

Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot von

**bis zu 5.000 auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen
mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5 Mio.
der Inhaberschuldverschreibung 2024/2026**

International Securities Identification Number: DE000A383FJ0

Wertpapier-Kenn-Nummer: A383FJ

der

hwg eG

Hattingen

30. August 2024

Dieses Dokument („**Prospekt**“) ist ein einziges Dokument im Sinne des Artikels 6 Abs. 3 UAbs. 1 Alt. 1 der VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“), das zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Inhaberschuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erstellt wurde.

Der Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier - „**CSSF**“) als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Abs. 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („**Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz**“) keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Dieser Prospekt wurde von der Emittentin als Teil eines EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 Abs. 1 a) i.V.m. Artikel 2 f) der Prospektverordnung erstellt und

es wurde die Notifizierung an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gemäß Artikel 25 der Prospektverordnung beantragt. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.hwg.de¹) in der Rubrik „Inhaberschuldverschreibung“ unter <https://www.hwg.de/magazin/inhaberschuldverschreibung>² und der Börse Luxemburg (www.luxse.com) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gemäß dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung („**US Securities Act**“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungs-pflichten des US Securities Acts.

Jegliche Internetseiten, die in diesem Prospekt genannt werden, dienen ausschließlich Informationszwecken und sind nicht Bestandteil dieses Prospekts. Informationen auf den Internetseiten sind nicht von der CSSF geprüft oder gebilligt.

Der gebilligte Prospekt ist bis zum 30. August 2025 (einschließlich) gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

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

² Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129	6
II.	ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	7
Abschnitt 1	Einführung	7
Abschnitt 2	Basisinformationen über die Emittentin.....	7
Abschnitt 3	Basisinformationen über die Wertpapiere	9
Abschnitt 4	Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren	10
III.	VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE	13
1.	Verantwortliche Personen	13
2.	Erklärung der verantwortlichen Personen zur Richtigkeit der Angaben im Prospekt	13
3.	Berichte der Sachverständigen	13
4.	Angaben von Seiten Dritter	13
5.	Erklärung zur Billigung	13
6.	Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind.....	14
7.	Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses und Kosten der Emission	14
IV.	STRATEGIE; LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD	15
1.	Angaben zur Emittentin	15
2.	Organisationsstruktur	15
3.	Überblick über die Geschäftstätigkeit	16
4.	Wichtigste Märkte.....	20
5.	Veränderungen in der Schulden- und Finanzstruktur der Emittentin.....	24
6.	Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Emittentin.....	24
7.	Trendinformationen	24
V.	RISIKOFAKTOREN	27
1.	Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin	27
2.	Regulatorisches Risiko.....	30
3.	Marktbezogene Risiken.....	31
4.	Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Anleihe	32
5.	Risiken in Bezug auf das Öffentliche Angebot.....	33

VI.	MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE	35
1.	Art und Gattung	35
2.	ISIN, WKN	35
3.	Währung der Wertpapiere	35
4.	Rang	35
5.	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte	35
6.	Zinssatz; Bestimmungen zur Zinsschuld	36
7.	Fälligkeit der Inhaberschuldverschreibungen; Rückzahlungsverfahren	36
8.	Rendite	37
9.	Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere	37
10.	Warnhinweis zur Steuergesetzgebung	37
VII.	EINZELHEITEN ZUM ANGEBOT	38
1.	Gegenstand des Angebots	38
2.	Zeitplan	39
3.	Zuteilung, Lieferung, Abrechnung und Ergebnisveröffentlichung	40
4.	Ausgabebetrag der Inhaberschuldverschreibungen	40
5.	Zahlstelle	40
6.	Gebühren und Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot	40
7.	Emissionsvertrag / Vertriebsprovision	41
8.	Einbeziehung zum Börsenhandel	41
9.	Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre	41
10.	Verkaufsbeschränkungen	42
VIII.	ANLEIHEBEDINGUNGEN	43
IX.	UNTERNEHMENSFÜHRUNG; VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGAN UND OBERES MANAGEMENT	46
1.	Überblick	46
2.	Vorstand	46
3.	Aufsichtsrat	48
4.	Vertreterversammlung	53
X.	FINANZINFORMATIONEN	54
1.	Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	54
2.	Ausgewählte Posten der Bilanz	54
3.	Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung	55
XI.	ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN	56

1.	Mitgliederstruktur.....	56
2.	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren.....	56
3.	Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management - Interessenkonflikte	56
4.	Wichtige Verträge.....	56
XII.	VERFÜGBARE DOKUMENTE.....	57

I. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129

Folgende Finanzdaten der hwg eG, welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht und bei der CSSF in einem durchsuchbaren elektronischen Format vorgelegt wurden, werden anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 5.1 des Anhangs 25 der Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 per Verweis gemäß Artikel 19 Abs. 1 lit. d) der Verordnung (EU) 2017/1129 in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

Nach nationalen deutschen Rechnungslegungsstandards gemäß den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellter, geprüfter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2023 unter Verweis auf das Dokument Jahresabschluss 2023.

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://hwg.voll.systems/files/prufungsbericht_hwg_2023.pdf

Bilanz	Seite* 34 des Dokuments
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite* 35 des Dokuments
Kapitalflussrechnung	Seite* 20 des Dokuments
Anhang	Seiten* 36 bis 41 des Dokuments
Bestätigungsvermerk	Seiten* 27 bis 32 des Dokuments

*Die Seitenzahlen beziehen sich auf den gesamten Umfang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 und nicht auf die Seitenzahlen der einzelnen Bestandteile des Dokuments.

Die in dem Abschluss weiteren enthaltenen Informationen, die über die vorgenannten, in diesen Prospekt einbezogenen Informationen hinausgehen, sind für den Anleger nicht relevant und werden nicht per Verweis in diesen Prospekt einbezogen.

II. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Abschnitt 1 Einführung

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

Das öffentliche Angebot umfasst bis zu 5.000 auf den Inhaber lautende unbesicherte Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5 Mio. (ISIN DE000A383C76 / WKN A383FJ) („Angebotenen Wertpapiere“, „Inhaberschuldverschreibungen“ oder zusammen „Inhaberschuldverschreibung 2024/2026“).

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

hwg eG, Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen, Deutschland, Telefon: 02324 5009-0, Internet: www.hwg.de³ („hwg eG“, „Genossenschaft“ oder „Emittentin“). Rechtsträgerkennung (LEI): 391200JQS4DS29M8RO03.

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

Commission de Surveillance du Secteur Financier („CSSF“), 283, route d'Arlon, L-1150 Luxemburg, Telefon: (+352) 26 25 1-1 (Telefonzentrale), E-Mail: direction@cssf.lu.

Datum der Billigung des EU-Wachstumsprospekts: 30. August 2024

Warnungen; Erklärungen des Emittenten

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

Abschnitt 2 Basisinformationen über die Emittentin

Wer ist Emittentin der Wertpapiere?

Emittentin der Angebotenen Wertpapiere ist die hwg eG mit Sitz in Hattingen, Deutschland. Die Emittentin ist eine eingetragene Genossenschaft nach deutschem Recht und im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Essen, Deutschland, unter GnR 344 eingetragen. Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus Mathias Dörr und Dr.

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

David Wilde. Gegenwärtig sind Thomas Klein, Michael Neitzel, Christa Beermann, Martina Bröckerhoff, Rudolf Hermanns, Anne Hofmeister und Sabine Söhngen-Hille Mitglieder des Aufsichtsrats der hwg eG.

Für die Emittentin gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Die Emittentin ist nach eigenen Angaben einer der größten Bestandhalter von Wohnungen im Ennepe-Ruhr-Kreis und bewirtschaftet derzeit rund 4.080 eigene Wohnungen. Eine zentrale Aufgabe der hwg eG ist neben dem Wohnungsneubau die nachhaltige Modernisierung des Altbestands. Die Erweiterung und Modernisierung des Bestands spielen neben der Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eine Rolle mit wachsender Bedeutung. Dazu zählen sowohl die kontinuierliche Aufwertung von Wohnungen als auch die energetische Modernisierung einzelner Wohnanlagen. Ziel der hwg eG ist es, ihren Wohnungsbestand laufend an die Anforderungen des modernen Wohnens anzupassen und dadurch die Wohnzufriedenheit der Mitglieder zu erhöhen.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)	31. Dezember 2023 (geprüft)	31. Dezember 2022 (geprüft)
Umsatzerlöse	28.955	28.919
Ergebnis nach Steuern	1.543	2.569
Jahresüberschuss	435	1.461
Ausgewählte Posten der Bilanz (in TEUR)	31. Dezember 2023 (geprüft)	31. Dezember 2022 (geprüft)
Aktiva	227.957	221.289
Eigenkapital	55.713	55.462
Verbindlichkeiten	152.701	147.191
Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung (in TEUR)	31. Dezember 2023 (geprüft)	31. Dezember 2022 (geprüft)
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.867	9.547
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-7.944	-5.879
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	2.365	2.439
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	15.319	12.031

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

- a) Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können oder dass sich die Leerstandsquote erhöht. Das könnte sich erheblich negativ auf die Wertentwicklung der hwg-Gruppe sowie das Geschäftsergebnis der Emittentin auswirken.
- b) Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.
- c) Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern.
- d) Aufgrund der Fokussierung der hwg-Gruppe auf Hattingen ist sie insbesondere von den dortigen Entwicklungen und allgemein den Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt abhängig.

- e) Die geplante Sanierung des Bestands der hwg-Gruppe ist von einer Planbarkeit des gegenwärtigen Zinsniveaus abhängig. Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf die Finanzierungsmöglichkeiten der hwg-Gruppe auswirken.
- f) Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der hwg-Gruppe standen oder stehen mit Bergbauschäden, Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.
- g) Die Bestände der Emittentin können an Wert erheblich variieren. Die wesentlichen Wertminderungen könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und insbesondere auf ihre Finanz- und Ertragslage haben.
- h) Es besteht das Schaden- und Regressrisiko. Die hwg-Gruppe arbeitet beim Betrieb und der Unterhaltung der Immobilien mit Dritten wie z.B. Handwerkern, Ausstattern zusammen, die den jeweiligen Immobilien erheblichen Schaden zufügen könnten. Die Emittentin könnte zum Beispiel von Mietern wegen Schäden in Anspruch genommen werden und etwaige Regressansprüche der Emittentin gegen Dritte könnten nicht durchsetzbar sein. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

Abschnitt 3 Basisinformationen über die Wertpapiere

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Bei den Angebotenen Wertpapieren handelt es sich um bis zu 5.000 auf den Inhaber lautende, in Euro begebene Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 („**Nennbetrag**“) und mit einem Gesamtvolumen von bis zu EUR 5 Mio. Der Ausgabebetrag beträgt 100 % des Nennbetrags. Die Inhaberschuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nennbetrags. Die Inhaberschuldverschreibungen mit der International Securities Identification Number (ISIN) DE000A383FJ0, die Gegenstand dieses Prospekts sind, haben eine Laufzeit vom 1. Oktober 2024 bis zum 1. Oktober 2026 und einen festen Zinssatz von 3 % p.a. („**Zinssatz**“). Es bestehen keine Einschränkungen der freien Handelbarkeit der Schuldverschreibungen. Der Zinslauf für die Schuldverschreibungen beginnt am 1. Oktober 2024 (einschließlich) und endet am 1. Oktober 2026 (ausschließlich). Zinsen werden jährlich nachträglich am 1. Oktober eines jeden Jahres gezahlt. Die Zinsen sind zahlbar binnen einer Frist von zwei Wochen nach dem Ende der Zinsperiode und Vorlage des Zinscoupons für diese Zinsperiode. Die Inhaberschuldverschreibungen werden am Endfälligkeitstag am 1. Oktober 2026 gegen Rückgabe der Urkunde über die Inhaberschuldverschreibung zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden.

Die Inhaberschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Die Inhaberschuldverschreibungen sind unbesichert.

Der Besitzer der Inhaberschuldverschreibung ist berechtigt, diese jederzeit an Dritte zu übertragen. Hierzu bedarf es der schriftlichen Anzeige gegenüber der Genossenschaft.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Inhaberschuldverschreibung 2024/2026 wird nicht in den Börsenhandel einbezogen.

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

- a) Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anspruchs auf Rückzahlung des eingezahlten Kapitals und noch nicht geleisteter Zinszahlungen bei einer Insolvenz der Genossenschaft, insbesondere weil die Inhaberschuldverschreibungen unbesichert und nicht durch Einlagensicherungssysteme geschützt sind.
- b) Zur Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen könnte die Emittentin auf eine Refinanzierung, ggf. durch die Begebung neuer Schuldverschreibungen, angewiesen sein, insbesondere da die Inhaberschuldverschreibungen nicht in Raten über einen längeren Zeitraum verteilt zurückzuzahlen sind, sondern in einer Summe zurückzuzahlen sind.
- c) Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger, insbesondere, da sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Schuldverschreibungen als von den Anlegern angenommen, verteilt.
- d) Das öffentliche Angebot umfasst ein Volumen von bis zu 5.000 Inhaberschuldverschreibungen, also ein Emissionsvolumen von bis zu EUR 5 Mio. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche angebotenen 5.000 Inhaberschuldverschreibungen auch platziert werden. Dies würde dazu führen, dass der Emittentin entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht.
- e) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf; jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Inhaberschuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und könnte den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Inhaberschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderung erhalten. Es könnte infolgedessen kein Betrag verbleiben, der im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin an die Inhaber der Inhaberschuldverschreibungen ausgezahlt werden kann.

Abschnitt 4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

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

Die Emittentin bietet im Rahmen des öffentlichen Angebots bis zu 5.000 nicht nachrangige und nicht besicherte Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5 Mio. an („**Öffentliches Angebot**“).

Das öffentliche Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg wird ausschließlich durch die Emittentin durchgeführt. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot durch Veröffentlichung einer Anzeige im Luxemburger Wort kommuniziert.

Es können im Rahmen des öffentlichen Angebotes nur Mitglieder der Genossenschaft oder Nichtmitglieder, die gleichzeitig in die Genossenschaft eintreten, Inhaberschuldverschreibungen erwerben.

Das Öffentliche Angebot der Emittentin beginnt am 10. September 2024 (9:00 Uhr) und endet, vorbehaltlich einer Verkürzung der Angebotsfrist, am 8. August 2025 (14:00 Uhr) („Angebotsfrist“). Die Emittentin behält sich das

Recht vor, in freiem Ermessen die Angebotsfrist zu verkürzen. Jede Verkürzung der Angebotsfrist oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots wird auf der Webseite der Emittentin (www.hwg.de⁴) in der Rubrik „Inhaberschuldverschreibung“ unter <https://www.hwg.de/magazin/inhaberschuldverschreibung>⁵ bekanntgegeben. Zudem wird die Emittentin, sofern erforderlich, einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 23 der Prospektverordnung von der CSSF billigen lassen und in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

Anleger, die an dem Öffentlichen Angebot teilnehmen wollen, können während der Angebotsfrist einen schriftlichen Kaufantrag (i) entweder in den Geschäftsräumen der Genossenschaft unter der Adresse: Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen während der üblichen Geschäftszeiten abgeben (ii) oder per Post unter Verwendung eines Formulars, das auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.hwg.de/magazin/inhaberschuldverschreibung>⁶ heruntergeladen werden kann, an die vorgenannte Adresse der Genossenschaft senden. Ferner müssen Anleger innerhalb von 20 Bankarbeitstagen nach der Unterzeichnung des Kaufantrags den Angebotspreis der Schuldverschreibungen, die sie auf diese Weise gezeichnet haben, zzgl. etwaiger Stückzinsen auf das im Kaufantrag angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang) bzw. eine andere (nicht monetäre) Gegenleistung, sofern und soweit diese individuell mit einem Zeichner vereinbart wurde, erbringen. „Bankarbeitstag“ bezeichnet dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein T2-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. T2-Tag bezeichnet einen Tag, an dem Zahlungen in Euro über T2 (Abkürzung für Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfers System 2) abgewickelt werden.

Die Zeichnung erfolgt gegen die Zahlung des Ausgabebetrages bzw. gegen Erbringung einer anderen (nicht monetären) Gegenleistung. Der Ausgabebetrag für die Inhaberschuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags, also EUR 1.000,00. Für Zeichnungen ab dem 1. Oktober 2024 fallen zusätzlich Stückzinsen bis zum Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin zu überweisen, vorangeht.

Der Kaufvertrag im Rahmen des Öffentlichen Angebotes kommt durch die Annahme der Genossenschaft zustande. Sollte der vereinbarte Anlagebetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen bzw. eine andere (nicht monetäre) Gegenleistung nicht innerhalb von 20 Bankarbeitstagen erfolgen, so sind der Kaufantrag und die Kaufantragsbestätigung gegenstandslos.

Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?

Dieser Prospekt wurde zum Zweck des öffentlichen Angebots der Inhaberschuldverschreibungen erstellt. Der Emittentin fließt im Rahmen des öffentlichen Angebots bei Vollplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 5 Mio. abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten zu. Die von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf ca. EUR 30.000. Bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 5 Mio. ist der Nettoemissionserlös - bei vollständiger Platzierung – EUR 4,97 Mio. Sollten nicht alle Inhaberschuldverschreibungen platziert werden, fällt der Nettoemissionserlös entsprechend niedriger aus.

⁴ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

⁵ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

⁶ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Aus dem Nettoemissionserlös soll ein Betrag in Höhe von ca. EUR 1,0 Mio. für die Finanzierung von Neubauprojekten verwendet werden. Weiterhin sollen ca. EUR 3,97 Mio. für die Modernisierung von hwg-Wohnungen aus dem Bestand verwendet werden. Die Priorisierung der Mittelverwendung ist in der Reihenfolge geplant, in der die Verwendungszwecke in diesem Absatz genannt sind. Da es sich bei den vorgenannten Zahlen um Planzahlen handelt, behält sich die Emittentin vor, künftig zu überprüfen, ob es innerhalb der vorbeschriebenen Positionen zu Verschiebungen kommt.

III. VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE

1. Verantwortliche Personen

Die hwg eG mit dem Sitz in Hattingen („hwg eG“, „Emittentin“ oder „Genossenschaft“) übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts.

2. Erklärung der verantwortlichen Personen zur Richtigkeit der Angaben im Prospekt

Die Genossenschaft erklärt hiermit, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussagen des Prospektes verzerren könnten.

3. Berichte der Sachverständigen

Es wurden keine Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen in den Wertpapierprospekt aufgenommen.

4. Angaben von Seiten Dritter

Die Emittentin erklärt, dass Angaben von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von den jeweiligen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet wurden.

5. Erklärung zur Billigung

Die Genossenschaft erklärt hiermit, dass

- a) der Prospekt durch die Luxemburgische Finanzaufsichtsbehörde Commission de Surveillance du Secteur Financier („CSSF“) als zuständige Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde;
- b) die CSSF diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt;
- c) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, und nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte;
- d) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten und

- e) der Prospekt als EU-Wachstumsprospekt gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.

6. Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission bzw. dem Öffentlichen Angebot beteiligt sind, sind nicht bekannt.

7. Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses und Kosten der Emission

Dieser Prospekt wurde zum Zweck des öffentlichen Angebots der Inhaberschuldverschreibungen erstellt. Der Emittentin fließt im Rahmen des öffentlichen Angebots bei Vollplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 5 Mio. abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten zu. Die von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf ca. EUR 30.000. Bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 5 Mio. ist der Nettoemissionserlös - bei vollständiger Platzierung – EUR 4,97 Mio. Sollten nicht alle Inhaberschuldverschreibungen platziert werden, fällt der Nettoemissionserlös entsprechend niedriger aus.

Aus dem Nettoemissionserlös soll ein Betrag in Höhe von ca. EUR 1,0 Mio. für die Finanzierung von Neubauprojekten verwendet werden. Weiterhin sollen ca. EUR 3,97 Mio. für die Modernisierung von hwg-Wohnungen aus dem Bestand verwendet werden. Die Priorisierung der Mittelverwendung ist in der Reihenfolge geplant, in der die Verwendungszwecke in diesem Absatz genannt sind. Da es sich bei den vorgenannten Zahlen um Planzahlen handelt, behält sich die Emittentin vor, künftig zu überprüfen, ob es innerhalb der vorbeschriebenen Positionen zu Verschiebungen kommt.

IV. STRATEGIE; LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD

1. Angaben zur Emittentin

Die Emittentin ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in Hattingen. Die Genossenschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter der GnR 344 eingetragen. Die Genossenschaft ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Der Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 391200JQS4DS29M8RO03.

Die juristische Bezeichnung der Emittentin ist „hwg eG“. Unter dieser Bezeichnung tritt sie auch am Markt auf. Die Emittentin tritt mit ihren Tochtergesellschaften unter der Geschäftsbezeichnung „hwg-Gruppe“ auf dem Markt auf.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Geschäftsadresse lautet: Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen, Deutschland; Telefon: 02324 5009-0, E-Mail: info@hwg.de, Internetseite: www.hwg.de.⁷

Die hwg eG wurde mit Gründungsurkunde vom 5. Februar 1899 mit Sitz in Hattingen, Deutschland, gegründet und am 8. März 1899 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Genossenschaft ist unter der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland tätig.

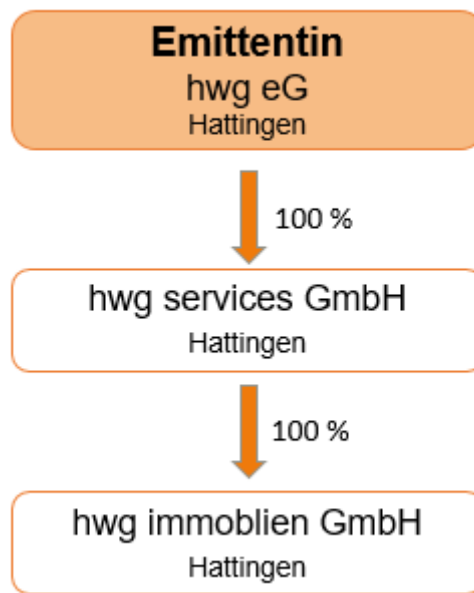
Zweck und Gegenstand der hwg eG sind gemäß § 2 der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann gemäß § 2 der Satzung Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die hwg eG kann Inhaberschuldverschreibungen an Ihre Mitglieder ausgeben. Beteiligungen sind zulässig. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Über die im Abschnitt „IV. STRATEGIE; LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD, 7. Trendinformationen“ dargestellten Umstände hinaus gab es keine wichtigen Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

2. Organisationsstruktur

Die hwg eG ist zu 100 % an der hwg services GmbH mit dem Sitz in Hattingen beteiligt. Die hwg services GmbH hält wiederum 100 % der Gesellschaftsanteile an der hwg immobilien GmbH mit dem Sitz in Hattingen (hwg eG zusammen mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaft „**hwg-Gruppe**“). Das nachfolgende Schaubild zeigt die Organisationsstruktur der Emittentin als Obergesellschaft der hwg-Gruppe:

⁷ Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Website wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.



a) hwg services GmbH

Die hwg services GmbH mit Sitz in Hattingen ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 18131. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 300.000,00. Gegenstand der hwg services GmbH ist die Errichtung, kaufmännische und technische Betreuung, Durchführung, Bewirtschaftung und Planung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen sowie die Bevorratung, der Erwerb und die Veräußerung bebauter und unbebauter Grundstücke. Zwischen der hwg eG als Auftraggeberin und der hwg services GmbH als Auftragnehmerin besteht ein Rahmenvertrag über Hausmeister- und Handwerkerleistungen.

b) hwg immobilien GmbH

Die hwg immobilien GmbH mit Sitz in Hattingen ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 21616. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 100.000,00. Gegenstand der hwg immobilien GmbH ist die Vermittlung oder der Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume oder Darlehen. Sie übernimmt innerhalb der hwg-Gruppe den Bereich Maklerleistung, Immobilienvermittlung und Energieberatung.

3. Überblick über die Geschäftstätigkeit

a) Haupttätigkeitsbereiche der hwg eG

Die Emittentin ist nach eigenen Angaben einer der größten Bestandhalter von Wohnungen im Ennepe-Ruhr-Kreis. Das Unternehmen existiert seit 1899 und bewirtschaftet derzeit rund 4.080 eigene Wohnungen.

Eine zentrale Aufgabe der hwg eG ist neben dem Wohnungsneubau die nachhaltige Modernisierung des Altbestands. Die Erweiterung und Modernisierung des Bestands spielt neben der Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eine Rolle mit wachsender Bedeutung. Dazu zählen sowohl die kontinuierliche Aufwertung von Wohnungen als auch die energetische Modernisierung einzelner Wohnanlagen. Dabei sollen die Herausforderungen des demografischen Wandels und die Wohnungsnachfrage in Hattingen auch in Zukunft eine entscheidende Rolle bei der Planung und Realisierung konkreter Maßnahmen spielen.

Ziel der hwg eG ist es, ihren Wohnungsbestand laufend an die Anforderungen des modernen Wohnens anzupassen und dadurch die Wohnzufriedenheit der Mitglieder zu erhöhen. Im Jahr 2023 wurden rund EUR 13 Mio. in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. Den größten Bereich stellte die Instandhaltung mit EUR 6 Mio. dar. Für Sanierung und die damit verbundenen Planungen beschäftigt die Emittentin eigens ein Planungsteam, welches sich ausschließlich um die Baubetreuung der eigenen Projekte, wie etwa die Vergabe der Gewerke an Unternehmen etc. kümmert. Diesem Team gehören auch zwei Architekten an.

Der gesamte Wohnungsbestand der hwg eG befindet sich auf Hattinger Stadtgebiet, wobei die Quartiere Südstadt, Rauendahl, Innenstadt und Holthausen deutliche Schwerpunkte bilden. Die bedeutenden Modernisierungsprojekte in der Hattinger Südstadt bildeten den Ankerpunkt der Genossenschaftstätigkeit. Aufgrund ihrer - nach Einschätzung der Emittentin - guten Lage und Infrastruktur ist die Südstadt von herausragender Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der hwg eG. Neben der laufenden Instandhaltung wurden jedoch auch in weiteren Stadtteilen größere Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte durchgeführt.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Rahmen der Wohnungsbewirtschaftung werden mit den Mietern Verträge nach einheitlichem Vertragsmuster abgeschlossen (Dauernutzungsverträge bzw. Mietverträge). Neben der Grundmiete werden die Betriebskosten bei dem größten Teil des Wohnungsbestandes durch Umlagen erhoben und abgerechnet. Die durchschnittliche Sollmiete im Gesamtwohnungsbestand hat sich 2023 auf EUR 5,98 pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht (2022: EUR 5,65). Dies entspricht einem Anstieg von 4,36 % gegenüber 2020 (EUR 5,73). Nachdem die hwg in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund der Corona-Pandemie auf turnusmäßige Erhöhungen der Bestandsmieten verzichtet hatte, wurden 2022 wieder Mieterhöhungen durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2023 wirkte sich der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine massiv auf die Strom- und Gaspreise aus. Daher wurde seitens der hwg auf Mieterhöhungen verzichtet. Die Erhöhung der durchschnittlichen Sollmiete im Gesamtwohnungsbestand ist neben Bezügen in fertiggestellte Neubauten und modernisierungsbedingte Mieterhöhungen auch auf gestiegene Neuvermietungsmieten zurückzuführen. Die Mietanpassungen erfolgen stets mit dem Ziel, die Mieter nicht zu überfordern. Der Vergleich zur Durchschnittsmiete in Hattingen (6,86 Euro) macht deutlich, dass das genannte Ziel durchaus erreicht wurde.⁸

Der prozentuale Leerstand hat sich zum Stichtag 31. Dezember 2023 gegenüber dem Vorjahr auf 1,7 % (Vorjahr: 1,4 %) leicht erhöht, die dadurch bedingten Erlösschmälerungen (Sollmieten und Umlagen)

⁸ Quelle: Mietspiegel Stadt Hattingen, Juni 2023

stiegen von rund TEUR 483 (2022) auf rund TEUR 538 im Geschäftsjahr 2023. Zum 31. Dezember 2023 standen 68 Wohnungen (Vorjahr: 58 Wohnungen) leer.

Bestandspolitik

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich am 31. Dezember 2023 insgesamt 647 Häuser mit 4.080 Wohnungen sowie 65 Gewerbeeinheiten. Ferner waren 664 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 403 nicht überdachte Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft.

Bestandsentwicklung im Jahr 2023

Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen kann die Genossenschaft weiterhin die verschiedenen Ansprüche ihrer Mieter*innen erfüllen. Die Wohnraumpalette bietet somit für Singles, Paare und Familien ein breit gefächertes Angebot.

Wohnungsbestand

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Wohn-/ Nutzfläche in m ²
Bestand am 01.01.2023	4.073	61	1.067	287.628
Zugang durch				
Neubau	7	1		1.620
Umbau		4		348
Abgang durch				
Sonstige		-1		-85
Bestand am 31.12.2023	4.080	65	1.067	289.511

Quartier / Stadtteil	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/STP	Gesamt
Südstadt	1.280	21	350	1.651
Rauendahl	1.133	8	249	1.390
Innenstadt	761	17	172	950
Holthausen	457	17	174	648
Rosental	235	0	59	294
Niederwenigern	130	1	20	151
Winz-Baak	48	0	0	48
Blankenstein	36	1	43	80
Bestand am 31.12.2023	4.080	65	1.067	5.212

Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Emittentin finanziert die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen überwiegend über Fremdkapital. Es werden reguläre Bankkredite aber auch insbesondere Förderkredite der KfW in Anspruch genommen. Im Falle der KfW Förderkredite werden - sofern vertraglich bestimmte Energiestandards erreicht und bescheinigt werden - vorher festgelegte Teilsummen der Darlehen durch die KfW erlassen.

Dienstleistungen und Serviceangebot

Darüber hinaus verfügt die hwg eG über ein vielfältiges Serviceangebot für ihre Mitglieder. Für Servicefragen steht ein Kundencenter mit Mitarbeitern bereit, die bei auftretenden Fragen und Problemen beratend Auskunft geben.

Im Rahmen der Wohnungstechnik gibt es darüber hinaus eigene Ansprechpartner wobei technische Dienstleistungen rund ums Wohnen durch die 100 % Tochtergesellschaft der Emittentin, der hwg services GmbH, geleistet werden. Darunter fallen nicht nur alle Hausmeistertätigkeiten, sondern ebenfalls ein Gärtnereiservice. Zum Datum des letzten Jahresabschlusses wurden durchschnittlich 42 Mitarbeiter und fünf Auszubildende beschäftigt. Es stehen eigens Mitarbeiter für die Bereiche Garten- und Landschaftsbau sowie für Handwerkstätigkeiten zur Verfügung. Die hwg services GmbH hält wiederum 100 % der Gesellschaftsanteile an der hwg immobilien GmbH, durch die seit Anfang des Jahres 2014 die Maklertätigkeiten sowie Immobilienvermittlung und Energieberatung ausgeübt werden.

Darüber hinaus verfügt die hwg eG über die sogenannte hwg Wohnberatung, bei der sich Mitarbeiter um die Bedürfnisse und pflegerischen Dienstleistungen älterer und bewegungseingeschränkter Menschen kümmern, damit diese sich in ihrer Wohnung besser zurechtfinden.

Weiter bietet die Emittentin eine Notfallhotline für dringende Reparaturen, Hilfsangebote im Rahmen von Umbaumaßnahmen sowie die Vermittlung von haushaltsnahen und pflegerischen Dienstleistungen an.

b) Mitarbeiter

Die hwg eG beschäftigt zum Datum des Prospekts 45 Mitarbeiter und 5 Auszubildende.

c) Strategie

Die Emittentin verfolgt derzeit die folgende Unternehmensstrategie:

▪ Fokussierung auf das Kerngeschäft

Die hwg ist Eigentümerin von rund 4.080 Wohnungen im Hattinger Stadtgebiet. Die Vermietung und Bewirtschaftung dieser Wohnungen sowie die damit verbundene Betreuung der Genossenschaftsmitglieder sind das Kerngeschäft des Unternehmens. Dies wird auch in Zukunft so fortgesetzt. Dabei werden die Anforderungen aus dem vorhandenen Immobilienbestand im Sinne einer nachhaltigen und wertorientierten Unternehmensführung aufgegriffen und an aktuelle Marktentwicklungen angepasst.

Hieraus ergeben sich insbesondere die folgenden strategischen Ziele:

▪ Instandhaltung und Modernisierung

Die qualitative und energetische Optimierung des vorhandenen Wohnungsbestands ist der wesentliche Treiber für die Weiterentwicklung und Marktpositionierung des Unternehmens. Der größtenteils aus den 1950er und 1960er Jahren stammende Wohnungsbestand wird über Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und umgebaut.

Hierzu zählen diverse Maßnahmen, wie:

- Dämmung der Gebäudehülle und Einbau moderner Energiesysteme;
- Neugestaltung der Grundrisse für unterschiedliche Zielgruppen;
- Aufwertung der Gebäude durch hochwertige Ausstattungen und Materialien und
- Quartiersgestaltung durch ansprechende Architektur und Freiraumgestaltung.

Diese Maßnahmen erfolgen in den verschiedenen Wohnquartieren der Genossenschaft, wobei derzeit die Projekte „SüdstadtGarten“ und „Isenhöhe“ die Investitionsschwerpunkte ebenfalls im Geschäftsjahr 2024 darstellen.

▪ **Service- und Kundenorientierung**

Neben der baulichen Weiterentwicklung wird aus Sicht der Genossenschaft insbesondere die Servicequalität ein zunehmendes Erfolgskriterium in der Wohnungswirtschaft sein. Aus diesem Grund liegt ein weiterer Schwerpunkt der Strategischen Ausrichtung auf der kontinuierlichen Verbesserung des Kundenservices über den gesamten Vermietungsprozess hinweg.

Hierzu zählt unter anderem:

- Transparente Unternehmenskommunikation (z.B. über eigene Homepage, Mitgliederzeitung hwg Infoblatt, Pressearbeit);
- Permanente Optimierung der Erreichbarkeit und Reaktionsgeschwindigkeit;
- Weitere Verbesserung der Kundenbetreuung und -koordination im Modernisierungsprozess;
- Ausbau des Angebots an wohnbegleitenden Dienstleistungsangeboten und
- Fortführung der Tochtergesellschaft als Dienstleister für die Genossenschaft.

Über die beiden vorgenannten Strategischen Zielbereiche „Instandhaltung und Modernisierung“ sowie „Service- und Kundenorientierung“ werden die wesentlichen Grundlagen für die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft – insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht – gelegt. Durch die umfangreichen Bauvorhaben werden gesteigerte Mieten- bzw. Umsatzpotenziale erschlossen und vorhandene Erlösausfälle durch Leerstand abgebaut. Eine gesteigerte Servicequalität sorgt zudem für ein positives Unternehmensimage und Kundenbindung, wodurch die Ertragslage weiter unterstützt wird.

4. Wichtigste Märkte

Die hwg eG ist einer der größten Bestandhalter von Wohnungen im Ennepe-Ruhr-Kreis. Das Unternehmen existiert seit 1899 und bewirtschaftet derzeit rund 4.080 eigene Wohnungen. Der Wohnungsbestand liegt ausschließlich auf Hattinger Stadtgebiet. Vor diesem Hintergrund sind der deutsche Wohnungs- und Immobilienmarkt und die nachstehend dargestellten Entwicklungen relevant.

Der deutsche Wohnungs- und Immobilienmarkt

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

Bereits das zweite Jahr in Folge erlebte der Immobilien-Investmentmarkt 2023 einen signifikanten Einbruch und erreichte ein Transaktionsvolumen, das zuletzt 2011 unterschritten worden war: 2023 betrug es EUR 29,3 Mrd. und damit noch einmal 56 % weniger als im Vorjahr (EUR 67 Mrd.), in dem gegenüber dem Rekordjahr 2021 mit einem Volumen von EUR 113,8 Mrd. bereits ein Rückgang um rund 40 % verzeichnet worden war.⁹ Mit einem weiteren Transaktionsrückgang rechnet 2024 nur noch ein Viertel der Befragten einer Umfrage der EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („EY“) aus Januar 2024, im vergangenen Jahr waren es noch 80 %, das Investitionsklima verbessert sich somit geringfügig, bleibt jedoch auf niedrigem Niveau. So erwarten 92 % der von EY befragten Investoren weitere Abwertungen und 93 % ein zunehmendes Angebot restrukturierungsbedürftiger Immobilien – nicht zuletzt durch auslaufende Finanzierungen.

Während eigenkapitalstarke Bestandhalter ihren Fokus nach Ansicht von 77 % der Investoren derzeit eher auf das Asset Management legen, geht eine Mehrheit von 82 % davon aus, dass in dieser Marktphase vor allem Investoren mit Opportunistic- oder Value-Add-Fokus die aktivste Käufergruppe bilden.¹⁰ Projektentwicklern hingegen droht nach Ansicht aller Befragten auch 2024 noch ein schwieriges Jahr, und auch eine Ausweitung der Insolvenzwellen auf Bauunternehmen und Zulieferer wird von 87 % der Marktteilnehmer erwartet.¹¹

Auch das Zinsniveau bleibt weiterhin ein prägender Faktor. Gefolgt vom demografischen Wandel bleibt die Zinsentwicklung auch 2024 der wichtigste Trend für den Immobilienmarkt. Mit der Zinswende haben auch der Klimawandel und die Digitalisierung vorübergehend an Bedeutung verloren.¹² Allerdings wird nach Ansicht von 92 % der Befragten die Preisdifferenzierung zwischen „grünen“ und „braunen“ Immobilien weiter zunehmen und taxonomiekonforme Immobilien werden bessere Finanzierungskonditionen erhalten (68 %).¹³ In diesem Kontext betrachten bereits mehr als zwei Drittel der Marktteilnehmer den Ansatz „Manage to ESG“ auch wirtschaftlich als lohnend.¹⁴

Entwicklung der Baupreise und Bauinvestitionen

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zuge-

⁹ https://www.ey.com/de_de/news/2024/01/ey-trendbarometer-immobilien-2024.

¹⁰ https://www.ey.com/de_de/news/2024/01/ey-trendbarometer-immobilien-2024.

¹¹ https://www.ey.com/de_de/news/2024/01/ey-trendbarometer-immobilien-2024.

¹² https://www.ey.com/de_de/news/2024/01/ey-trendbarometer-immobilien-2024.

¹³ EY Real Estate: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024, S. 31.

¹⁴ EY Real Estate: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024, S. 31.

legt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.¹⁵ Im Ergebnis sinken die Inflation und die Entwicklung der Baupreise ist leicht gebremst auf hohem Niveau.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt.¹⁶ Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.¹⁷

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.¹⁸

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.¹⁹ Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Baupartnern gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).²⁰

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Zu beachten ist außerdem, dass Wohnungsbaugenehmigungen spürbar einbrechen. Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.²¹ Somit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) verstärkt fort.²²

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte

¹⁵ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 9.

¹⁶ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 11.

¹⁷ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 11.

¹⁸ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 11.

¹⁹ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 11.

²⁰ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 11.

²¹ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 12.

²² <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 12.

Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen.²³ Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).²⁴

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei nach ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 im Geschosswohnungsbau rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen genehmigt.²⁵

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Zudem sind Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig. Im Jahr 2023 wurden 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt.²⁶ Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %).²⁷ Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen.²⁸

Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.²⁹

Branchenspezifische Entwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis

Die Bevölkerungsentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis und in Hattingen verläuft entgegen der letzten Jahre positiv, d.h. die Bevölkerungszahlen sind auf Kreisebene im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 % angestiegen. Perspektivisch wird für beide Ebenen (Kreis, Stadt) bis 2040 jedoch ein Rückgang prognostiziert, wobei der Rückgang der Bevölkerung in Hattingen stärker ausgeprägt sein wird als auf Kreisebene. Der Kreis ist weiterhin ein beliebter Wohnstandort für Familien: Dies zeigt sich an den Wanderungsbewegungen der letzten vier Jahre. Allerdings zieht es in diesem Zeitraum Ältere ab 65 Jahren sowohl aus dem Kreis aber auch aus Hattingen weg. Die stärksten Zuzüge finden im Gegensatz dazu auf beiden räumlichen Ebenen bei Familienhaushalten und Personen unter 18 Jahren statt, wobei die aktuellen Zahlen stark durch die Geflüchteten aus der Ukraine verzerrt werden.³⁰

Im Ennepe-Ruhr-Kreis und Hattingen werden rund 59 bzw. 60 % der Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet.³¹ Die Nachfrage nach Mietwohnungen befindet sich auch weiterhin auf einem hohen Niveau,

²³ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 13.

²⁴ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 13.

²⁵ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 13.

²⁶ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 13.

²⁷ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 13.

²⁸ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 13.

²⁹ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>, S. 13.

³⁰ Eigene Berechnungen der Emittentin auf Grundlage der Statistik von IT.NRW.

³¹ Zensusergebnisse 2011.

was sicherlich auch darauf zurückzuführen ist, dass nunmehr gemietet und nicht mehr gekauft wird. Die Angebotsmiete³² liegt im Kreis 2023 bei EUR/m² 7,53 (Median) und ist damit gestiegen. Gegenüber 2022 ist ein prozentualer Anstieg von 4,9 % zu beobachten. Das Angebotspreisniveau von Hattingen liegt oberhalb des Kreismedians bei EUR/m² 7,71.

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen³³ beträgt 2023 im Ennepe-Ruhr-Kreis EUR 3.315 pro Monat und ist im Vergleich zu 2022 um 3,8 % beziehungsweise um EUR 123 pro Monat gestiegen. Diese Daten zugrunde gelegt, liegt der Anteil des Haushaltseinkommens, der durchschnittlich für die Kaltmiete (bei einer angenommenen Wohnfläche von 70 m²) aufgebracht werden muss, in 2023 bei 15,9 % und damit auf einem höheren Niveau als noch 2022. In Hattingen liegt der Anteil bei 16,7 % nochmals auf einem höheren Niveau.

5. Veränderungen in der Schulden- und Finanzstruktur der Emittentin

Seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 bis zum Datum dieses Prospekts hat es keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin gegeben.

6. Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Emittentin

Die Finanzierung erfolgt, wie in der Wohnungswirtschaft üblich, größtenteils über die Aufnahme von festverzinslichen Darlehen, welche grundbuchrechtlich abgesichert werden. Ein aktives Finanzierungsmanagement der Genossenschaft erstellt mehrjährige Finanzpläne, um zukünftige Zinsänderungsrisiken erkennen und absichern zu können. Ein weiterer Baustein bildet der Abschluss von Bauspardarlehen sowie die Verwendung des freien Cashflows aus positiven Jahresabschlüssen.

7. Trendinformationen

Seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 bis zum Datum dieses Prospekts hat es (i) keine wesentlichen Änderungen der Finanz- und Ertragslage der hwg-Gruppe sowie (ii) keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Aussichten der Emittentin gegeben.

Nachfolgend sind die wichtigsten aktuellen Trends zwischen dem Ende des letzten Geschäftsjahres, für das geprüfte Finanzinformationen dem Prospekt beigefügt sind, also nach dem 31. Dezember 2023, und dem Datum des Prospekts dargestellt.

Die weiteren Aussichten der Emittentin könnten durch die zukünftige Zins-, Energiepreis- und Baukostenentwicklung beeinträchtigt werden.

³² Unter Berücksichtigung aller Angebote, die über ImmobilienScout24 angeboten wurden (zugrunde gelegt wurden Angebote mit 3,00 bis 30,00 Euro/m², 20 bis 300 m² Wohnfläche und alle Baujahre).

³³ Eigene Berechnung der Emittentin auf Grundlage der GfK-Daten.

Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, betreibt die Emittentin ein aktives Zinsmanagement, optimiert laufend das Kreditportfolio und erstellt für den Wohnungsbestand Analysen und Entwicklungsszenarien zur Vorbereitung von strategischen und investiven Entscheidungen. Aufgrund des Abschlusses bestehender Darlehensverträge über lange Zeiträume mit Festzinsvereinbarungen ergibt sich kein wesentliches Zinsänderungsrisiko für bestehende Darlehen. Die Umfinanzierungen im Geschäftsjahr 2023 wurden in den Vorjahren vertraglich abgesichert. So hatte das steigende Zinsniveau im Geschäftsjahr 2023 keinen Einfluss auf die hwg eG. Für das Jahr 2024 wird nicht mit stark sinkenden Zinssätzen gerechnet. Um Zinsänderungsrisiken aus Prolongationen zu minimieren, prüft die Emittentin bereits im Vorfeld proaktiv die Möglichkeiten einer frühzeitigen Zinssicherung, beispielsweise über Forward-Vereinbarungen. Ein wesentliches Werkzeug für die Gestaltung und aktive Steuerung der Finanzseite stellt hierbei die regelmäßig aktualisierte fünf-Jahres-Unternehmensplanung dar, die neben einer Investitions- und Erfolgsplanung auch eine detaillierte Finanzplanung umfasst.

Seit der Energiepreiskrise im Jahr 2022 wird dem Abschluss neuer Energieverträge große Bedeutung eingeräumt. Aufgrund einer Verdopplung der Energiepreise strebt die Emittentin an, die Vertragsabschlüsse frühzeitig im Jahr unter Einbeziehung mehrerer regionaler Anbieter zu unterzeichnen. Dazu werden über mehrere Wochen Preisindikationen der Anbieter eingeholt und verglichen. Weiterhin erfolgen nach den Preisvergleichen weitere direkte Vertragsverhandlungen.

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂ – Kosten bei dem Wohnungsbestand der Emittentin, die mit Gasetagenheizungen versorgt werden. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂ – Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteils der CO₂ - Kosten.

Zudem sind deutliche Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Die hohen Ansprüche an Energieeffizienz und Barrierefreiheit, die daraus resultierenden steigenden Baukosten sowie steigende Grundstückspreise können eine massive Bremse für die Errichtung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums darstellen. Gesetzesinitiativen mit möglichen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Bautätigkeiten für die Genossenschaft sind zwar verfolgbar, aber letztendlich nur schwer planbar. Hierzu steht die Emittentin in engem Austausch mit den Interessenvertretungen der Branchenverbände und mit anderen Wohnungsunternehmen, um notwendige Maßnahmen konstruktiv begleiten und mögliche Risiken daraus zu minimieren. Wie sich der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, der sich bereits im zweiten Jahr befindet, auf die weitere Preisentwicklung, insbesondere bei Energie und Rohstoffen darstellen wird, bleibt abzuwarten. Derzeit ist in dieser Hinsicht bereits eine weitere Preissteigerung feststellbar.

Die künftige Entwicklung der hwg eG wird maßgeblich von der Qualität und Marktfähigkeit des vermietbaren Wohnungsangebots bestimmt. Die Emittentin wird auch in den kommenden Jahren als Ziel eine nachhaltige und wertorientierte Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands durch umfangreiche Investitionsprojekte verfolgen. So können die Chancen des sich wandelnden Wohnungsmarktes optimal genutzt werden. Neben dem Großprojekt „SüdstadtGarten“ und dem im Jahr 2018 gestarteten Modernisierungs- und Neubauprojekt „Isenhöhe“ wird auch der übrige Immobilienbestand sukzessiv mit umfangreichen Investitionen weiterentwickelt. Hierbei kommt der energetischen Modernisierung zur Reduktion von CO₂-Emissionen sowie der seriellen Sanierung in den kommenden Jahren eine

besondere Bedeutung zu. Der Maßnahmenmix umfasst je nach Bedarf neben Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch weitergehende Umbauaktivitäten sowie punktuellen Abriss und Neubau. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Maßnahmen wird durch ausführliche Investitionsrechnungen sowie ein laufendes Projektcontrolling sichergestellt.

Die Emittentin strebt bei allen Geschäften ein profitables Wachstum an. Auch Investitionsentscheidungen wurden und werden grundsätzlich nach diesem Kriterium beurteilt. Nach Einschätzung der Emittentin bestehen die Chancen auch zukünftig in einer nachfrageorientierten Vermietungssituation und sehr geringen Leerständen. Durch die nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung in den vergangenen Jahren ist eine dauerhafte Vollvermietung der modernisierten Wohnungen aus heutiger Sicht weiterhin zu erwarten. Wichtige Kenngrößen zur Vermietungssituation werden regelmäßig erfasst und ausgewertet. Die bisherigen Erfahrungen der Modernisierungs- und Neubauprojekte zeigen, dass alle Wohnungen in der Regel schon vor Fertigstellung vermietet sind und die prognostizierten Mieteinnahmen durchgehend realisiert werden. Aufgrund der, aus Vermietersicht, günstigen Wohnungsmarktsituation und der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft in Bezug auf aktuelle technische Standards ist auch in naher Zukunft weder mit nennenswerten Leerständen noch mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

V. RISIKOFAKTOREN

Investoren sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen.

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

1. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

a) **Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können oder dass sich die Leerstandsquote erhöht.**

Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der hwg-Gruppe ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über die von der hwg-Gruppe derzeit oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die hwg-Gruppe weniger attraktiv sind als bisher.

Zudem besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolge dessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtern haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Beispielsweise können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietni-

veau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die hwg-Gruppe bestimmte Nebenkosten zu tragen hat, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter überwälzen kann. Jeder der vorgenannten Umstände könnte dazu führen, dass der hwg-Gruppe effektiv weniger nutzbares Kapital zur Verfügung steht und dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin haben könnte. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

b) Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.

Die hwg-Gruppe erwirbt und hält Objekte, an denen es immer wieder zu notwendigen baulichen Maßnahmen kommen kann. Es besteht das Risiko, dass die Baukosten für solche Maßnahmen die veranschlagten Sollwerte erheblich übersteigen.

Im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Immobilien ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen oft notwendige Voraussetzung für die Realisierung jedes Projektes. Es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen oder Nebenbedingungen die zuständigen Behörden solche Genehmigungen für jedes einzelne Projekt erteilen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verhindern, verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass entsprechende Maßnahmen nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Das kann negative Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis der hwg-Gruppe haben bis hin zu einer möglichen Insolvenzgefahr für die Emittentin selbst. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt, was dazu führen könnte, dass Anleger ihr gesamtes Kapital verlieren.

c) Die Bestände der Emittentin können an Wert variieren.

Es besteht das Risiko, dass die hwg-Gruppe die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend Sanierungen / Modernisierungen falsch einschätzt, weil sich das soziale Umfeld am Standort ändert, oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht oder nicht im erwarteten Umfang mit Profit bewirtschaftet werden können.

Die hwg-Gruppe hält Bestandsimmobilien, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum stabile Cashflows zu erzielen. Soweit sich Immobilien im Bestand der hwg-Gruppe befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die hwg-Gruppe nicht beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen

Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren. In der Folge kann dies zu Abschreibungen oder Wertberichtigungen der Bestandsimmobilien führen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

d) Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, die im Eigentum der hwg-Gruppe standen oder stehen, mit Bergbauschäden, Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der hwg-Gruppe stehen bzw. standen mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Kriegslasten (z.B. Bomben) oder aufgrund ihrer geografischen Lage mit Bergbauschäden belastet sind. Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die hwg-Gruppe von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Auch wenn die hwg-Gruppe die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft hat, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die hwg-Gruppe geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die hwg-Gruppe und es könnte sein, dass ihr keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, u.a. das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an den von der hwg-Gruppe gehaltenen Immobilien Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der betroffenen Immobilien auswirken. Zudem könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der betroffenen Immobilien und Grundstücke und damit zu Mietausfällen kommen.

Jeder der vorgenannten Umstände kann negative Auswirkungen auf die Profitabilität der hwg-Gruppe haben und zu Liquiditätsschwierigkeiten der Emittentin führen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

e) Es besteht das Schaden- und Regressrisiko.

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

Bei der Ausführung der Verträge im Zusammenhang mit der Sanierung, Modernisierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien der hwg-Gruppe kann es zu nicht ordnungsgemäßen, d.h. verspäteten und/oder mangelhaften Leistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen bei der hwg-Gruppe führen könnten. In der Folge könnte die Emittentin zum Beispiel von Mietern wegen Schäden in Anspruch genommen werden. Es besteht dabei die Gefahr, dass etwaige Regressansprüche der Emittentin gegen Dritte nicht durchsetzbar sind, zum Beispiel weil diese bereits verjährt sind oder der Dritte insolvent ist. Insoweit trägt die hwg-Gruppe das Risiko, dass sich ihre Vertragspartner nicht vertragsgemäß verhalten und/oder in die Insolvenz geraten. Weiter besteht die Gefahr, dass von Dritten gestellte Sicherheiten, bspw. eine Gewährleistungsbürgschaft, nicht verwertet werden können, wenn diese nichtig oder ausgelaufen oder aus anderen Gründen nicht durchsetzbar sind. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

2. Regulatorisches Risiko

Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern.

Die Geschäftstätigkeit der hwg-Gruppe ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht. Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes zum 1. Januar 2024, wonach ab dem 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % erneuerbare Energien nutzen muss. Daneben ist die hwg-Gruppe auch von anderen umweltrechtlichen Bestimmungen abhängig. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert. Die hohen Ansprüche an die Energieeffizienz könnten eine massive Bremse für die Errichtung des dringend benötigten, kaum bezahlbaren, Raumes darstellen. Die hwg-Gruppe könnte infolge der Regulierungen liquide Mittel und unter Umständen Darlehen in erheblicher Höhe benötigen. Etwaige Zusatzkosten können nur bedingt und unter gewissen Bedingungen an die Mieter weitergegeben werden. Hohe Investitionskosten könnten sich negativ auf die Betriebsergebnisse der hwg-Gruppe auswirken und das Geschäftsmodell unprofitabel machen.

Eine Verschärfung von Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter), des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbest) und daraus resultierende Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der hwg-Gruppe auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der hwg-Gruppe auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Da die hwg-Gruppe nur im begrenzten Rahmen in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, führen nachteilige Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu wesentlichen Risiken für die Profitabilität und das Wachstum der hwg-Gruppe. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

3. Marktbezogene Risiken

a) Aufgrund der Fokussierung der hwg-Gruppe auf Hattingen ist sie insbesondere von den dortigen Entwicklungen und allgemein den Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt abhängig.

Die hwg-Gruppe ist in Hattingen tätig. Damit ist die hwg-Gruppe von der Entwicklung des Immobilienmarktes in Hattingen abhängig, der seinerseits teilweise auch von der Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland insgesamt abhängig ist. Der hier relevante Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage in Hattingen und / oder in Deutschland, den steuerlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen und sozialen Lage in Hattingen, der Bevölkerungsentwicklung in Hattingen und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage.

Jede negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland, insbesondere in Hattingen, könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der hwg-Gruppe und der Genossenschaft sowie auf das Geschäftsergebnis der Emittentin auswirken, was das Wachstum der Emittentin und die Umsetzung ihres Geschäftsmodells erschweren oder unmöglich machen könnte. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

b) Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf die Finanzierungsmöglichkeiten der hwg-Gruppe auswirken.

Wenn sich das Zinsniveau erhöht, führt dies zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der hwg-Gruppe. Die hwg-Gruppe hat in erheblichem Umfang Fremdfinanzierungen aufgenommen. Diese sind überwiegend fest und nur teilweise mit variabler Verzinsung abgeschlossen. Die geplante Sanierung des Bestands der hwg-Gruppe ist von einer Planbarkeit des gegenwärtigen Zinsniveaus abhängig. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich daher im Fall von variablen Verzinsungen oder im Fall neuer aufgenommener oder verlängerter Finanzierungen in den höheren Finanzierungskosten der hwg-Gruppe niederschlagen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

4. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Anleihe

- a) Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingezahlten Kapitals und noch nicht geleisteter Zinszahlungen bei einer Insolvenz der Emittentin, insbesondere weil die Inhaberschuldverschreibungen unbesichert sind.**

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

- b) Zur Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen könnte die Emittentin auf eine Refinanzierung angewiesen sein.**

Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht in Raten über einen längeren Zeitraum verteilt zurückzuzahlen, sondern sofern sie gekündigt werden, im Umfang der Kündigung in einer Summe. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin zur Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen auf eine neue Refinanzierung, ggf. durch die Begebung neuer Schuldverschreibungen, angewiesen sein wird. Sofern eine zur Rückzahlung erforderliche Finanzierung - gleich aus welchen Gründen - nicht zur Verfügung steht, wird die Emittentin ggf. nicht in der Lage sein, die Inhaberschuldverschreibungen zurückzuzahlen.

- c) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.**

Es besteht keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig oder vorrangig mit den Inhaberschuldverschreibungen aufnehmen darf. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Inhaberschuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Inhaberschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderungen erhalten.

d) Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Schuldverschreibungen überhaupt und / oder zu angemessenen Preisen zu verkaufen.

Bisher besteht für die angebotenen Wertpapiere kein öffentlicher Markt. Es ist auch nicht beabsichtigt, sie in einen öffentlichen Handel einzubeziehen. Der Preis der Inhaberschuldverschreibungen kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Emittentin oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen bzw. -schätzungen, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Gesellschafterkreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Schuldverschreibungen überhaupt und / oder zu angemessenen Preisen zu verkaufen.

e) Die Inhaberschuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden.

Die Inhaberschuldverschreibungen können von der Emittentin entsprechend den Anleihebedingungen vorzeitig gekündigt werden. In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung zum Nennbetrag. In diesem Fall besteht der Zinsanspruch zeitanteilig. Wenn die Emittentin ihr Recht zur vorzeitigen Kündigung der Inhaberschuldverschreibungen ausübt, könnten die Inhaber der Inhaberschuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

f) Der Marktpreis für die Inhaberschuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen.

Die Inhaberschuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung festverzinslich. Wenn sich der Marktzins im Kapitalmarkt verändert, ändert sich typischerweise der Marktpreis für bereits ausgegebene Wertpapiere mit einer festen Verzinsung in die entgegengesetzte Richtung. Das bedeutet, wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Preis des bereits ausgegebenen festverzinslichen Wertpapiers. Damit können sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Preis der Inhaberschuldverschreibungen auswirken und im Fall eines Verkaufs der Inhaberschuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Inhaberschuldverschreibungen führen.

5. Risiken in Bezug auf das Öffentliche Angebot

a) Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger.

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die neuen Schuldverschreibungen öffentlich angeboten und nicht privat platziert werden. Die bisher ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren bzw. bei Anlegern, die die Inhaberschuldverschreibungen bilanzieren, müssten buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden. Durch die Ausweitung des Umfangs der Schuldverschreibungen stellt sich die Höhe der Verschuldung der Emittentin durch die Anleihe, die Gegenstand dieses Wertpapierprospekts ist, möglicherweise größer dar, als Anleger sich das vorstellen und da all diese Schuldverschreibungen im Rang in Bezug auf

Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, verteilt sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Schuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen und als möglicherweise die Emittentin in der Lage ist, vollständig zu leisten. Im schlimmsten Fall kommt es zu einer Insolvenz der Emittentin, die zu einem Totalverlust der Zins- und Rückzahlungsforderungen der Anleihegläubiger führen kann.

b) Die angebotenen Inhaberschuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden.

Das Öffentliche Angebot umfasst ein Volumen von bis zu 5.000 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 1.000,00, also ein Emissionsvolumen von bis zu EUR 5 Mio. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche 5.000 angebotenen Inhaberschuldverschreibungen auch platziert werden. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Anleihe, die Gegenstand dieses Prospekts ist, nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird. Dies würde dazu führen, dass der Emittentin entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht. Auch könnte sich dies negativ auf die Preisentwicklung und die Liquidität der Inhaberschuldverschreibungen auswirken.

VI. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE

1. Art und Gattung

Die Emittentin bietet im Rahmen des Öffentlichen Angebots bis zu 5.000 nicht besicherte und nicht nachrangige Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 („**Nennbetrag**“) zu einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5 Mio. („**Gesamtnennbetrag**“) an, die mit einem festen jährlichen Zinssatz von 3 % („**Zinssatz**“) verzinst werden.

Die Inhaberschuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), und nämlich nach den §§ 793 ff. BGB, auf Grundlage des Vorstandsbeschlusses vom 26. August 2024 mit der Zustimmung des Aufsichtsrats geschaffen.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.

2. ISIN, WKN

International Securities Identification Number (ISIN):	DE000A383FJ0
Wertpapierkennnummer (WKN):	A383FJ

3. Währung der Wertpapiere

Die Emission erfolgt in Euro (EUR).

4. Rang

Die Inhaberschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen etwas anderes vorschreiben.

5. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die Inhaberschuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Eine ordentliche Kündigung der Inhaberschuldverschreibung durch die Anleihegläubiger ist gemäß § 5 der Anleihebedingungen ausgeschlossen.

Die Genossenschaft behält sich vor, die Inhaberschuldverschreibung 2024/2026 mit einer Frist von sechs Monaten ganz oder teilweise zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zu kündigen, wenn die steuerlichen Vorschriften über die Abzugsfähigkeit der Zinszahlung nachteilig geändert werden. In diesem Fall besteht der Zinsanspruch zeitanteilig.

Erhält die Genossenschaft Kenntnis vom Tod des Mitglieds, so ist diese berechtigt, mit einer Frist von drei Monaten die Inhaberschuldverschreibung 2024/2026 ganz oder teilweise zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zu kündigen. In diesem Fall besteht der Zinsanspruch zeitanteilig.

6. Zinssatz; Bestimmungen zur Zinsschuld

Die Inhaberschuldverschreibungen werden vom 1. Oktober 2024 (einschließlich) bis zum 1. Oktober 2026 (ausschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit einem festen jährlichen Zinssatz von 3 % verzinst.

Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 1. Oktober eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 1. Oktober 2025 und die letzte Zinszahlung ist am 1. Oktober 2026 fällig, soweit die Laufzeit nicht verlängert wird.

Die Zinsen werden nach deutscher Methode (30/360) berechnet. Die Zinsen sind zahlbar innerhalb von zwei Wochen nach dem Ende der Zinsperiode und Vorlage des Zinscoupons für diese Zinsperiode. Abweichend hiervon werden die Zinsen für die letzte Zinsperiode zum Rückzahlungszeitpunkt der Inhaberschuldverschreibung gezahlt.

Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie nach deutscher Methode (30/360) anteilig berechnet.

Die Zinscoupons sind zum jeweiligen Zinszahlungstag einzureichen. Die Zinsen werden auf das bei Einreichung angegebene Konto überwiesen.

Die Vorlegefrist für die jeweilige Inhaberschuldverschreibung ist auf sechs Monate verkürzt. Dieselbe Frist wurde für die Vorlegefrist der Zinscoupons vereinbart. Die Verjährungsfrist für innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegten Inhaberschuldverschreibungen und Zinscoupons beträgt zwei Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegefrist an.

7. Fälligkeit der Inhaberschuldverschreibungen; Rückzahlungsverfahren

Die Inhaberschuldverschreibungen werden am 1. Oktober 2026 zu 100 % des Nennbetrags von EUR 1.000,00 je Inhaberschuldverschreibung zuzüglich aufgelaufener Zinsen gegen die Rückgabe der Urkunde über die Inhaberschuldverschreibung zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden.

Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen auf die Inhaberschuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, auf das Konto des jeweiligen Anlegers.

8. Rendite

Die jährliche Rendite der Inhaberschuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrags von 100 % des Nennbetrags und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht der Nominalverzinsung. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers über die gesamte Laufzeit fällt unterschiedlich aus und hängt von der Differenz zwischen dem erzielten Erlös bei Verkauf oder Rückzahlung einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen einschließlich etwaiger Stückzinsen, der Haltedauer der Inhaberschuldverschreibungen, den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Die jeweilige Nettorendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

9. Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere

Die Inhaberschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 1. Oktober 2024 ausgegeben.

10. Warnhinweis zur Steuergesetzgebung

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaates des Anlegers und die Steuergesetzgebung des Gründungsstaates der Emittentin können sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken. Die Inhaberschuldverschreibungen ziehen keine für diese Art von Anlagen gedachte Steuerregelung nach sich.

VII. EINZELHEITEN ZUM ANGEBOT

1. Gegenstand des Angebots

Die Emittentin bietet im Rahmen des öffentlichen Angebots bis zu 5.000 nicht nachrangige und nicht besicherte Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5 Mio. („**Gesamtnennbetrag**“) an, die mit einem festen jährlichen Zinssatz von 3% verzinst werden („**Öffentliches Angebot**“).

Das Öffentliche Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg wird ausschließlich durch die Emittentin durchgeführt. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot durch Veröffentlichung einer Anzeige im Luxemburger Wort kommuniziert.

Das Öffentliche Angebot der Emittentin beginnt am 10. September 2024 (9:00 Uhr) und endet, vorbehaltlich einer Verkürzung der Angebotsfrist, am 8. August 2025 (14:00 Uhr) („**Angebotsfrist**“). Die Emittentin behält sich das Recht vor, in freiem Ermessen die Angebotsfrist zu verkürzen. Jede Verkürzung der Angebotsfrist oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots wird auf der Webseite der Emittentin (www.hwg.de³⁴) in der Rubrik „Inhaberschuldverschreibung“ unter <https://www.hwg.de/magazin/inhaberschuldverschreibung>³⁵ bekanntgegeben. Zudem wird die Emittentin, sofern erforderlich, einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 23 der Prospektverordnung von der CSSF billigen lassen und in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

Anleger, die an dem Öffentlichen Angebot teilnehmen wollen, können während der Angebotsfrist einen schriftlichen Kaufantrag (i) entweder in den Geschäftsräumen der Genossenschaft unter der Adresse: Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen während der üblichen Geschäftszeiten abgeben (ii) oder per Post unter Verwendung eines Formulars, das auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.hwg.de/magazin/inhaberschuldverschreibung>³⁶ heruntergeladen werden kann, an die vorgenannte Adresse der Genossenschaft senden. Ferner müssen Anleger innerhalb von 20 Bankarbeitstagen nach der Unterzeichnung des Kaufantrags den Angebotspreis der Schuldverschreibungen, die sie auf diese Weise gezeichnet haben, zzgl. etwaiger Stückzinsen auf das im Kaufantrag angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang) bzw. eine andere (nicht monetäre) Gegenleistung, sofern und soweit diese individuell mit einem Zeichner vereinbart wurde, erbringen. „**Bankarbeitstag**“ bezeichnet dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein T2-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. T2-Tag bezeichnet einen Tag, an dem Zahlungen in Euro über T2 (Abkürzung für Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfers System 2) abgewickelt werden.

³⁴ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

³⁵ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

³⁶ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Der Kaufvertrag im Rahmen des Öffentlichen Angebotes kommt durch die Annahme der Genossenschaft zustande. Sollte der vereinbarte Anlagebetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen bzw. eine andere (nicht monetäre) Gegenleistung nicht innerhalb von 20 Bankarbeitstagen erfolgen, so sind der Kaufantrag und die Kaufantragsbestätigung gegenstandslos.

Je Anleger ist mindestens eine Inhaberschuldverschreibung im Nennwert von EUR 1.000,00 EUR zu zeichnen. Der maximale Anlagebetrag beträgt EUR 1.000.000,00.

Es können im Rahmen des Öffentlichen Angebotes nur Mitglieder der Genossenschaft oder Nichtmitglieder, die gleichzeitig in die Genossenschaft eintreten, Schuldverschreibungen erwerben.

Die Inhaberschuldverschreibungen werden gemäß den Anleihebedingungen am 1. Oktober 2024 ausgegeben und am Endfälligkeitstag, dem 1. Oktober 2026, zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Inhaberschuldverschreibungen sind vom 1. Oktober 2024 (einschließlich) bis zum 1. Oktober 2026 (ausschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit einem festen jährlichen Zinssatz von 3 % zu verzinsen.

Der Besitzer der Inhaberschuldverschreibung ist berechtigt, diese jederzeit an Dritte zu übertragen. Hierzu bedarf es der schriftlichen Anzeige gegenüber der Genossenschaft.

2. Zeitplan

Für das Öffentliche Angebot ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen.

30. August 2024	Billigung des Prospekts durch die CSSF
30. August 2024	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Website der Emittentin (www.hwg.de ³⁷) in der Rubrik „Inhaberschuldverschreibung“ unter https://www.hwg.de/magazin/inhaberschuldverschreibung ³⁸ sowie auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.luxse.com)
10. September 2024	Beginn der Angebotsfrist (9:00 Uhr)
8. August 2025	Ende der Angebotsfrist (14:00 Uhr) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Beendigung)
5. September 2025	Bekanntgabe des Angebotsergebnisses

³⁷ Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Website wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

³⁸ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

3. Zuteilung, Lieferung, Abrechnung und Ergebnisveröffentlichung

a) Zuteilung, Lieferung und Abrechnung der Inhaberschuldverschreibungen

Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen, falls es zu einer Überzeichnung kommt. Derzeit ist lediglich beabsichtigt, die Zeichnungen jeweils nach dem Tag des Eingangs der Zeichnungserklärung priorisiert zuzuteilen und kleinere Zeichnungen bei der Zuteilung zu bevorzugen. Sofern es im Rahmen einer Überzeichnung zu einer nur teilweisen Zuteilung kommt, wird die Zeichnung der Anleger auf den entsprechenden Betrag reduziert und die Erstattung des eventuell zu viel gezahlten Betrages erfolgt durch Rückzahlung auf das Konto des jeweiligen Zeichners. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen gibt es nicht, insbesondere gibt es keine Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger.

Die Inhaberschuldverschreibungen werden von der Emittentin innerhalb von 30 Bankarbeitstagen nach Unterzeichnung des Kaufantrages an den Anleger durch Lieferung der Urkunde übertragen.

b) Ergebnisveröffentlichung

Das Angebotsergebnis wird voraussichtlich am 5. September 2025 auf der Internetseite der Emittentin (www.hwg.de³⁹) in der Rubrik „Inhaberschuldverschreibung“ unter <https://www.hwg.de/magazin/inhaberschuldverschreibung>⁴⁰ und auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.luxse.com) bekannt gegeben. Es wird ferner bei der CSSF gemäß Artikel 17 Abs. 2 Prospektverordnung hinterlegt.

4. Ausgabebetrag der Inhaberschuldverschreibungen

Der Ausgabebetrag für die Inhaberschuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags, also EUR 1.000,00. Für Zeichnungen ab dem 1. Oktober 2024 fallen zusätzlich Stückzinsen bis zum Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin zu überweisen, vorangeht.

5. Zahlstelle

Es gibt keine Zahlstelle.

6. Gebühren und Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot

Die Emittentin stellt den Anlegern weder Gebühren noch sonstige Kosten in Zusammenhang mit der Emission der Inhaberschuldverschreibungen in Rechnung. Anleger müssen sich jedoch selbst über Kosten, Auslagen oder Steuern in Zusammenhang mit den Inhaberschuldverschreibungen informieren,

³⁹ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

⁴⁰ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

die in ihrem Heimatland einschlägig sind. Dies schließt solche Gebühren ein, die ihre eigene Depotbank ihnen für den Kauf und das Halten von Wertpapieren in Rechnung stellt.

7. Emissionsvertrag / Vertriebsprovision

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts weder einen Emissionsvertrag noch eine Vermittlungsvereinbarung im Zusammenhang mit der Ausgabe der Anleihe abgeschlossen und beabsichtigt auch nicht, solche Vereinbarungen zu schließen. Der Vertrieb der Inhaberschuldverschreibung 2024/2026 wird ausschließlich durch die Emittentin erfolgen.

8. Einbeziehung zum Börsenhandel

Die Inhaberschuldverschreibung 2024/2026 wird nicht in den Börsenhandel einbezogen.

9. Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch alle Kreditinstitute im Sinne von Artikel 5 Abs. 1 UAbs. 2 VO 2017/1129 als Finanzintermediäre („**Finanzintermediäre**“ und jeder ein „**Finanzintermediär**“) für die Zwecke des Öffentlichen Angebotes der unter diesem Prospekt begebenen Inhaberschuldverschreibungen im Rahmen der geltenden Verkaufsbeschränkungen innerhalb der Angebotsfrist vom 10. September 2024 (9:00 Uhr) bis 8. August 2025 (14:00 Uhr) in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg zu (generelle Zustimmung) und übernimmt die Haftung für den Inhalt dieses Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen durch Finanzintermediäre. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Diese Zustimmung entbindet Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher anderer anwendbarer Vorschriften.

Finanzintermediäre können den Prospekt während der Angebotsfrist für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen in Deutschland und Luxemburg verwenden. Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

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

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

10. Verkaufsbeschränkungen

Ersterwerber der Inhaberschuldverschreibungen kann ausschließlich ein Mitglied der Genossenschaft sein oder ein Nichtmitglied, das gleichzeitig in die Genossenschaft eintritt.

Die Inhaberschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Emittentin hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Inhaberschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.

VIII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

ANLEIHEBEDINGUNGEN
der Inhaberschuldverschreibung 2024/2026
der hwg eG
Hattingen, Deutschland
(nachfolgend auch „Genossenschaft“)

ISIN DE000A383FJ0 - WKN A383FJ

§ 1

Form

Die Inhaberschuldverschreibungen werden für den jeweiligen Zeichner in einer Urkunde verbrieft. Diese ist mit faksimilierten Unterschriften des Vorstands der Genossenschaft versehen. Jeder Urkunde über die Inhaberschuldverschreibung sind Zinscoupons (Anzahl entsprechend der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung) beigelegt. Sie enthalten ebenfalls die faksimilierte Unterschrift des Vorstandes der Genossenschaft und das Logo. Jede Inhaberschuldverschreibung hat einen Nennwert von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung.

§ 2

Verzinsung

Die Inhaberschuldverschreibungen werden ab dem 1. Oktober 2024 (einschließlich) („**Begebungstag**“) mit jährlich 3 % („**Zinssatz**“) auf ihren ausstehenden Nennbetrag verzinst. Die Zinsen werden jährlich nachträglich berechnet. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 1. Oktober eines jeden Jahres (jeweils „**Zinszahlungstag**“) zahlbar. Dabei ist der Zeitraum ab dem Begebungstag (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach der Zeitraum von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich) jeweils eine „**Zinsperiode**“. Die erste Zinszahlung ist am 1. Oktober 2025 und die letzte Zinszahlung ist am 1. Oktober 2026 fällig. Der Zinslauf der Inhaberschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Inhaberschuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden. Tage im Sinne dieser Anleihebedingungen sind Kalendertage, soweit nicht abweichend bezeichnet.

Die Zinsen werden nach deutscher Methode (30/360) berechnet. Die Zinsen sind zahlbar innerhalb von zwei Wochen nach dem Ende der Zinsperiode und Vorlage des Zinscoupons für diese Zinsperiode. Abweichend hiervon, werden die Zinsen für die letzte Zinsperiode zum Rückzahlungszeitpunkt der Inhaberschuldverschreibung gezahlt.

Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie nach deutscher Methode (30/360) anteilig berechnet.

Die Zinscoupons sind zum jeweiligen Zinszahlungstag einzureichen. Die Zinsen werden auf das bei Einreichung angegebene Konto überwiesen. Die Zahlung erfolgt ausschließlich bargeldlos durch Überweisung. Änderungen der Bankverbindung sind mit Einreichung des Zinscoupons schriftlich anzuzeigen.

§ 3

Steuern

Sämtliche auf die Inhaberschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben gleich welcher Art zu leisten, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde der oder in der Bundesrepublik Deutschland auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben.

§ 4

Endfälligkeit, Rückzahlung, Übertragung

Endfälligkeitstag ist der 1. Oktober 2026 („**Endfälligkeitstag**“). Die Inhaberschuldverschreibungen werden am Endfälligkeitstag gegen Rückgabe der Urkunde über die Inhaberschuldverschreibung zum Nennbetrag zur Rückzahlung fällig. Die Rückzahlung erfolgt ausschließlich bargeldlos durch Überweisung.

Der Besitzer der Inhaberschuldverschreibungen ist berechtigt, diese jederzeit an Dritte zu übertragen. Dies ist der Genossenschaft schriftlich anzuzeigen.

§ 5

Ablösevorbehalt, vorzeitige Rückzahlung, Kündigung

Die Genossenschaft behält sich vor, die Inhaberschuldverschreibung mit einer Frist von sechs Monaten ganz oder teilweise zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zu kündigen, wenn die steuerlichen Vorschriften über die Abzugsfähigkeit der Zinszahlung nachteilig geändert werden. In diesem Fall besteht der Zinsanspruch zeitanteilig.

Erhält die Genossenschaft Kenntnis vom Tod des Mitglieds, der die Inhaberschuldverschreibung hält, so ist diese berechtigt, mit einer Frist von drei Monaten die Inhaberschuldverschreibungen ganz oder teilweise zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zu kündigen. In diesem Fall besteht der Zinsanspruch zeitanteilig.

Ansonsten kann die Inhaberschuldverschreibung weder durch den Schuldner noch durch den Gläubiger vor vertragsgemäßer Fälligkeit ordentlich gekündigt werden.

§ 6

Zahlungen

Die Genossenschaft ist bei der Einlösung der Inhaberschuldverschreibung und der Zinscoupons berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Berechtigung des Einreichens zu überprüfen.

§ 7

Einreichung, Urkundenvorlage, Vorlegungsfrist, Verjährung

Fällige Inhaberschuldverschreibungen sind zur Rückzahlung durch Rückgabe der Urkunde über die Inhaberschuldverschreibung im Original bei der Genossenschaft einzureichen.

Die Vorlegungsfrist für die Inhaberschuldverschreibung wird gemäß § 801 Abs. 3 BGB auf sechs Monate abgekürzt. Die Vorlegungsfrist für Zinscoupons wird gemäß § 801 Abs. 3 BGB auf sechs Monate abgekürzt.

Die Verjährungsfrist für innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegte Inhaberschuldverschreibung und Zinscoupons beträgt zwei Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an. Bei Verlust der Zinscoupons kann der Anspruch gemäß § 804 Abs. 1 Satz 1 BGB geltend gemacht werden.

Ist die Urkunde über die Inhaberschuldverschreibung verloren oder entwendet worden, kann neben dem Aufgebotsverfahren gemäß § 808 Abs. 2 BGB auch eine Eidesstattliche Erklärung gegenüber der Genossenschaft abgegeben werden. Bei Abgabe dieser Erklärung ist die Inhaberschuldverschreibung sechs Kalenderwochen gesperrt. Die Wahl des Verfahrens steht der Genossenschaft frei.

§ 8

Erfüllungsort, Gerichtstand

Erfüllungsort für alle Leistungen aus dieser Inhaberschuldverschreibung ist - soweit gesetzlich zulässig - der Sitz der Genossenschaft. Gerichtsstand ist - soweit gesetzlich zulässig - Hattingen, Deutschland.

§ 9

Teilunwirksamkeit

Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen dieser Anleihebedingungen unwirksam werden oder die Bestimmungen eine regulierungsbedürftige Lücke aufweisen, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. An Stelle der unwirksamen oder fehlenden Bestimmung soll eine deren Sinn und Zweck entsprechende Regelung treten.

IX. UNTERNEHMENSFÜHRUNG; VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGAN UND OBERES MANAGEMENT

1. Überblick

Die Organe der hwg eG sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Genossenschaftsgesetz, der Satzung sowie in Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

2. Vorstand

a) Überblick

Der Vorstand leitet die Emittentin unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.

Gemäß der Satzung der hwg eG besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen oder Personengesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Vorstand bestellt werden. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung ist zulässig. Die Bestellung endet spätestens mit dem Ende des Kalenderjahres, indem das Vorstandsmitglied das gesetzliche Renteneintrittsalter erreicht.

Gegenwärtig besteht der Vorstand der hwg eG aus zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstands bis zur Entscheidung durch die Vertreterversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von Dreiviertel aller Mitglieder des Aufsichtsrats.

Die Beschlüsse des Vorstands werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

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

Der Aufsichtsrat kann einzelne oder alle Vorstandsmitglieder von dem Verbot befreien, Rechtsgeschäfte im Namen der Genossenschaft und als Vertreter eines Dritten vorzunehmen (Mehrfachvertretung), § 181 2. Alt. BGB. Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne Vorstandsmitglieder zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen.

Die Mitglieder des Vorstands sind berechtigt, an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilzunehmen, wenn nicht durch einen besonderen Beschluss des Aufsichtsrates die Teilnahme ausgeschlossen wird. Bei der Beschlussfassung des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben; die aktuelle Fassung ist vom 25. Januar 2023.

b) Gegenwärtige Mitglieder

Der Vorstand der Genossenschaft besteht gegenwärtig aus zwei Vorstandsmitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands sind Herr Mathias Dörr und Herr Dr. David Wilde.

Herr Mathias Dörr (*18. Januar 1974), wohnhaft in Hattingen

Herr Mathias Dörr hat den Dipl. Sparkassenbetriebswirt an der Hochschule für Finanzwirtschaft & Management in Bonn abgeschlossen. Seit 1993 ist der bei der Sparkasse Hattingen in verschiedensten Positionen tätig, seit 2019 als Vorsitzender des Vorstands.

Herr Mathias Dörr ist seit dem 1. Januar 2023 nebenamtlicher Vorstand der hwg eG und ist bis zum 31. Dezember 2027 als Vorstand bestellt.

Die folgende Übersicht gibt die wichtigsten Tätigkeiten von Herrn Mathias Dörr als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der hwg eG wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
Sparkasse Hattingen	Vorstandsvorsitzender	2019 - heute

Herr Dr. David Wilde (*8. Mai 1978), wohnhaft in Schwerte

Herr Dr. David Wilde hat an der Ruhr-Universität in Bochum Sozialwissenschaften studiert und anschließend ein Masterstudium in Real Estate Management an der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft in Berlin abgeschlossen. Seit dem Jahr 2011 ist er geprüfter Bilanzbuchhalter in der Immobilienwirtschaft. Im September 2014 hat Herr Dr. Wilde in Sozialwissenschaften promoviert. Herr Dr. Wilde ist Geschäftsführer der hwg services GmbH und der hwg immobilien GmbH.

Herr Dr. David Wilde ist seit dem 1. Januar 2018 Vorstandsvorsitzender der hwg eG und ist bis zum 30. Juni 2029 als Vorstand bestellt.

Die folgende Übersicht gibt die wichtigsten Tätigkeiten von Herrn Dr. David Wilde als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der hwg eG wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
hwg services GmbH	Geschäftsführer	2012 - heute
hwg immobilien GmbH	Geschäftsführer	2017 - heute

c) Kredite, Anteilbesitz, Interessenkonflikte, Schuldsprüche

Dem Vorstand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Kredite gewährt.

Sämtliche Mitglieder des Vorstands sind Mitglieder der Genossenschaft und halten jeweils einen Genossenschaftsanteil.

Es gibt keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Vorstandsmitglieder oder ihrer sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der hwg eG.

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

Gegen die Vorstandsmitglieder wurden keinerlei öffentliche Anschuldigungen erhoben und / oder Sanktionen vonseiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) verhängt, noch wurden sie jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft im Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

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

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

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin, Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen, erreichbar.

3. Aufsichtsrat

a) Überblick

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Vertreterversammlung für drei Jahre gewählt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit dem Schluss der dritten ordentlichen Vertreterversammlung nach der Wahl.

Unabhängig von der Wahlzeit endet die Amtszeit grundsätzlich mit dem Schluss der Vertreterversammlung nach Vollendung des 72. Lebensjahres. Scheiden Mitglieder im Laufe ihrer Amtszeit aus, so besteht der Aufsichtsrat bis zur nächsten ordentlichen Vertreterversammlung, in der die Ersatzwahlen vorgenommen werden, nur aus den verbleibenden Mitgliedern. Frühere Ersatzwahlen durch eine außeror-

dentliche Vertreterversammlung sind nur dann erforderlich, wenn der Aufsichtsrat nicht mehr beschlussfähig ist im Sinne von § 27 Abs. 4 GenG. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtsdauer ausgeschiedener Aufsichtsratsmitglieder. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter.

Den Aufsichtsratsmitgliedern steht ein angemessener Auslagenersatz zu. Soll für die Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied eine Vergütung gewährt werden, beschließt hierüber sowie über die Höhe der Vergütung die Vertreterversammlung.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt. Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern gerichtlich und außergerichtlich. Er kann vom Vorstand jederzeit Auskünfte über die Angelegenheiten der Genossenschaften verlangen.

Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Er soll einmal im Kalendervierteljahr, er muss einmal im Kalenderhalbjahr, zusammentreten. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Vertreterversammlung gewählten Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend ist. Er fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Geschäfte und Rechtsgeschäfte mit der hwg eG dürfen die Mitglieder des Vorstands sowie ihre Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner und weiteren nahen Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats, die Mitglieder des Aufsichtsrats sowie ihre Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner und weitere nahe Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Vorstands und des Aufsichtsrats, abschließen.

Nach der Satzung der Genossenschaft gibt sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung. Die aktuelle Fassung ist vom 20. September 2022.

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat einen Personalausschuss gebildet.

b) Gegenwärtige Mitglieder

Die Namen und Haupttätigkeiten der gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrats der hwg eG sind:

Name	Haupttätigkeiten außerhalb der hwg eG
Thomas Klein (Vorsitzender)	Rechtsanwalt Klein & Euler Rechtsanwaltssozietät und Notariat, Hattingen
Michael Neitzel (stellvertretender Vorsitzender)	Geschäftsführer Neitzel Consultants GmbH, Witten
Christa Beermann	Demografiebeauftragte, Ennepe-Ruhr Kreis, Schwelm
Martina Bröckerhoff	Immobilienmaklerin, Hattingen
Rudolf Hermanns	Vorstandsvorsitzender Volksbank Sprockhövel eG
Anne Hofmeister	Wirtschaftsingenieurin, Kämmerin der Stadt Sprockhövel
Sabine Söhngen-Hille	Steuerberaterin

Herr Thomas Klein (*13. Juli 1959), wohnhaft in Hattingen

Herr Thomas Klein hat ein Jurastudium in Köln absolviert. Er ist seit 1990 selbständiger Anwalt in Hattingen, seit 2005 Geschäftsführer des Haus & Grund Hattingen e.V. in Hattingen und seit 2005 Vorsitzender des Hattinger Anwaltsvereins. Seit 2013 soziiert er mit Rechtsanwalt und Notar Herrn Euler.

Herr Thomas Klein ist seit Juni 2000 Mitglied im Aufsichtsrat und seit 2014 Aufsichtsratsvorsitzender.

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

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
Hattinger AnwaltVerein	Vorsitzender	2009 - heute
Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümergebiet Hattingen e.V.	Geschäftsführer	2005 - heute

Herr Michael Neitzel (*13. November 1966), wohnhaft in Witten

Herr Michael Neitzel hat eine Ausbildung zum Bankkaufmann und Dipl.-Ökonom absolviert. Er ist selbständig und Geschäftsführer von Neitzel Consultants GmbH.

Herr Michael Neitzel ist seit Juni 2013 Mitglied im Aufsichtsrat und seit 2014 stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender.

Die folgende Übersicht gibt die wichtigsten Tätigkeiten von Herrn Michael Neitzel als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der hwg eG wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
Neitzel Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Witten	geschäftsführender Alleingesellschafter	1999 - heute
Neitzel Consultants GmbH, Witten	Geschäftsführer	2022 - heute

Frau Christa Beermann (*6. Juli 1961), wohnhaft in Bochum

Frau Christa Beermann hat ein Studium in Theologie und Pädagogik in Münster und Essen absolviert. Sie ist als Demografiebeauftragte beim Ennepe-Ruhr-Kreis in Schwelm beschäftigt.

Frau Christa Beermann ist seit Juni 2015 Mitglied im Aufsichtsrat.

Frau Christa Beermann ist nicht als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der hwg eG tätig.

Frau Martina Bröckerhoff (*1. August 1966), wohnhaft in Hattingen

Frau Martina Bröckerhoff hat eine Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft absolviert und ist seit 2008 selbständige Immobilienexpertin bei Kensington Immobilien Bochum / Hattingen.

Frau Martina Bröckerhoff ist seit Juni 2014 Mitglied im Aufsichtsrat.

Frau Martina Bröckerhoff ist nicht als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der hwg eG tätig.

Herr Rudolf Hermanns (*10. April 1961), wohnhaft in Sprockhövel

Herr Rudolf Hermanns hat eine Ausbildung zum Bankkaufmann sowie ein Studium der Betriebswirtschaftslehre in Münster absolviert. Er ist seit 2002 Vorstandsmitglied bei der Volksbank Sprockhövel.

Herr Rudolf Hermanns ist seit Juni 2001 Mitglied im Aufsichtsrat.

Die folgende Übersicht gibt die wichtigsten Tätigkeiten von Herrn Rudolf Hermanns als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der hwg eG wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
Volksbank Sprockhövel eG.	Vorstand	2002 - heute

Frau Anne Hofmeister (*30. Juni 1987), wohnhaft in Hattingen

Frau Anne Hofmeister hat ein Studium in Wirtschaftsingenieurwesen – Fachrichtung Maschinenbau absolviert. Sie ist seit Mai 2023 Kämmerin der Stadt Sprockhövel.

Frau Anne Hofmeister ist seit Juni 2021 Mitglied im Aufsichtsrat.

Frau Anne Hofmeister ist nicht als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der hwg eG tätig.

Frau Sabine Söhngen-Hille (*31. August 1964), wohnhaft in Hattingen

Frau Sabine Söhngen-Hille hat eine Ausbildung zur Steuerfachangestellten absolviert. Sie war von 1999 bis 2023 selbständige Steuerberaterin in Hattingen.

Frau Sabine Söhngen-Hille ist seit Juni 2020 Mitglied im Aufsichtsrat.

Frau Sabine Söhngen-Hille ist nicht als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der hwg eG tätig.

c) Kredite, Anteilbesitz, Interessenkonflikte, Schuldsprüche

Dem Aufsichtsrat wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Kredite gewährt.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind Mitglieder der Genossenschaft und halten jeweils einen Genossenschaftsanteil.

Es gibt keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Aufsichtsratsmitglieder oder ihrer sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der hwg eG.

In den letzten fünf Jahren erfolgten in Bezug auf die Mitglieder des Aufsichtsrats keinerlei Sanktionen wegen Verletzungen in- oder ausländischer Bestimmungen des Straf- und Kapitalmarktrechts verhängt, insbesondere erfolgten keine Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten.

Gegen die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keinerlei öffentliche Anschuldigungen und / oder Sanktionen vonseiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) verhängt, noch wurden sie jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft im Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen.

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

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind über die Geschäftsadresse der Genossenschaft zu erreichen.

Aufgrund ihrer Organisationsstruktur verfügt die Emittentin nicht über ein oberes Management im Sinne der Prospektverordnung.

4. Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern. Die Vertreter müssen persönlich Mitglieder der Genossenschaft sein. Sie dürfen nicht dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat angehören und sich nicht durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Wählbar als Vertreter oder Ersatzvertreter sind nur natürliche Personen, die voll geschäftsfähig sind. Ist ein Mitglied der Genossenschaft eine juristische Person oder eine Personengesellschaft, können natürliche Personen, die zu deren gesetzlicher Vertretung befugt sind, als Vertreter gewählt werden. Jedes Mitglied hat bei der Wahl des jeweils zu wählenden Vertreters eine Stimme. Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter kann schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern und volljährige Kinder des Mitglieds sein.

Die Vertreter werden in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Wahl gewählt. Auf je 100 Mitglieder ist ein Vertreter zu wählen. Auf die übrigen Mitglieder entfällt ein weiterer Vertreter. Ferner sind Ersatzvertreter zu wählen. Nähere Bestimmungen über die Wahl der Vertreter und Ersatzvertreter einschließlich der Feststellung des Wahlergebnisses werden in der Wahlordnung getroffen. Die Amtszeit der Vertreter beginnt mit der Annahme der Wahl, jedoch nicht vor Ende der Amtszeit der bisherigen Vertreter. Die Amtszeit eines Ersatzvertreters beginnt mit dem Wegfall eines Vertreters. Die Amtszeit eines Vertreters sowie die des an seine Stelle getretenen Ersatzvertreters endet mit der Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates über das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.

Die ordentliche Vertreterversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Die Vertreterversammlung wird in der Regel vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Die Einladung zur Vertreterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Vertretern zugewandene schriftliche Mitteilung. Die Einladung ergeht vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder vom Vorstand, falls dieser die Vertreterversammlung einberuft. Die Leitung der Vertreterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme, die nicht übertragbar ist. Die Vertreter sind an Weisungen ihrer Wähler nicht gebunden. Sie sollen an den Vertreterversammlungen regelmäßig teilnehmen.

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

X. FINANZINFORMATIONEN

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der Emittentin sind dem nach HGB aufgestellten geprüften Jahresabschluss der hwg eG zum 31. Dezember 2023 entnommen, der im Abschnitt „I. Aufnahme mittels Verweis gemäß Artikel 19 der Verordnung (EU) 2017/1129“ anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 5.1 des Anhangs 25 Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 in diesen Prospekt einbezogen wurde und Teil davon ist.

Sofern Finanzdaten in den nachfolgenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie dem oben angeführten geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen wurden. Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

Seit dem 31. Dezember 2023 ist es zu keinen wesentlichen Änderungen der Finanzlage der hwg eG gekommen.

1. Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR), HGB	31. Dezember 2022 (geprüft)	31. Dezember 2023 (geprüft)
Umsatzerlöse	28.919	28.955
Ergebnis nach Steuern	2.569	1.543
Jahresüberschuss	1.461	435

2. Ausgewählte Posten der Bilanz

Ausgewählte Posten der Bilanz (in TEUR), HGB	31. Dezember 2022 (geprüft)	31. Dezember 2023 (geprüft)
<u>Aktiva</u>	<u>221.289</u>	<u>227.957</u>
Anlagevermögen	192.498	193.526
Umlaufvermögen	28.771	34.412
Rechnungsabgrenzungsposten	21	19
<u>Passiva</u>	<u>221.289</u>	<u>227.957</u>
Eigenkapital	55.462	55.713
Rückstellungen	17.649	18.612
Verbindlichkeiten	147.191	152.701
Rechnungsabgrenzungsposten	987	931

3. Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung

Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung (in TEUR)	31. Dezember 2022 (geprüft)	31. Dezember 2023 (geprüft)
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.547	8.867
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-5.879	-7.944
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	2.439	2.365
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	12.031	15.319

XI. ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN

1. Mitgliederstruktur

Mitglieder der Genossenschaft können natürliche Personen werden sowie Personenhandelsgesellschaften und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Über die Zulassung beschließt der Vorstand. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, mindestens einen Anteil zu übernehmen. Dieser Anteil ist der Pflichtanteil und beträgt EUR 2.600,00. Die Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, ist 350.

Zum Datum des Prospekts hat die Genossenschaft 5.617 Mitglieder, die über 6.187 Genossenschaftsanteile verfügen.

Jedes Mitglied der Genossenschaft hat eine Stimme. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte oder Beherrschungsverhältnisse.

2. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

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

3. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management - Interessenkonflikte

Es bestehen keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen.

4. Wichtige Verträge

Die Emittentin hat keine wichtigen Verträge außerhalb normaler Geschäftstätigkeit abgeschlossen, welche für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern in Bezug auf die ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen nachzukommen, von wesentlicher Bedeutung sind.

XII. VERFÜGBARE DOKUMENTE

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können folgende Unterlagen auf der Website der Emittentin unter www.hwg.de⁴¹ in der Rubrik „Inhaberschuldverschreibung“ unter <https://www.hwg.de/magazin/inhaberschuldverschreibung>⁴² eingesehen werden:

- (i) die aktuelle Satzung der Emittentin;
- (ii) der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2023.

Dieser Wertpapierprospekt kann für die Dauer von zehn Jahren nach seiner Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin unter www.hwg.de⁴³ in der Rubrik „Inhaberschuldverschreibung“ unter <https://www.hwg.de/magazin/inhaberschuldverschreibung>⁴⁴ eingesehen werden. Falls die Emittentin einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 23 Prospektverordnung erstellt und von der CSSF billigen lässt, kann dieser in derselben Art und Weise wie dieser Prospekt eingesehen werden.

⁴¹ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

⁴² Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

⁴³ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

⁴⁴ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.