

# **B a s i s p r o s p e k t**

zur Emission von Inhaberschuldverschreibungen mit fester Verzinsung,  
und fester Laufzeit

**gemäß § 6 Wertpapierprospektgesetz**

**der**

**Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt eG,**

**Samsweger Straße 22,**

**39326 Wolmirstedt**

**Telefon: 039201/511 - 0**

**Telefax: 039201/511 - 70**

Vom 11.05.2010

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1)

<b>1.1 Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
1.1.1 Allgemeine Hinweise zu diesem Prospekt	4
1.1.2 Verantwortliche Personen	4
1.1.3 Inhaberschuldverschreibung	4
1.1.4 Die Emittentin	5
1.1.5 Risikohinweis	5
<b>1.2 Risikofaktoren</b>	<b>5</b>
1.2.1 Risiken des Wertpapiers	6
aa) Risiko auf Grund des Wertpapier-Typs	6
bb) Risiko durch Kündigung	6
cc) Risiken bei kreditfinanziertem Erwerb	6
dd) Risiko der Renditeminderung durch Steuerlast	6
1.2.2 Risiken der Emittentin	6
aa) Typische Risiken bei Wohnungsunternehmen	6
bb) Insolvenzrisiko	7
cc) Risiken aus der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise	7
dd) Außergewöhnliche Risiken	8
<b>1.3 Angaben zur Emittentin</b>	<b>8</b>
1.3.1 Verantwortliche Personen	8
1.3.2 Nachtragspflicht	8
1.3.3 Gründung, Sitz und Gegenstand des Unternehmens	8
1.3.4 Angaben zur Tochter	9
1.3.5 Andere Beteiligungen	10
1.3.6 Interessenkonflikte	10
1.3.7 Abschlussprüfer und Aufsichtsbehörde	10
1.3.8 Unternehmensdarstellung	11
aa) Geschäftsüberblick	11
bb) Wesentliche Kennzahlen	11
bb.1) Finanzkennzahlen	11
bb.2) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	11
bb.3) Alter der jüngsten Finanzinformationen	12
cc) Jüngste wichtige Ereignisse	12

dd) Investitionen	12
ee) Bedeutende künftige Vorhaben/Tendenzielle Informationen	12
ff) Wesentliche Veränderungen in der Finanzanlage	13
gg) Wettbewerbsposition	14
hh) Märkte, auf denen die Emittentin tätig ist	14
ii) Organisationsstruktur	14
ii.1) Mitgliederversammlung	14
ii.2) Aufsichtsrat	15
ii.3) Vorstand	15
1.3.9 Gerichts- und Schiedsverfahren	15
1.3.10 Angaben zum Rating	15
1.3.11 Dokumenteneinsicht	16

## Teil 2)

<b>2. Angaben zum Wertpapier</b>	16
2.1 Angaben zum Handel der Wertpapiere	16
2.2 Zusätzliche Angaben	16
2.3 Endgültige Angebotsbedingungen	16
2.3.1 Gründe für das Angebot und die Verwendung der Nennbeträge	16
2.3.2 Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot	17
aa) Einzelheiten zu den angebotenen Wertpapieren	17
bb) Angebotsdauer	17
cc) Antragsverfahren	18
dd) Nennbeträge	18
ee) Fristen/Lieferung der Wertpapiere/Zahlstelle	18
ff) Offenlegung der Ergebnisse des Angebots	18
2.3.3 Anleihebedingungen	18
2.3.4 Verkehrswertgutachten	23
aa) Hinweis zum bilanziellen Wert der Immobilie	26

## Teil 3)

<b>3. Anhang</b>	27
3.1 Jahresabschlüsse	27
aa) 2007	27
(Bilanz, GuV, Anhang, Kapitalflussrechnung, Lagebericht, Bestätigungsvermerk)	
bb) 2008	63
(Bilanz, GuV, Anhang, Kapitalflussrechnung, Lagebericht, Bestätigungsvermerk)	
cc) 2009 Finanzkennzahlen – Zwischeninformationen	103

## **Teil 1)**

### **1.1 Zusammenfassung**

#### **1.1.1 Allgemeine Hinweise zu diesem Prospekt**

Die Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt eG (im Folgenden: Emittentin) beabsichtigt, Inhaberschuldverschreibungen (im Folgenden: Wertpapiere) als effektive Stücke mit fester Verzinsung und fester Laufzeit, in €, anzubieten.

Einzelheiten zu den Emissionen enthält dieser Prospekt unter Teil 2, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Die Zusammenfassung dient lediglich einer schnellen Erstorientierung (Einführung), in der die auf die Emittentin und die auf die Wertpapiere bezogenen Angaben zusammenfassend und entsprechend abgekürzt dargestellt werden.

Ein Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in das betreffende Wertpapier auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, ist darauf hinzuweisen, dass der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraumes die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte und dass diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich einer Übersetzung hiervon übernommen haben, oder von denen deren Erlass ausgeht, haftbar gemacht werden können, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird.

Es ist zu beachten, dass die Emittentin nicht auf Grund dieser Zusammenfassung haftbar gemacht werden kann, es sei denn, diese ist irreführend, unrichtig oder widersprüchlich, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Wertpapierprospekts gelesen wird.

Weder diese Zusammenfassung noch der gesamte Prospekt ersetzen die vor der Kaufentscheidung zu empfehlende individuelle Beratung durch den Anlageberater.

Treten wesentliche Umstände ein, die einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß § 16 WpPG erforderlich machen, so erfolgt diese Ergänzung unverzüglich. Eine Mitteilung an die Inhaber der Wertpapiere über die Ergänzung des Prospekts erfolgt auf dem Postwege. Der geänderte Prospekt wird nach der behördlichen Billigung an die Inhaber der Wertpapiere versandt.

#### **1.1.2 Verantwortliche Personen**

Die Emittentin (Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt eG) ist verantwortlich für die in diesem Basisprospekt gemachten Angaben.

Der im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stendal eingetragene Sitz der Emittentin ist Wolmirstedt.

Die Emittentin erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen weggelassen wurden, welche die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

#### **1.1.3 Inhaberschuldverschreibung**

Die Ausstattung der Wertpapiere sowie die Angebotsbedingungen ergeben sich aus diesem Prospekt in Verbindung mit den endgültigen Bedingungen für die jeweilige Emission. Die endgültigen Bedingungen werden spätestens am ersten Tag des öffentlichen Angebots veröffentlicht und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hinterlegt.

#### **1.1.4 Die Emittentin**

Die Emittentin der Wertpapiere ist die Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt eG (AWG). Sie unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Die AWG ist am 15.07.1958 in der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik (DDR) gegründet worden. Die aktuelle Satzung wurde am 09.09.2008 beschlossen und am 12.12.2008 beim Register führenden Amtsgericht Stendal unter der Genossenschaftsregisternummer 2207 eingetragen.

Die Emission dient der Beschaffung von zusätzlichen Finanzmitteln für die Emittentin. Der sich aus den Wertpapieren ergebende Emissionserlös wird insbesondere für laufende und geplante Neubau- und Instandhaltungsprojekte an Objekten der Emittentin verwendet. Als Reaktion auf veränderte weltwirtschaftliche Finanzmarktbedingungen soll die Emission gleichfalls der Verbesserung der Liquidität der Emittentin dienen.

Die Rechtsform der Emittentin ist eine eingetragene Genossenschaft. Es handelt sich um eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs.1 i.V.m. § 336 HGB. Sie besteht seit 51 Jahren. Die Existenzdauer der Emittentin ist unbefristet.

#### **1.1.5 Risikohinweis**

Bitte lesen Sie vor Ihrer Anlageentscheidung diesen Prospekt und insbesondere die nachfolgenden Risikofaktoren genau und vollständig. Lassen Sie sich von einem Sachverständigen Ihres Vertrauens hinsichtlich Ihrer Entscheidung beraten und treffen Sie Ihre Kaufentscheidung auf der Grundlage des gesamten Prospekts sowie der Ergebnisse des Beratungsgesprächs mit Ihrem Anlageberater.

Bei diesem Angebot zum Erwerb von Inhaberschuldverschreibungen handelt es sich um eine nicht mündelsichere Kreditgewährung an eine eingetragene Genossenschaft, die eine bestimmte Verzinsung bietet<sup>1</sup>.

Anleger sind im Zusammenhang mit den Wertpapieren branchen- und unternehmensspezifischen Risiken sowie Risiken in Bezug auf die Wertpapiere selbst ausgesetzt. Die Emittentin unterliegt derzeit keinen absehbaren besonderen Risiken; jedoch könnte es in Zukunft durch wirtschaftliche Risiken, Bonitätsrisiken, rechtliche Risiken, steuerliche Risiken, Inflationsrisiken, Insolvenz oder außergewöhnliche Ereignisse zu einer Beeinträchtigung der Fähigkeit zur Zahlung von Zinsen und/oder zur Rückzahlung der eingezahlten Nennbeträge kommen.

Der Eintritt eines oder mehrerer branchen- und/oder unternehmensspezifischen Risiken kann sich möglicherweise nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auf den Wert der Wertpapiere und die Fähigkeit der Emittentin zur Zahlung von Zinsen und/oder Rückzahlung der Wertpapiere auswirken.

Hinzuweisen ist insbesondere auf branchenspezifische Risiken vor dem Hintergrund veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen oder nachteiliger Änderungen im Bereich der Altschuldenhilfe, der Fördermittel- und Investitionszuschusspraxis.

Investoren könnten hierdurch ihr in das Wertpapier investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren.

#### **1.2 Risikofaktoren**

Die nachfolgende Aufzählung der Risikofaktoren enthält alle wesentlichen Risiken, welche der Emittentin zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Basisprospekts bekannt sind. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anlage in die Wertpapiere unbekanntem oder unvorhersehbaren Risiken unterworfen ist. Ferner soll die Reihenfolge der Risikofaktoren keine Aussage über das

---

<sup>1</sup> §1807 Abs.1 Nr. 4 BGB i.V.m. der Verordnung über die Mündelsicherheit der Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen

Ausmaß ihrer jeweiligen möglichen wirtschaftlichen Auswirkung und die Realisierungswahrscheinlichkeit der dargestellten Risiken vermitteln.  
Risiken können auch zusammenwirken und sich gegenseitig verstärken.

Es wird zwischen Risikofaktoren, welche die AWG als Emittentin betreffen und solchen, die das Wertpapier betreffen, unterschieden.

### **1.2.1 Risiken des Wertpapiers**

#### aa) Risiko auf Grund des Wertpapier – Typs

Da es sich bei den zu emittierenden Wertpapieren um Inhaberpapiere handelt, in denen der Anleihegläubiger nicht namentlich erwähnt wird, gilt § 793 Abs.1 BGB. Nach dieser Regelung ist zwar nur der Anleihegläubiger zur Einlösung der Zinsen/Rückforderung des Nennbetrags berechtigt. Allerdings bestimmt diese Norm, dass der Emittent auch dann von seiner Zahlungspflicht befreit wird, wenn ein Unberechtigter die Ansprüche geltend macht und die Urkunden vorlegt. Der Emittent muss in diesem Falle nicht doppelt zahlen.

#### bb) Risiko durch Kündigung

Macht ein Anleihegläubiger von einem ihm zustehenden Kündigungsrecht Gebrauch bzw. wird im Einzelfall einer Kündigung durch den Vorstand der Emittentin zugestimmt, wird der Vertrag vor Ablauf der zunächst vereinbarten Laufzeit aufgelöst.

Durch eine vorzeitige Auflösung des Vertrags ergibt sich das Risiko, dass Zinsansprüche erlöschen und nicht mehr geltend gemacht werden können.

#### cc) Risiken bei kreditfinanziertem Erwerb

Bei kreditfinanziertem Erwerb der Wertpapiere kann sich das Verlustrisiko erheblich erhöhen. Kommt es zu einem Zahlungsverzug oder –ausfall der Emittentin hinsichtlich der Wertpapiere, muss der Anleihegläubiger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch den aufgenommenen Kredit bedienen, das heißt, die laufenden Zinsen tragen und den aufgenommenen Betrag zurückzahlen.

#### dd) Risiko der Renditeminderung durch Steuerlast

Zinszahlungen auf die Wertpapiere sind nach der Rechtsordnung, die der Anleihegläubiger unterliegt, möglicherweise steuerpflichtig.

Für Anleihegläubiger, die der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland unterliegen, gilt bezüglich der Zinszahlungen insbesondere das Einkommenssteuergesetz und hier insbesondere die Paragraphen 2 Absatz 1 Nr.5 und 20 Absatz 1 Nr.7. Im Rahmen der Besteuerung gilt derzeit (Stand: September 2009) ein Freibetrag in Höhe von 801 € für Ledige und 1.602 € für gemeinsam veranlagte Ehegatten.

### **1.2.2 Risiken der Emittentin**

Wie auch andere Marktteilnehmer ist die Emittentin im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit bestimmten Risiken ausgesetzt, deren Realisierung im schlimmsten Fall dazu führen könnte, dass sie ihren Verpflichtungen im Rahmen der emittierten Wertpapiere nicht oder nicht fristgerecht nachkommen kann.

#### aa) Typische Risiken bei Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen sind auf Grund der Immobilität der Gebäude längerfristig an die einmal gewählte geografische Lage gebunden. Daraus folgt die entsprechende Bindung an den zu dieser geografischen Lage gehörigen Markt.

Das Wohnungsunternehmen unterliegt somit den Entwicklungen dieses Marktes. Ein Ausweichen auf andere Märkte ist zwar grundsätzlich denkbar, jedoch in der Regel nicht oder nicht unmittelbar umsetzbar, da der Bau oder auch der Ankauf weiterer Immobilien zu hohen Kosten für das Unternehmen führt.

Entwickelt sich der Markt, auf dem das Wohnungsunternehmen agiert, nun in der Weise, dass jährlich ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen ist, also jährlich mehr Menschen den Markt verlassen als eintreten, kann dies zu Liquiditätsengpässen beim Unternehmen führen, wenn die Marktentwicklung gleichzeitig den Leerstand innerhalb des Unternehmens spürbar erhöht.

Derzeit agiert die Emittentin auf einem Mietermarkt, das heißt auf einem Markt, auf dem das Angebot (hier: Wohnungen) die Nachfrage (hier: potenzielle Mieter) übersteigt. Es sind also mehr Wohnungen als potenzielle Mieter vorhanden. Dieses Problem führt zu einem Verdrängungswettbewerb, der letztlich noch durch den demografischen Wandel (die Alterung der Bevölkerung) verstärkt wird.

Darüber hinaus können sich Schwierigkeiten im Rahmen der Fremdmittelbeschaffung ergeben, da die Banken derzeit die Beleihungsspielräume für bebaute Grundstücke, die als Sicherheiten für Kredite belastet werden sollen, abgesenkt haben und zusätzlich die Verkehrswerte geringer ansetzen, so dass Fremdmittel nur noch in geringerem Maße zur Verfügung gestellt werden. Auch dies kann Liquiditätsengpässe zur Folge haben.

Des Weiteren kann es dazu kommen, dass Kredite erst sehr spät ausgezahlt werden, so dass eine Vorleistung durch das Wohnungsunternehmen zu erfolgen hat. Auch diese Vorleistungen können zu Liquiditätsengpässen und somit zur Zahlungsstockung führen.

#### bb) Insolvenzrisiko

Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht für die Teilnahme am Handel an einem organisierten Markt vorgesehen bzw. zugelassen. Das Risiko besteht in der Rück- und Zinszahlung der Anleihe und hängt damit von der Solidität und der Bonität der Emittentin ab.

Im Falle der Insolvenz der Emittentin gilt folgendes:

Die eingezahlten Nennbeträge sind grundbuchrechtlich mit einer Buchgrundschuld gesichert. Für das belastete Grundstück ist von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ein Verkehrswertgutachten erstellt worden, in welchem der Wert des Grundstücks auf 1,7 Mio € beziffert wird.

Im Falle einer Insolvenz sind die Anleihegläubiger zur abgesonderten Befriedigung berechtigt. Das bedeutet: der Erlös, der durch die Verwertung (Verkauf/Zwangsversteigerung) der belasteten Grundstücke erzielt wird, wird zunächst verwendet, um die Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger zu befriedigen.

Im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann der Zuschlag zu einem Betrag erfolgen, der die mit dem Grundpfandrecht besicherten Beträge unterschreitet. In diesem Fall erfolgt eine Befriedigung der Gläubiger anteilig, was den Verlust eines Teils des jeweils eingezahlten Nennbetrags bedeutete.

Hinsichtlich der Zinsansprüche stehen die Anleihegläubiger im Rang von Insolvenzgläubiger nach § 38 InsO.

#### cc) Risiken aus der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien der Emittentin, einschließlich beabsichtigter Neubaumaßnahmen ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Emittentin gegenwärtig nicht zu befürchten.

Für in der Zukunft liegende Verhandlungen über die Finanzierung und hier insbesondere über Zins- und Tilgungsleistungen, kann jedoch eine ungünstige Entwicklung nicht ausgeschlossen werden. Dies führt zu Liquiditätsengpässen, die sich existenzbeeinträchtigend auswirken können.

#### dd) Außergewöhnliche Risiken

Das Geschäft der Emittentin kann auch durch unvorhergesehene äußere Ereignisse beeinträchtigt werden. Der Eintritt eines erheblichen außergewöhnlichen Ereignisses kann im ungünstigsten Fall zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zinsansprüche und der eingezahlten Nennbeträge führen.

Der Eintritt eines der oder mehrerer der nachfolgenden Risiken kann auf Seiten des Anlegers den teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals zur Folge haben.

### **1.3 Angaben zur Emittentin**

#### **1.3.1 Verantwortliche Personen**

Die Emittentin (Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt eG) ist verantwortlich für die in diesem Basisprospekt gemachten Angaben.

Der im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stendal eingetragene Sitz der Emittentin ist Wolmirstedt.

Die Emittentin erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen weggelassen wurden, welche die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

#### **1.3.2 Nachtragspflicht**

Treten wesentliche Umstände ein, die einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß § 16 WpPG erforderlich machen, so erfolgt diese Ergänzung unverzüglich. Eine Mitteilung an die Inhaber der Wertpapiere über die Ergänzung des Prospekts erfolgt auf dem Postwege. Der geänderte Prospekt wird nach der behördlichen Billigung an die Inhaber der Wertpapiere versandt.

#### **1.3.3 Gründung, Sitz und Gegenstand des Unternehmens**

Das Unternehmen ist am 15.07.1958 als „Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft V. Parteitag“ gegründet worden.

Im Herbst 1990 erfolgte die Umbenennung in „Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt“. Der Verwaltungssitz der Emittentin befindet sich in Wolmirstedt, Samsweger Straße 22, 39326 Wolmirstedt.

Die Emittentin ist als Vermietungsgenossenschaft tätig. Die aktuelle Satzung, welche die Emittentin zur Ausgabe von Inhaberschuldpapieren ermächtigt, wurde am 09.09.2008 beschlossen und am 12.12.2008 beim Register führenden Amtsgericht Stendal unter der Genossenschaftsregisternummer 2207 eingetragen.

Der Zweck der Emittentin ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Emittentin. Der Zweck ist in § 2 der Satzung verankert.

Die Emittentin verwaltet gegenwärtig (Stand 31.12.2008) 880 eigene Wohneinheiten sowie 162 weitere Einheiten, darunter 1 Gewerbeeinheit, 1 Wohnungseigentumsanlage, die derzeit noch von der Emittentin in Fremdverwaltung betreut wird, sowie mehrere Garagen und Stellplätze.

Von den verwalteten eigenen Wohneinheiten standen zum 31.12.2008 17 Wohnungen leer. Das bedeutet eine Leerstandsquote von 1,93 Prozent.

Alle Wohnungen der Emittentin sind zeitgemäß mit Bad, zentraler Warmwasserversorgung und modernen Heizungssystemen ausgestattet und an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Darüber hinaus sind die Bestände energetisch saniert sowie punktuell mit Aufzügen versehen. Dem demografischen Wandel wird mit der Errichtung von Senioren-WG's Rechnung getragen.



### 1.3.4 Angaben zur Tochter

Am 06.12.2005 wurde das Tochterunternehmen „AWG Immobilien GmbH“ gegründet. Die Emittentin ist alleinige Gesellschafterin dieses Tochterunternehmens. Das Stammkapital der „AWG Immobilien GmbH“ beträgt 100.000 € und ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wurde am 13.02.2006 in das Handelsregister eingetragen und wird gegenwärtig vom Amtsgericht Stendal unter HRB 115121 geführt. Unternehmensgegenstand des Tochterunternehmens ist:

- Der Erwerb und die Bewirtschaftung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Die Errichtung von Gebäuden
- Die Organisation und Vermittlung von Dauerwohnrechten
- Die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Vermittlung für den Abschluss von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume und Wohnräume
- Verpachtung von Garten- und Ackerland
- Baubetreuung von Wohn- und Geschäftshäusern und sonstigen Einheiten
- Übernahme der Verwaltung von Wohnungseigentümer- und Dauerwohnrechtsgemeinschaften
- Die Erbringung von Kundendienstleistungen und sonstigen Leistungen für Mieter und Nutzer der bewirtschafteten, verwalteten und betreuten Grundstücke und Wohnungen sowie für Dritte, für Mitglieder und Vertragspartner der „Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt eG
- Die Führung von Geschäften für Dritte im Bereich der Wohnungswirtschaft und der Seniorenbetreuung
- Durchführung der Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen im Bereich Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

In das Tochterunternehmen sind schrittweise die Bestände aus den Fremdverwaltungen der Emittentin überführt worden. Gegenwärtig verwaltet die Tochter im Rahmen der Geschäftsbesorgung über 2.200 Einheiten.

Die Übernahme weiterer Einheiten zur Verwaltung ist vorgesehen.

2007 hat das Tochterunternehmen einen Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von 1.132.600 € erwirtschaftet.

Es ist vorgesehen der Tochter schrittweise die Verwaltung sämtlicher gegenwärtig vorhandener sowie zukünftig hinzukommender Verwaltungseinheiten der Emittentin zu übertragen. Darüber hinaus ist vorgesehen, die für die Verwaltungstätigkeit notwendigen Mitarbeiter ebenfalls von der Emittentin auf die Tochter überzuleiten.

Zwischen der Emittentin und der Tochter bestehen folgende wesentliche Verträge:

#### **Geschäftsbesorgungsvertrag**

**Inhalt:** Die Tochter übernimmt sämtliche Geschäftsbesorgungen der Emittentin.

Bestandteil sind: kaufmännische Dienstleistungen im Bereich Rechnungswesen/Finanzen, Controlling, Marketing, Auftragsmanagement und Geschäftsführertätigkeit sowie Betreuungstätigkeit der von der GmbH verwalteten Genossenschaften und Gesellschaften

- **Gewerberaummietvertrag**

**Inhalt:** Die GmbH mietet danach ca. 480 qm Bürofläche im Geschäftsgebäude der

Emittentin zu einer monatlichen Miete in Höhe von ca. 5,9 T€ inklusive Betriebskostenvorauszahlung und Nutzungsentgelt für die Gebrauchsüberlassung von Möbeln und Computern

- **Gewerberaummietvertrag für das Sozial-Management**

**Inhalt:** Die GmbH mietet danach ca. 124,20 qm Bürofläche im ehemaligen Geschäftsgebäude der Emittentin zu einer monatlichen Miete in Höhe von 0,7 T€ inklusive Betriebskostenvorauszahlung.

- **Gewerberaummietvertrag für den Regiebetrieb**

**Inhalt:** Die GmbH mietet danach ca. 50,70 qm Bürofläche im ehemaligen Geschäftsgebäude der Emittentin zu einer monatlichen Miete in Höhe von 0,4 T€ inklusive Betriebskostenvorauszahlung und Nutzungsentgelt für die Gebrauchsüberlassung von 4 Garagen.

### **1.3.5 Andere Beteiligungen**

Die Emittentin ist Inhaberin von

- 20 voll eingezahlten Geschäftsanteilen in Höhe von 1.000 € beim Gemeinnützigen Bauverein Wunsdorf eG
- 1 voll eingezahlten Geschäftsanteil in Höhe von 160 € bei der Wohnungsgenossenschaft Gardelegen eG
- 2 voll eingezahlten Geschäftsanteilen in Höhe von 310 € bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Gardelegen sowie
- 1 voll eingezahlter Geschäftsanteil in Höhe von 255 € bei der Wohnungsgenossenschaft „Frohe Zukunft“ Niederodeleben eG
- Geschäftsanteilen in Höhe von 700 € bei der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH Berlin

Die Emittentin verfolgt seit dem Jahr 2001 eine neue Strategie. Sie erhöhte und erhöht schrittweise die Geschäftsbesorgungs- und Dienstleistungstätigkeiten für Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen und baut auf diese Weise die Fremdverwaltung aus. Derzeit werden im Rahmen dieser Strategie mehr als 2.600 Verwaltungseinheiten von fünf weiteren Kommunalen Gesellschaften und Genossenschaften von der Emittentin fremd verwaltet.

Die Fremdverwaltung umfasst bei einigen Unternehmen die gesamte Geschäftsbesorgung, für andere Unternehmen übernimmt die Emittentin lediglich die Dienstleistungsfunktionen.

### **1.3.6 Interessenkonflikte**

An der Emission der Wertpapiere sind lediglich die Emittentin als ausgebende Stelle sowie die Mitglieder der Emittentin als Adressaten des Wertpapierangebots beteiligt.

Das Vorstandsmitglied der Emittentin Herr Siegfried Bärhold ist gleichzeitig einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Tochter „AWG Immobilien GmbH“ und in dieser Funktion von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Ein Interessenkonflikt ergibt sich hieraus jedoch nicht.

Die „AWG Immobilien GmbH“ führt Dienstleistungen für die Emittentin und den Unternehmensverbund aus. Somit stellt die Tochter die notwendigen Mitarbeiter für die Durchführung und die Abwicklung der Emission zur Verfügung.

Ein Interessenkonflikt ergibt sich hieraus jedoch ebenfalls nicht.

### **1.3.7 Abschlussprüfer und Aufsichtsbehörde**

Die Abschlussprüfungen werden bei der Emittentin durchgeführt vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. Der Sitz des Verbandes befindet sich in der Olvenstedter Straße 66 in 39108 Magdeburg.

Die Emittentin unterliegt keiner Aufsicht durch eine Aufsichtsbehörde.

### 1.3.8 Unternehmensdarstellung

#### aa) Geschäftsüberblick

Bei der Emittentin handelt es sich steuerrechtlich um eine Vermietungsgenossenschaft mit derzeit 973 Mitgliedern (Stand 31.12.2008). Der Zweck der Emittentin ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Emittentin. Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten und betreuen. Zur Erreichung/Sicherung des Zwecks der Emittentin können Beteiligungen erworben und Tochtergesellschaften im Inland gegründet werden. Eine Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nicht-Mitglieder ist unter vom Vorstand und Aufsichtsrat zu benennenden Voraussetzungen zugelassen. Das Geschäftsguthaben beläuft sich zum 31.12.2008 auf € 1.122.262,37.

Eine Nachschusspflicht der Mitglieder im Falle einer Insolvenz besteht nicht.

#### bb) Wesentliche Kennzahlen

##### bb.1) Finanzkennzahlen (in €)

	2009 (ungeprüft)	2008	2007
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.191.683	4.028.970	3.853.210
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-53.996	86.576	-128.901
Investitionen i.d.Bestand (nicht geprüft; Quelle: Bilanz) davon...		589.022	2.167.818
...Kauf immaterieller Vermögensgegenstände			12.176
...Komplexmodernisierung:		165.300	1.242.694
...Grundstückskauf:		102.692	
... Kauf Betriebs- und Geschäftsausstattung:		1.242	14.295
...Bauvorbereitungskosten Doppelhäuser:		23.242	32.580
...Instandhaltung:		192.754	300.957
...Instandsetzung:		103.791	148.233
...Sanierung Verwaltungsgebäude:			40.606
...Neubau Verwaltungsgebäude:			376.277
Bilanzsumme	30.028.170	29.331.594	29.465.061
Anlagevermögen	28.078.506	27.667.480	27.910.913
Umlaufvermögen	1.897.304	1.664.115	1.553.222
Eigenkapital	10.602.801	10.718.059	10.732.926
Eigenkapitalquote <sup>2</sup>	35,31 %	36,54 %	36,43 %

##### bb.2) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen<sup>3</sup>

	2008	2007
Anzahl eigener Wohneinheiten	880	880
Anzahl eigener Gewerbeeinh.	9	9
Anzahl eigener Garagen/Stellpl.	428	428
Wohn- und Nutzfläche (qm) <sup>4</sup>	55.239	55.189
Durchschnittl. Sollmiete/qm <sup>5</sup> (in €)	4,37	4,27
Instandhaltungskosten (in €)	ca. 296.500	ca. 449.200
Leerstand am Bilanzstichtag	17 (Wohneinheiten)	29 (Wohneinheiten)
Leerstandsquote	1,93 %	3,29 %

<sup>2</sup> Eigenkapitalquote = Eigenkapital gemäß Bilanz/Bilanzsumme

<sup>3</sup> Quelle: Lagebericht 2007 bzw. 2008

<sup>4</sup> Umfasst Wohnfläche (2007: 53.390 qm; 2008: 53.440 qm) und Nutzfläche (2007: 1.799 qm; 2008: 1.799 qm) aus Gewerbevermietung

<sup>5</sup> Umfasst Wohneinheiten ohne Betriebskosten

### bb.3) Alter der jüngsten Finanzinformationen

Die Zwischeninformationen unter Punkt 3.1 -cc) datieren vom 31.12.2009.

Die Finanz – Informationen des Geschäftsberichts für 2008 datieren vom 31.12.2008.

### cc) Jüngste wichtige Ereignisse

Im Jahr 2008 erfolgte die Übernahme der Geschäfte der Wohnungsgesellschaft Wefensleben durch die Emittentin (zu 35%) und die Tochter (zu 65%). Die Geschäftsbesorgung begann am 01.09.2009 und endet gemäß des Geschäftsbesorgungsvertrags grundsätzlich nach Ablauf von 5 Jahren, somit am 31.08.2014. Der Vertrag enthält zusätzlich die Option einer Vertragsverlängerung um 1 Jahr. Derzeit ist noch nicht entschieden, ob die Option der Vertragsverlängerung ausgeübt werden wird.

Die Übernahme der Geschäfte der Wohnungsgesellschaft Wefensleben wirkte sich auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin umsatzsteigernd aus. Die Tochter verzeichnet eine Steigerung des Umsatzes von ca. 130.000 € pro Jahr.

Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit der Übernahme der Geschäfte zwei weitere Mitarbeiter in Vollzeit eingestellt worden und das Serviceangebot erweitert worden.

### dd) Investitionen

Da in den letzten Jahren der gesamte Bestand voll- bzw. teilsaniert wurde, sollen nun die Wohnungsangebote um kundenindividuelle Produkte entsprechend der Nachfrage ergänzt werden. Der Bau einer weiteren „Senioren-WG“ mit fünf bis sieben Einheiten sowie der Bau von Doppelhäusern in Wolmirstedt sind konkret in Planung.

Darüber hinaus soll in Gardelegen das Projekt „Wohnen im Alter“ realisiert werden.

Seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten Jahresabschlusses sind keine wichtigen Investitionen getätigt worden.

### ee) Bedeutende künftige Vorhaben/Tendenzielle Informationen

Schwerpunkt der zukünftigen Tätigkeit der Emittentin wird weiterhin die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände über die Tochter sein sowie das Anbieten und Erweitern der Dienstleistungsangebote für die Mitglieder und Mieter.

Ab dem 01.01.2010 vergrößert sich der zu bewirtschaftende Bestand um 446 Verwaltungseinheiten. Grund ist die Übernahme der Geschäfte der Wohnungsgesellschaft Wefensleben.

Die Emittentin und die Tochter beabsichtigen gleichfalls, einen kleinen Immobilienbestand in Wolmirstedt zu erwerben. Das Investitionsvolumen wird hierfür 3,5 Mio betragen und wird unter Beachtung steuerrechtlicher Aspekte gemeinsam erworben.

Darüber hinaus sind ab 2010/2011 ca. 3 Fusionen geplant, die schrittweise durchgeführt werden sollen. Dies betrifft Unternehmen, an denen die Emittentin bereits beteiligt ist.

Sowohl die für diese künftigen Vorhaben notwendigen Beschlüsse der Gremien der Emittentin als auch die Zusage zur Finanzierung durch die finanzierende Bank liegen bereits vor.

### Im Einzelnen:

- Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungsbestände

Die Emittentin ist Eigentümerin von Grundstücken mit einer Fläche von insgesamt 78.094 qm. 81,8 % der Wohneinheiten befinden sich in Wolmirstedt und 18,2 % in Zielitz. Im Jahr 2007

hat die Emittentin zusätzlich Bestände mit einer Gesamtfläche von 4.080 qm in Gardelegen erworben.

Alle Bestände sind dem mittleren und gehobenen Segment zuzuordnen.

Die Bausubstanz besteht zu 76,1 % aus in industrieller Bauweise gefertigten Gebäuden. Der Restbestand wurde in monolithischer Bauweise errichtet.

Es ist der Ankauf weiterer Grundstücke geplant, um die kundenindividuellen Einheiten bauen zu können.

- Entwicklung der Netto- und Bruttomietpreise (€/qm)

	2008	2007	2006
Miete*	4,37	4,27	4,22
Kalte Betriebskosten	0,93	0,85	0,85
Warme Betriebskosten	0,89	0,84	0,87
Brutto-Miete	6,19	5,96	5,94

\*Wohnungs- und Gewerbeeinheiten

Der Anstieg der Grundmiete im Geschäftsjahr begründet sich aus den Einzelmodernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen (Wohnungsinnentüren, Elektroumstellung auf DIN, Fußbodensanierung u.a.). Daneben entfaltete die Komplexmodernisierung aus dem Jahr 2007 in 2008 die volle mietrechtliche Wirkung. Diese sowie andere Modernisierungsmaßnahmen bewirkten und bewirken eine erhebliche Einsparung bei den kalten und warmen Betriebskosten. Hier lag die Emittentin 2008 mit 1,82 €/qm deutlich unter dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt, der 2,13 €/qm beträgt.

- Entwicklung von Leerstand und Erlösschmälerungen

	2008	2007	2006
Leerstand	17 Wohnungen	29 Wohnungen	26 Wohnungen
Leerstandsquote	1,93 %	3,3 %	3,0 %
Erlösschmälerungen	116.900 €	133.300 €	130.600 €

- Entwicklung des Mitgliederbestandes

Geschäftsjahr	Mitglieder (am 01.01.d.J.)	Zugang	Abgang	Mitglieder (am 31.12.d.J.)
1998	976	77	84	969
1999	969	63	91	941
2000	941	40	53	928
2001	928	83	68	943
2002	943	98	81	960
2003	960	78	71	967
2004	967	67	71	963
2005	963	89	83	969
2006	969	86	88	967
2007	967	86	88	965
2008	965	81	73	973

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war innerhalb der letzten zehn Jahre uneinheitlich. Insgesamt nahm die Zahl der Mitglieder jedoch zu.

#### ff) Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage

Seit dem 31.12.2008 sind keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage eingetreten.

#### gg) Wettbewerbsposition

Die Emittentin agiert auf einem regionalen Markt, der derzeit mehr als 5.000 Wohneinheiten (Miet- und Eigentumswohnungen) anbietet. Gemessen an dieser Zahl beträgt der Marktanteil der Emittentin 16,4 %. Bezogen auf den Markt der Mietwohnungen ( ca. 3.900) beträgt der Marktanteil der Emittentin 22,3 % (relativer Marktanteil).

Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis Börde, dem die Stadt Wolmirstedt angehört, 9,5 % und liegt damit deutlich unter den Werten der übrigen Landkreise oder kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt, die eine Arbeitslosenquote von 11,8 % oder mehr aufweisen (Stand: 2008; Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

Das verfügbare Einkommen entwickelte sich in den Jahren 1995 bis 2006 stets überdurchschnittlich, lag also jeweils über dem Landesdurchschnitt. Im Jahr 2006 betrug das verfügbare Einkommen privater Haushalte je Einwohner 14.981 €. Der Landesdurchschnitt lag bei 14.332 € (Stand: 2008; Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

Die gegenwärtigen Bedingungen wie der demografische Wandel, die verschlechterte Wirtschafts- und Finanzlage sowie die Abwanderung führen zu einem Verdrängungswettbewerb, dem sich die Emittentin ausgesetzt sieht. Dem wirkt sie durch den Ausbau der Serviceleistungen für die Mieter, zielgruppenorientierter Bestandserweiterung und zusätzlichen Marketing – Maßnahmen entgegen.

#### hh) Märkte, auf denen die Emittentin tätig ist

Die Emittentin ist lediglich in Sachsen-Anhalt und hier insbesondere im Raum Magdeburg geschäftlich tätig. Adressaten ihrer Leistungen sind zum einen andere Wohnungsunternehmen, wenn es um die Leistung „Geschäftsbesorgung“ geht, zum anderen Verbraucher, wenn es um die Leistung „Überlassung von Miet- und/oder Gewerberäumen“ geht.

#### ii) Organisationsstruktur

Die Emittentin ist zu 100 % Gesellschafterin der „AWG Immobilien GmbH“, die unter Punkt III.3 bereits näher beschrieben wurde. Weitere Töchter existieren nicht.

Die Emittentin ist rechtskonform mit drei Organen ausgestattet: Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliederversammlung.

##### ii.1) Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung kommt regulär einmal im Jahr spätestens am 30.06. eines Jahres zusammen. Außerordentliche Mitgliederversammlungen werden einberufen, wenn es das Genossenschaftsgesetz oder die Satzung der Emittentin verlangen und wenn es im Interesse der Emittentin erforderlich ist.

Die Mitgliederversammlung ist laut Satzung zuständig für:

- Beratung des Lageberichts, des Berichts des Aufsichtsrates und dem Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG

und beschließt über:

- Satzungsänderungen
- Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, GuV, Anhang)
- Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns
- Deckung des Bilanzverlustes
- Entscheidung über die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung
- Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
- Wahl der Aufsichtsratsmitglieder
- Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern

- Führung von Prozessen gegen im Amt befindliche und ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung
- Ausschluss von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aus der Genossenschaft
- Die nach § 49 GenG erforderliche Beschränkung für Kredite
- Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel
- Auflösung der Genossenschaft
- Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung (§ 43a GenG)
- Gewährung von Genussrechten
- Die Genehmigung von Richtlinien für Gemeinschaftsleistungen
- Den Rahmen für die Zahl der zugelassenen investierenden Mitglieder sowie für die Übernahme weiterer Geschäftsanteile durch diese
- Die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibung

## ii.2) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht zur Zeit aus fünf Mitgliedern. Diese sind:

Eckart Jeschke (Vorsitzender)	Architekt
Carmen Fügner	Ing.-Ökonom
Gerhard Heidenreich	Dipl. Volkswirt
Jürgen Müller	Dipl. Ing.-Ökonom
Dr. Hans-Jürgen Zander	Dr. phil. habil

Das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Manfred Niemann (Elektriker) schied zum 30.09.2009 aus.

Die Geschäftsadresse des Aufsichtsrats befindet sich am Sitz der Emittentin: Samsweger Straße 22, 39326 Wolmirstedt.

## ii.3) Vorstand

Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern. Diese sind:

Siegfried Bärhold (Sprecher)	Dipl. oec./Dipl. Immobilien- und Wohnungswirt (FWI)
Hans-Martin Grabe	Bauingenieur

Der Altersdurchschnitt der Mitarbeiter der Emittentin beträgt 42 Jahre. Im Jahr 2010 wird er bei 40 Jahren liegen.

Die Geschäftsadresse des Vorstandes befindet sich am Sitz der Emittentin: Samsweger Straße 22, 39326 Wolmirstedt.

### **1.3.9 Gerichts- und Schiedsverfahren**

Die Emittentin führt derzeit lediglich Mahnverfahren sowie einige Leistungsklagen auf Zahlung offener Mietforderungen gegen säumige Mieter.

### **1.3.10 Angaben zum Rating**

Die Emittentin erhielt von der DKB ein Rating von 2,0 auf einer Skale von 1 bis 15, wobei 1,0 den bestmöglichen Wert darstellt. Die Nord LB vergab die Note 1,9.

Darüber hinaus ist die Emittentin von der deutschen Bundesbank als „notenbankfähig“ eingestuft worden. Wesentliche Voraussetzung zur Erlangung der Notenbankfähigkeit ist eine hohe Bonität des

Schuldners. Diese ist der Emittentin mit Schreiben vom 04.11.2008 durch die deutsche Bundesbank bescheinigt worden. Die Einstufung als „notenbankfähig“ gilt grundsätzlich ein Jahr. Nach Ablauf des Jahres muss zur erneuten Erlangung dieser Einstufung die Bonitätsprüfung wiederholt werden. Darüber hinaus können Änderungen des Bonitätsurteils jederzeit auf Grund neuer Informationen bzw. Erkenntnisse möglich sein.

### **1.3.11 Dokumenteneinsicht**

Während der Gültigkeitsdauer des Basisprospekts sind die folgenden Dokumente am Verwaltungssitz der Emittentin in der Samsweyer Straße 22 in 39326 Wolmirstedt in Papierform einsehbar:

- Satzung der Emittentin
- Sämtliche Berichte, Schreiben und sonstige Dokumente sowie historische Finanzinformationen (für die Jahre 2007 und 2008), die in den Prospekt aufgenommen wurden, insbesondere:
- Das Verkehrswertgutachten
- Die Finanz – Zwischeninformationen (aufgeführt unter Punkt 3.1 –cc )

## **Teil 2)**

### **2.1 Angaben zum Handel der Wertpapiere**

Die Zulassung der Wertpapiere für die Teilnahme am Handel an einem organisierten Markt wurde und wird nicht beantragt. Die Teilnahme am Handel an einem organisierten Markt ist auch nicht vorgesehen.

### **2.2 Zusätzliche Angaben**

Es sind keine zusätzlichen Angaben erforderlich.

### **2.3 Endgültige Angebotsbedingungen**

#### **2.3.1 Gründe für das Angebot und die Verwendung der Nennbeträge**

Die Gründe für das Angebot sind:

- Verbesserung der Liquidität

Die verbesserte Liquidität soll den Handlungsspielraum für die weiteren Neubau- und Instandhaltungstätigkeiten erweitern.

- Anbieten einer attraktiven Sparmöglichkeit für die Mitglieder

Der Service für die Mitglieder soll um diese Sparmöglichkeit erweitert werden. Insbesondere die gewählte Stückelung soll allen Mitgliedern die Nutzung dieses Angebots ermöglichen.

- Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb

Derzeit gibt es noch verhältnismäßig wenige Wohnungsunternehmen, die Ihren Kunden diesen zusätzlichen Service bietet. Die Emittentin erwartet durch die Emission einen Zuwachs an Mitgliedern.

Die geschätzten Gesamtkosten für das Angebot betragen 32.000 €.

Der Nettobetrag der Erträge wird auf 968.000 € geschätzt. Es wird erwartet, dass dieser geschätzte Nettobetrag innerhalb der ersten drei Jahre ab Emissionsbeginn eingenommen wird.



Der Nettobetrag soll wie folgt verwendet werden:

- Verbesserung der Liquidität im Tagesgeschäft      => 30 % des Nettobetrags
- Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen      => 30 % des Nettobetrags
- Anlage bei Banken      => 40 % des Nettobetrags

Die Verwendungszwecke sind in ihrer Priorität gleichrangig.

### 2.3.2 Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

#### aa) Einzelheiten zu den angebotenen Wertpapieren

	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ [•]
<b>Nennbetrag</b>	500,00 €	1.000,00€	5.000,00€	[•]
<b>Zinsen p.a.</b>	2,75%	3,50%	4,25%	[•]
<b>Laufzeit</b>	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	[•]
<b>Laufzeit-Beginn</b>	01.07.2010	01.07.2010	01.07.2010	[•]
<b>Laufzeit-Ende</b>	30.06.2013	30.06.2015	30.06.2020	[•]
<b>Zinsfälligkeitstermin</b>	1x jährlich 01.07.	1x jährlich 01.07.	1x jährlich 01.07.	[•]
<b>Wertpapierkennnummer</b>	A1CRM0 DE000A1CRM06	A1CRM1 DE000A1CRM14	A1CRM3 DE000A1CRM30	[•]
<b>Anzahl effektiver Stücke</b>	500	500	50	[•]

Es handelt sich hierbei um eine Selbstemission, so dass die Wertpapiere direkt über die Emittentin zu erwerben sind.

Bei den Wertpapieren handelt es sich um Inhaberpapiere. Der Anleihegläubiger wird somit auf der Urkunde nicht namentlich erwähnt.

Die Wertpapiere wurden auf der Grundlage des deutschen Rechts geschaffen und werden ab dem 01.07.2010 ausgegeben und am Ende der jeweiligen Laufzeit zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht zuvor zurückgezahlt wurden. Den Wertpapieren werden Zinscoupons in der Anzahl der Jahre der jeweiligen Laufzeit beigelegt; Bsp: Wertpapier mit 500,00€ Anlagebetrag erhält 3 Zinscoupons, einen für jedes Jahr der Gesamtlaufzeit. Der jährliche Zinsbetrag beträgt 13,75 €.

Die Zinsen werden nachträglich jährlich zum 01.07. fällig. Die Auszahlung erfolgt dann innerhalb der ersten vier Wochen ab Fälligkeit des Zinsanspruchs rückwirkend für das vorangegangene Laufzeit-Jahr.

Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung nach der Zinsrechnungsmethode der deutschen kaufmännischen Zinsrechnung (30/360).

Die erste Zinszahlung erfolgt am 01.07.2011. Die Gesamtsumme der Emission beträgt 1.000.000 €.

Der Zulässigkeit einer Emission von Inhaberschuldverschreibungen ist durch Beschluss der Mitgliederversammlung vom 09.09.2008, im Rahmen der Satzungsänderung vom 09.09.2008, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgerichtes Stendal am 12.12.2008, zugestimmt worden. Weiterer Genehmigungen für die Emission bedarf es nicht.

Die Emittentin behält keine Einkommensteuer auf die Wertpapiere (Zinsbeträge oder Nennbeträge) bei Auszahlung zurück. Eine derartige Verantwortung wird seitens der Emittentin auch nicht übernommen. Erträge aus Kapitalvermögen sind vom Inhaber des Wertpapier/der Wertpapiere im Rahmen der Einkommensteuererklärung anzugeben.

#### bb) Angebotsdauer

Das Angebot ist befristet. Die Befristung der einzelnen Emissionen ergibt sich aus der jeweils vorgesehenen Laufzeit.

### cc) Antragsverfahren

Der Antrag auf Erwerb eines Wertpapiers ist vom Interessenten durch Übermitteln des Kaufantrags an die Emittentin zu stellen. Hieran schließt sich das persönliche Beratungsgespräch unter Einbezug des Wertpapierprospekts an. Die Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgt im Anschluss des Beratungsgesprächs.

### dd) Nennbeträge

Erworben werden können nur Wertpapiere mit den bereits unter Punkt 2.3.2 –aa) aufgeführten Nennbeträgen. Abweichungen sind nicht möglich, so dass der Mindestanlagebetrag derzeit 500,00 € und der Höchstbetrag 5.000,00 € beträgt. Mit dem Erwerb mehrere Wertpapiere ist es allerdings auch möglich insgesamt einen höheren Betrag als 5.000,00 € anzulegen.

### ee) Fristen/Lieferung der Wertpapiere/Zahlstelle

Die Ausgabe der Urkunden erfolgt nach Eingang der Nennbeträge auf dem Konto der Emittentin in deren Gebäude. Zins- und Bonuszahlungen sowie Rückzahlung der Nennbeträge erfolgen innerhalb von vier bis sechs Wochen nach Fälligkeit.

Die Auszahlung erfolgt durch die Emittentin (Zahlstelle) an deren Verwaltungssitz.

### ff) Offenlegung der Ergebnisse des Angebots

Die Ergebnisse des Angebots sowie die Entwicklungen der Emission werden im Rahmen der Mitgliederversammlung dargelegt und erläutert.

## **2.3.3 Anleihebedingungen**

Bei den nachfolgend aufgeführten Anleihebedingungen handelt es sich um die endgültigen Bedingungen der Emittentin für die unter Punkt 2.3.2 –aa) aufgeführten Emissionen.

Hinweis:

Die Paragraphen 1 und 5 Absatz 8 dieser Anleihebedingungen sind in ihrer Formulierung gattungsabhängig. Die übrigen Paragraphen gelten einheitlich für alle Gattungen; auf die mehrfache Wiedergabe dieser Regelungen wurde daher aus Rücksicht auf die Lesbarkeit und den Umfang des Prospekts verzichtet.

### **Typ 1**

#### § 1 Geltungsbereich, Emissionsvolumen, Laufzeit

(1) Diese Anleihebedingungen gelten für die folgenden, von der AWG im Wege der Selbstemission als effektive Stücke auszugebenden Inhaberschuldverschreibungen:

Nominalbetrag:	500,00 €
Zinsen p.a.:	2,75 %
Laufzeit:	3 Jahre

(2) Vorgesehen ist die Emission von 500 Inhaberschuldverschreibungen des in Absatz 1 genannten Typs. Das entspricht einem Emissionsvolumen von 250.000 €.

(3) Bei dem angegebenen Zinssatz handelt es sich um einen festen Zinssatz.

(4) Die Laufzeit beginnt am 01.07.2010. Die Inhaberschuldverschreibungen werden fällig am 01.07.2013.

## **Typ 2**

### § 1 Geltungsbereich, Emissionsvolumen, Laufzeit

(1) Diese Anleihebedingungen gelten für die folgenden, von der AWG im Wege der Selbstemission als effektive Stücke auszugebenden Inhaberschuldverschreibungen:

Nominalbetrag:	1.000,00 €
Zinsen p.a.:	3,50 %
Laufzeit:	5 Jahre

(2) Vorgesehen ist die Emission von 500 Inhaberschuldverschreibungen des in Absatz 1 genannten Typs. Das entspricht einem Emissionsvolumen von 500.000 €.

(3) Bei dem angegebenen Zinssatz handelt es sich um einen festen Zinssatz.

(4) Die Laufzeit beginnt am 01.07.2010. Die Inhaberschuldverschreibungen werden fällig am 01.07.2015.

## **Typ 3**

### § 1 Geltungsbereich, Emissionsvolumen, Laufzeit

(1) Diese Anleihebedingungen gelten für die folgenden, von der AWG im Wege der Selbstemission als effektive Stücke auszugebenden Inhaberschuldverschreibungen:

Nominalbetrag:	5.000,00 €
Zinsen p.a.:	4,25 %
Laufzeit:	10 Jahre

(2) Vorgesehen ist die Emission von 50 Inhaberschuldverschreibungen des in Absatz 1 genannten Typs. Das entspricht einem Emissionsvolumen von 250.000 €.

(3) Bei dem angegebenen Zinssatz handelt es sich um einen festen Zinssatz.

(4) Die Laufzeit beginnt am 01.07.2010. Die Inhaberschuldverschreibungen werden fällig am 01.07.2020.

## **Typ [•]**

### § 1 Geltungsbereich, Emissionsvolumen, Laufzeit

(1) Diese Anleihebedingungen gelten für die folgenden, von der AWG im Wege der Selbstemission als effektive Stücke auszugebenden Inhaberschuldverschreibungen:

Nominalbetrag:	[•] €
Zinsen p.a.:	[•] %
Laufzeit:	[•] Jahre

(2) Vorgesehen ist die Emission von [•] Inhaberschuldverschreibungen des in Absatz 1 genannten Typs. Das entspricht einem Emissionsvolumen von [•] €.

(3) Bei dem angegebenen Zinssatz handelt es sich um einen festen Zinssatz.

(4) Die Laufzeit beginnt am [•]. Die Inhaberschuldverschreibungen werden fällig am [•].

### § 2 Erwerb der Inhaberschuldverschreibung

- (1) Der Erwerber muss Mitglied der AWG sein.
- (2) Das Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags über eine oder mehrere Inhaberschuldverschreibung(en) erfolgt schriftlich durch einen Kaufantrag, der von der AWG angenommen werden muss.
- (3) Die Annahme des Angebots erfolgt durch Unterzeichnung eines Begebungsvertrags durch den Erwerber und die Vorstandsmitglieder der AWG bzw. eines Vorstandsmitglieds und eines Prokuristen.
- (3) Vor dem Abschluss des Begebungsvertrags ist ein Beratungsgespräch durchzuführen, in welchem der Erwerber über die Risiken der Geldanlage aufgeklärt wird.  
Das Gespräch ist zu protokollieren und nach Durchführung von dem Erwerber zu bestätigen. Der Erwerber erhält eine Abschrift des Protokolls.
- (4) Die Inhaberschuldverschreibungsurkunde (Mantel) sowie die dazugehörigen Zinscoupons (Bogen) werden dem Erwerber nach Eingang des Nominalbetrags auf dem von der AWG benannten Konto persönlich und gegen Unterschriftsleistungen übergeben.
- (5) Die Übergabe nach Absatz 4 findet in den Räumen der AWG an deren Verwaltungssitz in der Samsweger Straße 22 in 39326 Wolmirstedt statt.

### § 3 Wertpapierprospekt

Dem Erwerber ist spätestens eine Woche vor dem Beratungsgespräch ein Wertpapierprospekt zu übergeben.

### § 4 Skriptur

- (1) Die Inhaberschuldverschreibung ist mit den Originalunterschriften der Vorstandsmitglieder der AWG bzw. eines Vorstandsmitglieds und eines Prokuristen sowie mit einem Siegel zu versehen.
- (2) Jeder Inhaberschuldverschreibung ist 1 Zinscoupon pro Jahr der Laufzeit beizufügen. Die Zinscoupons sind ebenfalls mit den Originalunterschriften der Vorstandsmitglieder der AWG bzw. eines Vorstandsmitglieds und einem Prokuristen zu versehen.
- (3) Die eigenhändigen Unterschriften der Vorstandsmitglieder der AWG können in den Fällen der Absätze 1 und 2 jeweils durch ein Faksimile ersetzt werden.

### § 5 Verzinsung

- (1) Der Nominalbetrag ist vom Tag des Geldeingangs auf dem Konto der AWG entsprechend § 1 Absatz 1 zu verzinsen.
- (2) Die Zinsen werden jeweils zum 01.07. eines Jahres, erstmalig am 01.07.2011, fällig.
- (3) Die Zinszahlungen erfolgen rückwirkend und jeweils in den ersten vier Wochen nach Eintritt der Fälligkeit.
- (4) Zinszahlungen erfolgen in bar oder per Überweisung und nur gegen Übergabe des gültigen Zinscoupons. Der Zinscoupon ist im Original vorzulegen.

- (5) Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu zahlen, so findet zur Berechnung des Zinsbetrags die Methode „30/360“ Anwendung.
- (6) Die AWG ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, bei Einlösung der Zinscoupons die Berechtigung des Einreichenden zu prüfen.
- (7) Der Anleihegläubiger hat hinsichtlich der Geltendmachung der Ansprüche auf die Zinszahlungen ein Wahlrecht. Das Wahlrecht kann für jedes Laufzeit-Jahr separat ausgeübt werden.  
Ist die Geltendmachung eines Zinsanspruchs nicht beabsichtigt, so hat der Anleihegläubiger dies der AWG bis zum Eintritt der Fälligkeit des jeweiligen Zinsanspruchs schriftlich mitzuteilen.

#### **Typ 1**

- (8) Wird ein Zinsanspruch nicht geltend gemacht, so erhöht sich dieser Anspruch um einen Bonusbetrag in Höhe von 0,75 € je nicht geltend gemachten Zinsanspruch.

#### **Typ 2**

- (8) Wird ein Zinsanspruch nicht geltend gemacht, so erhöht sich dieser Anspruch um einen Bonusbetrag in Höhe von 1,50 € je nicht geltend gemachten Zinsanspruch.

#### **Typ 3**

- (8) Wird ein Zinsanspruch nicht geltend gemacht, so erhöht sich dieser Anspruch um einen Bonusbetrag in Höhe von 7,50 € je nicht geltend gemachten Zinsanspruch.

#### **Typ [•]**

- (8) Wird ein Zinsanspruch nicht geltend gemacht, so erhöht sich dieser Anspruch um einen Bonusbetrag in Höhe von [•] € je nicht geltend gemachten Zinsanspruch.

#### § 6 Rückzahlung

- (1) Die Rückzahlung des Nominalbetrags erfolgt binnen vier bis sechs Wochen nach Eintritt der Fälligkeit der Inhaberschuldverschreibung und ab Rückgabe der Urkunde. Die Urkunde ist im Original vorzulegen.
- (2) Die Rückzahlung des Nominalbetrags erfolgt ausschließlich bargeldlos durch Überweisung. § 5 Abs. 6 gilt entsprechend.

#### § 7 Vorlegungsfrist, Verjährung

- (1) Die Vorlegungsfrist für die Inhaberschuldverschreibung wird gemäß § 801 Abs. 3 auf 2 Jahre abgekürzt.
- (2) Die Vorlegungsfrist für Zinscoupons wird gemäß § 801 Abs. 3 auf 2 Jahre abgekürzt. Sie beginnt mit dem Eintritt der Fälligkeit der Zinsforderung gemäß § 5 Abs. 2 zu laufen.
- (3) Abweichend von Abs. 2 beträgt die Vorlegungsfrist für nicht geltend gemachte Zinsansprüche nach § 5 Abs. 7 2 Jahre von dem Ende des Jahres, in dem die Inhaberschuldverschreibung fällig wird.
- (4) Die Verjährungsfrist für innerhalb der Vorlegungsfrist vorgelegte Inhaberschuldverschreibungen und Zinscoupons beträgt 2 Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.

#### § 8 Zahlstelle

Die Auszahlung der fälligen Zinsen und Bonusbeträge gemäß § 5 sowie die Rückzahlung der Nominalbeträge gemäß § 6 erfolgt in den Räumen der AWG an deren Verwaltungssitz.

### § 9 Verlust des Zinscoupons

Im Falle des Verlustes eines Zinscoupons ist der Anspruch aus § 804 Abs. 1 S. 1 BGB, vorbehaltlich einer abweichenden Einzelfallentscheidung, ausgeschlossen.

### § 10 Übertragung

- (1) Der Anleihegläubiger ist berechtigt, die Forderung aus der Inhaberschuldverschreibung durch Übergabe der Urkunde jederzeit an Dritte abzutreten.
- (2) Der neue Anleihegläubiger hat der AWG die Abtretung der Forderung unverzüglich schriftlich unter Nennung des bisherigen Anleihegläubigers, der laufenden Nummer der Urkunde sowie den persönlichen Daten zu seiner Person anzuzeigen.

### § 11 Kündigung

- (1) Im Falle des Zahlungsverzugs der AWG ist der Anleihegläubiger zur Kündigung der Inhaberschuldverschreibung vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit berechtigt.
- (2) Außer in den Fällen des Absatzes 1 ist eine Kündigung der Inhaberschuldverschreibung durch den Anleihegläubiger vor Ablauf der Laufzeit nur auf Antrag und nur im Rahmen einer Einzelfallentscheidung möglich. Der Antrag ist schriftlich unter Angabe der Gründe gegenüber dem Vorstand zu stellen.
- (3) Im Übrigen ist die Kündigung vor Ablauf der festgelegten Laufzeit durch eine der Vertragsparteien ausgeschlossen.
- (4) Bei Beendigung des Vertrags vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit erfolgt eine anteilige Auszahlung der Zinsen und etwaiger Bonusbeträge. § 5 Abs. 5 gilt entsprechend.

### § 12 Aufrechnung

- (1) Im Falle des Todes des Anleihegläubigers ist die AWG berechtigt gemäß §§ 387 ff BGB gegen noch bestehende Ansprüche auf Leistung aus der Urkunde mit eigenen Forderungen gegenüber dem Rechtsnachfolger aufzurechnen.
- (2) Die AWG ist auch im Falle einer Kündigung nach § 11 Abs. 1 oder 2 zur Aufrechnung gemäß § 12 Abs. 1 berechtigt.

### § 13 Ausübung von Gläubigerrechten

Die Ausübung der gesetzlich bestimmten Gläubigerrechte wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen gewährleistet.

### § 14 Ausübung von Informationsrechten, Bekanntmachungen

- (1) Die Ausübung von Informationsrechten wird im Rahmen der jährlichen Mitgliederversammlung gewährleistet.
- (2) Mitteilungen und Bekanntmachungen an die Anleihegläubiger erfolgen auf den Internetseiten der AWG.

### § 15 Steuern/Abzüge

- (1) Zinserträge aus Inhaberschuldverschreibungen sind nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 32d EStG einkommensteuerpflichtig und vom Anleihegläubiger zu versteuern.

(2)Die Auszahlung der fälligen Zinsen sowie des fälligen Nominalbetrags nach Ablauf der Laufzeit erfolgen ohne Abzug gegenwärtiger oder künftiger Steuern oder Abgaben, soweit ein solcher Abzug durch die AWG nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

#### § 16 Besicherung

Zur Besicherung des Nominalbetrags des Anleihegläubigers verpflichtet sich die Anleiheschuldnerin eine Buchgrundschuld zu bestellen.

#### § 17 Gerichtsstand, anwendbares Recht und Erfüllungsort

(1)Gerichtsstand ist Wolmirstedt.

(2)Auf die sich aus dem Erwerb der Inhaberschuldverschreibung ergebenden Rechtsbeziehungen zwischen dem Anleihegläubiger und der AWG findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

(2)Erfüllungsort für alle Leistungen aus der Inhaberschuldverschreibung ist der Sitz der AWG.

#### § 18 Teilunwirksamkeit

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

### **2.3.4 Verkehrswertgutachten**

Die Sachverständige hat die Verwendung der nachfolgenden Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens in dem vorliegenden Basisprospekt genehmigt.

**Dipl.-Kffr./Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH)  
Steffi Bergmann**

Jersleber Straße 14  
39326 Wolmirstedt

Von der Ingenieurkammer Sachsen  
Anhalt öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Telefon: 039201/30432  
Telefax: 039201/30433  
eMail: ing.bergmann@t-online.de

---

#### **Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens**

Bewertungsobjekt:	Mehrfamilien-Wohnhaus
Adresse:	39326 Zielitz, Am Mühlenberg 20 bis 25
Auftraggeber/	Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt eG
Eigentümer:	Samsweger Str. 22, 39326 Wolmirstedt
Wertermittlungsstichtag:	15. Juli 2009

---

## **1 Vorbemerkungen**

Von der Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt eG vertr. d. d. Vorstand Herrn Siegfried Bärhold wurde ich beauftragt, den Verkehrswert des Grundstücks Am Mühlenberg 20 bis 25 in 39326 Zielitz zu ermitteln. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut indem sich 60 abgeschlossene Wohnungen befinden.

Grundlage des Verkehrswertgutachtens sind die am 10. Juni 2009 durchgeführte Ortsbesichtigung und die im Gutachten näher bezeichneten Unterlagen.

Wertermittlungstichtag ist der 15. Juli 2009. Dementsprechend beziehen sich alle angegebenen Werte auf diesen Stichtag. Seit dem Wertermittlungstichtag sind keine erheblichen Veränderungen eingetreten.

## **2 Grundbuchangaben**

Das zu bewertende Grundstück ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht:..... Haldensleben

Grundbuch von:..... Zielitz

Blatt: ..... 992

Lfd.-Nr.:..... 9

Gemarkung: ..... Zielitz

Flur: ..... 1

Flurstück: ..... 906

Größe gesamt: ..... 4.049 m<sub>2</sub>

Als Eigentümer ist die Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt eG, Wolmirstedt verzeichnet. Die Immobilie gehört zum zeitlich unbeschränkten Vermögen.

In der zweiten Abteilung des Grundbuchs sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

## **3 Lage**

Das Bewertungsobjekt liegt in Zielitz im westlich gelegenen Wohngebiet, welches ausschließlich wohnlich genutzt wird. In der näheren Umgebung sind im Wesentlichen mehrgeschossige Wohngebäude in offener Bauweise vorhanden. Vornehmlich handelt es sich um Plattenbauten. Die Entfernung zum Ortszentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs beträgt ca. 10 Fußminuten.

Bei der Straße Am Mühlenberg handelt es sich um eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Beeinträchtigungen oder Immissionen, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Insgesamt gesehen handelt es sich aufgrund der vorhandenen Bauweisen sowie der Verkehrs- und Infrastruktur um eine normale einfache Wohnlage in Zielitz.

## **4 Bauliche Anlagen**

Nachfolgend werden die wesentlichen Merkmale des Gebäudes angegeben:

- Baujahr 1981, Mitte der 90er Jahre überwiegend saniert und modernisiert
- Geschosse: KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, Drempel
- Massivbauweise (Vollmontage vorgefertigter Betonelemente), voll unterkellert
- zweischaliges Kaltdach mit bekriechbarem Dachraum als Flachdach



- Fenster mit Kunststoffrahmen und Isolierverglasung
- Fernheizung mit senkrechten Einrohrsystemen, je Block eine Heizstation 160 kW
- Warmwasserbereitung zentral über Heizung
- unterschiedliche Bodenbeläge: überwiegend Kunststoffbeläge, tlw. Teppich und Fliesen
- Wände und Decken überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert
- je Wohnung ein innenliegendes Bad als Sanitärraumzelle mit eingebauter bzw. freistehender verkleideter Wanne, Waschbecken und WC
- Balkone als vorgefertigte Loggiaelemente
- Wohnfläche gesamt 3.770,91 m<sup>2</sup>, 60 Wohnungen
- Wohnungen jeweils mit zwei bis drei Zimmern, Küche, Flur, Bad, Balkon
- Zu den Mietverträgen wurden folgende Angaben gemacht: Derzeit werden gemäß Sollmietenliste per 31.05.2009 Nettokaltmieten in Höhe von insgesamt 14.293,90 € monatlich erzielt, was einer durchschnittlichen Miete von rd. 3,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht. Es handelt sich um Wohnungsmietverträge mit den üblichen Regelungen.

Das Gebäude befindet sich in einem noch guten baulichen Zustand. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau an Kellerfußböden, Treppenhäusern und Außenfassade. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden wurden nicht festgestellt. Ich beurteile das Objekt unter Zugrundelegung von Lage-, Zustands- und Ausstattungsmerkmalen mit einem einfachen bis mittleren Wohnwert.

## 5 Ertragswertverfahren

Renditeobjekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt und daher im Ertragswertverfahren bewertet. Dies trifft auch im vorliegenden Fall zu. Insofern wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Die Eingangsgrößen werden wie folgt angesetzt:

- Wohnfläche ..... 3.770,90 m<sup>2</sup>
- Mietansatz ..... 3,85 EUR/m<sup>2</sup>/Monat
- Rohertrag (3.770,91 m<sup>2</sup> x 3,85 EUR/m<sup>2</sup>/Monat x 12):..... 174.216 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten (ca. 30 % des Rohertrags): ..... 52.423 EUR/Jahr
- Liegenschaftszinssatz: .....5,50 %
- Restnutzungsdauer:.....42 Jahre
- Bodenwert (4.049 m<sup>2</sup> x 13,50 EUR/m<sup>2</sup> x): .....54.662 EUR
- Wertminderung Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand  
(3.770,91 m<sup>2</sup> x 80,00 EUR/m<sup>2</sup>) .....301.673 EUR

Mit den obigen Eingangsgrößen erhält man folgenden Ertragswert:

Rohrertrag	174.216 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	52.423 EUR/Jahr
= Reinertrag	121.793 EUR/Jahr
- Bodenwertverzinsung (= Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	3.006 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	118.787 EUR/Jahr
x Vervielfältiger	16,26
= Gebäudeertragswert	1.931.479 EUR
+ Bodenwert	54.662 EUR
= Ertragswert im renovierten Zustand	1.986.141 EUR
- Wertminderung Rückstände und Schäden	301.673 EUR
= Ertragswert	1.684.468 EUR
	rd. 1.700.000 EUR
	je m_ Wohnfläche 451,00 €

Für den Ertragswert erhält man einen Ertragsfaktor von rd. 9,8 (Ertragswert / Rohrertrag, umgangssprachlich auch Maklerfaktor genannt). Dieser Faktor liegt innerhalb der für vergleichbare Objekte üblichen Spanne.

## 6 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 15. Juli 2009 geschätzt auf

**1.700.000 EUR**



Wolmirstedt, den 24.11.2009

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Kffr./Dipl.-Wirt.-Ing.(FH) Steffi Bergmann

### aa) Hinweis zum bilanziellen Wert der Immobilie

Der bilanzielle Wert zum Stichtag 31.12.2009 beträgt 1.297.385 €. Die Abweichungen sind auf die vorgenommenen Abschreibungen zurückzuführen.

**Teil 3)**

**3. Anhang**

**3.1 Jahresabschlüsse – aa) 2007**

Hinweis: Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 umfasst die Seiten 28 – 62.