innerhalb und außerhalb der Satzung zu.

11.4. § 7 Absatz 2 VermVerkProspV

Die Gründungsgenossen sind nicht unmittelbar bzw. mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

11.5. § 8 Absatz 1 Nr. 2 VerVerkProspV

Die Emittentin hat das Grundstück auf dem der 4. Bauabschnitt des Wohnparks Naabwiese in Weiden errichtet werden soll mit Kaufvertrag vom 14. Juli 2011 von der Stadt Weiden erworben. Der Kaufpreis für das Grundstück wurde durch die Finanzierung einer Bank in Höhe desselben finanziert. Sollte der Kaufvertrag durch eine der Parteien aufgrund rechtlicher Mängel angefochten werden, könnte die Emittentin den Bau des 4. Abschnittes des Wohnparks Naabwiese auf diesem Grundstück nicht durchführen. Die Emittentin wäre dann gezwungen ein neues Grundstück für die Bauphase zu finden und ggf. einen höheren Preis als kalkuliert dafür zu zahlen. Daher ist die Errichtung des 4. Bauabschnittes des Wohnparks Naabwiesen von dem Bestand des Kaufvertrages mit der Stadt Weiden abhängig.

Weitere Abhängigkeiten der Fides Wohnungsbau eG von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind, bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht.

11.6. § 8 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Es sind keine Gerichts- und Schiedsverfahren anhängig, die wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Fides Wohnungsbau eG haben könnten.

11.7. § 9 Absatz 1 VermVerkProspV

Für die Realisierung der Anlageziele sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission allein ausreichend. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt.

11.8. § 9 Absatz 2 Nr. 2 VermVerkProspV

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes stand oder steht weder der Prospektverantwortlichen noch den Gründungsgenossen oder den Mitgliedern des Vorstandes oder den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Emittentin das Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben zu. Diesen Personen steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten zu.

11.9. § 9 Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV

Die Emittentin hat zur Finanzierung des Projektes Naabwiesen IV eine Bankfinanzierung in Höhe von Euro 294.294,- aufgenommen und damit das Grundstück auf dem das Anlageobjekt errichtet werden soll, erworben. Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der Anlageobjekte.

11.10. § 9 Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV

Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, existieren nicht.

11.11. § 9 Absatz 2 Nr. 5 VermVerkProspV

Alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen liegen vor.

11.12. § 9 Absatz 2 Nr. 6 VermVerkProspV

Die Emittentin hat den auf der Seite 20 erläuterten Grundstückskaufvertrag geschlossen. Darüber hinaus wurden keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

11.13. § 9 Absatz 2 Nr. 7 VermVerkProspV

Es liegt kein Bewertungsgutachten im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 7 VermVerkProspV vor.

11.14. § 9 Absatz 2 Nr. 8 VermVerkProspV

Es wurden und werden durch die Prospektverantwortlichen, die Gründungsgenossen sowie den Mitgliedern des Vorstandes oder den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Emittentin keine nicht nur geringfügigen Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit den Anlageobjekten erbracht.

11.15. § 12 Absatz 1 VermVerkProspV

Bei der Emittentin wurde ein Aufsichtsrat errichtet. Weitere Aufsichtsgremien und Beiräte hat die Emittentin nicht errichtet. Zwischen den Mitgliedern des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates der Emittentin besteht keine Funktionstrennung.

11.16. § 12 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Dem Vorstand wurden insgesamt für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von Höhe von Euro 28.200,- gewährt. Davon wurden Frau Saller-Ziegltrum Euro 24.000,- und Herrn Völkl Euro 4.200,- gewährt.

Dem Aufsichtsrat wurden insgesamt für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von Höhe von Euro 14.400,- gewährt. Davon wurden Herrn Seifert Euro 7.200,-, Herrn Roth Euro 3.600,- und Herrn Hackl Euro 3.600,- gewährt.

11.17. § 12 Absatz 2 VermVerkProspV

Die Mitglieder des Vorstandes sowie die Mitglieder des Aufsichtsrates der Emittentin ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind, die der Emittentin Fremdkapital geben bzw. die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

11.18. § 12 Absatz 3 VermVerkProspV

Es gibt keinen Treuhänder.

11.19. § 12 Absatz 4 VermVerkProspV

Es gibt keine solchen Personen, die nicht in den Kreis der nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung angabepflichtigen Personen fallen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben.

11.20. § 14 VermVerkProspV

Für das Angebot der Vermögensanlage, für deren Verzinsung oder Rückzahlung hat weder eine juristische Person noch Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

12. Abschließende Hinweise

12.1. Grundlage für Prospektangaben

Die Prospektierung erfolgte anhand des Wertpapier-Verkaufsprospektgesetzes (Verkaufsprospektgesetz) sowie der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (VermVerkProspV) niedergelegten Mindestanforderungen an den Inhalt von Prospekten zu Angeboten über Vermögensanlagen und wurde um weitere angebotspezifische Aufklärungen, Hinweise und Risikobelehrungen ergänzt.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat bei der Entscheidung über die Gestattung der Veröffentlichung des Prospektes nur eine Prüfung auf Vollständigkeit der vorgelegten Informationen vorgenommen. Die inhaltliche Richtigkeit der Prospektangaben wurde von der BaFin nicht geprüft.

12.2. Einsichtnahme in Unterlagen

Die in diesem Prospekt genannten Unterlagen, die die Fides Wohnungsbau eG betreffen, können von ernsthaft interessierten Anlegern in den Geschäftsräumen der Emittentin nach vorheriger Absprache mit der Geschäftsleitung während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

13. Anleihebedingungen der Fides Wohnungsbau eG der Serie 2012

§ 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Teilschuldverschreibungen der FIDES Wohnungsbau eG – Serie 2012 gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- a) **Anleihegläubiger** hat die in § 2 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- b) **Anleiheschuldnerin** bezeichnet die FIDES Wohnungsbau eG, Weiden i.d.OPf
- c) **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, der ein TARGET2-Geschäftstag ist, an dem die Clearstream Banking AG Zahlungen abwickelt, und an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- d) **Begebungszeitpunkt** bezeichnet den Zeitpunkt der erstmaligen Verbriefung der jeweiligen Teilschuldverschreibung(en) in einer Sammelurkunde;
- e) **Gesamtnennbetrag** hat die in § 2 Abs.1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- f) **Kapitalmarktverbindlichkeit** bezeichnet jede zukünftige Verbindlichkeit in Form von Schuldverschreibungen mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr, die üblicherweise aufgrund eines öffentlichen Angebots an einer Wertpapierbörse oder an einem anderen geregelten Wertpapiermarkt gehandelt werden oder gemäß öffentlicher Ankündigung gehandelt werden sollen. Als Kapitalmarktverbindlichkeit gelten nicht Kredit- und/oder Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten;
- g) **Methode act/act** ist eine Zinsberechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zinsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zu Grunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 bzw. 366 (Schaltjahr) betragen;
- h) **Schuldverschreibungsgesetz** meint das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen vom 31.07.2009;
- i) **Sammelurkunde** bezeichnet die Verbriefung einer oder mehrerer Teilschuldverschreibung(en) mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 100,-;
- J) **TARGET2-Geschäftstag** bezeichnet einen Tag (außer Samstag oder Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System („TARGET2“) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem Zahlungen abwickelt;
- k) **Teilschuldverschreibung** hat die in § 2 Abs. 1 und 4 benannte Bedeutung;
- l) **Zahlstelle** hat die in § 4 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Funktion;
- m) **Zinstermin** hat die in § 3 Abs. 4 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- n) **Zinslauf** der Zinslauf wird in § 3 Abs. 3 festgelegt.

§ 2 Nennbetrag und Stückelung, Verbriefung, Begebung weiterer Anleihen und Finanzierungstitel

1. **Nennbetrag und Stückelung.** Die Schuldverschreibung der Fides Wohnungsbau eG mit Sitz in Weiden i.d.OPf (im Folgenden auch „Anleiheschuldnerin“) mit der Emissionsbezeichnung Serie 2012 im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 5.000.000,- (Euro fünf Millionen) ist in bis zu 50.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag zu je Euro 100,- eingeteilt (im Folgenden auch „Teilschuldverschreibungen“). Die Teilschuldverschreibungen lauten auf den Namen des Inhabers (nachstehend Anleihegläubiger genannt) und sind untereinander gleichberechtigt.

2. **Verbriefung.** Die Teilschuldverschreibungen der Serie 2012 werden für ihre gesamte Laufzeit in auf den Namen lautenden Sammelurkunden verbrieft und nach Zahlung der Zeichnungssumme dem jeweiligen Anleihegläubiger ausgehändigt. Die Sammelurkunden tragen die eigenhändige oder faksimilierte Unterschrift der zur gesetzlichen Vertretung der Emittentin befugten Person oder Personen. Auf den Sammelurkunden wird der jeweilige Begebungszeitpunkt vermerkt.

3. **Register.** Der Anleihegläubiger wird in ein Register, in dem die Daten zur Feststellung der Identität des Anleihegläubigers entsprechend den Bestimmungen des Geldwäschegesetzes und dessen Kontoverbindung für Zahlungen erfasst werden, eingetragen, das bei der Anleiheschuldnerin geführt wird. Gegenüber der Anleiheschuldnerin gilt der jeweils im Register eingetragene Anleihegläubiger als aus den Teilschuldverschreibungen allein berechtigt und verpflichtet. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, an den im Register eingetragenen Anleihegläubiger mit befreiender Wirkung zu leisten. § 407 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet Anwendung.

4. **Begebung weiterer Anleihen mit gleicher Ausstattung.** Die Anleiheschuldnerin behält sich vor, jederzeit, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Teilschuldverschreibungen.

5. **Begebung weiterer Finanzierungstitel.** Die Emittentin ist berechtigt, weitere Anleihen, die mit diesen Teilschuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (z. B. in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung) verfügen, zu begeben. Gleiches gilt für die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten unter Beachtung der Vorgaben des § 8 Abs. 3.

§ 3 Verzinsung, Zinsberechnungsmethode, Zinslauf, Fälligkeit

1. **Zinssatz.** Die Teilschuldverschreibungen werden bezogen auf den Nennbetrag mit 7,0 % p. a. verzinst. Die Höhe der Zinszahlungen wird zum Ablauf eines Zinslaufes von der Anleiheschuldnerin eigenverantwortlich berechnet.

2. **Zinsberechnungsmethode.** Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung taggenau nach der Methode act/act.

3. **Zinslauf, letzter Zinslauf.** Der erste Zinslauf der Teilschuldverschreibungen beginnt am 01. Januar 2012 und endet am 31. Dezember 2012. Jeder weitere Zinslauf beginnt am 01. Januar eines Kalenderjahres und endet am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Der letzte Zinslauf beginnt am 01. Januar 2019 und endet am 31. Dezember 2019. Bei Ausgabe von Teilschuldverschreibungen nach dem 01. Januar 2012 ist der erste Zinslauf verkürzt und beginnt an dem Begebungszeitpunkt. Die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen endet zum Ablauf des letzten Zinslaufes.

4. **Fälligkeit der Zinszahlungen.** Die Zinsen sind nachträglich am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufes zur Zahlung fällig („Zinstermin“), beginnend am 02. Januar 2012. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 02. Januar 2020 fällig („letzter Zinstermin“).

5. **Verzug, Verzugszinsberechnungsmethode.** Soweit die Anleiheschuldnerin die Zinsen für einen Zinstermin nicht am Fälligkeitstag zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung.

§ 4 Zahlstelle

1. **Zahlstelle.** Die Anleiheschuldnerin ist die Zahlstelle in eigener Durchführung und übernimmt die nach diesen Bedingungen geschuldeten Zahlungen nach Maßgabe des § 6.

2. **Benennung anderer Zahlstelle.** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt eine neue Zahlstelle zu benennen und/oder die Benennung von Zahlstellen zu widerrufen.

3. *Bekanntmachung bei Benennung anderer Zahlstelle.* Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Anleiheschuldnerin unverzüglich gemäß § 13 oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger angemessener Weise öffentlich bekannt zu geben.

§ 5 Laufzeit, Fälligkeit, Rückzahlungsbetrag, Übertragung, Rückerwerb

1. *Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit.* Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 01. Januar 2012 und endet am 31. Dezember 2019, sofern sie nicht durch Kündigung nach Maßgabe der § 10 bis § 12 endet. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, den Anleihegläubigern die Teilschuldverschreibungen zu dem Nennbetrag am ersten Bankarbeitstag, nach dem Ende der Laufzeit („Fälligkeitstag“) Zug um Zug gegen Vorlage der Sammelurkunde zur Entwertung zurückzuzahlen.

2. *Verzug.* Soweit die Anleiheschuldnerin die Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Fälligkeitstag zurückzahlt, werden die Teilschuldverschreibungen ab dem Fälligkeitstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit dem Zinssatz der § 3 Abs.1, nach der Zinsmethode act/act verzinst.

3. *Übertragung.* Die Übertragung der Rechte des Anleihegläubigers aus den Teilschuldverschreibungen erfolgt durch Abtretung und ist in einem Vielfachen des Nennbetrags – mindestens jedoch Euro 1.000,- davon – möglich. Übertragungen der Teilschuldverschreibungen sind der Anleiheschuldnerin von dem bisherigen Anleihegläubiger unter der in der Sammelurkunde genannten Anschrift unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern innerhalb von drei Werktagen, schriftlich anzuzeigen. Blankoabtretung oder Blankoorder sind ausgeschlossen. Die Anleiheschuldnerin trägt daraufhin den neuen Anleihegläubiger in das Register ein und händigt dem neuen Anleihegläubiger sowie, im Falle der teilweisen Übertragung, auch dem bisherigen Anleiheschuldner eine neue Sammelurkunde aus. Der Anleihegläubiger kann die Eintragung der Übertragung von Teilschuldverschreibungen nicht während eines Zeitraums von 15 Tagen, der an dem Fälligkeitstag für eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen endet, verlangen.

4. *Rückerwerb eigener Teilschuldverschreibungen.* Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die in diesen Anleihebedingungen beschriebenen Teilschuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise zu erwerben und nach Rückerwerb zu veräußern oder einzuziehen. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Anleiheschuldnerin.

5. *Verlust von Urkunden.* Sollte die Sammelurkunde verloren gehen, gestohlen, beschädigt, unleserlich gemacht oder zerstört werden, so kann sie ersetzt werden; dabei hat der Anleihegläubiger alle dabei möglicherweise entstehenden Kosten und Auslagen zu zahlen und alle angemessenen Bedingungen der Anleiheschuldnerin hinsichtlich des Nachweises und einer Freistellung zu erfüllen. Eine beschädigte oder unleserlich gemachte Sammelurkunde muss eingereicht werden, bevor die Ersatzurkunde ausgegeben wird.

§ 6 Zahlungen

1. *Zahlung und Währung.* Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle nach diesen Anleihebedingungen gemäß § 3 und § 5 geschuldeten Beträge in Euro zu zahlen.

2. *Zahlungen am Bankarbeitstag.* Ist ein Fälligkeitstag für die Zahlung von Zinsen und/oder Tilgungen der Teilschuldverschreibungen kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung am nächsten Tag geleistet, der ein Bankarbeitstag ist, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung zusätzliche Zinsen zu zahlen sind.

§ 7 Mittelverwendung

Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, das Anleihekaptial in Höhe von 90 % des Nennbetrages zu dem Zweck der Investition in Grundstücke und Immobilien zu verwenden. Dabei müssen diese Grundstücke und Immobilien folgende Kriterien erfüllen:

a) in der Bundesrepublik Deutschland gelegene Grundstücke und Immobilien, die eine gewerbewirtschaftliche und/oder wohnwirtschaftliche Nutzung ermöglichen sowie grundstücksgleiche Rechte an derartig nutzbaren Grundstücken. Dazu zählen auch Teil- und Bruchteilseigentum;

b) die in Betracht kommenden Grundstücke und Immobilien müssen eine Ertragskraft in Form laufender Erträge oder eine Substanzwertsteigerung aufweisen. Eine Mindestrendite ist nicht nachzuweisen.

§ 8 Qualifizierter Nachrang, Negativerklärung, Rang

1. **Rang, Liquidation.** Die Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen Serie 2012 treten gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die Anleiheschuldnerin im Rang zurück, soweit diese nicht ebenfalls nachrangig sind. Alle nachrangigen Forderungen gegen die Anleiheschuldnerin stehen untereinander im gleichen Rang. Die Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen der Serie 2012 werden im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Anleiheschuldnerin oder der Liquidation der Anleiheschuldnerin erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger bedient. Die Teilschuldverschreibungen begründen keinen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös im Falle der Auflösung der Anleiheschuldnerin.

2. **Qualifizierter Nachrang.** Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen - insbesondere in Bezug auf Zins- sowie die Rückzahlungsansprüche stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Anleiheschuldnerin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Werden aufgrund dieses Vorbehalts Zahlungen nicht fällig oder können durch die Anleiheschuldnerin nicht geleistet werden, sind diese - unter den Voraussetzungen des Satzes 1 - drei Monate nach dem eigentlichen Fälligkeitstag fällig.

3. **Negativerklärung.** Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, für die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen sicherzustellen, dass die Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen auch in Zukunft im gleichen Rang mit allen anderen nicht dinglich besicherten nachrangigen Kreditverbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin stehen.

§ 9 Steuern

1. **Steuereinbehalt.** Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

2. **Steuerpflichten der Anleihegläubiger.** Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

§ 10 Kündigungsrechte des Anleihegläubigers

1. **Ordentliches Kündigungsrecht.** Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anleihegläubigers besteht nicht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn ein Kündigungsgrund nach § 11 vorliegt oder die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einer Vertragspartei aus wichtigen Gründen in der Person der anderen Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist.

2. **Form der Kündigung.** Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat per eingeschriebenen Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Anleiheschuldnerin einen aktuellen Eigentumsnachweis der Teilschuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung von aufgrund der Kündigung durch die Anleiheschuldnerin geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Teilschuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Anleiheschuldnerin.

§ 11 Kündigungsgründe für die Anleihegläubiger

Kündigung aus wichtigem Grund. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen sowie eines etwaigen Rückzahlungsaufschlags zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- a) die Anleiheschuldnerin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 90 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstermin zahlt, oder
- b) die Anleiheschuldnerin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder

- c) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Anleiheschuldnerin eröffnet und nicht innerhalb von 90 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben bzw. ausgesetzt wird oder durch die Anleiheschuldnerin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, oder
- d) die Anleiheschuldnerin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Teilschuldverschreibung nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden auch „Pflichtverletzung“) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 90 Tage andauert, nachdem die Anleiheschuldnerin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Anleiheschuldnerin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten, oder
- e) die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer an deren Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft alle Verpflichtungen übernimmt, die die Anleiheschuldnerin im Zusammenhang mit dieser Teilschuldverschreibung eingegangen ist. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

§ 12 Sonderkündigungsrecht

1. *Sonderkündigungsrecht der Anleiheschuldnerin.* Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, alle ausstehenden Teilschuldverschreibungen nach einer Laufzeit von vier Jahren insgesamt oder quotal unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von wenigstens 90 Tagen jährlich vorzeitig zum Ende eines Zinslaufes zu kündigen und die Anleihen zu einem unter dem Rückzahlungsbetrag gem. § 5 liegenden Betrag zurück zu erwerben. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dann dem gekündigten Nennbetrag.

2. *Form der Kündigung.* Die Kündigung durch die Anleiheschuldnerin erfolgt durch Bekanntmachung nach § 13 dieser Bedingungen.

§ 13 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen und Veröffentlichungen der Anleiheschuldnerin betreffend die Teilschuldverschreibungen erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

§ 14 Änderungen der Anleihebedingungen

1. *Einseitige Änderungen.* Die Anleiheschuldnerin ist nur in den nachfolgenden Fällen berechtigt, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:

- a) Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;
- b) Änderungen, die für eine Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, wie z. B. die Einteilung der Schuldverschreibungen bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen;
- c) Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Schuldverschreibung, sofern die Ermächtigung der § 2 Abs. 4 in Anspruch genommen wird;

2. *Änderungen durch Rechtsgeschäft.* Bestimmungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.

3. *Gläubigerversammlung.* Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes möglich.

§ 15 Gläubigerversammlung

Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung ist die vorherige Anmeldung der Anleihegläubiger erforderlich. Mit der Anmeldung ist eine Hinterlegungsbescheinigung für die Sammelurkunde bei einem deutschen Notar zu übermitteln. Für die Gläubigerversammlung gelten die Regelungen des Schuldverschreibungsgesetzes.

§ 16 Maßgebliches Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache, Ersetzungsbefugnis

1. **Rechtswahl.** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Anleiheschuldnerin und der Zahlstelle unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der Kollisionsnormen des deutschen internationalen Privatrechts.
2. **Erfüllungsort.** Erfüllungsort ist der Sitz der Anleiheschuldnerin.
3. **Gerichtsstand.** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Anleiheschuldnerin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Anleiheschuldnerin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
4. **Maßgebliche Sprache.** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.
5. **Ersetzungsbefugnis.** Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, bleiben die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller verbleibenden Bestimmungen dieser Anleihebedingungen unberührt. Die nichtige, unwirksame oder nicht durchsetzbare Bestimmung wird die Anleiheschuldnerin nach billigem Ermessen unter Beachtung der jeweils geltenden Rechtsvorschriften durch diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzen, die dem mit der nichtigen, unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck nach Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich am nächsten kommt. Eine solche Ersetzung wird die Anleiheschuldnerin unverzüglich gemäß § 13 bekanntmachen.

Weiden i.d.OPf, Dezember 2011

Vorstand

FIDES Wohnungsbau eG

14. Fernabsatzrechtliche Informationen für den Verbraucher

14.1. Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin

Fides Wohnungsbau eG mit Sitz in Weiden i.d.Opf. vertreten durch den Vorstand Frau Marianne Saller-Ziegltrum und Herrn Reinhold Völkl.

Geschäftsanschrift: Friedrich-Ebert-Str. 9a, 92637 Weiden i.d.Opf.

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Weiden unter der Nr. GnR 132.

Hauptgeschäftstätigkeit der Fides Wohnungsbau eG ist laut Satzung vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft, verbunden mit der Möglichkeit des Eigentumserwerbs genossenschaftlichen Wohnraums durch ihre Mitglieder als auch die Abdeckung des Wohnbedarfs Dritter. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören bei gemischt genutzten Wohnanlagen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die der wirtschaftlichen Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder dienlich sind und sie kann sich hier dritter Unternehmen bedienen, sich an solchen beteiligen oder Eigengesellschaften bilden. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Die Fides Wohnungsbau eG unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

14.2. Informationen über die Beteiligung

14.2.1 Wesentliche Merkmale der Beteiligung und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger beteiligt sich unmittelbar an der Fides Wohnungsbau eG. Die wesentlichen Einzelheiten der Beteiligung sind in dem Verkaufsprospekt der Fides Wohnungsbau eG (Stand: 09. Dezember 2011), insbesondere im Kapitel „7. Die Beteiligung“, enthalten.

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme des Zeichnungsscheins durch den Geschäftsführer der Fides Wohnungsbau eG zustande.

14.2.2 Spezielle Risiken der Beteiligung

Die angebotene Beteiligung ist als unternehmerische Beteiligung mit speziellen Risiken behaftet. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Kapitalanlage liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin. Deshalb verbindet sich mit dieser Kapitalanlage das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals und ebenfalls (noch) nicht ausgeschütteter Zinsen. Die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Eine ausführliche Risikodarstellung befindet sich in dem Abschnitt „3. Risiken der Vermögensanlage“ des Verkaufsprospektes.

14.2.3 Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen/ Abgangsentschädigung

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen endet am 31. Dezember 2019.

Eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Anlegers ist nicht vorgesehen.

Der Emittentin steht ein Sonderkündigungsrecht dergestalt zu, als dass sie berechtigt ist, alle ausstehenden Teilschuldverschreibungen nach einer Laufzeit von vier Jahren insgesamt oder quotal unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von wenigstens 90 Tagen jährlich vorzeitig zum Ende eines Zinslaufes zu kündigen und die Anleihen zu einem unter dem Rückzahlungsbetrag liegenden Betrag zurück zu erwerben.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

14.2.4 Gesamtpreis inkl. aller verbundenen Preisbestandteile

Die Mindestzeichnungssumme beträgt Euro 1.000,-. Der Anleger hat den vollständigen Betrag seiner Zeichnungssumme zzgl. Agio in Höhe von 5% des Nennbetrages zu zahlen. Somit beträgt der Erwerbspreis Euro 1.000,- zzgl. Agio.

14.2.5 Zusätzliche Liefer- und Versandkosten

Zusätzliche Liefer- und Versandkosten werden von der Emittentin nicht in Rechnung gestellt.

14.2.6 Zusätzliche Kosten, die durch Benutzung von Fernkommunikationsmittel entstehen und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden

Solche Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt.

14.2.7 Steuern

Die Zeichnung der Kapitalanlage ist von der Umsatzsteuer befreit, die Besteuerung der Erträge aus der Kapitalanlage erfolgt nach dem Einkommensteuergesetz, insoweit wird auf den Abschnitt „8. Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption“ im Verkaufsprospekt hingewiesen. Die Anbieterin der Beteiligung übernimmt, bis auf die Abführung der Abgeltungsteuer, nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

14.2.8 Einzelheiten der Zahlung und Lieferung/Erfüllung

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus dem Zeichnungsschein sowie aus dem Kapitel „7.6. Ausgabebedingungen und Zeichnung“ des Verkaufsprospektes.

Die Teilschuldverschreibungen der Serie 2012 werden in auf dem Namen lautenden Sammelurkunden verbrieft und nach Zahlung der Zeichnungssumme dem jeweiligen Anleger ausgehändigt.

14.2.9 Leistungsvorbehalte

Nach Annahme des Zeichnungsantrags bestehen keine Leistungsvorbehalte seitens der Emittentin. Teilschuldverschreibungen an der Fides Wohnungsbau eG können jedoch nur solange erworben werden, wie die Höhe des Emissionsvolumens noch nicht ausgeschöpft ist.

14.2.10 Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Das Unternehmen sowie der Vertrag über die Kapitalanlage und die Rechte und Pflichten aus der Kapitalanlage unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Als Gerichtsstand wird – soweit dies gesetzlich zulässig ist – der Sitz der Gesellschaft vereinbart. Für den Fall, dass der Anleger nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird ebenfalls der Sitz der Genossenschaft als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben.

14.2.11 Frist für Informationen bzw. das Angebot

Die Gültigkeit dieser Informationen ist unbefristet. Die Zeichnungsfrist für das Angebot endet mit Vollplatzierung des Angebotes, spätestens jedoch am 31. Dezember 2013.

14.2.12 Vertragssprache

Die Kapitalanlage wird nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin/Anbieterin und dem Anleger wird während der Laufzeit der Beteiligung in deutscher Sprache erfolgen.

14.2.13 Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anzurufen. Die Verfahrensordnung ist bei der Deutschen Bundesbank erhältlich. Die Adresse lautet: Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Wilhelm-Epstein-Str. 14, 60431 Frankfurt.

In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

14.2.14 Bestehen eines Garantiefonds bzw. anderer Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds und/oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

14.2.15 Widerrufsbelehrung

Der Anleger kann seine Zeichnungserklärung widerrufen. Über die Einzelheiten des Rechts zum Widerruf und dessen Rechtsfolgen informiert ausführlich die Widerrufsbelehrung auf dem Zeichnungsschein.

15. Glossar

Begriff	Erläuterung
Agio	Ausgabeaufschlag. Bei Ausgabe von Beteiligungen wird regelmäßig ein verlorener, nicht von der Emittentin rückzahlbarer Ausgabeaufschlag abhängig von der Zeichnungssumme erhoben. Es handelt sich um eine Gebühr, die der Anleger beim Erwerb der Beteiligung zur Deckung der Kosten zahlt, die beim Absatz der Beteiligung entstehen.
Semi-Blind-Pool	Beteiligungsform, bei der der Investitionsgegenstand zum Zeitpunkt der Zeichnung noch nicht vollständig feststeht.
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)	Die BaFin vereint die Geschäftsbereiche der ehemaligen Bundesaufsichtsämter für das Kreditwesen (Bankenaufsicht), für das Versicherungswesen (Versicherungsaufsicht) sowie für den Wertpapierhandel (Wertpapieraufsicht/Asset-Management) in sich und führt diese weiter. Die BaFin ist eine rechtsfähige, bundesunmittelbare Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen.
Eigenkapital	Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen bzw. Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus z. B. aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählt vor allem das gezeichnete Kapital das ist das Genossenschaftskapital einer Genossenschaft, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.
Emission	Die Ausgabe und Platzierung neuer Vermögensanlagen (Teilschuldverschreibungen, Kommanditbeteiligungen usw.) oder neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission durchgeführt werden. Die Emission dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
Emissionskosten	Die Emissionskosten können je nach Art der ausgegebenen Beteiligung unterschiedlich sein. Prinzipiell sind Emissionskosten einmalige Kosten. Zu diesen Kosten zählen beispielsweise im Rahmen einer Emission von Vermögensanlagen die Vorbereitungskosten (z.B. Beratungskosten, Kosten der Prospekterstellung, Notargebühren) sowie Begebungskosten (z.B. Provisionen, Druckkosten, Veröffentlichungsgebühren).
Emittent	Als Emittent wird derjenige bezeichnet, der eine neue Vermögensanlage oder ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, das sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst der Emittent.
Fremdfinanzierung	Beschaffung finanzieller Mittel in Form von Fremdkapital, z.B. Anleihen, Banken und Lieferantenkredite (Kredite), Kundenanzahlungen etc.
Geschäftsjahr	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gem. § 240 Abs. 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
Generalversammlung	Jährliche, regelmäßige, d.h. ordentliche oder seltener unregelmäßige, d.h. außerordentliche Versammlung der Genossenschaftsmitglieder. Wesentliches Entscheidungsforum der Mitglieder der Genossenschaft.
Satzung	Die Satzung regelt die Belange der Genossenschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung etc.
Handelsregister	Das Handelsregister ist das amtliche Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Das Register wird beim zuständigen Amtsgericht geführt und unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse der Unternehmungen.

Begriff	Erläuterung
	Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
HGB	Handelsgesetzbuch
Jahresabschluss	Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
Laufzeit	Die Laufzeit einer Anleihe kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung.
Liquidationserlös	Erlös, der nach Auflösung der Gesellschaft, Einziehung von eventuellen Forderungen, Befriedigung von Gläubigern und Umsetzung des restlichen Vermögens in Geld übrig bleibt.
Liquidität	Liquidität sind die flüssigen Zahlungsmittel, die einem Unternehmen unmittelbar zur Verfügung stehen, sowie die Fähigkeit eines Unternehmens, alle fälligen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen.
Mündelsicher	Das von einem Vormund für sein Mündel verwaltete Kapitalvermögen muss nach §§ 1806 ff. BGB besonders sicher (mündelsicher) angelegt werden. Um eine Kapitalanlage als mündelsicher zu bezeichnen, muss sie vom Gesetzgeber ausdrücklich dazu erklärt werden.
Nachrangabrede	Namenschuldverschreibungs-Inhaber können ihre Rückzahlungsansprüche im Insolvenz- bzw. im Liquidationsfall erst nach der vollständigen Befriedigung aller anderen Gläubiger geltend machen.
Nachschussverpflichtung	Vertraglich vereinbarte Haftung des Anlegers für entstandene Verluste, deren Höhe über die vereinbarte ursprünglich Einlagesumme hinausgeht. Bei der prospektierten Vermögensanlage existiert keine Nachschussverpflichtung für den Anleger.
Nennwert	Der Anlage- und ggf. Rückzahlungsbetrag einer Beteiligung. Der Nennbetrag dient in der Regel auch zur Bemessung der Ausschüttungshöhe / Zinsen.
Prospekthaftung	Haftung des Emittenten für absichtlich oder fahrlässig unrichtig oder unvollständig erteilte Angaben in Verkaufs- oder Wertpapierprospekten bei der Ausgabe von bestimmten Vermögensanlagen bzw. Wertpapieren.
Rangrücktritt	Vereinbarung, dass im Falle der Liquidation oder der Insolvenz des Unternehmens die Ansprüche der Gesellschafter erst nach Befriedigung aller Gläubiger des Unternehmens zurückzuzahlen sind.
Rating	Unter Rating versteht man die Bewertung von Unternehmen unter Zuhilfenahme objektiver Bewertungsmaßstäbe. Das Ergebnis des Ratings bestimmt die Möglichkeit der Unternehmen, sich Fremdkapital und auch Eigenkapital zu besorgen. Während das Rating bei großen, kapitalmarktnotierten Gesellschaften bereits eine lange Tradition aufweist, hat es für mittelständische Unternehmen durch Kredit gewährende Banken erst in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen.

Begriff	Erläuterung
Genossenschaftskapital	In einer Geldsumme ausgedrücktes Kapital der Genossenschaft. Das Kapital wird von den Genossenschaftsmitgliedern als Einlage in die Genossenschaft eingebracht.
Überzeichnung	Ist gegeben, wenn die Nachfrage bzw. gezeichneten Beträge die Menge neu emittierter Beteiligung übersteigt.
Verkaufsprospekt	Ein Verkaufsprospekt ist eine in Deutschland für das öffentliche Anbieten von Vermögensanlagen vorgeschriebene Informationsgrundlage für die Anleger. Er enthält alle für die Beurteilung einer Anlage wesentlichen Faktoren. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kontrolliert den Verkaufsprospekt für Vermögensanlagen lediglich formell auf Vollständigkeit, die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung.
Zahlstelle	Einrichtung der Emittentin zur Verwaltung der Vermögensanlagen und deren Einzahlung sowie Auszahlung der Ausschüttungen.
Zeichnungsfrist	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Beteiligungen möglich ist.
Zeichnung	Angebot auf Erwerb einer Beteiligung.

Fides Wohnungsbau eG
Friedrich-Ebert-Straße 9a
D-92637 Weiden i.d.Opf.

Telefon: 0961-3817770
Telefax: 0961-37845

E-Mail: info@fides-wbg.de
Internet: www.fides-wbg.de

