

# Wertpapierprospekt

**für das öffentliche Angebot von maximal 5.000 auf den Inhaber lautenden  
Schuldverschreibungen mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von  
EUR 5 Mio.**

der

**hwg eG**  
Hattingen

**15. Juli 2019**

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 5 Absatz 3 der RICHTLINIE 2003/71/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. November 2003 in der Fassung der RICHTLINIE 2010/73/EG vom 24. November 2010 betreffend den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel zu veröffentlichen ist, und der Richtlinie 2001/34/EG, der zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Inhaber-Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erstellt wurde. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) gebilligt und eine Notifizierung an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gem. Art. 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere ist beantragt. Mit der Billigung dieses Prospektes übernimmt die CSSF gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin ([www.hwg.de](http://www.hwg.de)) und der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Inhaber-Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gem. dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung (der „**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 Registrierungspflichten der US Securities Act.

Jegliche Internetseiten, die in diesem Prospekt genannt werden, dienen ausschließlich Informationszwecken und sind nicht Bestandteil dieses Prospektes.

## INHALTSVERZEICHNIS

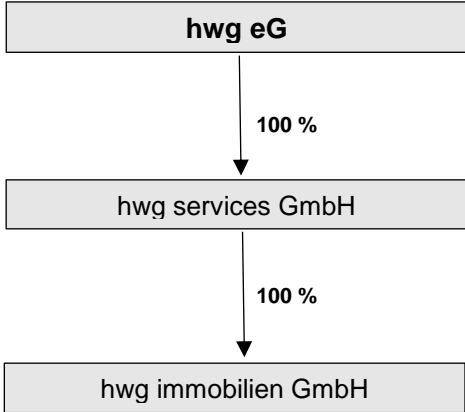
<b>I.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN .....</b>	<b>12</b>
1.	Risiken in Bezug auf die Emittentin .....	12
2.	Marktbezogene Risiken .....	15
3.	Risiken in Bezug auf die Anleihe .....	18
<b>III.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....</b>	<b>20</b>
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts .....	20
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen .....	20
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen .....	21
4.	Abschlussprüfer .....	21
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben .....	22
6.	Einsehbare Dokumente .....	22
<b>IV.</b>	<b>DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT .....</b>	<b>23</b>
1.	Gegenstand des Angebots .....	23
2.	Rendite.....	24
3.	Besicherung .....	25
4.	Rating.....	25
5.	Informationen zum Angebot .....	25
6.	Zuteilung .....	25
7.	Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle .....	26
8.	Verkaufsbeschränkungen .....	26
9.	Emissionsvertrag / Vertriebsprovision .....	26
10.	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind.....	26
11.	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses .....	27
<b>V.</b>	<b>ANLEIHEBEDINGUNGEN .....</b>	<b>28</b>
<b>VI.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN .....</b>	<b>31</b>
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung .....	31
2.	Historische Entwicklung der heutigen Emittentin .....	31
3.	Konzernstruktur .....	31
4.	Organe der Emittentin.....	32
5.	Corporate Governance .....	38

<b>VII.</b>	<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....</b>	<b>39</b>
1.	Wichtigste Märkte .....	39
2.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin.....	42
3.	Unternehmensstrategie der Emittentin .....	45
4.	Wettbewerbsstärken der Emittentin.....	46
5.	Investitionen.....	47
6.	Rechtsstreitigkeiten .....	48
7.	Regulatorische Rahmenbedingungen .....	48
<b>VIII.</b>	<b>AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN .....</b>	<b>50</b>
1.	Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.....	50
2.	Ausgewählte Posten der Bilanz.....	51
3.	Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung .....	52
<b>IX.</b>	<b>BESTEuerung IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND .....</b>	<b>53</b>
1.	<b>Allgemeiner Hinweis.....</b>	<b>53</b>
2.	Besteuerung der Inhaber der Teilschuldverschreibung in Deutschland (Einkommensteuer) .....	53
3.	Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	57
4.	Sonstige Steuern .....	58
5.	Common Reporting Standard, Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz.....	58
<b>X.</b>	<b>BESTEuerung IM GROSSHERZOGTUM LUXEMBURG .....</b>	<b>60</b>
1.	Allgemeiner Hinweis .....	60
2.	Generelles zur luxemburgischen Besteuerung von natürlichen und juristischen Personen .....	61
3.	Besteuerung von Haltern von Schuldverschreibungen (nachfolgend die „Finanzinstrumente“).....	62
4.	Andere luxemburgische Steuern .....	65
	<b>FINANZTEIL.....</b>	<b>F-1</b>
	<b>GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN .....</b>	<b>G-1</b>

## I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Die Zusammenfassung setzt sich aus einzelnen Offenlegungspflichten zusammen, die „Elemente“ genannt werden. Diese Elemente sind durchnummeriert und in Abschnitte A - E eingeteilt (A.1 - E.7). Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die in einer Zusammenfassung für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht genannt werden müssen, können Lücken in der Nummerierung auftreten. Es kann sein, dass trotz der Tatsache, dass ein Element für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich ist, keine relevante Information in Bezug auf dieses Element genannt werden kann. In diesem Fall erfolgt eine kurze Beschreibung des Elements mit der Angabe „entfällt“.

<b>Abschnitt A Einleitung und Warnhinweise</b>		
<b>A.1</b>	<b>Einleitung und Warnhinweise</b>	<p>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzen stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in dem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedsstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>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 verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.</p>
<b>A.2</b>	<b>Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre</b>	Entfällt, da keine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre erteilt wurde.
<b>Abschnitt B Die Emittentin</b>		
<b>B.1</b>	<b>Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin</b>	Die <b>hwg eG</b> (nachfolgend auch „ <b>hwg eG</b> “, die „ <b>Genossenschaft</b> “, die „ <b>Emittentin</b> “ oder gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen auch die „ <b>hwg-Gruppe</b> “ genannt), tritt im Rechtsverkehr unter den Namen der Emittentin und der jeweiligen Tochterunternehmen auf.
<b>B.2</b>	<b>Sitz und Rechtsform, das für die Emittentin</b>	Die Emittentin ist eine eingetragene Genossenschaft nach deutschem Recht, die in Deutschland gegründet wurde. Sitz der Genossenschaft ist Hattingen. Für die Emittentin gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

	<b>geltende Recht und Land der Gründung</b>																
<b>B.4b</b>	<b>Bekannte Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirkt</b>	Derzeit wirkt sich das historisch niedrige Zinsniveau positiv auf die geplanten Investitionen der Emittentin und die dafür benötigten Finanzierungsinstrumente aus.															
<b>B.5</b>	<b>Gruppenstruktur</b>	<p>Die hwg eG ist Obergesellschaft der hwg-Gruppe und derzeit an folgenden Gesellschaften direkt oder indirekt beteiligt.</p>  <pre> graph TD     A[hwg eG] -- 100 % --&gt; B[hwg services GmbH]     B -- 100 % --&gt; C[hwg immobilien GmbH]             </pre>															
<b>B.9</b>	<b>Gewinnprognosen oder -schätzungen</b>	Entfällt, weil keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vorliegen.															
<b>B.10</b>	<b>Beschränkungen im Bestätigungsvermerk</b>	Entfällt, weil keine Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken in den historischen Finanzinformationen bestehen.															
<b>B.12</b>	<b>Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen</b>	<p>Die nachfolgenden ausgewählten Finanzdaten wurden im Einklang mit dem deutschen Handelsgesetzbuch („HGB“) erstellt.</p> <p>Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der hwg eG sind dem auch unter <a href="http://www.hwg.de">www.hwg.de</a> einsehbaren Jahresabschluss der hwg eG zum 31. Dezember 2018 (bezüglich der Zahlen zum 31. Dezember 2017 als Vorjahresvergleichszahlen;) entnommen oder daraus abgeleitet. Die Angaben erfolgen in Tausend Euro („TEUR“).</p>															
<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)</b></th> <th><b>31. Dezember 2017 (geprüft)</b></th> <th><b>31. Dezember 2018 (geprüft)</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Umsatzerlöse</td> <td style="text-align: right;"><b>25.366</b></td> <td style="text-align: right;"><b>25.682</b></td> </tr> <tr> <td>Ergebnis nach Steuern</td> <td style="text-align: right;"><b>2.578</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2.135</b></td> </tr> <tr> <td><b>Jahresüberschuss</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1.427</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1.036</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			<b>Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)</b>	<b>31. Dezember 2017 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2018 (geprüft)</b>	Umsatzerlöse	<b>25.366</b>	<b>25.682</b>	Ergebnis nach Steuern	<b>2.578</b>	<b>2.135</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.427</b>	<b>1.036</b>			
<b>Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)</b>	<b>31. Dezember 2017 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2018 (geprüft)</b>															
Umsatzerlöse	<b>25.366</b>	<b>25.682</b>															
Ergebnis nach Steuern	<b>2.578</b>	<b>2.135</b>															
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.427</b>	<b>1.036</b>															

<b>Ausgewählte Posten der Bilanz (in TEUR)</b>	<b>31. Dezember 2017 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2018 (geprüft)</b>
<b>AKTIVA</b>		
Anlagevermögen	171.982	178.584
Umlaufvermögen	12.690	12.297
Rechnungsabgrenzungsposten	28	21
<b>Summe Aktiva</b>	<b>184.700</b>	<b>190.902</b>
<b>PASSIVA</b>		
Eigenkapital	50.009	50.838
Rückstellungen	13.860	14.511
Verbindlichkeiten	120.642	125.376
<b>Summe Passiva</b>	<b>184.700</b>	<b>190.902</b>
<b>Ausgewählte Posten der Kapital- flussrechnung (in TEUR)</b>	<b>31. Dezember 2017 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2018 (geprüft)</b>
<b>Cash Flow aus laufender Geschäfts- tätigkeit</b>	7.765	6.727
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	-9.007	-12.298
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätig- keit</b>	1.119	4.119
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezem- ber</b>	3.478	2.026
<b>Keine wesentliche Verschlech- terung der Aussichten der Emittentin</b>	Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten ver- öffentlichten geprüften Jahresabschlusses mit Stichtag zum 31. Dezember 2018 nicht wesentlich verschlechtert.	

	<b>Wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin, die nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum eingetreten sind</b>	Entfällt, seit dem 31. Dezember 2018 ist es zu keinen wesentlichen Änderungen der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin gekommen.
<b>B.13</b>	<b>Jüngste Ereignisse der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind</b>	Entfällt, es gibt keine solchen Ereignisse.
<b>B.14</b>	<b>Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe</b>	Entfällt, da die Emittentin nicht von anderen Unternehmen der Gruppe abhängig ist (Vergleiche auch Punkt B.5).
<b>B.15</b>	<b>Haupttätigkeit der Emittentin</b>	Die Emittentin ist nach eigenen Angaben einer der größten Bestandhalter von Wohnungen im Ennepe-Ruhr-Kreis und bewirtschaftet derzeit rund 4.070 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. Ziel der hwg eG ist es, ihren Wohnungsbestand laufend an die Anforderungen des modernen Wohnens anzupassen und dadurch die Wohnzufriedenheit der Mitglieder zu erhöhen.
<b>B.16</b>	<b>Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin</b>	Entfällt, da es nach Kenntnis der Genossenschaft keine beherrschenden Gesellschafter gibt.
<b>B.17</b>	<b>Rating</b>	Entfällt, da die Emittentin kein Rating in Auftrag gegeben hat.
<b>Abschnitt C Die Wertpapiere</b>		
<b>C.1</b>	<b>Art und Gattung der angebotenen und / oder zum Handel zugelassenen Wertpapiere, Wertpapierkennung</b>	Bei den Wertpapieren handelt es sich um auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen (nachfolgend auch die „ <b>Schuldverschreibungen</b> “, oder zusammen auch die „ <b>Anleihe</b> “). Die Angabe der Wertpapierkennung entfällt, da es keine solche gibt.
<b>C.2</b>	<b>Währung der Wertpapieremission</b>	EUR
<b>C.5</b>	<b>Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere</b>	Entfällt, es gibt keine solchen Beschränkungen.
<b>C.8</b>	<b>Mit den Wertpapieren verbundene Rechte, Rangordnung</b>	Die nachfolgende Übersicht stellt die mit den Schuldverschreibungen der hwg eG, Hattingen, verbundenen Rechte dar.

	<b>und Beschränkungen dieser Rechte</b>	
	<p>Rechte</p> <p>Rangordnung</p> <p>Beschränkungen der Rechte</p>	<p>Die Schuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nominalbetrags.</p> <p>Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige, unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin.</p> <p>Die Vorlegungsfrist für die Inhaberschuldverschreibung wird gemäß § 801 Abs. 3 BGB auf 6 Monate abgekürzt. Die Vorlegungsfrist für Zinscoupons wird gemäß § 801 Abs. 3 BGB auf 6 Monate abgekürzt.</p> <p>Die Verjährungsfrist für innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegte Inhaberschuldverschreibung und Zinscoupons beträgt zwei Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.</p>
<b>C.9</b>	<b>Zinsen, Rückzahlung, Rendite, Vertreter der Schuldtitelinhaber</b>	<p>Die nachfolgende Übersicht stellt die weiteren mit den Schuldverschreibungen der Emittentin verbundenen Rechte dar. (Vergleiche auch Punkt C.8)</p>
	<p>nominaler Zinssatz</p> <p>Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Zinsfälligkeitstermine</p> <p>wenn Zinssatz nicht festgelegt, dann Beschreibung des Basiswerts</p> <p>Rückzahlung</p> <p>Angabe der Rendite</p>	<p>Jede der Schuldverschreibungen wird nach Wahl der entsprechenden Laufzeit entweder mit 1,20 % p.a. (Variante A), 1,60 % p.a. (Variante B) oder 2,00% p.a. (Variante C) verzinst.</p> <p>Zinsen werden jährlich nachträglich berechnet. Die Zinsperiode endet am 30. September eines jeden Jahres während der gewählten Laufzeit. Die Zinsen sind zahlbar binnen einer Frist von zwei Wochen nach dem Ende der Zinsperiode und Vorlage des Zinscoupons für diese Periode. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie nach deutscher Methode (30/360) anteilig berechnet.</p> <p>Entfällt, weil der Zinssatz festgelegt ist.</p> <p>Die Schuldverschreibungen werden nach Ablauf der gewählten Laufzeit (Variante A: 30. September 2022, Variante B: 30. September 2024 oder Variante C: 30. September 2026) gegen Rückgabe der Urkunde zum Nennbetrag zur Rückzahlung fällig.</p> <p>Die individuelle Rendite aus einer Schuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Haltedauer der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Stückzinsen</p>



		<p>sind die anteiligen Zinsen, die einem Zeitraum zwischen zwei Zinsterminen zugerechnet werden. Sofern während der Laufzeit der Anleihe ein Anleger von einem anderen Anleger eine Schuldverschreibung erwirbt, so wird zwischen Verkäufer und Käufer in der Regel vereinbart, dass der Käufer dem Verkäufer Stückzinsen, also anteilige Zinsen zwischen dem letzten verstrichenen Zinstermin bis zum Stichtag des Verkaufs bezahlt. Im Rahmen der Emission der Anleihe fallen keine Stückzinsen an. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Haltedauer bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten wie Depotgebühren abhängig ist. Bei Annahme eines Erwerbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.</p>
	Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber	Entfällt, weil die Anleihebedingungen die Bestellung eines Vertreters der Anleihegläubiger nicht vorsehen.
<b>C.10</b>	<b>Angaben zu derivativer Komponente</b>	Entfällt, weil die Anleihebedingungen keine derivativen Komponenten der Schuldverschreibungen enthalten. (Vergleiche auch Punkt C.9)
<b>C.11</b>	<b>Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt, Märkte</b>	Entfällt, weil die Schuldverschreibungen nicht zum Handel in einem regulierten Markt zugelassen werden.

**Abschnitt D Risiken**

<b>D.2</b>	<b>Risiken in Bezug auf die Emittentin</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können oder dass sich die Leerstandsquote erhöht.</li> <li>- 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.</li> <li>- Die Immobilienbestände der Emittentin können an Wert verlieren, etwa weil sich das soziale Umfeld am Standort ändert oder Modernisierungsbedarf besteht.</li> <li>- 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.</li> </ul>
------------	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der hwg-Gruppe erhebliche Verluste entstehen.</li> <li>- Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der hwg-Gruppe auswirken. Der geplanten Sanierung des Bestands der hwg-Gruppe ist von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig.</li> <li>- Aufgrund der Fokussierung der hwg-Gruppe auf Hattingen ist sie insbesondere von den dortigen Entwicklungen und allgemein den Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt abhängig.</li> <li>- Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern. Insbesondere wird derzeit über die Begrenzung der Möglichkeit von Mieterhöhungen diskutiert, in Berlin wurde eine entsprechende Begrenzung für fünf Jahre bereits beschlossen, dies könnte auch für Regionen, in denen die Emittentin tätig ist, relevant werden.</li> <li>- Es bestehen steuerliche Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der hwg-Gruppe.</li> </ul>
<p><b>D.3</b></p>	<p><b>Risiken in Bezug auf die Wertpapiere</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Schuldverschreibungen der Emittentin geben.</li> <li>- Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden.</li> <li>- Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.</li> <li>- Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Genossenschaft insbesondere weil andere Verbindlichkeiten besichert und die Schuldverschreibungen unbesichert sind.</li> <li>- Die Schuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden.</li> <li>- Die Schuldverschreibungen sind keine geeignete Anlage für alle Anleger.</li> </ul>
<p><b>Abschnitt E Das Angebot</b></p>		
<p><b>E.2b</b></p>	<p><b>Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse</b></p>	<p>Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. TEUR 20 bei einer angenommenen vollständigen Platzierung sämtlicher Schuldverschreibungen. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 5 Mio. - bei vollständiger Platzierung - ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 4,98 Mio. Aus dem Netto-Emissionserlös soll ein Betrag in Höhe von ca. EUR 3,85 Mio. für die Finanzierung von Neubauprojekten verwendet werden. Weiterhin sollen ca. EUR 1,13 Mio. für die Modernisierung von hwg-Wohnungen aus dem Bestand verwendet werden. Die Emittentin behält sich vor, künftig zu überprüfen, ob es innerhalb der vorbeschriebenen Positionen zu Verschiebungen kommt.</p>

<b>E.3</b>	<b>Angebotskonditionen</b>	
	<p>Öffentliches Angebot:</p> <p>Angebotspreis:</p> <p>Einbeziehung in den Börsenhandel:</p> <p>Lieferung und Abrechnung:</p> <p>Verkaufsbeschränkungen:</p>	<p>In Deutschland und Luxemburg erfolgt ein öffentliches Angebot durch die Emittentin. Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 1. August 2019 und endet am 31. Juli 2020.</p> <p>Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung von Werbeanzeigen in der luxemburgischen Tagespresse, insbesondere im Luxemburger Wort, kommuniziert. Ferner werden Roadshowtermine in Luxemburg veranstaltet.</p> <p>100 % des Nominalbetrages je Schuldverschreibung (EUR 1.000,00)</p> <p>Die Schuldverschreibungen werden nicht in den Börsenhandel einbezogen.</p> <p>Die Schuldverschreibungen werden von der Emittentin innerhalb von zwei Wochen nach Zeichnung und Eingang des Angebotspreises an den Anleger durch Lieferung der Urkunde übertragen.</p> <p>Die Schuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des US Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des US Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Genossenschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Schuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.</p> <p>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.</p>
<b>E.4</b>	<b>Für die Emission / das Angebot wesentliche Interessen einschließlich Interessenkonflikte</b>	Entfällt, weil es keine wesentlichen Interessen bzw. Interessenkonflikte in Bezug auf die Emission bzw. das Angebot gibt.
<b>E.7</b>	<b>Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger in Rechnung gestellt werden</b>	Entfällt, weil dem Anleger durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt werden.

## II. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Schuldverschreibungen der hwg eG, Hattingen (nachfolgend auch „**hwg eG**“, die „**Genossenschaft**“, die „**Emittentin**“ oder zusammen mit ihren Tochtergesellschaften „**hwg-Gruppe**“ genannt), die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der hwg eG haben. Der Kurs der Schuldverschreibungen der Genossenschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen. Zinszahlungen können ausfallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die Genossenschaft und ihre Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Genossenschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der hwg eG ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der hwg eG haben. Die Reihenfolge, in welcher die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintrittes und den Umfang der möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

### 1. Risiken in Bezug auf die 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 von der hwg-Gruppe derzeit oder künftig gehaltene Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die 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. 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 Mietniveau 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 sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der hwg-Gruppe und der Genossenschaft auswirken.

- b) 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**

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 könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der hwg-Gruppe und der Genossenschaft auswirken.

- 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.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der hwg-Gruppe und der Genossenschaft auswirken.

**d) 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.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der hwg-Gruppe und der Genossenschaft auswirken.

**e) Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der hwg-Gruppe erhebliche Verluste entstehen**

Die hwg-Gruppe hat zur Absicherung von Schäden, die möglicherweise ihr oder Dritten aus ihrem Geschäftsbetrieb entstehen können, verschiedene Versicherungen abgeschlossen, zum Beispiel im Zusammenhang mit Baumaßnahmen. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der hwg-Gruppe Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es der hwg-Gruppe zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die hwg-Gruppe nicht mehr finanzierbar sein.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der hwg-Gruppe und der Genossenschaft auswirken.

## **2. Marktbezogene Risiken**

### **a) Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der hwg-Gruppe auswirken. Die geplante Sanierung des Bestands der hwg-Gruppe ist von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig**

Bereits seit längerer Zeit begünstigt ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hat zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erscheinen. Des Weiteren begünstigt das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering sind und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechnen. Das betrifft die Finanzierung des bei der hwg-Gruppe im Geschäftsfeld Bestandshaltung vorhandenen Immobilienbestands.

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. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich daher im Fall von variablen Verzinsungen oder im Fall neuer aufgenommener oder verlängerter Finanzierungen in den Finanzierungskosten der hwg-Gruppe niederschlagen. Da geplante Sanierungen des Bestands zu einem wesentlichen Teil durch Kredite finanziert werden sollen, ist dies von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig und könnte bei einer wesentlichen Erhöhung des Zinsniveaus nicht finanziert werden.

Jede Erhöhung des Zinsniveaus könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der hwg-Gruppe und der Genossenschaft auswirken.

### **b) 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. Dabei ist zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland, insbesondere

in Hattingen, könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin oder der hwg-Gruppe auswirken.

Jede negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland, insbesondere in Hattingen, könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der hwg-Gruppe und der Genossenschaft auswirken.

**c) 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 neuen Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung aller Wohnungen in Deutschland nach dem sogenannten Nullemission-Standard oder die sonstigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV), zuletzt verschärft durch die seit dem 1. Mai 2014 in Kraft getretene EnEV 2014, die insbesondere die energetischen Anforderungen an Neubauten seit dem 1. Januar 2016 erhöht hat. 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 Novelle der Energiesparverordnung (EnEV 2014) wirkt sich belastend auf die Wirtschaftlichkeit im Wohngebäudezyklus aus. Die hohen Ansprüche an die Energieeffizienz könnten eine massive Bremse für die Errichtung des dringend benötigten, kaum bezahlbaren, Raumes darstellen.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Insbesondere wurden am 18. Juni 2019 in Berlin Eckpunkte für einen Mietendeckel beschlossen. Die Regelungen zur Miethöhe sollen auf fünf Jahre befristet werden. Für alle bestehenden Mietverhältnisse soll künftig ein gesetzlich festgelegter Mietstopp gelten. Es werden Mietobergrenzen festgelegt, auf die bereits sehr hohe Mieten auf Antrag abgesenkt werden können. Bei Vermietung von Wohnungen darf höchstens die zuletzt vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis vertraglich vereinbart werden. Auch in anderen Bundesländern wird derzeit über die Begrenzung der Möglichkeit von Mieterhöhungen diskutiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies auch in NRW relevant wird. Die Emittentin könnte in diesen Fällen mit Einbußen potentieller Einnahmen und Wertverlusten in Immobilien belastet sein. Eine Verschärfung dieser und anderer 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 resultierender 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.

Jeder Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der hwg-Gruppe und der Genossenschaft auswirken.

#### **d) Es bestehen steuerliche Risiken**

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechtes unterliegt - auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung - einem stetigen Wandel. Die hier dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung, veröffentlichten Ansichten der Finanzverwaltung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Prospekts wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Eine Änderung von Gesetzen, Verordnungen und/oder anderer steuerlicher Vorschriften sowie der Auslegung und Anwendung der steuerlichen Vorschriften können die geschäftliche Tätigkeit der hwg-Gruppe negativ beeinflussen. Dies könnte für die hwg-Gruppe zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen.

Die hwg-Gruppe erwirbt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit eigene Grundstücke. Der Erwerb solcher Grundstücke ist - soweit kein Ausnahmetatbestand greift - grunderwerbsteuerpflichtig. Der Grunderwerbsteuersatz beträgt aktuell in Deutschland je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %. Einige Bundesländer haben weitere Erhöhungen angekündigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch der Steuersatz in NRW zukünftig ändert. Die Emittentin wäre in diesen Fällen mit höheren Kosten belastet, als prognostiziert.

Die Finanzministerkonferenz der Länder hat sich im Jahr 2018 darauf verständigt, verschiedene Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes in einen Gesetzgebungsprozess zu bringen. Dies soll u.a. zur Einführung eines neuen Grunderwerbsteuertatbestandes führen. Dieser soll Gesellschafterwechsel von 90 % oder mehr in einem 10-jährigen Betrachtungszeitraum in Bezug auf Grundvermögen von Kapitalgesellschaften grunderwerbsteuerpflichtig machen. Darüber hinaus sollen bestehende Regelungen durch eine Absenkung von grunderwerbsteuerlich relevanten Schwellen für relevante Beteiligungen bzw. Gesellschafterwechsel sowie eine Verlängerung von Betrachtungszeiträumen verschärft werden.

Hinzukommt, dass das Bundesverfassungsgericht am 10. April 2018 die Unvereinbarkeit der Grunderwerbsteuer in seiner derzeitigen Form mit dem Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) festgestellt hat und dass diese Regelungen bis zum 31. Dezember 2019 angepasst werden müssen. Der Gesetzgeber ist verpflichtet eine Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 zu treffen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die als unvereinbar mit Art. 3 Absatz 1 GG festgestellten Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die

beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden. Da das Geschäft der Emittentin für steuerliche Zwecke auf der im Zeitpunkt der jeweiligen Transaktion anwendbaren Steuergesetzgebung, Verwaltungspraxis, Rechtsprechung und deren jeweiliger Interpretation basiert, können nachfolgende, rückwirkende Änderungen der Steuergesetzgebung, Verwaltungspraxis, Rechtsprechung und deren jeweiliger Interpretation erheblich ungünstige Effekte auf das Geschäft der hwg-Gruppe, die finanziellen Bedingungen, den Cashflow und die Ergebnisse der hwg-Gruppe haben. Beispielsweise können die von der hwg-Gruppe angewandte Abziehbarkeit von Vorsteuer und Behandlung von Umsatzsteuer wesentlich von den finalen Ergebnissen einer zukünftigen Betriebsprüfung abweichen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der hwg-Gruppe und der Genossenschaft auswirken.

### **3. Risiken in Bezug auf die Anleihe**

#### **a) Öffentlicher Markt**

Bisher besteht für die angebotenen Wertpapiere kein öffentlicher Markt. Es ist auch nicht beabsichtigt, sie in einen öffentlichen Handel einzubeziehen. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Schuldverschreibungen überhaupt und / oder zu angemessenen Kursen zu verkaufen.

#### **b) Vorzeitige Rückzahlung**

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

#### **c) Verschuldung**

Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig oder vorrangig mit den Schuldverschreibungen aufnehmen darf. Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit plant die Emittentin kurzfristig weitere Verbindlichkeiten aufzunehmen, voraussichtlich in Form weiterer Schuldverschreibungen. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Schuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderungen erhalten.

**d) Totalverlust des Anleihekaptals**

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Erwerb der Schuldverschreibungen kommen. Das gilt insbesondere dann, falls die hwg-Gruppe in erheblichem Umfang für Verbindlichkeiten gegenüber Dritten Sicherheiten bestellt.

Die Schuldverschreibungen sind unbesichert. Den Anleihegläubigern sind keine Sicherheiten für den Fall eingeräumt worden, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht erfüllen kann. Zudem ist die Emittentin berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen oder es können in der Gruppe weitere strukturell vorrangige Verbindlichkeiten (bei Töchtern) eingegangen werden. 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.

**e) Platzierung**

Das Angebot umfasst ein maximales Emissionsvolumen von EUR 5 Mio. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche Schuldverschreibungen auch platziert werden. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Anleihe nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird. Dies würde dazu führen, dass entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht.

**f) Die Schuldverschreibungen sind keine geeignete Anlage für alle Anleger.**

Jeder einzelne potenzielle Anleger muss vor dem Hintergrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse selbst beurteilen, ob die Anlage in die Schuldverschreibungen für ihn geeignet ist. Dabei sollte jeder Anleger insbesondere beachten:

- (i) ob er über ausreichende Kenntnisse und Erfahrung verfügt, um sich ein Urteil über die Chancen und Risiken einer Anlage in die Schuldverschreibungen bilden und eine Anlageentscheidung auf der Grundlage der Inhalte dieses Prospekts treffen zu können;
- (ii) ob er die Anleihebedingungen sowie ihre rechtlichen Auswirkungen vollständig und richtig versteht;
- (iii) ob er in der Lage ist, mögliche Auswirkungen markt-, branchen- und/oder unternehmensbezogener Entwicklungen auf die Anlage in die Schuldverschreibungen und die damit verbundenen Risiken einzuschätzen.

### **III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

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

Die hwg eG, Hattingen übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes. Sie erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Des Weiteren erklärt die hwg eG, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, welche die Aussage des Prospektes wahrscheinlich verändern könnten.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

#### **2. Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten „Risikofaktoren“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, und ihrer Tochtergesellschaften, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die vorgenannten Gesellschaften ausgesetzt sind, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Genossenschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte „Risikofaktoren“, „Geschäftsüberblick“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der hwg-Gruppe und auf die Branche, in der die hwg-Gruppe tätig ist, nehmen können.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der Emittentin angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der Emittentin wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,
- politische oder regulatorische Veränderungen,
- Veränderungen im Wettbewerbsumfeld,

- sonstige Faktoren, die im Abschnitt „Risikofaktoren“ näher erläutert sind und
- Faktoren, die der Genossenschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der Emittentin zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die Emittentin könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Genossenschaft beabsichtigt nicht, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und / oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen; es besteht allerdings eine (gesetzliche) Pflicht einen Nachtrag zum Prospekt zu erstellen und zu veröffentlichen, soweit wichtige neue Umstände auftreten oder eine wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Informationen bekannt wird, welche die Beurteilung der angebotenen Wertpapiere der Gesellschaft beeinflussen könnten und die nach der Billigung dieses Prospekts und vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots auftreten oder festgestellt werden.

### **3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen**

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Genossenschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und darin sind, soweit es der Genossenschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Des Weiteren basieren die Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die hwg-Gruppe tätig ist, auf Einschätzungen der Genossenschaft.

Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der hwg-Gruppe oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

### **4. Abschlussprüfer**

Der Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

## 5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“, und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

## 6. Einsehbare Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien folgender Unterlagen in Papierform in den Geschäftsräumen der hwg eG, Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- (i) die Satzung der Genossenschaft;
- (ii) der geprüfte Jahresabschluss nach Handelsgesetzbuch („**HGB**“) der Genossenschaft für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr, auch einsehbar unter [www.hwg.de](http://www.hwg.de);
- (iii) die Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat;
- (iv) die Anleihebedingungen;
- (v) dieser Wertpapierprospekt auch einsehbar unter [www.hwg.de](http://www.hwg.de).

Für Zeiträume seit dem 31. Dezember 2018 hat die Emittentin keine Zwischenfinanzinformationen, wie etwa Quartalsberichte, veröffentlicht.

## IV. DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT

### 1. Gegenstand des Angebots

Gegenstand dieses Wertpapierprospekts ist das öffentliche Angebot von maximal 5.000 auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen der hwg eG (die „**Schuldverschreibungen**“, die „**Inhaberschuldverschreibungen**“ oder zusammen die „**Anleihe**“ genannt). Die Schuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Es können im Rahmen des öffentlichen Angebotes nur Mitglieder der Genossenschaft Schuldverschreibungen erwerben oder Nicht-Mitglieder, die gleichzeitig in die Genossenschaft eintreten. Die Übertragung der angebotenen Wertpapiere durch die Erwerber ist auch an Nicht-Mitglieder möglich.

Die Schuldverschreibungen werden in drei verschiedenen Varianten ausgegeben, zwischen denen der Erwerber wählen kann:

**Variante A:** Laufzeit bis zum 30. September 2022 mit einem Festzins von 1,20 % p.a.

**Variante B:** Laufzeit bis zum 30. September 2024 mit einem Festzins von 1,60 % p.a.

**Variante C:** Laufzeit bis zum 30. September 2026 mit einem Festzins von 2,00 % p.a.

Jede der zuvor genannten Schuldverschreibung hat einen Nennwert von EUR 1.000,00 je Schuldverschreibung und wird nach Wahl der entsprechenden Laufzeit entweder mit 1,20 % p.a., 1,60 % p.a. oder 2,00 % p.a. verzinst. Höhere Anlagebeträge sind bei allen drei Varianten der Schuldverschreibungen in einer Stückelung von EUR 1.000,00 möglich. Bei einer Investition in alle drei von der Emittentin angebotenen Variante beträgt das Maximalvolumen EUR 1.000.000,00 je Gläubiger. Der Ausgabepreis beträgt 100 %.

Alle Schuldverschreibungen werden gemäß den Anleihebedingungen nach Überweisung des Anlagebetrages ausgegeben und nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit gegen Rückgabe der Schuldverschreibung zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die jeweilige Schuldverschreibung ist vom Tag des Geldeingangs auf dem Konto der Emittentin mit dem jeweils vereinbarten Zinssatz zu verzinsen. Die Zinsen sind zahlbar binnen einer Frist von zwei Wochen nach dem Ende der Zinsperiode und Vorlage des Zinscoupons für diese Periode. Die Zinsen werden nach deutscher Methode (30/360) berechnet. Die Zinsen sind zahlbar binnen einer Frist von zwei Wochen ab ihrer Fälligkeit. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie nach deutscher Methode (30/360) anteilig berechnet. Abweichend zum vereinbarten Zinszahlungstermin werden die Zinsen für den letzten Zinszahlungszeitraum zum Rückzahlungszeitpunkt der jeweiligen Schuldverschreibung gezahlt.

Die Schuldverschreibungen werden von der Emittentin innerhalb von zwei Wochen nach Zeichnung und Eingang des Angebotspreises an den Anleger durch Lieferung der Urkunde übertragen.

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

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

Dem Anleger werden durch die Emittentin keine Kosten für den Kauf und die Rückzahlung, keine Bearbeitungsgebühren und Ausgabenaufschläge oder Steuern in Rechnung gestellt. Anleger sollten sich über die allgemein im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen anfallenden Kosten und Steuern informieren, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der Schuldverschreibungen.

Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB, geschaffen auf Grundlage einer Beschlussfassung des Vorstands der hwg eG vom 15. Juli 2019. Emissionstermin ist jeweils der Tag der Unterzeichnung der Urkunde durch den Vorstand der Genossenschaft gem. § 2 der Anleihebedingungen.

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss, wenn diese öffentlich angeboten werden, ein neuer von der zuständigen Aufsichtsbehörde zu billiger Wertpapierprospekt erstellt werden und die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten an Wert verlieren.

## **2. Rendite**

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrags von 100 % des Nennbetrags und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht der Nominalverzinsung. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen 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 Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen, der Haltedauer der Anleihe, den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Stückzinsen sind die anteiligen Zinsen, die einem Zeitraum zwischen zwei Zinsterminen zugerechnet werden. Sie fallen vorliegend nur an, sofern während der Laufzeit der Anleihe ein Anleger von einem anderen Anleger eine Schuldverschreibung erwirbt und zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart wird, dass der Käufer dem Verkäufer Stückzinsen, also anteilige Zinsen zwischen dem letzten verstrichenen Zinstermin bis zum Stichtag des Verkaufs bezahlt. Im Rahmen der Emission der Anleihe fallen keine Stückzinsen an. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

Bei Annahme eines Erwerbsbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrags bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.



### **3. Besicherung**

Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin.

### **4. Rating**

Die Emittentin hat kein Rating in Auftrag gegeben.

### **5. Informationen zum Angebot**

In Deutschland und Luxemburg sollen die auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen durch ein öffentliches Angebot durch die Emittentin platziert werden. Interessenten, die Kaufanträge stellen möchten, können von der Emittentin einen entsprechenden Auftrag für die Zeichnung der Schuldverschreibungen erhalten und diesen schriftlich an die Emittentin senden.

Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung von Werbeanzeigen in der luxemburgischen Tagespresse, insbesondere im Luxemburger Wort, kommuniziert.

Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 1. August 2019 und endet am 31. Juli 2020. Die Genossenschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verändern und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird gegebenenfalls der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung erstattet. Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Schuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger. Die Schuldverschreibungen werden von der Emittentin innerhalb von zwei Wochen nach Zeichnung und Eingang des Angebotspreises an den Anleger durch Lieferung der Urkunde übertragen.

Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist auf der Internetseite der Emittentin ([www.hwg.de](http://www.hwg.de)) und auf der Internetseite der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) bekannt gegeben.

### **6. Zuteilung**

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.

## **7. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle**

Das Angebot wird für keine der angebotenen drei Varianten öffentlich an einer Börse gehandelt. Es gibt keine Zahlstelle.

## **8. Verkaufsbeschränkungen**

Bei allen drei Varianten der angebotenen Schuldverschreibung kann Ersterwerber der Schuldverschreibungen ausschließlich ein Mitglied der Genossenschaft sein oder ein Nicht-Mitglied, das gleichzeitig in die Genossenschaft eintritt.

Die Schuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Schuldverschreibungen insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten.

Die Schuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des US 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 US Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Genossenschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Schuldverschreibungen 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.

## **9. Emissionsvertrag / Vertriebsprovision**

Soweit Schuldverschreibungen über Dritte platziert werden, wird die Emittentin mit diesen Dritten einen Vertriebsvertrag abschließen. Die Dritten werden eine Provision abhängig von der Höhe des Bruttoplatzierungserlöses erhalten.

## **10. Interessen von Seiten 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 Angebot beteiligt sind, sind nicht bekannt.

## **11. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses**

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. TEUR 20 bei einer angenommenen vollständigen Platzierung sämtlicher Schuldverschreibungen. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 5 Mio. - bei vollständiger Platzierung - ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 4,98 Mio.

Aus dem Netto-Emissionserlös soll ein Betrag in Höhe von ca. EUR 3,85 Mio. für die Finanzierung von Neubauprojekten verwendet werden. Weiterhin sollen ca. EUR 1,13 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.

## **V. ANLEIHEBEDINGUNGEN**

Die angebotenen Inhaberschuldverschreibungen unterliegen jeweils folgenden Bedingungen:

### **§ 1**

#### **Erwerb der Inhaberschuldverschreibung**

Der Ersterwerber muss Mitglied der Genossenschaft sein oder gleichzeitig der Genossenschaft beitreten. Die Anforderung der Inhaberschuldverschreibung erfolgt schriftlich durch einen Kaufantrag (bei Nicht-Mitgliedern zusammen mit einem Antrag auf Beitritt zur Genossenschaft) und wird durch die Genossenschaft schriftlich bestätigt. Nach Überweisung des Anlagebetrages (und ggf. des Pflichtanteiles) auf das, durch die Genossenschaft zu benennende Konto wird die Urkunde ausgestellt und übergeben. Sollte der vereinbarte Anlagebetrag nicht innerhalb von 4 Wochen auf das von der Genossenschaft angegebene Konto (IBAN: DE77 4526 1547 0103 0009 00, BIC: GENODEM1SPO) bei der Volksbank Sprockhövel erfolgen, so sind der Kaufantrag und die Kaufantragsbestätigung hinfällig.

### **§ 2**

#### **Form**

Die Inhaberschuldverschreibungen werden für den jeweiligen Zeichner in einer Urkunde verbrieft. Diese ist mit faksimilierten Unterschriften des Vorstands der Genossenschaft versehen. Jeder 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 Schuldverschreibung.

### **§ 3**

#### **Verzinsung**

Die Inhaberschuldverschreibung ist vom Tag des Geldeingangs auf dem Konto der Genossenschaft (Datum wird auf dem Zinscoupon vermerkt) mit dem Zinssatz p. a. zu verzinsen, der auf der Urkunde vermerkt ist. Die Zinsen werden jährlich nachträglich berechnet. Die Zinsperiode endet am 30. September eines jeden Jahres. Die Zinsen werden nach deutscher Methode (30/360) berechnet. Die Zinsen sind zahlbar innerhalb von 2 Wochen nach dem Ende der Zinsperiode und Vorlage des Zinscoupons für diese Periode. Abweichend hiervon, werden die Zinsen für den letzten Zinszahlungszeitraum 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 Fälligkeitstermin 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 Coupons schriftlich anzuzeigen.

#### **§ 4 Rückzahlung, Übertragung**

Die Inhaberschuldverschreibung ist nach Ablauf der auf der Urkunde vermerkten Laufzeit (Variante A 30. September 2022, Variante B 30. September 2024, Variante C 30. September 2026) gegen Rückgabe der Urkunde der Inhaberschuldverschreibung zum Nennbetrag zur Rückzahlung fällig. Die Rückzahlung erfolgt ausschließlich bargeldlos durch Überweisung.

Der Besitzer der Inhaberschuldverschreibung 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 6 Monaten ganz oder teilweise zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zu kündigen, wenn die steuerlichen Vorschriften über die Abzugsfähigkeit der Zinszahlung nachteilig geändert werden. In diesem Fall besteht der Zinsanspruch zeitanteilig.

Erhält die Genossenschaft Kenntnis vom Tod des Mitglieds, so ist diese berechtigt, mit einer Frist von 3 Monaten die Inhaberschuldverschreibung 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, Vorlegungsfrist, Verjährung**

Fällige Inhaberschuldverschreibungen sind zur Rückzahlung im Original bei der Genossenschaft einzureichen.

Die Vorlegungsfrist für die Inhaberschuldverschreibung wird gemäß § 801 Abs. 3 BGB auf 6 Monate abgekürzt. Die Vorlegungsfrist für Zinscoupons wird gemäß § 801 Abs. 3 BGB auf 6 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 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 6 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.

## **§ 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.

## **VI. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN**

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

Die hwg eG ist eine eingetragene Genossenschaft nach deutschem Recht. Sitz der Genossenschaft ist Hattingen. Die Genossenschaft ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Essen unter GnR 344 eingetragen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Genossenschaft ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Die Geschäftsadresse lautet: Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen; Telefon: 02324/5009-0; Telefax: 02324/5009-131; Internet: [www.hwg.de](http://www.hwg.de). Für die hwg eG gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Die Genossenschaft und ihre Tochtergesellschaften treten unter der / den Geschäftsbezeichnung/en „hwg eG“ und hwg-Gruppe am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Zweck und Gegenstand der Genossenschaft sind gem. § 2 der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann 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 Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen an Ihre Mitglieder ausgeben. Beteiligungen sind zulässig. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

### **2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin**

Die hwg eG wurde mit Gründungsurkunde vom 5. Februar 1899 mit Sitz in Hattingen, Deutschland gegründet und am 8. März 1899 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Essen unter GnR 344 eingetragen.

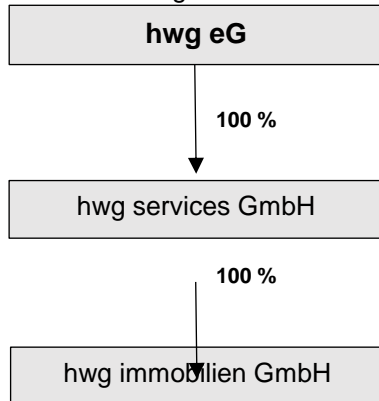
Die Genossenschaft hat zum Tage des Prospekts 37 Mitarbeiter sowie 2 Vorstände. Die hwg services GmbH hat 23 Mitarbeiter und die hwg immobilien GmbH hat 2 Mitarbeiter.

### **3. Konzernstruktur**

Die hwg eG ist zu 100 % an der hwg services GmbH mit dem Sitz in Hattingen beteiligt. Gegenstand der hwg services GmbH ist die Errichtung, kaufmännische und technische Betrauung, Durchführung, Bewirtschaftung und Planung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen sowie die Bevorratung, der Erwerb und die Veräußerung bebauter und unbebauter Grundstücke. Ferner hat die Genossenschaft die Beteiligung an anderen Unternehmen mit einem verwandten Unternehmenszweck sowie deren Geschäftsführung und der Übernahme der unbeschränkten Haftung zum Gegenstand. Zwischen der hwg als Auftraggeberin und der hwg services GmbH als Auftragsnehmerin besteht ein Rahmenvertrag über Hausmeister und Handwerkertätigkeiten.

Die hwg services GmbH hält wiederum 100 % der Gesellschaftsanteile an der hwg immobilien GmbH. Sie übernimmt den Bereich Maklertätigkeit / Immobilienvermittlung und Energieberatung.

Die hwg eG ist Obergesellschaft der hwg-Gruppe und derzeit an folgenden Gesellschaften direkt oder indirekt beteiligt:



Die hwg services GmbH hält wiederum 100 % der Gesellschaftsanteile an der hwg immobilien GmbH. Seit Anfang des Jahres 2014 übernimmt die hwg immobilien GmbH den Bereich Maklertätigkeit / Immobilienvermittlung und Energieberatung.

#### **4. Organe der Emittentin**

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

##### **a) Überblick**

Der Vorstand führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Genossenschaft, der Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat, soweit diese erlassen wurden, sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und eines etwaigen Geschäftsverteilungsplanes. Er vertritt die Genossenschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand ist gegenüber dem Aufsichtsrat berichtspflichtig. Insbesondere ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Rentabilität der Genossenschaft, den Gang der Geschäfte sowie die Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können, zu berichten. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen des Geschäftsverlaufes von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen darzulegen. Außerdem ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aus sonstigen wichtigen Anlässen zu berichten. Der Aufsichtsrat kann zudem jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen. Der Vorstand kann gemäß der Geschäftsordnung die Geschäfte auf seine Vorstandsmitglieder anhand eines Geschäftsverteilungsplans aufteilen. Dabei beschränkt sich die Verantwortlichkeit des einzelnen Vorstandsmitgliedes nicht auf die ihm obliegenden Aufgaben, da sich die Vorstandsmitglieder gegenseitig bei der Führung der Geschäfte zu unterstützen haben.



Den Mitgliedern der Geschäftsführung obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Genossenschaft. Sie haben dabei ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Genossenschaft, ihrer Gesellschafter, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger zu beachten. Verstoßen Mitglieder der Geschäftsführung gegen ihre Pflichten, so haften sie als Gesamtschuldner gegenüber der Genossenschaft auf Schadensersatz.

## **b) Vorstand**

### **Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung**

Gemäß der Satzung der Genossenschaft besteht der Vorstand der hwg eG 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 Anzahl, der Aufgabenkreis und die Amtszeit der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat bestimmt. 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 Genossenschaft aus zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Vertreterversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von Dreiviertel aller Mitglieder des Aufsichtsrates.

Die Beschlüsse des Vorstandes werden, soweit es an einer expliziten Regelung durch Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung fehlt, 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 bestimmte Arten von Geschäften ermächtigen.

Die Mitglieder des Vorstandes 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 Aufsichtsrates kein Stimmrecht.

Der Vorstand hat sich mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Geschäftsordnung gegeben; die aktuelle Fassung ist vom 23. Mai 2012.

### **Gegenwärtige Mitglieder**

Dem Vorstand der Genossenschaft gehören gegenwärtig an:

**Frau Erika Müller-Finkenstein (\*22. Dezember 1959)**

Frau Müller-Finkenstein ist diplomierte Wohnungs- und Immobilienwirtin. Sie ist seit 1991 bei der hwg eG angestellt. Seit dem Jahr 2004 ist sie Vorstandsmitglied, im Zeitraum vom März 2009 bis zum 31. Dezember 2017 war sie Vorstandsvorsitzende der hwg eG.

Frau Müller-Finkenstein ist bis zum 31. Dezember 2022 als Vorstandsmitglied bestellt. Weiterhin ist Frau Müller-Finkenstein Geschäftsführerin der hwg services GmbH und der hwg immobilien GmbH.

**Herr Dr. David Wilde (\*8. Mai 1978)**

Herr Dr. 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 seit dem 1. Januar 2018 Vorstandsvorsitzender der hwg eG und ist bis zum 30. Juni 2024 als Vorstand bestellt. Weiterhin ist Herr Dr. Wilde Geschäftsführer der hwg services GmbH und der hwg immobilien GmbH.

Die Mitglieder des Vorstandes sind unter der Geschäftsadresse der Genossenschaft erreichbar.

Es gibt keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Vorstandsmitglieder oder ihrer sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der hwg eG. Die Vorstandsmitgliederverträge sehen bei Beendigung des Vertrages keine Vergünstigung für die Vorstandsmitglieder vor.

**c) Aufsichtsrat**

**Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern, die von der Vertreterversammlung gewählt werden. 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-zigsten Lebensjahres. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Niederlegung fristlos erfolgen. 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 außerordentliche 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 wie ihre Tätigkeit im Vorstand dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft erhalten eine feste Vergütung in Höhe von EUR 4.000,00, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 8.000,00 und der Vorsitzende des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 12.000,00 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, sofern diese abzuführen ist, für jedes volle Geschäftsjahr, in dem sie dem Aufsichtsrat angehören. Daneben haben die Aufsichtsratsmitglieder Anspruch auf Erstattung ihrer Auslagen.

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 Wohnungsgenossenschaft dürfen die Mitglieder des Vorstandes sowie ihre Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner und weiteren nahen Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates, die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie ihre Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner und weitere nahen Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Vorstandes und des Aufsichtsrates, abschließen.

Nach der Satzung der Genossenschaft kann sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben. Hier- von hat er Gebrauch gemacht; die aktuelle Fassung ist vom 27. August 2014.

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat einen Personalausschuss gebildet.

### **Gegenwärtige Mitglieder**

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

<b>Name</b>	<b>Haupttätigkeiten</b>
Thomas Klein (Vorsitzender)	Rechtsanwalt Klein & Euler Rechtsanwaltssozietät und Notariat, Hattingen
Michael Neitzel (Stellvertreter- der Vorsitzender)	Geschäftsführer InWIS GmbH
Martina Bröckerhoff	Freie Mitarbeiterin, Engel & Völkers Hattingen Immobilien GmbH
Rudolph Hermanns	Vorstandsmitglied Volksbank Sprockhövel eG

Adolf Meier	Technischer Angestellter i.R.
Dieter Nolte	Maschinenschlosser i.R.
Christa Beermann	Demografiebeauftragte, Ennepe-Ruhr Kreis, Schwelm

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

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

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr keine Kredite gewährt.

#### **d) 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. Mehrere 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 einen der Vertreter zugegangene 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.

#### **e) Mitglieder**

Mitglieder der Genossenschaft können natürliche Personen werden sowie Personenhandelsgesellschaften und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es eine vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Über die Zulassung beschließt der Vorstand. Dem Bewerber ist vor Abgabe seiner Beitrittserklärung die Satzung in der jeweils vorliegenden Fassung zur Verfügung zu stellen. Die Mitgliedschaft endet durch Kündigung, Tod, Übertragung des Geschäftsguthabens, Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft oder durch Ausschluss. Die Mitglieder der Genossenschaft üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft durch die Wahl der Vertreterversammlung aus und soweit sie als Vertreter gewählt werden, gemeinschaftlich in der Vertreterversammlung durch Beschlussfassung. Jedes Mitglied der Genossenschaft hat eine Stimme. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte oder Beherrschungsverhältnisse. Die Genossenschaftsanteile sind breit gestreut.

Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie der Erwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums bzw. Dauerwohnrecht nach Wohnungseigentumsgesetz stehen ebenso wie die Inanspruchnahme von Betreuung / Dienstleistung in erster Linie den Mitgliedern der Genossenschaft zu. Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitglieds. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, einen Anteil zu übernehmen. Dieser Anteil ist der Pflichtanteil und beträgt EUR 2.600,00. Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann Ratenzahlungen zulassen, jedoch sind in diesem Falle sofort nach Zulassung der Beteiligung EUR 260,00 einzuzahlen. Vom Beginn des folgenden Monats ab sind monatlich weitere EUR 40 einzuzahlen, bis der Pflichtanteil voll erreicht ist. Die Einzahlung in höheren Teilbeträgen oder die vorzeitige Volleinzahlung des Pflichtanteils sind zugelassen. Die Überlassung einer Wohnung erfolgt erst nach Einzahlung von mindestens EUR 1.300,00 auf den Pflichtanteil. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben.

Jedes Mitglied hat bei der Wahl des jeweils zu wählenden Vertreters eine Stimme. Über den Geschäftsanteil hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme eines weiteren Geschäftsanteils zugelassen hat. Die Höchstzahl der Anteile mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, ist 350. Die Einzahlungen auf den Geschäftsanteil, vermehrt und zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitglieds. Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung kündigen. Die Kündigung muss mindestens ein Jahr vorher schriftlich erfolgen.

Zum Datum des Prospekts hat die hwg eG 5.428 Mitglieder, die über 5.753 Genossenschaftsanteile verfügen.

## **5. Corporate Governance**

Die Pflicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auf die hwg eG nicht anwendbar, die hwg eG folgt daher den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nicht.

## VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

### 1. Wichtigste Märkte

Die Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG ist einer der größten Bestandhalter von Wohnungen im Ennepe-Ruhr-Kreis. Das Unternehmen existiert seit 1899 und bewirtschaftet derzeit rund 4.070 eigene Wohnungen. Der Wohnungsbestand liegt ausschließlich auf Hattinger Stadtgebiet. Vor diesem Hintergrund sind die folgenden Märkte und Entwicklungen relevant:

#### **Branchenspezifische Rahmenbedingungen**

##### **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,1 %**

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von EUR 325 Milliarden. <sup>1</sup>

##### **Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen**

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.<sup>2</sup>

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund EUR 215 Milliarden. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.<sup>3</sup>

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau. <sup>4</sup>

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 %. Im

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (2019): Bruttoinlandsprodukt 2018 für Deutschland. Begleitmaterial zur Pressekonferenz. Wiesbaden.

<sup>2</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.

<sup>3</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.

<sup>4</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.

Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82 % dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81 %). Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70% deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.<sup>5</sup>

Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 4 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen die 3-Prozentmarke kaum überschreiten.<sup>6</sup>

### **Wohnungsbaugenehmigungen wieder mit Zuwachs – 2019 weitere Zunahme erwartet**

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.<sup>7</sup>

Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die betroffenen Bauherren haben durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard gesichert. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.<sup>8</sup>

Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5 %). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2018 erneut leicht rückläufig und sanken auf 111.000 Einheiten. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sieben Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.

<sup>6</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.

<sup>7</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.

<sup>8</sup> ARGE//eV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.

<sup>9</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.



Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.<sup>10</sup>

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern.<sup>11</sup>

Allmählich fallen zudem wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus. Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.<sup>12</sup>

Das Genehmigungsvolumen dürfte in diesem Zuge 2019 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 2,3 % auf 360.000 Wohneinheiten steigen.<sup>13</sup>

### **Bautätigkeit nimmt weiter zu – aber nach wie vor zu wenig preisgünstige Mietwohnungen**

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein bis eineinhalb Jahren nach. 2018 werden die fertiggestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.<sup>14</sup>

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und

---

<sup>10</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.

<sup>11</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.

<sup>12</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.

<sup>13</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.

<sup>14</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Kurzbericht. Berlin.

weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.<sup>15</sup>

### **Branchenspezifische Entwicklung in Hattingen**

Insgesamt verfügt der Hattinger Wohnungsmarkt über 28.837 Wohneinheiten. Rund 51% der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.<sup>16</sup> Die hwg eG ist mit rund 4.070 Wohnungen der mit Abstand größte Vermieter der Stadt und hat damit eine marktbestimmende Rolle.<sup>17</sup> Die Entwicklung der Mietpreise in Hattingen zeigt nach eigenen Erhebungen eine regional übliche Steigerung. Hinzu kamen jedoch Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung und der Grundbesitzabgaben (Müllabfuhr, Straßenreinigung usw.), die das Wohnen in der Region weiter verteuern. Preistreiber waren nach eigenen Erhebungen hierbei vor allem die Energiepreise, die die Kosten für Heizung und Warmwasser ansteigen ließen.

Neben der Vermietung von Wohnraum, ist die hwg eG noch in der Vermietung von Gewerbeflächen tätig. Dieser Geschäftszweig macht mit zurzeit rund 61 Gewerbeeinheiten allerdings nur einen sehr kleinen Anteil an der Gesamtleistung des Unternehmens aus.

## **2. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin**

Die Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG ist nach eigenen Angaben einer der größten Bestandhalter von Wohnungen im Ennepe-Ruhr-Kreis. Das Unternehmen existiert seit 1899 und bewirtschaftet derzeit rund 4.070 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 2018 wurden rund EUR 15,2 Mio. in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. Den größten Bereich stellte die Modernisierung mit EUR 6,7 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.

---

<sup>15</sup> Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover sowie eigene Fortschreibung.

<sup>16</sup> Information und Technik NRW, Geschäftsbereich Statistik (2016): Statistische Berichte Wohnungsbestand in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens.

<sup>17</sup> Handlungskonzept Wohnen 2020, Stadt Hattingen 2010.

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 2018 auf EUR 5,77 pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht (2017: EUR 5,65). Dies entspricht einem Anstieg von 1,75 % gegenüber 2014 (1,79 %). Die Erhöhung dieses Durchschnittswertes ist in erster Linie auf Mietanpassungen bei Erst- bzw. Neuvermietungen als auch auf moderate Mietanpassungen bestehender Nutzungsverträge – insbesondere nach Modernisierungsmaßnahmen – zurückzuführen. Die Mietanpassungen erfolgen stets mit dem Ziel, die Mieter nicht zu überfordern. Der Vergleich zur Durchschnittsmiete in Hattingen (6,38 Euro) macht deutlich, dass das genannte Ziel durchaus erreicht wurde.<sup>18</sup>

Im Vergleich zu den kreisfreien Ruhrgebietsstädten ist das Preisniveau in Hattingen deutlich unterdurchschnittlich. Aktuell sind in Dortmund (7,51 EUR/m<sup>2</sup>) und Essen (7,29 EUR/m<sup>2</sup>) durchschnittliche Angebotsmieten von deutlich über 7 EUR/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Dies geht auch auf den deutlich stärkeren Mietpreisanstieg zurück, der in Dortmund bei 3,02 % und in Essen bei 1,89 % liegt. Bochum fällt in diesem Vergleich etwas ab, liegt allerdings dennoch deutlich oberhalb des Hattinger Mietpreisniveaus.<sup>19</sup>

Der Leerstand, bereinigt um modernisierungsbedingten Leerstand, konnte auf 0,27 % (2017: 0,62 %) gesenkt werden. Das entspricht 11 leerstehenden Wohnungen (2017: 25 Wohnungen) im Stadtgebiet.

### **Bestandspolitik**

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2018 insgesamt 646 Häuser mit 4.070 Wohnungen sowie 61 Gewerbeeinheiten. Ferner waren 662 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 332 nicht überdachte Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft.

### **Bestandsentwicklung im Jahr 2018**

	<b>Häuser</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Garagen</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>
<b>Bestand am 01.01.2018</b>	<b>646</b>	<b>4.075</b>	<b>678</b>	<b>257.327</b>
Zugang durch				

<sup>18</sup> InWIS (2018): InWIS-Gutachten – Hattingen und umliegende Städte

<sup>19</sup> InWIS (2018): InWIS- Gutachten – Hattingen und umliegende Städte

Neubau	1	10		1.118
Umbau				280
Sonstige		1		94
Abgang durch				
Abriss	-1	-6	-7	-345
Verkauf			-9	
Sonstige				
<b>Bestand am 31.12.2018</b>	<b>646</b>	<b>4.070</b>	<b>662</b>	<b>258.474</b>

Quartier/Stadtteil	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Gesamt
Südstadt	1.259	19	130	1.408
Rauendahl	1.134	8	211	1.353
Innenstadt	764	16	142	922
Holthausen	4674	13	56	536
Rosental	235	0	59	294
Niederwenigern	106	1	7	114
Winz-Baak	48	0	0	48
Blankenstein	36	4	43	83
Bredenscheid	21	0	14	35
<b>Bestand am 31.12.2018</b>	<b>4.070</b>	<b>61</b>	<b>662</b>	<b>4.793</b>

Die in den letzten Jahren festzustellende Tendenz zu Single- und Zwei-Personen-Haushalten hält nach Ansicht der Emittentin bei steigendem Wohnflächenverbrauch je Einwohner und Wohnung an.

Das Wohnungsangebot der Genossenschaft spiegelt nach Auffassung der Emittentin die schwerpunktmäßige Nachfrage nach 2- und 3-Raum-Wohnungen wieder.

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

#### **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 ca. 16 Mitarbeiter beschäftigt. Es stehen eigens Mitarbeiter für die Bereiche Garten- und Landschaftsbau, für Handwerkstätigkeiten sowie für die Reinigung der Wohnungen 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 Bedürfnisse und pflegerischen Dienstleistungen älterer und bewegungseingeschränkter Menschen kümmern, damit diese sich in ihrer Wohnung besser zurechtfinden.

Seit über zehn Jahren gibt es eine Mitgliederbonuskarte mit der die Mitglieder der Emittentin bei über 50 ortsansässigen Firmen zu vergünstigten Konditionen einkaufen können. Weiter bietet die Emittentin eine Notfallhotline für dringende Reparaturen, Hilfsangebote im Rahmen von Umbaumaßnahmen sowie die Vermittlung von haushaltsnahen und pflegerischen Dienstleistungen an.

### **3. Unternehmensstrategie der Emittentin**

Die Emittentin verfolgt derzeit die folgende Unternehmensstrategie:

- **Fokussierung auf das Kerngeschäft**

Die hwg ist Eigentümerin von rund 4.070 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 2018 darstellen.

▪ **Service- und Kundenorientierung**

Neben der baulichen Weiterentwicklung wird aus Sicht der Genossenschaft insbesondere die Servicequalität ein zunehmendes Erfolgskriterium in der Wohnungswirtschaft. 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. Wettbewerbsstärken der Emittentin**

Nach eigener Einschätzung verfügt die Emittentin über folgende Wettbewerbsstärken:

##### **Langjährige Unternehmensgeschichte**

Die hwg eG ist seit 120 Jahren als Wohnungsgenossenschaft am Standort Hattingen aktiv. Hieraus resultieren nach Auffassung der Emittentin unter anderem eine ausgezeichnete Marktkennntnis, ein umfassendes Netzwerk an Kontakten und Geschäftspartnern, langjährige Kundenbeziehungen sowie über Jahrzehnte gewachsene Wohnquartiere und Siedlungsstrukturen. Dies ist nach Auffassung der Emittentin vor dem Hintergrund des auf Langfristigkeit ausgelegten wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells von besonderem Wert. Zudem konnte in der langjährigen Unternehmensentwicklung ein hoher Professionalisierungsgrad sowie ein hohes Maß an immobilienwirtschaftlichem Know-how aufgebaut und hochqualifizierte Mitarbeiter gewonnen werden.

##### **Positives Image und hohe Bekanntheit**

Durch die langjährige Marktpräsenz konnte nach eigenen Recherchen eine außerordentlich hohe Bekanntheit in Hattingen, verbunden mit einem positiven Unternehmensimage erreicht werden. Eine repräsentative Imageanalyse im Jahr 2013 hat beispielsweise ergeben, dass rund zwei Drittel aller Neukunden bereits vorher die hwg eG kannten. Zudem gaben 90 % der Befragten an, die hwg eG an Freunde und Bekannte weiterzuempfehlen.<sup>20</sup>

### **Attraktives Grundstücksportfolio**

Der Wohnungsbestand von rund 4.070 Wohnungen ist über Jahrzehnte gewachsen und verteilt sich über verschiedene Stadtteile am Standort Hattingen.

Dabei ergeben sich einige Siedlungsschwerpunkte, wie z.B.:

- Südstadt (rund 1.200 Wohnungen)
- Rauendahl (rund 1.100 Wohnungen)
- Holthausen (rund 470 Wohnungen)
- Rosental (rund 220 Wohnungen)
- Niederwenigern (rund 110 Wohnungen)

Alle genannten Siedlungsbereiche weisen aus Sicht der Genossenschaft eine außerordentlich hohe Lagequalität auf, da sie in sich geschlossene Wohnquartiere mit einem hohen Grünanteil, gewachsenen Mieterstrukturen und einer aufgelockerten Bebauung darstellen. Dieser Faktor ist für eine erfolgreiche Vermietung von wesentlicher Bedeutung.

## **5. Investitionen**

Seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses hat die hwg eG insgesamt nachfolgende wichtige Investitionen getätigt bzw. sind folgende Investitionen bereits fest beschlossen:

Um insbesondere der gesteigerten Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum gerecht zu werden, errichtet die hwg eG seit dem 2. Halbjahr 2018 an der Grenze zu Essen in Niederwenigern einen Neubaublock mit 16 barrierefreien Wohneinheiten (Im Eickhof 23 und 25). Die Investitionskosten betragen EUR 3,4 Mio. Der Neubau ist Teil des Quartiers „Isenhöhe“. Die Finanzierung erfolgt über Mittel der KfW Bank. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2020 geplant.

Parallel beginnt im zweiten Quartal 2019 die umfassende Modernisierung der Objekte Im Eickhof 1, 3, 5 sowie der Burgaltendorfer Str. 2. Für die Modernisierung werden rund EUR 3,1 Mio. investiert. Auch hier werden Mittel der KfW Bank zur Finanzierung der Investitionsmaßnahme verwendet. Zusätzlich sollen Wohnungen in dem Objekt Burgaltendorfer Str. 2 öffentlich gefördert werden. Hier werden Mittel der NRW Bank in Anspruch genommen. Der Bezug ist für das dritte Quartal 2019 vorgesehen.

Des Weiteren baut die hwg eG ab dem Jahr 2018 eine weitere Neubaumaßnahme, die als Mehrgenerationen-Wohnprojekt (ProWoHat) vorgesehen ist. Die Neubaumaßnahme umfasst 14 Wohneinheiten

---

<sup>20</sup> Imageanalyse im Auftrag der hwg eG, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bericht Oktober 2013.

und eine Gemeinschaftswohnung. Die Investitionskosten belaufen sich auf EUR 3,6 Mio. Die Wohnungen werden barrierefrei erschlossen. Die Fertigstellung erfolgt zum 3. Quartal 2019. Die benötigte Fremdfinanzierung erfolgt ebenfalls über KfW Mittel und eine Hypothek der NRW Bank.

Ebenfalls im laufenden Geschäftsjahr 2019 soll mit der Umgestaltung des im Dezember 2018 erworbenen Grundstückes „Alte Feuerwache“ begonnen werden. Vorgesehen sind drei Wohnhäuser, zwei mit je 14 Wohnungen sowie eins mit rund 10 Wohnungen. In dem kleineren Gebäude wird Kooperationspartner der Emittentin, die Stiftung Trias, ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit dem Schwerpunkt Senioren umsetzen. Rund 30 Prozent der Wohnungen werden öffentlich gefördert errichtet und Mietern mit geringerem Einkommen zur Verfügung stehen. Die Gebäude werden über drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss verfügen. Ein Großteil der Anlage soll barrierefrei ausgebaut werden. In einem vierten Gebäude soll ein Gesundheitszentrum mit Arztpraxen entstehen. Die Plankosten belaufen sich auf rund EUR 13,8 Mio. in der Wirtschaftsplanung. Die Finanzierung erfolgt über die NRW Bank sowie durch die Inanspruchnahme von KfW-Mitteln. Zusätzlich werden freifinanzierte Darlehen aufgenommen.

Zum Ende des laufenden Geschäftsjahres 2019 wird mit dem Bau einer Kindertagesstätte für vier Gruppen begonnen. Die hwg wird den Kindergarten für die Stadt Hattingen errichten, betrieben wird dieser von einem Drittanbieter. Hierfür wurde im laufenden Geschäftsjahr mit der Grundlagenplanung begonnen. Die Investitionskosten belaufen sich auf EUR 2,4 Mio. Der Bezug des Kindergartens ist für das 3. Quartal geplant, die Finanzierung erfolgt über freifinanzierte Darlehen.

## **6. Rechtsstreitigkeiten**

Die hwg-Gruppe ist im Zusammenhang mit ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Zeit zu Zeit von Ansprüchen und Klagen betroffen. Es gibt keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Genossenschaft noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens letzten zwölf Monate bestanden / abgeschlossen wurden und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Genossenschaft und / oder der hwg-Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

## **7. Regulatorische Rahmenbedingungen**

Aufgrund des Kerngeschäfts der hwg eG, die Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilienbeständen, ergeben sich insbesondere aus folgenden Gesetzen und Verordnungen regulatorische Rahmenbedingungen, die für die Geschäftstätigkeit von Bedeutung sind:

- Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV)
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG)
- Trinkwasserverordnung 2018 (TrinkwV) / Legionellenschutz
- Heizkostenverordnung (HeizkostenV)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
- Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG)
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)
- Gesetz zur Mietpreisbremse



- Rauchmelderpflicht NRW
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Vorschriften des öffentlichen Baurechts
- Mietspiegel der Stadt Hattingen

Aufgrund der kontinuierlichen Anpassung des Wohnungsbestandes der Emittentin an aktuelle technische Standards und die Ableitung von notwendigen Maßnahmen, die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergeben, soll eine Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen gewährleistet werden, wie z.B. durch eine Nachrüstung von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen der Quartiere und die Umsetzung der Trinkwasserverordnung in Bezug auf die Legionellenprüfungen.

Die Novelle der Energiesparverordnung (EnEV 2016) wirkt sich nach Meinung der Emittentin belastend auf die Wirtschaftlichkeit im Wohngebäudezyklus aus. Die hohen Ansprüche an die Energieeffizienz könnten eine massive Bremse für die Errichtung des dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraums darstellen.

Gesetzesinitiativen mit möglichen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit ihrer Bautätigkeiten sind für die hwg eG verfolgbar, aber letztendlich nur schwer berechenbar. Die Genossenschaft steht hierzu in engem Austausch mit den Interessenvertretungen der Branchenverbände und mit anderen Wohnungsunternehmen, um notwendige Maßnahmen konstruktiv begleiten und mögliche Risiken daraus minimieren zu können.

## VIII. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten sind dem auf der Internetseite unter [www.hwg.de](http://www.hwg.de) hinterlegten geprüften Jahresabschluss der hwg eG zum 31. Dezember 2018 entnommen. Der vorgenannte Abschluss wurde nach den Grundsätzen des Handelsgesetzbuches („HGB“) aufgestellt.

Um die Geschäfte, die Finanzlage und die Geschäftsergebnisse im Hinblick auf das operative Geschäft der hwg eG darzustellen, werden nachfolgend ausgewählte Finanzdaten abgebildet, welche dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 entstammen und im Einklang mit dem HGB erstellt wurden. Die nachstehenden Unternehmens- und Finanzdaten sind im Zusammenhang mit dem auf der Internetseite unter [www.hwg.de](http://www.hwg.de) hinterlegten geprüften Jahresabschluss der hwg eG zum 31. Dezember 2018 zu lesen.

Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

### 1. Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)</b>	<b>31. Dezember 2017 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2018 (geprüft)</b>
Umsatzerlöse	<b>25.366</b>	<b>25.682</b>
Ergebnis nach Steuern	<b>2.578</b>	<b>2.135</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.427</b>	<b>1.036</b>

2. Ausgewählte Posten der Bilanz

Ausgewählte Posten der Bilanz (in TEUR)	31. Dezember 2017 (geprüft)	31. Dezember 2018 (geprüft)
<b>AKTIVA</b>		
Anlagevermögen	171.982	178.584
Umlaufvermögen	12.690	12.297
Rechnungsabgrenzungsposten	28	21
<b>Summe Aktiva</b>	<b>184.700</b>	<b>190.902</b>
<b>PASSIVA</b>		
Eigenkapital	50.009	50.838
Rückstellungen	13.860	14.511
Verbindlichkeiten	120.642	125.376
Rechnungsabgrenzungsposten	190	177
<b>Summe Passiva</b>	<b>184.700</b>	<b>190.902</b>

**3. Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung**

<b>Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung (in TEUR)</b>	<b>31. Dezember 2017 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2018 (geprüft)</b>
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	<b>7.765</b>	<b>6.727</b>
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	<b>-9.007</b>	<b>-12.298</b>
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	<b>1.119</b>	<b>4.119</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31 . Dezember</b>	<b>3.478</b>	<b>2.026</b>

Weitere erhebliche Veränderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum existieren nicht.

## **IX. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND**

### **1. Allgemeiner Hinweis**

Die folgenden Informationen sind grundsätzlicher Natur und stellen eine allgemeine Beschreibung einiger wichtiger Steuerfolgen dar, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Veräußerung der Teilschuldverschreibung nach deutschem Recht zum Datum dieses Prospektes bedeutsam sein können. Die folgenden Informationen erheben nicht den Anspruch, eine vollständige Beschreibung aller möglichen steuerlichen Aspekte darzustellen, die für eine Investitionsentscheidung von Bedeutung sein können. Diese Zusammenfassung bezieht sich auf die in der Bundesrepublik Deutschland anwendbaren Rechtsvorschriften, und gilt vorbehaltlich künftiger – ggf. auch rückwirkender – Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen. Die folgenden Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und können nicht als eine solche angesehen werden. Zukünftige Inhaber der Teilschuldverschreibung sollten ihre steuerlichen Berater zu Rate ziehen, um sich über besondere Steuerrechtsfolgen Auskunft geben zu lassen, die aus der jeweils für sie anwendbaren Rechtsordnung erwachsen können.

### **2. Besteuerung der Inhaber der Teilschuldverschreibung in Deutschland (Einkommensteuer)**

#### **a) Besteuerung von in Deutschland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung, die ihre Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten**

##### **(1) Besteuerung der Zinseinkünfte**

Zinseinkünfte aus Teilschuldverschreibungen, die in Deutschland steuerlich ansässige Inhaber (unbeschränkt Steuerpflichtige) der Teilschuldverschreibung vereinnahmen, unterliegen der deutschen Besteuerung mit Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) und ggf. Kirchensteuer.

Die Besteuerung erfolgt nach einem gesonderten Tarif für Kapitaleinkünfte mit einem einheitlichen Steuersatz von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf, insgesamt 26,375 %; sog. „**Abgeltungssteuer**“) zuzüglich ggf. anfallender Kirchensteuer von 8 % oder 9 %. Der Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Einkünfte aus Kapitalvermögen eines in Deutschland ansässigen Steuerpflichtigen reduziert sich um den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern EUR 1.602,00). Ein Abzug der tatsächlich entstandenen Werbungskosten ist ausgeschlossen. Verluste im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen können nur gegen Einkünfte aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Scheidet eine Verlustverrechnung in einem Veranlagungszeitraum aus, so können die Verluste in die folgenden Veranlagungszeiträume vorgetragen werden.

Wenn die Teilschuldverschreibungen für den Inhaber der Teilschuldverschreibung durch ein inländisches Kreditinstitut, Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich inländischer Niederlassungen eines ausländischen Instituts), Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank („**Zahlstelle**“) verwahrt oder verwaltet werden und die Zinserträge durch diese(s) gutgeschrieben

oder ausgezahlt werden, wird die Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer von der Auszahlung einbehalten und durch die Zahlstelle an das Finanzamt abgeführt.

Die Emittentin selbst ist nach deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, Kapitalertragsteuer auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung oder Veräußerung der Teilschuldverschreibungen einzuhalten. Sie übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern an der Quelle, die ggf. seitens der inländischen Zahlstelle erfolgt.

Wird keine Kapitalertragsteuer durch eine inländische Zahlstelle einbehalten, ist ein in Deutschland ansässiger Inhaber der Teilschuldverschreibung verpflichtet, die erhaltenen Zinsen in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Einkommensteuer auf die Zinseinkünfte wird dann im Wege der Veranlagung erhoben.

Der Einbehalt der Kirchensteuer im Rahmen der anwendbaren Landeskirchensteuergesetze erfolgt automatisch, es sei denn, der Inhaber der Teilschuldverschreibung hat zuvor der Übermittlung seiner Kirchensteuerabzugsmerkmale durch das Bundeszentralamt für Steuern widersprochen. Wird die Kirchensteuer nicht einbehalten, ist ein kirchensteuerpflichtiger Inhaber der Teilschuldverschreibung verpflichtet, die erhaltenen Zinsen in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Kirchensteuer auf die Zinseinkünfte wird dann im Wege der Veranlagung erhoben. Ein gesonderter, zusätzlicher Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist nicht zulässig.

Es wird grundsätzlich keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn der Inhaber der Teilschuldverschreibung einen Freistellungsauftrag bei der inländischen Depotbank einreicht und die Zinseinkünfte aus den Teilschuldverschreibungen zusammen mit allen anderen Einkünften aus Kapitalvermögen den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern EUR 1.602,00) nicht übersteigen. Außerdem wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn der inländischen Zahlstelle eine entsprechende Nichtveranlagungsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes zur Verfügung gestellt wird.

Soweit die Auszahlung der Zinsen nicht über eine inländische Zahlstelle erfolgt, ist der Inhaber der Teilschuldverschreibung verpflichtet, die Zinseinkünfte im Zuge der steuerlichen Veranlagung zu erklären. Auch in diesem Fall unterliegen die Zinseinkünfte dem gesonderten Einkommensteuertarif für Kapitaleinkünfte.

Der Einbehalt der Kapitalertragsteuer hat grundsätzlich abgeltende Wirkung, sodass auf der Ebene des Inhabers der Teilschuldverschreibung keine weitere Besteuerung erfolgt. Auf Antrag des Inhabers der Teilschuldverschreibung werden die Zinseinkünfte statt der Abgeltungsteuer der tariflichen Einkommensteuer unterworfen, wenn dies zu einer niedrigeren Steuer führt („**Günstigerprüfung**“). In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein in sich etwa ergebender Überhang erstattet. Das Verbot des Abzugs der tatsächlichen Werbungskosten und die Verlustverrechnungsbeschränkungen, d.h. Verluste aus Kapitalvermögen sind grundsätzlich nur mit Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar, gelten aber auch bei der Veranlagung mit dem tariflichen Einkommensteuersatz.

## **(2) Besteuerung der Veräußerungsgewinne**

Gewinne aus der Veräußerung oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen unterliegen als Einkünfte aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungsteuer. Die steuerliche Belastung beträgt somit 26,375 % zuzüglich ggf. anfallender Kirchensteuer ohne Rücksicht auf die Haltedauer der Teilschuldverschreibungen. Soweit ggf. der Zinsanspruch ohne Teilschuldverschreibungen veräußert werden sollte, unterliegen die Erträge aus der Veräußerung des Zinsanspruchs der Besteuerung. Das Gleiche gilt, wenn ggf. die Teilschuldverschreibungen ohne Zinsanspruch veräußert werden sollten.

Wenn die Veräußerung der Teilschuldverschreibungen von einer inländischen Zahlstelle durchgeführt wird und die Kapitalerträge durch diese ausgezahlt oder gutgeschrieben werden, wird die Kapitalertragsteuer auf die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis nach Abzug derjenigen Aufwendungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Veräußerung stehen und den Anschaffungskosten der Teilschuldverschreibungen erhoben. Keine Kapitalertragsteuer wird demnach einbehalten, wenn der vorgenannte Sparer-Pauschbetrag nicht überschritten wird. Ein Kapitalertragsteuereinbehalt scheidet darüber hinaus aus, wenn der inländischen Zahlstelle eine entsprechende Nichtveranlagungs-Bescheinigung des zuständigen Finanzamts zur Verfügung gestellt wird.

Sollten die Anschaffungskosten der Teilschuldverschreibung (etwa in Folge eines Depotübertrags) nicht nachgewiesen werden, beträgt die Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibung.

Von den gesamten Einkünften aus Kapitalvermögen ist lediglich der Abzug eines jährlichen Sparer-Pauschbetrages in Höhe von EUR 801,00 (bzw. EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern) möglich. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten, die nicht als Teil der Veräußerungskosten abzugsfähig sind, ist auch im Zusammenhang mit Veräußerungsgewinnen nicht zulässig. Veräußerungsverluste aus Teilschuldverschreibungen dürfen nur mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen bei der jeweiligen inländischen Zahlstelle ausgeglichen werden. Alternativ kann der Anleger bei der inländischen Zahlstelle eine Bescheinigung der nicht ausgeglichenen Verluste bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres beantragen, um diese im Rahmen der Steuerveranlagung mit anderweitig erzielten Auskünften aus Kapitalvermögen zu verrechnen. Eine Berücksichtigung im folgenden Veranlagungszeitraum scheidet in diesem Fall aus.

Wenn die Teilschuldverschreibungen nicht bei einer inländischen Zahlstelle verwahrt werden, erfolgt die Besteuerung im Rahmen der allgemeinen steuerlichen Veranlagung unter Anwendung des gesonderten Einkommensteuertarifs für Kapitaleinkünfte in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie ggf. anfallender Kirchensteuer von 8 % oder 9 % hierauf.

Der Einbehalt der Kapitalertragsteuer hat bei der Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibungen grundsätzlich abgeltende Wirkung. Der Inhaber der Teilschuldverschreibung kann jedoch beantragen, dass seine gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen zusammen mit seinen sonstigen steuerpflichtigen Einkünften der tariflichen, progressiven Einkommensteuer unterworfen werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt („Günstigerprüfung“). In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang

erstattet. Das Verbot des Abzugs von Werbungskosten und die Verlustverrechnungsbeschränkungen gelten aber auch bei der Veranlagung mit dem tariflichen Einkommensteuersatz.

**b) Besteuerung von in Deutschland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung, die ihre Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten**

Für Zinseinkünfte und Veräußerungsgewinne aus Teilschuldverschreibungen von in Deutschland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung (natürlichen Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland oder juristischen Personen mit Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Deutschland), welche die Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten (einschließlich der Einkünfte, die über (gewerbliche) Personengesellschaften erzielt werden), findet die sog. Abgeltungsteuer keine Anwendung. Diese Einkünfte unterliegen grundsätzlich in voller Höhe der progressiven Einkommensteuer mit einem Steuersatz von bis zu 45 % bzw. der Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % jeweils zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt also 15,825 %) hierauf. Bei natürlichen Personen kann zusätzlich Kirchensteuer in Höhe von 8 % oder 9 % anfallen. Zinseinkünfte und Veräußerungsgewinne werden außerdem der Gewerbesteuer unterworfen, wenn die Teilschuldverschreibungen einer inländischen Betriebsstätte des Anleihegläubigers zuzuordnen sind. Die Gewerbesteuer beträgt je nach Hebesatz der Gemeinde in der Regel ca. 7 % bis 17 % des Gewerbeertrags. Bei natürlichen Personen ist die Gewerbesteuer unter bestimmten Voraussetzungen im Wege eines pauschalierten Verfahrens auf die persönliche Einkommensteuer vollständig oder teilweise anrechenbar. Ein Vor- oder Rücktrag des Gewerbesteueranrechnungsvolumens in andere Veranlagungszeiträume besteht nicht.

Verluste aus der Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibung stehen grundsätzlich für eine Verrechnung mit anderen Einkünften zur Verfügung.

Wenn die Teilschuldverschreibungen bei einer inländischen Zahlstelle verwahrt oder verwaltet werden, unterliegen Zinsen und Kapitalerträge aus der Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibungen, die durch die inländische Zahlstelle ausgezahlt oder gutgeschrieben werden, grundsätzlich dem Kapitalertragsteuereinbehalt in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und bei natürlichen Personen ggf. der Kirchensteuer hierauf. In diesem Fall hat die Kapitalertragsteuer allerdings keine abgeltende Wirkung für den Inhaber der Teilschuldverschreibung, sondern sie wird als Steuervorauszahlung auf die persönliche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer des Inhabers der Teilschuldverschreibung angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überschusses erstattet.

Von einem Kapitalertragsteuerabzug kann auf Antrag Abstand genommen werden, wenn die Kapitalertragsteuer auf Dauer höher wäre als die gesamte Körperschaft- bzw. Einkommensteuer des Anlegers. Die von einer inländischen Zahlstelle einbehaltene Kapitalertragsteuer wird auf die tarifliche Körperschaftsteuer angerechnet. Entsprechendes gilt für Teilschuldverschreibungen, die von einer Personengesellschaft gehalten werden, soweit Kapitalgesellschaften an dieser Personengesellschaft beteiligt sind.



### c) **Besteuerung von im Ausland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung**

Zins- und Kapitalerträge unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung, wenn sie von ausländischen Inhabern der Teilschuldverschreibung erzielt werden, es sei denn sie sind als inländische Einkünfte zu qualifizieren, weil sie z.B. einer inländischen Betriebsstätte zuzuordnen sind. Inhaber der Teilschuldverschreibung gelten als nicht im Inland ansässig, wenn sie weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihren Sitz oder den Ort ihrer Geschäftsleitung in Deutschland haben.

Zinserträge und Kapitalerträge unterliegen der deutschen Besteuerung, soweit (i) Teilschuldverschreibungen Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte des Anlegers sind oder einem ständigen Vertreter des Anlegers in Deutschland zugeordnet werden können, (ii) die Teilschuldverschreibungen aus anderen Gründen einer beschränkten Steuerpflicht in Deutschland unterliegen (z.B. weil sie, abgesehen von bestimmten Ausnahmen, mit deutschem Grundbesitz oder inländischen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, besichert sind) oder (iii) die Kapitalerträge gegen Aushändigung der Teilschuldverschreibungen bei einem deutschen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut, einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank bezahlt bzw. gutgeschrieben werden (sog. „Tafelgeschäft“).

Wenn die Teilschuldverschreibungen von einer inländischen Zahlstelle verwahrt oder verwaltet werden oder die Veräußerung der Teilschuldverschreibungen durch eine inländische Zahlstelle erfolgt, werden die Zinserträge und Kapitalerträge aus Veräußerungen grundsätzlich dem Abzug von Kapitalertragsteuer wie oben im Abschnitt „Besteuerung von in Deutschland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung, die ihre Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten“ bzw. „Besteuerung von in Deutschland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung, die ihre Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten“ beschrieben, unterworfen. Daher wird ausländischen Investoren dringend angeraten, ihren steuerlichen Berater vorab zu kontaktieren und sich umfassend zu dieser Thematik informieren zu lassen. Gegebenenfalls wird es für ausländische Investoren möglich sein, sich entweder im Voraus vom Kapitalertragsteuereinbehalt befreien zu lassen oder sich die einbehaltene Kapitalertragsteuer nachträglich erstatten zu lassen, wenn tatsächlich keine inländischen Einkünfte vorliegen bzw. keine inländische beschränkte Steuerpflicht besteht und ein wirksamer Nachweis der Ansässigkeit im Ausland erfolgt.

### **3. Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Der Übergang von Teilschuldverschreibungen auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, insbesondere wenn

- (i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensübergangs seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf – in bestimmten Fällen zehn – Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder

- (ii) die Teilschuldverschreibungen beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war.

Bemessungsgrundlage der Steuer ist grundsätzlich der gemeine Wert der Teilschuldverschreibung. Entsprechend dem Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber kommen unterschiedliche Freibeträge und Steuersätze zur Anwendung.

Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen deutschen Erbschaftsteuer-Doppelbesteuerungs-abkommen sehen für Teilschuldverschreibungen in der Regel vor, dass deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nur im Fall des ersten Gliederungspunktes und mit Einschränkungen im Fall des zweiten Gliederungspunktes erhoben werden kann.

Besondere Vorschriften gelten für deutsche Staatsangehörige, die im Inland weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben und zu einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts in einem Dienstverhältnis stehen und dafür Arbeitslohn aus einer inländischen öffentlichen Kasse beziehen, sowie für zu ihrem Haushalt gehörende Angehörige, die die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, und für ehemalige deutsche Staatsangehörige.

#### **4. Sonstige Steuern**

Beim Erwerb, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Teilschuldverschreibungen fallen grundsätzlich keine weiteren deutschen Steuern wie bspw. Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer oder ähnliche Steuern an. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass Unternehmer zu einer Umsatzsteuerpflicht der ansonsten steuerfreien Umsätze optieren.

Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

Die Veräußerung oder die Übertragung von Teilschuldverschreibungen unterliegt in Deutschland aktuell auch keiner Börsenumsatzsteuer. Derzeit wird die Einführung einer Finanztransaktionssteuer durch verschiedene EU-Mitgliedsstaaten erwogen. Der Erwerb sowie die Übertragung oder Veräußerung der Teilschuldverschreibungen kann daher künftig Gegenstand einer Finanztransaktionssteuer sein. Momentan ist der Anwendungsbereich sowie der Zeitpunkt der Einführung einer Finanztransaktionssteuer jedoch ungewiss.

#### **5. Common Reporting Standard, Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz**

Am 29. Oktober 2014 hat Deutschland ein multilaterales Abkommen über den automatischen Informationsaustausch in Steuersachen unterzeichnet, worin ein globaler Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten (Common Reporting Standard) vereinbart wurde. Deutschland hat sich darin verpflichtet, beginnend im September 2017 für den Meldezeitraum 2016, Informationen über Finanzkonten mit den OECD-Partnerstaaten auszutauschen. Das Abkommen wurde durch das

Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz in nationales Recht umgesetzt. Danach sind Finanzinstitute zur Weiterleitung von Informationen verpflichtet und unterliegen bestimmten Melde- und Sorgfaltspflichten bzw. -vorschriften.

Nach den Vorgaben des FKAustG werden Informationen über Finanzkonten in Steuersachen, bis zum 30. September des Kalenderjahres, das auf den Meldezeitraum folgt, zwischen dem Bundeszentralamt für Steuern und der zuständigen Behörde des jeweils anderen Staates im Sinne des § 1 Abs. 1 FKAustG automatisch ausgetauscht (§ 27 Abs. 1 FKAustG). Für eine in einem Mitgliedstaat der EU (bzw. gewissen assoziierten Gebieten) ansässige natürliche Personen verpflichtet das FKAustG die inländischen Zahlstelle (u.a. deutsche Banken, die dem KWG unterliegen), an das Bundeszentralamt für Steuern zum Zwecke der Weiterleitung an die zuständige steuerliche Behörde im jeweiligen Ansässigkeitsstaat die vorgeschriebenen Daten, bspw. Name, Adresse, Steueridentifikationsnummer, steuerlicher Wohnsitz, zu melden.

Über das FKAustG finden auch die Vorschriften zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten gemäß US-amerikanischer Informations- und Meldebestimmungen (sog. „Foreign Account Tax Compliance Act“ kurz: FATCA) Anwendung und sind insbesondere bei Anlegern aus den USA bzw. US-Konten zu beachten.

Anlegern wird deshalb empfohlen, sich über die sie betreffenden Einzelheiten zu informieren, respektive sich beraten zu lassen.

Im Zuge der Etablierung des automatischen Informationsaustausches wird erwogen die Abgeltungssteuer auf Zinserträge abzuschaffen. Die Umsetzung ist bisher nur Gegenstand weiterer Diskussionen, so dass hierzu gegenwärtig keine Regelungen umgesetzt sind oder diese Umsetzung oder der Fortgang des Verfahrens absehbar sind.

## **X. BESTEUERUNG IM GROSSHERZOGTUM LUXEMBURG**

### **1. Allgemeiner Hinweis**

DIE FOLGENDEN AUSFÜHRUNGEN STELLEN IN KEINER WEISE EINE RECHTS- ODER STEUERBERATUNG DAR.

DIE FOLGENDEN AUSFÜHRUNGEN SIND EINE GENERELLE BESCHREIBUNG BESTIMMTER LUXEMBURGISCHER STEUERLICHER ASPEKTE HINSICHTLICH DES ERWERBES, DES HALTENS UND DER VERÄUSSERUNG VON SCHULDVERSCHREIBUNGEN.

DIESE BESCHREIBUNG IST KEINE VOLLSTÄNDIGE UND ABSCHLIESSENDE DARSTELLUNG ALLER MÖGLICHEN STEUERRECHTLICHEN ASPEKTE, DIE FÜR DIE ENTSCHEIDUNG EINES KÄUFERS, SCHULDVERSCHREIBUNGEN ZU ERWERBEN, RELEVANT SEIN KÖNNEN.

KÄUFER SOLLTEN SICH IN IHREM JEWEILIGEN EINZELFALL DURCH IHRE EIGENEN STEUERBERATER HINSICHTLICH DER LUXEMBURGISCHEN UND AUSLÄNDISCHEN STEUERRECHTLICHEN ASPEKTE DES ERWERBES, DES HALTENS UND DER VERÄUSSERUNG DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN BERATEN LASSEN.

ES SOLLTEN KEINE SCHLUSSFOLGERUNGEN GEZOGEN WERDEN HINSICHTLICH STEUERRECHTLICHER ASPEKTE, WELCHE NICHT AUSDRÜCKLICH IN DEN FOLGENDEN AUSFÜHRUNGEN BEHANDELT WERDEN.

DIE AUSFÜHRUNGEN BASIEREN AUF DER ZUM ZEITPUNKT DER ERSTELLUNG INFOMEMORANDUMS IN LUXEMBOURG ANWENDBAREN GESETZGEBUNG, WELCHE GGF. AUCH MIT RÜCKWIRKENDER WIRKUNG GEÄNDERT WERDEN KÖNNEN.

JEDLICHER VERWEIS IN DEN FOLGENDEN DARSTELLUNGEN AUF EINE STEUER, ABGABE ODER QUELLENSTEUER ÄHNLICHER NATUR ERFOLGT AUSSCHLIESSLICH AUS SICHT VON LUXEMBURGISCHEM RECHT.

DIE UNTEN GENANNTEN BESTEUERUNGSRECHTE LUXEMBURGS KÖNNEN GGF. DURCH ANWENDBARE DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN EINGESCHRÄNKT ODER AUSGESCHLOSSEN SEIN.

## 2. Generelles zur luxemburgischen Besteuerung von natürlichen und juristischen Personen

**Juristische Personen.** Die luxemburgische Körperschaftssteuer (*impôt sur le revenu des collectivités*), der damit verbundene Beitrag für den Beschäftigungsfonds (*contribution au fonds pour l'emploi*), die Gewerbesteuer (*impôt commercial communal*), die Vermögenssteuer (*impôt sur la fortune*) sind anwendbar auf die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen, die in Luxemburg steuerlich ansässig sind oder die Einkommen aus luxemburgischen Quellen oder luxemburgischen Aktiva erhalten. Die Körperschaftssteuer beträgt gegenwärtig 18 % (15 % bei einem besteuerbaren Einkommen von bis zu EUR 25.000,00, bei einem zu versteuerndem Einkommen von EUR 25.000,00 bis zu EUR 30.000,00 EUR 3.750,00 zuzüglich 33 % des EUR 25.000,00 übersteigenden Betrags). Weiterhin werden ein Beitrag für den Beschäftigungsfonds in Höhe von 7 % der Körperschaftssteuer fällig, sowie eine auf das besteuerbare Einkommen anzuwendende Gewerbesteuer i.H.v. 6,75 % bis 12 % (abhängig von der Kommune, in der die jeweilige Körperschaft ansässig ist). Für in Luxemburg-Stadt ansässige Körperschaften ergibt sich damit ein Gesamtsteuersatz (Körperschaftssteuer, Solidaritätsbeitrag und Gewerbesteuer) i.H.v. 26,01 %. Bezüglich der Vermögenssteuer wird je nach Art der gehaltenen Aktiva und der Bilanzhöhe der jeweiligen steuerpflichtigen juristischen Person eine Mindeststeuer erhoben.

**Besteuerung der Emittentin.** Die Emittentin ist eine gemäß den oben genannten Regeln voll steuerpflichtige Aktiengesellschaft

**Natürliche Personen.** Die Einkommenssteuer (*impôt sur le revenu des personnes physiques*) und der Beitrag für den Beschäftigungsfonds (*contribution au fonds pour l'emploi*) sind grundsätzlich anwendbar auf natürliche Personen, die in Luxemburg steuerlich ansässig sind oder die in bzw. aus Luxemburg Einkommen erhalten. Unter bestimmten Voraussetzungen können steuerpflichtige natürliche Personen, die eine kommerzielle Tätigkeit in Luxemburg ausüben oder daran beteiligt sind, der vorgenannten Gewerbesteuer unterliegen. Die luxemburgische Einkommenssteuer wird nach einem progressiven Satz erhoben (0 – 42 % je nach besteuerbarem Einkommen) und unterliegt darüber hinaus dem Beitrag zum Beschäftigungsfonds i.H.v. 7 % oder 9 % der Einkommenssteuer, abhängig von der Höhe des Einkommens und abhängig von der individuellen Situation der steuerpflichtigen natürlichen Person.

### **3. Besteuerung von Haltern von Schuldverschreibungen (nachfolgend die „Finanzinstrumente“)**

#### **a) Quellensteuer bei Nicht-Ansässigen**

Gemäß luxemburgischem Recht gibt es keine Quellensteuer, die durch den Schuldner auf Zahlungen des Kapitals, von Agios oder von dem „arm's length“ Grundsatz gemessenen Zinsen (einschließlich aufgelaufener aber nicht gezahlter Zinsen) an nicht-ansässige Halter der Finanzinstrumente zu zahlen wäre. Auch gibt es keine luxemburgische Quellensteuer auf den Rückkauf oder die Rücknahme der Finanzinstrumente, die durch Nicht-Ansässige gehalten werden, soweit diese Finanzinstrumente kein Recht auf Beteiligung an den Gewinnen der ausgebenden Gesellschaft vermitteln und die ausgebende Gesellschaft nicht unterkapitalisiert ist.

Das Gesetz vom 25. November 2014 hat die Gesetze vom 21. Juni 2005 (die „Juni 2005 Gesetze“), durch die die Umsetzung der Richtlinie des Rates EG/2003/48 vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen und die Ratifizierung der Abkommen zwischen Luxemburg und bestimmten abhängigen und verbundenen Territorien der EU Mitgliedstaaten (die „Territorien“) erfolgt ist, abgeschafft. Gemäß den Juni 2005 Gesetzen unterlagen Zahlungen von Zinsen und ähnlichem Einkommen durch eine luxemburgische Zahlstelle an eine natürliche Person oder zu deren direkten Vorteil, wenn diese der wirtschaftliche Eigentümer oder eine sonstige Einrichtung gemäß den Juni 2005 Gesetzen war, und ansässig oder etabliert war in einem anderem EU Mitgliedstaat oder in einem der Territorien, einer Quellensteuer in Höhe von 35 %, es sei denn, dass der Empfänger der relevanten Zahlungen von Zinsen oder ähnlichem Einkommen die relevante Zahlungsstelle instruiert hatte, Informationen über die relevanten Zahlungen von Zinsen oder ähnlichem Einkommen an die Steuerbehörden des Landes, in dem er etabliert oder ansässig ist, zu kommunizieren, oder, im Fall einer natürlichen Person, die der wirtschaftlich Berechtigte war, ein Steuerzertifikat, welches ausgegeben wurde durch die lokalen Steuerbehörden des Landes, in dem der wirtschaftlich Endberechtigte etabliert oder ansässig ist und dem vorgesehenen Format entspricht, der relevanten Zahlstelle kommuniziert wurde.

Gemäß dem Gesetz vom 25. November 2014 ist die vorgenannte Quellensteuer in Höhe von 35 % auf Zinszahlungen und ähnliche Zahlungen, eingezogen durch eine luxemburgische Zahlstelle, abgeschafft worden und durch den automatischen Informationsaustausch ersetzt worden.

Am 18. Dezember 2015 wurde das luxemburgische Gesetz über den automatischen Austausch von Informationen über Finanzkonten (das „CRS Gesetz“) mit Wirksamkeit ab dem 1. Januar 2016 verabschiedet. Das CRS Gesetz führt den globalen „Common Reporting Standard“ (CRS) hinsichtlich der Information u.a. durch Finanzinstitute im Bereich Steuern ein, der durch die Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) entwickelt wurde. Das CRS Gesetz implementiert die Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung und ändert das luxemburgische Gesetz vom 29 März 2013 über die Kooperation im Bereich der Besteuerung. Es ähnelt grundsätzlich dem Model 1 Intergovernmental Agreements (IGAs), das Luxemburg und 79 andere Gerichtsbarkeiten mit den Vereinigten Staaten von Amerika abgeschlossen haben, um den Foreign

tax Compliance Act (FATCA) zu implementieren. Demgemäß erfolgt ein automatischer Informationsaustausch im Bereich Besteuerung zwischen Luxemburg und den Mitgliedstaaten der Europäischen Union sowie anderen Staaten und Territorien, die am OECD Multilateral Competent Authority Agreement for the Implementation of Automatic Exchange of Tax Information (MCAA) vom 29. Oktober 2015 teilnehmen. Die Definition der betroffenen "Finanzinstitute" (FIs) ist sehr weit und schließt u.a. depotführende Institute, bestimmte Versicherungen und Investmentunternehmen ein. Luxemburgische FIs müssen gemäß dem CRS Gesetz bestimmte Due-Diligence Prozedere hinsichtlich bestimmter Kontenhalter anwenden, die in meldepflichtigen Gerichtsbarkeiten ansässig sind, und jährlich der luxemburgischen Steuerverwaltung hinsichtlich bestimmter Kontenhalter in meldepflichtigen Gerichtsbarkeiten bestimmte Informationen kommunizieren, welche diese an diese bestimmten ausländischen Gerichtsbarkeiten weiterleiten.

#### **b) 20 % Zinsbesteuerung bei Ansässigen**

Gemäß luxemburgischem Recht und vorbehaltlich des abgeänderten Gesetzes vom 23. Dezember 2005 (das „Dezember 2005 Gesetz“) gibt es keine Quellensteuer, die durch den Schuldner auf Zahlungen des Kapitals, von Agios oder von dem „arm's length“ Grundsatz gemessenen Zinsen (einschließlich aufgelaufener aber nicht gezahlter Zinsen) an ansässige Halter zu zahlen wäre. Auch gibt es keine luxemburgische Quellensteuer auf den Rückkauf oder die Rücknahme der Finanzinstrumente, die durch ansässige Halter gehalten werden, soweit diese Finanzinstrumente kein Recht auf Beteiligung an den Gewinnen der ausgebenden Gesellschaft vermitteln und die ausgebende Gesellschaft nicht unterkapitalisiert ist.

Gemäß dem Dezember 2005 Gesetz unterliegen Zahlungen von Zinsen oder ähnlichem Einkommen durch eine Luxemburgische Zahlstelle an eine oder zum direkten Vorteil einer natürlichen Person, welche wirtschaftliche Eigentümerin der Finanzinstrumente ist und in Luxemburg ansässig ist, einer Quellensteuer in Höhe von 20 %. Soweit diese eine natürliche Person ist, die im Rahmen der Verwaltung ihres Vermögens agiert, unterliegt das vorgenannte Einkommen keiner weiteren Einkommensbesteuerung mit abgeltender Wirkung in Luxemburg außer der vorgenannten Quellensteuer. Die Verantwortung für die Einbehaltung der Quellensteuer obliegt der luxemburgischen Zahlstelle.

Dem luxemburgischen Gesetz vom 23. Dezember 2005 in seiner geänderten Fassung zufolge können sich Privatpersonen, welche in Luxemburg ansässig sind, dafür entscheiden, selbst eine Erklärung über ihre Zinseinkünfte abzugeben und so eine pauschale Einkommensbesteuerung von 20 % auf Zinszahlungen zu entrichten, sofern diese im Rahmen ihres Privatvermögens anfallen, und welche nach dem 31. Dezember 2007 von bestimmten, nicht in Luxemburg ansässigen Zahlstellen (wie in der EU-Zinsrichtlinie definiert) geleistet wurden, d.h. Zahlstellen, welche sich in einem EU-Mitgliedsstaat außer Luxemburg, einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, der kein Mitgliedsstaat der EU ist, oder einem Staat oder Einrichtung, welche ein internationales Abkommen abgeschlossen haben, das direkt mit der EU-Zinsrichtlinie in Zusammenhang steht, befinden. Soweit diese eine natürliche Person ist, die im Rahmen der Verwaltung ihres Vermögens agiert, unterliegt das vorgenannte Einkommen keiner weiteren Einkommensbesteuerung in Luxemburg außer der vorgenannten Quellensteuer.

**c) Generelle Einkommensbesteuerung des Kapitals, Zinsen, Gewinnen bei Verkauf oder Rückkauf**

**Luxemburgische steuerliche Ansässigkeit der Halter**

Halter gelten durch das Halten, die Ausgabe, den Tausch oder die Vollstreckung der Finanzinstrumente nicht als in Luxemburg steuerlich ansässig.

**Besteuerung von Nicht-Ansässigen**

Halter, die nicht in Luxemburg ansässig sind und dort keine Betriebsstätte, einen ständigen Vertreter oder eine feste Geschäftsstelle haben, mit der das Halten der Finanzinstrumente verbunden ist, unterliegen keinen Steuern (Einkommenssteuer und Vermögenssteuer) oder Verpflichtungen in Luxemburg in Verbindung mit Zahlungen des Kapitals oder Zinsen (einschließlich aufgelaufener aber nicht ausgezahlter Zinsen), Zahlungen in Verbindung mit dem Rückkauf, der Rücknahme oder dem Tausch der Finanzinstrumente oder Gewinnen, die bei der Veräußerung oder Rückzahlung der Finanzinstrumente entstehen.

Nicht-ansässige juristische Personen, die Halter der Finanzinstrumente sind, oder nicht-ansässige Halter der Finanzinstrumente, die natürliche Personen sind und die im Rahmen der Verwaltung eines professionellen oder geschäftlichen Unternehmens agieren, und welche in Luxemburg eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter haben, denen die Finanzinstrumente zuzuordnen sind, unterliegen luxemburgischer Einkommensbesteuerung hinsichtlich erhaltener oder aufgelaufener Zinsen, Rückzahlungsgios oder Ausgabediscounts in Verbindung mit den Schuldverschreibungen sowie hinsichtlich Gewinnen bei der Veräußerung in jeglicher Form der Finanzinstrumente.

**Besteuerung von Ansässigen**

Eine in Luxemburg ansässige Körperschaft muss erhaltene oder aufgelaufene Zinsen, jegliche Rückzahlungsgios oder Ausgabediscounts, sowie jegliche Gewinne bei jeglicher Art von Veräußerung der Finanzinstrumente in ihr steuerbares Einkommen für luxemburgische Zwecke aufnehmen. Das Gleiche gilt für Halter, die natürliche Personen sind und die im Rahmen der Verwaltung eines professionellen oder geschäftlichen Unternehmens handeln.

**SICAR und FIAR.** Einkommen aus den Schuldverschreibungen, das durch Risikokapitalinvestmentgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 in seiner aktuellen Fassung oder durch als Kapitalgesellschaft aufgesetzte Reservierte Alternative Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 14. Juli 2016 realisiert wird, ist von der Körperschaftssteuer befreit, soweit es als qualifiziertes Einkommen im Sinne des vorgenannten Gesetzes behandelt werden.

**Verbriefungsgesellschaften.** Einkommen aus den Schuldverschreibungen, das durch Verbriefungsgesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004 realisiert wird, unterliegt der



normalen Einkommensbesteuerung, wobei jedoch sämtliche Verpflichtungen der Verbriefungsgesellschaft gegenüber ihren Investoren und Gläubigern (z.B. Dividenden, Zinsen, etc.) steuerlich abzugsfähig sind. Das Einkommen solcher Verbriefungsgesellschaften im Hinblick auf die Aktien kann insofern körperschaftssteuerlich neutralisiert werden.

**Andere.** Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere im Sinne des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 in seiner aktuellen Fassung, spezialisierte Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 13. Februar 2007 in seiner aktuellen Fassung oder Verwaltungsgesellschaften für Privatvermögen im Sinne des Gesetzes vom 11. Mai 2007 in seiner aktuellen Fassung sind in Luxemburg einkommenssteuerbefreit, sodass Einkommen aus den Schuldverschreibungen körperschaftssteuerbefreit ist.

Ein in Luxemburg ansässiger Halter der Finanzinstrumente, der im Rahmen der Verwaltung seines Privatvermögens agiert, unterliegt luxemburgischer Einkommensbesteuerung hinsichtlich erhaltener Zinsen, Rückkaufagios oder Ausgabediscouts, außer wenn luxemburgische Quellensteuer darauf gemäß dem Dezember 2005 Gesetz erhoben wurde. Gewinne, die er bei einer Veräußerung jeglicher Art der Finanzinstrumente realisiert, unterliegen nicht der luxemburgischen Einkommensbesteuerung, soweit der Verkauf mehr als 6 Monate nach deren Akquise stattgefunden hat.

#### **4. Andere luxemburgische Steuern**

##### **a) Vermögenssteuer**

Das luxemburgische Recht kennt keine Vermögenssteuer für natürliche Personen.

Finanzinstrumente unterliegen in Luxemburg der Vermögenssteuer, wenn sie (i) von einer voll besteuerten luxemburgischen Körperschaft gehalten werden (ausgeschlossen sind Organismen für gemeinsame Anlagen im Sinne des Gesetzes vom 17. Dezember 2010, Verbriefungsgesellschaften im Sinne des Gesetz vom 22. März 2004 in seiner aktuellen Fassung mit Ausnahme einer Minimum-Vermögenssteuer, Risikokapitalinvestmentgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 in seiner aktuellen Fassung mit Ausnahme einer Minimum-Vermögenssteuer, Reservierte Alternative Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 14. Juli 2016 mit Ausnahme einer Minimum-Vermögenssteuer, spezialisierte Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 13. Februar 2007 in seiner aktuellen Fassung und Verwaltungsgesellschaften für Privatvermögen im Sinne des Gesetzes vom 11. Mai 2007 in seiner aktuellen Fassung) oder (ii) einem Unternehmen oder einem Teil davon zurechenbar sind, das in Luxemburg durch eine Betriebsstätte einer nicht in Luxemburg ansässigen juristischen Person geführt wird.

Die Vermögenssteuer wird jährlich erhoben. Sie entspricht 0,5 % des Nettovermögens der vorgenannten Halter der Finanzinstrumente. Je nach Art der gehaltenen Aktiva und der Bilanzhöhe der jeweiligen steuerpflichtigen juristischen Person wird eine Mindestvermögenssteuer erhoben.

**b) Registrierungssteuern und Stempelsteuern**

Die Ausgabe von Schuldverschreibungen und deren Veräußerung unterliegen keiner Registrierungssteuer oder Stempelsteuer in Luxemburg.

**c) Erbschaftsteuer und Schenkungssteuer**

Gemäß luxemburgischem Recht sind Finanzinstrumente einer natürlichen Person, die zum Zeitpunkt ihres Todes in Luxemburg ansässig ist, in der für Erbschaftssteuer relevanten Steuerbasis inbegriffen.

Luxemburgische Schenkungssteuer kann anfallen auf Schenkungen von Schuldverschreibungen anfallen, soweit diese notariell beurkundet oder anderweitig in Luxemburg registriert werden.

## FINANZTEIL

### **Bestätigungsvermerk zum geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 der hwg eG, Hattingen (HGB)**

#### **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die hwg eG, Hattingen

Wir haben den Jahresabschluss der hwg eG, Hattingen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der hwg eG, Hattingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.



Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 10. Mai 2019

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.

gez.

Dr. Ranker

Wirtschaftsprüfer

gez.

Engbert

Wirtschaftsprüfer

## **GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN**

Die Strategie der hwg eG – die Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands aus den 1950er und 1960er Jahren durch hohe Investitionen voranzutreiben – wird auch im laufenden Geschäftsjahr weiter verfolgt. Dabei wirkt sich das historisch niedrige Zinsniveau außerordentlich positiv auf die hierfür notwendige Finanzierungstätigkeit aus. Durch verschiedene Finanzinstrumente wie Forward-Darlehen und Bausparverträge wurde das Zinsniveau zudem bereits auch für zukünftige Geschäftsjahre gesichert und etwaige Klumpenrisiken durch Prolongationen reduziert.

Im laufenden Geschäftsjahr wird die hwg eG ihren Umsatz aus Mieten gegenüber den Vorjahren voraussichtlich erhöhen. Dies wird insbesondere durch Mietanpassungen an den Mietspiegel sowie durch neu vermietete Wohnungen in Modernisierungsgebieten möglich.

Neben der Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands zählt auch die Optimierung des Immobilienportfolios zu den im laufenden Geschäftsjahr weiter verfolgten Zielen. Hierbei werden beispielsweise unbebaute Grundstücksflächen veräußert. Durch diese Transaktionen sollen stille Reserven gehoben und zusätzliche liquide Mittel für die Fortsetzung des Modernisierungsprogramms realisiert werden.

Um insbesondere der gesteigerten Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum gerecht zu werden, errichtet die hwg eG seit dem 2. Halbjahr 2018 einen Neubaukomplex mit 16 barrierefreien Wohneinheiten. Des Weiteren baut die hwg eG seit dem Jahr 2018 eine weitere Neubaumaßnahme, die als Mehrgenerationen-Wohnprojekt vorgesehen ist. Die Neubaumaßnahme umfasst 14 Wohneinheiten und eine Gemeinschaftswohnung.

Zum Ende des laufenden Geschäftsjahres, wird mit dem Bau einer Kindertagesstätte für vier Gruppen begonnen. Die hwg eG wird den Kindergarten für die Stadt Hattingen errichten, betrieben wird dieser jedoch von einem Drittanbieter. Hierfür wurde im laufenden Geschäftsjahr mit der Grundlagenplanung begonnen.

Ebenfalls im laufenden Geschäftsjahr soll mit der Umgestaltung des im Dezember 2018 erworbenen Grundstückes „Alte Feuerwache“ begonnen werden. Vorgesehen sind drei Wohnhäuser, zwei mit je 14 Wohneinheiten sowie eins mit rund 10 Wohneinheiten. In dem kleineren Gebäude wird der Kooperationspartner der Emittentin, die Stiftung Trias, ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit dem Schwerpunkt Senioren umsetzen.

Der Wirtschaftsplan für das laufende Jahr weist einen positiven Jahresüberschuss aus und auch die aktuelle 5-Jahres-Unternehmensplanung sieht für die kommenden Geschäftsjahre durchweg positive Jahresergebnisse und eine kontinuierlich verbesserte Ertragslage vor.

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder Marktposition der hwg eG seit dem 31. Dezember 2018 gab es nicht.

Sonstige Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften, sind über die in diesem Abschnitt Geschäftsgang und Aussichten dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt.

Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses, dem 31. Dezember 2018, gegeben.