



DWS ACCESS Wohnen 2

Willkommen zu Hause: Anlegen in deutsche Wohnimmobilien.



Bei diesem Motiv handelt es sich um das Objekt Ebersteinweg in Berlin.
Alle weiteren Objekte des Startportfolios finden Sie in Kapitel 6.4

Inhaltsverzeichnis

I.	Erklärung der Prospektverantwortlichen	5
II.	Die Motive für Ihre Beteiligung	7
III.	Das Beteiligungsangebot im Überblick	11
IV.	Wesentliche Risiken der Vermögensanlage	25
V.	alt + kelber und die DWS Finanz-Service GmbH	47
VI.	Das Investment	53
6.1	Der Wohnimmobilienmarkt Deutschland	53
6.2	Der Investitionsprozess	64
6.3	Die Investitionskriterien	65
6.4	Erstinvestitionen	68
6.5	Reinvestitionen	83
VII.	Plan- und Prognoserechnungen	85
7.1	Prognostizierter Investitions- und Finanzierungsplan	85
7.2	Prognoserechnung	91
7.3	Sensitivitäten (Abweichungen von Prognose)	99
7.4	Kapitalflussrechnung für Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR (Prognose)	104
7.5	Prognostizierte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie wesentliche Annahmen und Wirkungszusammenhänge	106
VIII.	Rechtliche Grundlagen	113
8.1	Struktur des Beteiligungsangebots	113
8.2	Die Fondsgesellschaft	116
8.3	Die Verwaltungsgesellschaft	128
8.4	Die Entwicklungsgesellschaft	129
8.5	Die Holdinggesellschaft	130
8.6	Immobilieninvestitionen der künftigen Beteiligungsgesellschaften	130
8.7	Verträge der Gesellschaften und die darin vereinbarten Vergütungen	138

IX.	Steuerliche Grundlagen	159
X.	Angaben über die wesentlichen Beteiligten	173
XI.	Sonstige Pflichtangaben, Negativfeststellungen	177
XII.	Abwicklungshinweis	181
XIII.	Glossar	183
Anhang 1	Gesellschaftsvertrag	187
Anhang 2	Treuhand- und Verwaltungsvertrag	211

Hinweis

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die BaFin (§ 2 Abs. 2 Satz 2 VermVerkProspV).

Seit Inkrafttreten der §§ 8f ff. Verkaufsprospektgesetz und der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) am 1. Juli 2005 findet eine formale Vollständigkeitsprüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) statt.

Nachträge zum Verkaufsprospekt:

Sollte zu diesem Verkaufsprospekt ein Nachtrag erstellt werden, wird dieser in der Börsen-Zeitung veröffentlicht und bei der Fondsgesellschaft, der DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG, Mainzer Landstraße 178–190, 60327 Frankfurt am Main, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

I. Erklärung der Prospektverantwortlichen

Die DWS Finanz-Service GmbH mit eingetragenem Sitz in Frankfurt am Main (im Folgenden „Anbieterin“) übernimmt gemäß § 3 der Vermögensanlagen-Verkaufprospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt dieses Verkaufsprospekts (im Folgenden „Verkaufsprospekt“ oder „Prospekt“) und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Verkaufsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Für den Inhalt dieses Verkaufsprospekts sind alle bis zum Datum der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts tatsächlich bekannten oder von der Anbieterin erkennbaren Sachverhalte relevant. Alle Angaben und Sachverhalte wurden sorgfältig geprüft und entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Das vorliegende Beteiligungsangebot wurde von der Anbieterin nach bestem Wissen auf der Grundlage der geltenden Verträge und der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie der Praxis der Finanzverwaltung erstellt.

Bezüglich der Angaben zu den Investments vertraut die Anbieterin auf die ihr von alt + kelber und anderen Beratern mitgeteilten Informationen. Des Weiteren sind Angaben, bei denen Dritte als Quellen genannt werden, nicht von der Anbieterin gesondert überprüft worden.

Sämtliche zukunftsbezogenen Finanzangaben in diesem Verkaufsprospekt sind Prognosen. Änderungen der Gesetze und deren Auslegung durch die Gerichte sowie Änderungen der Verwaltungspraxis (jeweils auch rückwirkend) und des wirtschaftlichen Umfeldes, die sich auf das Beteiligungsangebot auswirken, können nicht ausgeschlossen werden.

Jedem Anleger wird empfohlen, im eigenen Interesse die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben, insbesondere die Risikofaktoren (siehe Kapitel IV. „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“) und steuerlichen Rahmenbedingungen, unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu würdigen und ggf. fachkundigen Rat Dritter einzuholen.

Datum der Prospektaufstellung

6. September 2010

Anbieterin

DWS Finanz-Service GmbH
Mainzer Landstraße 178–190
60327 Frankfurt am Main
HRB-Nr. 35708 des Amtsgerichts Frankfurt am Main



Dr. Asoka Wöhrmann
Geschäftsführer der DWS Finanz-Service GmbH



Jochen Wiesbach
Geschäftsführer der DWS Finanz-Service GmbH



II. Die Motive für Ihre Beteiligung

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

das Zuhause ist für viele Menschen mehr als nur ein Rückzugsgebiet. Es ist ein Platz, der Geborgenheit schenkt und zum Wohlfühlen einlädt. Doch das Bedürfnis nach Entspannung beschränkt sich nicht auf das heimische Wohnzimmer. Auch bei der Finanzanlage spielt der „Wohlfühlfaktor“ mittlerweile eine wesentliche Rolle. Denn nicht zuletzt haben die turbulenten Ereignisse an den Finanzmärkten viele Anleger zum Nachdenken gebracht. Sie hegen den Wunsch nach einfachen, nachvollziehbaren Anlagen, nach Altbewährtem, nach wert- und einkommensorientierten Investitionen „zum Anfassen“.

Diese so genannten Sachwerte, wie es beispielsweise Immobilien sind, haben sich in vergangenen Krisen in der Regel als vergleichsweise wertbeständig erwiesen. Insbesondere Wohnimmobilien boten bei richtiger Auswahl ein hohes Maß an Stabilität: Sie sind von konjunkturellen Schwankungen weniger betroffen – denn wohnen muss letztlich jeder, es ist ein Grundbedürfnis des Menschen.

Für viele Privatpersonen ist die Einschätzung der Immobilie als vergleichsweise sichere Anlageform der Hauptgrund für eine Immobilienanlage. Dementsprechend handeln sie: Fast die Hälfte ihres Vermögens haben die deutschen Privathaushalte in Wohnimmobilien investiert. Dabei nutzen sie den Wohnraum oftmals nicht nur selbst, sondern treten auch als Vermieter in Erscheinung. Denn für Vermieter sind die Rahmenbedingungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt aktuell günstig.

Die Nachfrage nach Wohnraum soll steigen – trotz abnehmender Bevölkerungszahlen. Wichtig für die Nachfrage nach Wohnraum ist die Zahl der Privathaushalte – und sie wird in den kommenden Jahren voraussichtlich zunehmen, insbesondere in den Metropolregionen. Die Ursache hierfür ist der Trend zu kleineren Haushalten – sei es aufgrund der wachsenden Zahl Menschen, die ohne Partner einen eigenen Haushalt beziehen, insbesondere aufgrund der immer größer werdenden Gruppe älterer Menschen, die bis ins hohe Alter einen eigenen Haushalt führen.

Der wachsenden Nachfrage steht allerdings an vielen Orten kein ausreichendes Angebot gegenüber. Deutschland ist im europaweiten Vergleich Schlusslicht beim Wohnungsneubau; die Neubautätigkeit ist bereits seit Jahren rückläufig. Erhebungen zufolge müssten in Deutschland bis zum Jahr 2025 bundesweit jährlich 400.000 Wohnungen neu erstellt werden, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden. 2009 wurden jedoch noch nicht einmal 160.000 Wohnungen neu gebaut, und Experten gehen davon aus, dass der Wohnungsneubau noch einige Jahre hinter dem Bedarf zurückbleiben wird.

Die Wohnraumnachfrage spiegelt sich im Mietniveau – seit Ende 2005 steigen die Mieten in einigen Städten stärker, da das dortige Angebot die Nachfrage häufig nicht decken kann. Das gilt zum einen für Metropolregionen wie Berlin, Hamburg, München oder das Rhein-Main-Gebiet, zum anderen auch in etablierten Oberzentren wie z. B. Leipzig, Dresden, Karlsruhe.

Nicht zuletzt aus diesen Gründen ist Wohneigentum beliebt – sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage. Allerdings ist die direkte Investition nicht für jeden Anleger geeignet. Bereits der Kauf eines einzelnen Objekts ist mit einem hohen finanziellen und zeitlichen Aufwand verbunden und birgt durch die Konzentration

auf ein Objekt ein so genanntes Klumpenrisiko. Der Kauf mehrerer Objekte erfordert ein weitaus höheres Investitionsvolumen und ist daher in der Regel nur wenigen Anlegern möglich. Dennoch ist der Kauf mehrerer Objekte an unterschiedlichen Standorten von Vorteil, denn so kann das Investitionsrisiko breiter gestreut werden.

Vor diesem Hintergrund bietet sich die Beteiligung an einem geschlossenen Fonds an, die es ermöglicht, mit relativ geringem finanziellen Aufwand in einer Vielzahl von Wohnimmobilien an unterschiedlichen attraktiven Standorten zu investieren. Durch die große Mieteranzahl wird zum einen die Gefahr von Mietausfällen reduziert, zum anderen sind Sie als Anleger unabhängiger von der wirtschaftlichen Entwicklung eines einzelnen Standortes.

Die DWS Finanz-Service GmbH hat 2009/2010 den geschlossenen Immobilienfonds DWS ACCESS Wohnen aufgelegt und Ende März 2010 geschlossen (weitere Informationen hierzu werden in Abschnitt 5.2 dargestellt). Vor dem Hintergrund der abgeschlossenen Platzierung hat sich die DWS Finanz-Service GmbH dazu entschieden, mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot ein Nachfolgeprodukt im Segment deutscher Wohnimmobilienfonds anzubieten.

Das vorliegende Angebot des DWS ACCESS Wohnen 2 ermöglicht interessierten Anlegern einen breit diversifizierten Zugang zu deutschen Wohnimmobilien. Der Fonds legt seinen Fokus auf deutsche Metropolregionen und auf etablierte Oberzentren. Dabei beschränkt er sich ausschließlich auf Bestandswohnungen. Diese können zu günstigeren Preisen erworben werden als Neubauten und vermeiden zudem die Gefahren der Neubauprojektentwicklung wie höhere Kosten oder den Baustopp des Neubauvorhabens.

Für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind Faktoren wie Lage, Infrastruktur, Gebäudezustand sowie Aufteilung und Ausstattung der Wohnung entscheidend. Ebenso wichtig ist aber die professionelle Bewirtschaftung der Objekte. Aus diesem Grund arbeitet die DWS Finanz-Service GmbH bei dem Fonds DWS ACCESS Wohnen 2 mit der alt + kelber Immobiliengruppe GmbH (nachfolgend „alt + kelber“) zusammen, einem der führenden Dienstleister in der Wohnungswirtschaft. Die Experten von alt + kelber nehmen dem Anleger den oftmals mühsamen Verwaltungsaufwand ab. Über die laufende Bewirtschaftung hinaus übernimmt alt + kelber als erfahrener Dienstleister den Ankauf und den Verkauf der für die Veräußerung vorgesehenen Immobilien.

Mit der Kombination aus langfristigem Vermietungsbestand und dem Verkauf einzelner Wohnungen bei ausgewählten Objekten bietet der DWS ACCESS Wohnen 2 die Chance, über die Verkaufserlöse höhere Auszahlungen zu ermöglichen, als dies ein reines Bestandsinvestment darstellen könnte. Auf den folgenden Seiten möchten wir Sie über unser Angebot ausführlich informieren. Wir freuen uns, wenn wir Sie als Anleger des DWS ACCESS Wohnen 2 begrüßen dürfen.

Ihre DWS Finanz-Service GmbH

Die Motive im Überblick

Steigende Nachfrage:

Der Trend zu kleineren Haushalten wird voraussichtlich die Nachfrage nach Wohnraum trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen insgesamt erhöhen.

Geringes Angebot:

Bereits seit Jahren wird in Deutschland zu wenig gebaut, um die Nachfrage zu befriedigen. Diese Entwicklung kann sich in den kommenden Jahren noch verstärken.

Trend zurück in die Städte:

Die Auswahl der Immobilienstandorte trägt den gegenwärtigen Wanderungsbewegungen zurück in die Metropolregionen Rechnung. Durch das Arbeitsangebot und die hohe Attraktivität orientieren sich viele Bevölkerungsgruppen wieder in Richtung urbanes Wohnen.

Breite geografische Streuung:

Durch die Investition in eine Vielzahl von Wohnimmobilien an unterschiedlichen Standorten

werden Standortrisiken und die Gefahr von Mietausfällen breiter gestreut.

Investition in Bestandsobjekte:

Der Fonds investiert ausschließlich in bereits fertiggestellte Wohnobjekte (keine Neubausprojektentwicklungen).

Kauf, Bewirtschaftung und Verkauf aus einer Hand:

alt + kelber ist einer der führenden Privatisierer, Vermittler und Händler von Eigentumswohnungen sowie Immobilienmanager und Dienstleister in der Wohnungswirtschaft und ist bereits seit mehr als 25 Jahren im Immobilienmarkt tätig.

Doppelstrategie Vermietung und Veräußerung:

Die langfristige Bewirtschaftung eines Großteils des Portfolios eröffnet die Aussicht auf laufende Mieteinnahmen. Durch den Verkauf von einzelnen Wohnungen ergibt sich die Chance, während der Fondslaufzeit zusätzliche Verkaufserlöse zu generieren und diese teilweise zu reinvestieren oder auszuzahlen.

Bonn: Mirecourtstraße





III. Das Beteiligungsangebot im Überblick

Fondstyp	Geschlossener Wohnimmobilienfonds
Fondsgesellschaft	DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG
Geplantes Fondsvolumen	120 Mio. EUR
davon Eigenkapital ca.	60 Mio. EUR
davon Fremdkapital ca.	60 Mio. EUR
Mindestbeteiligung	10.000 EUR, Beträge darüber müssen durch 1.000 teilbar sein
Agio	5 %
Geplante Auszahlungen (Prognose)	2011 ca. 2,65 %, ab 2012 ca. 6,25 %, auf ca. 7,0 % p.a. für das Jahr 2020 ansteigend (jeweils vor Steuern, bezogen auf das Beteiligungskapital)
Platzierungszeitraum	bis zum 30. November 2010; Verlängerung bis zum 31. Mai 2011 möglich
Beteiligungsdauer	Unbegrenzt; erstmalige Kündigungsmöglichkeit der Anleger zum 31. Dezember 2030; lediglich für Prognosezwecke wurde eine Laufzeit von elf Jahren unterstellt.
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Kapitaleinkünfte
Asset-Manager	alt + kelber Immobiliengruppe GmbH (Vertrag bis 2023)

3.1 Die Strategie des Fonds

Ziel des geschlossenen Fonds DWS ACCESS Wohnen 2 ist das Investieren in Wohnimmobilien. Bei diesen Investitionen verfolgt der Fonds eine Doppelstrategie:

Die Fondsgesellschaft, die DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG, beabsichtigt, ca. 75 % der Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot mittelbar, d. h. über Beteiligungsgesellschaften, in Wohnimmobilien zu investieren, die dauerhaft vermietet werden sollen.

Die weiteren ca. 25 % der Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot sollen von der Fondsgesellschaft mittelbar in Wohnimmobilien investiert werden, die nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden. Aus dem anschließenden Verkauf der einzelnen Wohnungen sollen – neben den Vermietungserträgen – zusätzliche Verkaufserlöse erzielt werden. Diese Verkaufserlöse sollen teilweise über die Fondsgesellschaft im Rahmen der Auszahlungen an die Anleger ausgezahlt und teilweise erneut in Wohnimmobilien investiert werden, die ebenfalls nach WEG aufgeteilt und wie

vorstehend beschrieben veräußert werden sollen. Es soll nur in Immobilien mit jeweils als gut beurteilter Makro- und Mikrolage vornehmlich in den deutschen Metropolregionen und Oberzentren investiert werden. Metropolregionen und Oberzentren weisen insbesondere aufgrund steigender Haushaltszahlen eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien auf; dem steht aufgrund geringer Flächenverfügbarkeit sowie bislang niedriger Bautätigkeit ein begrenztes Angebot gegenüber. Besondere Bedeutung kommt dabei der Auswahl des jeweiligen Einzelstandortes des Objektes zu, die den Investitionskriterien entsprechen muss (siehe Kapitel VI „Das Investment“).

Der für die Auswahl verantwortliche Asset-Manager alt + kelber ist einer der führenden Dienstleister in der Wohnungswirtschaft in Deutschland, der sich durch langjährige Erfahrung und ein breites Leistungsspektrum auszeichnet (siehe Kapitel 5.1 „Der Asset-Manager alt + kelber Immobiliengruppe GmbH“).

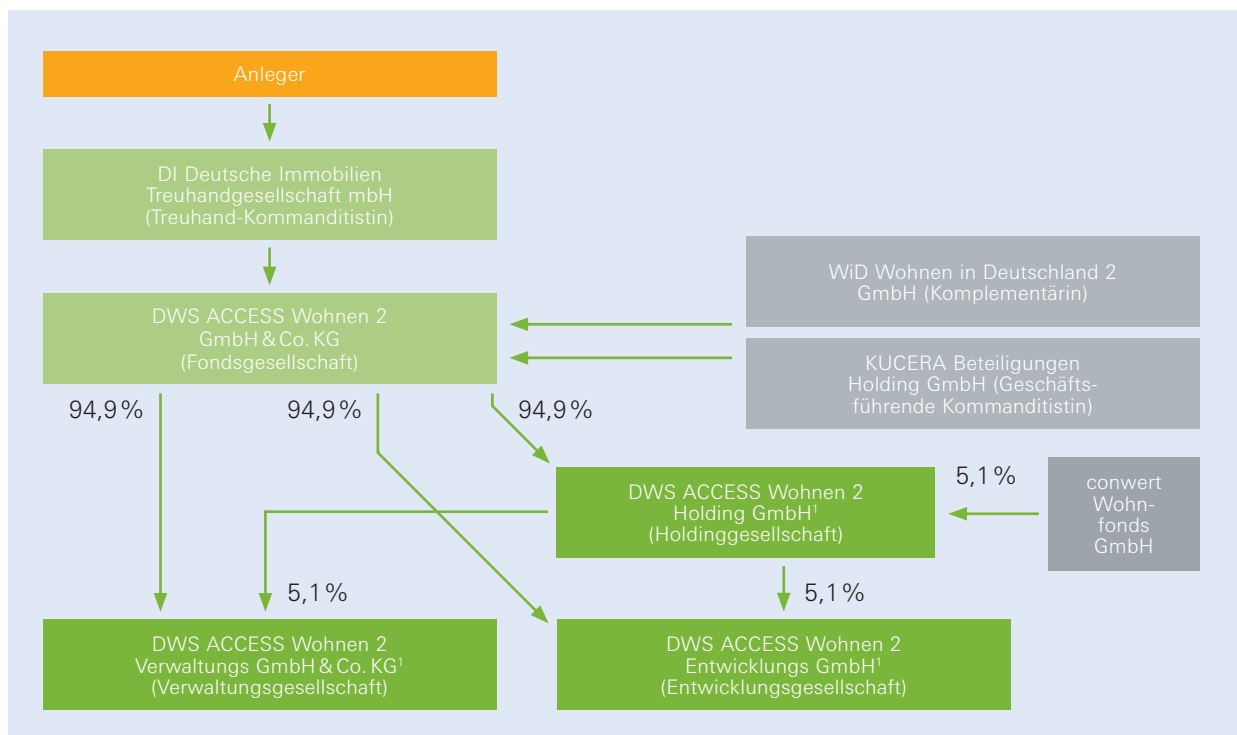
Bestandteil des Beteiligungsangebots ist ein bereits festgelegtes Portfolio von Wohnimmobilien (Startportfolio). Dieses soll nach dem Beitritt der Anleger durch weitere Ankäufe erweitert werden.

3.2 Das Beteiligungskonzept

Die Anleger beteiligen sich als Treugeber über die DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH („Treuhand-Kommanditistin“), die im eigenen Namen, aber auf Rechnung und nach Weisung des Anlegers, Kommanditeinlagen („Einlagen“) zeichnet. Der hierzu zwischen dem Anleger und

der Treuhand-Kommanditistin durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung abzuschließende Treuhand- und Verwaltungsvertrag ist diesem Verkaufsprospekt als Anhang 2 beigelegt.

Ab dem 1. September 2011 können die Treugeber auf Wunsch ihre Treuhandbeteiligung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft umwandeln. Das nachfolgende Strukturdiagramm fasst die wesentlichen Grundzüge der geplanten Zielstruktur (in Form einer vereinfachten Darstellung) zusammen.



¹ Geplante Firmierung nach Anteilserwerb

Nach dem Beitritt der Anleger soll die Fondsgesellschaft je 94,9% der Gesellschaftsanteile der drei nachstehend genannten Gesellschaften erwerben:

- » DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG (nachfolgend „**Verwaltungsgesellschaft**“)
- » DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH (nachfolgend „**Entwicklungsgesellschaft**“)
- » DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH (nachfolgend „**Holdinggesellschaft**“)

Die **Verwaltungsgesellschaft** erwirbt die Immobilien zum Zwecke der langfristigen Vermietung; die **Entwicklungsgesellschaft** erwirbt die zur Aufteilung in Wohnungseigentum und zum Weiterverkauf bestimmten Immobilien (siehe zu den möglichen Erwerbsstatbeständen Kapitel 6.3 „Die Investitionskriterien“). Die **Holdinggesellschaft** beschränkt sich auf das Halten von Gesellschaftsanteilen, hält derzeit ausschließlich je 100% der Kapitalanteile an der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft und wird künftig mit 5,1% an jeder der beiden Gesellschaften beteiligt bleiben. Derzeitige Gesellschafterin ist die conwert Wohn-Fonds GmbH, ein Unternehmen der conwert Immobilien Invest SE (nachfolgend „conwert“). conwert ist ein Wohnimmobilienunternehmen mit Sitz in Wien. Zur conwert-Gruppe gehört u.a. der Asset-Manager alt + kelber (siehe auch Kapitel 5.1 „Der Asset-Manager alt + kelber Immobilien-gruppe GmbH“).

Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft je 94,9% der Gesellschaftsanteile an der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft von der Holdinggesellschaft und 94,9% der Gesellschaftsanteile an der Holdinggesellschaft von der conwert Wohn-Fonds GmbH erwirbt.

Im Anschluss an den Anteilserwerb der Beteiligungsgesellschaften sollen diese mit Kapital ausgestattet werden (vgl. Kapitel 7.1).

Die Grundlagen für diesen Anteilskauf wurden in dem im Kapitel 8.7 „Verträge der Gesellschaften und die darin vereinbarten Vergütungen“ näher beschriebenen Kooperationsvertrag geschaffen. In diesem notariell beglaubigten Kooperationsvertrag hat die conwert Wohn-Fonds GmbH der Fondsgesellschaft mit einem bis zum 30. April 2011 befristeten unwiderruflichen Angebot Anteile von 94,9% an der Holdinggesellschaft zum Erwerb angeboten. Weiterhin hat die Holdinggesellschaft, ebenfalls in diesem Kooperationsvertrag, mit einem bis zum 30. April 2011 befristeten unwiderruflichen Angebot der Fondsgesellschaft Anteile von je 94,9% an der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft angeboten. Sollte das Emissionskapital mehr als 20 Mio. EUR betragen und sind weitere in Abschnitt 8.7.2 „Kooperationsvertrag“ beschriebene Voraussetzungen eingetreten, ist die Fondsgesellschaft verpflichtet, die Angebote anzunehmen und Anteile von je 94,9% der drei Gesellschaften zu erwerben. Bleibt das Emissionskapital unter 20 Mio. EUR, ist die Fondsgesellschaft zur Annahme lediglich berechtigt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft noch keine Kaufpreiszahlungen für Anteile und keine Eigenkapitalinvestitionen vorgenommen sowie keine Liquiditätsreserve geschaffen, die zur Realisierung des Fondskonzepts erforderlich sind. Sie hat allerdings die aufgeführten folgenden Verträge geschlossen (siehe Kapitel 8.7 „Verträge der Gesellschaften und die darin vereinbarten Vergütungen“):

- » mit conwert und alt + kelber: Kooperationsvertrag, Anteilskaufvertrag, Geschäftsbesorgungsverträge

- » mit DWS Finanz-Service GmbH: Geschäftsbesorgungsvertrag, Vertrag über die Vermittlung von Beteiligungskapital und Vertrag über Konzeption und Marketing

Mittels dieser Verträge erhält die Fondsgesellschaft bei planmäßiger Durchführung des Fondskonzepts über die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft Zugriff auf das nachfolgend beschriebene Startportfolio.

Weitere Einzelheiten sind in Kapitel 8.1 „Struktur des Beteiligungsangebots“ dargestellt.

3.3 Das Startportfolio

Die Verwaltungsgesellschaft hat bereits Kaufverträge mit einem Kaufpreisvolumen in Höhe von ca. 13.843 TEUR zum Erwerb von Immobilien abgeschlossen. Daneben haben Unternehmen der conwert-Gruppe der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft mit einem unwiderruflichen Angebot Immobilien aus dem Eigenbestand zum Kauf angeboten (nachfolgend „conwert-Portfolio“). Das Angebot über das conwert-Portfolio muss angenommen werden, wenn und sobald die Fondsgesellschaft das Angebot zum Kauf der Anteile der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft annimmt. Der Kaufpreis des conwert-Portfolios für die Verwaltungsgesellschaft beträgt ca. 12.530 TEUR und für die Entwicklungsgesellschaft ca. 6.141,5 TEUR. Für alle Objekte wurden für Rechnung des Fonds Verkehrswertgutachten der BIIS AG unter Mitwirkung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger eingeholt. Die BIIS AG (Frankfurt am Main) ist eine unabhängige Bewertungsgesellschaft für institutionelle Investoren. Sie hat Zugriff auf über 200 qualifizierte Sachverständige, die im BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. zusammengeschlossen sind. Die vereinbarten Kaufpreise für die Immobilien des Startportfolios liegen unterhalb oder gleichauf mit den gutachterlichen Werten.

Eine Ausnahme bilden die im Paket erworbenen Objekte in Hannover und Garbsen, deren Portfoliokaufpreis von 6.650 TEUR um 16 TEUR (rd. 0,24 %) über der Summe der gutachterlichen Verkehrswerte von 6.634 TEUR liegt.

Sollte die Fondsgesellschaft, wie in Kapitel 3.2 „Das Beteiligungskonzept“ beschrieben, die Anteilskaufangebote annehmen, werden die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft die Angebote zum Erwerb des conwert-Portfolios ebenfalls annehmen und die Immobilien erwerben.

Einige wichtige Kennzahlen des Startportfolios sind in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt. Eine detaillierte Beschreibung der Immobilien ist in Kapitel 6.4 „Erstinvestitionen“ aufgeführt. Eine Due Diligence aller beschriebenen Objekte (inkl. des conwert-Portfolios) wurde durch den Asset-Manager durchgeführt.

Der weitere Aufbau der Immobilienportfolios erfolgt anhand des in Kapitel V „Das Investment“ beschriebenen Investitionsprozesses.

3.3.1 Verwaltungsgesellschaft

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung waren von der Verwaltungsgesellschaft Kaufverträge für folgende Immobilien abgeschlossen:

Standort	Nutzung	Anzahl	Miet- fläche in m ²	Ist-Miete in TEUR p. a.	Kauf- preis- faktor ¹	Kauf- preis in TEUR
Berlin, Mentelinstraße	Wohnungen	40	2.415	150,7	13,3	2.003,5
Berlin, Oberspreestraße	Wohnungen	12	880	46,4	12,2	830,0
	Gewerbereinheiten	3	443	21,0		
	Pkw-Stellplätze	2	–	0,7		
Berlin, Seelenbinder Straße	Wohnungen	12	681	39,3	13,6	535,8
Berlin, Walchenseestraße	Wohnungen	10	669	54,4	13,5	735,7
Dresden, Weinböhlaer Straße	Wohnungen	26	2.159	120,4	12,3	1.580,0
	Gewerbereinheiten	1	57	3,7		
	Pkw-Stellplätze	27	–	4,8		
Großziethen, An den Eichen	Wohnungen	15	1.458	117,3	12,9	1.508,0
	Pkw-Stellplätze	15	–	–		
Hannover, Shepton-Mallet-Ring	Wohnungen	29	1.804	112,1	14,9	6.650,0 ²
	Pkw-Stellplätze	29	–	3,2		
Hannover, Am Forstkamp	Wohnungen	11	751	34,3		
	Pkw-Stellplätze	7	–	0,7		
Hannover, Max-Kuhlemann-Straße	Wohnungen	59	3.479	236,4		
	Pkw-Stellplätze	59	–	1,9		
Garbsen, Hänselriede	Wohnungen	16	1.116	56,0		
	Pkw-Stellplätze	13	–	2,7		
Summen			15.913	1.003,0		13.843,0

¹ bezogen auf Ist-Miete

² Paketkauf

Der Verwaltungsgesellschaft wurde mit einem befristeten unwiderruflichen Angebot von verschiedenen Unternehmen der conwert-Gruppe der Erwerb folgender Immobilien angeboten:

Standort	Nutzung	Anzahl	Miet- fläche in m²	Ist-Miete in TEUR p. a.	Kauf- preis- faktor¹	Kauf- preis in TEUR
Bonn, Mirecourtstraße	Wohnungen	28	2.334	199,6	16,1	3.295,0
	Pkw-Stellplätze	31	–	4,6		
Dresden, Berggartenstraße	Wohnungen	6	758	53,8	14,9	1.170,0
	Gewerbereinheiten	2	365	19,7		
	Pkw-Stellplätze	19	–	5,1		
Dresden, Emil-Überall-Straße	Wohnungen	16	1.149	64,5	14,0	975,0
	Gewerbereinheiten	1	45	2,3		
	Pkw-Stellplätze	19	–	2,6		
Dresden, Hüblerstraße	Wohnungen	9	694	49,3	13,2	1.495,0
	Gewerbereinheiten	4	430	64,3		
Halstenbek, Poststraße / Bäckerstraße	Wohnungen	19	1.120	95,8	14,3	1.430,0
	Pkw-Stellplätze	12	–	4,1		
Leipzig, Karl-Liebknecht-Straße	Wohnungen	17	683	34,2	16,1	1.170,0
	Gewerbereinheiten	5	379	38,7		
Nürnberg, Moltkestraße	Wohnungen	15	1.264	123,8	19,0	2.995,0
	Gewerbereinheiten	3	283	24,5		
	Pkw-Stellplätze	16	–	9,7		
Summen			9.502	796,5		12.530,0

3.3.2 Entwicklungsgesellschaft

Der Entwicklungsgesellschaft wurde mit einem befristeten unwiderruflichen Angebot von Unternehmen der conwert-Gruppe der Erwerb folgender Immobilien angeboten:

Standort	Nutzung	Anzahl	Miet- fläche in m²	Ist-Miete in TEUR p. a.	Kauf- preis- faktor¹	Kauf- preis in TEUR
Berlin, Bredowstraße	Wohnungen	25	2.374	132,8	14,7	2.120,0
	Gewerbereinheiten	1	140	11,8		
Berlin, Ebersteinweg Hocksteinweg	Wohnungen	66	3.966	282,2	14,2	4.021,5
Summen			6.480	426,8		6.141,5

¹ bezogen auf Ist-Miete

3.4 Der Asset-Manager

Der Asset-Manager, die alt + kelber Immobilien-gruppe GmbH (Einzelheiten zu alt + kelber siehe Kapitel 5.1 „Der Asset-Manager alt + kelber Immobiliengruppe GmbH“) wird im Rahmen des Vorhabens für die Entwicklungsgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft insbesondere die nachfolgend genannten Aufgaben übernehmen. Die Leistungsphasen gelten entsprechend im Falle von Reinvestitionen.

3.4.1 Leistungen während der Investitionsphase

- » Identifikation und Vorprüfung geeigneter Immobilien unter Berücksichtigung der Investitionskriterien der Verwaltungsgesellschaft bzw. der Entwicklungsgesellschaft
- » Kaufmännische und technische Analyse der Immobilien (Due Diligence)
- » Durchführung der Kaufvertragsverhandlungen und Abschluss der Kaufverträge nach Zustimmung durch die Verwaltungsgesellschaft bzw. die Entwicklungsgesellschaft
- » Fremdkapitalbeschaffung: Verhandeln und Abschluss von Kreditverträgen für den Erwerb einzelner Objekte der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft

Der Asset-Manager ist bis zum 31. Dezember 2010 verpflichtet, Immobilien, soweit sie den Investitionskriterien des Fonds DWS ACCESS Wohnen entsprechen, zuerst den Portfoliogesellschaften des Fonds DWS ACCESS Wohnen anzubieten. Daraus kann sich ein Vorrang beim Erwerb von Immobilien zugunsten der Portfoliogesellschaften des DWS ACCESS Wohnen vor den Portfoliogesellschaften dieses Fonds DWS ACCESS Wohnen 2 ergeben.

3.4.2 Leistungen der Verwaltungsphase

- » Kaufmännisches Gebäudemanagement, u. a. Vermietung im Rahmen der von der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft vorgegebenen Vermietungsrichtlinien, allgemeine Mietverwaltung, Miet- und Objektbuchhaltung, Nebenkostenabrechnungen, Finanzverwaltung
- » Property-Management, u. a. Erhaltung der Funktions-, Betriebsfähigkeit und Sicherheit der Immobilien, Durchführung der örtlichen Objektverwaltung
- » Technische und wirtschaftliche Analyse und Prüfung von Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen
- » Erledigung aller in unmittelbarem Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung stehenden Rechts- und Vertragsangelegenheiten
- » Abschluss, Änderung, Verlängerung, Kündigung und Überwachung aller objektbezogenen Versicherungsverträge
- » Portfoliomanagement, u. a. Erstellung und Umsetzung von Businessplänen zur Weiterentwicklung und Verbesserung von Objekten zum Zwecke der Miet- und Wertsteigerung oder des Werterhalts
- » Führen des Rechnungswesens für die Gesellschaften einschließlich der Erstellung des Jahresabschlusses und der Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsprüfer bei der Erstellung des Prüfungsberichtes

3.4.3 Leistungen während der Desinvestitionsphase

- » Durchführung von Verkaufspotentialanalysen (Hold-/Sell-Analysen) für die Immobilien
- » Bei der Entwicklungsgesellschaft: Aufteilung der Immobilien in Wohneigentum zum Zwecke des anschließenden Verkaufs einzelner Wohneinheiten im Rahmen der genehmigten Jahresplanung während der Fondslaufzeit
- » Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Einzelimmobilien oder Immobilienportfolios, u. a. Erstellung von Verkaufsexposés, Ansprache von Kaufinteressenten, Führen von Kaufvertragsverhandlungen, Durchführung des Verkaufs

3.5 Emissionskapital, Mindestbeteiligung, Finanzierung und Kosten

3.5.1 Emissionskapital, Mindestbeteiligung

Im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots ist geplant, durch die Ausgabe von Treuhandbeteiligungen Eigenkapital in Höhe von ca. 60 Mio. EUR einzuwerben. Sollte bis zum 30. November 2010 ein Mindestplatzierungsvolumen in Höhe von 20 Mio. EUR nicht erreicht werden, kann die Geschäftsführende Kommanditistin jederzeit – im Falle der Platzierungsverlängerung längstens bis zum 31. Mai 2011 – entscheiden, das Beteiligungsangebot nicht fortzuführen und den Fonds rückabzuwickeln. In Bezug auf Anleger, die ihrer Einlageverpflichtung bereits nachgekommen sind, erfolgt die Rückabwicklung in der Weise, dass diese Anleger ihre bereits eingezahlte Pflichteinlage und das Agio zurückerhalten. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Vom Anleger individuell getätigte Ausgaben werden nicht erstattet (vgl. Abschnitt 4.3.1 des Risikokapitals).

Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt für jeden Anleger 10.000 EUR zzgl. 5 % Agio. Höhere Anlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Im Einzelfall kann die Geschäftsführende Kommanditistin hiervon Ab-

weichungen zulassen. **Der Gesamtbetrag und die Anzahl der angebotenen Vermögensanlagen stehen nicht fest. Zur Realisierung des Fondskonzepts muss mindestens ein Anteil gezeichnet werden (Mindestanzahl der Treuhandbeteiligungen). Der für die Realisierung des Fondskonzepts erforderliche Mindestbetrag der Vermögensanlagen entspricht 20. Mio. EUR (Mindestplatzierungssumme).** Das maximale Platzierungsvolumen beträgt 250 Mio. EUR. Ist das maximale Platzierungsvolumen erreicht, wird die Treuhand-Kommanditistin keine weiteren Angebote auf Beitritt zur Fondsgesellschaft annehmen. Das gesamte von der Fondsgesellschaft eingeworbene Anlegerkapital (ohne Agio) wird nachfolgend als Emissionskapital oder Beteiligungskapital bezeichnet. Das Gesellschaftskapital umfasst das Emissionskapital sowie die Kapitaleinlage der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhand-Kommanditistin.

3.5.2 Finanzierung

Die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft haben bzw. werden zur Finanzierung der Immobilienerwerbe Darlehen aufnehmen. Die Darlehen können im Zuge des Ankaufprozesses sowohl für Einzelobjekte als auch für Teilportfolios aufgenommen werden. Darlehensgeber können sowohl überregionale als auch regionale Kreditinstitute sein. Die Darlehensaufnahme soll zu marktüblichen Zinsen erfolgen. Die Darlehen der Verwaltungsgesellschaft sollen mit zehnjähriger Zinsbindung und Tilgung, die spätestens nach drei tilgungsfreien Jahren beginnt, ausgestattet sein. Die Darlehen der Entwicklungsgesellschaft sollen aufgrund der geplanten kurzfristigen Haltedauer ohne Zinsbindung ausgestattet und jederzeit kündbar sein. Die Aufnahme der Darlehen erfolgt in Euro. Die Besicherung soll durch Grundschulden auf Objektebene erfolgen. Im Zuge des Verkaufs von einzelnen Wohnungen soll mit dem Verkaufserlös die Fremdkapitalbelastung der verbliebenen Wohneinheiten durch eine

erhöhte Tilgung gesenkt werden. Ziel der Entwicklungsgesellschaft ist die vollständige Entschuldung der einzelnen Immobilien bereits vor dem Verkauf der letzten Wohneinheit einer Immobilie.

Die Investitionen der Verwaltungsgesellschaft bzw. der Entwicklungsgesellschaft dürfen mit max. 60 % des Kaufpreises der Immobilien mit Darlehen finanziert werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwaltungsgesellschaft ein Darlehen für das Objekt in Großziethen aufgenommen. Weiterhin liegen ihr mehrere Finanzierungsangebote für Objekte des Startportfolios vor. Bis zum Erwerb der Anteile an den Beteiligungsgesellschaften durch die Fondsgesellschaft hat bzw. kann die Verwaltungsgesellschaft bzw. die Entwicklungsgesellschaft Bankdarlehen bis zu einer Höhe von insgesamt ca. 80 % der Kaufpreise aufnehmen, die übrigen ca. 20 % werden von der conwert Wohn-Fonds GmbH zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig mit dem Erwerb der Anteile soll die Fremdkapitalbelastung durch die Rückführung variabler Darlehenstranchen auf max. 60 % der Kaufpreise reduziert werden.

Zu den Einzelheiten der Finanzierungen sowie zu den bereits aufgenommenen Darlehen siehe Abschnitt 8.6.4.



3.5.3 Kosten

3.5.3.1 Wesentliche anfängliche Kosten und Vergütungen

Alle in diesem Verkaufsprospekt aufgeführten Kosten basieren auf einem geplanten Gesellschaftskapital von 60 Mio. EUR. Dabei ist geplant, dass die Summe der von der Entwicklungsgesellschaft und der Verwaltungsgesellschaft aufzunehmenden Darlehen die gleiche Höhe erreicht, so dass ein Gesamtfinanzierungsvolumen von 120 Mio. EUR (exklusive Agio) zur Verfügung steht. Die Gesamthöhe der Provisionen steht nicht fest. Die Gesamthöhe der Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, einschließlich des vom Anleger zu tragenden Agios, setzt sich aus einem fixen Teil von 120 TEUR und einem variablen Teil, der 14 % des platzierten Beteiligungskapitals (ohne Agio) beträgt, zusammen. Die Summe des variablen Teils setzt sich aus der Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung (einschließlich des darin enthaltenen Agios) in Höhe von 9 % des platzierten Beteiligungskapitals (ohne Agio) sowie der Vergütung für Konzeption und Marketing in Höhe von 5 % des platzierten Beteiligungskapitals (ohne Agio) zusammen. Der fixe Teil in Höhe von 120 TEUR ist für die Bereitstellung der Beteiligungs- und Ankaufsstruktur durch die conwert Wohn-Fonds GmbH vorgesehen.

Die obige Darstellung enthält nur eine Zusammenfassung der wichtigsten anfänglichen Vergütungen, Kosten und Aufwendungen der Fondsgesellschaft und ersetzt nicht die ausführliche Darstellung in Abschnitt 8.7.1 „Vergütungen“.

3.5.3.2 Weitere Kosten der Beteiligung; Steuern

Im Rahmen der gewählten Struktur fallen auf mehreren Ebenen Kosten und Steuern an, die im Ergebnis die Auszahlungen der Verwaltungsgesellschaft, Entwicklungsgesellschaft und Holdinggesellschaft an die Fondsgesellschaft bzw.



Berlin: Walchenseestraße



Berlin: Hocksteinweg

die Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger mindern (siehe hierzu auch Kapitel 7.2 „Prognoserechnung“).

Weitere Erläuterungen zu Gebühren, Kosten und Vergütungen sind in Kapitel 8.7 „Verträge der Gesellschaften und die darin vereinbarten Vergütungen“ zu finden.

3.6 Platzierungszeitraum

Das öffentliche Angebot beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet am 30. November 2010 oder mit dem Erreichen des maximalen Platzierungsvolumens. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, den Platzierungszeitraum bis zum 31. Mai 2011 zu verlängern.

Sollte bis zum 30. November 2010 ein Mindestplatzierungsvolumen in Höhe von 20 Mio. EUR nicht erreicht werden, kann die Geschäftsführende Kommanditistin jederzeit – im Falle der Platzierungsverlängerung längstens bis zum 31. Mai 2011 – entscheiden, das Beteiligungsangebot nicht fortzuführen und die Fondsgesellschaft rückabzuwickeln. Für den Fall, dass die Einlage

bereits geleistet wurde, wird diese inklusive des Agios zurückerstattet. Eine Verzinsung oder ein Ersatz entgangener Gewinne oder Zinsen erfolgt jedoch nicht.

3.7 Entgegennahme der Beitrittserklärung

Die Beitrittserklärung wird von der DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH, Anlegerservice Closed End Funds (CEF), Alfred-Herrhausen-Allee 16–24, 65760 Eschborn als Treuhand-Kommanditistin entgegengenommen. Die Beitrittserklärung muss bei der Treuhand-Kommanditistin bis zum 30. November 2010 zumindest als Fax und spätestens fünf Tage danach im Original eingegangen sein. Für den Fall, dass die Geschäftsführende Kommanditistin sich entscheidet, den Platzierungszeitraum bis zum 31. Mai 2011 zu verlängern, schließen sich drei weitere Platzierungsabschnitte vom 1. Dezember 2010 bis zum 31. Januar 2011, vom 1. Februar 2011 bis zum 31. März 2011 sowie vom 1. April 2011 bis zum 31. Mai 2011 (zweiter, dritter und vierter Platzierungsabschnitt) an. Die Beitrittserklärungen der Anleger, die zum Ende des zweiten, dritten bzw. vierten Platzierungsabschnitts beitreten, müssen der Treuhand-Kommanditistin spä-

testens am 31. Januar 2011, 31. März 2011 bzw. 31. Mai 2011 zumindest als Fax und spätestens fünf Tage danach im Original zugegangen sein. Ist das maximale Platzierungsvolumen erreicht, wird die Treuhand-Kommanditistin keine weiteren Angebote der Anleger annehmen.

3.8 Einzahlung der Einlage

Das von den Anlegern der Fondsgesellschaft einzuzahlende Beteiligungskapital und das Agio müssen zum Ende eines Platzierungsabschnitts (s. Abschnitt 3.7) auf dem Konto der Treuhand-Kommanditistin eingegangen sein. Sowohl der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrags als auch die Beteiligung als Treugeber erfolgen mit Wirkung zum Ende des jeweiligen Platzierungsabschnitts und stehen unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrags zzgl. des erhobenen Agios durch den Anleger. Die Treuhand-Kommanditistin der Fondsgesellschaft entscheidet in freiem Ermessen nach Absprache mit der Geschäftsführenden Kommanditistin über die Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers.

Für Einzelheiten siehe Kapitel XII „Abwicklungshinweis“.

3.9 Weitere Leistungen der Anleger

Die Zahlungsverpflichtung aus der Anlage beschränkt sich auf die Höhe der Einlage zzgl. Agio. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Haftung des Anlegers kann durch Auszahlungen wieder aufleben, durch die sich die Einlage unter den Betrag der Hafteinlage vermindert. Dies gilt auch für Auszahlungen im Rahmen des Ausscheidens des Anlegers aus der Fondsgesellschaft oder ihrer Liquidation. Zu den Einzelheiten siehe Abschnitt 3.17 „Haftung“. Darüber hinaus haben die Anleger keine weiteren Leistungen zu erbringen, insbesondere keine Zahlungen zu leisten. Einzelheiten bezüglich weiterer Kosten, die anfallen können, sind in Abschnitt 8.7.1 dargestellt.

3.10 Prognostizierte Beteiligungsdauer

Bei der Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um ein zeitlich nicht von vornherein begrenztes Investment. Lediglich für Prognosezwecke wurde eine Beteiligungsdauer bis zum Ende des Jahres 2021 unterstellt.

3.11 Möglichkeit der Kündigung der Beteiligung ab dem 31. Dezember 2030

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft sollte als langfristige Vermögensanlage betrachtet werden. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag unbegrenzt. Entsprechend der Regelung im Gesellschaftsvertrag unter § 17 Ziffer 1 ist eine Kündigung schriftlich unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende, erstmals zum 31. Dezember 2030, möglich. In diesem Fall erhält der ausscheidende Gesellschafter eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung, die in bis zu fünf jährlichen Raten ausgezahlt werden kann.

3.12 Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung der Beteiligung in persönlichen Notfällen

Ein Gesellschafter kann auch vor dem 31. Dezember 2030 außerordentlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Geschäftsjahres kündigen, wenn er nach seinem Beitritt

- a) erwerbsunfähig in dem Sinne geworden ist, dass er unabhängig vom erlernten Beruf nur noch höchstens drei Stunden täglich tätig sein kann;
- b) arbeitslos geworden und mindestens seit sechs Monaten als arbeitssuchend gemeldet ist und er zuvor mindestens sechs Monate ununterbrochen vollzeitbeschäftigt war;
- c) pflegebedürftig im Sinne der Pflegestufe II oder III des Sozialgesetzbuches XI geworden ist.

Die Möglichkeit zur Kündigung wegen eines persönlichen Notfalls ist jedoch pro Geschäftsjahr auf höchstens ein Prozent der Summe der Kapitalanteile aller Gesellschafter begrenzt. Darüber hinaus gehende Kündigungen werden frühestens

zum Ende des folgenden Geschäftsjahres wirksam. Maßgeblich ist die Reihenfolge des Zugangs der Kündigungen bei der Gesellschaft.

Im Falle einer wirksamen Kündigung erhält der Gesellschafter eine Abfindung von 90 % des Verkehrswerts seiner Beteiligung, die unter Berücksichtigung der Liquidität der Gesellschaft in bis zu fünf Jahresraten ausgezahlt wird.

3.13 Prognostizierte Auszahlungen

Prognosegemäß sollen die Anleger erstmals für das Jahr 2011 Auszahlungen aus den Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft erhalten. Die Auszahlungen erfolgen jährlich zum 30. Juni des Folgejahres auf Basis des Jahresabschlusses. Eine Auszahlung soll erstmalig am 30. Juni 2012 erfolgen.

Bei einem prognosegemäßen Verlauf sollen ab 2012 die prognostizierten Auszahlungen pro Geschäftsjahr ca. 6,25% bezogen auf das Beteiligungskapital (ohne Agio) betragen. Diese sollen prognosegemäß bis zum Jahre 2020 auf ca. 7% ansteigen. Aufgrund der noch laufenden Investitionsphase wird für das Jahr 2011 eine geringere Auszahlung in Höhe von ca. 2,65% prognostiziert.

In dem nur für Prognosezwecke unterstellten Fall der Veräußerung sämtlicher Immobilien (Paketverkauf) und der Liquidation der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft zum Ende des Jahres 2021 würde für das Jahr 2021 bei Eintritt der Prognoseerwartungen eine Auszahlung inklusive der Veräußerungserlöse nach Abzug der Liquidationskosten von ca. 100% bezogen auf das Beteiligungskapital (ohne Agio) erfolgen können. Einzelheiten hierzu siehe Kapitel 7.2 „Prognoserechnung“.

3.14 Steuerliche Konzeption

Die Fondsgesellschaft ist als vermögensverwaltende Personengesellschaft konzipiert und nicht gewerblich tätig. Aufgrund ihrer Ausgestaltung ist

sie auch nicht gewerblich geprägt. Sie ist bezüglich der Einkommensteuer kein eigenes Steuersubjekt; dies sind vielmehr die Gesellschafter.

Lediglich für die Bestimmung der Einkunftsart und die Ermittlung der Einkünfte wird grundsätzlich auf die Fondsgesellschaft abgestellt. Die Anbieterin geht davon aus, dass die Fondsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aufgrund der Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft, Dividendeneinkünfte aufgrund der Beteiligungen an der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft sowie in geringem Umfang Zinseinkünfte aus der Anlage der Liquiditätsreserve in Tages-, Termin- oder Festgeld erzielen wird.

3.15 Zielgruppe

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten, diese nicht fremdfinanzieren werden und die – auch vor dem Hintergrund ihrer Vermögensverhältnisse – bereit sind, eine langfristige unternehmerische Beteiligung als mittelbarer oder unmittelbarer Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft einzugehen, die mit unternehmerischen Risiken für den Anleger verbunden ist (siehe hierzu Kapitel IV. „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“). Dabei muss der Anleger berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts ungewiss sind. Das Beteiligungsangebot richtet sich an Interessenten, die nicht auf regelmäßige oder unregelmäßige Einkünfte aus dem Investment angewiesen sind und die keine Rückzahlung des Anlagebetrags in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Zudem sollte der Anleger die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben und Einschätzungen teilen und unter anderem bereit sein, Unsicherheiten insbesondere bezüglich der Entwicklung der Vermietungsmärkte und der erwarteten Veräußerungserlöse aus Wohnungsverkäufen in Kauf zu nehmen. Auf die Darstellung in Kapitel IV. „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ wird verwiesen.

Der mit diesem Beteiligungsangebot angesprochene Anleger muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, einen Totalverlust seiner Anlage einschließlich Agio ohne wesentliche Folgen für seine wirtschaftliche Situation hinzunehmen (siehe hierzu ausführlich Kapitel IV „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“).

3.16 Stark eingeschränkte Handelbarkeit

Da es keinen etablierten Zweitmarkt für geschlossene Fonds gibt, ist voraussichtlich eine Veräußerung der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich. Vor der Veräußerung und Übertragung sollten die steuerlichen Konsequenzen mit dem persönlichen Steuerberater erörtert werden. Deswegen eignet sich das Beteiligungsangebot nicht zur Anlage von Mitteln, über die während der Dauer der Beteiligung verfügt werden soll.

3.17 Haftung

Als Kommanditist haftet der Anleger in Höhe von jeweils einem Tausendstel (0,1 %) seines gezeichneten Anlagebetrags (Hafteinlage). Die Haftung erlischt, soweit die Einlage geleistet ist. Sie lebt durch Auszahlungen wieder auf, durch die sich

die Einlage unter den Betrag der Hafteinlage vermindert. Dies gilt auch für Auszahlungen im Rahmen des Ausscheidens des Anlegers aus der Fondsgesellschaft oder ihrer Liquidation für einen Zeitraum von fünf Jahren nach dem Ausscheiden bzw. der Liquidation. Sich als Treugeber beteiligende Anleger sind gegenüber der Treuhand-Kommanditistin verpflichtet, sie in entsprechendem Maße von einer Inanspruchnahme freizustellen oder Ersatz zu leisten (vgl. Abschnitt 4.3.9 des Risikokapitels).

3.18 Angabenvorbehalte

Dieser Verkaufsprospekt stellt wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft typisierend dar, d. h. ohne auf die individuelle Situation eines Anlegers Bezug zu nehmen. Für die individuelle Beurteilung der Auswirkungen des Investments ist es erforderlich, dass der Anleger über entsprechende Fachkompetenz verfügt oder fachkundige Beratung unabhängiger Dritter einholt. Für den Inhalt des Verkaufsprospekts sind nur die bis zum Datum der Prospektaufstellung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.



Bonn: Mirecourtstraße



Leipzig: Karl-Liebknecht-Straße



IV. Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Mit der Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds sind Risiken verbunden. Der DWS ACCESS Wohnen 2 richtet sich an Anleger, die sich mittelbar als Treugeber an einer Kommanditgesellschaft, die indirekt in Wohnimmobilien investiert, beteiligen möchten. Bei diesem Beteiligungsangebot handelt es sich um eine unternehmerisch geprägte, langfristige Investition. Anlegern, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit des eingesetzten Kapitals angewiesen sind und den Totalverlust ihrer Anlage (inklusive Agio) nicht ohne wesentliche Folgen für ihre wirtschaftliche Situation hinnehmen können, ist daher von einer Beteiligung abzuraten.

Das Beteiligungsangebot wurde auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verfügbaren wirtschaftlichen Daten und der zu diesem Zeitpunkt geltenden rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen erstellt. Spätere Änderungen z. B. in der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis (jeweils ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich insbesondere auf die Mieterträge und damit auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft sowie die Werthaltigkeit der Vermögensanlage nachteilig auswirken.

Jeder Anleger sollte vor diesem Hintergrund seine Entscheidung über eine Beteiligung am DWS ACCESS Wohnen 2 erst nach sorgfältiger Abwägung der Risiken einer derartigen Beteiligung treffen. Er sollte dabei insbesondere die nachstehend aufgeführten wesentlichen im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot stehenden Risiken berücksichtigen, die auch zusammen auftreten und dadurch verstärkt nachteilige Auswirkungen auf die Beteiligung haben können. Ferner wird empfohlen, den Rat eines unabhängigen, sachkundigen Beraters einzuholen.

4.1 Risiken aus dem Immobilienportfolio

Unter 4.1 werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die sich aus dem Immobilienportfolio ergeben. Sie wirken sich über die Beteiligungsgesellschaften und die Fondsgesellschaft auf die Anleger (als Direktkommanditisten oder Treugeber) aus und können dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben.

4.1.1 Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilien; Klumpenrisiko

Immobilieninvestitionen werden von allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen ebenso wie von Entwicklungen des Immobilienmarktes beeinflusst. Solche Entwicklungen können sich negativ auf die zu erzielenden Mieterträge und die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken. Dies gilt umso mehr angesichts der anhaltenden, in ihrem weiteren Verlauf kaum vorhersehbaren internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise.

Ob die in der Prognoserechnung zugrunde gelegten Annahmen eintreten, wird außerdem wesentlich davon beeinflusst werden, wie sich der regionale Immobilienmarkt und insbesondere die Nachfrage nach Mietflächen oder Wohneigentum an den jeweiligen Standorten entwickeln. Es besteht das Risiko, dass die Fondsimmobiliën nicht den angenommenen Zuspruch erfahren und dass damit die Mieterlöse und Verkaufspreise hinter den Prognosen zurückbleiben. Eine verstärkte Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft in einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken, wenn sich gerade dieser Markt im Vergleich zu anderen Märkten ungünstig entwickelt (so genanntes Klumpenrisiko).

In Hinblick auf die zu erzielenden Mieterträge und die Wertentwicklung der Immobilien sollte der Anleger außerdem berücksichtigen, dass

die im Zusammenhang mit der Fondsauflegung entstandenen Kosten zunächst aufgeholt werden müssen, bevor sich für den Anleger ein positiver Nettowertzuwachs ergeben kann.

4.1.2 Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallwagnis

Es besteht das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieten niedriger ausfallen als geplant und dass somit die Ausschüttungen nicht wie prognostiziert erfolgen können. Der Spielraum für Mieterhöhungen kann insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aus objektspezifischen Gründen und angesichts stark steigender Mietnebenkosten stärker eingeschränkt sein als erwartet.

Außerdem besteht das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mietforderungen und der Zahlungsfähigkeit von Mietern. Im Rahmen der Prognoserechnung wurde das Mietausfallwagnis auf Basis von Schätzungen kalkuliert. Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter z. B. durch Arbeitslosigkeit aufgrund der derzeitigen Finanz- und Wirtschaftskrise verschlechtern, kann es jedoch im Vergleich zur Prognoserechnung zu erheblich höheren Ausfallquoten kommen. Dies gilt insbesondere, soweit Mietflächen gewerblich vermietet werden, da gewerbliche Mieter stärker von negativen wirtschaftlichen Entwicklungen betroffen sein können.

4.1.3 Neu- und Anschlussvermietung; Leerstandsrisiko

In der Prognoserechnung wurden die bereits abgeschlossenen und übernommenen Mietverträge berücksichtigt. Für die noch nicht vermieteten Flächen wurden in Abstimmung mit dem Asset-Manager Annahmen über das Mietzinsniveau bei der Neu- oder Anschlussvermietung, das Leerstandsniveau und die Leerstandszeiten getroffen. Ob solche in der Prognoserechnung getroffene Annahmen zutreffen, wird wesentlich von der

Markt- und Standortentwicklung sowie der Entwicklung der Inflationsrate abhängen.

Ferner können bei der Neu- und Anschlussvermietung, z. B. aufgrund nicht vorhersehbarer veränderter Ansprüche und Präferenzen der Mieter, zusätzlich zu den bereits einkalkulierten Umbaukosten weitere Aufwendungen der Portfoliogesellschaften erforderlich werden, die sich nicht auf die Mieter abwälzen lassen. Soweit solche Aufwendungen nicht ausreichend in der Prognoserechnung berücksichtigt worden sind, verringern sie die prognostizierten Ausschüttungen. Können die Aufwendungen auch nicht aus der Liquiditätsreserve bedient werden, so kann die Aufnahme von Fremdmitteln notwendig werden.

4.1.4 Immobilien- und Wohnungsverkäufe

Sowohl beim Verkauf von Immobilien wie auch beim Einzel- oder Paketverkauf von Wohnungen ergibt sich das Risiko eines Forderungsausfalles, bezogen auf den Kaufpreis, insbesondere wegen mangelnder Bonität der Käufer. Auch muss damit gerechnet werden, dass es wegen der restriktiven Kreditvergabe der Banken im derzeitigen Marktumfeld für Kaufinteressenten besonders schwierig ist, eine Finanzierung für den Immobilienerwerb zu erhalten. Dies könnte sich auf die Nachfrage und die durch den Verkauf der Wohnimmobilien erzielbaren Erlöse nachteilig auswirken.

Die bloße Verkaufsabsicht kann sich nachteilig auf die Mieterträge auswirken. Es muss einkalkuliert werden, dass einige Mieter aus Sorge vor dem Eigentümerwechsel und etwaigen Mietsteigerungen oder Kündigungen ausziehen und dass sich die Verkaufsabsichten als psychologische Hemmschwelle bei der Anschlussvermietung auswirken können.

Sofern mangels Nachfrage ein zügiger Abverkauf nicht erfolgt, besteht für die Entwicklungsgesellschaft wegen der Desinvestitionsstrategie das

Risiko, dass nicht verkaufte Immobilien im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft verbleiben, die dann dauerhaft die Kosten der Instandhaltung der Immobilien (Instandhaltungsrisiko) das Risiko des Leerstands oder der geringeren als prognostizierten Mieten (Vermietungsrisiko) sowie das Risiko des Untergangs, der Beschädigung und der Verschlechterung der Immobilien (allgemeines Objektrisiko) trägt. Die Gesellschaft bleibt ggf. Mitglied in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ist als solches zur Zahlung der Instandhaltungsrücklage für die nicht verkauften Einheiten verpflichtet. Zudem ist nicht auszuschließen, dass Veräußerungserlöse nicht wie geplant erzielt und auch nicht für Reinvestitionen verwendet werden können. Hierdurch können die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger verzögert werden und sich vermindern.

Bei der Einzelprivatisierung bestehen zudem rechtliche Risiken bei der Aufteilung in Wohnungseigentum, indem die hierfür erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen und unter Umständen sonstige behördliche Genehmigungen nicht erteilt werden.

Es besteht weiter das Risiko, dass die Vertriebsstrategie mangels Kaufinteressenten für den Einzelverkauf in Richtung „Gesamtverkauf“ geändert werden muss, nachdem die Aufteilung in Wohnungseigentum bereits veranlasst wurde. In der Regel sind durch einen Gesamtverkauf nur geringere Käuferlöse zu erzielen. Außerdem stehen die bereits angefallenen Aufteilungskosten negativ zu Buche.

4.1.5 Einfluss von Veräußerungserlösen und -zeitpunkten auf die Renditeprognose

Die von der Entwicklungsgesellschaft zu erzielenden Veräußerungserlöse haben aufgrund des gewählten Geschäftsmodells einen wesentlichen Einfluss auf die Renditeprognose. Es besteht insbesondere das Risiko, dass die Erlöse – etwa aufgrund der Veränderlichkeit der Marktverhält-

nisse (siehe 4.1.1) – nicht in der prognostizierten Höhe erzielt werden können.

Außerdem besteht das Risiko, dass der prognostizierte Zeitrahmen (Verkaufsgeschwindigkeit) nicht eingehalten wird. So kann die Veräußerung von Immobilien aufgrund der Marktlage, der Mietsituation oder sonstiger ungünstiger Rahmenbedingungen zum vorgesehenen Zeitpunkt wirtschaftlich nicht möglich oder nicht sinnvoll sein. Erhebliche Verzögerungen können sich auch daraus ergeben, dass die Kaufpreiszahlung bei Immobilienverkäufen in der Regel erst erfolgt, wenn der vertragsgemäße Übergang des Eigentums sichergestellt und eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Die Eintragung einer Vormerkung kann hierbei durch die noch ausstehende Anlegung von Wohnungsgrundbüchern weiter hinausgeschoben werden.

Für die Verwaltungsgesellschaft besteht bei einem in der Zukunft liegenden Verkauf – etwa nach ca. elf Jahren, wie lediglich für Zwecke der Prognoserechnung unterstellt – das Risiko, dass die jetzt prognostizierten Verkaufspreise aufgrund von nicht absehbaren ungünstigen Entwicklungen, die bis dahin eintreten können, nicht erreicht werden oder dass sich der Verkauf etwa aufgrund der Marktlage verzögert.

4.1.6 Eigentumsübergang bei Immobilienkäufen

Es besteht das Risiko, dass geschlossene Kaufverträge nicht vollzogen werden und die Verwaltungsgesellschaft bzw. die Entwicklungsgesellschaft kein Eigentum an der gekauften Immobilie erwerben können. Im Falle der Rückabwicklung von Kaufverträgen besteht das Risiko für den Fonds, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen. Ferner kann sich der Nichtvollzug des Kaufvertrags negativ auf die Prognose auswirken, da es in entsprechendem Umfang an eingeplanten Mieteinnahmen fehlt.

Bei Käufen kann die verzögerte Abwicklung außerdem zu Kosten für die Bereitstellung oder die Rückabwicklung von Darlehensverträgen führen. Die Kosten müssen aus der Liquiditätsreserve der Gesellschaften aufgebracht werden. Außerdem wird Eigenkapital bis zur verspäteten Erfüllung des Geschäftes gebunden.

Bezüglich des conwert-Portfolios besteht das Risiko, dass aufgrund bei Prospektaufstellung nicht bekannter Umstände die Kaufangebote von der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft nicht angenommen werden und es infolgedessen ganz oder teilweise nicht zum Eigentumserwerb kommt. Die Zusammensetzung des Startportfolios und die darauf aufbauende Prognoserechnung könnten sich dadurch zuungunsten des Anlegers verändern.

4.1.7 Ankaufsprüfung (Due Diligence)

Bei der Durchführung der Ankaufsprüfung (Due Diligence) durch alt + kelber besteht das Risiko, dass in Bereichen, die die Investition betreffen, bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und/oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche Mängel). Dies gilt auch in Bezug auf weitere, in den Erwerbsprozess eingeschaltete Berater und Sachverständige (u. a. BIIS AG).

Ein grundsätzliches Risiko beim Ankauf von Immobilien ergibt sich daraus, dass nicht immer alle Mieteinheiten vollständig zugänglich sind. Bei Bestandsimmobilien besteht das Risiko der eingeschränkten Zugänglichkeit verschiedener technischer Elemente (z. B. verkleideter Versorgungsleitungen) und in dem fehlenden Zugang zu allen relevanten Daten und Verträgen.

Bei der Prüfung der Grundbücher auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht

angemessen berücksichtigt werden. Dies kann einen erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit der Vermögensanlage haben.

4.1.8 Altlasten – Grundstücks- und Gebäudemängel

Nicht entdeckte Bodenverunreinigungen (Altlasten) können – soweit nicht im Einzelfall der Verkäufer dafür einsteht – zulasten der Verwaltungsgesellschaft bzw. der Entwicklungsgesellschaft gehen.

Es besteht allgemein das Risiko, dass Grundstücks- und Gebäudemängel der Fondsimmobilen, bei denen es sich um im Zeitpunkt des Erwerbs bereits bebaute Grundstücke handelt, erst zu einem späteren Zeitpunkt erkannt werden oder auftreten und nicht mehr gegenüber dem Verkäufer geltend gemacht werden können. Dies hätte einen nicht einkalkulierten Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwand zur Folge.

Unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücks- oder Gebäudemängeln können sich auch anlagegefährdend auswirken. Sie wären von der Entwicklungsgesellschaft oder der Verwaltungsgesellschaft zu tragen und würden dadurch Auszahlungen an die Fondsgesellschaft mindern oder im äußersten Fall ausschließen.

4.1.9 Erbbaurechte

Die Investitionstätigkeit der Verwaltungsgesellschaft bzw. der Entwicklungsgesellschaft kann sich auch auf Erbbaurechte erstrecken. Erbbaurechtsverträge können Vereinbarungen enthalten, die zu unvorhergesehenen Kosten für die Verwaltungsgesellschaft oder die Entwicklungsgesellschaft führen. Außerdem können Kündigungsrechte und Heimfallregelungen bestehen, die den Wert der Investition in erheblichem Maße negativ beeinflussen. Es besteht das Risiko, dass derartige nachteilige Regelungen beim Ankauf nicht erkannt und bei der Bemessung der Kaufpreise nicht berücksichtigt werden.

4.1.10 Laufende Bewirtschaftung, Instandhaltung und Revitalisierung

Die Annahmen bezüglich der Kosten für die laufende Bewirtschaftung, Instandhaltung und Revitalisierung der Fondsimmobilien basieren auf Schätzungen des Asset-Managers und Abschätzungen der zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen unter Berücksichtigung des Alters und des Bauzustandes der Objekte sowie allgemein steigender Kosten. Es besteht das Risiko, dass die tatsächlich entstehenden Kosten höher ausfallen als in der Prognoserechnung angenommen, z. B. aufgrund von zunehmendem Instandhaltungsbedarf aufgrund des Alters der Objekte oder durch das Auftreten unerwarteter Mängel.

Bei Immobilien, die zu Vertriebszwecken erworben werden, können insbesondere Sanierungskosten für eine notwendige Revitalisierung höher als angenommen ausfallen.

4.1.11 Verschlechterung der Fondsimmobilien; Versicherungsschutz

Die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft tragen nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Fondsimmobilien auf sie das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung oder Verschlechterung sowie eines ganzen oder teilweisen Nutzungsausschlusses.

Unzureichender oder fehlender Versicherungsschutz kann sich hierbei nachteilig bis hin zum wirtschaftlichen Totalverlust der Anlage auswirken. Auch bei bestehendem Versicherungsschutz wird die jeweilige Beteiligungsgesellschaft ggf. einen Selbstbehalt zu tragen haben, was zu einer Verminderung der Liquidität der Fondsgesellschaft sowie letztlich der Auszahlungen an die Anleger führen kann.

4.1.12 Fremdfinanzierungsrisiken in Bezug auf das Immobilienportfolio

Um die anfallenden Kosten der Immobilienankäufe bedienen zu können, werden die drei Beteiligungsgesellschaften durch Gesellschafterdarlehen aus der conwert-Gruppe finanziert, bis die Fondsgesellschaft die Beteiligungsgesellschaften übernimmt. Die Gesellschafterdarlehen sollen dann mit Mitteln aus den Einlagen der Anleger abgelöst werden. Hieraus ergibt sich das Risiko, dass die Fondsgesellschaft auch dann wirtschaftlich mit Rückzahlungsverpflichtungen belastet werden könnte, wenn der Vollzug der Ankäufe der Immobilien nicht zustande kommen sollte (etwa weil eine erforderliche Fremdfinanzierung nicht zu erlangen ist).

Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass die jeweils für den Erwerb von Fondsimmobilien vorgesehene und in die Prognoserechnung einbezogene Fremdfinanzierung durch Bankkredite nicht zustande kommt oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen als angenommen erlangt werden kann. Bei Prospektaufstellung lagen nur einzelne abgeschlossene Darlehensverträge oder Kreditzusagen vor. Gerade aufgrund der globalen Finanzkrise kann es zu einer erheblich restriktiveren Darlehensvergabepaxis der Banken kommen. Eine unzureichende oder nur zu ungünstigen Konditionen verfügbare Fremdfinanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz der Beteiligungsgesellschaften zur Folge haben und einem Ankauf der Immobilien in dem geplanten Umfang entgegenstehen. Dadurch würden die Erträge aus der Vermietung und Weiterveräußerung erheblich beeinträchtigt, was sich auf die Auszahlungen an die Anleger und die Werthaltigkeit der Vermögensanlage negativ auswirkt.

Ferner können bei Ablauf der Darlehenslaufzeiten Anschlussfinanzierungen erforderlich werden. Dies kann auch bei Fondsimmobilien geschehen,

bei denen eine vorzeitige Veräußerung zunächst geplant war, sich jedoch nicht erfolgreich durchführen ließ. Es besteht das Risiko, dass solche Anschlussfinanzierungen gänzlich versagt werden oder nur zu ungünstigeren Konditionen zu erlangen sind. Dies kann finanzielle Belastungen der Beteiligungsgesellschaften zur Folge haben und sie zum Verkauf von Immobilien – ggf. auch zu einem ungünstigen Zeitpunkt und zu nachteiligen Konditionen – zwingen. Hieraus können sich erhebliche negative Abweichungen von den prognostizierten Ergebnissen des Fonds ergeben.

Sollte der Kapitaldienst der bestehenden Finanzierungen nicht geleistet werden können – beispielsweise aufgrund von Mietausfällen oder geringeren Erlösen aus Veräußerungen von Fondsimmobilen als erwartet –, kann es zu außerordentlichen Kündigungen der Darlehen durch die finanzierende Bank und ggf. zu Zwangsverwertungen von Fondsimmobilen kommen. Negative Wertentwicklungen der Fondsimmobilen können zu Verletzungen von Zusicherungen in Darlehensverträgen (z. B. der Überschreitung des Beleihungsrahmens) führen und ggf. die Nachforderung von Sicherheiten, den Weiterverkauf der Darlehen oder außerordentliche Kündigungen der finanzierenden Bank zur Folge haben. In allen Fällen kann es im Ergebnis zu erheblichen finanziellen Einbußen der Fondsgesellschaft kommen. Für den Anleger kann dies bis hin zum Totalverlust seiner Einlage führen, wenn die Verwertungserlöse nicht zur Begleichung der Verbindlichkeiten ausreichen.

4.1.13 Guthabenzinsen aus der Zwischenanlage von liquiden Mitteln

Die jährliche Verzinsung aus der Zwischenanlage von liquiden Mitteln kann niedriger ausfallen als in der Prognoserechnung angenommen. Dies kann negative Auswirkungen auf die möglichen Auszahlungen oder auf die Zuführungen zur Liquiditätsreserve haben.

4.1.14 Risiko des (teilweisen) Blindpools

Teilweise stehen die Immobilien, die die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft erwerben werden, noch nicht fest (teilweiser Blindpool). Daher besteht das Risiko, dass sich nicht in ausreichendem Maße Immobilien finden lassen, die den Investitionskriterien genügen, wodurch sich insbesondere der Ankaufsprozess verlängern kann. Dieses Risiko besteht auch, soweit die vom Asset-Manager identifizierten Immobilien auch den Investitionskriterien des Vorgängerprodukts DWS ACCESS Wohnen entsprechen und der Asset-Manager deshalb diese Immobilien bis zum 31. Dezember 2010 den Portfoliogesellschaften des DWS ACCESS Wohnen anbieten muss, oder auch ggf. danach, sofern noch keine Vollinvestition im DWS ACCESS Wohnen erreicht wurde. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft und somit auf die Auszahlungen der Fondsgesellschaft. Erworbene Immobilien können außerdem von den individuellen Erwartungen des Anlegers abweichen, obwohl sie den Investitionskriterien entsprechen.

Weiterhin können Immobilien zu gegenüber den Annahmen der Prognoserechnung ungünstigeren Konditionen erworben werden. Auch könnte die Grunderwerbsteuerbelastung wegen Steuersatzerhöhungen in einzelnen Bundesländern insgesamt höher sein als kalkuliert. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Verwaltungsgesellschaft bzw. der Entwicklungsgesellschaft und somit auf die Auszahlungen der Fondsgesellschaft.

4.1.15 Risiken aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

Einige Immobilien des Portfolios unterliegen besonderen Bestimmungen des Denkmalschutzes oder liegen in Gebieten, für die Sanierungsfestsetzungen getroffen wurden. Dies kann auch bei künftigen Immobilieninvestitionen nicht ausgeschlossen werden. Daraus können sich zusätzliche

wirtschaftliche Belastungen für die Fondsgesellschaft bzw. die Beteiligungsgesellschaften ergeben. Allgemein besteht das Risiko, dass infolge öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen bzw. Verfügungen zusätzliche Belastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien eintreten, die bei Prospektaufstellung nicht erwartet wurden.

4.2 Risiken im Zusammenhang mit der Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Verwaltungsgesellschaft, der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft

Unter 4.2 werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die sich aus der Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Verwaltungsgesellschaft, der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft ergeben. Sie wirken sich über die Beteiligungsgesellschaften und die Fondsgesellschaft auf die Anleger (als Direktkommanditisten oder Treugeber) aus und können dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben.

4.2.1 Verzögerung oder Scheitern des Erwerbs der Gesellschaftsanteile

Die Fondsgesellschaft hat unwiderrufliche Angebote für den Erwerb von jeweils 94,9% der Gesellschaftsanteile an der Holdinggesellschaft, der Entwicklungsgesellschaft und der Verwaltungsgesellschaft erhalten. Sollte es bei der Annahme dieser Angebote oder bei der Übertragung der Gesellschaftsanteile zu Verzögerungen kommen, würden die prognostizierten Vermietungs- und Veräußerungserlöse erst ab einem späteren Zeitpunkt erzielt werden.

Sollte trotz erfolgreicher Platzierung des Fonds die Übertragung der Gesellschaftsanteile aus bislang nicht erkennbaren Gründen scheitern, kann der Geschäftszweck der Fondsgesellschaft möglicherweise nicht erreicht werden. Dies kann zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen für die Fondsgesellschaft und ggf. zu ihrer Auflösung führen, was sich durch verminderte Auszahlungen auch auf die Anleger auswirkt.

4.2.2 alt + kelber als Asset-Manager

Für die Umsetzung ihrer Anlageziele ist die Fondsgesellschaft besonders auf die Leistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung

und der Veräußerung der Fondsimmobilien angewiesen, die alt + kelber ihr und den Beteiligungsgesellschaften aufgrund von Geschäftsbesorgungsverträgen als Asset-Manager zu erbringen hat. Aufgrund der ausschlaggebenden Bedeutung dieser Leistungen besteht das Risiko, dass sich nicht vertragsgemäße Leistungen von alt + kelber besonders negativ auf die Erträge der Fondsgesellschaft und auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken.

Darüber hinaus beruht der Wert der zu erbringenden Leistungen wesentlich auf besonderen Erfahrungen und Marktkenntnissen, über die alt + kelber verfügt. Werden die mit alt + kelber geschlossenen Geschäftsbesorgungsverträge zum Ende ihrer Laufzeit am 31. Dezember 2023 oder aus wichtigem Grund auch früher beendet, besteht daher das Risiko, dass kein anderer gleichwertiger Asset-Manager beauftragt werden kann.

4.2.3 Weitere Vertragserfüllungsrisiken

Die Fondsgesellschaft und sowohl die Verwaltungs- als auch Entwicklungsgesellschaft werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abschließen. Dadurch tragen die Anleger mittelbar das Risiko, dass diese Verträge nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen abgeschlossen werden, dass abgeschlossene Verträge anders als vereinbart ausgelegt und/oder nicht bzw. nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Soweit die Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder diese unzureichend umsetzen, könnte dies zur vorzeitigen Auflösung von Verträgen führen. Daneben besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen unwirksam oder anfechtbar sind und bestehende Verträge verändert oder aufgelöst werden. Die Störungen bei der Durchführung von Verträgen oder ihre vorzeitige Auflösung können sich negativ auf die Erträge der jeweiligen Gesellschaften und auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken.

In dem Kooperationsvertrag, an dem Gesellschaften der conwert-Gruppe, die DWS Finanz-Service GmbH und die Fondsgesellschaft sowie die Beteiligungsgesellschaften beteiligt sind, wird die Umsetzung der Beteiligungsstruktur der Fondsgesellschaft vereinbart. Hierzu übernehmen die Beteiligten verschiedene Leistungspflichten und geben Zusicherungen ab. Insbesondere übernimmt die conwert Wohn-Fonds GmbH gegenüber der Fondsgesellschaft die Garantie, dass das Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaften bei dem Erwerb der Anteile durch die Fondsgesellschaft nicht infolge von Geschäftsvorfällen gemindert sein wird, die nicht zu den „erlaubten Geschäftsvorfällen“ gemäß dem Kooperationsvertrag gehören. Die Nichterfüllung des Kooperationsvertrags durch eine oder mehrere seiner Parteien kann das Funktionieren der Beteiligungsstruktur beeinträchtigen. Zusicherungen und Garantien können durch die Insolvenz oder sonstige Leistungsunfähigkeit des Verpflichteten entwertet werden. In solchen Fällen werden letztlich die Anleger wirtschaftlich belastet.

Die Beteiligungsgesellschaften sind darauf angewiesen, dass die Verkäufer der Immobilien ihre aus dem Kaufvertrag folgenden Pflichten einschließlich der Verpflichtungen aus etwaigen Mietgarantien rechtzeitig erfüllen. Ansonsten können der Beteiligungsgesellschaft wirtschaftliche Nachteile entstehen, etwa durch die verspätete oder verschlechterte Vermiet- oder Veräußerbarkeit der Immobilien. Letztlich hat dies nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger.

Zudem stehen die Fondsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft in Vertragsbeziehungen zu der Anbieterin DWS Finanz-Service GmbH, die unter anderem als Fondsverwalterin fungiert. Insofern ist die Fondsgesellschaft auch auf deren ordnungsgemäße Vertragserfüllung angewiesen.

Etwaige Schadensersatzansprüche gegenüber Vertragspartnern wegen Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten sind möglicherweise nicht oder nicht in vollem Umfang durchsetzbar. In den Verträgen können zudem im jeweils marktüblichen Umfang Haftungsbeschränkungen enthalten sein. Insbesondere sind die Haftung von DWS Finanz-Service GmbH auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und die Haftung von alt + kelber wegen einfacher Fahrlässigkeit auf 3 Mio. EUR pro Schadensfall und 6 Mio. EUR pro Kalenderjahr beschränkt, wenn nicht deren Betriebshaftpflichtversicherung eine höhere Versicherungssumme aufweisen sollte. Für unmittelbare Vermögensschäden beschränkt sich die Haftung von alt + kelber auf 250 TEUR pro Schadensfall und 1,5 Mio. EUR pro Kalenderjahr.

scheidungen bei Investitionen oder Fehlverwendungen von Anlegergeldern können dazu führen, dass die angestrebten Erträge nicht erzielt oder höhere Kosten verursacht werden. Der Verlust von Schlüsselpersonal, insbesondere innerhalb der Geschäftsführenden Kommanditistin oder des Asset-Managers, kann die vorgenannten Risiken weiter erhöhen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Geschäftsführungsentscheidungen später als falsch herausstellen können. Insbesondere kann bei Entscheidungsträgern, die in der Vergangenheit durch ihre Geschäftsführungsentscheidungen wirtschaftliche Erfolge erzielt haben, nicht generell angenommen werden, dass sie auch zukünftig erfolgreiche Geschäftsführungsentscheidungen treffen werden.

4.2.4 Rechtsstreitigkeiten

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligungen an den Beteiligungsgesellschaften, dem An- und Verkauf von Immobilien sowie deren Bewirtschaftung oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt, die negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft haben können.

4.2.5 Geschäftsführungsrisiken/Schlüsselpersonenrisiko

Die Rentabilität der Investition in die Fondsgesellschaft ist unter anderem von der effizienten Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaften, aber auch des Asset-Managers alt + kelber abhängig. Die Effizienz der Geschäftsführung hängt unter anderem mit der Qualifikation, der Erfahrung, den Marktkenntnissen und den Geschäftsverbindungen der jeweiligen Geschäftsführung zusammen. Geschäftsführungsfehler vor allem bei Vertragsabschluss und bei Vertragsdurchführung oder Fehlent-

4.3 Risiken aus der Beteiligung als Treugeber oder Kommanditist an der Fondsgesellschaft

Unter 4.3 werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die sich aus der Beteiligung als Treugeber oder Kommanditist an der Fondsgesellschaft ergeben. Sie wirken sich über die Beteiligungsgesellschaften und die Fondsgesellschaft auf die Anleger (als Direktkommanditisten oder Treugeber) aus und können dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben.

4.3.1 Platzierungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass bis zum 30. November 2010 ein Emissionskapital von mindestens 20 Mio. EUR nicht erreicht und die Geschäftsführende Kommanditistin daraufhin – im Falle der Platzierungsverlängerung längstens bis zum 31. Mai 2011 – entscheidet, das Beteiligungsangebot nicht fortzuführen. In diesem Fall kann der Anleger die von ihm gewünschte Anlage nicht tätigen und die erwarteten Erträge hieraus nicht erzielen. Zudem kann ein Anleger, der seine Einlage einschließlich des Agios bereits geleistet hat, weder eine Verzinsung der mit Agio zurückzuerstattenden Einlage noch einen Ersatz für entgangenen Gewinn verlangen.

4.3.2 Versäumnis von Fristen; verspätete Gutschrift des Anlagebetrags

Werden die im Gesellschaftsvertrag und im Treuhandvertrag vorgesehenen Fristen nicht gewahrt, kann dies nachteilige Folgen für den Anleger haben.

Es besteht das Risiko, dass die Gutschrift des Anlagebetrags (zzgl. Agios) eines Treugebers nicht innerhalb von zehn Arbeitstagen nach dem Ende des letzten Platzierungszeitraums auf dem Konto der Treuhand-Kommanditistin gutgeschrieben wird. In diesem Fall wird der Beitritt endgültig unwirksam.

Im Falle einer Platzierungsverlängerung kommt es zu einer Verzögerung des Beitritts, wenn die Gutschrift des Anlagebetrags (zzgl. Agios) eines Treugebers nicht in dem Platzierungsabschnitt, in dem er seine Beitrittserklärung abgegeben hat, sondern erst in einem nachfolgenden Platzierungsabschnitt erfolgt. Nach dem Gesellschaftsvertrag wird der Beitritt dann erst – je nach Eingang des Anlagebetrags (zzgl. Agios) – zum Ende des zweiten, dritten bzw. vierten Platzierungsabschnitts vollzogen, in welchem die Gutschrift des Anlagebetrags (zzgl. Agios) erfolgt.

4.3.3 Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs

Sofern Anleger ihre Kapitaleinlage ganz oder teilweise dadurch finanzieren, dass sie persönlich Darlehen aufnehmen (persönliche Anteilsfinanzierung), erhöht sich damit das Risiko für sie. Wenn der Anleger aufgrund von Abweichungen von den Prognosen – z. B. Kürzungen oder Ausbleiben von Auszahlungen aus dem Fonds – den Kapitaldienst der persönlichen Anteilsfinanzierung nicht mehr zu leisten vermag, kann dies seitens des Darlehensgebers zur Kündigung und Fälligstellung der entsprechenden Darlehen, zur Verwertung der Fondsbeteiligung und ggf. auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Über den Totalverlust der Vermögensanlage hinaus kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

4.3.4 Geschäftsführung und Gesellschafterbeschlüsse; Majorisierung

Die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des einzelnen Treugebers oder Kommanditisten in der Fondsgesellschaft und den Beteiligungsgesellschaften sind begrenzt, so dass sich das Risiko ergibt, dass Geschäftsführungsentscheidungen und über das laufende Geschäft hinausgehende Gesellschafterbeschlüsse anders ausfallen als von dem einzelnen Treugeber oder Kommanditisten erwartet oder gewünscht. Entscheidungen über das laufende Geschäft der Fondsgesellschaft (einschließlich der Zustimmung zu Beschlüssen der

Beteiligungsgesellschaften, die deren laufendes Geschäft betreffen) und der Beteiligungsgesellschaften werden von der jeweiligen Geschäftsführung der Gesellschaft getroffen. Dadurch ist der Treugeber oder Kommanditist zugleich dem Risiko ausgesetzt, dass aus seiner Sicht nicht optimale oder fehlerhafte Geschäftsführungsentscheidungen getroffen werden.

Der Treugeber oder Kommanditist muss davon ausgehen, dass er bei Gesellschaftsbeschlüssen aufgrund seiner individuellen Beteiligungsquote nur eine Minderheitenposition innehat und die gefassten Beschlüsse nicht maßgeblich beeinflussen kann. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass nur wenige Gesellschafter ihr Stimm- und Mitspracherecht bei Gesellschafterbeschlüssen wahrnehmen. In einem solchen Fall kann bereits eine geringe Anzahl von anwesenden oder vertretenen Gesellschaftern Mehrheitsbeschlüsse fassen, die nur die Interessen dieser Mehrheit berücksichtigen, jedoch für alle Gesellschafter unabhängig von ihrer jeweiligen Teilnahme an der Beschlussfassung verbindlich sind. Durch mit der erforderlichen Mehrheit gefasste Gesellschafterbeschlüsse kann auch die Gesellschaftsstruktur der Fondsgesellschaft oder der Beteiligungsgesellschaften geändert werden, wodurch sich das Risikoprofil der Vermögensanlage zulasten des Treugebers oder Kommanditisten verändern kann.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass sich mehrere Gesellschafter in ihren Entscheidungen koordinieren und so die Abstimmung in ihrem Sinne beeinflussen.

4.3.5 Datenschutz und Kommunikationsmöglichkeiten unter den Anlegern

Es besteht das Risiko, dass Datenschutzregelungen die Kontaktaufnahme, Kommunikation und Meinungsbildung unter den Anlegern erschweren oder unmöglich machen, soweit sich Anleger als Treugeber beteiligen und daher nicht im Handelsregister eingetragen sind. Daten aus dem

Treugeberregister bzw. nach dem Kommanditistenregister werden nach dem Treuhandvertrag bzw. dem Gesellschaftsvertrag nur mit Zustimmung des Betroffenen herausgegeben. Anleger können dadurch letztlich an einem abgestimmten Vorgehen und einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden.

4.3.6 Beteiligungsdauer

Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Sollte sie – anders als für Prognosezwecke unterstellt – nicht bis zum Jahresende 2021 liquidiert werden, wird sich die Kapitalbindung des Anlegers verlängern.

Kommanditisten und Treugeber können aus der Fondsgesellschaft frühestens ab dem Jahresende 2030 im Wege der ordentlichen Kündigung ausscheiden. Die Höhe des Abfindungsanspruchs bemisst sich dann nach dem Verkehrswert der Beteiligung; die Abfindung wird in bis zu fünf Jahresraten fällig. Dadurch kann sich die Auszahlung von Mitteln aus der Beendigung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verzögern, so dass die entsprechenden Mittel nicht sofort für andere Zwecke zur Verfügung stehen.

4.3.7 Beschränkung der Abfindung; Liquiditätsbelastung für die Fondsgesellschaft durch Abfindungsverpflichtungen

Scheidet der Kommanditist oder Treugeber aus den nachgenannten Gründen aus der Fondsgesellschaft aus, steht ihm nur ein gekürzter Abfindungsanspruch zu, so dass er eine Vermögens-einbuße hinnehmen muss:

- » Eine vorzeitige Kündigung des Anlegers, durch die seine Beteiligung beendet wird, ist nur bei Vorliegen bestimmter, in § 17 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrags genannter persönlicher Notfälle möglich. Ferner ist die Möglichkeit zur Kündigung wegen eines persönlichen Notfalls pro Geschäftsjahr auf höchstens ein Prozent der

Summe der Kapitalanteile aller Gesellschafter begrenzt, so dass mitunter selbst bei Vorliegen der persönlichen Voraussetzungen keine Kündigungsmöglichkeit besteht oder diese erst in einem folgenden Geschäftsjahr besteht. Im Falle einer solchen Kündigung mit Wirkung vor dem Jahresende 2030 ist der Abfindungsanspruch, der in bis zu fünf Jahresraten ausbezahlt werden soll, auf 90 % des Verkehrswerts der Beteiligung beschränkt.

- » Zu einem vorzeitigen Ausscheiden des Kommanditisten bzw. des Treugebers kann es ferner in bestimmten Fällen durch eine Kündigung kommen, die von der Geschäftsführenden Kommanditistin gegenüber dem Kommanditisten oder von der Treuhand-Kommanditistin gegenüber dem Treugeber ausgesprochen wird. Außerdem scheiden Kommanditisten aus der Fondsgesellschaft aus, wenn sie zahlungsunfähig werden, wenn über ihr Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung desselben mangels Masse abgelehnt wird und wenn sie aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses ausgeschlossen werden. In diesen Fällen beläuft sich der Abfindungsanspruch des Anlegers auf 80 % des Verkehrswerts der Beteiligung.

Der Abfindungsanspruch ist nach dem Gesellschaftsvertrag, soweit er noch offen ist, mit 3 % p. a. zu verzinsen. Der ausscheidende Gesellschafter kann keine Sicherheit für seinen Abfindungsanspruch verlangen.

Die Auszahlung von Abfindungen für ausscheidende Anleger kann sich aufgrund von Liquiditätsengpässen der Fondsgesellschaft über die festgelegte zeitliche Staffelung hinaus verzögern oder sogar ganz ausbleiben.

Die Abfindungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anlegern können andererseits zu einer erheblichen Liquiditätsbelastung für die Fondsge-

sellschaft und dadurch zu Nachteilen für die in der Fondsgesellschaft verbliebenen Anleger führen.

Es besteht damit abhängig von dem Abfindungsvolumen und den Fälligkeitsterminen das Risiko, dass die Rentabilität der Vermögensanlage sowohl für die ausscheidenden als auch für die in der Fondsgesellschaft verbliebenen Anleger beeinträchtigt wird und die Fondsgesellschaft im schlimmsten Fall durch Zahlungsunfähigkeit in ihrer Existenz bedroht wird.

4.3.8 Kein Zweitmarkt; eingeschränkte Weiterveräußerbarkeit der Beteiligung

Da kein etablierter Zweitmarkt für Beteiligungen an geschlossenen Fonds existiert, besteht das Risiko, dass der Verkauf der Beteiligungen während der Laufzeit des Fonds schwierig oder sogar unmöglich sein kann. Der von einem potentiellen Erwerber angebotene Kaufpreis für die Beteiligung kann erheblich geringer sein als der ursprünglich von dem Anleger erbrachte Betrag. Weder die Komplementärin noch die Geschäftsführende Kommanditistin noch ein sonstiger Dritter sind verpflichtet, die Beteiligung an der Fondsgesellschaft zurückzukaufen. Der Anleger muss daher davon ausgehen, dass er seine Beteiligung nicht oder nur mit erheblichen Verlusten vorzeitig in Geld umsetzen kann.

Selbst wenn sich eine Gelegenheit zur Weiteräußerung ergeben sollte, ist der Anleger dem Risiko ausgesetzt, dass eine nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag für die Übertragung der Beteiligung erforderliche Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin und ggf. der Treuhand-Kommanditistin nicht ohne weiteres erteilt wird. Zudem sind Übertragungen grundsätzlich nur zum 31. Dezember des Kalenderjahres möglich. Eine weitere Voraussetzung ist die Einhaltung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags über die Mindestbeteiligung und Stückelung von Anteilen.

4.3.9 Haftung des Anlegers als Kommanditist oder Treugeber

Für Anleger in der Stellung eines Direktkommanditisten besteht das Risiko, dass sie von Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe der jeweiligen Hafteinlage von 1 EUR je 1.000 EUR des Anlagebetrags unmittelbar in Anspruch genommen werden. Die Kommanditistenhaftung ist zwar ausgeschlossen, wenn eine Einlage in Höhe der Hafteinlage geleistet wurde. Sie lebt jedoch durch Auszahlungen wieder auf, durch die sich die Einlage unter den Betrag der Hafteinlage vermindert (§ 172 Abs. 4 HGB). Dies gilt auch für Auszahlungen im Rahmen des Ausscheidens des Anlegers aus der Fondsgesellschaft oder ihrer Liquidation für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren nach dem Ausscheiden bzw. der Liquidation (Nachhaftung). Der Anleger hat keinen Anspruch auf Freistellung von der Inanspruchnahme durch einen Gesellschaftsgläubiger.

Sich als Treugeber beteiligende Anleger sind gegenüber der Treuhand-Kommanditistin verpflichtet, sie bis zur Höhe des Teils der Hafteinlage, der auf den Anteil des jeweiligen Treugebers entfällt, von einer Inanspruchnahme durch Gläubiger freizustellen oder ihr Ersatz zu leisten. Hierdurch können Treugeber im wirtschaftlichen Ergebnis ebenfalls der Kommanditistenhaftung einschließlich der Nachhaftung ausgesetzt sein.

4.3.10 Keine Beteiligung von Anlegern mit bestimmter Staatsbürgerschaft oder Ansässigkeit; Vererbung

An der Fondsgesellschaft darf sich ein Anleger (als Treugeber oder Kommanditist) nur beteiligen, wenn er weder Staatsbürger der USA noch Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) und auch aus einem anderen Grund nicht in den USA unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist. Er darf weder einen Wohnsitz noch einen Zweitwohnsitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben. Ferner muss er im eigenen Namen und auf eigene

Rechnung handeln und darf keine US-amerikanische Gesellschaft oder eine sonstige nach dem US-amerikanischen Recht errichtete Vermögens Einheit, Vermögensmasse oder ein Trust sein, welche(r) der US-Bundesbesteuerung unterliegt. Außerdem darf der Anleger nicht Staatsbürger der Länder Kanada, Australien, Irland oder Japan oder eine natürliche und juristische Person, die ihren Wohnsitz, tatsächlichen Verwaltungssitz oder statutarischen Sitz in den Ländern Kanada, Australien, Irland oder Japan hat, sein. Ein dennoch beitretender Anleger hat der Fondsgesellschaft und der DWS Finanz-Service GmbH etwaige dadurch bedingte Schäden zu ersetzen. Die Geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Treuhand-Kommanditistin ist berechtigt, dem Anleger in den vorgenannten Fällen mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Hierdurch ergeben sich die bereits unter 4.3.7 beschriebenen Risiken in Hinblick auf die Abfindung.

Außerdem hat der Anleger durch eine qualifizierte Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass die Beteiligung nicht an Personen vererbt wird, die sich an der Fondsgesellschaft nicht beteiligen dürfen. Sollten solche Personen mangels einer entsprechenden Nachfolgeregelung dennoch als Erben in die Stellung eines Kommanditisten oder Treugebers gelangen, so kann ihre Beteiligung durch die Geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Treuhand-Kommanditistin mit sofortiger Wirkung gekündigt werden. Hierdurch ergeben sich die bereits unter 4.3.7 beschriebenen Risiken in Hinblick auf die Abfindung.

4.3.11 Ausscheiden des Komplementärs

Scheidet der einzige Komplementär der Fondsgesellschaft aus dieser aus, z. B. aufgrund seines Erlöschens infolge der Insolvenz, und ist es bis dahin nicht gelungen, ihn zu ersetzen, so wird die Fondsgesellschaft vorzeitig aufgelöst. Hierbei besteht das Risiko, dass Investitionen nicht wie geplant durchgeführt oder nur zu schlechteren wirtschaftlichen Konditionen abgewickelt werden können, was zu

einem weitgehenden oder gar vollständigen Verlust der Anlage mitsamt Agio führen kann.

4.3.12 Interessenkonflikte

Der Anleger ist Risiken ausgesetzt, die sich aufgrund von Interessenkonflikten eines oder mehrerer Transaktionsbeteiligten ergeben: Der Asset-Manager alt + kelber gehört zur conwert-Gruppe. alt + kelber verwaltet sowohl Immobilien des Eigenbestandes für Gesellschaften der conwert-Gruppe als auch für Dritte. Interessenkonflikte bei der Auswahl des an die Fondsgesellschaft zu übertragenden Immobilienportfolios – insbesondere bezüglich der Immobilien, die aus dem Bestand der conwert-Gruppe übertragen werden sollen und die einen bedeutenden Teil der anfänglichen Investitionen ausmachen – sind daher möglich. Interessenkonflikte können sich außerdem für den Zeitraum bis zum Erwerb der Gesellschaftsanteile an den Beteiligungsgesellschaften durch die Fondsgesellschaft aufgrund der personellen und sachlichen Verflechtungen von alt + kelber mit der conwert-Gruppe in Hinblick auf die Wahrnehmung der Verpflichtungen als Asset-Manager durch alt + kelber ergeben. Insbesondere hat alt + kelber die Due Diligence für das conwert-Portfolio durchgeführt, das alt + kelber im Übrigen auch als Immobilienverwalter betreut. Gleiches gilt in diesem Zeitraum im Hinblick auf die Führung der Geschäfte der Beteiligungsgesellschaften für die mit der conwert-Gruppe personell und sachlich verflochtenen Personen, die die Geschäftsleitung der Beteiligungsgesellschaften bilden.

Weitere Interessenkonflikte können sich für alt + kelber daraus ergeben, dass alt + kelber beim DWS ACCESS Wohnen 2 die gleichen Aufgabenbereiche im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge wie bereits im Zusammenhang mit dem Fonds DWS ACCESS Wohnen übertragen wurden, was insbesondere die Erfüllung der Pflichten im Zusammenhang mit dem Ankauf, der Vermietung sowie dem Verkauf der Immobilien tangieren

könnte. Interessenkonflikte aufgrund der Wahrnehmung von äquivalenten Funktionen innerhalb der Fonds DWS ACCESS Wohnen und DWS ACCESS Wohnen 2 können im Rahmen der Geschäftsführungsentscheidungen auch für die Geschäftsführende Kommanditistin sowie im Rahmen der Fondsverwaltung für die DWS Finanz-Service GmbH und bei der Anlegerverwaltung für die Treuhand-Kommanditistin bestehen.

Die Treuhand-Kommanditistin gehört ebenso wie die Anbieterin zum Deutsche Bank-Konzern. Diese Konzernverflechtung kann zu Interessenkonflikten führen. Es besteht das Risiko, dass die Treuhand-Kommanditistin ihre Verpflichtungen aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag nicht ordnungsgemäß erfüllen und bei widerstreitenden Interessen die Interessen des Deutsche Bank-Konzerns oder einzelner Konzernunternehmen über die Anlegerinteressen stellen könnte, was die Anleger benachteiligen könnte.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass nicht alle Interessenkonflikte erkannt oder, sofern sie erkannt werden, nicht zugunsten des Anlegers gelöst werden können.

4.3.13 Rechtsänderungsrisiko

Änderungen (auch möglicherweise rückwirkende) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können sich auch außerhalb des Steuerrechts (vgl. 4.4.1) zum Nachteil der Fondsgesellschaft, der Beteiligungsgesellschaften oder sonstiger Beteiligter auswirken und die Erträge aus der Vermögensanlage oder ihre Werthaltigkeit vermindern. Insbesondere kann aufgrund der zu erwartenden europarechtlichen Regulierung der Manager von alternativen Investmentfonds (bspw. durch die sog. AIFM-Richtlinie) und der erforderlichen Umsetzung in Deutschland eine Umstrukturierung des Fonds DWS ACCESS Wohnen 2 erforderlich werden. Ähnliche Auswirkungen könnten von nationalen Regulierungsvor-

haben ausgehen. Dadurch verursachte Kosten können das Fondsvermögen u. U. erheblich schmälern.

4.3.14 Prognoserisiko

Bei den in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Prognosen handelt es sich um zukunftsbezogene Aussagen, die auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Es ist nicht auszuschließen, dass die den Prognosen zugrunde gelegten Annahmen sich später als unzutreffend erweisen. Künftige Ereignisse und Entwicklungen lassen sich nur schwer im Voraus einschätzen und werden unter Umständen durch Faktoren beeinflusst, die nicht berücksichtigt wurden oder sich der Kontrolle durch die Fondsgesellschaft oder sonstige Beteiligte entziehen.

In die Prognoserechnung fließen verschiedene Variablen ein, z. B. Inflationsrate, Zinssätze von Darlehen und Anschlussfinanzierungen, Guthabenzinssätze, Mietentwicklung, Kosten z. B. für die Instandhaltung und die angenommenen Verkaufspreise und -zeitpunkte der Immobilien. Die in den Berechnungen zugrunde gelegten absoluten Größen dieser Variablen basieren auf Schätzungen, welchen unter anderem durchschnittliche historische Werte der wirtschaftlichen Entwicklung zugrunde liegen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Werte im Rahmen einer Langzeitbetrachtung auch zukünftig als Indikator herangezogen werden können. Allerdings besteht vor dem Hintergrund der anhaltenden globalen Finanz- und Wirtschaftskrise das Risiko, dass die künftige Entwicklung von den historischen Werten erheblich negativ abweichen könnte.

4.3.15 Angaben von externen Dritten

Im vorliegenden Verkaufsprospekt werden auch Angaben von externen Dritten, insbesondere von den Beratern der Fondsgesellschaft, dem Asset-Manager sowie von Immobiliensachverständigen, wiedergegeben. Eine inhaltliche Überprüfung die-

ser Angaben auf ihre Richtigkeit ist den Prospektverantwortlichen oder der Fondsgesellschaft vielfach nicht möglich. Es ist nicht auszuschließen, dass die von externen Dritten übernommenen und im Verkaufsprospekt korrekt wiedergegebenen Aussagen und Angaben inhaltlich unrichtig, unvollständig oder aus ihrem Sachzusammenhang herausgelöst und dadurch missverständlich oder sogar irreführend sind. Eine Haftung der externen Dritten, deren Aussagen und Angaben übernommen wurden, ist nicht in jedem Fall oder nur mit Einschränkungen gegeben.

4.3.16 Kosten und Aufwendungen

Unter bestimmten Umständen hat der Anleger nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag Kosten und Aufwendungen zu erstatten oder selbst zu tragen, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht und die nicht in die Prognoserechnung einbezogen sind. Dazu gehören die Kosten der Verkehrswertermittlung bei Uneinigkeit über den Abfindungsanspruch, die durch einen Erbfall bedingten Aufwendungen, die Kosten der Übertragung der Beteiligung auf einen anderen, die Kosten der Umwandlung einer Treugeber- in eine Direktkommanditistenbeteiligung, die Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und die Kosten, die sich aus dem etwaigen Ausschluss des Anlegers ergeben.

4.3.17 Insolvenz der Fondsgesellschaft; keine Kapitalgarantie

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Fondsgesellschaft. Die Ansprüche der Kommanditisten oder der Treugeber (mittelbar über die Treuhand-Kommanditistin) gegenüber der Fondsgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Fondsgesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen.

Für die Anlage in der Fondsgesellschaft und deren Anlage in der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft gibt es keine Kapitalgarantie. Je nach Eintritt der jeweiligen Risiken kann es deshalb auch zu einem Totalverlust des Anlagebetrags nebst Agio kommen.

4.3.18 Risiken in Bezug auf die Treuhand-Kommanditistin

Die Treugeber halten ihre wirtschaftliche Beteiligung an der Fondsgesellschaft auf Grundlage des Treuhandvertrags mittelbar durch die Treuhand-Kommanditistin. Dadurch sind die Anleger dem Risiko der nicht erwartungsgemäßen Vertragserfüllung seitens der Treuhand-Kommanditistin ausgesetzt, insbesondere im Hinblick auf die Weiterleitung des Anlagebetrags an die Fondsgesellschaft sowie der Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Treugeber und die weisungsgemäße Wahrnehmung der Treugeberinteressen in der Fondsgesellschaft.

Für den Fall der Insolvenz der Treuhand-Kommanditistin oder von Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen sie ist im Gesellschaftsvertrag und im Treuhandvertrag vorgesehen, dass die von ihr treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile auf die Treugeber (mit Wirkung ab ihrer Eintragung im Handelsregister) übergehen. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Interessen der Treugeber in einem solchen Fall beeinträchtigt werden.

Durch eine nicht erwartungsgemäße Vertragserfüllung seitens der Treuhand-Kommanditistin können den Anlegern Auszahlungen entgehen, selbst wenn sie von der Fondsgesellschaft geleistet werden.

4.4 Steuerliche Risiken der Vermögensanlage

Unter 4.4 werden die wesentlichen steuerlichen Risiken beschrieben. Sie wirken sich über die Beteiligungsgesellschaften und die Fondsgesellschaft auf die Anleger (als Direktkommanditisten oder Treugeber) aus und können dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben oder auf Ebene der Anleger höhere Steuern anfallen als prognostiziert.

4.4.1 Allgemeine steuerliche Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage

Die steuerlichen Annahmen wurden auf der Grundlage der aktuellen Steuergesetze sowie des derzeitigen Stands von Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung erstellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch künftige Änderungen in der Steuergesetzgebung, Rechtsprechung oder Praxis der Finanzverwaltung eine ungünstigere steuerliche Belastung ergibt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Sollte es aufgrund einer späteren Prüfung zu einer Steuernachzahlung kommen, ist diese nach Maßgabe des § 233a AO mit 6 % jährlich zu verzinsen.

4.4.2 Besondere steuerliche Risiken auf der Ebene der Fondsgesellschaft, Entwicklungsgesellschaft und Verwaltungsgesellschaft

Grunderwerbsteuerrisiko

Nimmt die Fondsgesellschaft die Angebote auf Erwerb der Beteiligungen an der Verwaltungsgesellschaft, der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft an, besteht das Risiko einer Grunderwerbsteuer, wenn in den nächsten fünf Jahren ab Beteiligungserwerb weitere 0,1 % der Anteile am Vermögen der Verwaltungsgesellschaft oder der Entwicklungsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar auf die Fondsgesellschaft oder Dritte übergehen, so dass es binnen diesen Zeit-

raums zu einem unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschafterwechsel von insgesamt 95% kommt, oder wenn die Konzeption von der Finanzverwaltung abweichend beurteilt wird. Zu einem schädlichen weiteren unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschafterwechsel könnte es kommen, wenn binnen fünf Jahren die Holdinggesellschaft oder die Fondsgesellschaft ihre Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft oder der Entwicklungsgesellschaft ganz oder teilweise an Dritte übertragen, wenn sich die Beteiligungsverhältnisse an der Holdinggesellschaft so ändern, dass weitere 0,1% der Vermögensanteile auf die Fondsgesellschaft oder Dritte übergehen, oder wenn sich der unmittelbare oder mittelbare Gesellschafterbestand an der conwert Wohn-Fonds GmbH (d. h. der Mitgesellschafterin der Holdinggesellschaft) zu mindestens 95% ändert.

Es kann auch zu einer Anteilsvereinigung in einer Hand auf der Ebene der Entwicklungsgesellschaft oder der Verwaltungsgesellschaft durch die Fondsgesellschaft kommen und somit Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, wenn die Holdinggesellschaft finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch in die Fondsgesellschaft eingegliedert wird (grunderwerbsteuerliche Organschaft). Eine solche organisatorische Eingliederung wäre gegeben, wenn die Fondsgesellschaft bei Annahme der Kaufangebote oder während der Fondslaufzeit die Geschäftsführung dieser Gesellschaft in Personalunion durchführen würde.

Im Falle der Verwirklichung eines der vorbenannten grunderwerbsteuerlichen Risiken entsteht entweder auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft oder der Fondsgesellschaft eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% bzw. einem höheren Satz nach den jeweiligen Ländergesetzen (z. Zt. 4,5% in Berlin, Hamburg und Sachsen-Anhalt) des Grundbesitzwertes der jeweils von der Verwaltungsgesellschaft oder der Entwicklungsgesellschaft gehaltenen Immobilien. In der Regel

ist der Grundbesitzwert geringer als der Verkehrswert. Die Zahlung der Grunderwerbsteuer würde das Beteiligungsangebot wirtschaftlich belasten, so dass der Anleger geringere oder gar keine Einkünfte aus der Fondsgesellschaft erzielt.

Andere Qualifikation der Einkünfte (Einkommensteuer / Gewerbesteuer)

Die Fondsgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft sind vermögensverwaltend tätige, nicht gewerblich geprägte Personengesellschaften. Der Anleger erzielt aus diesen Gesellschaften Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Sollte die Verwaltungsgesellschaft entgegen ihres Unternehmensgegenstandes ihre Geschäftstätigkeit dergestalt ändern oder sollte die gegebene Geschäftstätigkeit abweichend so beurteilt werden, dass die von ihr erbrachten Leistungen über die reine Vermietung von Immobilien hinausgehen, besteht das Risiko der Qualifikation dieser Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb. In diesem Fall unterliegt der gesamte Gewinn einschließlich der Veräußerungsgewinne aus der Fondsgesellschaft dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers sowie einer auf der Ebene der Fondsgesellschaft entstehenden, beim Anleger grundsätzlich anrechenbaren Gewerbesteuer. Der Gewinn ermittelt sich als Differenz von Betriebseinnahmen und -ausgaben.

Mit dem Halten einer Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft erzielt der Anleger über die Fondsgesellschaft Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungsteuer unterliegen. Wird diese steuerliche Würdigung von der Finanzverwaltung nicht nachvollzogen, besteht das Risiko einer steuerlichen Mehrbelastung, wenn insofern Einkünfte aus Gewerbebetrieb angenommen werden sollten.

Vereinigen sich zum Zeitpunkt des Beitritts oder während der Fondslaufzeit durch Erbschaft, Schenkung oder sonstige Erwerbungen innerhalb der letzten fünf Jahre unmittelbar oder mittelbar

mindestens 1 % an der Entwicklungsgesellschaft oder Holdinggesellschaft auf einen Anleger, erzielt dieser mit den Veräußerungsgewinnen Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 17 EStG), die dem individuellen Steuertarif des Anlegers unterliegen, für die das Teileinkünfteverfahren gilt. Dies bedeutet, dass 60 % des Veräußerungsgewinns steuerpflichtig sind. Die Abgeltungsteuer käme nicht zur Anwendung. Eine Gewerbesteuerpflicht entstünde in diesem Fall nicht. Durch die Besteuerung mit dem individuellen Steuertarif unter Anwendung des Teileinkünfteverfahrens kann es für einen solchen Anleger zu einer anteilig höheren steuerlichen Belastung kommen als im Vergleich zu einem Anleger, der über die Fondsgesellschaft mit weniger als 1 % an der Entwicklungsgesellschaft- oder Holdinggesellschaft beteiligt ist.

Die Fondsgesellschaft ist vermögensverwaltend tätig und nicht gewerblich geprägt. Erwirbt die Fondsgesellschaft Beteiligungen an Personengesellschaften oder wandelt sie erworbene Kapitalgesellschaften in Personengesellschaften um, die gegenwärtig oder zukünftig Tätigkeiten ausüben, die nicht vermögensverwaltender Art sind, besteht das Risiko, dass der Anleger aus diesem Beteiligungsangebot Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG erzielt. Dies hätte zur Folge, dass sämtliche Einkünfte aus dem Beteiligungsangebot dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers sowie einer auf der Ebene der Fondsgesellschaft entstehenden, beim Anleger grundsätzlich anrechenbaren Gewerbesteuer unterliegen. Die laufenden Ausschüttungen und die Schlüsselausschüttungen werden dadurch gemindert.

Sollte die Fondsgesellschaft der Entwicklungsgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen gewähren, besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung entgegen der Gesetzesbegründung zur Abgeltungsteuer die Auffassung vertritt, dass für Zwecke des § 32 d Abs. 2 Nr. 1 lit. b) EStG aus-

schließlich die Fondsgesellschaft und nicht der Anleger an der Entwicklungsgesellschaft beteiligt ist. In diesem Fall würden die aus einem solchen Gesellschafterdarlehen resultierenden Zinseinkünfte nicht der Abgeltungsteuer, sondern in vollem Umfang dem persönlichen Steuersatz des Anlegers unterliegen.

Umsatzsteuerisiko

Die Fondsgesellschaft ist nicht unternehmerisch tätig und ist daher nicht berechtigt, die auf den Eingangsleistungen lastende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen. Werden gegenüber der Fondsgesellschaft umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbracht, die im Rahmen der Prognoserechnungen als umsatzsteuerfreie Leistungen angesetzt wurden, können sich die Erwerbsaufwendungen der Fondsgesellschaft entsprechend erhöhen und die Liquidität belasten. In diesem Fall sind niedrigere Entnahmen durch die Anleger als prognostiziert möglich.

Die Verwaltungsgesellschaft wird zum Teil an sich umsatzsteuerfreie Vermietungsleistungen in einem Gebäude erbringen, für die sie zur Teilloption berechtigt ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung bei der Aufteilung von umsatzsteuerfreien und umsatzsteuerpflichtigen Vermietungsleistungen einen anderen Verteilungsschlüssel anwendet und so die Verwaltungsgesellschaft nur in einem geringeren Umfang zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. In diesem Fall sind niedrigere Entnahmen durch die Anleger als prognostiziert möglich. Dies kann die Erwerbsaufwendungen der Verwaltungsgesellschaft entsprechend erhöhen und die Liquidität belasten.

Erwerbsaufwendungen

Sollte sich in Bezug auf die Aufwendungen in der Gründungs- und Erwerbsphase der Aufteilungsschlüssel für Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten von Grundstücken, Gebäuden und GmbH-Anteilen ändern, hätte dies unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe der zulässigen Ab-

schreibungen. Diese Anpassung der Prognoserechnungen wirkt sich darüber hinaus auch unmittelbar auf das steuerliche Ergebnis der Anleger aus.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Aufteilung der Werbungskosten auf den Einkunftsteil aus Kapitalvermögen und den Einkunftsteil aus Vermietung und Verpachtung anders vornimmt und es so zu einer Erhöhung der steuerlichen Bemessungsgrundlage kommt.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass in Abhängigkeit von dem Anleger und dem Fremdfinanzierungsvolumen die Zinsschranke auf Ebene der Entwicklungsgesellschaft zur Anwendung gelangt. In der Folge wären Zinsaufwendungen, die etwaige Zinserträge übersteigen, nur noch bis zur Höhe von 30% bezogen auf ein modifiziertes Betriebsergebnis (steuerliches EBITDA) sofort abzugsfähig, wenn die Freigrenze von 3 Mio. EUR überschritten wird.

Einstufung als Steuerstundungsmodell

Sollte die Summe der Verluste in der Anfangsphase 10% des aufzubringenden Kapitals übersteigen, dürfen die Verluste aus dem Beteiligungsangebot nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden (vgl. § 15b Abs. 1, Abs. 3 EStG). In diesem Fall kann der Anleger nur einen horizontalen Verlustausgleich geltend machen.

Gewerblicher Grundstückshandel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird. Dies wäre immer dann der Fall, wenn die Verwaltungsgesellschaft innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren mehr als drei Objekte veräußert. Dies hätte zur Folge, dass auch die Fondsgesellschaft gewerblich würde und sämtliche Einkünfte aus dem Beteiligungsangebot dem individuellen Steuersatz des Anlegers sowie einer auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft entstehenden, beim Anleger anrechenbaren Gewerbesteuer unterliegen.

Die laufenden Ausschüttungen und die Schlussausschüttungen werden dadurch gemindert.

4.4.3 Besondere steuerliche Risiken auf der Ebene des Anlegers

Fehlen der Einkunftserzielungsabsicht

Die Anbieterin geht davon aus, dass die Fondsgesellschaft bereits in der Anfangsphase einen Gewinn/Überschuss erzielen wird. Dennoch kann eine Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger, die nicht Prämisse der steuerlichen Grundlagen ist, dazu führen, dass ein steuerlicher Überschuss/Gewinn auf der Ebene des Anlegers nicht erreicht wird. Für den Anleger besteht dann das Risiko, dass die Finanzverwaltung die im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung entstandenen Zinsaufwendungen nicht anerkennt und es so zu einer höheren steuerlichen Belastung beim Anleger kommen kann.

Einkommensteuerrecht

Bei einer Veräußerung der Anteile des Anlegers an der Fondsgesellschaft oder bei Veräußerung der Anteile der Fondsgesellschaft an der Verwaltungsgesellschaft, Entwicklungsgesellschaft oder Holdinggesellschaft kann ein Veräußerungsgewinn bestehen. Die Höhe dieses Gewinns bemisst sich als Differenz zwischen Veräußerungspreis abzüglich Veräußerungs- und Anschaffungskosten. Hierbei ist zu beachten, dass nach derzeitiger Verwaltungsauffassung die meisten Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren sind und somit einen etwaigen Veräußerungsgewinn mindern. Das Finanzgericht Münster entschied mit Urteil vom 13. März 2009 (Az. 14 K 3638/05 F, EFG 2009, S. 1109), dass eine Aktivierung der Anschaffungsnebenkosten nicht bei jedem geschlossenen Fonds zu erfolgen habe. Dies bedeutete, dass die Anschaffungsnebenkosten der Anteile an Kapitalgesellschaften (Entwicklungsgesellschaft und Holdinggesellschaft) z. T. steuerlich im Bereich der Abgeltungssteuer keine Berücksich-

tigung fänden und ein etwaiger Veräußerungsgewinn für steuerliche Zwecke höher ausfiele und somit auch eine höhere Steuer zu zahlen wäre. Gegen das Urteil ist die Revision beim Bundesfinanzhof anhängig (Az. IV R 15/09).

Steuerbelastung ohne Liquiditätszufluss

Für den Anleger besteht das Risiko, dass das in einem Wirtschaftsjahr der Fondsgesellschaft anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu einer persönlichen Steuerbelastung führt, ohne dass entsprechende Auszahlungen aus der Beteiligung erfolgen. Der Anleger hat in diesem Fall die Steuerschuld aus seinem sonstigen privaten Vermögen zu zahlen.

Verluste bei beschränkter Haftung

Entsteht bei dem Kommanditisten ein negatives Kapitalkonto, besteht für den Anleger gemäß § 15a EStG das Risiko, dass ihm zugerechnete Verluste nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden dürfen und auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden dürfen.

Gewerblicher Grundstückshandel

Der Anleger kann auch einen gewerblichen Grundstückshandel verwirklichen, wenn auf der Ebene der Fonds- oder Verwaltungsgesellschaft selbst kein gewerblicher Grundstückshandel für den Anleger verwirklicht wird. Dieses Risiko besteht insbesondere, wenn der Anleger seinen Anteil vor Ablauf von zehn Jahren veräußert und ihm daraus Zählobjekte im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels vermittelt werden, weil die unten genannten Aufgriffsgrenzen der Finanzverwaltung überschritten sind. Dabei ist zu beachten, dass nach Auffassung der Finanzverwaltung bei Veräußerung eines Anteils ggf. so viele Zählobjekte anzunehmen sind, wie der Fonds Grundstücke hat; durch Veräußerung eines Fondsanteils kann deshalb die Drei-Objekte-Grenze bereits überschritten sein. Des Weiteren

könnten unter den gleichen Voraussetzungen vorzeitige Immobilienveräußerungen durch die Verwaltungsgesellschaft oder von Anteilen an der Verwaltungsgesellschaft durch die Fondsgesellschaft für den Anleger zu Zählobjekten werden.

Aus der Veräußerung eines Anteils oder einer Immobilie erzielt der Anleger nach Auffassung der Finanzverwaltung ein Zählobjekt im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels, wenn

- » der Anleger zu mindestens 10% an der Fondsgesellschaft oder mittelbar an der Verwaltungsgesellschaft beteiligt ist oder
- » der Verkehrswert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft mehr als 250 TEUR beträgt oder
- » der anteilige Verkehrswert an der veräußerten Immobilie mehr als 250 TEUR beträgt.

Wird ein gewerblicher Grundstückshandel bejaht, bedeutet dies, dass der Veräußerungsgewinn einkommensteuer- und gewerbsteuerpflichtig ist. Der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn sollte tendenziell erhöht sein, da im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels Absetzungen für Abnutzungen (AfA) nicht zulässig sind. Die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels im Zusammenhang mit einem Fondsanteil könnte auch dazu führen, dass auch andere Grundstücksgeschäfte des Anlegers zum gewerblichen Grundstückshandel gezählt werden, nämlich die Veräußerung sonst dem Privatvermögen zugeordneter Immobilien, deren Erwerb weniger als zehn Jahre zurückliegt und deren Veräußerung innerhalb von fünf Jahren vor oder nach dem Entstehen eines Veräußerungsvorgangs aufgrund der Beteiligung an der Fondsgesellschaft erfolgt.

Erbschaftsteuerrecht

In Deutschland ist zum 1. Januar 2009 ein neues Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht sowie Bewertungsrecht in Kraft getreten. Es kann daher auf keine gesicherte Verwaltungspraxis der Finanz-

verwaltung im Zusammenhang mit der Bewertung von Anteilen an einer in deutsche Objektgesellschaften investierenden Personengesellschaft zurückgegriffen werden. Das Risiko einer steuerlichen Mehrbelastung im Erb- oder Schenkungsfall kann daher nicht ausgeschlossen werden.

4.5 Maximales Risiko

Das maximale Risiko des Anlegers besteht im Totalverlust seines gesamten Anlagebetrags nebst Agio zzgl. vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten. Für den Fall, dass ein Anleger seine Beteiligung durch das Darlehen eines Dritten ganz oder teilweise fremdfinanziert hat, besteht darüber hinaus das Risiko, dass er das Darlehen nebst Zinsen und weiteren Kosten oder Gebühren zurückzahlen muss, obwohl er keine Auszahlungen von der Fondsgesellschaft erhält. Dies kann äußerstenfalls zur privaten Insolvenz des Anlegers führen.

4.6 Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken

Nach bestem Wissen und Gewissen der Anbieterin wurden vorstehend sämtliche wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken beschrieben.



V. alt + kelber und die DWS Finanz-Service GmbH

5.1 Der Asset-Manager: alt + kelber Immobiliengruppe GmbH

alt + kelber – der Spezialist in der Wohnungswirtschaft

alt + kelber ist seit mehr als 25 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig. In dieser Zeit hat sich das Unternehmen zu einem erfahrenen Spezialisten entwickelt, der die gesamte Wertschöpfungskette im Lebenszyklus von Wohnimmobilien abdeckt. Das Unternehmen beschäftigt deutschlandweit über 300 Mitarbeiter in 19 Niederlassungen.

Seit Jahresbeginn 2008 gehört alt + kelber zur österreichischen conwert Immobilien Invest SE. Die an der Wiener Börse im Prime Market notierte conwert ist ein Wohnimmobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien. Die conwert gehört zu den großen Immobilienunternehmen Österreichs. Das Unternehmen erwirbt insbesondere Wohnimmobilien in Österreich und Deutschland. Das Portfolio der conwert umfasst Immobilien mit einer Nutzfläche von über zwei Mio. m² und einem Gesamtwert von rd. 2,5 Mrd. EUR.

Mit über 30.000 Wohnungen, die in den letzten zehn Jahren insbesondere an Mieter, aber auch an Selbstnutzer und Kapitalanleger einzeln verkauft wurden, ist alt + kelber Marktführer im Einzelverkauf von Wohnimmobilien. Darüber hinaus übernimmt das Unternehmen als Asset- und Property-Manager die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und verantwortet auch die Verwaltung von Sondereigentum. Mit derzeit knapp 49.000 verwalteten Wohnungen ist alt + kelber einer der großen Wohnimmobilienverwalter Deutschlands, die als Dienstleister bundesweit tätig sind. Zu den Auftraggebern von alt + kelber zählen kommunale und private Wohnungsunternehmen, Banken sowie inländische und ausländische private sowie institutionelle Investoren, die auf eine breite Dienstleistungsplattform zugreifen können.

Die Geschäftsfelder

Die Aktivitäten von alt + kelber umfassen im Wesentlichen vier Bereiche:

- » Wohnungsprivatisierung
- » Immobilienhandel und Vermittlung
- » Immobilienmanagement
- » Consulting

Wohnungsprivatisierung

alt + kelber ist einer der führenden Wohnungsprivatisierer in Deutschland. Im Rahmen dieses Geschäftsfeldes führt alt + kelber die Privatisierung von Wohnungsbeständen von Dritten und der conwert durch. Dabei teilt alt + kelber die Immobilien in Wohneigentum nach WEG auf, bereitet sie für den Verkauf vor und spricht mögliche Käufer an. Der anschließende Verkauf von Wohnungen erfolgt an Mieter, Selbstnutzer oder Kapitalanleger.

Immobilienhandel und -vermittlung

alt + kelber handelt und vermittelt Geschosswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Eigenheime. Für den Abverkauf von Wohnungsbeständen konzipiert das Unternehmen Veräußerungsstrategien und übernimmt auch den Vertrieb der verbliebenen Wohneinheiten in bereits teilweise privatisierten Wohnanlagen. In den vergangenen Jahren hat alt + kelber zahlreiche solcher Restanten veräußert. Zudem konnte alt + kelber für kommunale Wohnungsgesellschaften insgesamt rd. 1.600 Erbpachtgrundstücke an Hauseigentümer als Erbpachtnehmer vermitteln.

Immobilienmanagement

Als Asset- und Property-Manager ist alt + kelber für alle deutschen Wohnungsbestände der conwert-Gruppe verantwortlich. Darüber hinaus entwickelt alt + kelber für private und institutionelle Investoren Portfoliokonzepte und verwaltet mit seinen 19 Niederlassungen deutschlandweit die Wohnungsbestände Dritter.

alt + kelber verwaltet rd. 16.800 konzerneigene Mieteinheiten (Wohnungen und Gewerbeeinheiten) der conwert-Gruppe in Deutschland mit einer Fläche von 1.256.000 m² im Wert von ca. 1,15 Mrd. EUR. Hinzu kommen rd. 400 Wohnungseigentümergeinschaften mit etwa 6.100 Einheiten sowie rd. 25.000 Mietwohnungen, von denen sich 1.700 Wohnungen im Sondereigentum befinden. Darüber hinaus verwaltet alt + kelber rd. 320 Neubaueigenheime.

Consulting

alt + kelber berät Käufer und Verkäufer von Wohnimmobilien in allen immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen beim Transaktionsprozess. Zudem führt das Unternehmen die Due Diligence des Immobilienbestandes bei Transaktionen von Wohnungsportfolios oder Non Performing Loans (NPLs) durch und erstellt An- und Verkaufsstrategien für diese. In den letzten zehn Jahren hat alt + kelber für über 720.000 Wohnungen die Due Diligence durchgeführt und etliche Wohnungsportfoliotransaktionen in Deutschland beratend begleitet. Zudem ist alt + kelber unterstützend bei der Projektierung und Vertriebsvorbereitung von Wohnungsbeständen tätig und hat rd. 55.000 Wohnungen vertriebsorientiert konzeptioniert und aufbereitet.

Die Geschäftsführer der alt + kelber Immobiliengruppe GmbH

Jürgen F. Kelber machte sich nach einer kaufmännisch-technischen Ausbildung als Immobilienmakler selbstständig. 1984 gründete er mit der

„Schwabenimmobilie“ die Ausgangsbasis der heutigen alt + kelber Immobiliengruppe, deren Geschäftsführer er ist. Seit 2008 arbeitet Jürgen Kelber zudem als geschäftsführender Direktor der conwert Immobilien Invest SE. Neben seinen Geschäftsführungstätigkeiten hat er den Vorsitz im „Arbeitskreis Eigentumsbildung im Bestand“ (vormals „Arbeitskreis Wohnungsprivatisierung“) im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen inne und engagiert sich in der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft.

Walter Leitner hat neben seiner Ausbildung zum Bankkaufmann den Abschluss eines Dipl.-Betriebswirts (FH) und die Zusatzqualifikation als Bilanzbuchhalter (IHK) erworben. Der staatlich geprüfte Betriebswirt begann seine Karriere als Angestellter bei einer Bank und war danach acht Jahre als Prokurist in einem Wohnungsunternehmen tätig. Walter Leitner ist seit 1993 Geschäftsführer der alt + kelber Immobilienverwaltung GmbH und seit 1999 von allen Firmen der alt + kelber Immobiliengruppe.

5.2 Der Initiator und Fondsverwalter: DWS Finanz-Service GmbH

Die DWS Finanz-Service GmbH ist Teil der DWS-Gruppe und damit des Deutsche Bank Konzerns. Die DWS-Gruppe ist seit vielen Jahren einer der führenden Anbieter von Investmentfonds in Deutschland. Sie verfügt über eine langjährige Erfahrung in der Konzeption, dem Management und der Verwaltung von Finanzprodukten.

Seit 2008 ist die DWS Finanz-Service GmbH als Anbieterin der DWS ACCESS-Produkte am Markt für geschlossene Beteiligungsmodelle aktiv. In 2008 wurden die beiden geschlossenen Fonds DWS ACCESS Global Timber und DWS ACCESS Global Timber 2 in dem Zielsegment Wald aufgelegt. Anfang 2009 hat zudem die ebenfalls zum Deutsche Bank Konzern gehörende RREEF

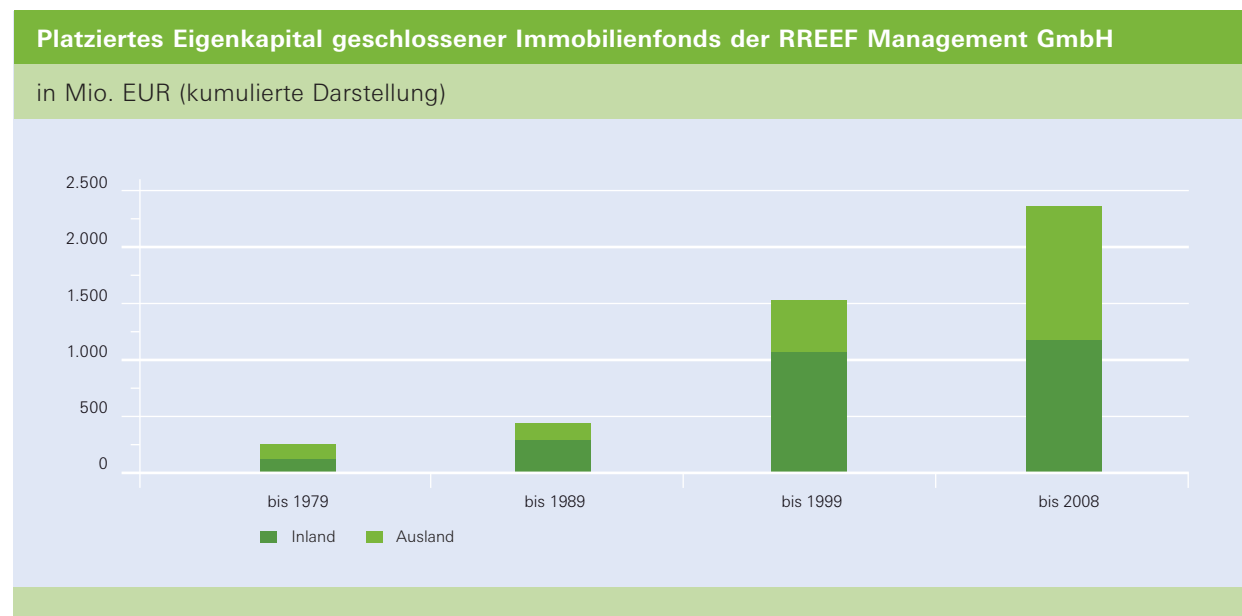
Management GmbH ihren Geschäftsbereich „Fondsmanagement Geschlossene Immobilien-Fonds“ auf die DWS Finanz-Service GmbH übertragen. Mit dem Übergang dieses Geschäftsbereichs der RREEF Management GmbH einschließlich ihrer erfahrenen Mitarbeiter auf die DWS Finanz-Service GmbH baut die DWS ihre Kompetenz bei geschlossenen Fonds konsequent aus. Das gesamte Angebot wird unter dem Namen DWS ACCESS fortgeführt.

Im März 2010 wurde das Vorgängerprodukt dieses Beteiligungsangebots, der DWS ACCESS Wohnen mit einem Platzierungsvolumen von ca. 50 Mio. EUR Eigenkapital geschlossen (siehe Seite 51).

Mit der Produktplattform DWS ACCESS ebnet die DWS Anlegern den Zugang zu Fondslösungen im Bereich der Sachwertanlagen wie z. B. Immobilien. Geschlossene Fonds bieten dabei im Vergleich zu Direktinvestitionen Anlegern einen einfacheren Zugang zu Sachwertanlagen.

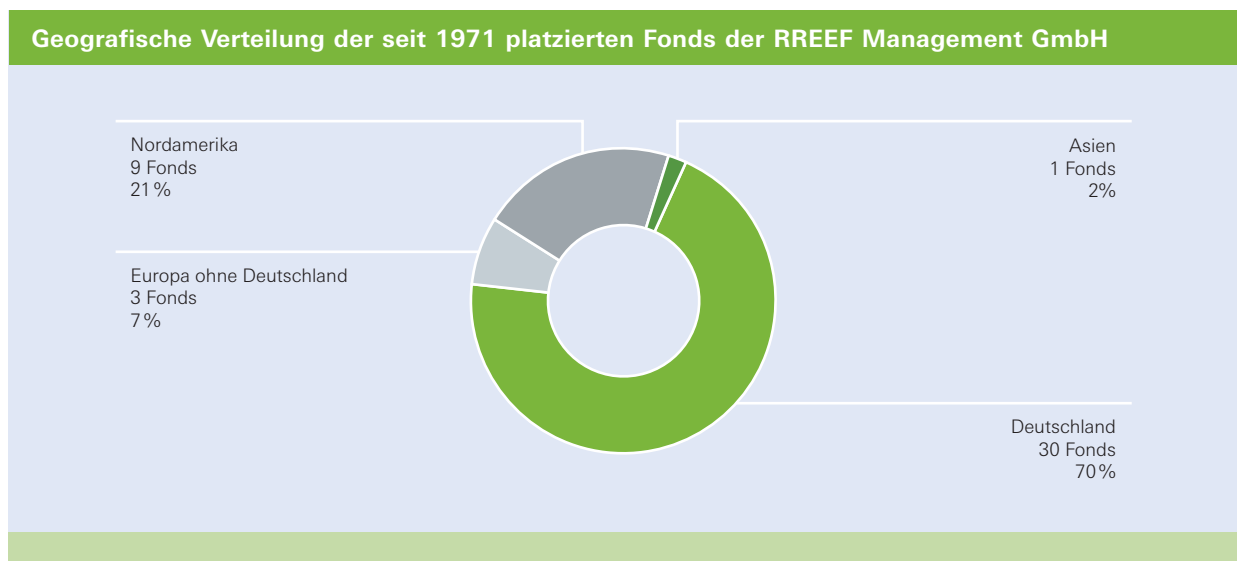
Erfahrener Fondsinitiator

DWS ACCESS führt die Produkte der RREEF Management GmbH¹ fort und bietet neue Produkte für Sachwertanlagen an. Seit mehr als 35 Jahren hat die umfassende Kompetenz im Immobiliengeschäft zur gelungenen Planung und Umsetzung der Fondsprodukte beigetragen. Die 43 seit 1971 von der RREEF Management GmbH aufgelegt und betreuten Fonds umfassen ein Gesamtvolumen von rund 4,4 Mrd. EUR und ein platziertes Eigenkapital von rund 2,4 Mrd. EUR.



¹ vormals DB Real Estate Management GmbH.

Die Fonds haben weltweit in einer Reihe unterschiedlicher Immobilienmärkte investiert. Schwerpunkt der Investitionstätigkeit ist jedoch Deutschland mit Gebäudestandorten in den wichtigsten deutschen Großstädten und Mittelzentren.



Hinsichtlich der Nutzungsarten wurden Investitionen in Einzelhandels- und Büroimmobilien wie auch in Wohn- und Industrieimmobilien getätigt.

Die DWS Finanz-Service GmbH ist Mitglied im Verband geschlossene Fonds (VGF) und veröffentlicht in einer Leistungsbilanz jährlich umfangreiche Informationen zu den Fonds. Von den in der Leistungsbilanz 2009 (für das Geschäftsjahr 2008) aufgeführten 43 Fonds weisen 42 Fonds im Verkaufsprospekt eine Prognoserechnung aus. Von diesen 42 Fonds haben 32 Fonds während des Prognosezeitraums die prognostizierte Ausschüttung erreicht oder übertroffen. Zehn Fonds haben während des Prognosezeitraums die prognostizierte Ausschüttung nicht erreicht.¹

In der Vergangenheit konnten bereits mehrfach Marktentwicklungen genutzt werden, um Fondsimmobiliien zu verkaufen und so Wertsteigerungen für die Anleger zu realisieren. Von den aufgelegten und in der Leistungsbilanz aufgeführten 43 Fonds wurden bereits 23 Fonds aufgelöst und die Immobilien verkauft. Zuletzt konnten in den Jahren 2007 und 2008 Immobilien von sechs Fonds mit Erfolg verkauft werden. Dabei wurden für mehr als 20.000 Anleger Liquidationserlöse zwischen ca. 122 % und 211 % (z. T. noch vorläufig, bezogen auf das nominale Eigenkapital) erzielt.

Die aktuelle Leistungsbilanz kann bei der Anbieterin angefordert werden.

¹ Dieser Vergleich betrachtet nicht den Zeitraum nach Ablauf des Prognosezeitraumes bis zur Liquidation des jeweiligen Fonds.

Aktives Fondsmanagement

Die DWS Finanz-Service GmbH verwaltet mit der Produktplattform DWS ACCESS derzeit noch insgesamt 28 geschlossene Fonds mit einem Investitionsvolumen von rd. 2 Mrd. EUR und einem platzierten Eigenkapital von rd. 1,2 Mrd. EUR.

Bei der Verwaltung der Fonds greift die DWS Finanz-Service GmbH auch auf die Kompetenzen etablierter Kooperationspartner zurück. Beispielsweise arbeitet sie bei Einkaufszentren seit vielen Jahren erfolgreich mit einem der europäischen Marktführer im Bereich Entwicklung und Management von Einkaufszentren zusammen.

Auch für den vorliegenden DWS ACCESS Wohnen 2 konnte die DWS Finanz-Service GmbH mit dem Unternehmen alt + kelber einen erfahrenen Asset Management Spezialisten im Bereich der Wohnungswirtschaft gewinnen.

DWS ACCESS beabsichtigt, den erfolgreichen Weg auch in Zukunft fortzusetzen.

DWS ACCESS Wohnen

Der DWS ACCESS Wohnen verfolgt eine sehr ähnliche Strategie wie das vorliegende Beteiligungsangebot. Ebenso investiert der Fonds mittelbar ca. 75% des eingeworbenen Eigenkapitals in Immobilien, die der langfristigen Vermietung dienen, und zu ca. 25% in Immobilien, die nach Aufteilung in Wohnungseigentum veräußert werden sollen. Nach dem Ende der Zeichnungsphase am 31. März 2010 verfügte der Fonds DWS ACCESS Wohnen über ein Eigenkapital in Höhe von rd. 50 Mio. EUR. Der Fonds hat an unterschiedlichen Standorten Investitionen getätigt; u. a. in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Fürth, Hamburg, Hannover, Iserlohn, Mannheim und Nürnberg. Die Investitionsphase ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Die bisherigen Finanzierungen konnten zu Konditionen unter den prospektierten Zinssätzen abgeschlossen werden. Erste Wohneinheiten der Entwicklungsgesellschaft wurden bereits veräußert.

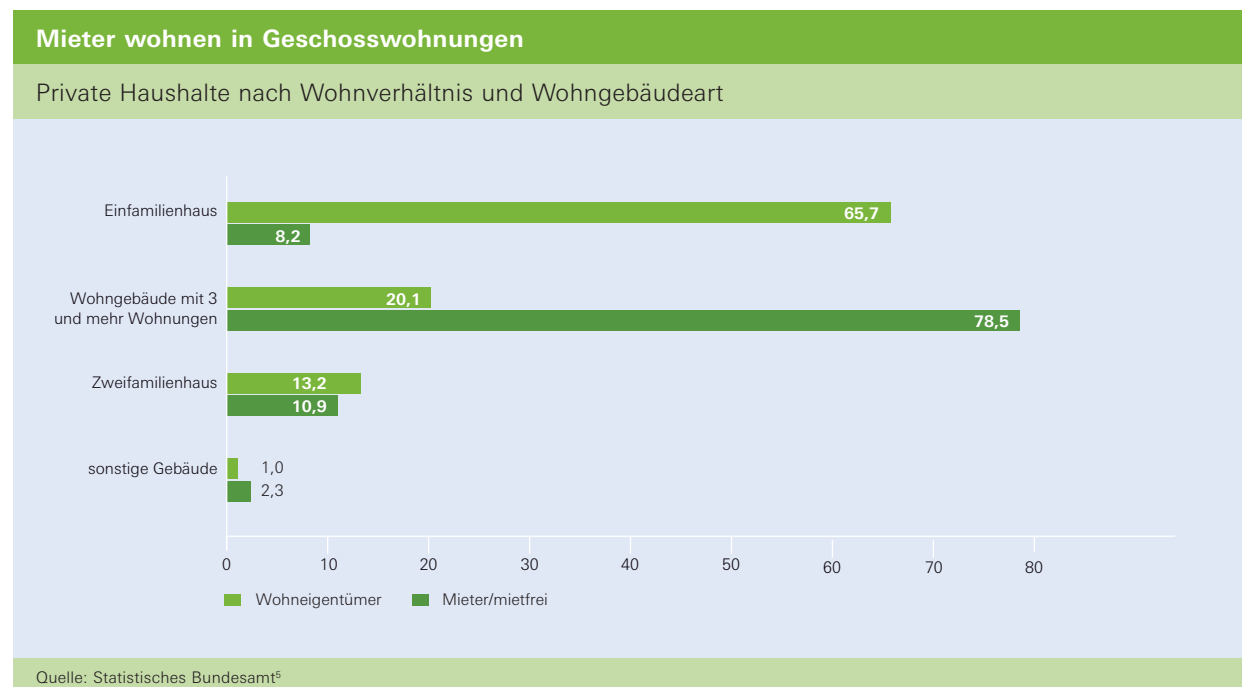


VI. Das Investment

6.1 Der Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Wohnen zählt zu den menschlichen Grundbedürfnissen – ebenso wie das Bedürfnis nach Nahrung oder nach Kleidung.¹ Insgesamt gibt es in Deutschland rd. 40 Mio. Wohneinheiten. Die Mehrheit der Wohneinheiten sind Geschosswohnungen. Der Mietwohnungsmarkt hat hierzulande eine deutlich größere Bedeutung als in vielen anderen Ländern. Zu Beginn des Jahres 2008 lebten nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ca. 57 % der Privathaushalte in Deutschland zur Miete. Damit liegt die deutsche Mieterquote deutlich über dem europäischen Durchschnitt. In der Mehrzahl der Länder der Europäischen Union (EU) ist das Verhältnis von Mietern und Eigentümern genau umgekehrt und häufig überwiegt die Zahl der Privathaushalte mit Wohneigentum.²

In Deutschland tendieren vor allem größere Haushalte zum Wohneigentum, während Ein- und Zweipersonenhaushalte mehrheitlich zur Miete wohnen.³ Der Großteil der Mieter lebt in Geschosswohnungen, die zu fast 80 % von Mietern bewohnt werden, und nur ein geringer Teil der Mieter wohnt in Ein- oder Zweifamilienhäusern.⁴



¹ Vgl. A.H. Maslow: „A Theory of Human Motivation“, Psychological Review 50, 1943.

² Vgl. Statistisches Bundesamt: „Zuhause in Deutschland“, Ausgabe 2009, S. 23–25.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt: „Zuhause in Deutschland“, Ausgabe 2009, S. 23.

⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt: „Zuhause in Deutschland“, Ausgabe 2009, S. 26.

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt: „Zuhause in Deutschland“, Ausgabe 2009, S. 26.

6.1.1 Nachfrage- und Angebotsentwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Wichtige Einflussfaktoren von Nachfrage und Angebot	
Nachfrage	Angebot
» Bevölkerungsentwicklung	» Zahl der neu gebauten Wohnungen
» Anzahl der Privathaushalte	» Alter und Qualität des Wohnungsbestandes
» Wohnflächenbedarf pro Kopf	» Leerstände
» Wanderungsbewegungen	

6.1.1.1 Die Wohnraumnachfrage

Bevölkerungsentwicklung und Anzahl der Privathaushalte

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung wird die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland in den kommenden Jahren abnehmen.¹ Im Gegensatz hierzu sprechen jedoch mehrere Gründe dafür, dass in den kommenden Jahren tendenziell mit einer insgesamt steigenden Wohnungsnachfrage zu rechnen ist. So ist derzeit ein Trend zu abnehmenden Haushaltsgrößen erkennbar, während die Zahl der Haushalte zunimmt. In einem einzelnen Haushalt leben also durchschnittlich immer weniger Menschen so dass die Zahl der Haushalte steigt.²

Dass die Zahl der in einem Haushalt zusammenlebenden Personen abnimmt, ist bereits seit 1950 zu beobachten. Diese Entwicklung wird nach Einschätzung des Statistischen Bundesamtes auch künftig anhalten.³ Die dominierenden Haushaltsgrößen in Deutschland sind mit über 70 % schon heute Ein- und Zweipersonenhaushalte. Deren Zahl dürfte sich bis 2020 nochmals um rd. 8 % bzw. 10 % erhöhen. Nur in knapp 30 % der privaten Haushalte leben heute drei oder mehr Personen. Dieser Anteil wird nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bis 2020 um etwa 15 % zurückgehen.⁴

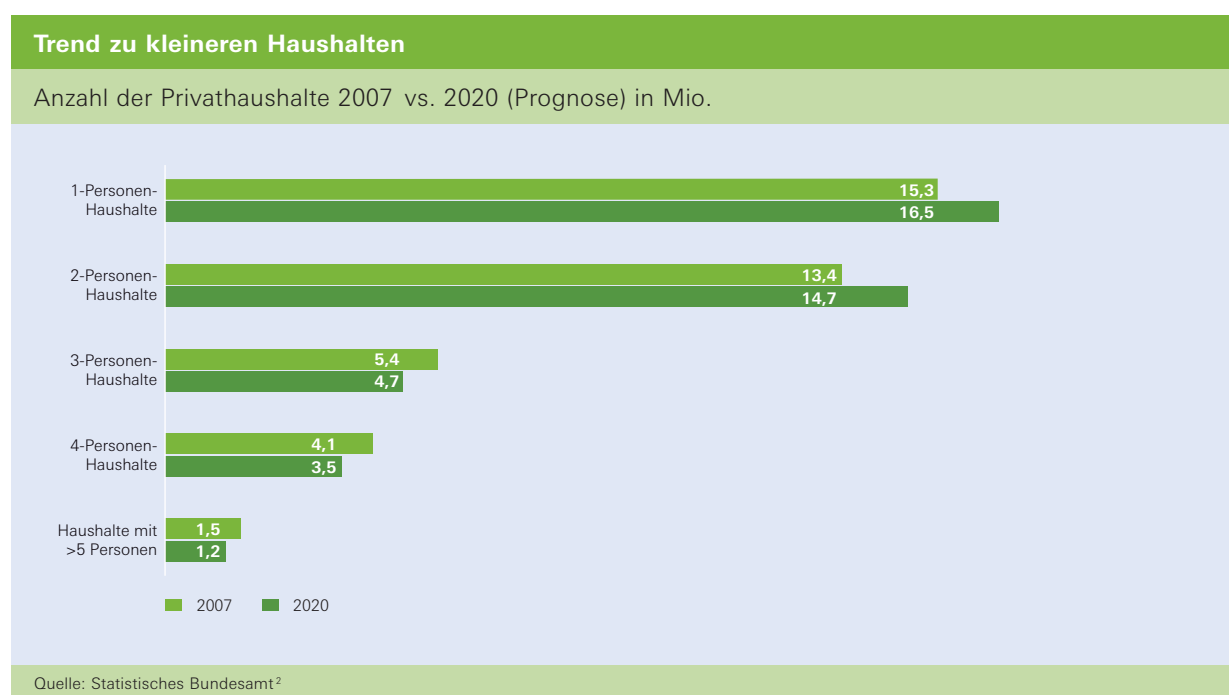
¹ Vgl. Statistisches Bundesamt: „Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung“, 18.11.2009, S. 5. Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: „Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025“, 1/2010, S. 2.

² Prognos AG: Studie „Wohnungsmangel in Deutschland“, 17.03.2010, S. 31-33.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt: „Bis 2025 mehr Privathaushalte trotz Bevölkerungsrückgang“, PM Nr. 402 vom 05.10.2007.

⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt: „Entwicklung der Privathaushalte bis 2025“, Bericht vom 05.10.2007.

Die Gründe für den zuvor beschriebenen Trend zu kleineren Haushaltsgrößen sind dabei sehr unterschiedlich. Infolge der längeren Lebenserwartung gibt es immer mehr ältere Menschen, die nicht mit ihrer Familie zusammenleben, sondern einen eigenen Haushalt führen. Zugleich führen jüngere Menschen in der heutigen „Single-Gesellschaft“ oft auch ohne Partner einen eigenen Haushalt. Die Familiengründung beginnt meist erst in späteren Lebensjahren als in früheren Generationen. Auch die steigende Anzahl von Scheidungen lässt die Zahl der Single-Haushalte weiter wachsen.¹



Die Gesamtzahl der Privathaushalte in Deutschland wird nach den Prognosen des Statistischen Bundesamtes demnach in den kommenden Jahren weiter steigen, obwohl die Einwohnerzahl Deutschlands abnimmt. Derzeit gibt es in Deutschland knapp rd. 40 Mio. Privathaushalte, eine Zahl, die nach Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2020 auf ca. 40,5 Mio. wachsen soll.³

¹ Vgl. Rolf Elgeti: „Der kommende Immobilienmarkt in Deutschland“, 1. Auflage 2008, S. 66, 70, 74.

² Vgl. Statistisches Bundesamt: „Entwicklung der Privathaushalte bis 2025“, Bericht vom 05.10.2007.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt: „Bis 2025 mehr Privathaushalte trotz Bevölkerungsrückgang“, PM Nr. 402 vom 05.10.2007. Vgl. Statistisches Bundesamt: „Entwicklung der Privathaushalte bis 2025 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007“, Bericht vom 05.10.2007.

Steigende Zahlen an Privathaushalten in Deutschland

Entwicklung der Privathaushalte 1991–2020 (ab 2010 Prognose) in Mio.



Wachsender Wohnflächenbedarf

Auch die Wohnfläche pro Kopf nimmt weiter zu. Die Ansprüche der Menschen an ihre Wohnung sind gestiegen, was sich auch in einem größeren Wohnflächenbedarf äußert. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte in den alten Bundesländern wird bis 2025 voraussichtlich um rund 4 m² auf knapp unter 53 m² steigen. In den neuen Bundesländern wird ein Anstieg auf 47 m² prognostiziert. Für die Mieterhaushalte wird eine Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche um ca. 3 m² auf 41 m² in den alten und 38 m² in den neuen Bundesländern erwartet.²

Wanderungsbewegungen

Die vorstehend beschriebene Entwicklung der Wohnungsnachfrage gestaltet sich in Deutschland nicht überall gleich. Strukturschwache Regionen verzeichnen zunehmende, teils starke Rückgänge bei der Bevölkerungs- beziehungsweise Haushaltszahl. Insbesondere junge und gut ausgebildete Arbeitskräfte wandern aus Regionen ohne attraktives Arbeitsangebot ab. Dagegen profitieren Metropolregionen, dynamische Ballungszentren und etablierte Städte mit gesunder Wirtschafts- und guter Infrastruktur von der Binnenwanderung. Hier bewirkt die Zuwanderung einen Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahlen – und damit auch der Wohnungsnachfrage.³

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt: „Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Haushalte und Familien“, Ergebnisse des Mikrozensus 2006, Bericht vom 17.03.2008.

Vgl. Genesis Online: „Privathaushalte, Haushaltsmitglieder: Deutschland, Jahre“ (2006, 2007).

Vgl. Statistisches Bundesamt: „Entwicklung der Privathaushalte bis 2025 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007“, Bericht vom 05.10.2007.

Vgl. Statistisches Bundesamt 2009.

² Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: „Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025“, 1/2010, S. 5.

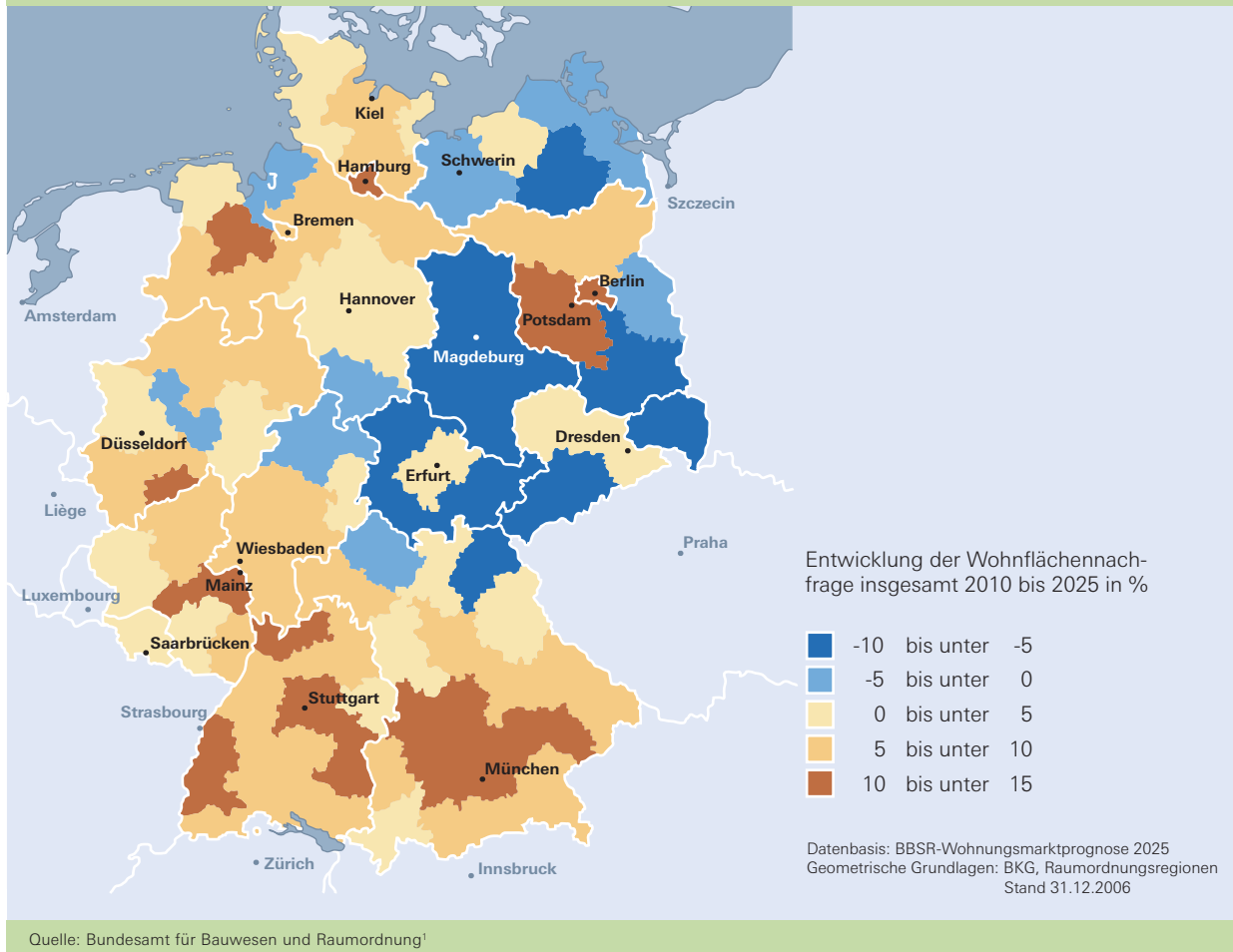
³ Vgl. Immobilien & Finanzierung: „Inflations- und Diversifikationsrisiken bei Immobilienanlagen“, 12-2009, S. 399.

Vgl. Pestel-Institut: „Wohnungsmangel in Deutschland“, Präsentation von März 2009, S. 10.

Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: „Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025“, 1/2010, S. 5.

Dynamische Wohnflächenentwicklung in Deutschland

Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2010 bis 2025 in % (Prognose)



¹ Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025“, 1/2010, S. 6

Schon heute leben in den Metropolregionen Deutschlands¹ rd. 70% der deutschen Bevölkerung.² Es wird prognostiziert, dass dieser Anteil auch bei Abnahme der Gesamtbevölkerung Deutschlands bis 2025 nahezu unverändert bleiben – wenn nicht sogar leicht zunehmen – wird. Rhein-Ruhr, Sachsendreieck, Berlin-Brandenburg, Frankfurt am Main/Rhein-Main, Stuttgart und München bleiben dabei die größten der insgesamt elf Metropolregionen des Landes.³

Sowohl jüngere Menschen und Familien mit Kindern als auch ältere Menschen bevorzugen zunehmend wieder das Wohnen in innerstädtischen Lagen. Insbesondere steigende Zusatzkosten zur Überbrückung von Entfernungen sowie lange Pendlerzeiten begünstigen diese Trendumkehr.⁴ Neben der Nähe zum Arbeitsplatz sind für viele Menschen auch die kulturellen und sozialen Angebote in den Städten wichtige Kriterien, die sie zur Wahl eines Wohnsitzes innerhalb der Stadt bewegen.⁵

6.1.1.2 Das Wohnraumangebot

Weiter rückläufige Neubautätigkeit

Die Entwicklung der Angebotsseite am deutschen Wohnungsmarkt wird vor allem durch die geringe Zahl an neu errichteten und auf den Markt kommenden Wohnungen geprägt. Insgesamt werden gegenwärtig in Deutschland knapp 160.000 Wohnungen pro Jahr neu errichtet.⁶ Nach Hochrechnungen des Prognos-Instituts beläuft sich jedoch der jährliche Bedarf bis 2025 auf bis zu 400.000 neue Wohnungen.⁷ Begründet wird dies mit der demografischen Entwicklung, wobei vor allem das Schrumpfen der Bevölkerung, die Singularisierung – und damit einhergehend die wachsende Zahl der Privathaushalte – sowie die Tendenz der Landflucht berücksichtigt wurden.

Von der geringen Neubautätigkeit ist vor allem der Geschosswohnungsbau betroffen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank die Zahl der pro Jahr erteilten Genehmigungen zum Bau von neuen Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren um fast 40%; die Zahl der Fertigstellungen ging sogar um 62 % zurück.⁸

¹ Vgl. Initiativkreis europäische Metropolregionen: „Initiativkreis europäische Metropolregionen“, Praxis-Heft 52.

² Vgl. BBR/IKM: „Regionales Monitoring 2008“, S. 10.

³ Vgl. BBR/IKM: „Regionales Monitoring 2008“, S. 10.

⁴ Vgl. GMA: „Wohnen im Zentrum – eine neue Chance für die Innenstädte“, Ergebnisse einer empirischen Studie.

Vgl. Stuttgarter Wochenblatt: „Das Wohnen in der Stadt liegt im Trend“, 16.07.2008.

Vgl. Hamburger Abendblatt: „Wohnen in der Stadt ist wieder voll im Trend“, vom 29.02.2008.

⁵ Vgl. Immowelt AG: „Provinz adieu: 41 Prozent aller Kleinstädter und Landbewohner liebäugeln mit der Großstadt“, PM vom 16.06.2009

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt: „9,6% weniger Wohnungen im Jahr 2009 fertig gestellt“, PM Nr. 199 vom 08.06.2010.

⁷ Vgl. Prognos AG: Studie „Wohnungsmangel in Deutschland“, 17.03.2010, S. 45

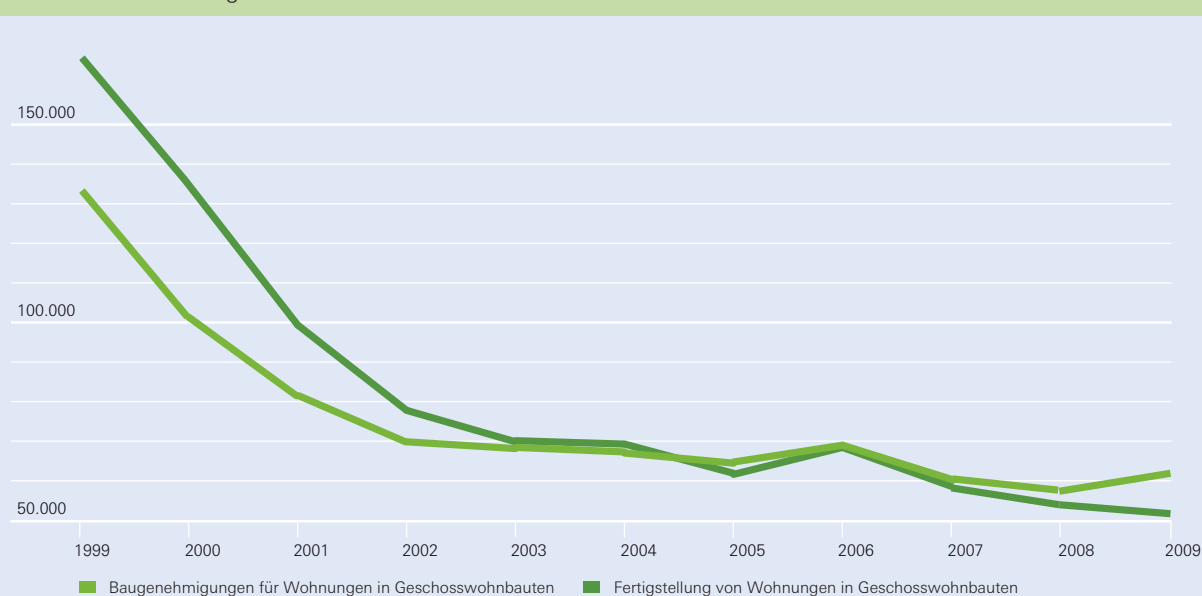
⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt: „Im Jahr 2009 erstmals wieder mehr genehmigte Wohnungen als im Vorjahr“, PM Nr. 106 vom 17.03.2010.

Vgl. Statistisches Bundesamt: „9,6% weniger Wohnungen im Jahr 2009 fertig gestellt“, PM Nr. 199 vom 08.06.2010.

Vgl. Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit und Fertigstellungen bis 2008.

Niedrige Bautätigkeit

Erteilte Genehmigungen für und Fertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt¹

Dies dürfte sich auch in den kommenden Jahren nicht ändern: Bis 2011 wird das jährliche Fertigstellungsvolumen in Deutschland voraussichtlich auf 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner sinken. Damit läge die Zahl der neu errichteten Wohngebäude weiterhin deutlich unter dem Bedarf.²

Alter und Qualität des Wohnungsbestands

Eine wichtige Rolle spielen zudem das Alter und die Qualität des Wohnraums. Von den 40 Mio. Wohneinheiten in Deutschland ist nur etwa ein Viertel in den vergangenen 30 Jahren errichtet worden.³ Ein wesentlicher Anteil des Wohnungsbestandes ist dementsprechend noch älter. Ebenso wird zukünftig allein aufgrund des Abbruchs von nicht mehr sanierungsfähigen Wohnungen eine Verringerung des Wohnraumangebots entstehen.⁴

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt: „9,6% weniger Wohnungen im Jahr 2009 fertig gestellt“, PM Nr. 199 vom 08.06.2010.

Vgl. Statistisches Bundesamt: „Im Jahr 2009 erstmals wieder mehr genehmigte Wohnungen als im Vorjahr“, PM Nr. 106 vom 17.03.2010.

Vgl. Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit und Fertigstellungen bis 2008.

² Vgl. Publikation ifo-Schnelldienst 02/2009: „Die europäische Bauwirtschaft bis 2011“, S. 24.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt: „Bauen und Wohnen“, Fachserie 5, Heft 1 vom 03.03.2008.

⁴ Vgl. Pestel-Institut: „Deutschland braucht neue Wohnungen“, PM vom 12.01.2009.

Eine Verknappung des Wohnraums zeichnet sich ab

Auch die abnehmenden Leerstandsquoten sind ein Indiz für eine Verknappung des Angebots. Im Jahr 2008 standen in Deutschland nur ca. 3,7% der Geschosswohnungen leer. Damit blieb die Leerstandsquote auf einem relativ niedrigen Niveau, nachdem sie von 2006 bis 2007 um ca. 7,5% gesunken war.¹ Dabei sind die Leerstandsquoten in vielen Ballungsräumen deutlich niedriger als im Bundesdurchschnitt.

Angesichts des niedrigen Leerstands, zu dem ein geringes Neubauvolumen hinzukommt, wird prognostiziert, dass es in den kommenden Jahren in deutlich mehr Regionen als heute Engpässe beim Wohnungsangebot geben wird.²

6.1.2 Der Wohnimmobilienmarkt eröffnet Chancen für Investoren

Kontinuität und Standfestigkeit

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat als Ziel der privaten Kapitalanlage seit Jahrzehnten einen festen Platz. Nach wie vor sieht die Mehrheit der Bundesbürger die Vermögensanlage in Immobilien als wertbeständiges Investment an.³ Dabei spielen vor allem Wohnimmobilien eine wichtige Rolle: Mehr als 40% ihres Vermögens haben die Deutschen in Wohnimmobilien investiert.⁴

Investoren schätzen Wohnimmobilien nicht zuletzt deshalb, weil sie sich – auch im Vergleich zu anderen Immobilienanlagen – relativ wertstabil entwickeln. Eine Studie des Forschungsinstituts BulwienGesa zeigt, dass sich die Renditen von Wohnimmobilien seit 1995 insgesamt weniger volatil entwickelt haben als die von Gewerbeimmobilien.⁵

Auch der deutsche Wohnimmobilienmarkt kann sich den allgemeinwirtschaftlichen Entwicklungen – etwa infolge der anhaltenden Wirtschafts- und Finanzkrise – nicht entziehen. Er ist jedoch weniger konjunkturabhängig als beispielsweise der Markt für Büroimmobilien, dessen zyklische Entwicklung stärker an den Konjunkturverlauf gekoppelt ist. Abgesehen von Einzelhandelsimmobilien, die der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen, sind Wohnimmobilien die einzige Immobiliennutzungsart, die bisher relativ unabhängig von der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabile Mieterträge erbracht hat.⁶

Mietpreisentwicklung in Deutschland

Bis vor wenigen Jahren zeigten die Mieten in Deutschland ein sehr moderates Wachstum: Die Entwicklung der Wohnungsmieten für Neu- und Anschlussvermietungen (ohne Betrachtung der Wertentwicklung der Wohnimmobilien) lag über Jahre hinweg mit Steigerungen von maximal 1,4% unter der allgemeinen Teuerungsrate in Deutschland.⁷

¹ Vgl. empirica: „Techem-empirica-Leerstandsindex 2008“. Vgl. empirica: „Techem-empirica-Leerstandsindex 2007“.

² Vgl. Prognos AG: Studie „Wohnungsmangel in Deutschland“, 17.03.2010, S. 57.

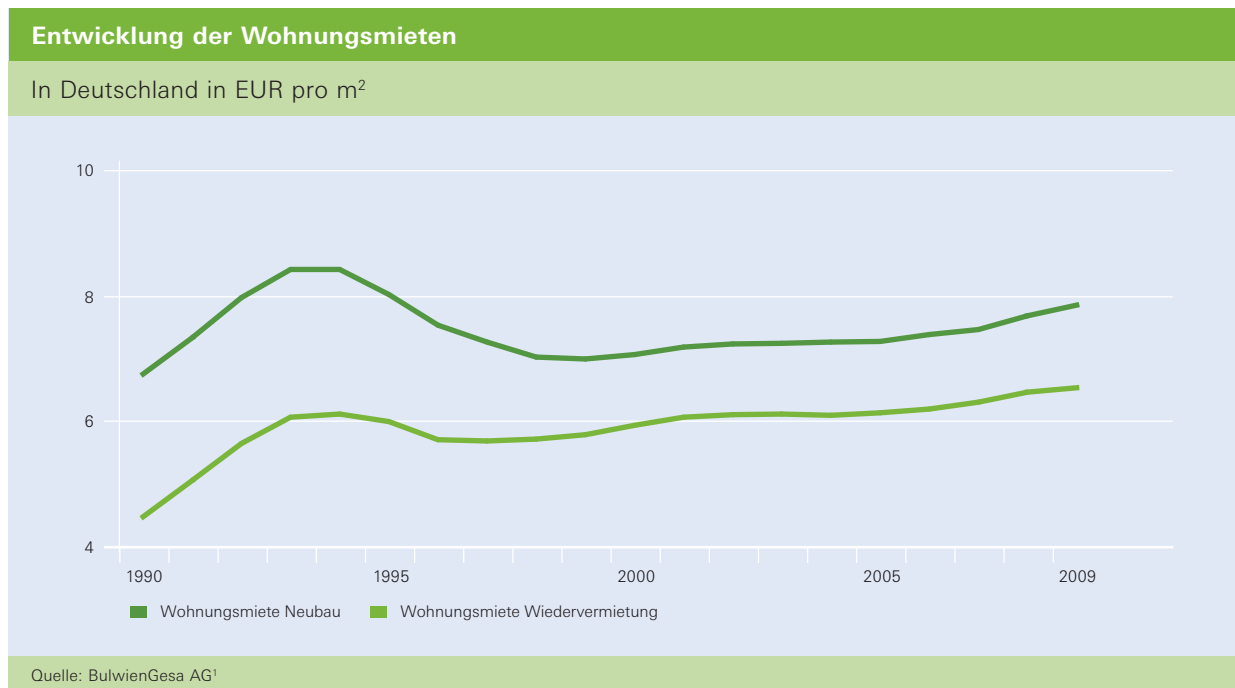
³ Vgl. Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut (HWWI): Strategie 2030 – Immobilien, Februar 2006, S. 47. Vgl. IVD: „IVD-Umfrage: Inflationssorge Hauptgrund für den Kauf einer Immobilie“, PM vom 12.05.2009.

⁴ Vgl. Rolf Elgeti: „Der kommende Immobilienmarkt in Deutschland“, 1. Auflage 2008, S. 37.

⁵ Vgl. Rolf Elgeti: „Der kommende Immobilienmarkt in Deutschland“, 1. Auflage 2008, S. 37.

⁶ Vgl. Jürgen F. Kelber: „Klassisch attraktiv“, in Cash, Ausgabe 7/2009, S. 67.

⁷ Vgl. LBS: „Markt für Wohnimmobilien 2008“, S. 30.



Erst seit Ende des Jahres 2005 sind die Mieten für Geschosswohnungen nach Angaben des Mietpreis-Rankings des Beratungsunternehmens empirica etwas stärker gestiegen. Lediglich Anfang 2008 wurde ein leichter Rückgang mit im Jahresverlauf stagnierenden Mieten verzeichnet.²

In Städten mit über 100.000 Einwohnern lag der Anstieg der Nettokaltmieten nach Informationen des Immobilienverbandes IVD Bundesverband im Jahr 2009 bei ca. 1,9 % (der bundesweite Durchschnitt lag bei nur knapp 0,9 %).³ Selbst angesichts des schwierigeren konjunkturellen Umfeldes ist laut empirica kein Preisverfall zu beobachten gewesen, stattdessen gab es in den meisten kreisfreien Städten Deutschlands Mietpreisanstiege.⁴

¹ Vgl. BulwienGesa AG: „Wohnpreisindex 2008“. Die Entwicklung der Vergangenheit lässt keinen Schluss auf die künftige Entwicklung zu.

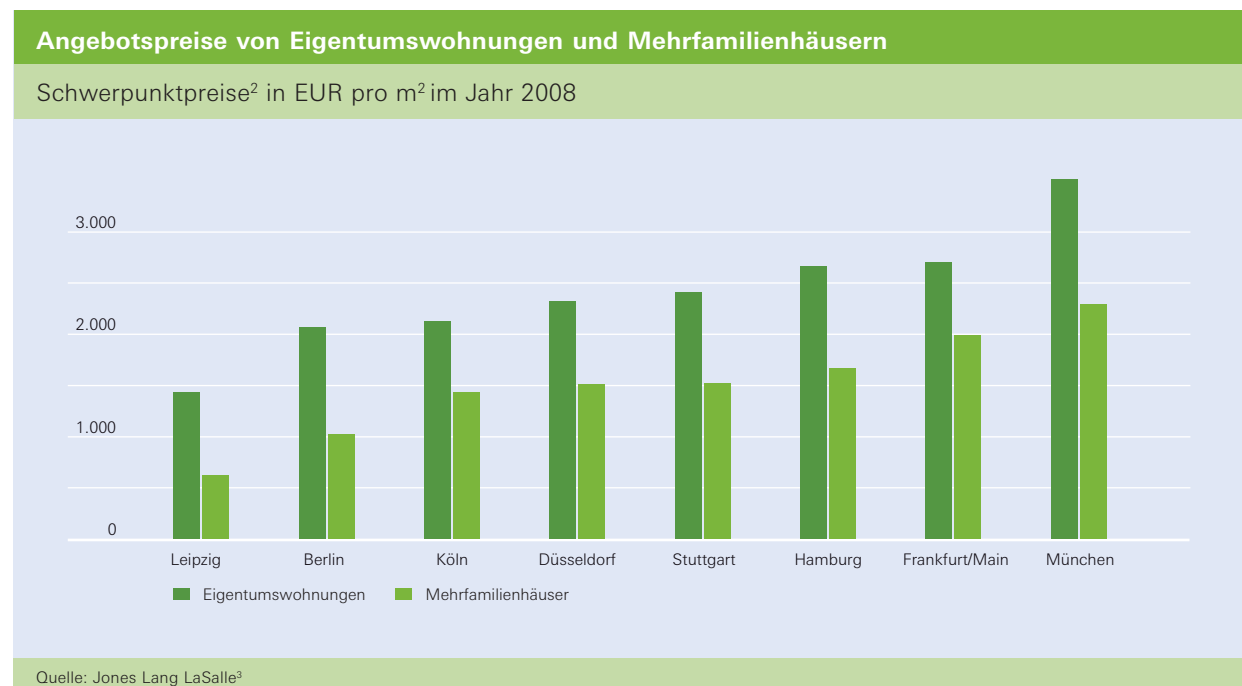
² Vgl. empirica: „empirica-Deutschlandindex und Miet-/Kaufpreisranking I/2010“.

³ Vgl. IVD-Wohn-Preisspiegel 2009/2010.

⁴ Vgl. empirica: „empirica-Deutschlandindex und Miet-/Kaufpreisranking I/2010“.

Steigende Angebotspreise von Wohnimmobilien

Eine ähnliche Tendenz ist bei der Entwicklung der Angebotspreise von Wohnimmobilien zu beobachten. So weist der größte Teil der von dem Immobilienberatungsunternehmen Jones Lang LaSalle untersuchten Mehrfamilienhäuser in ausgewählten deutschen Großstädten eine positive Entwicklung auf: Von den acht untersuchten Städten wurden in sechs steigende Angebotspreise im Vergleich vom ersten zum zweiten Halbjahr 2008 registriert. Auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind in der Mehrzahl der Städte gestiegen. Da sich mit der Veräußerung von einzelnen Eigentumswohnungen ein höherer Erlös pro m² erzielen ließ als bei einem Mehrfamilienhaus¹, ergab sich nach Erwerb eines Mehrfamilienhauses und anschließendem Verkauf einzelner Wohnungen an ehemalige Mieter, andere Selbstnutzer oder Kapitalanleger ein positiver Ertrag.



¹ Vgl. Jones Lang LaSalle: „Mieten und Preise auf acht deutschen Wohnungsmärkten noch krisenresistent...“, PM vom 03.03.2009.

² Beim Schwerpunktpreis handelt es sich um den gewichteten Mittelwert bzw. häufigsten Wert, nicht das rechnerische Mittel einer Preisspanne.

³ Vgl. Jones Lang LaSalle: „Mieten und Preise auf acht deutschen Wohnungsmärkten noch krisenresistent...“, PM vom 03.03.2009.

6.1.3 Ausblick

Neben den interessanten Einstiegspreisen dürfte das Interesse der Investoren an deutschen Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wesentlich durch die erwarteten Trends der kommenden Jahre am deutschen Wohnungsmarkt stimuliert worden sein. Denn das Verhältnis zwischen geringem Angebot und gleichzeitig wachsender Nachfrage bietet Aussicht sowohl auf steigende Mieterträge als auch auf Wertsteigerungen von Wohnimmobilien.¹ Infolge der geringen Bautätigkeit sollte es in Deutschland langfristig kein Überangebot an Wohnungen geben. In vielen Städten werden die Mieten und Preise aufgrund steigender Haushaltszahlen in den nächsten Jahren voraussichtlich steigen. Daher dürfte das heutige Miet- und Preisniveau für Investitionen als günstig einzuschätzen sein – insbesondere in den Metropolregionen, aber auch in anderen dynamischen Wachstumszentren und etablierten Mittel- und Oberzentren.

Wesentliche Trends am deutschen Wohnimmobilienmarkt:

- » Steigende Haushaltszahlen und höherer Flächenverbrauch pro Kopf stimulieren die Nachfrage
- » Vor allem in Metropolregionen, Großstädten und dynamisch wachsenden Wirtschaftszentren zeigt sich dadurch eine hohe Nachfrage
- » Wohnungsbestände sind teilweise veraltet und entsprechen nicht den gegenwärtigen Nutzeranforderungen
- » Die Leerstände in den Metropolregionen sinken
- » geringe Neubaufertigungszahlen – auch in den kommenden Jahren erwartet
- » Daraus kann sich eine Angebotsverknappung in den Metropolen ergeben. Angebotsüberhänge sind mittel- und langfristig in strukturschwachen Regionen zu erwarten
- » Die derzeit günstigen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien können Investoren Chancen auf steigende Mieten und Wertsteigerungen bieten

¹ Vgl. empirica: „empirica-Deutschlandindex und Miet-/Kaufpreisranking I/2010“

6.2 Der Investitionsprozess

Der Investitionsprozess umfasst sämtliche mit der Akquisition von Immobilien zusammenhängenden Prozesse. Dabei obliegt alt + kelber die Vorbereitung und Durchführung von Investitionen in überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien nach Maßgabe der von der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft festgelegten Investitionskriterien (siehe Kapitel 6.3 „Die Investitionskriterien“) und der von der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft getroffenen Ankaufsentscheidungen.

alt + kelber hat keine Entscheidungskompetenzen im Hinblick auf die Durchführung einer Investition. Vielmehr liegt die Entscheidung über die Umsetzung eines Investitionsvorhabens allein bei der Verwaltungsgesellschaft oder der Entwicklungsgesellschaft.

Der Investitionsprozess gestaltet sich wie folgt:

Selektionsphase

In der Selektionsphase ist alt + kelber für das Identifizieren von geeigneten Immobilien verantwortlich. Während dieser Phase erfolgen die Marktsichtungen, Vorprüfungen, die Ansprache, die Begehung sowie die Vorverhandlungen mit den Verkäufern. Die Selektionsphase und die nachfolgende Due-Diligence-Phase können sich dabei überschneiden.

Due-Diligence-Phase

In der Due-Diligence-Phase wird alt + kelber die potenziellen Investitionsobjekte auf kaufmännische, rechtliche, steuerliche, technische und Umweltgesichtspunkte prüfen und analysieren. Die Durchführung der Due Diligence und die Steuerung der ggf. hinzugezogenen Berater und Sachverständigen obliegen alt + kelber. Für das jeweilige Objekt wird alt + kelber eine Markt- und Standortanalyse sowie einen Maßnahmen- und

Ergebnisplan erstellen. Auf dieser Basis wird alt + kelber den Ankauf des Objektes der Verwaltungsgesellschaft oder der Entwicklungsgesellschaft ggf. empfehlen.

Weiterhin ist alt + kelber für die Vermittlung des benötigten Fremdkapitals zuständig. Hierzu wird alt + kelber bereits in der Due-Diligence-Phase erste indikative Angebote von Kreditinstituten einholen.

Prüfungsphase

Die Verwaltungsgesellschaft oder die Entwicklungsgesellschaft werden ggf. externe Berater hinzuziehen, die die Objekte prüfen, die Objektstrategie einschätzen und die ordnungsgemäße Durchführung der Due Diligence bestätigen. Hierzu wird u. a. auch ein Wertgutachten durch einen unabhängigen Gutachter eingeholt.

Entscheidungsphase

Auf Basis der Meinung der externen Berater, der Entscheidungsempfehlung von alt + kelber sowie der Sichtung der Ergebnisse der Due Diligence wird die Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft oder der Entwicklungsgesellschaft über den Ankauf entscheiden.

Umsetzungsphase

Nach erfolgter Zustimmung der Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft oder der Entwicklungsgesellschaft zu den Investitionen ist alt + kelber für die weitere Umsetzung der getroffenen Investitionsentscheidung verantwortlich. Dies beinhaltet das Verhandeln und den Abschluss der Kaufverträge einschließlich sämtlicher anfallender Tätigkeiten bis zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der betreffenden Objekte. Die Vertragsverhandlungen und Akquisitionen erfolgen immer im Namen und auf Rechnung der Verwaltungsgesellschaft oder der Entwicklungsgesellschaft. Die Geschäftsführungen der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft

schaft werden keinem Erwerb von Immobilien zustimmen, die sich im Eigentum von Unternehmen des Deutsche-Bank-Konzerns befinden.

6.3 Die Investitionskriterien

Für den Erfolg eines geschlossenen Immobilienfonds ist die Auswahl der Objekte von maßgeblicher Bedeutung. Sie erfordert ein großes Maß an Marktkenntnis sowie Immobiliensachverstand. alt + kelber ist bereits seit mehr als 25 Jahren auf Wohnimmobilien spezialisiert und inzwischen einer der führenden Wohnungsprivatisierer, Vermittler und Händler von Eigentumswohnungen sowie Immobilienmanager und Dienstleister in der Wohnungswirtschaft in Deutschland.

alt + kelber wird für die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft geeignete Immobilien identifizieren. Für die Investitionen der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft sind bestimmte Kriterien maßgeblich. Sie gelten entsprechend für Reinvestitionen. Die wesentlichen Investitionskriterien werden nachfolgend beschrieben.

Breite Streuung

Es wird eine Vielzahl von Objekten erworben, um das Risiko der Investition breit zu streuen. Die Investitionen dürfen nur durchgeführt werden in den:

- » Metropolregionen Berlin-Brandenburg, Bremen-Oldenburg, Hamburg, Hannover-Braunschweig, München, Nürnberg, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Rhein-Ruhr und Stuttgart
- » Oberzentren in den alten Bundesländern und deren Einzugsgebiet sowie den Städten Dresden, Erfurt, Jena, Leipzig und Weimar

Investitionen dürfen dabei ausschließlich innerhalb der Bundesrepublik Deutschland getätigt werden. Über die Erstinvestitionen hinausgehende Immobilienerwerbe unterliegen nachfolgenden Kriterien: Durch den Erwerb einer Immobilie

darf das Investitionsvolumen (inklusive des neu erworbenen Zielinvestments) pro Stadt mit Ausnahme der Ballungsräume Berlin, Frankfurt am Main, München, Hamburg, Köln und Düsseldorf (hier gelten abweichend je 25 %) nicht mehr als 15 % des Gesamtinvestitionsvolumens des Portfolios des Fonds zum Abschluss der Investitionsphase betragen. In den neuen Bundesländern der Bundesrepublik Deutschland (ohne den Ballungsraum Berlin) sollen ca. 10 % – und dürfen maximal 15 % – des Gesamtinvestitionsvolumens des Portfolios des Fonds zum Abschluss der Investitionsphase investiert werden.

Pro Objekt sind in der Regel Kaufpreise von weniger als 5 Mio. EUR vorgesehen, maximal jedoch 15 Mio. EUR.

Schwerpunkt langfristige Vermietung

Mit ca. 75 % des Investitionsvolumens soll der überwiegende Teil der Fondsobjekte zur langfristigen Vermietung und Bewirtschaftung als so genanntes Verwaltungsportfolio erworben werden. Die verbleibenden ca. 25 % werden als so genanntes Entwicklungsportfolio erworben. Die Objekte hier werden in Eigentumswohnungen umgewandelt, die anschließend einzeln an Mieter, Kapitalanleger oder Eigennutzer veräußert werden. Diese Konzeption kombiniert die Vorteile eines Bestandsimmobilienportfolios mit den Chancen eines Entwicklungsportfolios, dessen Verkaufserlöse zu höheren Auszahlungen beitragen können.

Keine Neubauprojekte

Es wird ausschließlich in bereits fertig gestellte Immobilien investiert, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Gerade in wirtschaftlich turbulenten Zeiten bringen Neubauprojekte eine höhere Gefahr mit sich, beispielsweise durch Baukosten- und Bauzeitenüberschreitungen. Deutlich steigende Baukosten verteuern die Preise für Neubauten, zudem weisen sie innerhalb der

ersten Jahre einen relativ hohen Wertverlust auf. Bestandswohnungen hingegen vermeiden die Unwägbarkeiten von Projektentwicklungen und sind zudem zu günstigeren Preisen zu finden als Neubauten.

Nutzungsart, baulicher Zustand

Die Objekte müssen eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Im Hinblick auf die einzelne Immobilie darf der gewerblich genutzte Anteil der Gesamtfläche im Einzelfall nicht mehr als 60% und im Hinblick auf das Gesamtportfolio darf der gewerblich genutzte Anteil vom gesamten Mietertrag nicht mehr als 20% betragen.

Der Gebäudezustand der Zielobjekte hat einem guten baulichen Zustand zu entsprechen. Mindestens jedoch sollte dieser durch Investitionen in angemessenem Umfang herbeigeführt werden können. Technische Anlagen sollen dem heutigen Qualitätsstandard entsprechen oder dieser muss durch angemessenen Aufwand herbeizuführen sein. Die Grundrisse sollen funktional und für die Vermietung gut geeignet sein. Objekte mit bekannten Altlasten werden nicht angekauft.

Hohe Standortqualität

Bestimmende Faktoren für die Mietpreisentwicklung und damit für die Wertsteigerung der Immobilie sind u. a. das Wirtschaftswachstum, bestehende oder entstehende Arbeitsplätze und damit das Einkommen und die Kaufkraft der Bewohner. So konnten in wirtschaftsstarken Metropolregionen wie München, Rhein-Main und Hamburg in den vergangenen Jahren deutliche Mietsteigerungsraten verzeichnet werden, während in Deutschland insgesamt nur moderate Steigerungsraten festzustellen waren.

Die Objektauswahl beschränkt sich daher ausschließlich auf Gebäude, die über eine gute Lage mit jeweils guten Makro- und Mikrolagequalitäten verfügen.

- » Gute Makrolagequalität entspricht Standorten mit guter Erreichbarkeit eines Bundesautobahnanschlusses oder eines ICE-Anschlusses bzw. eines Flughafens.
- » Gute Mikrolagequalität entspricht Standorten mit guter Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung, gutem ÖPNV-Anschluss bzw. einem attraktiven Wohnumfeld wie z. B. Grünanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Spielplätze, Bildungseinrichtungen, Apotheken, Ärzte, Krankenhäuser sowie Kultur- und Freizeitangebot.

Marktdäquate Wohnungen

Es werden vornehmlich Gebäude erworben, die für Mieter attraktiv sind und dadurch eine einfache Vermietung ermöglichen. Bei Erwerb soll nur ein geringer Instandhaltungsstau in den Wohnungen und am Gemeinschaftseigentum vorliegen, d. h., größere Reparaturen und Investitionen sollten nicht anfallen. Bei Mieterwechsel sollen außer Maßnahmen, die eine Erhöhung der Miete ermöglichen, keine größeren Investitionen erforderlich sein. Der Fokus liegt zudem auf Häusern, die wichtige Ausstattungsmerkmale im Hinblick auf die Vermietung aufweisen, wie beispielsweise Balkone, ein ansprechendes Umfeld bzw. Außenanlagen oder Aufzüge.

Angemessene Kaufpreise/Vermietungsstand

Die Investitionen müssen für die Verwaltungsgesellschaft bzw. die Entwicklungsgesellschaft nachhaltige Erträge erwarten lassen.

Vor dem Ankauf einer Immobilie wird ein Bewertungsgutachten durch einen unabhängigen Sachverständigen eingeholt. Die Kaufpreise der Objekte dürfen max. 3% über dem gutachterlichen Wert liegen. Der Hintergrund dieser Regelung ist, dass die gutachterlichen Werte zum Teil auf Vergleichswerten und individuellen Einschätzungen des jeweiligen Sachverständigen beruhen. Die bei Transaktionen im Markt tatsächlich zu erzielenden

Kaufpreise können – im Einzelfall auch nicht bloß unerheblich – von den gutachterlich ermittelten Werten abweichen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen und interessante Investitionsmöglichkeiten bei nur geringen Abweichungen dennoch nutzen zu können, dürfen die Ankaufpreise im Einzelfall geringfügig – maximal um 3 % – über den gutachterlichen Werten liegen.

Die Immobilien des Verwaltungsportfolios müssen zu mehr als 85 % der Fläche vermietet sein. In Einzelfällen kann davon abgesehen werden, wenn der Verkäufer eine Mietgarantie für mindestens ein Jahr gibt.

Erbbaurechte, Teileigentum, Gesellschaftsanteile

Der Erwerb von Erbbaurechten und Teileigentum ist nur im Einzelfall mit Zustimmung der Fondsgeschäftsführung zulässig. Der Erwerb von Immobilien durch die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft erfolgt unmittelbar und nicht mittelbar über Objektgesellschaften.

Fremdfinanzierung

Für den unmittelbaren Erwerb der Zielobjekte ist ein Fremdfinanzierungsanteil von maximal 60 % der Kaufpreise bezüglich des jeweiligen Zielob-

jekts vorgesehen. Die Vergabe der Finanzierung wird bei geeigneten Instituten angefragt. Die Konditionen der Fremdfinanzierung müssen den marktüblichen Konditionen entsprechen, wobei unter verschiedenen Angeboten das wirtschaftlich attraktivste zu wählen ist.

Die Besicherung des Darlehens darf ausschließlich durch Realsicherheiten (in der Regel Grundschulden) auf Objektebene erfolgen. Die Bestellung weiterer Sicherheiten (einschließlich Mithaftvereinbarungen oder Querbesicherungen im Portfolio) bedarf der vorherigen Zustimmung der Fondsgeschäftsführung.

Die Aufnahme der Fremdfinanzierung und aller mit diesem Prozess zusammenhängender Aufgaben werden nach pflichtgemäßem Ermessen von alt + kelber im Namen und auf Rechnung der Verwaltungsgesellschaft oder der Entwicklungsgesellschaft erbracht.

Die Aufnahme von Fremdfinanzierungen in Fremdwährungen ist ausgeschlossen.

Für weitere Einzelheiten siehe Abschnitt 8.6.4 „Finanzierung“.



Berlin: Hocksteinweg

6.4 Erstinvestitionen

Die bereits in Kapitel 3.3, „Das Startportfolio“, aufgeführten Immobilien werden im Nachfolgenden detailliert beschrieben. Weitere Angaben zu den Grundbuchdaten und den Kaufverträgen bzw. den Angeboten von Unternehmen der conwert-Gruppe sind in Kapitel 8.6, „Immobilieninvestitionen der künftigen Beteiligungsgesellschaften“, aufgeführt. Alle Angaben zu Kaufpreisen sind netto (exklusive der Transaktionsnebenkosten). Alle Angaben zu den Objekten (Leerstand, Kaufpreisfaktoren etc.) beziehen sich auf den Zeitpunkt der notariellen Beurkundung der Kaufverträge (siehe Abschnitt 8.6.2) bzw. der Angebotserstellung für das conwert-Portfolio (siehe Abschnitt 8.6.3). Der nachfolgend genannte Kaufpreisfaktor bezieht sich auf die Ist-Miete des jeweiligen Objekts. Für alle Immobilien des Startportfolios wurde ein Verkehrswertgutachten durch von der BIIS AG ausgewählte öffentlich vereidigte Sachverständige erstellt. Die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte werden jeweils objektbezogen angegeben.

6.4.1 Die Erstinvestitionen der Verwaltungsgesellschaft

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwaltungsgesellschaft Kaufverträge für die nachfolgend genannten Immobilien abgeschlossen.

6.4.1.1 Berlin

Berlin ist die Hauptstadt und das politische Zentrum der Bundesrepublik Deutschland. In Berlin leben ca. 3,4 Mio. Einwohner. Die Stadt zeichnet sich durch zahlreiche Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie eine gute Infrastruktur aus.

Mentelinstraße

Das Objekt liegt im Stadtteil Oberschöneweide, etwa 10 km südöstlich des Berliner Stadtzentrums. Die Trabrennbahn Karlshorst und das Freizeit- und Erholungszentrum Wuhlheide befinden sich nicht weit vom Standort entfernt. Das Wohngebiet ist im Westen durch die Spree begrenzt. In östlicher Richtung sind es nur wenige Gehminuten bis zu einem kleinen Waldstück. Die Mentelinstraße ist eine ruhige Nebenstraße mit Parkmöglichkeiten entlang der Straße. Das durchgrünte Wohngebiet ist durch Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Mentelinstraße beginnen ausgedehnte Kleingartenanlagen. Das Objekt ist über eine Straßenbahnhaltestelle in fußläufiger Entfernung an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Ein S-Bahnhof befindet sich rd. 2,5 km südlich des Standorts. Hier besteht auch Anschluss an die Regionalbahn. Die Stadtautobahn A 113



ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die Bundesstraße B 96a gelangt man schnell ins Umland und ins Stadtzentrum. Im Umfeld befinden sich mehrere Kindertagesstätten und Schulen. Südlich des Wohngebiets ist neben diversen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten auch ein Kino vorhanden.

Die zwei Mehrfamilienhäuser wurden 1950 erbaut und 2008 umfassend saniert. Sie befinden sich daher in einem guten Zustand. Die Gebäude verfügen insgesamt über 40 Wohnungen mit einer Größe zwischen 40 m² und rd. 67 m², die zum Teil Balkone haben. Zwei Wohneinheiten standen zum Zeitpunkt des Erwerbs leer. Die Mietpreisspanne reicht von ca. 4,1 EUR/m² bis 6,5 EUR/m². Das Objekt wurde zu einem Kaufpreis von rd. 2.004 TEUR erworben, was einem Kaufpreisfaktor von 13,3 entspricht. Der im Gutachten der BIISAG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 2.080 TEUR (Stichtag 9. August 2010).

Oberspreestraße

Der Stadtteil Köpenick liegt im Südosten Berlins, rd. 15 km vom Stadtzentrum entfernt. Durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Kämmerer-Heide, zum Müggelsee und dem Freizeit- und Erholungszentrum Wuhlheide bietet die Gegend vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Das Objekt liegt wenige Gehminuten von der Spree, dem Schlosspark Köpenick und dem Luisenpark entfernt. Lockere Mehrfamilienhausbebauung mit vielen Grünflächen prägt das Wohngebiet. Der Standort befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage und bietet einen guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Direkt vor dem Gebäude befinden sich eine Bus- und eine Straßenbahnhaltestelle. Der S-Bahnhof in rd. 300 m Entfernung sichert die Erreichbarkeit des Berliner Stadtzentrums. In direkter Nachbarschaft befinden sich Ärzte, eine Apotheke und mehrere Dienstleister. Versorgungseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten und



Schulen sind fußläufig bequem erreichbar. Das Einkaufszentrum Forum Köpenick bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1920 errichtet und 2007 saniert und verfügt über zwölf Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und zwei Stellplätze. Die Wohneinheiten sind rd. 38 m² bis rd. 105 m² und die Gewerbeeinheiten rd. 45 m² bis rd. 297 m² groß. Drei Wohneinheiten standen zum Zeitpunkt des Erwerbs leer. Die Mietpreise liegen zwischen 3,3 EUR/m² und ca. 6,4 EUR/m². Das Objekt wurde zu einem Kaufpreis von 830 TEUR erworben, was einem Kaufpreisfaktor von 12,2 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 830 TEUR (Stichtag 9. August 2010).

Seelenbinder Straße

Das Objekt liegt im Stadtteil Köpenick, in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes Mittelheide. Das Wohngebiet ist sehr heterogen mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, einigen Dienstleistern und Gewerbe. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Kindertagesstätte. Mehrere Ärzte, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig bequem erreichbar. Das Einkaufszentrum Forum Köpenick ist rd. 1,5 km entfernt und bietet eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen. Der S-Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an das rd. 16 km entfernte Berliner Stadtzentrum. Zudem ist der Stand-

ort über mehrere Bus- und Straßenbahnlinien an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1950 erbaut und 2008 umfassend saniert. Die in dem Gebäude befindlichen zwölf Wohnungen verfügen teilweise über Balkone. Die Wohneinheiten sind ca. 40 m² bis ca. 84 m² groß. Eine Wohneinheit stand zum Zeitpunkt des Erwerbs leer. Die Miete beträgt rd. 3,4 EUR/m² bis 6,4 EUR/m².

Das Objekt wurde zu einem Kaufpreis von rd. 536 TEUR erworben, was einem Kaufpreiskfaktor von 13,6 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 550 TEUR (Stichtag 9. August 2010).

Walchenseestraße

Der Stadtteil Grünau liegt am südöstlichen Rand Berlins und ist aufgrund seiner idyllischen Lage zwischen Wald und dem Langen See eine bevorzugte Wohngegend. Das durchgrünte Umfeld ist durch lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt und liegt nur rd. 200 m von der Bootsanlegestelle entfernt. Trotz der ruhigen Lage verfügt der Standort über eine gute Infrastruktur. Mit einem S-Bahnhof und einer Straßenbahnhaltestelle in fußläufiger Entfernung besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Im Wohngebiet befinden sich Versorgungsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, eine Kindertagesstätte, mehrere Ärzte und Schulen. Auch Restaurants und Cafés sind in der Umgebung zu finden.

Das voll vermietete Objekt befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße mit beidseitigen Parkmöglichkeiten. Insgesamt zehn Wohnungen befinden sich in dem ca. 1902 errichteten Gebäude. Einige Wohnungen verfügen über Balkone. Die Wohnungsgröße variiert zwischen rd. 45 m² und 82 m². Die Mietpreise liegen zwischen 7,1 EUR/m² und ca. 8,2 EUR/m², bis auf eine Ausnahme mit 2,9 EUR/m². Das Objekt wurde zu einem Kaufpreis von rd. 736 TEUR erworben, was einem



Seelenbinder Straße



Kaufpreisfaktor von 13,5 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 810 TEUR (Stichtag 9. August 2010).

6.4.1.2 Dresden

Die sächsische Landeshauptstadt ist das politische, kulturelle und touristische Zentrum des Freistaates. Die mit rd. 515.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt Sachsens verzeichnete in den letzten Jahren ebenso wie Leipzig eine positive Bevölkerungsentwicklung und zieht nationale und internationale Unternehmen an. So haben bekannte Firmen der Hightechbranche, der Automobil- und der Solarindustrie ihre Standorte in und um Dresden. Die technische Universität und diverse Forschungsinstitute sind bedeutsam für die stetige Entwicklung der Stadt als Technologiestandort. Dresden ist zudem durch einen barocken Stadtteil, die Flusslandschaft und die Vielzahl von Sehenswürdigkeiten, Kunstschatzen und Museen geprägt. Die Stadt verfügt über einen Flughafen und ist an das Fernstraßen- und ICE-Netz angeschlossen.

Weinböhlaer Straße

Das Wohnhaus befindet sich im Stadtteil Pieschen-Nord, am nordwestlichen Stadtrand Dresdens. Das Umfeld ist überwiegend durch Altbauten in teilsaniertem bzw. saniertem Zustand geprägt. Unweit des Objekts verläuft eine Bahnlinie, aufgrund der bestehenden Bebauung halten sich die Lärmemissionen jedoch in Grenzen. Die Weinböhlaer Straße ist eine Seitenstraße mit beidseitigen Parkmöglichkeiten. In der näheren Umgebung befinden sich diverse Versorgungseinrichtungen, Kindertagesstätten und Schulen.

Durch die rund 200m entfernten Bus- und Straßenbahnhaltstellen ist das Objekt gut an die Dresdner Altstadt angebunden. Die Autobahn A4 verläuft in ca. 4 km Entfernung und gewährleistet eine sehr gute Anbindung an das Umland. Die Attraktivität des Stadtteils ist in den letzten Jahren ebenso sprunghaft gestiegen wie die Einwohnerzahl. Durch die kontinuierliche Verbesserung des Wohnumfelds wird eine positive Gesamtentwicklung für den Wohnstandort Pieschen erwartet.

Die Wohnanlage besteht aus einem 1996 erbauten Wohngebäude und einem Gründerzeitgebäude aus dem Jahr 1900. Das unter Denkmalschutz stehende Gründerzeitgebäude wurde im Zuge der Neubaumaßnahmen im Jahr 1996 umfassend saniert und befindet sich in einem guten Zustand. Das Grundstück ist begrünt und bietet den Mietern im nordwestlichen Bereich eine großzügige Garten- und Grünfläche. Insgesamt verfügt die Wohnanlage über 26 vermietete Wohneinheiten und eine vermietete Büroeinheit sowie eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen, wovon derzeit 13 Stellplätze leer stehen. Die meisten Wohneinheiten verfügen über Balkon, Garten oder Dachterrasse. Die Wohnflächen betragen ca. 43m² bis ca. 136m². Die Gewerbeeinheit ist rd. 57m² groß. Die Mietpreisspanne reicht von ca. 4,1 EUR/m² bis ca. 5,4 EUR/m². Die Objekte wurden zu einem Kaufpreis von 1.580 TEUR erworben, was einem Kaufpreisfaktor von 12,3 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 1.640 TEUR (Stichtag 30. Juni 2010).



6.4.1.3 Garbsen

Garbsen befindet sich etwa 12 km nordwestlich des Stadtzentrums von Hannover und beherbergt rd. 62.000 Einwohner. Die Stadt liegt direkt an der A2, einer der wichtigsten Ost-West-Verkehrsachsen, und auch der Mittellandkanal führt mitten durch die Ortschaft. Aufgrund der Anbindung an das Stadtbahnnetz Hannovers ist das Zentrum der Landeshauptstadt schnell und bequem erreichbar. Der Flughafen liegt ca. 6 km nordöstlich von Garbsen.

Hänselriede

Das Umfeld des Objekts zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Shopping Plaza, ein beliebtes Einkaufszentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten. Auch das Rathaus und ein Kino sind fußläufig gut erreichbar, ebenso wie mehrere Kindertagesstätten

und eine Gesamtschule. Durch die Lage des Objekts in Stadtrandnähe ergeben sich außerdem gute Naherholungsmöglichkeiten.

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten, vier Garagen und neun Stellplätzen wurde 1992 erbaut und befindet sich derzeit in einem guten Zustand. Die Wohnungen sind zwischen rd. 56 m² und rd. 79 m² groß und verfügen zum Teil über Balkone. Zwei Wohneinheiten und fünf Stellplätze waren zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht vermietet. Die Mietpreise liegen zwischen rd. 4,7 EUR/m² und 5 EUR/m². Das Objekt wurde im Rahmen eines Paketkaufs (mit Hannover, Shepton-Mallet-Ring, Am Forstkamp und Max-Kuhlemann-Straße) für einen Kaufpreis von 6.650 TEUR erworben, was einem Kaufpreisfaktor von 14,9 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert für das Einzelobjekt beträgt 890 TEUR (Stichtag 13. August 2010).

6.4.1.4 Großziethen

Großziethen grenzt unmittelbar an das südöstliche Stadtgebiet von Berlin. Der Ort gehört zur rd. 13.000 Einwohner zählenden Gemeinde Schönefeld, die sich vor allem durch die optimale Anbindung an das Zentrum Berlins, ihr durchgrüntes Wohnumfeld und die Nähe zum künftigen Flughafen „Berlin Brandenburg International“ auszeichnet. Großziethen verzeichnet seit 2004 einen Bevölkerungszuwachs um 300 %. Der Ausbau der Infrastruktur verläuft sehr dynamisch. Im Ort gibt es mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule und mehrere Ärzte und auch die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist gewährleistet.

An den Eichen

Die Objekte befinden sich in einem Neubaugebiet am Ortsausgang Großziethens, nordöstlich des alten Dorfkerns. Die nähere Umgebung ist von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die Entfernung zum Zentrum Berlins beträgt etwa 8 km. Etwa 5 km südöstlich des Standorts befindet sich das in wenigen Fahrminuten erreichbare Flughafengelände. Da die Start- und Landebahnen parallel zu Großziethen verlaufen und somit keine Überflüge erfolgen, hat die Flughafennähe für den Standort vergleichsweise geringe Lärmemissionen zur Folge.

Das Objekt ist durch eine etwa 200 m entfernte Bushaltestelle an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über die in rd. 3 km Entfernung verlaufende A 113 ist zudem eine ausgezeichnete Anbindung an Berlin und überregionale Ziele gegeben.

Die zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohneinheiten wurden 1998 errichtet. Weiterhin verfügt das Objekt über je einen Stellplatz pro Wohneinheit. Da das Objekt von dem ehemaligen Verkäufer zur Privatisierung vorgesehen war, stand es zum Zeitpunkt des Erwerbs leer. Der Verkäufer hat jedoch eine Mietgarantie über ein Jahr abgegeben. Innerhalb dieses Jahres ist die Vermietung der Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohnungen sind ca. 74 m² bis ca. 151 m² groß und verfügen jeweils über mindestens einen Balkon bzw. eine Terrasse.

Die Objekte wurden zu einem Kaufpreis von 1.508 TEUR erworben, was einem Kaufpreisfaktor von 12,9 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 1.530 TEUR (Stichtag 3. August 2010).



An den Eichen



An den Eichen

6.4.1.5 Hannover

Niedersachsens Landeshauptstadt Hannover ist mit ihren rd. 521.000 Einwohnern Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Hannover ist eine bedeutende Messestadt mit dem größten Messengelände der Welt. Internationale Bekanntheit erlangte die Stadt auch durch die Ausrichtung der Weltausstellung Expo 2000. Hannovers Wirtschaft prägen verschiedene international bekannte Unternehmen. Zudem ist die Stadt ein bekannter Hochschulstandort mit einer Universität und mehreren Hochschulen. Mit einem Flughafen, ICE-Anschluss und den Autobahnen A7 und A2 verfügt Hannover über eine ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung.

Shepton-Mallet-Ring

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Misburg-Nord, rd. 9 km nordwestlich des Hannoveraner Stadtzentrums. Das Umfeld des Standorts ist geprägt von Mehrfamilienhausbebauung. Das Nah-

erholungsgebiet Misburger Wald erstreckt sich in rd. 200 m Entfernung vom Objekt. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nachbarschaft. Mehrere Ärzte und Kindertagesstätten sind fußläufig bequem erreichbar. Der Standort verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Neben mehreren Bushaltestellen ist seit Mitte 2010 auch eine Station der Stadtbahn zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Die Auffahrt zur A37 befindet sich in knapp 1 km Entfernung.

Die Wohnanlage, die sich in einem guten Zustand befindet, besteht aus drei 1989 in Blockrandweise erbauten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 29 Wohnungen und 29 Stellplätzen. Zum Teil verfügen die Wohnungen über Balkone. Neben den 19 nicht vermieteten Parkplätzen, standen zum Zeitpunkt des Erwerbs zwei Wohneinheiten leer. Die Wohnungsgrößen betragen zwischen ca. 48 m² und ca. 78 m². Die Mietpreisspanne reicht von rd. 4,7 EUR/m² bis rd.



Shepton-Mallet-Ring



6,5 EUR/m². Die Immobilie wurde im Rahmen eines Paketkaufs (mit Hannover, Shepton-Mallet-Ring, Am Forstkamp und Max-Kuhlemann-Straße) für einen Kaufpreis von 6.650 TEUR erworben, was einem Kaufpreisfaktor von 14,9 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert für das Einzelobjekt beträgt 1.824 TEUR (Stichtag 6. August 2010).

Am Forstkamp

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Misburg-Nord, rd. 9 km nordwestlich des Hannoveraner Stadtzentrums. Das Umfeld des Standorts ist geprägt von lockerer Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Das Naherholungsgebiet Misburger Wald beginnt rd. 300 m vom Objekt entfernt. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Versorgungseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs. Die medizinische Versorgung ist durch ein Ärztezentrum rd. 200 m westlich des Standorts gewährleistet. Mehrere Kindertagesstätten und Schulen befinden sich

ebenfalls im Umfeld des Objekts. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit fußläufig erreichbaren Bushaltestellen gegeben. Die A 7 und A 37 sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1992 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Es verfügt über sieben Stellplätze und elf Wohnungen, die teilweise über Balkone verfügen. Drei Wohneinheiten standen zum Zeitpunkt des Erwerbs leer. Die Wohnungen sind zwischen rd. 41 m² und rd. 93 m² groß. Die Mietpreisspanne reicht von rd. 4,7 EUR/m² bis rd. 5,4 EUR/m².

Die Immobilie wurde im Rahmen eines Paketkaufs (mit Hannover, Shepton-Mallet-Ring, Am Forstkamp und Max-Kuhlemann-Straße) für einen Kaufpreis von 6.650 TEUR erworben, was einem Kaufpreisfaktor von 14,9 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert für das Einzelobjekt beträgt 625 TEUR (Stichtag 6. August 2010).



Max-Kuhlemann-Straße

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Misburg-Süd, rd. 12 km vom Zentrum Hannovers entfernt. Das durchgrünte Wohngebiet ist von aufgelockerter Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt und wird im Westen vom Mittellandkanal begrenzt. Mit einem Bahnhof der Stadtbahn rd. 200 m südlich und einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft ist das Objekt gut an den öffentlichen Nahverkehr und das Stadtzentrum angebunden. Die gute Erreichbarkeit überregionaler Ziele gewährleistet die ca. 2 km entfernte A 7. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs können fußläufig erreicht werden. Mehrere Ärzte südwestlich des Wohngebiets sichern die medizinische Versorgung, dort befinden sich auch Kindertagesstätten und eine Schule.

Das in Blockrandweise 1984 erbaute Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt 59 Wohneinheiten und 59 Stellplätze. Fünf Wohneinheiten des sich in einem guten Zustand befindenden Objekts waren zum Zeitpunkt des Erwerbs unvermietet. Die Wohnungen verfügen über rd. 40 m² bis rd. 79 m² Wohnfläche bei einer Mietpreisspanne von rd. 5,6 EUR/m² bis rd. 6,5 EUR/m². Die Immobilie wurde im Rahmen eines Paketkaufs (mit Hannover, Shepton-Mallet-Ring, Am Forstkamp und Max-Kuhlemann-Straße) für einen Kaufpreis von 6.650 TEUR erworben, was einem Kaufpreisfaktor von 14,9 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert für das Einzelobjekt beträgt 3.295 TEUR (Stichtag 6. August 2010).

6.4.2 Das conwert-Angebot an die Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft beabsichtigt – nach dem sie von der Fondsgesellschaft in ausreichendem Maß mit Kapital ausgestattet wurde – die von Unternehmen der conwert-Gruppe angebotenen nachstehenden Immobilien zu erwerben.



6.4.2.1 Bonn

Bonn liegt etwa 35 km südlich von Köln am Rhein und hat rd. 320.000 Einwohner. Die ehemalige Bundeshauptstadt hat sich in den vergangenen Jahren zu einem prosperierenden Wirtschaftsstandort gewandelt. Viele internationale Institutionen und Nichtregierungsorganisationen siedelten sich in Bonn an. Zudem ist die Stadt ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit einer Universität, einer Hochschule und diversen Forschungseinrichtungen. Mit den Anschlüssen an die Autobahnen 59, 555, 562 und 565 ist Bonn an das Fernstraßennetz angebunden. Neben dem ICE-Anschluss komplettiert der Flughafen Köln-Bonn rd. 20 km nördlich der Stadt die gute überregionale Anbindung Bonns.

Mirecourtstraße

Der Stadtteil Beuel befindet sich westlich des Rheins und kann mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung aufwarten. Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Das Umfeld ist geprägt durch Mehrfamilienhausbebauung mit einigen Neubauten und einem gewachsenen Bestand aus Ein- und Zweifamilienhäusern. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Grundschulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die rd. 300 m entfernte U-Bahn sowie zwei Buslinien. Der Standort profitiert von der Nähe zum Rheinufer mit seinen Erholungsflächen.



Die gepflegte Wohnanlage wurde 1978 errichtet und verfügt über 28 Wohneinheiten und 31 Stellplätze. Die Wohnungen sind zwischen rd. 30 m² und rd. 148 m² groß und sind teilweise mit Südwestbalkonen ausgestattet. Sie verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung und moderne

Wohnungszuschnitte mit Mietpreisen zwischen rd. 6,1 EUR/m² und rd. 8,8 EUR/m². Der Kaufpreis beträgt 3.295 TEUR, was einem Kaufpreisfaktor von 16,1 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 3.300 TEUR (Stichtag 12. August 2010).

6.4.2.2 Dresden

Beschreibung Dresden siehe Abschnitt 6.4.1.2.

Berggartenstraße

Das Objekt liegt im Stadtteil Blasewitz, einer der besten und begehrtesten Wohnlagen Dresdens, östlich der Altstadt. Das durchgrünte Umfeld ist von repräsentativen Stadtvillen geprägt und weist eine ausgezeichnete infrastrukturelle Ausstattung auf. Das Einkaufszentrum Schiller Galerie befindet sich nur rd. 100 m vom Objekt entfernt und bietet mit seinen zahlreichen Geschäften vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Ärzte gesichert. Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch fußläufig erreichbare Straßenbahn- und Buslinien, mit denen die rund 5 km entfernte Altstadt gut erreichbar ist.

Das Objekt besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt sechs Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten und 19 Stellplätzen, die 1993/1994 gebaut wurden. Fünf Stellplätze waren zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht vermietet. Die Größe der Wohnungen beträgt zwischen ca. 62 m² und 217 m², die Gewerbeeinheiten verfügen über



167 m² bzw. ca. 198 m² Fläche. Die Mieteinheiten verfügen teilweise über Loggien und wurden in den letzten Jahren laufend in Stand gehalten. Die Mietpreisspanne der Wohnungen reicht von ca. 5,5 EUR/m² bis 6,5 EUR/m², bei den Gewerbeeinheiten sind es rd. 4,5 EUR/m². Das Objekt wird zu einem Kaufpreis von 1.170 TEUR (entspricht einem Kaufpreisfaktor von 14,9) angeboten. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 1.210 TEUR (Stichtag 3. August 2010).

Emil-Überall-Straße

Das Objekt befindet sich in Löbtau-Nord, einem Stadtteil im Südwesten der Altstadt. Das Umfeld ist durch gründerzeitliche Stadtvillen geprägt. Entlang der parallel verlaufenden Kesseldorfer Straße befinden sich mehrere Läden, wie Bäckereien und Metzgereien, sowie diverse Restaurants. Im direkten Umfeld des Objekts sind mehrere Ärzte ansässig. In rd. 200 m Entfernung befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltestellen, mit denen die knapp 4 km entfernte Altstadt Dresdens gut erreichbar ist.

Das um 1900 erbaute Mehrfamilienhaus verfügt über 16 Wohneinheiten, eine Büroeinheit und 19 Stellplätze, von denen sich sechs in einer Garage befinden. Die Wohnungsgröße beträgt zwischen ca. 36 m² und 104 m². Die Mietpreisspanne reicht von ca. 4,3 EUR/m² bis ca. 5,5 EUR/m². Zum Zeitpunkt der Angebotsaufstellung standen eine Wohneinheit und 10 Stellplätze leer. Das Objekt wird zu einem Kaufpreis von rd. 975 TEUR angeboten, was einem Kaufpreisfaktor von 14,0. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 1.035 TEUR (Stichtag 3. August 2010).

Hüblerstraße

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Blasewitz, der zu den gehobenen Wohnlagen der Stadt zählt. Das Haus liegt direkt am Verkehrsknotenpunkt Schillerplatz und in direkter Nachbarschaft zum Einkaufszentrum Schiller Galerie. Dadurch verfügt das Umfeld über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten.



Emil-Überall-Straße



Mit Bus- und Straßenbahnhaltestellen direkt vor der Tür ist das Objekt gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das grüne Elbufer als Naherholungsmöglichkeit ist nur rd. 200m entfernt.

Das unter Denkmalschutz stehende Objekt wurde um 1900 erbaut und 1997 umfassend saniert. Das voll vermietete Mehrfamilienhaus verfügt über neun Wohneinheiten, drei Läden und eine Büroeinheit. Die Wohnungen sind zwischen 50m² und 103m² groß und erwirtschaften eine Miete von ca. 4,7 EUR/m² bis ca. 7,2 EUR/m². Die Größe der Ladenflächen beträgt zwischen ca. 82m² und 156m² bei einer Mietpreisspanne von ca. 9,6 EUR/m² bis ca. 22,8 EUR/m². Das Büro ist ca. 67m² groß, die Miete beträgt 5 EUR/m². Das Objekt wird zu einem Kaufpreis von 1.495 TEUR angeboten, was einem Kaufpreisfaktor von 13,2 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 1.590 TEUR (Stichtag 3. August 2010).

6.4.2.3 Halstenbek

Die Stadt Halstenbek ist eine nordwestlich des Hamburger Stadtzentrums gelegene Gemeinde im Kreis Pinneberg mit knapp 17.000 Einwohnern. Der Ort zeichnet sich durch eine gute Anbindung an das rd. 15km entfernte Hamburger Stadtzentrum sowie überregionale Ziele aus. Halstenbek verfügt mit diversen Ärzten, Versorgungseinrichtungen, einem Wochenmarkt, Kindertagesstätten und mehreren Schulen über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Poststraße / Bäckerstraße

Die Objekte befinden sich im Nordosten von Halstenbek in einem locker bebauten, durchgrünten und von Mehrfamilienhäusern geprägten Umfeld entlang zweier Nebenstraßen. Die A23 verläuft nordwestlich des Objekts und kann über die rd. 500m entfernte Auffahrt erreicht werden. Die Objekte sind gänzlich Lärmemissionen ausgesetzt. Der S-Bahnhof von Halstenbek liegt weniger als 1 km Kilometer vom Objekt entfernt im Süden des Ortes und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Hamburger Zentrums.





Poststraße/Bäckerstraße



Karl-Liebknecht-Straße

Die voll vermietete Wohnanlage, die 1965 erbaut wurde, verfügt über 19 Wohneinheiten und zwölf Stellplätze, von denen sich sieben in Garagen befinden. Die Wohnungen sind zwischen ca. 38m² und 79m² groß, die Miete beträgt ca. 4,6 EUR/m² bis ca. 8,2 EUR/m². Ein Teil der Wohnungen wurde in den letzten Jahren saniert. Im Zuge der Neuvermietungen sollen die weiteren Wohneinheiten saniert werden. Die Objekte werden zu einem Kaufpreis von 1.430 TEUR angeboten, was einem Kaufpreisfaktor von 14,3 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 1.430 TEUR (Stichtag 5. August 2010).

6.4.2.4 Leipzig

Die Stadt Leipzig ist mit rund 520.000 Einwohnern die größte Stadt Sachsens und Hauptstadt des Regierungsbezirks Leipzig. Die Stadt ist bekannt für ihre lange Messtradition und hat seit 1996 eines der modernsten Messegelände in Deutschland vorzuweisen. An den Universitäten und Hochschulen der Stadt studieren mehr als 37.000 Studentinnen und Studenten. Das Wirtschaftsleben der Stadt ist durch den Handel, aber auch durch den Automobilbau und die Medien maßgeblich beeinflusst. Zudem ist Leipzig neben Frankfurt am Main ein historisches Zentrum des Buchdrucks und -handels. Die jeweils im März stattfindende Leipziger Buchmesse verzeichnete zuletzt, im Jahr 2010, 156.000 Besucher, ein Plus von gut 6% gegenüber 2009. Leipzig verfügt über einen internationalen Flughafen, einen ICE-Anschluss und mehrere Anbindungen an das deutsche Bundesautobahnnetz.

Karl-Liebknecht-Straße

Das Objekt befindet sich in der Leipziger Südvorstadt, rd. 1 km südöstlich der im Grünen gelegenen traditionsreichen Galopprennbahn Scheibholz. Diese bildet den Übergang zwischen dem Kulturpark Clara Zetkin und dem innerstädtischen Auenwald mit einer Größe von 2.500 ha. Neben der Nähe zu großen Grünbereichen wird die Karl-Liebknecht-Straße auch aufgrund ihrer geringen Entfernung zum Zentrum als beliebtes Wohngebiet mit Altbausubstanz angesehen. Der Leipziger Hauptbahnhof und das historische Restaurant Auerbachs Keller liegen etwa fünf Minuten entfernt. Mit seinen zahlreichen Gaststätten, Kneipen, Straßencafés sowie kleinen Läden zählt das nähere Umfeld der Karl-Liebknecht-Straße zu den Szenevierteln Leipzigs und bietet Gelegenheit zum Bummeln und Entspannen.

Das um die vorletzte Jahrhundertwende erbaute viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde in den Jahren 1993/1994 umfassend saniert. Neben den drei Ladenlokalen im Erdgeschoss befinden sich zwei weitere Gewerbeeinheiten und 17 Wohneinheiten in dem Objekt. Die Wohnungen verfügen über rd. 22m² bis rd. 94m² Wohnfläche und werden derzeit für einen Betrag zwischen rd. 4,5 EUR/m² und rd. 6,5 EUR/m² Nettokaltmiete je Monat vermietet – zum Teil auch als Wohngemeinschaften. Die Gewerbeeinheiten sind rd. 20m² bis rd. 180m² groß. Die Mietpreisspanne bei den Gewerbeeinheiten reicht von rd. 4 EUR/m² bis rd. 15 EUR/m² Nettokaltmiete je Monat. Fünf Wohneinheiten stehen leer. Das

Objekt liegt in einem Sanierungsgebiet und wird zu einem Kaufpreis von 1.170 TEUR (entspricht einem Kaufpreisfaktor von 16,1) angeboten. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 1.200 TEUR (Stichtag 3. August 2010).

6.4.2.5 Nürnberg

Die Metropolregion Nürnberg ist einer der wichtigsten Technologiestandorte Deutschlands. Im Nürnberger Stadtgebiet leben ca. 500.000 Einwohner. Die Stadt kann seit einigen Jahren ein positives Bevölkerungswachstum verzeichnen. Nürnberg verfügt über einen Flughafen und einen ICE-Anschluss und ist über mehrere Autobahnen sehr gut an überregionale Ziele angebunden.

Moltkestraße

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1923 errichtetes und 1996 umfangreich saniertes fünfgeschossiges Gebäude mit 15 Wohneinheiten, drei Büros und einer Tiefgarage. Bei den Wohnungen handelt es sich um großzügige und modern geschnittene Lofts mit Größen von rd. 52 m² bis zu rd. 124 m² und Mietpreisen von rd. 7,5 EUR/m² bis zu rd. 10,3 EUR/m². Für die Wohnungen wurden zum Teil Staffelmieten vereinbart, die Gewerbemietverträge sind indexiert. Die rd. 40 m² bis 125 m² großen Gewerbeeinheiten sind zu rd. 6,5 EUR/m² bis rd. 9,1 EUR/m² vermietet. Auf dem Dach wurden zahlreiche großzügige Terrassen eingerichtet, darüber hinaus verfügen die Wohnungen über Balkone, Loggien oder Gartenterrassen.

Das Objekt wird zu einem Kaufpreis von 2.995 TEUR angeboten. Das entspricht einem Kaufpreisfaktor von 19,0. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 3.000 TEUR (Stichtag 13. August 2010).

6.4.3 Das conwert-Angebot an die Entwicklungsgesellschaft

Die Entwicklungsgesellschaft beabsichtigt – nach dem sie von der Fondsgesellschaft in ausreichendem Maß mit Kapital ausgestattet wurde – die von Unternehmen der conwert-Gruppe angebotenen nachstehenden Immobilien zu erwerben. Für jede Immobilie wurde ein Verkehrswertgutachten durch von der BIIS AG ausgewählte öffentlich vereidigte Sachverständige erstellt. Die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte werden jeweils objektbezogen angegeben.



6.4.3.1 Berlin

Beschreibung Berlin siehe Abschnitt 6.4.1.1

Bredowstraße

Die Straße befindet sich im Stadtteil Moabit, nördlich des Berliner Tiergartens. Das Umfeld wird geprägt durch Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung und viele Grünflächen. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, beidseitig mit Bäumen bepflanzten Nebenstraße. Bis zur City-West sind es rd. 3 km und auch das Regierungsviertel ist nicht weit entfernt. Mehrere Buslinien, U-Bahn- und S-Bahnhöfe sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. In rd. 2,5 km Entfernung befindet sich der Berliner Hauptbahnhof mit ICE-Anschluss. Die Nähe zur 2 km entfernten A 100 gewährleistet auch für den Individualverkehr eine gute Anbindung. Im Wohnviertel gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindertagesstätten und Schulen. In der Nähe befindet sich außerdem das Krankenhaus Moabit.

Das Objekt wurde im Jahr 1900 erbaut und in den letzten Jahren laufend in Stand gehalten. 1991 wurden zudem die Dachgeschosse ausgebaut.

Im Zuge der Privatisierung ist geplant, kleinere Maßnahmen zur Verbesserung der Objektqualität durchzuführen. Das Gebäude verfügt insgesamt über 25 Wohneinheiten mit einer Größe zwischen ca. 47 m² und ca. 176 m² sowie einer Gewerbeinheit mit rd. 140 m² vermietbarer Fläche. Die Mieten liegen bei rd. 2 EUR/m² bis 7 EUR/m². Eine Wohneinheit stand zum Zeitpunkt des Erwerbs leer. Der Kaufpreis für das Wohngebäude beträgt rd. 2.120 TEUR, was einem Kaufpreisfaktor von 14,7 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 2.120 TEUR (Stichtag 16. August 2010).

Das für den Einzelvertrieb vorgesehene Objekt zeichnet sich insbesondere durch gute Lage nahe des Bundesministerium für Inneres und die gute Mieterklientel aus. Das Gebäude selbst und das Umfeld des Gebäudes machen das Objekt sowohl für Eigennutzer/Eigentümer als auch für Mieter attraktiv.

Ebersteinweg/Hocksteinweg

Zehlendorf zählt zu den noblen Berliner Stadtteilen. Gute und sehr gute Wohnlagen überwiegen hier, nicht zuletzt wegen des hohen Naherholungs- und Freizeitwerts, für den unter anderem der Grunewald und die ausgedehnten Wasserflächen der Havelseen stehen. Die Objekte sind Bestandteil der so genannten Telefunktensiedlung, einer durchgrünten Wohnsiedlung, die zwischen 1942 und 1944 von den Siemenswerken geplant wurde. Die Gebäude stehen in großem Abstand parallel zueinander und liegen an einer ruhigen und schwach frequentierten Anliegerstraße. Direkt an das Wohngebiet grenzt der Heinrich-Laehr-Park.

In unmittelbarer Nähe befinden sich u. a. eine Kindertagesstätte sowie Einkaufsmöglichkeiten für die Waren des täglichen Bedarfs – hier findet regelmäßig auch ein Wochenmarkt statt. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere, im Umfeld ansässige Ärzte gesichert. Mit zwei



Bredowstraße



Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung ist der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Dadurch ist das ca. 14 km entfernte Stadtzentrum gut erreichbar.

Die um 1940 erbauten Gebäude befinden sich in einem gepflegten Zustand und stehen unter Denkmalschutz. In den Jahren 2006 bis 2008 wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt. Die 66 Wohnungen verfügen über Mietflächen zwischen rd. 47 m² und rd. 115 m². Die Erdgeschosswohnungen verfügen größtenteils über Mietergärten. Bis auf zwei Wohnungen sind alle vermietet. Die Mietpreisspanne reicht von ca. 4 EUR/m² bis ca. 8,4 EUR/m². Der Kaufpreis für die Wohnanlage beträgt rd. 4.021 TEUR, was einem Kaufpreisfaktor von 14,2 entspricht. Der im Gutachten der BIIS AG ausgewiesene Verkehrswert beträgt 4.050 TEUR (Stichtag 2. August 2010).

6.5 Reinvestitionen

Die Entwicklungsgesellschaft beabsichtigt, einen Teil der Veräußerungserlöse in geeignete Wohnimmobilien zu reinvestieren.

Nach der Aufteilung der Immobilien in Wohnungseigentum nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ist beabsichtigt, die Wohnungen einzeln oder als Pakete zu veräußern. Der Verkauf der einzelnen Wohnungen soll dabei innerhalb von fünf Jahren abgeschlossen sein. Sobald der Gesellschaft ausreichend Kapital aus den Veräußerungserlösen zur Verfügung steht, beabsichtigt die Entwicklungsgesellschaft, geeignete Wohnimmobilien zu erwerben (Reinvestitionen). Diese müssen ebenfalls den Investitionskriterien entsprechen.

Die Entwicklungsgesellschaft entscheidet nach ihrem alleinigen kaufmännischen Ermessen, ob und in welchem Umfang Reinvestitionen getätigt werden.



VII. Plan- und Prognoserechnungen

7.1 Prognostizierter Investitions- und Finanzierungsplan

Die Anlageziele und die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft sehen eine Aufteilung des Investitionsvolumens zu ca. 75% in Immobilien, die der langfristigen Vermietung dienen, und zu ca. 25% in Immobilien, die nach Aufteilung in Wohnungseigentum veräußert werden sollen, vor. Die Fondsgesellschaft wird entsprechend diesem Grundsatz das ihr zur Verfügung stehende Kapital nach Abzug der Vergütung für die Bereitstellung der Beteiligungsstruktur (120 TEUR) und Provisionen zur Eigenkapitalbeschaffung (ca. 5,4 Mio. EUR) und für Konzeption und Marketing (ca. 3 Mio. EUR) zu ca. 75% in der Verwaltungsgesellschaft und zu ca. 25% in der Entwicklungsgesellschaft, teilweise mittelbar über die Holdinggesellschaft, investieren. Zusätzlich werden die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft zum Erwerb der Immobilien Darlehen aufnehmen, die jeweils nicht mehr als 60% des Kaufpreises einer Immobilie übersteigen dürfen. Die Fondsgesellschaft wird keine Fremdfinanzierungen abschließen.

Zunächst ist geplant, dass die Fondsgesellschaft nach dem Beitritt der Anleger die befristeten unwiderruflichen Angebote auf Übertragung von je 94,9% der Gesellschaftsanteile an der Verwaltungsgesellschaft, der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft annehmen wird. Danach wird die Fondsgesellschaft die Beteiligungsgesellschaften mit dem für die geplanten Investitionen erforderlichen Kapital ausstatten.

Für die noch zu tätigen Investitionen sowie Schätzungen geht die Anbieterin von nahezu den gleichen wirtschaftlichen Eckdaten und Annahmen wie für die bereits getätigten Investitionen sowie von Schätzungen, welchen unter anderem historische Werte und statistische Erhebungen zugrunde liegen, aus. **Die Anbieterin hat den Investitionsplan und die Prognoserechnung**

auf der Grundlage des Startportfolios und mit Hilfe von Schätzungen für ein Zielinvestitionsvolumen von 120.000 TEUR kalkuliert. Unter Berücksichtigung der aufgrund der Fondskonzeption und des Vertriebs der Gesellschaftsanteile an Anleger hinzukommenden weiteren Kosten ergibt sich nachstehender Investitions- und Finanzierungsplan.

Da die Fondsgesellschaft plangemäß neben den beiden vorstehenden Beteiligungen von je 94,9% auch eine Beteiligung von 94,9% an der Holdinggesellschaft halten wird, deren einzige Vermögenswerte Beteiligungen von je 5,1% an den beiden vorstehend genannten Gesellschaften sind, ergibt sich wirtschaftlich eine Beteiligung der Fondsgesellschaft von 99,74% an den Vermögenswerten und den Verbindlichkeiten der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft. Daher wurde in den Investitions- und Finanzierungsplänen der 99,74%ige Anteil der Fondsgesellschaft am Vermögen und den Darlehen der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft dargestellt. Die Kosten der Fondsgesellschaft sind zu 100% in den Investitionsplan eingeflossen.

Der nachstehende Investitions- und Finanzierungsplan stellt die voraussichtlichen Gesamtkosten der Fondsgesellschaft, der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft, aufgegliedert nach Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie sonstigen Kosten, und die Finanzierung aus Eigen- und Fremdmitteln für die im Rahmen dieses Beteiligungsangebots beitretenden Anleger dar. Auf eine Darstellung der Holdinggesellschaft, die keine Immobilien erwirbt, wird an dieser Stelle verzichtet.

Prognostizierter Investitionsplan (konsolidierte Darstellung)			
	Fondsgesellschaft (konsolidiert)		
	TEUR	in % der Gesamtinvestition	in % vom Eigen- kapital inkl. Agio
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb			
1 Immobilien der Verwaltungsgesellschaft	78.010	63,4	123,8
2 Immobilien der Entwicklungsgesellschaft	26.003	21,1	41,3
3 Grunderwerbsteuer (GrESt)	3.954	3,2	6,3
4 Notar / Grundbuchkosten	1.560	1,3	2,5
5 Ankaufsgebühr alt + kelber	1.291	1,1	2,0
6 Ankaufsprüfung	221	0,2	0,4
7 Objektverbesserungen	635	0,5	1,0
Summe	111.674	90,8	177,3
Fondsabhängige Kosten			
8 Vergütung für die Bereitstellung der Beteiligungsstruktur	120	0,1	0,2
9 Eigenkapitalbeschaffung	5.400	4,4	8,6
10 Fremdkapitalbeschaffung	1.200	1,0	1,9
11 Konzeption und Marketing	3.000	2,4	4,7
Summe	9.720	7,9	15,4
Sonstiges			
12 Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer	1.126	0,9	1,8
13 Liquiditätsreserve	480	0,4	0,8
Summe	1.606	1,3	2,5
Gesamtinvestition	123.000	100,0	195,2

Prognostizierter Finanzierungsplan (konsolidierte Darstellung)			
	TEUR	in % der Gesamtinvestition	in % vom Eigen- kapital inkl. Agio
14 Kommanditkapital	60.000	48,8	95,2
15 Kapitalrücklage (Agio)	3.000	2,4	4,8
16 Beteiligungskapital der Geschäftsführenden Kommanditistin	0 ¹	0,0	0,0
Summe Eigenkapital inkl. Agio	63.000	51,2	100,0
17 Beteiligungskapital der Fondsgesellschaft			
18 Fremdkapital der Verwaltungsgesellschaft	45.000	36,6	71,4
19 Fremdkapital der Entwicklungsgesellschaft	15.000	12,2	23,8
Summe	60.000	48,8	95,2
Gesamtfinanzierung	123.000	100,0	195,2

¹ Das Beteiligungskapital der Geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 500 EUR.

1. Immobilien der Verwaltungsgesellschaft

Gemäß den Investitionskriterien sollen ca. 75 % der Investition mittelbar in Immobilien fließen, die langfristig vermietet werden. Bei einem geplanten Investitionsvolumen von 120 Mio. EUR sollten

somit nach Abzug von Erwerbsnebenkosten und Vergütungen ca. 78 Mio. EUR auf Immobilien-erwerbe der Verwaltungsgesellschaft entfallen. Der angenommene Ankaufsfaktor beträgt das 14,2fache der Ist-Miete.

in EUR/m² Mietfläche (ca. 88.130 m²)	Verwaltungsgesellschaft (99,74 %-Anteil)		Entwicklungsgesellschaft (99,74 %-Anteil)	
	TEUR	in % der Gesamtinvestition der Verwaltungsgesellschaft	TEUR	in % der Gesamtinvestition der Entwicklungsgesellschaft
1.180,3	78.010	91,5		
s. o.			26.003	91,2
44,9	2.965	3,5	988	3,5
17,7	1.170	1,4	390	1,4
14,6	968	1,1	323	1,1
2,5	166	0,2	55	0,2
7,2	476	0,6	159	0,6
1.267,2	83.755	98,2	27.918	97,9
1,4				
61,3				
13,6	900	1,1	300	1,0
34,0				
110,3	900	1,1	300	1,0
12,8	417	0,5	139	0,5
5,4	192	0,2	168	0,6
18,2	609	0,7	307	1,1
1.395,7	85.264	100,0	28.525	100,0

in EUR/m² Mietfläche (ca. 88.130 m²)	TEUR	in % der Gesamtinvestition der Verwaltungsgesellschaft	TEUR	in % der Gesamtinvestition der Entwicklungsgesellschaft
680,8				
34,0				
–				
714,8				
	40.264	47,2	13.525	47,4
680,9	45.000	52,8		
s. o.			15.000	52,6
680,9	85.264	100,0	28.525	100,0
1.395,7	85.264	100,0	28.525	100,0

Alle quantitativen Angaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rechendifferenzen kommen.

2. Immobilien der Entwicklungsgesellschaft

Da nach den Investitionskriterien ca. 25% der Investitionen mittelbar in Immobilien fließen sollen, die nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und veräußert werden, würden bei einem

geplanten Investitionsvolumen von 120 Mio. EUR nach Abzug von Erwerbsnebenkosten und Vergütungen ca. 26 Mio. EUR auf Immobilienerwerbe der Entwicklungsgesellschaft entfallen. Der angenommene Ankaufsfaktor beträgt das 14,2fache der Ist-Miete.

3. Grunderwerbsteuer (GrESt.)

In Berlin, Hamburg und Sachsen-Anhalt beträgt die GrESt. 4,5 %, im Rest der Bundesrepublik 3,5 %. Ab 2011 planen weitere Bundesländer eine Erhöhung. Für Zwecke der Prognoserechnung wird ein Mischsatz von ca. 3,8 % unterstellt.

4. Notar/Grundbuchkosten

Für die Grundstückserwerbe werden Kosten für Notare und Grundbuchämter für den Immobilien-erwerb sowie für die Bestellung von Grundpfand-rechten in Höhe von insgesamt 1,5 % der Netto-ankaufspreise kalkuliert.

5. Ankaufsgebühr alt + kelber

Für im Investitionsplan angenommene Immo-bilienankäufe erhält alt + kelber eine Ankaufsgebühr. Diese Gebühr ist gestaffelt nach der Höhe des jeweiligen Nettoankaufspreises. Für Zwecke der Prognoserechnung wurde unterstellt, dass im Falle einer Beauftragung externer Makler, im Saldo keine zusätzlichen Kosten anfallen. Als durchschnittliche Ankaufsgebühr wurde in der Prognoserechnung 1,5 % der Nettoankaufspreise angesetzt. Für den Erwerb des conwert-Portfolios erhält alt + kelber keine Ankaufsgebühr. Einzelheiten siehe Abschnitt 8.7.4 „Geschäftsbesor-gungsverträge der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft mit alt + kelber“.

6. Ankaufsprüfung

Die Werthaltigkeit aller erworbenen sowie noch zum Erwerb vorgeschlagenen Immobilien wird durch Gutachter überprüft. Die Kosten für die Gutachter werden mit ca. 0,2 % des Nettoankauf-preises kalkuliert. Enthalten sind in dieser Position auch die Kosten der Sachverständigengutachten für die conwert-Objekte.

7. Objektverbesserungen

Für kleinere Investitionen zur besseren Vermiet-barkeit und einzelne zusätzliche Instandhaltungs-maßnahmen in den Objekten werden im Zuge des

Ankaufs im ersten Jahr ca. 0,6 % des Nettokauf-preises kalkuliert.

8. Vergütung für die Bereitstellung der Beteili-gungsstruktur

Für die Bereitstellung und Vorfinanzierung der Be-teiligungs- und Ankaufsstruktur bis zur Übernahme der Gesellschaftsanteile erhält die conwert Wohn-Fonds GmbH gemäß Kooperationsvertrag eine einmalige Vergütung von 120 TEUR. Einzelheiten siehe Abschnitt 8.7.2 „Kooperationsvertrag“.

9. Eigenkapitalbeschaffung

Die Fondsgesellschaft zahlt der Anbieterin bzw. weiteren mit der Platzierung beauftragten Unter-nehmen eine Vermittlungsprovision von insgesamt 9 % des jeweils platzierten Beteiligungskapitals ohne Agio. 5 % entfallen auf das als Teil der Kosten der Eigenkapitalvermittlung an die Vertriebspartner weitergezahlte Agio.

10. Fremdkapitalbeschaffung

Für die Beschaffung der Darlehen der Verwaltungs-gesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft d. h. die Einholung von Angeboten bei mehreren Banken, die Führung von Verhandlungen, den Ab-schluss des Darlehensvertrags und die Abwicklung der Besicherung, erhält alt + kelber eine Vergütung von 2 % der jeweiligen Darlehenssumme.

11. Konzeption und Marketing

Die DWS Finanz-Service GmbH erhält für Konzep-tion und Marketing ein Honorar in Höhe von 5 % des platzierten Beteiligungskapitals. Darin sind die von der DWS Finanz-Service GmbH für die Fonds-gesellschaft verauslagten Kosten u. a. für recht-liche und steuerliche Beratung und Prospektdruck enthalten.

12. Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer

Da die Verwaltungsgesellschaft und die Entwick-lungsgesellschaft in Gebäude mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung investieren, be-

steht bei den einzelnen Objekten nicht oder nur in geringem Maße die Möglichkeit, zur Umsatzsteuer zu optieren. Für Zwecke der Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass die beiden vorstehend genannten Gesellschaften nicht zur Umsatzsteuer optieren und daher keine Möglichkeit haben, Teile der verauslagten Umsatzsteuer als Vorsteuer abzuziehen. Die nicht erstattungsfähige Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft, der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft setzt sich zusammen aus der Mehrwertsteuer, die auf die Vergütung für Konzeption und Marketing, die Aufwendungen für Ankaufsgebühr alt + kelber, die Ankaufsprüfung, die Objektverbesserung und auf Teile der Notar- und Grundbuchkosten entstanden sind bzw. voraussichtlich entstehen werden.

13. Liquiditätsreserve

Die anfängliche Liquiditätsreserve von 0,8% bezogen auf das Kommanditkapital, dient der Abwicklung des laufenden Geschäftes und wird sich voraussichtlich wie folgt auf die einzelnen Gesellschaften aufteilen:

15% (rd. 72 TEUR) Fondsgesellschaft
 40% (rd. 192 TEUR) Verwaltungsgesellschaft
 35% (rd. 168 TEUR) Entwicklungsgesellschaft
 10% (rd. 48 TEUR) Holdinggesellschaft

14. Beteiligungskapital der Anleger

Das im Investitionsplan angenommene Beteiligungskapital (ohne Agio) der Anleger nach Beitritt beträgt rd. 60.000 TEUR.

15. Kapitalrücklage (Agio)

Das Agio in Höhe von 5% des Beteiligungskapitals wird als Teil der Kosten der Eigenkapitalvermittlung (insgesamt 9% des Beteiligungskapitals) an die Vertriebspartner weitergezahlt.

16. Beteiligungskapital der Geschäftsführenden Kommanditistin

Die Geschäftsführende Kommanditistin wird mit

ihrer Einlage von 500 EUR unverändert an der Gesellschaft beteiligt bleiben.

17. Beteiligungskapital der Fondsgesellschaft

Das Beteiligungskapital der Fondsgesellschaft entspricht der Kapitalzuführung der Fondsgesellschaft an die Beteiligungsgesellschaften. In der Prognoserechnung ist angenommen, dass das Kapital in Form von Kapitaleinlagen den Beteiligungsgesellschaften zur Verfügung gestellt werden wird.

18. Fremdkapital der Verwaltungsgesellschaft

Bei Erreichen des angenommenen Investitionsvolumens von 120.000 TEUR und der vorgesehenen Gewichtung der Investitionen und Darlehen von ca. 75% auf Vermietungsimmobilien würden ca. 45.000 TEUR auf Darlehen, welche die Verwaltungsgesellschaft zur Finanzierung ihrer Investitionen aufnehmen wird, anfallen. Die für die Erstinvestitionen angesetzten Darlehen waren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung überwiegend noch nicht abgeschlossen. Falls die Finanzierungen nicht in dem geplanten Rahmen von Banken zur Verfügung gestellt werden, würde das Gesamtinvestitionsvolumen entsprechend niedriger ausfallen.

19. Fremdkapital der Entwicklungsgesellschaft

Bei der vorgesehenen Gewichtung der Investitionen und Darlehen von ca. 25% auf Immobilien der Entwicklungsgesellschaft würden bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 120.000 TEUR ca. 15.000 TEUR auf die Darlehen der Entwicklungsgesellschaft entfallen. Dabei ist geplant, auch Folgeinvestitionen der Entwicklungsgesellschaft zu ca. 50% der Kaufpreise mit Bankdarlehen zu finanzieren. Die für die Erstinvestitionen angenommenen Darlehen waren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen. Auch bei der Entwicklungsgesellschaft würde, falls die Finanzierungen nicht in dem geplanten Rahmen von Banken zur Verfügung gestellt werden, das Gesamtinvestitionsvolumen entsprechend niedriger ausfallen.

Neben der konsolidierten Darstellung des prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplans in Kapitel 7.1 „Prognostizierter Investitions- und Finanzierungsplan“ ist nachstehend der nicht konsolidierte Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft dargestellt.

Prognostizierter Investitionsplan (nicht konsolidierte Darstellung)		
	TEUR	in % der Gesamtinvestition
Anteilserwerb und Kapitalausstattung der Verwaltungsgesellschaft	38.311	60,8
Anteilserwerb und Kapitalausstattung der Entwicklungsgesellschaft	12.869	20,4
Anteilserwerb und Kapitalausstattung der Holdinggesellschaft	2.658	4,2
Vergütung für die Bereitstellung der Beteiligungsstruktur	120	0,2
Eigenkapitalbeschaffung (Provisionen)	5.400	8,6
Konzeption und Marketing	3.000	4,8
Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer	570 ¹	0,9
Liquiditätsreserve	72 ²	0,1
Gesamtinvestition	63.000	100,0

Prognostizierter Finanzierungsplan (nicht konsolidierte Darstellung)		
	TEUR	in % der Gesamtinvestition
Beteiligungskapital der Anleger	60.000	95,2
Kapitalrücklage (Agio)	3.000	4,8
Beteiligungskapital der Geschäftsführenden Kommanditistin	0 ³	0,0
Gesamtfinanzierung	63.000	100,0

Das zur Gesamtinvestition vorgesehene Kapital wird unmittelbar für den Anteilserwerb und die Kapitalausstattung der Verwaltungsgesellschaft (ca. 38,3 Mio. EUR), der Entwicklungsgesellschaft (ca. 12,9 Mio. EUR) sowie der Holdinggesellschaft (ca. 2,7 Mio. EUR), sowie für Provisionen zur Eigenkapitalbeschaffung (ca. 5,4 Mio. EUR) und für Konzeption und Marketing (ca. 3 Mio. EUR) verwendet. Weiterhin wird es unmittelbar für die Vergütung für die Bereitstellung der Beteiligungsstruktur (120 TEUR) sowie für die Liquiditätsreserve (ca. 72 TEUR) verwendet. Die Nettoeinnahmen werden unmittelbar für den Anteilserwerb und die Kapitalausstattung der Verwaltungsgesellschaft

(ca. 38,3 Mio. EUR), der Entwicklungsgesellschaft (ca. 12,9 Mio. EUR) und der Holdinggesellschaft (ca. 2,7 Mio. EUR) sowie für die Liquiditätsreserve (ca. 72 TEUR) verwendet. Die nach Anteilserwerb erfolgende Zuführung des Kapitals bei der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft soll voraussichtlich mittels Kapitalerhöhung durch Einstellung in die Kapitalrücklage (Kapitalausstattung) erfolgen. Infolge der Kapitalausstattung wird die Fondsgesellschaft in entsprechendem Umfang als Gesellschafterin an der Kapitalrücklage der Holdinggesellschaft und an der Kapitalrücklage der Entwicklungsgesellschaft beteiligt sein. Die im Rahmen des Anteilserwerbs durch die Fondsgesell-

¹ Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer, die von der Fondsgesellschaft entrichtet wird.

² Liquiditätsreserve, die ausschließlich in der Fondsgesellschaft verbleibt.

³ Beteiligungskapital der Geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 500 EUR.

schaft übernommene Kapitaleinlage bei der Verwaltungsgesellschaft wird durch Übernahme der Kommanditeinlage des bisherigen Kommanditisten und entsprechende Umbuchung erbracht. Die nach Anteilerwerb erfolgende Zuführung des Kapitals bei der Verwaltungsgesellschaft wird entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Verwaltungsgesellschaft verbucht. Die Fondsgesellschaft wird folglich als Gesellschafterin in entsprechendem Umfang an dem eingezahlten Kapital berechtigt sein. Außerdem wird sie als Gesellschafterin Stimmrechte erhalten, die sie in den Gesellschafterversammlungen ausüben kann. Als Mehrheitsgesellschafterin wird die Fondsgesellschaft darüber hinaus die Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaften bestimmen und diese von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien sowie alle Mehrheitsbeschlüsse, die von den Gesellschafterversammlungen der Beteiligungsgesellschaften gefasst werden, fassen dürfen, soweit hierfür keine gesetzlichen oder vertraglichen Beschränkungen bestehen. Sie darf außerdem eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen lassen. Die Nettoeinnahmen aus der Platzierung der Gesellschaftsanteile werden bei planmäßigem Platzierungsverlauf für die Realisierung der Anlageziele (Beteiligung an den Beteiligungsgesellschaften) ausreichen und werden für keine sonstigen Zwecke genutzt. Die Fondsgesellschaft nimmt keine Fremdmittel (Zwischen- oder Endfinanzierungsmittel) auf.

7.2 Prognoserechnung

Die nachstehende Prognoserechnung wurde auf der Grundlage des Startportfolios und mit Hilfe von Schätzungen für ein Zielinvestitionsvolumen von 120.000 TEUR kalkuliert. Sie beruht im Wesentlichen auf geschätzten Einnahmen (z. B. Mieteinnahmen, Veräußerungserlöse, Zinseinnahmen aus der Liquiditätsreserve) und Ausgaben (z. B. Instandhaltungskosten, Kosten von Anschlussfinanzierungen).

Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben von den prognostizierten Werten abweichen werden. Je weiter die prognostizierten Werte in der Zukunft liegen, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit einer abweichenden tatsächlichen Entwicklung. In dem Maße, wie die Investitionen von den vorstehend genannten Gesellschaften noch zu tätigen sind, handelt es sich um einen so genannten Blindpool. Die einer Prognoserechnung innewohnenden Unwägbarkeiten werden hierdurch erhöht. Die Prognoserechnung bildet die anteiligen künftigen geschätzten Erträge, Aufwendungen, Darlehen und Liquiditätsreserven und Überschüsse der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft zu 99,74 % ab. Die Beteiligung an den Zinserträgen und den Kosten der Holdinggesellschaft wurden gemäß der Beteiligungsquote mit 94,9 %, die eigenen Zinserträge und Kosten der Fondsgesellschaft mit 100 % angesetzt.

Da es sich bei der Entwicklungsgesellschaft um eine steuerlich nicht transparente Kapitalgesellschaft handelt, gehen deren Mieteinnahmen und Veräußerungserlöse sowie die anteiligen Aufwandspositionen in ihren Gewinn aus Gewerbebetrieb ein. Die Weiterleitung an die Fondsgesellschaft erfolgt in der Prognoserechnung im Wege der Gewinnausschüttung (Dividende), was bei der Fondsgesellschaft zu Einkünften aus Kapitalvermögen führt, und durch Auflösung von Kapitalrücklagen. Ebenso verhält es sich mit den Ergebnisteilen, die zunächst aufgrund ihres Anteils von 5,1 % der Holdinggesellschaft zuzurechnen sind; sie gehen in deren gewerblichen Gewinn ein und fließen ggf. als Dividende und Auflösung von Kapitalrücklagen an die Fondsgesellschaft. Der Ausweis als Mieteinnahmen bzw. Veräußerungserlöse im Rahmen der konsolidierten Prognoserechnung erfolgt lediglich zu dem Zweck, die Ergebnisherkunft aus den Immobilien transparent darzustellen.

Prognoserechnung				
Jahr	2010	2011	2012	
Erträge aus den Beteiligungsgesellschaften¹				
1 Mieteinnahmen der Verwaltungsgesellschaft	0	5.332	5.776	
2 Mieteinnahmen der Entwicklungsgesellschaft	0	1.777	1.933	
3 Veräußerungserlöse der Entwicklungsgesellschaft	0	10.531	14.011	
davon auf Anschaffungskosten entfallender Anteil ²	(0)	(8.370)	(11.136)	
4 – Leerstand und Mietausfall	0	–357	–309	
5 Zinsen auf Liquiditätsreserve der Beteiligungsgesellschaften	82	33	8	
Erträge aus Vermietung und Verkauf	82	17.316	21.420	
6 – Instandhaltungs- und Vermietungskosten	0	–847	–863	
7 – Vergütung Asset-Manager für laufende Verwaltung	0	–692	–714	
8 – Vergütung Asset-Manager für Verkäufe	0	–558	–742	
9 – Gesellschaftskosten der Beteiligungsgesellschaften	–68	–162	–165	
10 – Zinsen Bankdarlehen	0	–3.008	–2.991	
11 – Tilgung Bankdarlehen	0	–4.291	–5.708	
12 Neuaufnahme Bankdarlehen	0	4.598	4.743	
13 – Reinvestitionen in Vertriebsinvestitionen	0	–8.593	–8.864	
14 – Erwerbsnebenkosten der Reinvestitionen	0	–474	–489	
15 – Vergütung Asset-Manager für Ankäufe bei Reinvestitionen	0	–221	–228	
16 – Körperschaft- und Gewerbesteuer	0	–372	–723	
17 – Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer	–13	–476	–520	
Barüberschuss der Beteiligungsgesellschaften	1	2.220	4.155	
18 Zinsen auf Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft	0	3	5	
19 – Gesellschaftskosten, Geschäftsbesorgung, Treuhandvergütung	–28	–334	–341	
20 – Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (Fondsgesellschaft)	–5	–63	–65	
Barüberschuss nach Fondskosten	–32	1.826	3.755	
21 Entnahmen (+) von/Zuführung (–) zur Liquiditätsreserve	32	–239	–4	
22 Liquidationserlös nach Kosten/Vergütungen	0	0	0	
23 Mehrerlösbeteiligung für alt + kelber				
24 Auszahlungen der Fondsgesellschaft vor Steuern	0	1.587	3.751	
in % des Beteiligungskapitals³	0,00	2,65	6,25	
25 Abzuführende Abgeltungsteuer auf Kapitaleinkünfte	0	–191	–390	
Auszahlungen der Fondsgesellschaft nach Abgeltungsteuer	0	1.396	3.361	
26 Steuerbe-/-entlastung auf Vermietungseinkünfte	737	105	–80	
27 Auszahlungen der Fondsgesellschaft nach Steuern	737	1.501	3.281	
28 Bankdarlehen (Stand 31.12.)	0	60.306	59.342	
29 Stand Liquiditätsreserve der Beteiligungsgesellschaften	409	413	417	
30 Stand Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft	39	274	274	

¹ nach Abzug von Erbbauzinsen² nur nachrichtlich³ Das im Rahmen der Platzierung zur Beteiligung angebotene Kapital der Fondsgesellschaft ohne Agio

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
5.884	5.993	6.105	6.219	6.335	6.453	6.574	6.696	6.821
1.860	1.768	1.646	1.510	1.352	1.173	840	439	117
14.091 (11.199)	14.852 (11.804)	13.238 (10.521)	11.650 (9.259)	10.666 (8.477)	9.394 (7.466)	7.959 (6.325)	5.120 (4.069)	4.319 (3.433)
-307	-304	-298	-292	-285	-276	-256	-232	-213
8	9	9	9	9	9	9	9	2
21.536	22.318	20.699	19.095	18.078	16.753	15.125	12.032	11.046
-863	-860	-845	-829	-812	-792	-732	-689	-662
-710	-703	-695	-686	-675	-663	-630	-604	-584
-746	-786	-701	-617	-565	-498	-421	-271	-229
-167	-169	-170	-172	-173	-174	-175	-174	-175
-2.945	-2.881	-2.797	-2.710	-2.616	-2.517	-2.371	-2.207	-2.084
-5.741	-6.512	-5.876	-5.256	-4.882	-4.391	-3.835	-2.709	-2.220
4.857	4.853	4.163	3.475	2.925	2.383	0	0	0
-9.077	-9.069	-7.780	-6.495	-5.467	-4.453	0	0	0
-500	-500	-429	-358	-301	-246	0	0	0
-234	-234	-200	-167	-141	-115	0	0	0
-724	-755	-686	-616	-568	-503	-445	-279	-205
-522	-528	-501	-473	-453	-429	-372	-330	-313
4.163	4.172	4.178	4.190	4.349	4.355	6.143	4.767	4.575
5	5	5	5	5	5	22	40	20
-348	-355	-362	-369	-377	-384	-392	-400	-408
-66	-67	-69	-70	-72	-73	-74	-76	-77
3.755	3.755	3.752	3.756	3.907	3.904	5.699	4.331	4.110
-4	-4	-4	-4	-4	-4	-1.649	-129	2.496
0	0	0	0	0	0	0	0	54.187
								-366
3.751	3.751	3.748	3.752	3.903	3.900	4.050	4.202	60.424
6,25	6,25	6,25	6,25	6,50	6,50	6,75	7,00	100,71
-392	-411	-374	-336	-311	-277	-247	-158	-117
3.359	3.339	3.374	3.416	3.591	3.623	3.802	4.044	60.308
-113	-151	-194	-239	-285	-332	-380	-430	-479
3.246	3.189	3.180	3.177	3.307	3.291	3.422	3.614	59.829
58.458	56.798	55.082	53.301	51.345	49.337	45.501	42.792	0
421	425	429	433	437	441	445	449	0
274	274	274	274	274	274	1.919	2.044	0

Alle quantitativen Angaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rechendifferenzen kommen.

Für Prognosezwecke wurde eine Beteiligungsdauer bis zum Jahr 2021 unterstellt. Bei der prognostizierten Auszahlung des Jahres 2021 wurde ausschließlich für Prognosezwecke unterstellt, dass im Jahr 2021 die Liquidation der Fondsgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen wird und das Schlußverteilungsguthaben voll ausgezahlt werden kann. Im Falle einer über das Jahr 2021 hinaus andauernden Liquidation ergäben sich für Teile der prognostizierten Auszahlungen ggf. spätere Auszahlungszeitpunkte

Die Prognoserechnung unterstellt, dass die wirtschaftlichen Eckdaten der Immobilien des Startportfolios weitgehend repräsentativ für das Gesamtportfolio unter Berücksichtigung der geplanten weiteren Immobilienerwerbe im Rahmen des Zielvolumens des Fonds sind. Daher wurde die Prognoserechnung auf der Grundlage des Startportfolios und mit Hilfe von Schätzungen für ein Zielinvestitionsvolumen von 120.000 TEUR kalkuliert.

Ferner ist in der Prognoserechnung zugrunde gelegt, dass die Annahmen bezüglich der Darlehens- und Guthabenzinsen, des Mietleerstandes sowie der Entwicklung der Kosten in gleichem Maße auf die bereits getätigten wie auch auf die noch zu tätigen Investitionen zutreffen.

Es ist nicht absehbar, ob und inwieweit die anhaltende Wirtschafts- und Finanzkrise zu einer Änderung der Parameter führen könnte. Der Asset-Manager alt + kelber geht davon aus, dass die Entwicklungen von Mieteinnahmen, Mietausfall sowie der An- und Verkaufspreise für Immobilien trotz der aktuellen Wirtschaftskrise noch hinreichend einschätzbar sind.

1. Mieteinnahmen der Verwaltungsgesellschaft

Die Mieteinnahmen (99,74 % der Mieteinnahmen der Verwaltungsgesellschaft) werden aus den Investitionen des Startportfolios unter Verwen-

dung eines durchschnittlichen Kaufpreisfaktors von 14,2 auf das Zielvolumen der Verwaltungsgesellschaft hochgerechnet. Für die künftigen Jahre wird eine jährliche Mietsteigerung von ca. 1,9% unterstellt. Diese soll u.a. durch die Anpassung der Mieten an das jeweilige Marktmietniveau bei Neuvermietungen sowie durch Mieterhöhungen erzielt werden.

2. Mieteinnahmen der Entwicklungsgesellschaft

Die Mieteinnahmen (99,74 % der Mieteinnahmen der Entwicklungsgesellschaft) werden aus den Investitionen des Startportfolios unter Verwendung eines durchschnittlichen Kaufpreisfaktors von 14,2 auf das Zielvolumen der Entwicklungsgesellschaft hochgerechnet. Für die künftigen Jahre wird eine jährliche Mietsteigerung von ca. 1,9% unterstellt.

3. Veräußerungserlöse der Entwicklungsgesellschaft

Bei der Berechnung der Veräußerungserlöse der Entwicklungsgesellschaft sind auf Basis von Schätzungen des Asset-Managers folgende jährlichen Verkaufsquoten zugrunde gelegt:

- » Verkauf von 30% der Wohnungen im ersten Jahr nach Erwerb
- » Verkauf von 30% der Wohnungen im zweiten Jahr nach Erwerb
- » Verkauf von 20% der Wohnungen im dritten Jahr nach Erwerb
- » Verkauf von 15% der Wohnungen im vierten Jahr nach Erwerb
- » Verkauf von 5% der Wohnungen im fünften Jahr nach Erwerb

Der kalkulierte durchschnittliche Verkaufsfaktor beträgt das 1,3fache des Ankaufsfaktors der Wohnungen. Bei einem angenommenen Ankaufsfaktor in Höhe des 14,2fachen der Ist-Miete bedeutet dies, dass der in der Prognoserechnung angesetzte Verkaufsfaktor das 18,5fache der Jahresnettomiete einer vermieteten Wohnung beträgt.

Für einen potentiellen Erwerber entspricht dies einer anfänglichen Rendite (brutto) von ca. 5,4% bezogen auf die Jahresnettomiete.

Unter Berücksichtigung der transaktionsbezogenen Nebenkosten ergibt sich ein kalkulierter durchschnittlicher Veräußerungserlös in Höhe von ca. 20% über dem Nettoankaufspreis zzgl. Nebenkosten. Diese Wertansätze beruhen auf den Schätzungen des Asset-Managers.

Nach Abzug von Darlehenstilgungen soll ein Teil des verbleibenden Erlöses in den Erwerb neuer Wohnungen reinvestiert werden, deren Abverkauf ebenfalls wieder nach o. a. Quoten kalkuliert wird. Daraus ergeben sich in einigen Jahren Verkaufserlöse, die aus den Beständen von bis zu fünf Anschaffungsjahren resultieren. Rein für Prognosezwecke ist unterstellt, dass die Entwicklungsgesellschaft ab dem Jahr 2019 keine Reinvestitionen mehr tätigen und den im Jahr 2021 noch vorhandenen Restbestand an Immobilien vollständig veräußern wird.

4. Leerstand und Mietausfall

Für die Objekte der Verwaltungsgesellschaft werden für Leerstand und Mietausfall anfänglich rd. 4,3% der Mieteinnahmen für das erste Jahr unterstellt. Ab 2012 wird ein Leerstand und Mietausfall von 3% p. a. angenommen. Bei der Entwicklungsgesellschaft, bei der der Fokus auf einem Verkauf der Wohnungen liegt, werden für Leerstand und Mietausfall insgesamt konstant rd. 7% auf die Mieteinnahmen p. a. angesetzt.

5. Zinsen auf Liquiditätsreserve der Beteiligungsgesellschaften

Für die Beteiligungsgesellschaften wurde eine Anlage der jeweiligen Liquiditätsreserve zu durchschnittlich 2% p. a. kalkuliert.

6. Instandhaltungs- und Vermietungskosten

Sowohl bei der Verwaltungsgesellschaft als auch

bei der Entwicklungsgesellschaft sind die Kosten für die nicht umlagefähigen Instandhaltungskosten für Wohn- und Gewerbeflächen mit durchschnittlich rd. 6 EUR/m² jährlich angesetzt. Die Instandhaltungskosten werden pro Jahr um 2% indexiert. Zusätzlich werden für alle Leerstandsflächen nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 1 EUR/m² Leerstand jährlich angesetzt.

Für die Verwaltungsgesellschaft ist eine Mieterfluktuation von rd. 10% p. a. unterstellt. Pro Neuvermietung und Wohnung werden pauschal Neuvermietungskosten von rd. 1,1 TEUR kalkuliert. In der Entwicklungsgesellschaft wurden für Vermietungsleistungen ebenfalls rd. 1,1 TEUR angesetzt.

In der Entwicklungsgesellschaft wurde für die Wohnungseigentumsverwaltung nach WEG 21 EUR je Monat und Wohnung kalkuliert. Zudem wurden Kosten für Objektoptimierungen in Höhe von ca. 0,6% des Nettoankaufspreises eines neu erworbenen Objektes angenommen.

Im Übrigen wird in der Prognoserechnung unterstellt, dass außer den vorgenannten Instandhaltungs- und Leerstandskosten die weiteren Betriebskosten umlegbar sind.

7. Vergütung Asset-Manager für laufende Verwaltung

Von der Verwaltungsgesellschaft erhält alt + kelber für das Property-Management eine monatliche Vergütung in Höhe von 5% der mietvertraglich vereinbarten Ist-Mieten und für das Asset-Management eine monatliche Vergütung in Höhe von 0,025% (entspricht 1/12 von 0,3% kalenderjährlich) des zum Schluss eines jeden Kalendermonats insgesamt für Immobilien aufgewendeten Eigen- und Fremdkapitals (einschließlich Transaktionskosten und Grunderwerbsteuer). Zusätzlich erhält alt + kelber zwei Monatsmieten als Vergütung für die Vermietungstätigkeit in der Verwaltungsgesellschaft.

Von der Entwicklungsgesellschaft erhält alt + kelber für das Property-Management eine Vergütung in Höhe von 4 % der mietvertraglich vereinbarten Ist-Mieten und für das Asset-Management eine monatliche Vergütung in Höhe von 0,0333 % (entspricht 1/12 von 0,4 % kalenderjährlich) des zum Schluss eines jeden Kalendermonats insgesamt für Immobilien aufgewendeten Eigen- und Fremdkapitals (einschließlich Transaktionskosten und Grunderwerbsteuer). Für Vermietungstätigkeiten in der Entwicklungsgesellschaft erhält alt + kelber keine gesonderte Vergütung.

8. Vergütung Asset-Manager für Verkäufe

Für Prognosezwecke ist ein Paketverkauf des Portfolios der Verwaltungsgesellschaft am Ende der Prognosezeit unterstellt. Für die Verkaufsunterstützung erhält alt + kelber in diesem Fall eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,0 % der Nettoverkaufspreise. Weiterhin erhält alt + kelber für erfolgreich abgeschlossene Verkäufe der Wohnungen der Entwicklungsgesellschaft eine Gebühr je veräußerter Wohnung, die 5 % des jeweiligen Nettoverkaufspreises beträgt. Für die Erstellung eines Privatisierungskonzepts erhält alt + kelber 250 EUR je Wohneinheit. Für die Prognose ist ein Abverkauf sämtlicher Wohnungen im letzten Jahr unterstellt.

9. Gesellschaftskosten der Beteiligungsgesellschaften

Je Gesellschaft werden pauschal 25 TEUR p. a. für die Abschlussprüfung, Geschäftsführervergütungen zzgl. Mehrwertsteuer und für Steuerberatung kalkuliert und gemäß den Beteiligungsquoten kumuliert. Weiterhin fallen Kosten für Rechnungswesen in Höhe von 5 TEUR auf Ebene der Holdinggesellschaft und in Höhe von 0,075 % des zum Ende eines jeden Kalenderjahres investierten Eigen- und Fremdkapitals auf Ebene der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft an.

10. Zinsen Bankdarlehen

Für die noch aufzunehmenden Darlehen der Verwaltungsgesellschaft werden zehnjährige Zinsbindungen, 100 %ige Auszahlungen und ein durchschnittlicher Zinssatz von 5 % p. a. angenommen.

Es ist vorgesehen, dass die Entwicklungsgesellschaft jederzeit kündbare Darlehen mit kurzfristiger Zinsbindung abschließt. Für sämtliche Darlehen der Entwicklungsgesellschaft wurden 100 %ige Auszahlungen unterstellt und durchschnittliche Zinsen von 5 % p. a. kalkuliert.

11. Tilgung Bankdarlehen

Die kalkulierte jährliche Tilgung der Verwaltungsgesellschaft beträgt nach drei tilgungsfreien Jahren anfänglich 1 % des Kreditbetrags.

Für die Entwicklungsgesellschaft ist geplant, aus den Erlösen der Immobilienverkäufe Darlehen vorzeitig zu tilgen, so dass im Laufe des Prognosezeitraums trotz Darlehensneuaufnahmen die Summe aller Darlehen im Verhältnis zum Immobilienbestand kontinuierlich abnimmt.

12. Neuaufnahme von Bankdarlehen

Neben der Finanzierung des Anfangsbestandes während des Prognosezeitraums soll die Entwicklungsgesellschaft aus Veräußerungserlösen Reinvestitionen tätigen und die zu erwerbenden Wohnungen sowie die Erwerbsnebenkosten zu 50 % mit Bankdarlehen finanzieren.

13. Reinvestitionen in Vertriebsinvestitionen

In der Prognoserechnung wurden Annahmen über jährliche Reinvestitionen getroffen, die zu 50 % aus Veräußerungserlösen und zu 50 % aus Bankdarlehen finanziert werden sollen.

14. Erwerbsnebenkosten der Reinvestitionen

Für die Reinvestitionen werden Erwerbsnebenkosten

ten in Höhe von rd. 6 % des Nettoankaufspreises kalkuliert. Darin enthalten sind u. a. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Gutachterkosten. Dies entspricht dem Faktor, der auch für die Erstinvestitionen angenommen wird.

15. Vergütung Asset-Manager für Ankäufe bei Reinvestitionen

Der Asset-Manager erhält auch im Falle der Reinvestition für jeden Ankauf eine einmalige Gebühr. Diese entspricht der Ankaufsgebühr bei den Erstinvestitionen und ist gestaffelt nach der Höhe des jeweiligen Nettoankaufspreises. Einzelheiten siehe Abschnitt 8.7.4 „Geschäftsbesorgungsverträge der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft mit alt + kelber“. Für Prognosezwecke ist auch hier eine durchschnittliche Gebühr in Höhe von 1,5 % der Nettoankaufspreise kalkuliert. Für Prognosezwecke wurde unterstellt, dass keine zusätzlichen externen Maklerkosten anfallen. Zudem erhält der Asset-Manager eine Fremdkapitalvermittlungsgebühr in Höhe von 2 % des jeweiligen Kreditbetrags.

16. Körperschaft- und Gewerbesteuer

Die von der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft zu entrichtende Gewerbesteuer (unterstellter Hebesatz 425 %) und Körperschaftsteuer von 15 % (zzgl. Solidaritätszuschlag) sind entsprechend den Beteiligungsquoten kumuliert aufgeführt.

17. Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer

Da die Gesellschaften bis auf wenige in den Objekten vorhandene Gewerbeeinheiten fast ausschließlich in Mietwohnungen investieren, besteht nicht oder nur zu einem ganz geringen Teil die Möglichkeit, zur Umsatzsteuer zu optieren und auf die eigenen Kosten anfallende Umsatzsteuer anteilig zu verrechnen. Für Prognosezwecke wird davon ausgegangen, dass die Gesellschaften die auf die Kosten anfallende Umsatzsteuer vollständig tragen müssen.

18. Zinsen auf Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft

Für die Fondsgesellschaft wurde eine Anlage der Liquiditätsreserve zu durchschnittlich 2 % p. a. kalkuliert.

19. Gesellschaftskosten, Geschäftsbesorgung und Treuhandvergütung

Zu den Gesellschaftskosten der Fondsgesellschaft zählen u. a. die Vergütung für die DWS Finanz-Service GmbH im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrags von 0,30 % p. a. des gezeichneten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft, die Vergütung für die Treuhand-Kommanditistin von 0,15 % p. a. des nominalen Anlagebetrags der verwalteten Treugeber und Kommanditisten, die Vergütung für die Geschäftsführende Kommanditistin von 26 TEUR p. a. und die Vergütung für die persönlich haftende Gesellschafterin von 8 TEUR p. a. Weiterhin werden für sonstige Kosten wie z. B. Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung der Gesellschaften 25 TEUR angenommen. Die Kosten werden mit jährlich 2 % indexiert.

Weiterhin fallen Kosten für Rechnungswesen in Höhe von 5 TEUR an. Diese Kosten werden mit 1,5 % p. a. indexiert.

20. Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (Fondsgesellschaft)

Für Prognosezwecke wird davon ausgegangen, dass die Fondsgesellschaft die auf deren Kosten anfallende Umsatzsteuer vollständig tragen muss.

21. Entnahmen aus/Zuführungen zur Liquiditätsreserve

Die Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft entscheidet über die Zuführungen zu oder Entnahmen aus der Liquiditätsreserve und die Berücksichtigung einer angemessenen Dotierung für die Abwicklung des künftigen Geschäftes.

22. Liquidationserlös nach Abzug der Kosten

Ausschließlich für Prognosezwecke wurde ein Verkauf sämtlicher Immobilien der Verwaltungsgesellschaft zum Ende des Jahres 2021 unterstellt. Dabei wurde angenommen, dass die Immobilien zum 14,2fachen der prognostizierten Ist-Miete (entspricht dem durchschnittlichen Ankauksfaktor der Erstinvestitionen) veräußert werden können. Für die Prognoserechnung wird unterstellt, dass die Immobilien als Gesamtportfolio veräußert werden. Sollte der Verkauf der Immobilien abweichend von der Prognoseerwartung nur zeitlich gestreckt über das Jahr 2021 hinaus zu realisieren sein, so würde der Liquidationserlös in diesen folgenden Jahren anteilig anfallen. Nach Abzug von 1,0 % Verkaufsgebühr für alt + kelber und 0,75 % Liquidationsvergütung für den Liquidator (beide Vergütungen sind zzgl. Umsatzsteuer zu zahlen), der Mehrerlösbeteiligung für alt + kelber sowie nach Tilgung der Restdarlehen der Verwaltungsgesellschaft verbliebe der in der Prognoserechnung dargestellte Veräußerungserlös, der den Anlegern in Abhängigkeit vom Liquidationsfortschritt zufließen würde. Die Veräußerungserlöse des Restbestandes an Immobilien der Entwicklungsgesellschaft sind in dieser Position nicht enthalten – sie sind in den Veräußerungserlösen der Entwicklungsgesellschaft des Jahres 2021 enthalten. Für Prognosezwecke ist ein Abverkauf sämtlicher Wohnungen im letzten Jahr unterstellt.

23. Mehrerlösbeteiligung alt + kelber

Bei unterstelltem Eintritt der obenstehenden Prognose erhält alt + kelber eine Mehrerlösbeteiligung für Fondsverwaltungs- und Beratungsleistungen in Höhe von ca. 366 TEUR.

Bei lediglich prognosemäßigem oder schlechterem Verlauf erhält die DWS keine Mehrerlösbeteiligung.

Siehe für die Darstellung der Mehrerlösbeteiligungen im Einzelnen Kapitel 8.7 „Verträge der Gesellschaften und die darin vereinbarten Vergütungen“.

24. Auszahlung vor Steuern auf Anlegerebene

Die Auszahlung vor Steuern entspricht dem kalkulierten Anteil des Barüberschusses, der an die Anleger bei Eintreten der Prognoseerwartungen ausgeschüttet werden könnte, wovon allerdings die Abgeltungsteuer auf Dividendeneinkünfte von der Holdinggesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft an das Finanzamt abzuführen ist. Diese Ausschüttung enthält die nach den Kosten der Fondsgesellschaft und den Veränderungen der Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft auszahlbaren Anteile aus den Auszahlungen der Verwaltungsgesellschaft sowie den Dividenden und Rückzahlungen der Kapitalrücklagen der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft.

25. Abzuführende Abgeltungsteuer auf Kapitaleinkünfte

Die Dividendenauszahlungen der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft unterliegen der Abgeltungsteuer von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag. Die persönliche Steuerlast des Anlegers auf diesen Einkünften ist damit abgegolten. Ausgenommen ist etwaige Kirchensteuer.

26. Steuerbe-/entlastung von Vermietungseinkünften

Auf Ebene der Verwaltungsgesellschaft werden – steuerlich betrachtet – Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, die anteilig der Fondsgesellschaft und damit den Anlegern zuzurechnen sind. Bei dem zu versteuernden Ergebnisanteil handelt es sich um den Anteil am Überschuss der Mieteinnahmen über die Werbungskosten, der in einer besonderen steuerlichen Überschussrechnung ermittelt wird; er ist nicht identisch mit der anteiligen Liquiditätsausschüttung, die die Fondsgesellschaft von der Verwaltungsgesellschaft erhält und die steuerlich eine Entnahme darstellt. Die Berechnung der steuerpflichtigen Vermietungseinkünfte erfolgte in einer Nebenrechnung, die hier nicht wiedergegeben ist. Für die Zinsen auf die Liquiditätsreserven wurde für Zwecke der Prognose

serechnung vorsichtshalber unterstellt, dass sie wegen des Sachzusammenhangs zu den Vermietungseinkünften gehören und deshalb dem persönlichen Steuersatz unterliegen.

Bei der dargestellten Steuerentlastung (Steuererstattung auf Verluste des ersten Jahres) und den Steuerbelastungen der Folgejahre wurde ein persönlicher Steuersatz von 42 % zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

27. **Auszahlung nach Steuern**

Auszahlungen nach Steuern sind die dem Anleger nach Abzug aller Steuern der Gesellschaften sowie nach Abzug seiner persönlichen Steuern verbleiben. Dabei wird ein persönlicher Steuersatz von 42 % zzgl. Solidaritätszuschlag angenommen. Nicht berücksichtigt ist etwaige Kirchensteuer.

28. **Bankdarlehen (Stand 31.12.)**

Die Summe aller Darlehen der Beteiligungsgesellschaften zum Ende eines Jahres.

29. **Stand der Liquiditätsreserve der Beteiligungsgesellschaften**

Die Liquiditätsreserve dient den Gesellschaften zur Abwicklung des laufenden Geschäfts. Die anteiligen Liquiditätsreserven der Verwaltungsgesellschaft, der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft wurden gemäß den Beteiligungsquoten dargestellt.

30. **Stand Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft**

Die Liquiditätsreserve dient der Fondsgesellschaft zur Abwicklung des laufenden Geschäfts.

7.3 **Sensitivitäten (Abweichungen von Prognose)**

Die in der Prognoserechnung dargestellten Ergebnisse unterliegen verschiedenen Annahmen. Da die Investitionen noch nicht vollständig getätigt wurden – insoweit handelt es sich um einen Blindpool –, ist die Prognoserechnung

mit einem erhöhten Maß an Unwägbarkeiten behaftet. Hinzu kommen noch nicht absehbare Auswirkungen der anhaltenden Wirtschafts- und Finanzkrise auf die weiteren Entwicklungen des Finanz- und Wohnungsmarktes. Da nicht konkret vorhergesagt werden kann, wie sich die einzelnen Parameter der Prognoserechnung entwickeln, können die dargestellten Parameter im Zeitablauf von den Annahmen abweichen. Zur Darstellung der Auswirkungen, die Veränderungen eines Parameters auf die Auszahlungen haben können, werden im Folgenden die verschiedenen Ausschüttungsverläufe unter der Veränderung eines oder mehrerer Parameter dargestellt. Soweit sich zusätzlich zu dem geänderten Parameter ein oder mehrere andere Parameter verändern, könnte dies dazu führen, dass sich die jeweiligen Auswirkungen gegenseitig abschwächen oder gegenseitig verstärken. Die nachfolgende Darstellung ist lediglich eine beispielhafte Berechnung zum Zwecke der Veranschaulichung von negativeren bzw. positiveren Entwicklungen. Die tatsächlichen Abweichungen können in größerem Umfang eintreten als dargestellt. Die prognostizierten Auswirkungen der Veränderungen der Parameter unterliegen denselben Unsicherheiten und Vorbehalten wie die oben (siehe Kapitel 7.2 „Prognoserechnung“) dargestellte Prognoserechnung selbst.

Da die Fondsgesellschaft überwiegend Erträge aus ihren Beteiligungen erzielt, wurden für die Sensitivitäten die Annahmen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften variiert und es wurde unterstellt, dass die veränderten wirtschaftlichen Ergebnisse ihren Niederschlag in veränderten Auszahlungen an die Fondsgesellschaft und über diese in veränderten Auszahlungen an die Anleger finden.

7.3.1 **Angenommene Ankaufspreise für zukünftige Investitionen**

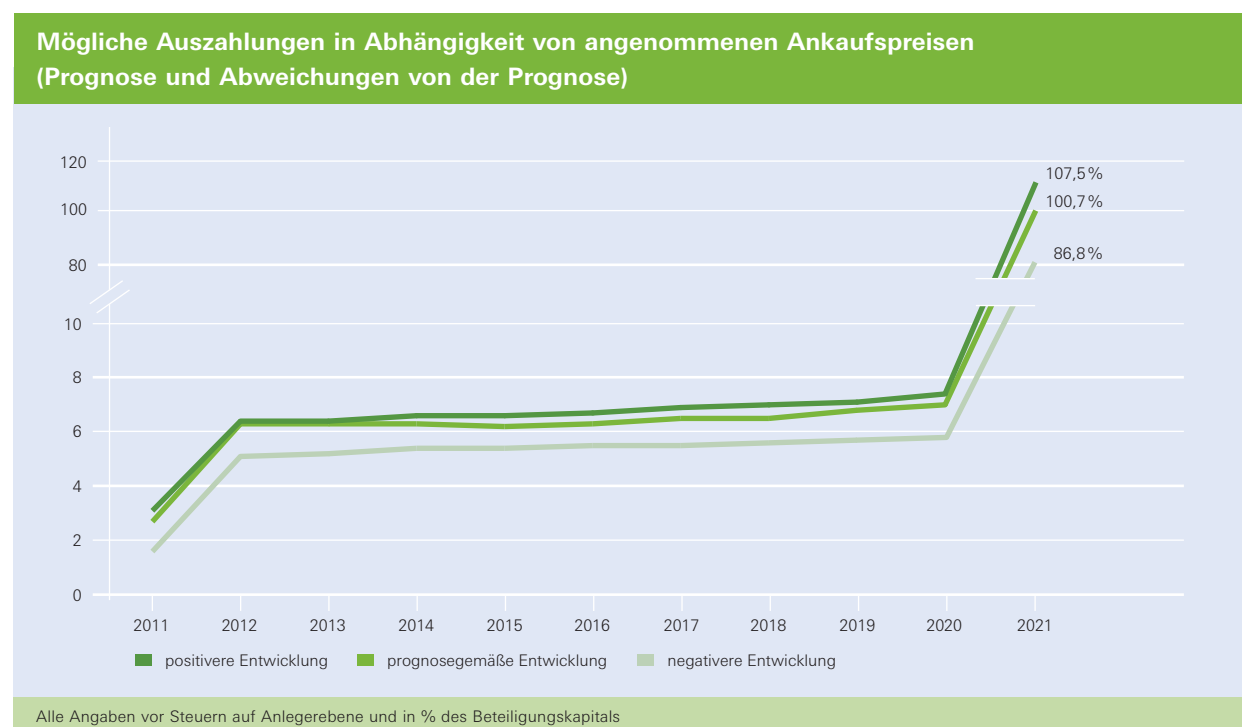
Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung haben die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft nur für einen Teil der Immobilien Kauf-

verträge abgeschlossen und für einen weiteren Teil ein unwiderrufliches Kaufangebot mit festgelegten Kaufpreisen erhalten. Diese Immobilien wurden bzw. werden zu einem durchschnittlichen Kaufpreisfaktor des ca. 14fachen der Ist-Miete erworben. Für die darüber hinaus noch zu erwerbenden Immobilien sind die Kaufpreise noch nicht bekannt.

Bei dem nachfolgend dargestellten Szenario wird im positiven Fall davon ausgegangen, dass der Kaufpreis der noch zu erwerbenden Immobilien das 12fache der Jahresnettomiete beträgt. Im negativen Szenario erfolgt die Kaufpreisfindung auf Basis eines Kaufpreisfaktors von 16, wodurch sich höhere Kaufpreise für die noch zu erwerbenden Immobilien ergeben.

Bei den Szenarien wird in der Entwicklungsgesellschaft von einem gleich bleibenden Verkaufsfaktor in Höhe des 18,5fachen der Jahresnettomiete einer vermieteten Wohnung ausgegangen. Bei der Verwaltungsgesellschaft wird von einem Verkaufsfaktor ausgegangen, der jeweils dem Ankaufsfaktor entspricht.

Bei sonst gleichen wirtschaftlichen Entwicklungen und Veräußerungsszenarien wie in der Prognoserechnung angenommen ergeben sich nachstehende Auswirkungen auf die Auszahlungen der Fondsgesellschaft vor Steuern auf Anlegerebene.

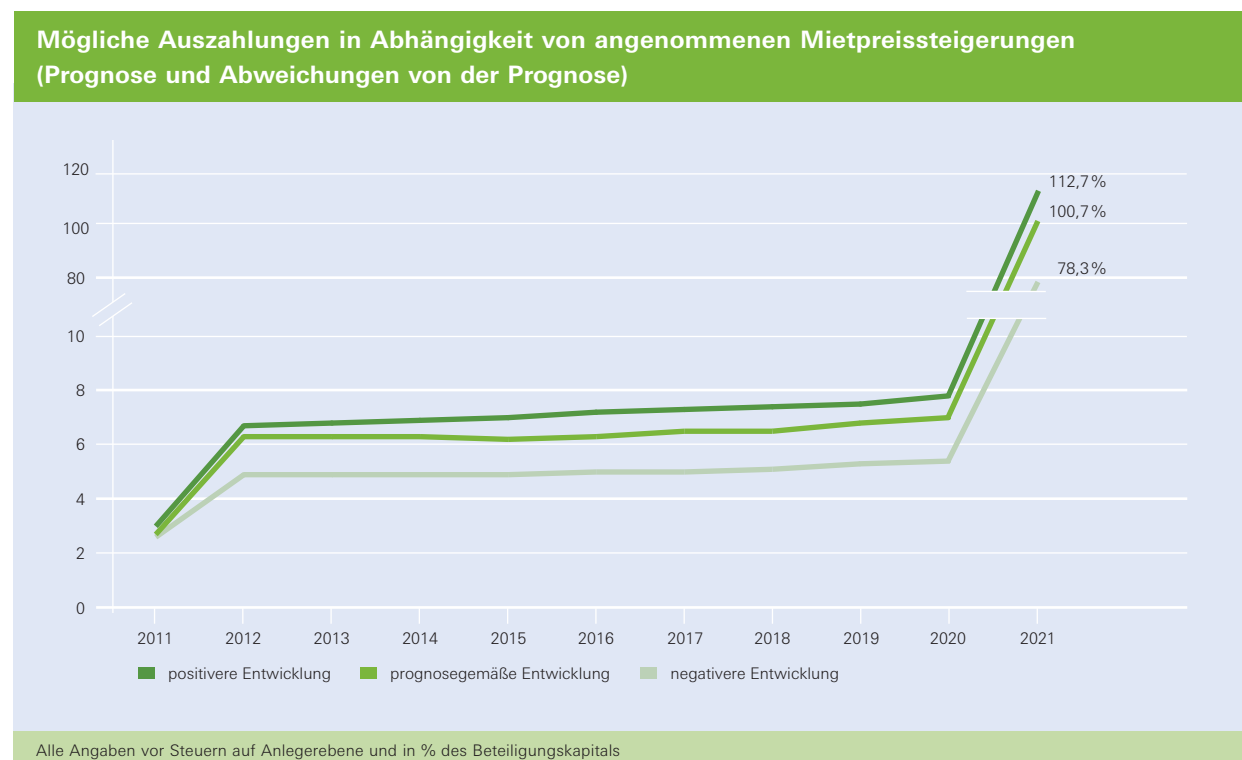


	Summe der möglichen Auszahlungen	davon Auszahlung in 2021
Positivere Entwicklung	171,7%	107,5%
Prognosegemäße Entwicklung	161,4%	100,7%
Negativere Entwicklung	137,4%	86,8%

7.3.2 Angenommene Mietentwicklung

Bei den Mieteinnahmen der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft wurden die jährlichen Mietsteigerungen mit 1,9% p. a. prognostiziert.

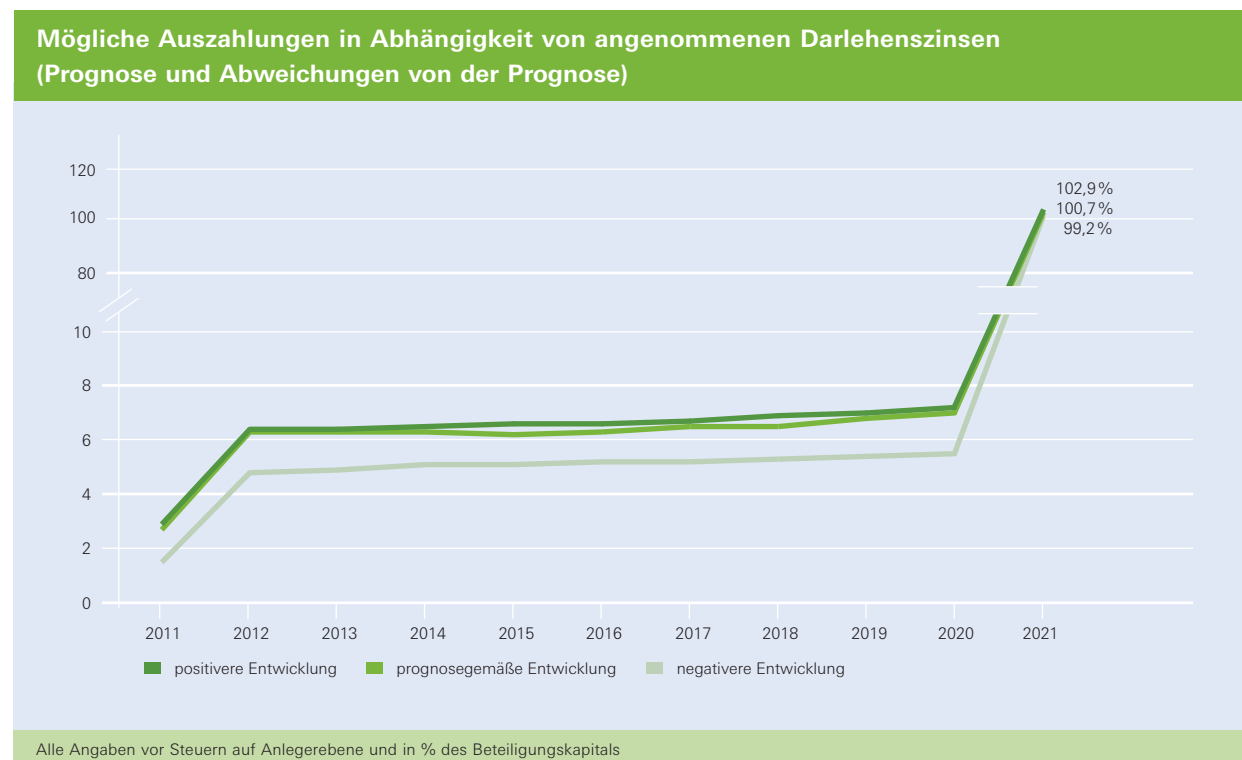
Im nachfolgenden Szenario wurden die Mietsteigerungen variiert und im positiven Fall auf 3,0% p. a. erhöht und im negativen Fall auf 0% gesenkt.



	Summe der möglichen Auszahlungen	davon Auszahlung in 2021
Positivere Entwicklung	180,3%	112,7%
Prognosegemäße Entwicklung	161,4%	100,7%
Negativere Entwicklung	126,4%	78,3%

7.3.3 Angenommene Darlehenszinsen

In der Prognoserechnung werden die durchschnittlichen Zinsen der Darlehen der Verwaltungsgesellschaft und die durchschnittlichen Zinsen der Darlehen der Entwicklungsgesellschaft mit 5 % p. a. kalkuliert. In der positiven Szenariodarstellung wird dargestellt, welche Auswirkung durchschnittliche Zinsen, die 0,5 Prozentpunkte unter den kalkulierten Zinsen liegen, auf die Auszahlungen haben würden. In der negativen Darstellung liegen die durchschnittlichen Zinsen um 1,5 Prozentpunkte über den kalkulierten und beeinträchtigen entsprechend die Auszahlungen.



	Summe der möglichen Auszahlungen	davon Auszahlung in 2021
Positivere Entwicklung	166,1%	102,9%
Prognosegemäße Entwicklung	161,4%	100,7%
Negativere Entwicklung	147,2%	99,2%

7.3.4 Angenommene Verkaufspreise

Bei der rein zu Prognosezwecken angenommenen Veräußerung der Immobilien der Verwaltungsgesellschaft im Jahr 2021 wurde in der Basisannahme unterstellt, dass die Immobilien zu einem durchschnittlichen Kaufpreisfaktor des ca. 14,2fachen der Jahresnettomiete erworben und zum gleichen Faktor auf Basis der für das Jahr 2021 hochgerechneten Miete veräußert werden. Bei dem nachfolgend dargestellten Szenario wird im positiven Fall davon ausgegangen, dass der Verkaufspreis das 16fache der Jahresnettomiete beträgt. Im negativen Szenario erfolgt die Kaufpreisfindung auf Basis eines Verkaufspreisfaktors von dem 12fachen der Jahresnettomiete.

Für die Entwicklungsgesellschaft wurde der Verkaufsaufschlag, zu dem die Entwicklungsgesellschaft die Immobilien über den eigenen Einstandspreisen veräußert, von der Prognoseannahme vom 1,3fachen des Ankaufsfaktors (entspricht dem 18,5fachen der Jahresnettomiete einer vermieteten Wohnung) im positiveren Szenario auf das 1,4fache des Ankaufsfaktors (entspricht Verkauf zum 19,9fachen der Jahresnettomiete einer vermieteten Wohnung) erhöht und im negativeren Szenario auf das 1,0fache des Ankaufsfaktors (entspricht Verkauf zum 14,2fachen der Jahresnettomiete) gesenkt. Dies bedeutet, dass im negativeren Szenario bei Verkauf ein Verlust von ca. 15% (u. a. durch transaktionsbezogene Kosten) je Wohnung unterstellt ist.

Mögliche Auszahlungen in Abhängigkeit von angenommenen Verkaufspreisen und Privatisierungserlösen (Prognose und Abweichungen von der Prognose)



	Summe der möglichen Auszahlungen	davon Auszahlung in 2021
Positivere Entwicklung	181,7%	114,2%
Prognosegemäße Entwicklung	161,4%	100,7%
Negativere Entwicklung	107,4%	72,7%

7.4 Kapitalflussrechnung für Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR (Prognose)

Jahr	2010	2011	2012	2013
Erträge aus den Beteiligungsgesellschaften	EUR	EUR	EUR	EUR
Ein- und Auszahlungen				
Einzahlung der Kommanditeinlage	- 105.000			
Anteilige Erträge aus Vermietung und Verkauf	137	28.861	35.700	35.894
Anteiliger Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften	2	3.701	6.926	6.939
Anteiliger Barüberschuss nach Fondskosten	-53	3.043	6.258	6.258
Auszahlung vor Steuern	0	2.645	6.252	6.251
Steuerbe- / -entlastung	1.228	- 144	- 783	- 841
Auszahlung nach Steuern	1.228	2.502	5.468	5.410
Nettoliquidationserlös nach Kosten/Vergütungen				
Gesamtkapitalfluss (nach Steuern)	- 103.772	2.502	5.468	5.410
Voraussichtlicher Kapitalrückfluss, Wiederaufleben der persönlichen Haftung				
Einzahlung der Kommanditeinlage	- 105.000			
Gewinnauszahlung vor Steuern	0	494	2.115	2.247
Steuerzahlungen	1.228	- 144	- 783	- 841
Kommanditkapitalrückführung	0	2.151	4.136	4.004
Summe der Rückflüsse	1.228	2.502	5.468	5.410
Gebundenes Kapital zum Ende des Wirtschaftsjahres	103.772	101.270	95.802	90.392
Haftungsvolumen	0	0	0	0
Anteiliges Fremdkapital				
Anteiliges Fremdkapital zum 31.12.	0	100.513	98.904	97.430

Die prognostizierte Kapitalflussrechnung basiert auf der Prognoserechnung und enthält beispielhaft die deutsche Besteuerung für einen Anleger bei einer Beteiligungssumme von 100 TEUR zzgl. 5% Agio bei Einzelveranlagung. Weiter wird angenommen, dass der Anleger seinen Sparerfreibetrag bereits ausgeschöpft hat, so dass die anteiligen Zins- und Dividendeneinnahmen voll versteuert werden.

Angenommen wird weiterhin, dass sich die Beteiligung exakt wie in der Prognoserechnung entwickelt. Daher gelten auch alle Annahmen der Prognoserechnung für die Kapitalflussrechnung. Für Einzelheiten insbesondere der Annahmen siehe Kapitel 7.2 „Prognoserechnung“.

Für Zwecke dieser Darstellung sind Auszahlungen bereits im Jahr ihrer Entstehung und nicht im Jahr des Zuflusses an den Anleger berücksichtigt worden (in der Cashflow-Berechnung der Emitten-

tin wurden die Dividenden hiervon abweichend im Jahre des Zuflusses erfasst). Tatsächlich soll die Auszahlung jährlich zum 30. Juni des Folgejahres, erstmalig am 30. Juni 2012 erfolgen. Angenommen wird ein Beitritt des Anlegers zum 30. November 2010.

Einzahlung der Kommanditeinlage

Für eine exemplarische Darstellung wurde eine Einzahlung eines Beteiligungskapitals in Höhe von 100 TEUR zzgl. 5% Agio dargestellt.

Steuerbe-/-entlastung auf Vermietungseinkünfte

Die deutsche Steuerzahlung setzt sich zusammen aus Steuern auf Vermietungseinkünfte in Höhe von angenommenen 42% sowie der Abgeltungsteuer für Dividenden und Zinseinkünfte (jeweils zzgl. Solidaritätszuschlag). Die Auswirkungen der Kirchensteuer sind nicht berücksichtigt.

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
37.197	34.498	31.825	30.130	27.923	25.209	20.054	18.411	325.840
6.953	6.963	6.984	7.249	7.259	10.239	7.945	7.624	78.783
6.258	6.254	6.261	6.511	6.506	9.498	7.218	6.850	70.863
6.251	6.247	6.254	6.504	6.499	6.750	7.004	10.395	71.053
-936	-947	-959	-993	-1.014	-1.047	-980	-993	-8.409
5.315	5.300	5.295	5.511	5.485	5.703	6.024	9.403	62.644
							90.313	90.313
5.315	5.300	5.295	5.511	5.485	5.703	6.024	99.715	152.957
2.480	2.471	2.464	2.519	2.536	2.583	2.352	34.106	56.366
-936	-947	-959	-993	-1.014	-1.047	-980	-993	-8.409
3.772	3.776	3.790	3.985	3.963	4.167	4.652	66.602	105.000
5.315	5.300	5.295	5.511	5.485	5.703	6.024	99.715	152.957
85.077	79.777	74.481	68.970	63.486	57.782	51.758	-47.957	-
0	0	0	0	0	0	0	100	-
94.664	91.805	88.836	85.576	82.228	75.836	71.321	67.621	-

Alle quantitativen Angaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rechendifferenzen kommen.

Für Zwecke der Ermittlung der Steuerentlastung in den Jahren 2010 und 2011 wurde unterstellt, dass zugewiesene negative Fondseinkünfte mit positiven anderen Einkünften des Anlegers verrechnet werden können, so dass im Ergebnis eine Steuerentlastung auf Anlegerebene berücksichtigt wird.

Gesamtkapitalfluss (nach Steuern)

Der prognostizierte Gesamtkapitalfluss ist der Zahlungsstrom aus Eigenkapital (inkl. Agio) und Auszahlungen (inkl. Liquidationserlös), der dem Anleger nach Abzug von Kosten und Steuern zufließt.

Gewinnauszahlung vor Steuern

Die ausgewiesenen Gewinnauszahlungen weisen die auf den Anleger entfallenden prognostizierten handelsrechtlichen Gewinne der Fondsgesellschaft aus.

Steuerzahlungen

Der Anleger erzielt durch Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Verwaltungsgesellschaft steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Weiterhin erzielt er durch die Beteiligungen an der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen (siehe hierzu auch Kapitel IX „Steuerliche Grundlagen“).

Eigenkapitalrückzahlungen

Eigenkapitalrückzahlungen sind der Anteil der Auszahlungen, dem handelsrechtlich kein Gewinn gegenübersteht.

Summe der Rückflüsse

Die Summe der Rückflüsse setzt sich aus den Gewinnausschüttungen und den Eigenkapitalrückzahlungen abzüglich der Steuerzahlungen zusammen.

Gebundenes Kapital zum 31. Dezember

Der Stand des gebundenen Kapitals des Anlegers ermittelt sich aus der geleisteten Einlage inklusive Agio abzüglich der kumulierten Rückflüsse.

Haftungsvolumen

Die persönliche Haftung der Treuhand-Kommanditistin bzw. des Anlegers als Direktkommanditist ist im Außenverhältnis der Höhe nach auf die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beschränkt. Leistet der Kommanditist die Einlage mindestens in Höhe der Haftsumme, ist er von einer weiteren persönlichen Haftung befreit (vgl. § 171 Abs. 1 HGB). Wird durch Entnahmen aus der Gesellschaft die jeweilige Haftsumme des Kommanditisten unterschritten, gilt die Einlage in diesem Umfang als nicht geleistet, so dass seine Haftung in entsprechender Höhe, maximal jedoch bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auflebt.

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 0,1 % der zu leistenden Pflichteinlage (vgl. § 5 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag). Für die Phase der laufenden Bewirtschaftung des Fonds wird kein Wiederaufleben der persönlichen Haftung prognostiziert. Bei prognosegemäßer Beendigung der Vermögensanlage sollte es zu einer vollständigen Rückzahlung der geleisteten Einlage kommen, so dass das Kapitalkonto die Höhe der Haftsumme unterschreitet. In diesem Fall kann es zu einer Nachhaftung kommen (siehe hierzu ausführlich Abschnitt 4.3.9 des Risikokapitels).

Anteiliges Fremdkapital zum 31. Dezember

Das anteilige Fremdkapital berechnet sich aus den von der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft aufgenommenen Darlehen, bezogen auf die exemplarische Beteiligung.

7.5 Prognostizierte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie wesentliche Annahmen und Wirkungszusammenhänge

7.5.1 Bilanzen

7.5.1.1 Eröffnungsbilanz und Zwischenübersicht

Eröffnungsbilanz der Emittentin zum 30. Juli 2010 in TEUR			
AKTIVA	30.07.2010	PASSIVA	30.07.2010
Ausstehende Einlagen	0,5	Eigenkapital	
		Kapitalanteile	
		» der Komplementärin	0,0
		» der Kommanditisten	0,5
Summe Aktiva	0,5	Summe Passiva	0,5

Zum 6. September wurden die Einlagen der Kommanditistinnen eingezahlt. Daraus ergeben sich folgende Änderungen:

Zwischenbilanz der Emittentin zum 06. September 2010 in TEUR			
AKTIVA	06.09.2010	PASSIVA	06.09.2010
B Umlaufvermögen		Eigenkapital	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1,5	Kapitalanteile	
		» der Komplementärin	0,0
		» der Kommanditisten	1,5
Summe Aktiva	1,5	Summe Passiva	1,5

Zwischen-GuV der Emittentin in TEUR	30.7. bis 6.9.2010
1. Erträge aus Beteiligungen	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0

7.5.1.2 Voraussichtliche Vermögenslage für das laufende und das folgende Geschäftsjahr (Prognose)

Planbilanz der Emittentin (Prognose) in TEUR					
AKTIVA	31.12.2010	31.12.2011	PASSIVA	31.12.2010	31.12.2011
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
a) Holdinggesellschaft			I. Kapitalanteile		
– Einlage/Kaufpreis	2.658	2.658	– der Komplementärin	0	0
– Anschaffungsnebenkosten	0	0	– der Kommanditisten	60.000	60.000
– Ausschüttung aus freien Kapitalrücklagen	0	0			
b) Entwicklungsgesellschaft			II. Kapitalrücklage (Agio)	3.000	3.000
– Einlage/Kaufpreis	12.869	12.869			
– Anschaffungsnebenkosten	0	0	III. Entnahmen	0	
– Ausschüttung aus freien Kapitalrücklagen	0	0			
c) Verwaltungsgesellschaft			IV. Gewinn-/Verlustvortrag	0	– 10.635
– Einlage/Kaufpreis	38.311	36.799			
– Gewinnübernahme	– 1.512	188	V. Jahresfehlbetrag/-überschuss	– 10.635	– 206
– Entnahmen	0	– 1.457			
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0			
II. Guthaben bei Kreditinstituten	40	1.102			
Summe Aktiva	52.366	52.159	Summe Passiva	52.366	52.159

Alle quantitativen Angaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rechendifferenzen kommen.

Aktiva

Anlagevermögen: Hierbei handelt es sich um die Beteiligungen an der Holdinggesellschaft, der Entwicklungsgesellschaft und der Vermietungsgesellschaft entsprechend den Anschaffungskosten (einschließlich der Kapitalausstattung).

Umlaufvermögen: Die sonstigen liquiden Mittel der Fondsgesellschaft, die nicht für den Erwerb und die Kapitalausstattung der vorstehen genannten Gesellschaften sowie zur Begleichung der Fondskosten verwandt wurden, werden bis zu ihrer Verwendung verzinslich angelegt.

Passiva

Eigenkapital: Hierbei handelt es sich um das Kommanditkapital der Geschäftsführenden Kommanditistin sowie das Emissionskapital der Anleger, das von den Anlegern eingezahlte Agio sowie den in den Jahren 2010/2011 erzielten Verlust.

7.5.2 Voraussichtliche Ertragslage für das laufende und die beiden folgenden Geschäftsjahre

Plan-GuV der Emittentin (Prognose) in TEUR	30.07. bis 31.12.	1.1. bis 31.12.	1.1. bis 31.12.
	2010	2011	2012
1. Erträge aus Beteiligungen	-1.512	188	1.143
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.123	-397	-406
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	3	5
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-10.635	-206	743

Alle quantitativen Angaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rechendifferenzen kommen.

Erträge aus Beteiligungen

Die Fondsgesellschaft erzielt im Wesentlichen Erträge aus den Beteiligungen an der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft sowie in geringem Umfang aus der Beteiligung an der Holdinggesellschaft.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen der Fondsgesellschaft bestehen in den Jahren 2010 und 2011 aus den Kosten der Fondsgesellschaft für die laufende Geschäftsführung, den Vergütungen für Geschäftsbesorgung und Geschäftsführung sowie der Haftungsvergütung des Komplementärs

und der Vergütung der Treuhand-Kommanditistin. Im Jahr 2010 kommt zu diesen Kosten noch die Vergütung für Konzeption und Marketing sowie für Eigenkapitalvermittlung hinzu.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Bei den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen handelt es sich um Zinsen aus der Anlage der liquiden Mittel der Fondsgesellschaft.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Da die Fondsgesellschaft selbst keine Darlehen aufnimmt, sind Zinsen und ähnliche Aufwendungen nicht zu erwarten.

7.5.3 Cashflow-Prognose

Cashflow-Prognose der Emittentin (Prognose)	2010	2011
A. Investition und Finanzierung	TEUR	TEUR
1. Investition		
a) Anteile an Holdinggesellschaft	-2.658	0
b) Anteile an Entwicklungsgesellschaft	-12.869	0
c) Anteile an Verwaltungsgesellschaft	-38.311	0
d) Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer	-570	0
e) Eigenkapitalbeschaffung	-5.400	0
f) Konzeption und Marketing	-3.000	0
g) Vergütung für Bereitstellung Gründungsstruktur conwert	-120	
Summe der Investition	-62.928	0
2. Finanzierung		
Eigenkapital		
– Beteiligungskapital	60.000	0
– Agio	3.000	0
Summe der Finanzierung	63.000	0
3. Saldo Investition und Finanzierung	73	0
B. Bewirtschaftung		
1. Einnahmen		
a) Auszahlung aus Holdinggesellschaft	0	0
b) Auszahlung aus Entwicklungsgesellschaft	0	0
c) Auszahlung/Entnahme aus Verwaltungsgesellschaft	0	1.457
d) Zinseinnahmen	0	3
Summe der Einnahmen	0	1.460
2. Ausgaben		
a) Fondsverwaltung	-30	-362
b) Sonstige Kosten der Gesellschaft	-3	-36
c) Zinsausgaben	0	0
Summe der Ausgaben	-33	-397
3. Saldo Einnahmen und Ausgaben	-33	1.063
C. Liquidität der Gesellschaft		
a) Investitionen	-62.928	0
b) Finanzierung	63.000	0
c) Einnahmen	0	1.460
d) Ausgaben	-33	-397
Liquiditätsergebnis vor Verwendung	39	1.063
e) Liquide Mittel am 1. Januar	0	39
f) Ausschüttungen	0	0
Liquide Mittel am 31. Dezember	39	1.102

Alle quantitativen Angaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rechendifferenzen kommen.

Investition und Finanzierung

Bei den Investitionen des Jahres 2010 handelt es sich um die Beteiligungen an der Verwaltungsgesellschaft, der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft, die Kosten für Konzeption und Marketing, die Eigenkapitalvermittlung sowie die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer auf Erwerbsnebenkosten und die Vergütung für Konzeption und Marketing.

Die Finanzierung der Investitionen des Jahres 2010 erfolgt aus dem Emissionskapital der Anleger, dem Kommanditkapital der Geschäftsführenden Kommanditistin sowie dem Agio der Anleger.

Der Saldo aus Investitionen und Finanzierung stellt die nach dem Tätigen der Investitionen in der Fondsgesellschaft verbleibende Liquiditätsreserve dar.

Bewirtschaftung

Die Fondsgesellschaft erhält im Jahr 2010 Zins-einnahmen aus der Anlage der Liquiditätsreserve und für das Jahr 2011 Auszahlungen aus der Verwaltungsgesellschaft sowie Zinseinnahmen

aus der Anlage der Liquiditätsreserve. Ausschüttungen aus der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft für das Jahr 2011 können erstmals nach Feststellung der Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2011 im Jahr 2012 erfolgen und sind daher in vorstehenden Planzahlen nicht enthalten.

Die Ausgaben der Fondsgesellschaft setzen sich aus den Kosten der Fondsverwaltung (Vergütungen für Geschäftsbesorgung und Treuhand-Kommanditistin) sowie den sonstigen Ausgaben der Gesellschaft für Buchhaltung, Steuerberatung, Bankgebühren etc. zusammen.

Liquidität der Gesellschaft

Die Liquidität der Gesellschaft ergibt sich aus den Investitionen und deren Finanzierung sowie den laufenden Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft. In den liquiden Mittel am 31. Dezember der beiden Geschäftsjahre sind die zum 1. Januar vorhandenen liquiden Mitteln sowie das jährliche Liquiditätsergebnis enthalten. Die Ausschüttung für das Jahr 2010 ist darin nicht enthalten, da sie erst zum 30. Juni 2012 gezahlt wird.



7.5.4 Planzahlen der Emittentin für die Jahre 2010 bis 2013

Planzahlen gem. § 15 Abs. 1 Nr. 4 VermVerkProspV (Prognose)				
	2010 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2013 TEUR
1. Investitionen				
–Beteiligungen (Kaufpreis/Einlagen)	–53.838	0	0	0
2. Umsatzerlöse	–1.512	191	1.149	1.784
3. Produktion	0	0	0	0
4. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (Ergebnis)	–10.635	–206	743	1.370

Alle quantitativen Angaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rechendifferenzen kommen.

Die Besonderheit dieser Vermögensanlage besteht darin, dass die Fondsgesellschaft mit der Annahme der vorliegenden Kaufangebote in Höhe von jeweils 94,9 % an der Verwaltungsgesellschaft, der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft beteiligt sein wird. Die Einkünfte der Fondsgesellschaft stammen somit, abgesehen von geringfügigen Zinserträgen aus der Anlage liquider Mittel, aus diesen Gesellschaften. Die Fondsgesellschaft übt keine Produktion aus.

Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin

Für das laufende Geschäftsjahr ist die vollständige Einwerbung des gezeichneten Kapitals (Kommanditkapital) vorgesehen. Die Platzierung des Kommanditkapitals beginnt einen Tag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes. Der erste Platzierungsabschnitt endet nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages regulär am 30. November 2010, wobei die Geschäftsführende Kommanditistin die Vertriebsphase um drei weitere Platzierungsschritte bis 31. Mai 2011 verlängern kann. Die Fondsgesellschaft geht von der Annahme aus, dass das gezeichnete Kapital vollständig bis zum 30. November 2010 platziert sein wird und sie die Beteiligung an den oben genannten Gesellschaften in Höhe von 53.838 TEUR übernimmt.

Das Geschäftsjahr 2010 ist im Wesentlichen durch die Einwerbung des gezeichneten Kapitals (Kommanditkapital) und die Investitionen in die Beteiligungsgesellschaften geprägt. Die Geschäftsaussichten für das Geschäftsjahr 2010 liegen dementsprechend im Rahmen der gezeigten Prognosen (Planbilanzen, Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen, Plan-Cashflow-Rechnung).

Gewährleistete Vermögensanlagen (Angaben gemäß § 14 VermVerkProspV)

Die Rückzahlung oder die Verzinsung der Vermögensanlage wird weder von einer juristischen Person noch von einer Gesellschaft gewährleistet. Die Pflichtangaben gemäß § 14 VermVerkProspV sind nicht gegeben.



VIII. Rechtliche Grundlagen

Die folgende Beschreibung stellt lediglich eine Zusammenfassung der rechtlichen Grundlagen des Beteiligungsangebots dar. Jedem Anleger wird daher dringend geraten, sich nicht ausschließlich auf diese Beschreibung zu verlassen, sondern den gesamten Verkaufsprospekt mit Gesellschaftsvertrag und Treuhand- und Verwaltungsvertrag, die diesem Verkaufsprospekt als Anhänge 1 und 2 beigelegt sind, aufmerksam zu lesen. Gleiches gilt für die Beitrittserklärung einschließlich der Widerrufsbelehrung.

8.1 Struktur des Beteiligungsangebots

Zunächst kann sich ein Anleger an der DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG nur mittelbar als Treugeber über die Treuhand-Kommanditistin, die DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH, beteiligen. Der Anleger hat jedoch die Möglichkeit, seine indirekte Beteiligung zu einem späteren Zeitpunkt (frühestens ab dem 1. September 2011, danach jeweils zum Ablauf des Kalenderjahres, durch Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags mit einer Frist von drei Monaten) in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umzuwandeln, die dann ebenfalls von der Treuhand-Kommanditistin verwaltet werden kann. Die Rechte und Pflichten eines Anlegers gegenüber der Fondsgesellschaft, anderen Gesellschaftern sowie der Treuhand-Kommanditistin sind im Gesellschaftsvertrag und im Treuhand- und Verwaltungsvertrag niedergelegt.

Die wesentlichen Rechtsbeziehungen der Fondsgesellschaft zum Asset-Manager und zu den im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Beteiligungsstruktur eingebundenen Gesellschaften der conwert-Gruppe ergeben sich aus dem Kooperationsvertrag und den zeitgleich abgeschlossenen Anteilskauf- und Geschäftsbesorgungsverträgen (siehe dazu auch Abschnitt 8.7.2. ff.).

Im Kooperationsvertrag hat

- » die conwert Wohn-Fonds GmbH (nachfolgend „**conwert Wohn-Fonds**“), eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Konzernmutter conwert Immobilien Invest SE („**conwert**“), der Fondsgesellschaft ein unwiderrufliches und bis zum 30. April 2011 befristetes Angebot auf Übertragung von 94,9 % der Gesellschaftsanteile der conwert Wohnen II Holding GmbH (bei Durchführung der Transaktion künftig firmierend unter DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH, nachfolgend „**Holdinggesellschaft**“) und
- » die Holdinggesellschaft ein bis zum 30. April 2011 befristetes unwiderrufliches Angebot auf Übertragung von je 94,9 % der Gesellschaftsanteile der
 - conwert Wohnen Verwaltungs II GmbH & Co. KG, künftig firmierend unter DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG („**Verwaltungsgesellschaft**“ genannt), und der
 - conwert Wohnen Sales GmbH, künftig firmierend unter DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklung GmbH („**Entwicklungsgesellschaft**“ genannt), unterbreitet

(nachfolgend „**Anteilskaufangebote**“ und bei Annahme der Angebote die „**Anteilskäufe**“). Die vorgenannten Beteiligungen (Anteile und Kapitalausstattung, vgl. Kapitel 7.1) sind die Anlageobjekte im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 VermVerkProspV. Die Holdinggesellschaft, die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft werden auch als „**Beteiligungsgesellschaften**“ bezeichnet.

Das Anteilskaufangebot der conwert Wohn-Fonds bezieht sich auf einen Geschäftsanteil von 23.725 EUR des insgesamt 25.000 EUR betragenden Stammkapitals der Holdinggesellschaft (dies entspricht 94,9% des Stammkapitals). Die Anteilskaufangebote der Holdinggesellschaft beziehen sich auf einen Geschäftsanteil von 23.725 EUR des insgesamt 25.000 EUR betragenden Stammkapitals der Entwicklungsgesellschaft (dies entspricht 94,9% des Stammkapitals) sowie auf einen Teilkommanditanteil mit einer Kapitaleinlage in Höhe von 94.994,90 EUR des insgesamt 100.100 EUR betragenden Gesamtkapitals der Verwaltungsgesellschaft (dies entspricht 94,9% des Gesamtkapitals), durch dessen Erwerb die Kapitaleinlage der Fondsgesellschaft, die zuvor als Komplementärin eingetreten sein wird, in die Verwaltungsgesellschaft geleistet wird.

Die Fondsgesellschaft ist verpflichtet, die Anteilskaufangebote nach dem geplanten Anlegerbeitritt am 30. November 2010 anzunehmen, sofern das Mindestplatzierungsvolumen von 20 Mio. EUR erreicht wurde und weitere in Abschnitt 8.7.2 „Kooperationsvertrag“ beschriebene Voraussetzungen, insbesondere die für den Erwerb der Immobilien durch die Beteiligungsgesellschaften erforderlichen Fremdfinanzierungen zur Bedienung der Kaufpreise zur Verfügung stehen, eingetreten sind.

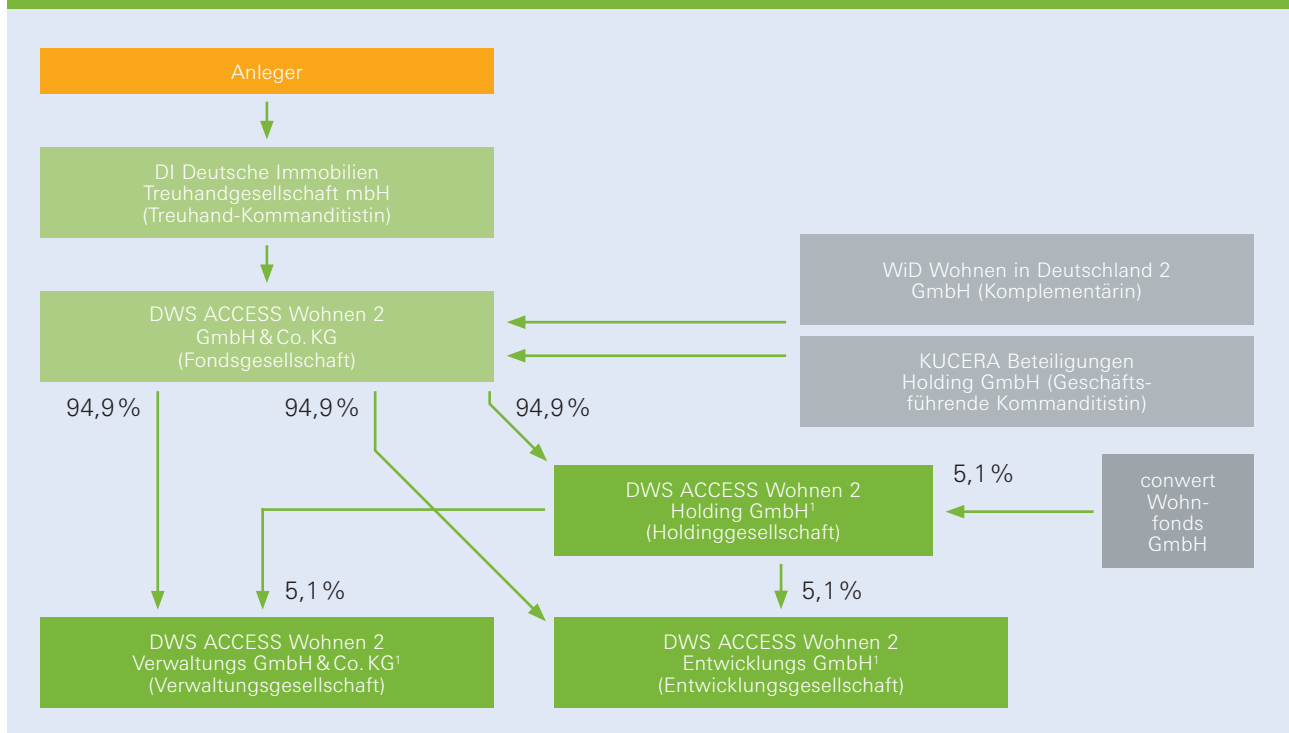
Wird das Mindestplatzierungsvolumen von 20 Mio. EUR nicht erreicht, besteht lediglich die Berechtigung der Fondsgesellschaft zur Annahme der Anteilskaufangebote.

Sollte die Fondsgesellschaft die Anteilskaufangebote annehmen, infolgedessen die jeweils 94,9%-igen Beteiligungen an den Beteiligungs-

gesellschaften erworben werden und die Immobilienankaufstransaktionen durch die Beteiligungsgesellschaften planmäßig vollzogen werden, hätte dies im Wesentlichen folgende Konsequenzen:

- » Die **Verwaltungsgesellschaft** hat die in den Abschnitten 6.4.1 und 6.4.2 aufgeführten Wohnimmobilien zum Teil bereits erworben bzw. würde diese erwerben. Diese Wohnimmobilien sollen langfristig zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Nach Erwerb der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft soll die Verwaltungsgesellschaft im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel weitere Wohnimmobilien zum Zwecke der Vermietung hinzu erwerben.
- » Des Weiteren würde die **Entwicklungsgesellschaft** die in Abschnitt 6.4.3 aufgeführten Wohnimmobilien erwerben. Diese Immobilien sollen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufgeteilt und einzeln an Mieter und Kapitalanleger veräußert werden. Nach Erwerb der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft soll die Entwicklungsgesellschaft im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel weitere Wohnimmobilien hinzu erwerben, aufteilen und veräußern. Es ist beabsichtigt, von den Veräußerungserlösen einen Teil an die Anleger auszuschütten und einen weiteren Teil in Wohnimmobilien zum Zwecke der erneuten Aufteilung und Veräußerung zu reinvestieren.
- » Die **Holdinggesellschaft** hielte künftig je 5,1 % der Gesellschaftsanteile an der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft, wäre nicht direkt Eigentümer von Wohnimmobilien und würde fortan auch keine Immobilien direkt erwerben. Ihre Funktion wäre auf das Halten der beiden Beteiligungen beschränkt.

Geplante Beteiligungsstruktur (Zielstruktur nach Umsetzung der Anteilserwerbe)



¹ Geplante Firmenbezeichnung der Gesellschaften nach Anteilserwerb und Umfirmierung.

8.2 Die Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist eine Personengesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft und in der Ausgestaltung als GmbH & Co. KG organisiert, die deutschem Recht und insbesondere den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches unterliegt. Sie wurde am 30. Juli 2010 gegründet und am 31. August 2010 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Handelsregisternummer lautet HRA 45912. Persönlich haftende Gesellschafterin ohne Vermögenseinlage ist die WiD Wohnen in Deutschland 2 GmbH mit Sitz in Darmstadt. Die Handelsregisternummer lautet HRB 89118. Geschäftsführende Kommanditistin ist die KUCERA Beteiligungen Holding GmbH mit Sitz in Darmstadt. Bei der Persönlich haftenden Gesellschafterin und der Geschäftsführenden Kommanditistin handelt es sich um Gründungsgesellschafter. Die Geschäftsführende Kommanditistin hat einen Kommanditanteil (Haft- und Pflichteinlage) in Höhe von 500 EUR gezeichnet, und vollständig eingezahlt. Dieser Kommanditanteil entspricht dem Gesamtbetrag der gezeichneten Einlagen der Gründungsgesellschafter. Mit Gesellschafterbeschluss vom 11. August 2010 wurde die Treuhand-Kommanditistin DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH, mit Sitz in Eschborn, als neue Kommanditistin mit einer Einlage von 1.000 EUR aufgenommen. Der Gesellschaftsvertrag wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 11. August 2010 geändert (siehe Anhang 1).

Die Fondsgesellschaft ist eine Zweckgesellschaft. Neben den Tätigkeiten im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot führt die Fondsgesellschaft keine weiteren Geschäftstätigkeiten aus; sie beabsichtigt dies auch nicht in der Zukunft. Bisher wurden keine Vermögensbeteiligungen ausgegeben. Im Hinblick auf die vor dem Beitritt von Anlegern gegebene beherrschende Stellung der Geschäftsführenden Kommanditistin, die zugleich Alleingesellschafterin der Komplementärin ist, handelt es sich bei der Fondsgesellschaft zunächst um ein Konzernunternehmen.

Die Geschäftsführende Kommanditistin als herrschendes Unternehmen und die Komplementärin sowie die Fondsgesellschaft als ihre Tochtergesellschaften bilden einen Konzern. Der Konzern ist im Bereich der Beteiligung an Gesellschaften, deren Gesellschaftszweck im Erwerb, in der Bebauung, Verwaltung und Veräußerung von Grundbesitz jeglicher Art besteht, tätig. Die Stellung der Fondsgesellschaft als Konzernunternehmen endet jedoch, sobald die Geschäftsführende Kommanditistin zusammen mit der Komplementärin infolge des Beitritts von Anlegern nicht mehr über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt.

Die Fondsgesellschaft wird ihren Jahresabschluss gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufstellen und prüfen lassen.

Die Anbieterin, die Deutsche Bank AG oder Tochtergesellschaften der Deutschen Bank AG halten weder direkt noch mittelbar Anteile an der Fondsgesellschaft.

8.2.1 Geschäftsgegenstand/ wichtigste Tätigkeitsbereiche

Die Gesellschaft hat die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (Grundbesitz) zu erwerben, zu bebauen, zu vermieten, zu verpachten und alle damit in Zusammenhang stehenden Geschäfte zu tätigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Geschäftsgegenstand im Inland, insbesondere an der DWS ACCESS Wohnen Verwaltungs 2 GmbH & Co. KG, an der DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH und an der DWS ACCESS Wohnen Holding 2 GmbH, zu beteiligen oder Zweigniederlassungen zu gründen. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Handlungen vorzunehmen, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unmittelbar oder mittelbar förderlich sind, mit Ausnahme erlaubnispflichtiger Tätig-

keiten, insbesondere der in § 34 c GewO und der in § 1 KWG genannten Tätigkeiten, soweit diese nach § 32 KWG erlaubnispflichtig sind. Die Gesellschaft ist nicht gewerblich tätig.

8.2.2 Gesellschafter /Hauptmerkmale der Anteile

Die DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG hat vor dem Beitritt der Anleger folgende Gesellschafter:

Firma	WiD Wohnen in Deutschland 2 GmbH mit Sitz in Darmstadt	KUCERA Beteiligungen Holding GmbH mit Sitz in Darmstadt	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz in Eschborn
Gesellschafterstatus	Komplementärin	Kommanditistin	Kommanditistin
Funktion in der Fondsgesellschaft	Persönlich haftende Gesellschafterin	Geschäftsführende Kommanditistin	Treuhand-Kommanditistin
Eingezahlte Kapitalbeteiligung an der Fondsgesellschaft (Kapitalanteil)	Keine	500 EUR	1.000 EUR
Stimmrechte an der Fondsgesellschaft	10 Stimmen	10 Stimmen	1 Stimme je 1.000 EUR Kapital
Geschäftsführer	Herr Rolf Krauß, Herr Dr. Stefan Kucera	Herr Rolf Krauß, Herr Dr. Stefan Kucera	Frau Iris Racke, Herr Thomas Schneider
Beteiligung an Gewinn und Verlust	Keine	In Höhe des Kapitalanteils	In Höhe des Kapitalanteils

Die Kommanditisten haben insgesamt Kommanditanteile in Höhe von 1.500 EUR gezeichnet (gezeichnetes Kapital der Fondsgesellschaft) und in voller Höhe eingezahlt. Die Komplementärin zeichnet keine Kapitalanteile und erbringt keine Einlage.

Den Gründungsgesellschaftern stehen Vergütungen in einer Gesamthöhe von 34.650 EUR pro Jahr (siehe Abschnitt 8.2.7) zu. Der Geschäftsführenden Kommanditistin stehen ferner eine Beteiligung am Gewinn der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihres Kapitalanteils an der Fondsgesellschaft sowie ein Entnahmerecht bezüglich des Barüberschusses im Verhältnis ihres Kapitalanteils an der Fondsgesellschaft (zu den Einzelheiten und der Berechnung vgl. § 14 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft) zu. Darüber hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und auch keine sonstigen Gesamtbezüge zu, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Auf-

wandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, im Zusammenhang mit dem Fonds DWS ACCESS Wohnen 2.

Die Gesellschafter der Fondsgesellschaft und ihre jeweilige Geschäftsführung sind weder unmittelbar noch mittelbar an (a) Unternehmen, die mit dem Vertrieb dieses Beteiligungsangebots beauftragt sind, (b) Unternehmen, die der Fondsgesellschaft Fremdkapital zur Verfügung stellen, und (c) Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte der Fondsgesellschaft nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen, beteiligt. Die Anbieterin als Prospektverantwortliche erbringt Leistungen im Bereich der Konzeption und der Erarbeitung der Beteiligungsstruktur, des Marketings, der Eigenkapitalvermittlung und der laufenden Fondsverwaltung. Die Treuhand-Kommanditistin erbringt Leistungen im Bereich der Anlegerverwaltung für das Beteiligungsangebot. Darüber hinaus werden von der Anbieterin als Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesell-

schaftern der Fondsgesellschaft, der Treuhand-Kommanditistin, den Mitgliedern der Geschäftsführung der Gründungsgesellschafter sowie den Mitgliedern der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und der Treuhand-Kommanditistin keine nicht nur geringfügigen Lieferungen und Leistungen erbracht. Die Treuhand-Kommanditistin und die Anbieterin sind jeweils Tochterunternehmen der Deutsche Bank AG bzw. einer Konzerngesellschaft.

Die Hauptmerkmale der Anteile der derzeitigen Gesellschafter und die mit diesen Anteilen verbundenen wesentlichen Rechte sind im Abschnitt 8.2.14 dargestellt. Sie weichen von den mit der Vermögensanlage verbundenen Rechten der Anleger im dort dargestellten Umfang ab.

Der Gesellschaftsvertrag der Komplementärin enthält von der gesetzlichen Regelung abweichende Bestimmungen. In Abweichung vom GmbH-Gesetz kann bei Bestellung mehrerer Geschäftsführer die Vertretung der Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer bzw. einen Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen erfolgen kann (§ 3.2 des Gesellschaftsvertrags).

Die Gesellschafterversammlung kann einzelnen Geschäftsführern die Befugnis zur Alleinvertretung übertragen (§ 3.2 des Gesellschaftsvertrags). Außerdem sieht der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft vor, dass die Gesellschafter keinem Wettbewerbsverbot unterliegen und dass die Gesellschafterversammlung mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters generell oder im Einzelfall eine davon abweichende Bestimmung treffen kann (§ 8 des Gesellschaftsvertrags). Im Übrigen enthält der Gesellschaftsvertrag der Komplementärin keine Abweichungen von der gesetzlichen Regelung. Die Komplementärin und die Geschäftsführende Kommanditistin werden nicht von der Deutschen Bank AG beherrscht und gehören nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches nicht zum Deutsche Bank Konzern. Einzelheiten zu den beiden Gesellschaften siehe Kapitel X „Angaben über die wesentlichen Beteiligten“. Grundsätzlich haftet die Komplementärin einer KG unbeschränkt. Vorliegend ist die Komplementärin eine GmbH und haftet daher nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen.

8.2.3 Gesellschaftsvertrag der Emittentin/abweichende Bestimmungen von gesetzlichen Regelungen

Die Rechte und Pflichten eines Anlegers gegenüber der Fondsgesellschaft sowie gegenüber den anderen Gesellschaftern sind im Gesellschaftsvertrag niedergelegt, der deutschem Recht unterliegt; der Text des Gesellschaftsvertrags ist diesem Verkaufsprospekt beigelegt (Anhang 1).

Die gesetzlichen Bestimmungen nach deutschem Recht, insbesondere die Bestimmungen des BGB und des HGB, gelten ergänzend zu den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Von der gesetzlichen Regelung enthält der Gesellschaftsvertrag der Emittentin zahlreiche Abweichungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden:

Gesetzliche Vorschrift	Abweichung des Gesellschaftsvertrags der Emittentin
Nach §§ 161 Abs. 2, 105 Abs. 3 HGB i. V. m. § 708 BGB haben Gesellschafter bei der Erfüllung der ihnen obliegenden Verpflichtungen für diejenige Sorgfalt einzustehen, welche sie in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegen.	Die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhand-Kommanditistin haften nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur eingeschränkt und zwar auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten haften die genannten Gesellschafter auch bei einfacher Fahrlässigkeit, jedoch nur für den typischerweise vorhersehbaren Schaden.
Nach § 161 Abs. 1 HGB i. V. m. § 110 HGB haben Gesellschafter einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen in Geschäftsangelegenheiten sowie von Verlusten, die durch die Geschäftsführung entstanden sind.	Die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhand-Kommanditistin haben nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags Anspruch auf eine besondere Vergütung.
Nach § 161 Abs. 1 HGB i. V. m. § 112 HGB besteht für Gesellschafter ein Wettbewerbsverbot.	Das Wettbewerbsverbot nach § 112 HGB ist für alle Gesellschafter ausgeschlossen.
Nach § 164 HGB sind Kommanditisten von der Geschäftsführung ausgeschlossen.	Die Geschäftsführende Kommanditistin ist zur Geschäftsführung befugt.
Nach § 170 HGB ist ein Kommanditist nicht zur Vertretung der Gesellschaft ermächtigt.	Die Geschäftsführende Kommanditistin ist zur Vertretung der Fondsgesellschaft kraft Vollmacht berechtigt.
Nach den für Personengesellschaften geltenden gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen setzt die Übertragung eines Kommanditanteils die Zustimmung aller Gesellschafter voraus.	Die Übertragung eines Kommanditanteils eines Anlegers bedarf grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin. Der Zustimmung der jeweils übrigen Gesellschafter bedarf es nicht.
Nach allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen erfordert die Kapitalerhöhung eines Gesellschafters eine Änderung des Gesellschaftsvertrags.	Der Treuhand-Kommanditist kann seinen Anteile durch Aufnahme von Treugebern ohne Zustimmung der Mitgesellschafter erhöhen.
Nach allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen erfordert der Beitritt eines Gesellschafters eine Änderung des Gesellschaftsvertrags.	Treugeber haben ab dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zeitpunkt die Wahl, sich als Direktkommanditisten an der Gesellschaft zu beteiligen.
Gemäß § 119 HGB bedarf es für die von den Gesellschaftern zu fassenden Beschlüsse der Zustimmung aller zur Mitwirkung bei der Beschlussfassung berufenen Gesellschafter.	Gesellschafterbeschlüsse werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, wenn nicht im Gesellschaftsvertrag oder gesetzlich zwingend eine höhere Mehrheit vorgesehen ist. Abweichungen vom prospektierten Investitionsplan oder den prospektierten Investitionskriterien, die Änderung des Gesellschaftsvertrags, der Ausschluss von Gesellschaftern, die Auflösung der Gesellschaft sowie die Abberufung und Neubestellung der Geschäftsführenden Kommanditistin, des Komplementärs und des Liquidators bedürfen einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen. Eine Nachschusspflicht und eine Änderung der Bestimmungen zum Wettbewerbsverbot können nur mit den Stimmen aller Gesellschafter beschlossen werden. Die Erhöhung der im Gesellschaftsvertrag festgeschriebenen Vergütungen der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin bedarf keiner Zustimmung der Gesellschafterversammlung, soweit sie um nicht mehr als 2% p.a. erhöht werden soll.

Gesetzliche Vorschrift	Abweichung des Gesellschaftsvertrags der Emittentin
Nach allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen ist für die Wirksamkeit der Gesellschafterbeschlüsse eine ordnungsgemäße Ladung erforderlich.	Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Treugeber und Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind oder jeder von einer mangelhaften Ladung betroffene Treugeber oder Gesellschafter in der Versammlung anwesend oder vertreten ist und den Erhalt der Ladung nicht rügt und die Geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin und die Treuhand-Kommanditistin anwesend bzw. vertreten sind. Im Falle eines Treugebers reicht statt der Anwesenheit in der Versammlung eine zuvor erfolgte Weisung an die Treuhand-Kommanditistin hinsichtlich der Wahrnehmung seiner Rechte in der Versammlung aus, soweit er darin die mangelhafte Ladung nicht rügt.
Gemäß § 168 HGB i. V. m. § 121 HGB gebührt jedem Gesellschafter zunächst ein Anteil am Gewinn der Gesellschaft in Höhe von 4% seines Kapitalanteils; der nach Verteilung verbleibende Gewinn wird in einem nach den Umständen angemessenen Verhältnis verteilt. Im Jahr der Einlage wird zeitanteilig berücksichtigt, wann die Einlage erbracht wurde.	Die Gewinnverteilung erfolgt nach den besonderen Regelungen des Gesellschaftsvertrags. Im Jahr des Beitritts kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Einlageerbringung an.
Gemäß §§ 167, 168 i. V. m. §§ 120, 121 HGB werden Gewinn und Verlust dem Kapitalanteil zu- bzw. von ihm abgeschrieben.	Nach dem Gesellschaftsvertrag besteht ein festes Kapitalkonto I, auf dem der Kapitalanteil des Gesellschafters erfasst wird. Der Kapitalanteil ist fix. Gewinn und Verlust werden auf einem Sonderkonto (Kapitalkonto II) erfasst. Die Beteiligung des Gesellschafters am Vermögen der Gesellschaft einschließlich des Liquidationserlöses richtet sich nicht nach dem Stand der Kapitalkonten, sondern nach dem Verhältnis der Kapitalanteile zueinander.
Gemäß § 169 Abs. 1 HGB können Auszahlungen nicht erfolgen, wenn das Kapitalkonto eines Kommanditisten negativ ist oder werden würde.	Nach dem Gesellschaftsvertrag steht ein negatives Kapitalkonto einer Ausschüttung nicht entgegen; die Ausschüttung ist nicht auf den Gewinnanteil beschränkt.
Gemäß §§ 738 BGB i. V. m. §§ 161 Abs. 2, 105 Abs. 2 HGB haben ausscheidende Gesellschafter einen Anspruch auf eine Abfindung nach Maßgabe des Auseinandersetzungsguthabens, das sofort fällig ist.	Der Gesellschaftsvertrag sieht in bestimmten Fällen eine Abfindung in Höhe von 80% oder 90% des Verkehrswertes der Beteiligung vor. In allen Fällen des Ausscheidens aus der Gesellschaft kann der Abfindungsanspruch in mehreren Raten zur Auszahlung kommen.
Gemäß § 132 HGB kann die Kündigung des Gesellschafters, wenn die Gesellschaft für eine unbestimmte Zeit eingegangen ist, mit einer Frist von sechs Monaten für den Schluß eines Geschäftsjahres erfolgen.	Der Gesellschaftsvertrag sieht vor, dass ein Gesellschafter mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum Ende des Geschäftsjahres 2030 kündigen kann. Vor diesem Zeitpunkt ist eine Kündigung bei bestimmten persönlichen Notfällen möglich.
Die gesetzlichen Regelungen des HGB sieht einen Beirat nicht vor.	Nach dem Gesellschaftsvertrag besteht die Möglichkeit, durch Gesellschafterbeschluss einen Beirat einzurichten.
Nach allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen können Gesellschafter ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben.	Die Treuhand-Kommanditistin ist berechtigt, ihr Stimmrecht gespalten nach Maßgabe der Entscheidung der hinter ihr stehenden Treugeber bzw. Anleger auszuüben.

Gesetzliche Vorschrift	Abweichung des Gesellschaftsvertrags der Emittentin
Das Gesetz sieht eine Ausschlussfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen nicht vor. Eine entsprechende Klage ist gegen die Mitgesellschafter zu richten.	Nach dem Gesellschaftsvertrag besteht eine Ausschlussfrist von einem Monat ab Kenntnis des Ergebnisses der Beschlussfassung. Die Klage ist gegen die Gesellschaft zu richten.
Nach dem Gesetz hat der Kommanditist zur Überprüfung der Richtigkeit des Jahresabschlusses einen Anspruch auf Einsicht in die Papiere und Bücher der Gesellschaft (§ 166 HGB). Ferner kann er Geschäftsführungsmaßnahmen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, widersprechen (§ 164 HGB).	Die Kommanditisten haben über das Überwachungsrecht nach § 166 HGB hinaus das Recht, jederzeit die Handelsbücher und die Papiere der Gesellschaft durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen auf eigene Kosten einsehen zu lassen sowie von der Geschäftsführung alle erforderlich erscheinenden Aufklärungen zu verlangen. Das Widerspruchsrecht aus § 164 HGB entfällt, sofern die Gesellschafter mit der erforderlichen Mehrheit ihre Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme erteilt haben oder eine Zustimmung der Gesellschafter nicht erforderlich ist.

8.2.4 Beitritt der Anleger im Wege der Kapitalerhöhung

Die Treuhand-Kommanditistin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, ihr Kommanditkapital (Summe der Haft- und zusätzlichen Pflichteinlagen) durch Aufnahme von Treugebern ohne Zustimmung der Mitgesellschafter bis zum 30. November 2010 auf bis zu 250 Mio. EUR (maximales Platzierungsvolumen) zu erhöhen. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, diese Frist bis zum 31. Mai 2011 zu verlängern. In diesem Fall läuft anschließend ein weiterer Platzierungsabschnitt vom 1. Dezember 2010 bis zum 31. Januar 2011 („zweiter Platzierungsabschnitt“), ein Platzierungsabschnitt vom 1. Februar 2011 bis zum 31. März 2011 („dritter Platzierungsabschnitt“) sowie ein abschließender vierter Platzierungsabschnitt vom 1. April 2011 bis zum 31. Mai 2011 („vierter Platzierungsabschnitt“). Sie wird die Treuhand-Kommanditistin über eine etwaige Platzierungsfristverlängerung rechtzeitig informieren.

Ist das maximale Platzierungsvolumen erreicht, wird die Treuhand-Kommanditistin keine weiteren Angebote der Anleger annehmen.

Die Einlage jedes sich über den Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrags mit der Treuhand-Kommanditistin indirekt beteiligenden Treugebers muss mindestens auf 10.000 EUR oder einen höheren, durch 1.000 ohne Rest teilbaren Betrag lauten. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin.

Der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrags mit der Treuhand-Kommanditistin und die Beteiligung als Treugeber (Beitritt) erfolgen mit Wirkung zum Ende des jeweiligen Platzierungsabschnitts (Beitrittstermin). Der Beitritt steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrags zzgl. des erhobenen Agios durch den Treugeber. Fällt die Zahlung – im Falle der Platzierungsverlängerung bis zum 31. Mai 2011 – in den zweiten, dritten oder vierten Platzierungsabschnitt, wird der Beitritt erst zum Ende des zweiten, dritten bzw. vierten Platzierungsabschnitts vollzogen. Geht die Zahlung nicht spätestens zehn Arbeitstage nach dem Ende des letzten Platzierungsabschnitts ein, so wird der Beitritt gegenstandslos. Bei rechtzeitigem Zahlungseingang innerhalb dieser Nachfrist bleibt es beim Beitritt zum Ende des letzten Platzierungsabschnitts.

8.2.5 Mögliche Rückgängigmachung des Beteiligungsangebots

Sollte bis zum 30. November 2010 ein Mindestplatzierungsvolumen in Höhe von 20 Mio. EUR nicht erreicht werden, kann die Geschäftsführende Kommanditistin jederzeit – im Falle der Platzierungsverlängerung längstens bis zum 31. Mai 2011 – entscheiden, das Beteiligungsangebot nicht fortzuführen.

Entscheidet sich die Geschäftsführende Kommanditistin, das Beteiligungsangebot nicht fortzuführen, wird die Treuhand-Kommanditistin hinsichtlich der Anleger, deren in der Beitrittserklärung enthaltenes Angebot auf Beteiligung noch nicht angenommen ist, dieses Angebot auf Beteiligung nicht annehmen. Anleger, deren Angebot auf

Beteiligung durch die Treuhand-Kommanditistin bereits angenommen wurde, die ihrer Einlageverpflichtung jedoch noch nicht nachgekommen sind, scheiden in diesem Fall aus der Gesellschaft aus. Ihre Verpflichtung zur Erbringung der Pflichteinlage besteht nicht weiter fort. Im Bezug auf Anleger, die ihrer Einlageverpflichtung bereits nachgekommen sind, erfolgt die Rückabwicklung in der Weise, dass diese Anleger ihre bereits eingezahlte Pflichteinlage und das Agio zurück erhalten. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Vom Anleger individuell getätigte Ausgaben werden nicht erstattet.

8.2.6 Kapitaleinlagen

Die Kapitalanteile der Kommanditisten entsprechen ihren eingezahlten Einlagen ohne Agio. Die



Einlagen werden in eine Haftenlage, die als Haftsumme in das Handelsregister einzutragen ist, und eine zusätzliche Pflichteinlage unterteilt. Die Haftenlage eines jeden Kommanditisten beträgt stets 0,1 %, die zusätzliche Pflichteinlage 99,9 % seiner Einlage. Die Einlage eines jeden Kommanditisten muss darüber hinaus nach der Kapitalerhöhung stets mindestens 10.000 EUR betragen. Höhere Beteiligungsanteile müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein (zu weiteren Einzelheiten siehe Gesellschaftsvertrag § 5). Abweichend davon beträgt die mit der Haftenlage identische Pflichteinlage der Geschäftsführenden Kommanditistin 500 EUR (§ 4 Ziffer 2 Gesellschaftsvertrag).

8.2.7 Vertretung der Fondsgesellschaft/ Geschäftsführung

Der Geschäftsführenden Kommanditistin wird Alleinvertretungsberechtigung kraft Vollmacht eingeräumt. Daneben ist die Komplementärin kraft Gesetzes alleinvertretungsberechtigt. Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist allein die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Zu weiteren Einzelheiten hierzu siehe § 9 des Gesellschaftsvertrags.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, vorzunehmen (siehe dazu den Beispielskatalog in § 9 Ziffer 1 a) bis j) des Gesellschaftsvertrags).

Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen sämtliche wesentlichen Geschäftsvorgänge, sofern im Einzelfall ein Geschäftswert von 5 Mio. EUR überschritten wird. Unabhängig vom Geschäftswert bedürfen die in § 11 Ziffer 2 a) bis n) des Gesellschaftsvertrags aufgeführten Fälle der Beschlussfassung durch die Gesellschafter.

Die Persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Vergütung von 8.000 EUR pro Geschäftsjahr.



Berlin: Seelenbinder Straße

Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Geschäftsführung eine Vergütung von 26.000 EUR pro Geschäftsjahr. Mit diesem Betrag ist auch die Bereitstellung der Geschäftsführung der Entwicklungsgesellschaft abgegolten. Die Vergütungen können mit Zustimmung der Gesellschafter erhöht werden, wobei eine Erhöhung von nicht mehr als 2 % p.a. ohne Zustimmung der Gesellschafter durch die Treuhand-Kommanditistin vorgenommen werden kann. Daneben werden der Geschäftsführenden Kommanditistin ihre Auslagen mit 2,5 % der vorgenannten Vergütung pauschal erstattet. Die Vergütungen verstehen sich zuzüglich Umsatzsteuer.

8.2.8 Treuhand- und Verwaltungsvertrag/Vergütungen/Wesentliche Rechte und Pflichten

Die Treuhand-Kommanditistin ist die DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz in Eschborn. Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhand-Kommanditistin ist der jeweilige Treuhand- und Verwaltungsvertrag (siehe Anhang 2) in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (siehe Anhang 1). Die Treuhand-Kommanditistin hat folgende Aufgaben: Sie hält ihre Kommanditeinlage für die Dauer der Laufzeit der Fondsgesellschaft im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil im eigenen

Namen, handelt aber, soweit sie ihre Kommanditeinlage fremdnützig aufgrund der Treuhand- und Verwaltungsverträge mit den Treugebern hält, im Auftrag und für Rechnung der Treugeber. Die Haftsumme der Treuhand-Kommanditistin und die Haftsumme jedes direkt beteiligten Anlegers betragen jeweils 0,1 % des jeweils gezeichneten Kapitals. Die Treuhand-Kommanditistin hat die folgenden wesentlichen Rechte und Pflichten: Die Treuhand-Kommanditistin wird ihre mitgliedschaftlichen Rechte und Pflichten gegenüber der Fondsgesellschaft nach den Weisungen der als **Treugeber** beteiligten Anleger ausüben. Die Treuhand-Kommanditistin erteilt im Treuhand- und Verwaltungsvertrag dem Treugeber Vollmacht zur Ausübung der mitgliedschaftlichen Rechte, insbesondere der Stimm-, Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung. Soweit der Treugeber unmittelbar handelt, übt die Treuhand-Kommanditistin ihre mitgliedschaftlichen Rechte nicht aus. Soweit der Treugeber die ihm eingeräumten Gesellschafterrechte nicht selbst wahrnimmt, wird die Treuhand-Kommanditistin die Rechte nach den Weisungen des Treugebers ausüben. Weisungen müssen schriftlich erfolgen. Erhält die Treuhand-Kommanditistin keine Weisung oder erhält sie die Weisung nach einer von ihr gesetzten angemessenen Frist verspätet, wird sie sich der Stimme insoweit enthalten. Erhält die Treuhand-Kommanditistin von unterschiedlichen Treugebern unterschiedliche Weisungen zur Stimmabgabe, hat sie entsprechend gespalten abzustimmen. In dringenden Fällen und bei Gefahr im Verzug ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, nach pflichtgemäßem Ermessen auch ohne Weisung des Treugebers für diesen zu handeln.

Die Treuhand-Kommanditistin nimmt ferner die mit der Beteiligung verbundenen Rechte und Pflichten für **direkt beteiligte Kommanditisten** in offener Stellvertretung wahr, wenn diese sich für die Fortführung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags

entscheiden. Anleger, die sich dazu entscheiden, in die Stellung des Direktkommanditisten zu wechseln, beauftragen die Treuhand-Kommanditistin, die aus der dann direkt gehaltenen Kommanditbeteiligung resultierenden Rechte, insbesondere Stimm-, Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte, im Namen und auf Weisung des Kommanditisten auszuüben. Die Treuhand-Kommanditistin macht von dieser Vollmacht Gebrauch, soweit der Kommanditist nicht selbst oder durch einen Vertreter seine Rechte ausübt. Weisungen müssen schriftlich erfolgen. Erhält die Treuhand-Kommanditistin im Vorfeld einer Beschlussfassung der Gesellschafter keine Weisung oder erhält sie die Weisung nach einer von ihr gesetzten angemessenen Frist verspätet, wird sie sich der Stimme enthalten.

Die Treuhand-Kommanditistin erhält für ihre Leistungen eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,15 % des auf die Treugeber und Kommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden nominalen Anlagebetrags (zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Kosten werden von der Gesellschaft getragen und den von der Treuhand-Kommanditistin verwalteten Treugebern und Kommanditisten zugerechnet. Eine Angabe des Gesamtbetrages der der Treuhand-Kommanditistin zustehenden Vergütung ist nicht möglich, weil der Fonds eine unbegrenzte Laufzeit hat.

Die Treuhand-Kommanditistin gehört ebenso wie die Anbieterin zum Deutsche Bank-Konzern. Diese Konzernverflechtung kann zu Interessenkonflikten führen. Zu den Interessenkonflikten siehe den Abschnitt 4.3.12 des Risikokapitels.

8.2.9 Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags; Kosten

Grundsätzlich kann jeder Anleger den Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf eines Kalenderjahres gegenüber der Treuhand-Kommanditistin schriftlich kündigen. Abweichend hiervon können Treugeber, die sich ab 1. September 2011 nach eigener Wahl

persönlich und unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligen, den Treuhand- und Verwaltungsvertrag einmalig mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf des 31. August 2011 kündigen. Maßgeblich zur Wahrung der Frist ist das Datum des Zugangs bei der Treuhand-Kommanditistin.

Kündigt ein Treugeber, wird die Treuhand-Kommanditistin den auf den Treugeber entfallenden Teilkommanditanteil an ihn übertragen und ihm ein Verwaltungsmandat für seine Direktbeteiligung anbieten. Der kündigende Treugeber hat sich spätestens bis zum Wirksamwerden der Kündigung dazu zu erklären, ob er das Verwaltungsmandat annehmen oder seine Direktbeteiligung selbst verwalten möchte. Unbeschadet dieser Wahlmöglichkeit ist der kündigende Treugeber auf Verlangen der Treuhand-Kommanditistin verpflichtet, dieser eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht auf Basis eines von ihr übersandten Formblatts zu erteilen.

8.2.10 Jährliche Möglichkeit der Kündigung ab dem 31. Dezember 2030

Jeder Gesellschafter kann mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ende des Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr entspricht, sein Ausscheiden aus der Gesellschaft erklären, frühestens jedoch zum Jahresende 2030.

Die Kündigung ist schriftlich unter Einhaltung der vorstehend genannten Frist von zwölf Monaten zum Geschäftsjahresende gegenüber der Gesellschaft zu erklären und an die Geschäftsführende Kommanditistin zu richten.

8.2.11 Möglichkeit der Kündigung der Beteiligung bei bestimmten persönlichen Notfällen

Ein Gesellschafter kann bei Vorliegen bestimmter persönlicher Notsituationen auch vor dem 31. Dezember 2030 außerordentlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Geschäftsjahres kündigen. Die Kündigungsmöglichkeit besteht, wenn er nach seinem Beitritt

- a) erwerbsunfähig in dem Sinne geworden ist, dass er unabhängig vom erlernten Beruf nur noch höchstens drei Stunden täglich tätig sein kann,
- b) arbeitslos geworden ist und mindestens seit sechs Monaten als arbeitssuchend gemeldet ist, und zuvor mindestens sechs Monate ununterbrochen vollzeit beschäftigt war, oder
- c) pflegebedürftig im Sinne der Pflegestufe II oder III des Sozialgesetzbuches XI geworden ist.

Die Möglichkeit zur Kündigung wegen eines persönlichen Notfalls ist jedoch pro Geschäftsjahr auf höchstens ein Prozent der Summe der Kapitalanteile aller Gesellschafter begrenzt. Darüber hinaus gehende Kündigungen werden frühestens zum Ende des folgenden Geschäftsjahres wirksam. Maßgeblich ist die Reihenfolge des Zugangs der Kündigungen bei der Gesellschaft.

8.2.12 Abfindung bei Kündigung der Beteiligung

Scheidet ein Kommanditist zum Jahresende 2030 oder danach im Wege der ordentlichen Kündigung (siehe oben 8.2.10) aus der Gesellschaft aus, steht ihm ein Abfindungsanspruch gegen die Gesellschaft in Höhe des Verkehrswerts seines Kommanditanteils zu. Abweichend davon beträgt der Abfindungsanspruch bei einer Kündigung wegen eines persönlichen Notfalls (siehe oben 8.2.11) 90 % des Verkehrswertes der Beteiligung. Für anderweitig ausscheidende Gesellschafter beträgt der Abfindungsanspruch 80 % des Verkehrswerts ihrer Beteiligung.

Sofern innerhalb eines Monats seit dem Ausscheiden keine Einigung über die Höhe des Verkehrswerts erzielt werden kann, wird der Verkehrswert von einem vom Präsidenten der Handelskammer Frankfurt am Main zu bestimmenden Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für alle Beteiligten verbindlich durch Schätzung ermittelt. Die Abfindung wird unter Berücksichtigung

der Liquidität der Gesellschaft in bis zu fünf jährlichen Raten gezahlt. Die erste Rate wird im Folgejahr zusammen mit der Ausschüttung des Barüberschusses an die verbliebenen Gesellschafter für das betreffende Geschäftsjahr, in dem der Gesellschafter ausgeschieden ist, zur Auszahlung fällig. Auch die folgenden Raten sind jeweils zusammen mit der jährlichen Ausschüttung des Barüberschusses durch die Gesellschaft an die verbliebenen Gesellschafter zur Zahlung fällig. In Ermangelung von Ausschüttungszahlungen werden die Abfindungsraten zum 30. Juni des betreffenden Jahres fällig. Die noch offenen Teile des Abfindungsanspruchs werden bis zur Auszahlung mit 3% p.a. verzinst. Der ausscheidende Gesellschafter kann weder Sicherheit für seinen Abfindungsanspruch, noch Freistellung von der Inanspruchnahme durch einen Gesellschaftsgläubiger verlangen.

8.2.13 Übertragung und Belastung der Beteiligung

Kommanditisten können unter Beachtung der Vorschriften über die Mindestbeteiligung und die Teilbarkeit eines Gesellschaftsanteils (vgl. § 5 Ziffern 1 und 2 Gesellschaftsvertrag) und ohne Zustimmung der anderen Mitgesellschafter ihre Kommanditanteile oder Teile davon mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin verpfänden sowie auf einen Erwerber, der diesen Gesellschaftsvertrag uneingeschränkt anerkennt, übertragen. Dies gilt entsprechend für sonstige Verfügungen über Kommanditanteile.

Die Übertragung der Kommanditanteile erfolgt grundsätzlich nach den Vorschriften über die Abtretung gemäß §§ 398 ff. BGB und erfordert, ebenso wie sonstige Verfügungen über sie, eine vertragliche Absprache zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber des Kommanditanteils.

Die Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann insbesondere verweigert werden, wenn durch die Übertragung Beteiligungen ent-

stehen, die gegen die Vorschriften über die Mindestbeteiligung und Stückelung verstoßen oder die Beitrittsvoraussetzungen des § 4 Ziffer 6 bzw. § 4 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrags nicht gegeben sind. Sie soll verweigert werden, wenn durch die Übertragung aufgrund von Bestimmungen des deutschen Steuerrechts Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann jedoch ihre Zustimmung erteilen, sofern der übertragende Kommanditist oder der Erwerber die Gesellschaft von der Zahlung der Grunderwerbsteuer freistellt. Alle durch die Verfügungen über Kommanditanteile entstehenden Kosten trägt der Kommanditist bzw. im Falle des Wechsels des Treugebers in die Stellung des Kommanditisten der Treugeber.

Die Übertragung der Beteiligung eines Treugebers bedarf neben der im Gesellschaftsvertrag genannten Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin auch der Zustimmung der Treuhand-Kommanditistin. Die Treuhand-Kommanditistin stimmt der Übertragung nur zu, sofern der Erwerber die Bedingungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrags und des Gesellschaftsvertrags anerkennt und insbesondere die mit der Übertragung verbundenen zusätzlichen Kosten übernimmt.

Übertragungen sind nur mit Wirkung zum Ende eines Kalenderjahrs zulässig. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist ermächtigt und bevollmächtigt, Übertragungen unabhängig von diesem Zeitpunkt auch während des laufenden Kalenderjahrs mit von ihm zu bestimmendem Zeitpunkt zu gestatten, wenn dies mit dem Geschäftsbetrieb der Gesellschaft in Einklang zu bringen ist. Die Übertragung für das laufende Kalenderjahr soll der Geschäftsführenden Kommanditistin bis zum 30. November angezeigt werden. Bei nicht fristgemäßer Anzeige kann die Geschäftsführende Kommanditistin die Zustimmung zur Übertragung im laufenden Kalenderjahr versagen.

Die Kosten der Übertragung einer Beteiligung sind vom Erwerber zu tragen. Dessen ungeachtet haftet auch der Verfügende für alle Kosten, die mit einer Übertragung oder einer sonstigen Verfügung über die Beteiligungen verbunden sind. Für die Übertragung von Beteiligungen einschließlich der Umschreibung im Treugeber- bzw. Kommanditistenregister erhält die Treuhand-Kommanditistin eine Verwaltungsgebühr von bis zu 1,5% des übertragenen nominalen Anlagebetrags, mindestens jedoch 300 EUR sowie den Ersatz ihrer Auslagen (z. B. Handelsregistergebühren) zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer vom Erwerber. Die Gebühren und Auslagen können bei der Ausschüttung in Abzug gebracht werden.

Im Falle des Eintritts eines Treugebers als Kommanditist in die Gesellschaft ist dieser zum Ersatz der damit verbundenen Kosten verpflichtet. Eine Verwaltungsgebühr wird darüber hinaus nicht erhoben.

Die Übertragbarkeit und Handelbarkeit von Anteilen an der Fondsgesellschaft ist durch die vorstehend beschriebenen Bedingungen und Zustimmungserfordernisse eingeschränkt. Die freie Handelbarkeit ist ferner dadurch stark eingeschränkt, dass ein etablierter Zweitmarkt nicht besteht.

8.2.14 Mit der Vermögensanlage verbundene Rechte der Treugeber/Kommanditisten

Die Anleger haben über das Überwachungsrecht nach § 166 HGB hinaus das Recht, jederzeit die Handelsbücher und die Papiere der Gesellschaft durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen auf eigene Kosten einsehen zu lassen sowie von der Geschäftsführung alle erforderlich erscheinenden Aufklärungen zu verlangen. Jeder Gesellschafter besitzt aufgrund seiner Beteiligung Stimmrechte. Für je 1.000 EUR Kapitalanteil wird eine Stimme gewährt. Kapitalanteile unter 1.000 EUR gewähren einen entsprechenden Bruchteil einer Stimme.

Grundsätzlich nehmen die Gesellschafter am Gewinn und Verlust sowie am Liquidationserlös im Verhältnis ihrer Kapitalanteile teil. Für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 gelten abweichende Gewinnverteilungsabreden (siehe dazu § 14 Ziffer 2 Gesellschaftsvertrag).

Für die jährliche Auszahlung („Ausschüttung“) gilt: Der gemäß den Regeln des Gesellschaftsvertrags zu ermittelnde Barüberschuss, abzüglich etwaiger Zuführungen zur Liquiditätsreserve bzw. zzgl. etwaiger Entnahmen aus der Liquiditätsreserve, wird auf Basis eines Jahresabschlusses für das betreffende Geschäftsjahr jeweils zum 30. Juni des Folgejahres an die Gesellschafter ausgezahlt, soweit nicht die Geschäftsführende Kommanditistin einen Gesellschafterbeschluss hierüber herbeiführt oder zwingende gesetzliche Regelungen dem entgegenstehen. Eine Auszahlung soll erstmalig am 30. Juni 2012 erfolgen.

Zu den mit der Beteiligung verbundenen Kündigungsrechten für Kommanditisten und Treugeber siehe bereits die Ausführungen oben unter 8.2.9 bis 8.2.12.

Die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte der Anleger weichen von den Hauptmerkmalen der Anteile und den mit diesen Anteilen verbundenen Rechten der bei Prospektaufstellung vorhandenen Gesellschafter wie folgt ab (die Paragraphenangaben beziehen sich auf den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, in dem die Rechte und Pflichten der Gesellschafter umfassend dargestellt sind). Die Gründungsgesellschafter haben je zehn Stimmen unabhängig von der Höhe ihrer Kapitalanteile. Sie erhalten die im Abschnitt 8.2.7 dargestellten Vergütungen und im Falle der Geschäftsführenden Kommanditistin eine Auslagenerstattung. Sie sind alleinvertretungsberechtigt und für die Rechtsgeschäfte mit der Fondsgesellschaft von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Auf Antrag eines der Gründungsgesellschafter finden außerordentliche Beschlussfassungen statt. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist allein zur Geschäftsführung der Fondsgesellschaft berechtigt. Sie entscheidet über die Form der Beschlussfassung und hat dabei die in § 11 festgelegten Funktionen. Sie leistet eine einheitliche Haft-/Pflichteinlage von 500 EUR. Die Persönlich haftende Gesellschafterin ist am Gewinn und Verlust sowie am Liquidationserlös nicht beteiligt und haftet unbeschränkt. Für das Ausscheiden der Gründungsgesellschafter und der Treuhand-Kommanditistin ist gemäß § 17 Ziffer (5) ein abweichender Zeitpunkt vorgesehen.

Die Treuhand-Kommanditistin ist mit einer Hafteinlage von 1 EUR und einer Pflichteinlage von 999 EUR an der Fondsgesellschaft beteiligt und führt ein Kommanditisten- sowie ein Treugeberregister. Sie ist bevollmächtigt, ihr Kommanditkapital durch Aufnahme von Treugebern ohne Zustimmung der Mitgesellschafter im vorgegebenen zeitlichen Rahmen zu erhöhen (vgl. § 3 Ziffer 4). Bei der Übertragung ihres Kommanditanteils oder Teilen davon und der damit verbundenen Rechte ist sie von entsprechenden Beschränkungen teilweise befreit (vgl. § 6 Ziffer (2) und (6) sowie § 7 Ziffer (4)). Sie ist berechtigt, ihr Stimmrecht gespalten auszuüben (vgl. Abschnitt 8.2.8). Sie erhält unter bestimmten Umständen keine Abfindung im Falle ihres Ausscheidens (vgl. § 18 Ziffer (3)). Ihr stehen die in den Abschnitten 8.2.8 und 8.7.1 dargestellten Vergütungen und Kostenerstattungen zu. Im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft oder einer Teilliquidation ist sie oder ein von ihr bestimmter Dritter alleiniger Liquidator, dem eine Vergütung gemäß § 19 Ziffer (3) bzw. Ziffer (5) zusteht.

Den Rechten der Gesellschafter und Treugeber stehen Pflichten wie die Erbringung der Einlage und des Agios sowie weitere Treuepflichten gegenüber. Nachschusspflichten bestehen nicht.

8.2.15 Haftung

Die Haftung eines jeden Kommanditisten gegenüber Dritten ist vom Zeitpunkt seiner Eintragung in das Handelsregister an für danach entstehende Verbindlichkeiten auf die Höhe der vereinbarten und als Haftsumme in das Handelsregister eingetragenen Hafteinlage beschränkt. Die Hafteinlage beträgt 0,1 % des gezeichneten Kapitalanteils. Die Haftung erlischt, wenn und soweit die Einlage geleistet ist. Soweit Zahlungen aus der Gesellschaft Rückzahlungen oder Entnahmen im Sinne von §§ 171, 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt die Haftung in diesem Umfang gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft wieder auf. Im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft ist die vorgenannte Haftung gemäß § 161 Abs. 2, 160 HGB auf einen Zeitraum von fünf Jahren nach dem Ausscheiden beschränkt. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Freistellung von der Inanspruchnahme durch einen Gesellschaftsgläubiger.

Für die als Treugeber beteiligten Anleger gilt folgendes: Jeder Treugeber hat die Treuhand-Kommanditistin von allen seine Beteiligung betreffenden Verbindlichkeiten freizustellen, die diese für ihn bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags und des Gesellschaftsvertrags gegenüber der Gesellschaft oder Dritten eingeht oder die aus der Haftung als Kommanditist resultieren. Ausgenommen sind die Kosten der laufenden Verwaltung, die mit der Treuhandvergütung abgegolten sind (vgl. § 4 Ziffer 5 Treuhand- und Verwaltungsvertrag). Sofern daher durch Auszahlungen an den Treugeber eine Haftung der Treuhand-Kommanditistin aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung gemäß §§ 171, 172 Abs. 4 HGB entsteht, ist der Treugeber der Treuhand-Kommanditistin nach deren Wahl zur Freistellung oder zum Ersatz verpflichtet.

Die Komplementärin haftet gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft unbeschränkt. Gegenüber den Anlegern und der Gesellschaft ist die Haftung

auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt (siehe § 10 Gesellschaftsvertrag bzw. vgl. Abschnitt 4.3.9 des Risikokapitels).

8.3 Die Verwaltungsgesellschaft

Die conwert Wohnen Verwaltungs II GmbH & Co. KG (Verwaltungsgesellschaft) ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft mit Sitz in Heilbronn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 725273. Das eingezahlte Kapital der Gesellschaft beträgt 100.100 EUR. Sie ist eine Zweckgesellschaft. Neben den Tätigkeiten im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot führt sie keine weiteren Geschäftstätigkeiten aus; sie beabsichtigt dies auch nicht in der Zukunft. Nach Vollzug des beabsichtigten Erwerbs von 94,9% der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft ist geplant, die Firma der Gesellschaft in „DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG“ zu ändern, den Sitz nach Frankfurt am Main zu verlegen und den Gesellschaftsvertrag anzupassen.

8.3.1 Geschäftsgegenstand

Die Gesellschaft hat die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (Grundbesitz) zu erwerben, zu bebauen, zu vermieten, zu verpachten und alle damit in Zusammenhang stehenden Geschäfte zu tätigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Geschäftsgegenstand im Inland zu beteiligen oder Zweigniederlassungen zu gründen. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Handlungen vorzunehmen, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unmittelbar oder mittelbar förderlich sind, mit Ausnahme erlaubnispflichtiger Tätigkeiten, insbesondere der in § 34c GewO und der in § 1 KWG genannten Tätigkeiten, soweit diese nach § 32 KWG erlaubnispflichtig sind. Die Gesellschaft ist nicht gewerblich tätig.

8.3.2 Gesellschafter

Im Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts sind die conwert Deutschland Holding

GmbH & Co. KG, Heilbronn, als persönlich haftende Gesellschafterin ohne Vermögenseinlage, sowie die conwert Wohnen II Holding GmbH, „Holdinggesellschaft“, als Kommanditistin mit einer Kommanditeinlage von 100.100 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Im Zuge der beabsichtigten Annahme des Anteilskaufangebots der Holdinggesellschaft auf Übertragung von 94,9% der Gesellschaftsanteile der Verwaltungsgesellschaft ist geplant, dass die Fondsgesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin in die Verwaltungsgesellschaft eintritt und die erworbene Kommanditeinlage als Vermögenseinlage fortführt. Gleichzeitig würde die bisherige persönlich haftende Gesellschafterin aus der Gesellschaft ausscheiden. In der Zielstruktur verbliebe als weitere Kommanditistin die Holdinggesellschaft mit einem Anteil von 5,1% am Gesamtkapital der Gesellschaft beteiligt.

8.3.3 Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Gesellschaft erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin. Sie ist berechtigt, alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, vorzunehmen. Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen sämtliche wesentlichen Geschäftsvorgänge, sofern im Einzelfall ein Geschäftswert von 5 Mio. EUR überschritten wird. Sollte es zur Durchführung der Anteilskäufe und zum Beitritt der Fondsgesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin der Verwaltungsgesellschaft kommen, wird die Fondsgesellschaft aufgrund ihrer dann 94,9%igen Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft wesentlichen Einfluss auch innerhalb der Gesellschafterversammlung der Verwaltungsgesellschaft ausüben. Für bestimmte wichtige Beschlussfassungen auf Ebene der Verwaltungsgesellschaft bedarf die Fondsgesellschaft einer vorherigen Beschlussfassung im Kreis ihrer eigenen Gesellschafter (siehe im einzelnen § 11 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

8.4 Die Entwicklungsgesellschaft

Die conwert Wohnen Sales GmbH (Entwicklungsgesellschaft) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Heilbronn, die als Vorratsgesellschaft gegründet und am 28. Mai 2010 erstmals ins Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRB 733871) eingetragen wurde. Das eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 EUR. Die Gesellschaft ist eine Zweckgesellschaft. Neben den Tätigkeiten im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot führt sie keine weiteren Geschäftstätigkeiten aus; sie beabsichtigt dies auch nicht in der Zukunft. Nach Vollzug des beabsichtigten Erwerbs von 94,9% der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft ist geplant, die Firma der Gesellschaft in „DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH“ zu ändern und den Sitz nach Darmstadt zu verlegen und die Satzung der Gesellschaft anzupassen.

8.4.1 Geschäftsgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung und die Entwicklung, die Bebauung, die Vermietung oder der Verkauf eigenen Grundbesitzes bzw. grundstücksgleicher Rechte. Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Gegenstand beteiligen und Zweigniederlassungen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte tätigen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar dienen, mit Ausnahme von erlaubnispflichtigen Geschäften im Sinne von § 1 KWG, § 1 InvG oder § 34c GewO.

Im Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die conwert Wohnen II Holding GmbH (Holdinggesellschaft) alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft. Im Falle der beabsichtigten Annahme des Anteilskaufangebots auf Übertragung von 94,9% der Gesellschaftsanteile von der Holdinggesellschaft würde die Fondsgesellschaft Mehrheitsgesellschafterin der Gesellschaft. In der Zielstruktur

verbliebe als weitere Gesellschafterin die Holdinggesellschaft mit einem Geschäftsanteil von 5,1% am Stammkapital der Gesellschaft beteiligt.

8.4.2 Geschäftsführung

Geschäftsführer der Gesellschaft sind die Herren Jürgen Kelber und Walter Leitner. Nach Vollzug des Anteilskaufs ist beabsichtigt, die derzeitigen Geschäftsführer abzurufen und die Herren Rolf Krauß und Dr. Stefan Kucera zu neuen Geschäftsführern zu bestellen.

8.5 Die Holdinggesellschaft

Die conwert Wohnen II Holding GmbH (Holdinggesellschaft) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die als Vorratsgesellschaft gegründet und am 27. Mai 2010 ins Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRB 733866) eingetragen wurde. Das eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 EUR. Sie ist eine Zweckgesellschaft. Neben den Tätigkeiten im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot führt sie keine weiteren Geschäftstätigkeiten aus; sie beabsichtigt dies auch nicht in der Zukunft. Nach Vollzug des beabsichtigten Erwerbs von 94,9% der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft ist geplant, die Firma der Gesellschaft in „DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH“ zu ändern, den Sitz nach Darmstadt zu verlegen und die Satzung der Gesellschaft anzupassen.

8.5.1 Geschäftsgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen an Gesellschaften mit Sitz im Inland, die den Erwerb, die Entwicklung, die Bebauung, die Vermietung oder den Verkauf eigenen Grundbesitzes bzw. grundstücksgleicher Rechte oder einen ähnlichen Geschäftsgegenstand zum Gegenstand haben. Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Gegenstand beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte tätigen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar dienen, mit Ausnahme von erlaubnispflichtigen Geschäften im Sinne von § 1 KWG, § 1 InvG oder § 34 c GewO.

8.5.2 Gesellschafter

Im Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die conwert Wohn-Fonds GmbH (nachfolgend „conwert Wohn-Fonds“) mit Sitz in Heilbronn alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft. Im Falle der beabsichtigten Annahme des Anteilskaufangebots auf Übertragung von 94,9 % der Gesellschaftsanteile von der conwert Wohn-Fonds würde die Fondsgesellschaft Mehrheitsgesellschafterin der Gesellschaft. In der Zielstruktur verbliebe als weitere Gesellschafterin die conwert Wohn-Fonds mit einem Geschäftsanteil von 5,1 % am Stammkapital der Gesellschaft beteiligt.

8.5.3 Geschäftsführung

Geschäftsführer der Gesellschaft sind die Herren Jürgen Kelber und Walter Leitner.

8.6 Immobilieninvestitionen der künftigen Beteiligungsgesellschaften

8.6.1 „Teilweiser Blindpool“

Die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft haben bei Prospektaufstellung bereits anfängliche Investitionen in geeignete Immobilien vereinbart bzw. entsprechende Kaufangebote für Immobilien erhalten (zusammen das „**Startportfolio**“ genannt), die im Folgenden näher beschrieben werden.

Ein Teil der anfänglichen Investitionen entfällt auf Immobilien, bezüglich derer mit Dritten bereits Kaufverträge geschlossen werden konnten („**Drittportfolio**“ genannt), deren Vollzug einschließlich der Kaufpreiszahlung aber noch aussteht (siehe zu diesen Immobilienkäufen näher unten Abschnitt 8.6.2).

Ein weiterer Teil entfällt auf Immobilien, die der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft von Unternehmen der conwert-Gruppe als Verkäufer mit notariellen Angeboten zum Kauf angeboten wurden („**conwert-Portfolio**“ genannt). Diese Angebote sind noch nicht angenommen worden und werden unter Abschnitt 8.6.3 näher beschrieben. Für den Fall der erfolgreichen Platzierung des Beteiligungsangebots beabsichtigen die Verwaltungs- und die Entwicklungsgesellschaft – nachdem die Fondsgesellschaft den je 94,9 %-igen Anteil an den beiden Gesellschaften plangemäß erworben hat – die Verkaufsangebote anzunehmen und das conwert-Portfolio zu erwerben.

Die weitere Investitionstätigkeit der beiden Gesellschaften soll nach dem im Kapitel 6.2 beschriebenen Investitionsprozess und in Übereinstimmung mit den im Kapitel 6.3 dargestellten Investitionskriterien erfolgen. Die Gesellschaften werden hierbei von alt + kelber nach Maßgabe der unter Abschnitt 8.7.4 ff. näher beschriebenen Geschäftsbesorgungsverträge unterstützt. Da die Investitionstätigkeit bei Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen ist, handelt es sich bei diesem Beteiligungsangebot um einen sogenannten „teilweisen Blindpool“, d. h. die konkreten Investitionen des Fonds sind nur zum Teil bereits bekannt und zum Teil noch offen.

8.6.2 Kaufverträge bezüglich des Drittportfolios

Die Verwaltungsgesellschaft hat noch vor Prospektaufstellung diverse Kaufverträge zum Erwerb von Immobilien geschlossen. Der Eigentumsübergang steht jedoch noch aus. Die im Kapitel 3.3 beschriebenen Kaufpreise werden nach Eintritt üblicher Fälligkeitsvoraussetzungen fällig. Die Verkäufer des Objekts Großziethen, An den Eichen wurden noch nicht als Eigentümer der 15 Wohnungseigentumseinheiten in den Wohnungseigentumsgrundbüchern eingetragen. Der Vollzug des Kaufvertrags hängt deshalb zusätzlich von ihrer entsprechenden Eintragung als

Eigentümer in den Wohnungseigentumsgrundbüchern ab. Teilweise wurde in den Kaufverträgen ein Kaufpreiseinbehalt vereinbart, falls bei Übergabe der Grundstücke die im Kaufvertrag definierten Mieteinnahmen nicht vorliegen. Außerdem haben die Verkäufer bestimmte Mindestbeträge der jährlichen Mieteinnahmen garantiert, so dass bei negativen Abweichungen von garantierten Beträgen gemäß den vertraglichen Regelungen eine Kaufpreisanpassung oder eine Kaufpreiserstattung bzw. Schadensersatzzahlungen erfolgen sollen.

Besitz, Nutzen und Lasten gehen am Monatsletzten des Monats der Zahlung des Kaufpreises auf den Erwerber über (Übergabetag). Die jewei-

ligen Verkäufer haben gegenüber der Verwaltungsgesellschaft in einem für gebrauchte Immobilien marktüblichen Umfang Gewährleistungen erteilt. Auch haben sie sich zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Kaufgegenstandes bis zum Übergabetag verpflichtet. Die Durchsetzbarkeit etwaiger Ansprüche gegen die Verkäufer hängt von deren individuellen Vermögensverhältnissen ab. Sicherheiten für Garantie- oder Gewährleistungsansprüche wurden nicht gestellt.

In allen Kaufverträgen wurde ein lastenfreier Übergang in Abteilung III des Grundbuchs vereinbart. Dies setzt noch vor Eigentumsübergang die Ablösung von Finanzierungsgrundpfandrechten durch die Verkäufer, gegebenenfalls unter Ver-

Ort	Straße	Kaufvertrag vom	Grundstück in m ²	Grundbuch von
Berlin	Mentelinstraße	13. August 2010	2.374	Köpenick
Berlin	Oberspreestraße	13. August 2010	584	Köpenick
Berlin	Seelenbinderstraße	13. August 2010	565	Köpenick
Berlin	Walchenseestraße	13. August 2010	628	Köpenick
Dresden	Weinböhlaer Straße	21. Juli 2010	2.502	Pieschen
Garbsen	Hänselriede	17. August 2010	1.718	Garbsen
Großziethen	An den Eichen	04. August 2010	2.633	Großziethen
Hannover	Max-Kuhlemann-Straße	17. August 2010	5.150	Anderten
Hannover	Am Forstkamp	17. August 2010	956	Misburg
Hannover	Shepton-Mallet-Ring	17. August 2010	2.094	Misburg

wendung von Teilen des Kaufpreises, voraus. Im Zuge des Verkaufs gehen alle Mietverhältnisse sowie die vorhandenen Mietkautionen auf den Käufer über.

Die von der Verwaltungsgesellschaft angekauften Objekte sowie die von ihr nach den Kaufverträgen zu übernehmenden Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

8.6.3 Notarielle Verkaufsangebote bzgl. des conwert-Portfolios

Für das conwert-Portfolio haben verschiedene Unternehmen der conwert-Gruppe, die Eigentümer der betreffenden Immobilien sind, am 18. August

2010 unwiderrufliche Angebote zum Verkauf der nachfolgend aufgeführten Immobilien abgegeben, die bis spätestens zum 30. April 2011 von der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft angenommen werden können.

Die Angebote können von den Käufern nur einheitlich für alle Objekte angenommen werden. Dem Angebot ist ein Kaufvertrag beigelegt, der bei Annahme durch die Käufer wirksam wird. Die Auflassung ist bei Annahme noch gesondert zu beurkunden. Der Kaufvertrag enthält, wie auch die Kaufverträge des Drittportfolios (siehe Abschnitt 8.6.2), Garantien der Verkäufer in einem für gebrauchte Immobilien marktüblichem Umfang.

	Blatt (Band)	Vom Käufer zu übernehmende Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, Abteilung II
	33314N bis 33353N	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Köpenick Blatt 2298N
	8259N	Keine
	5505N	Keine
	20362N	Keine
	919	Keine
	6233	Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbelegungsrecht) für die Norddeutsche Landesbank Girozentrale in Hannover (Wohnungsbauförderungsmittel) ¹ Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitung) für den Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. in Garbsen 1 (nur lastend auf Flurstück 582/5 Flur 2)
	2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658	Keine
	2533	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zu Betrieb einer Erdgastransportleitung sowie Nutzungsbeschränkungen) zu Gunsten der Gewerkschaft Brigitta in Hannover
	6672	Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für Norddeutsche Landesbank –Girozentrale– in Hannover (Wohnungsbauförderungsmittel) ²
	7468	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die Landeshauptstadt Hannover (nur lastend auf dem Flurstück 9/21)

¹ Das Wohnungsbelegungsrecht ist bis 2012 befristet.

² Das Wohnungsbelegungsrecht ist bis 2017 befristet.

Die Kaufpreise werden nach Eintritt üblicher Fälligkeitsvoraussetzungen zur Zahlung fällig, nicht jedoch vor dem 31. Dezember 2010. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Objekte wurde für den 31. Dezember 2010 fest vereinbart, sofern das Angebot bis dahin angenommen wurde. Ansonsten gehen Besitz, Nutzen und Lasten der Objekte am Monatsletzten des Monats, in dem die Annahme des Angebots erfolgt.

In den Grundbüchern der Objekte Berlin, Ebersteinweg und Hocksteinweg sind zurzeit noch beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Telefunken Gesellschaft für drahtlose Telegrafie mbH, Berlin, des Inhalts eingetragen, dass die auf dem belasteten Grundstück unzerstört erhalten gebliebenen 84 Wohnungen bzw. auf dem Grundstück errichteten Wohnungen nur von den Belegschafts- bzw. Gefolgschaftsmitgliedern der Firma Telefunken oder einer von der Firma Telefunken abhängigen Gesellschaft bewohnt werden dürfen. Der Verkäufer hat sich verpflich-

Folgende Immobilien des conwert-Portfolios können von der Verwaltungsgesellschaft erworben werden:

Ort	Straße	Grundstück in m ²	Grundbuch von	Blatt (Band)
Bonn	Mirecourtstraße	1.760	Beuel	23030
Dresden	Berggartenstraße	1.740	Blasewitz	112
Dresden	Emil-Überall-Straße	2.302	Löbtau	970
Dresden	Hüblerstraße	440	Blasewitz	732
Halstenbek	Poststraße, Bäckerstraße	1.970	Halstenbek	3124
Leipzig	Karl-Liebknecht-Straße	310	Leipzig	1355
Nürnberg	Moltkestraße	620	Kleinweidenmühle	2078 (70)

Folgende Immobilien des conwert-Portfolios können von der Entwicklungsgesellschaft erworben werden:

Ort	Straße	Grundstück in m ²	Grundbuch von	Blatt (Band)
Berlin	Bredowstraße	863	Moabit	8740
Berlin	Ebersteinweg, Hocksteinweg	1.878	Zehlendorf	23243
		2.639	Zehlendorf	9175

tet, die Löschungsbewilligungen bei den jeweils Berechtigten zu erwirken und die Löschung auf eigene Kosten zu veranlassen. Der Kaufpreis für diese Objekte wird erst nach Löschung der genannten Belegungsrechte oder bei Vorliegen beim Urkundsnotar der entsprechenden vollzugsreifen Löschungsunterlagen in grundbuchtauglicher Form fällig.

Im Grundbuch des Objekts Leipzig, Karl-Liebknecht-Straße ist derzeit in Abteilung II noch ein Sanierungsvermerk eingetragen. Der Verkäufer

hat sich verpflichtet, eine Vereinbarung mit der zuständigen Behörde über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB abzuschließen und alle im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren verbundenen wirtschaftlichen Nachteile, insbesondere den etwaigen Ausgleichsbeitrag, zu tragen.

In den folgenden Tabellen sind weitere Angaben zu den Objekten dargestellt. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs sind nur insoweit wiedergegeben, wie sie vom Käufer zu übernehmen sind.

	Vom Käufer zu übernehmende Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, Abteilung II
	Keine
	Keine
	Keine
	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieanlagen zur Sicherung des öffentlichen Personennahverkehrs in Dresden) für die Dresdner Verkehrsbetriebe AG in Dresden
	Keine
	Sanierungsverfahren wird durchgeführt – Stadt Leipzig, Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung (ASW)
	Benutzungsbeschränkung (Nutzungsüberlassung der Wohnungseigentumseinheit Nr. 7 nur an Studenten) für die Stadt Nürnberg ¹

	Vom Käufer zu übernehmende Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, Abteilung II
	Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Moabit Blatt 10562.
	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstations- und Kabelrecht) für die Berliner Kraft- und Licht (Bewag) AG in Berlin Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leistungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Zehlendorf Blatt 22461 (Fl.Nr. 1187) Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Bepflanzungsbeschränkung, Bebauungs- und Betriebsbeschränkung von Heizungsanlagen) für den jeweiligen Eigentümer von Zehlendorf Blatt 22461 (Fl.Nr. 1187). Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 10 Mio. DM nebst bis zu 18% Zinsen p. a.
	Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Bepflanzungsbeschränkung, Bebauungs- und Betriebsbeschränkung von Heizungsanlagen) für den jeweiligen Eigentümer von Zehlendorf Blatt 22461 (Fl.Nr. 1187). Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 10 Mio. DM nebst bis zu 18% Zinsen p. a.

¹ Die Stadt Nürnberg nutzt dieses Recht nicht mehr.

8.6.4 Finanzierung

Die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft beabsichtigen, zur Finanzierung der Immobilienerwerbe Darlehen aufzunehmen.

Für den unmittelbaren Erwerb der Immobilien der Verwaltungsgesellschaft oder der Entwicklungsgesellschaft ist ein Fremdfinanzierungsanteil von maximal 60 % der Netto-Ankaufspreise vorgesehen. Die Darlehen können im Zuge des Ankaufprozesses sowohl für Einzelobjekte als auch für Teilportfolien aufgenommen werden.

Darlehensgeber können sowohl überregionale als auch regionale Kreditinstitute sein. Die Konditionen der Fremdfinanzierung müssen marktüblich sein. Unter verschiedenen Angeboten wird das wirtschaftlich attraktivste gewählt.

Die Darlehen der Verwaltungsgesellschaft sollen mit zehnjähriger Zinsbindung und maximal dreijähriger anfänglicher Tilgungsaussetzung ausgestattet sein.

Die Darlehen der Entwicklungsgesellschaft sollen aufgrund der geplanten kurzfristigen Haltedauer der Immobilien ohne Zinsbindung ausgestattet und jederzeit kündbar sein. Die Darlehen der Entwicklungsgesellschaft sollen bei Verkauf der einzelnen Wohnungen überproportional getilgt werden. Ziel dabei ist die Entschuldung der einzelnen Immobilie bereits vor dem Verkauf der letzten Wohneinheit.

Die Besicherung soll durch Grundschulden auf Objektebene erfolgen. Die Bestellung weiterer Sicherheiten (einschließlich Mithaftvereinbarungen oder Querbesicherungen im Portfolio) bedarf der vorherigen Zustimmung der Geschäftsleitung der Verwaltungsgesellschaft bzw. der Entwicklungsgesellschaft.

Die Beschaffung der Fremdfinanzierung und alle mit diesem Prozess zusammenhängende Aufgaben werden im Übrigen nach pflichtgemäßem Ermessen von dem Asset-Manager alt + kelber erbracht. Über den Abschluss der Darlehensverträge entscheidet schließlich die Geschäftsleitung der Entwicklungsgesellschaft bzw. der Verwaltungsgesellschaft.

Die Aufnahme von Fremdfinanzierungen in Fremdwährungen ist ausgeschlossen.

Für das Objekt Großziethen, An den Eichen, hat die Verwaltungsgesellschaft bereits einen Finanzierungsvertrag geschlossen. Das aufgenommene Darlehen in Höhe von 905.000 EUR hat eine Laufzeit bis zum 30. August 2020 und wird jährlich mit 3,92 % verzinst. Hierbei wurde zusätzlich ein Darlehensbetrag in Höhe von 267.000 EUR mit einer jährlichen Verzinsung auf Basis des 3-Monats-Euribor-Zinssatzes zuzüglich einer Marge von 1,25 % mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2013 aufgenommen, der bei Annahme der Anteilskaufangebote getilgt werden soll (zu den Anteilskaufangeboten siehe Abschnitt 8.7.2). Für das Objekt Dresden, Weinböhlauer Straße liegt der Verwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ein Finanzierungsangebot in Höhe von 960 TEUR mit einer Laufzeit bis zum 30. Juli 2020 und einem Nominalzinssatz in Höhe von 3,86 % vor, welches die Verwaltungsgesellschaft bereits angenommen hat. Weiterhin liegen der Verwaltungsgesellschaft unverbindliche Finanzierungsangebote für alle anderen Objekte des Drittportfolios und des convert-Portfolios vor. Der Entwicklungsgesellschaft liegt ein unverbindliches Finanzierungsangebot für das Objekt in Berlin, Bredowstraße vor. Alle Finanzierungsangebote weisen jeweils einen Nominalzinssatz unter 4 % auf. Eine endgültige Zusage der Finanzierungen erfolgt durch die Bank nach Auswertung der noch einzureichenden Unterlagen und Erfüllung der notwendigen banküblichen Voraussetzungen.



Berlin: Ebersteinweg



8.7 Verträge der Gesellschaften und die darin vereinbarten Vergütungen

Bis auf die in Abschnitt 8.7.2 ff. dargestellten Verträge wurden von der Emittentin keine weiteren Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentliche Teile davon geschlossen. Mit Ausnahme der Mehrerlösbeteiligungen, verstehen sich alle im Kapitel 8.7 aufgeführten Vergütungen zzgl. deutscher Umsatzsteuer, soweit diese Kraft gesetzlicher Bestimmungen anfällt.

8.7.1 Vergütungen

Kosten, die den Anlegern auf Ebene der Fondsgesellschaft bei Fondsaufgabe entstehen, sind nachfolgend aufgeführt:

Die Gesamthöhe der Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, einschließlich des vom Anleger zu tragenden Agios setzt sich aus einem fixen Teil von 120 TEUR und einem variablen Teil, der 14% des platzierten Beteiligungskapitals (ohne Agio) beträgt, zusammen. Die Summe des variablen Teils setzt sich aus der Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung (einschließlich des darin enthaltenen Agios) in Höhe von 9% des platzierten Beteiligungskapitals (ohne Agio) sowie der Vergütung für Konzeption und Marketing in Höhe von 5% des platzierten Beteiligungskapitals (ohne Agio) zusammen. Der fixe Teil in Höhe von 120 TEUR ist für die Bereitstellung und Vorfinanzierung der Beteiligungs- und Ankaufsstruktur durch conwert Wohn-Fonds vorgesehen.

Mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft (Vermögensanlage) verbundene weitere Kosten: Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Anleger als Treugeber haben im Falle der Übertragung der Beteiligung eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1,5% des übertragenen nominalen Anlagebetrags, mindestens

Bezeichnung	Auftraggeber/ Zahlungspflichtiger	Auftragnehmer/ Zahlungsempfänger	Wesentliche Leistungen/ Beschreibung
Kosten der Fondsaufgabe			
Vergütung für die Bereitstellung der Beteiligungsstruktur	Fondsgesellschaft	conwert Wohn-Fonds GmbH	Bereitstellung der Beteiligungsstruktur
Eigenkapitalvermittlung (davon Agio)	Fondsgesellschaft	Vertriebspartner ¹	Vermittlung von Eigenkapital
Konzeption und Marketing	Fondsgesellschaft	DWS Finanz-Service GmbH	Konzeptionierung und Vermarktung des Fonds

¹ Vertriebspartner sind u. a. die DWS Finanz-Service GmbH, die Deutsche Bank AG, die Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG, Berliner Bank AG & Co. KG sowie weitere Dritte.

jedoch 300 EUR, an die Treuhand-Kommanditistin zu entrichten. Die Treuhand-Kommanditistin behält sich vor, bei verspätet eingehenden Mitteilungen der Sonderwerbungskosten für den damit verbundenen Bearbeitungsmehraufwand für das jeweils betroffene Jahr eine Vergütung in Höhe von 200 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer dem Treugeber in Rechnung zu stellen. Als weitere Kosten fallen bei persönlicher und unmittelbarer Beteiligung als Kommanditist alle durch die Übertragung des Kommanditanteils, beim Ausscheiden des Anlegers und bei Auskünften aus dem Kommanditisten- und dem Treugeberregister entstehenden Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren), insbesondere die Kosten der notariellen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, Kosten der eventuell vereinbarten Verwaltung der Beteiligung durch die Treuhand-Kommanditistin sowie Kosten der eventuellen Schätzung der Beteiligung beim Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft. Die durch den Erbfall verursachten Kosten der Fondsgesellschaft und der Treuhand-Kommanditistin trägt jeweils der für den verstorbenen Anleger (in seiner Funktion als Kommanditist oder Treugeber) eintretende Kommanditist/Treugeber.

Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti, Kosten für die Teilnahme an den Gesellschafterversammlungen, etc. hat der Anleger selbst zu tragen. Ferner hat er die Kosten der Überweisung seiner Einlage nebst Agio zu tragen. Über die Höhe der nicht bezifferbaren Kosten ist keine Angabe möglich.

Bei nicht fristgerechter Zahlung des Anlagebetrages hat der säumige Treugeber vom Zeitpunkt der Fälligkeit an Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszins gemäß § 247 BGB zu zahlen, es sei denn, er hat die Säumnis nicht zu vertreten. Ferner trägt der säumige Treugeber sämtliche durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Einlage bzw. eines nicht fristgerecht erbrachten Agios verursachten Kosten und Schäden der Fondsgesellschaft.

Der Anleger trägt die in Bezug auf den Erwerb, das Halten und die Übertragung der Beteiligung etwa anfallenden persönlichen Steuern.

Weitere Kosten fallen für den Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft (Vermögensanlage) nicht an.

Vergütung	Bemessungsgrundlage	
einmalig	120 TEUR	pauschal
einmalig	9,0 % (5,0 %)	des platzierten Beteiligungskapitals der Fondsgesellschaft
einmalig	5,0 %	des platzierten Beteiligungskapitals der Fondsgesellschaft

Bezeichnung	Auftraggeber / Zahlungspflichtiger	Auftragnehmer / Zahlungsempfänger	Wesentliche Leistungen / Beschreibung
Kosten bei Erwerb der Immobilien			
Ankaufsgebühr ¹	Verwaltungsgesellschaft bzw. Entwicklungsgesellschaft	alt + kelber	Ankauf einer Immobilie mit einem Netto-Ankaufspreis von bis zu 1.000.000,00 EUR Ankauf einer Immobilie mit einem Netto-Ankaufspreis von 1.000.000,01 EUR bis zu 3.000.000,00 EUR Ankauf einer Immobilie mit einem Netto-Ankaufspreis von 3.000.000,01 EUR bis zu 10.000.000,00 EUR Ankauf einer Immobilie mit einem Netto-Ankaufspreis von über 10.000.000,00 EUR
Fremdkapitalvermittlung	Verwaltungsgesellschaft bzw. Entwicklungsgesellschaft	alt + kelber	Vermittlung einer Fremdfinanzierung für den Erwerb einer Immobilie

Bezeichnung	Auftraggeber / Zahlungspflichtiger	Auftragnehmer / Zahlungsempfänger	Wesentliche Leistungen / Beschreibung
Kosten während der laufenden Verwaltung			
Vermietung	Verwaltungs- gesellschaft	alt + kelber	Vermietung einer Wohneinheit
Asset-Management	Verwaltungs- gesellschaft	alt + kelber	Portfolio-Management, Betriebskostenabrechnung, Erledigung von Vertrags- und Versicherungsangelegenheiten für die Auftraggeberin
	Entwicklungsgesellschaft	alt + kelber	Portfolio-Management, Betriebskostenabrechnung, Erledigung von Vertrags- und Versicherungsangelegenheiten für die Auftraggeberin
Property-Management	Verwaltungs- gesellschaft	alt + kelber	Erhaltung der Funktions-, Betriebsfähigkeit und Sicherheit der Immobilien
	Entwicklungsgesellschaft	alt + kelber	Erhaltung der Funktions-, Betriebsfähigkeit und Sicherheit der Immobilien
Rechnungswesen	Verwaltungsgesellschaft bzw. Entwicklungsgesellschaft	alt + kelber	Rechnungswesen und Jahresabschlussarbeiten

¹ Sofern für eine Akquisition von der Verwaltungsgesellschaft bzw. der Entwicklungsgesellschaft Kosten für externe Maklerdienstleistungen aufgewendet werden, reduziert sich die Ankaufsgebühr für alt + kelber auf 1 %.

Vergütung	Bemessungsgrundlage	
einmalig je angekaufte Immobilie	2,5 %	des Investitionsvolumens (Eigenkapital und Fremdkapital ohne Anschaffungsnebenkosten und Grunderwerbsteuer)
einmalig je angekaufte Immobilie	2,0 %	des Investitionsvolumens
einmalig je angekaufte Immobilie	1,5 %	des Investitionsvolumens
einmalig je angekaufte Immobilie	1,0 %	des Investitionsvolumens
einmalig je angekaufte Immobilie	2,0 %	des Kreditbetrags

Vergütung	Bemessungsgrundlage	
einmalig je abgeschlossenen Mietvertrag	2	Nettomonatskaltmieten
monatlich	0,025 %	des zum Schluss eines jeden Monats für Investitionen aufgewendeten Eigen- und Fremdkapitals (einschließlich Transaktionskosten und Grunderwerbsteuer)
monatlich	0,0333 %	des zum Schluss eines jeden Monats für Investitionen aufgewendeten Eigen- und Fremdkapitals (einschließlich Transaktionskosten und Grunderwerbsteuer)
monatlich	5,0 %	der mietvertraglich vereinbarten Nettomonatskaltmiete
monatlich	4,0 %	der mietvertraglich vereinbarten Nettomonatskaltmiete
jährlich	0,075 %	des zum Ende eines jeden Kalenderjahres investierten Eigen- und Fremdkapitals

Bezeichnung	Auftraggeber / Zahlungspflichtiger	Auftragnehmer / Zahlungsempfänger	Wesentliche Leistungen / Beschreibung
Kosten während der laufenden Verwaltung (Fortsetzung)			
Rechnungswesen	Fondsgesellschaft	alt + kelber	Rechnungswesen und Jahresabschlussarbeiten
Rechnungswesen	Holding GmbH	alt + kelber	Rechnungswesen und Jahresabschlussarbeiten
Technische Planung und Architektenleistungen	Verwaltungsgesellschaft bzw. Entwicklungsgesellschaft	alt + kelber	Beauftragung/Koordinierung der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Ausführungsüberwachung, Abrechnung, Überwachung der Mängelbeseitigung
Fondsverwaltung	Fondsgesellschaft	DWS Finanz-Service GmbH	Fondsmanagement
Treuhandgebühr	Fondsgesellschaft	Treuhand-Kommanditistin	Treuhandverwaltung
Vergütung Komplementär	Fondsgesellschaft	WiD Wohnen in Deutschland GmbH	Übernahme der persönlichen Haftung
Vergütung Geschäftsführende Kommanditistin	Fondsgesellschaft	KUCERA Beteiligung Holding GmbH	Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und Bereitstellung der Geschäftsführung der Entwicklungsgesellschaft
Bearbeitungsgebühr für verspätete Meldung der persönlichen Sonderwerbungskosten	Anleger	Treuhand-Kommanditistin	Durch den Anleger verspätete Meldung der persönlichen Sonderwerbungskosten, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen
Übertragungsgebühr	Anleger	Treuhand-Kommanditistin	Übertragung von Beteiligungen einschließlich der Umschreibung im Handelsregister

Bezeichnung	Auftraggeber / Zahlungspflichtiger	Auftragnehmer / Zahlungsempfänger	Wesentliche Leistungen / Beschreibung
Kosten beim Verkauf von Immobilien			
Verkaufsgebühr	Verwaltungsgesellschaft	alt + kelber	Verkaufsunterstützung (Ansprache von Kaufinteressenten, Führen von Kaufvertragsverhandlungen, Durchführung des Verkaufs für die Auftraggeberin) Verkaufsunterstützung bei einem Verkauf von mehr als 75% des Gesamtportfolios (Paketverkauf) (siehe im Einzelnen Abschnitt 8.7.4)
Privatisierungsgebühren	Entwicklungsgesellschaft	alt + kelber	Erstellung eines Privatisierungskonzepts Teilung des Eigentums, Begründung von Wohneigentum und Verkaufsunterstützung Sofern die Differenz zwischen dem Netto-Verkaufserlös und dem Netto-Ankaufpreis eines einzelnen Zielinvestments mehr als 40% des Netto-Ankaufpreises beträgt, erhält die Auftragnehmerin eine Mehrerlösbeteiligung, allerdings nur sofern die bisherigen durchschnittlichen kumulierten Privatisierungsmehrerlöse über einem Schwellenwert von 40% liegen (siehe im Einzelnen Abschnitt 8.7.4).

Vergütung	Bemessungsgrundlage	
jährlich	5 TEUR	pauschal, Vergütung erhöht sich jährlich um 1,5% der Vorjahresvergütung, erstmalig im Jahr 2011
jährlich	5 TEUR	pauschal, Vergütung erhöht sich jährlich um 1,5% der Vorjahresvergütung, erstmalig im Jahr 2011
einmalig je Baumaßnahme größer 5.000 EUR	5,0 %	der Nettobaukosten
jährlich	0,30 %	des gezeichneten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft
jährlich	0,15 %	des nominalen Anlagebetrags der verwalteten Treugeber und Kommanditisten
jährlich	8 TEUR	pauschal
jährlich	26 TEUR	pauschal
einmalig	200 EUR	pauschal
einmalig je Übertragung	bis zu 1,5 %	des übertragenen nominalen Anlagebetrags, mindestens jedoch 300 EUR

Vergütung	Bemessungsgrundlage	
einmalig je verkaufte Immobilie	3,0 %	des Netto-Verkaufspreises
einmalig je verkaufte Immobilie	1,0 %	des Netto-Verkaufspreises
einmalig je Wohneinheit	250 EUR	pauschal
einmalig je privatisierter Wohneinheit	5,0 %	des Netto-Verkaufspreises
einmalig je privatisierter Immobilie	25,0 %	des Betrages, der über 140% hinausgeht

Bezeichnung	Auftraggeber/ Zahlungspflichtiger	Auftragnehmer/ Zahlungsempfänger	Wesentliche Leistungen/ Beschreibung
Gebühren für Liquidation oder teilweise Liquidation			
Liquidationsgebühr	Fondsgesellschaft	Treuhand-Kommanditistin	Durchführung der Liquidation der Fondsgesellschaft bzw. Teilliquidation (siehe § 19 Gesellschaftsvertrag)
Mehrerlösbeteiligung bei Fondsliquidation	Fondsgesellschaft	alt + kelber (60 %)	Mehrerlösbeteiligung für das Portfolio-Management, wenn die Prozentuale durchschnittliche Auszahlung über die gesamte Fondslaufzeit mehr als 5,0% beträgt (siehe im Einzelnen Abschnitt 8.7.6)
		DWS (40%)	Mehrerlösbeteiligung für Fondsverwaltungs- und Beratungsleistungen, wenn die Prozentuale durchschnittliche Auszahlung über die gesamte Fondslaufzeit mehr als 5,54% beträgt (Prognosevorbehalt); siehe im Einzelnen Abschnitt 8.7.7

Sollte die Verwaltungsgesellschaft und/oder die Entwicklungsgesellschaft bei einer Einheit des Deutsche Bank-Konzerns Fremdkapital aufnehmen, erzielt die entsprechende Einheit hieraus einen Ertrag in Abhängigkeit von den jeweils vereinbarten Konditionen.



Dresden: Weinböhlauer Straße

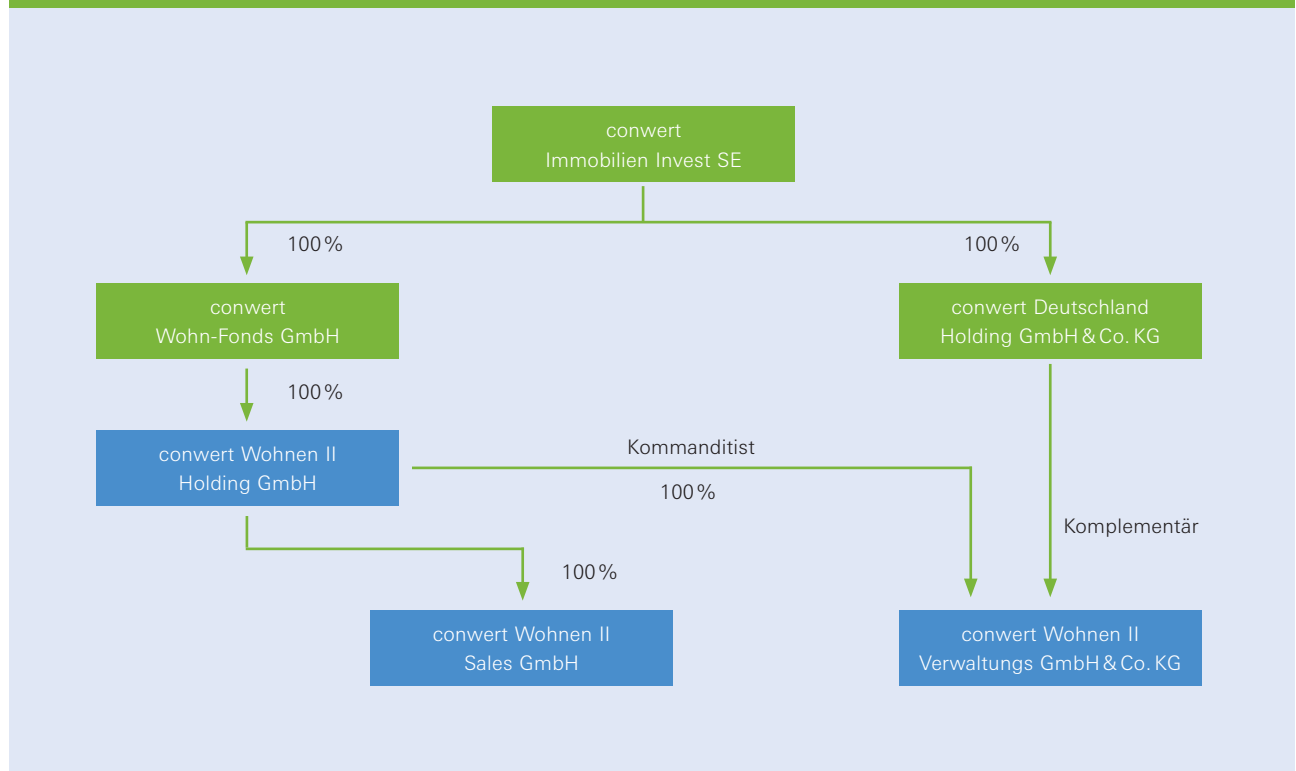
8.7.2 Kooperationsvertrag

Die Fondsgesellschaft, die DWS Finanz-Service GmbH (DWS), die conwert, die conwert Wohn-Fonds, die Holdinggesellschaft, die Entwicklungsgesellschaft, die Verwaltungsgesellschaft, alt+kelber Immobiliengruppe GmbH („alt+kelber“) und die conwert Deutschland Holding GmbH & Co. KG (die Komplementärin der Verwaltungsgesellschaft) haben am 18. August 2010 einen notariell beurkundeten Kooperationsvertrag abgeschlossen, der die nähere Zusammenarbeit der Parteien im Zusammenhang mit der Auflegung des Fonds und der Durchführung des Fondskonzepts regelt. Wesentliche Aspekte des Vertrags sind im Folgenden wiedergegeben.

Die conwert und conwert Wohn-Fonds haben sich darin bereit erklärt, der Fondsgesellschaft eine geeignete Struktur zur Durchführung des Fondskonzepts zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck hat die conwert-Gruppe im Vorfeld dieser Vereinbarung die folgende Beteiligungsstruktur (Ausgangsstruktur) aufgesetzt:

Vergütung	Bemessungsgrundlage	
einmalig	0,75 %	des Veräußerungserlöses
einmalig	25,0 %	der Differenz zwischen 5,0 % und der durchschnittlichen prozentualen jährlichen Auszahlung

Ausgangsstruktur (vereinfachte Darstellung)



conwert Wohn-Fonds und die Holdinggesellschaft haben der Fondsgesellschaft im **Kooperationsvertrag** jeweils 94,9% ihrer Beteiligungen an den Beteiligungsgesellschaften befristet und unwiderruflich zum Erwerb angeboten (siehe dazu ausführlich Kapitel 8.1). Die Anteilskaufangebote können von der Fondsgesellschaft nur insgesamt, frühestens am 1. Dezember 2010 und bis spätestens zum 30. April 2011 angenommen werden.

Grundlage der Angebote ist der dem Kooperationsvertrag als Anlage beigefügte **Anteilskauf- und Übertragungsvertrag** (siehe dazu die Erläuterungen im nachfolgenden Abschnitt 8.7.3). Die Beteiligung der Fondsgesellschaft an den Immobilien des Startportfolios – sowie später weiteren Immobilien – (zusammen auch „**Ziel-investments**“ genannt) soll nach dem für den 30. November 2010 geplanten Beitritt der Anleger mittelbar durch Annahme der Anteilskaufangebote erfolgen, und zwar durch den Erwerb von je 94,9% der Gesellschaftsanteile an der Holdinggesellschaft sowie der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft. Die jeweils verbleibenden 5,1% der Gesellschaftsanteile sollen von conwert Wohn-Fonds bzw. der Holdinggesellschaft weiter gehalten werden.

Die **Fondsgesellschaft** ist verpflichtet, die Anteilskaufangebote anzunehmen, sobald und solange folgende Voraussetzungen eingetreten sind bzw. fortbestehen.

- (a) Anleger haben Einlagen (Beteiligungskapital ohne Agio) in Höhe von mindestens 20 Mio. EUR übernommen,
- (b) diese sind spätestens zum Ende des Vormonats zur Zahlung an die Fondsgesellschaft fällig, und

- (c) die Summe aus
 - den an die Fondsgesellschaft zu leistenden Einlagen abzüglich der der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Entwicklung und Umsetzung des Fondskonzepts entstehenden Kosten und
 - den von der conwert Wohn-Fonds zu leistenden Eigenmitteln und
 - den Fremdmitteln, die den Beteiligungsgesellschaften zugesagt und bis zur jeweiligen Kaufpreisfälligkeit zur Auszahlung abrufbar sind,

reicht aus, um die Zahlung der Kaufpreise und Erwerbsnebenkosten für sämtlichen Grundbesitz, bezüglich dessen die Beteiligungsgesellschaften zu diesem Zeitpunkt rechtlich verbindliche Kaufverträge abgeschlossen oder rechtlich verbindliche Kaufangebote erhalten haben, sowie sämtliche sonstigen mit diesem Grundbesitz zusammenhängenden Zahlungsverpflichtungen im Zeitpunkt ihrer jeweiligen Fälligkeit vollständig zu erfüllen und die zur Finanzierung des Drittportfolios von Conwert Wohn-Fonds gewährten Gesellschafterdarlehen und die dazu aufgenommenen Bankdarlehen mit variabler Laufzeit zurückzuführen, und

- (d) wenn die conwert, conwert Wohn-Fonds, Holdinggesellschaft und alt+kelber ihre Verpflichtungen nach dem Kooperationsvertrag im Wesentlichen ordnungsgemäß erfüllt haben.

Bei Durchführung des Fondskonzepts soll die **Entwicklungsgesellschaft** im Einklang mit den vereinbarten Investitionskriterien zur Privatisierung geeignete Immobilien erwerben, die Privatisierungen dieser und bereits erworbener Immobilien betreiben und daraus Erlöse erwirtschaften. Wie in Abschnitt 8.6.3 dargestellt, hat die Entwicklungsgesellschaft im Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits ein unwiderrufliches Angebot zum Erwerb zweier Immobilien aus der conwert-Gruppe erhalten.

Die **Verwaltungsgesellschaft** soll im Einklang mit den vereinbarten Investitionskriterien Immobilien erwerben, die nicht zur Privatisierung geeignet sind, diese und bereits erworbene Immobilien verwalten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Wie in den Abschnitten 8.6.2 und 8.6.3 dargestellt, hat die Verwaltungsgesellschaft im Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits Kaufverträge zum Erwerb der dort bezeichneten Immobilien abgeschlossen und ein unwiderrufliches Angebot zum Erwerb diverser Immobilien aus der conwert-Gruppe erhalten. Die Funktion der Holdinggesellschaft beschränkt sich in der Zielstruktur darauf, jeweils eine Beteiligung von 5,1 % an der Verwaltungsgesellschaft und an der Entwicklungsgesellschaft zu halten.

Im Falle der Annahme der Anteilskaufangebote und des Erwerbs der Beteiligungen durch die Fondsgesellschaft stellt sich die **Zielstruktur** wie im Schaubild im Kapitel 8.1 dargestellt dar.

Zum Schutz vor möglichen grunderwerbsteuer-schädlichen Anteilsübertragungen wurde eine Haltefristvereinbarung („**Lock-up-Vereinbarung**“) mit folgendem Inhalt getroffen: Demzufolge garantiert conwert Wohn-Fonds gegenüber der Fondsgesellschaft und gegenüber den Beteiligungsgesellschaften, dass sie ihren verbliebenen Geschäftsanteil von 5,1 % an der Holdinggesellschaft für die Dauer eines Zeitraums, der mit dem Vollzug des Anteilsübergangs beginnt und fünf Jahre und einen Monat nach dem Erwerb des letzten Zielinvestments durch die Verwaltungsgesellschaft endet, halten und nicht darüber verfügen wird. Eine gleichlautende Garantie hat auch die Holdinggesellschaft in Bezug auf die beiden von ihr gehaltenen Beteiligungen von jeweils 5,1 % an der Entwicklungsgesellschaft und der Verwaltungsgesellschaft abgegeben.

conwert, die Konzernmuttergesellschaft der conwert-Gruppe, hat ferner die Garantie dafür

übernommen, dass die aufgrund des Kooperationsvertrags von Unternehmen der conwert-Gruppe gegenüber den Beteiligungsgesellschaften und der Fondsgesellschaft geschuldeten Leistungen erbracht und die darin enthaltenen Verpflichtungen und Zusagen eingehalten werden. Bezüglich alt + kelber hat conwert sich abweichend hiervon dazu verpflichtet, darauf hinzuwirken, dass die aufgrund der Kooperationsvereinbarung von alt+kelber gegenüber den Beteiligungsgesellschaften und der Fondsgesellschaft geschuldeten Leistungen erbracht und die darin enthaltenen Verpflichtungen und Zusagen eingehalten werden.

conwert Wohn-Fonds und Holdinggesellschaft haben sich des Weiteren gegenüber der Fondsgesellschaft zur Einhaltung von diversen **Kooperationspflichten** verpflichtet, die im Wesentlichen eine ordnungsgemäße, den Investitionskriterien entsprechende Geschäftstätigkeit der Beteiligungsgesellschaften für den Zeitraum bis zum möglichen Erwerb von je 94,9 % der Anteile an diesen Gesellschaften gewährleisten sollen. Geschäftsaktivitäten sollen insoweit nur nach Maßgabe der gesondert abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträge und dem darin geschilderten Investitionsprozess bzw. den Investitionskriterien getroffen werden. Wichtige Entscheidungen wie etwa die Investitionsentscheidungen stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Fondsgesellschaft.

conwert Wohn-Fonds verpflichtet sich für den Zeitraum bis zum Anteilserwerb, die Beteiligungsgesellschaften mit finanziellen Mitteln in der erforderlichen Höhe auszustatten, um die beim Erwerb der Zielinvestments anfallenden Kaufpreise und die Grunderwerbsteuer sowie alle Kosten des Erwerbs der Zielinvestments einschließlich von Grundbuch- und Notargebühren und die Kosten der laufenden Verwaltung der Beteiligungsgesellschaften begleichen zu können. Insbesondere muss Conwert Wohn-Fonds die restlichen, nicht

durch Bankdarlehen finanzierten Teile des Kaufpreises für das Drittportfolio finanzieren, wobei angestrebt ist, dass für die Finanzierung von 60 % des Kaufpreises Bankdarlehen mit Festlaufzeit von zehn Jahren und für die Finanzierung von 20 % des Kaufpreises Bankdarlehen mit variabler Laufzeit aufgenommen werden sollen. Hierzu zählt unter anderem die Bereitstellung einer **Anschubfinanzierung** bis zu 5 Mio. EUR, die die Conwert Wohn-Fonds der Holdinggesellschaft in Form eines unverzinslichen Gesellschafterdarlehens bereitstellt. Die Laufzeit des Darlehens beträgt maximal 364 Tage. Die Mittel dienen der Begleichung der zum Erwerb der anfänglichen Zielinvestments anfallenden Kaufpreise (anteilig, soweit nicht durch Bankdarlehen finanziert), der Grunderwerbsteuer sowie der Erwerbsnebenkosten. Das Darlehen wird nach Aufforderung und Nachweis der zu begleichenden Aufwendungen der Holdinggesellschaft ausgezahlt. Das Darlehen wird zwei Wochen nach Fälligkeit der Kaufpreise nach dem Anteilskauf- und Übertragungsvertrag fällig. Es ist vorgesehen, dass die Holdinggesellschaft diese Mittel teils der Entwicklungsgesellschaft und teils der Verwaltungsgesellschaft ebenfalls im Wege eines unverzinslichen Gesellschafterdarlehens weiterreichen wird. Die Gesellschafterdarlehen sollen, nach Beitritt der Anleger, aus dem eingeworbenen Beteiligungskapital wieder zurückgeführt werden.

Da der Erwerb des Drittportfolios durch Conwert Wohn-Fonds finanziert wird, soll das wirtschaftliche Ergebnis der Holdinggesellschaft, der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft bis zum geplanten Erwerb der Anteile an den Beteiligungsgesellschaften durch die Fondsgesellschaft der Conwert Wohn-Fonds zustehen. Zu diesem Zweck ist es Conwert Wohn-Fonds und der Holdinggesellschaft bis zu dem genannten Zeitpunkt gestattet, Beträge bis zur Höhe der eingegangenen bzw. fälligen Mietforderungen abzüglich der für die laufende Verwaltung und

Bewirtschaftung anfallenden Kosten und Verbindlichkeiten aus der jeweiligen Portfoliogesellschaft zu entnehmen.

Bei Durchführung des Fondskonzepts soll zudem **alt + kelber** als Asset Manager unterschiedliche Leistungen u. a. im Bereich des Asset- und Property Managements erbringen. Zeitgleich mit dem Abschluss des Kooperationsvertrags hat alt + kelber dazu mit der Fondsgesellschaft, der Verwaltungsgesellschaft, der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft **Geschäftsbesorgungsverträge** abgeschlossen, die nachstehend unter Abschnitt 8.7.4 ff. näher beschrieben werden. Im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebotes unterstützt alt + kelber die DWS bei Prospektierung und Vertrieb. alt + kelber hat sich ferner verpflichtet, während der Investitionsphase, längstens bis zum 31. Dezember 2011, geeignete Immobilien vor einer etwaigen Vermittlung an Dritte den Beteiligungsgesellschaften als potentielle Zielinvestments anzubieten, sofern diese den Investitionskriterien der Entwicklungs- bzw. der Verwaltungsgesellschaft entsprechen.

Bezüglich des **Haftungsmaßstabs** wurde folgende Regelung vereinbart: Im Falle von Pflichtverletzungen haften die Parteien des Kooperationsvertrags nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Jedoch haftet alt + kelber für Pflichtverletzungen im Falle einfacher Fahrlässigkeit für die während eines Kalenderjahres eingetretenen Schäden bis zur Höhe der jährlichen Versicherungssumme ihrer Betriebshaftpflichtversicherung, mindestens jedoch bis zur Höhe von 3 Mio. EUR pro Schadensfall und 6 Mio. EUR pro Kalenderjahr. Für unmittelbare Vermögensschäden haftet alt + kelber bis zur Höhe der jährlichen Versicherungssumme ihrer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, mindestens jedoch bis zur Höhe von 500 TEUR pro Schadensfall und 3 Mio. EUR pro Kalenderjahr. Eine inhaltlich entsprechende Regelung wurde auch für die Geschäftsbesorgungsleistungen

von alt + kelber in den Geschäftsbesorgungsverträgen (siehe unten in den Abschnitten 8.7.4, 8.7.5 und 8.7.6) vereinbart.

Mit alt + kelber wurde im Kooperationsvertrag ferner Exklusivität hinsichtlich der Vermittlung von Immobilien vereinbart. Danach ist alt + kelber die Vermittlung von Immobilien an Dritte während der Investitionsphase des Fonds nur gestattet, sofern diese zuvor bereits erfolglos den Portfoliogesellschaften als potentielle Zielinvestments angeboten wurden. Ein solches vorheriges Angebot ist jedoch nur notwendig, wenn das entsprechende Objekt den Investitionskriterien der Portfoliogesellschaften entspricht. Nicht als Dritte im Sinne der Exklusivitätsklausel sind die Portfoliogesellschaften des Fonds DWS ACCESS Wohnen sowie die Fondsgesellschaft DWS ACCESS Wohnen GmbH & Co. KG anzusehen.

Für die **Bereitstellung und Vorfinanzierung der Beteiligungs- und Ankaufsstruktur** zur Umsetzung des Fondskonzepts erhält die conwert Wohn-Fonds eine einmalige Vergütung, die im Falle der Durchführung des Fondskonzeptes durch Erwerb der Beteiligungen an den Beteiligungsgesellschaften von der Fondsgesellschaft zu tragen ist und dann 120 TEUR zzgl. Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe beträgt. Weitere Vergütungen erhält conwert Wohn-Fonds nach dem Kooperationsvertrag nicht. Sollte das Fondskonzept nicht umgesetzt werden oder das Anteilskaufangebot von der Fondsgesellschaft nicht spätestens bis zum 30. April 2011 angenommen worden sein, oder die Fondsgesellschaft rückabgewickelt werden, endet der Kooperationsvertrag vorzeitig. In diesen Fällen trägt die Anbieterin die einmalige Vergütung der conwert Wohn-Fonds. Sie beträgt dann 100 TEUR zzgl. MwSt.

Im Übrigen endet die Kooperationsvereinbarung, wenn die Haltefristen der o.g. Lock-up-Vereinbarungen abgelaufen sind (fünf Jahre und einen

Monat nach dem Erwerb des letzten Zielinvestments durch die Beteiligungsgesellschaften).

8.7.3 Anteilskauf- und Übertragungsvertrag

Nimmt die Fondsgesellschaft die Anteilskaufangebote bis zum 30. April 2011 an, so kommt der nachfolgend näher beschriebene **Anteilskauf- und Übertragungsvertrag** zustande.

Gegenstand des Vertrages sind die im Kapitel 8.1 beschriebenen **Beteiligungen von je 94,9%** an den drei Beteiligungsgesellschaften. Die Fondsgesellschaft als Käuferin hat einen Kaufpreis von 118.719,90 EUR an die conwert Wohn-Fonds für 94,9% der Anteile an der Holdinggesellschaft zu zahlen. Ferner zahlt die Fondsgesellschaft an die Holdinggesellschaft einen Kaufpreis von 23.725,00 EUR für den 94,9%-igen Anteil an der Entwicklungsgesellschaft sowie 94.994,90 EUR für den 94,9%-igen Kommanditanteil an der Verwaltungsgesellschaft. Die beiden letztgenannten Kaufpreise werden von der Holdinggesellschaft vereinnahmt, so dass die Fondsgesellschaft hieran nach Erwerb der Anteile an der Holdinggesellschaft zu 94,9% wirtschaftlich berechtigt sein wird. Mit Übernahme der Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft tritt die Fondsgesellschaft als Komplementärin in diese Gesellschaft ein und führt die ehemalige Kommanditbeteiligung als Vermögenseinlage des persönlich haftenden Gesellschafters fort. Die bisherige Komplementärin, die conwert Deutschland Holding GmbH & Co. KG, scheidet sodann ohne Entschädigung aus der Verwaltungsgesellschaft aus.

Die Verkäuferin conwert Wohn-Fonds hat für jede der drei Beteiligungsgesellschaften eine **Eigenkapitalgarantie** abgegeben. Auf Basis von Stichtagsabschlüssen zum Übertragungsstichtag wird ermittelt, ob und ggf. in welchem Umfang Ausgleichsansprüche bestehen. Im Falle von etwaigen Eigenkapitalminderungen, die auf nicht erlaubte Geschäftsaktivitäten im Sinne des

Kooperationsvertrags zurückzuführen sind und zu einer Verletzung der Eigenkapitalgarantie führen, hätte conwert Wohn-Fonds den Differenzbetrag in bar im Wege einer Zuzahlung in das Eigenkapital der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft auszugleichen.

Die Fondsgesellschaft hat das Recht, jeden Stichtagsabschluss und die Berechnung des Eigenkapitals der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft auf eigene Kosten durch einen von ihr beauftragten Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen. Bei Streitigkeiten zwischen den Parteien kann es auf Antrag einer Partei zur Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers als Schiedsgutachter kommen, dessen Entscheidung verbindlich ist.

Die Verkäuferin conwert Wohn-Fonds hat zudem bezüglich der verkauften Beteiligungen Garantien abgegeben, die sich unter anderem auf die Geschäfte, das Vermögen und die Rechtsverhältnisse der Gesellschaften beziehen, und eine Freistellungserklärung für bestimmte Steuersachverhalte aus der Zeit vor dem Abschluss des Kooperationsvertrags sowie für Steueransprüche, die nicht auf erlaubten Geschäftsvorfällen beruhen, erteilt.

8.7.4 Geschäftsbesorgungsverträge der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft mit alt + kelber

Die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft (jeweils als Auftraggeber) haben im Rahmen des Kooperationsvertrags am 18. August 2010 mit alt + kelber (als Auftragnehmer) in Teilen identische **Geschäftsbesorgungsverträge** geschlossen, die nachstehend beschrieben werden. Wesentliche Abweichungen der Leistungs- und Vergütungsparameter werden gesondert aufgeführt.

Beide Verträge unterliegen den nachträglichen Änderungen und Anpassungen durch die Vertragsparteien.

Während der **Investitionsphase** wird alt + kelber unter Beachtung der Vorgaben für den Investitionsprozess und die Investitionskriterien (siehe Kapitel 6.2 und 6.3) die darin beschriebenen Aufgaben wahrnehmen, insbesondere die Immobilienerwerbe vorbereiten, der Geschäftsleitung Entscheidungsempfehlungen geben und bei positivem Votum die Erwerbe durchführen. Hierzu zählt ferner die Finanzierungsvermittlung.

In der **Phase der laufenden Verwaltung** wird alt + kelber Leistungen im Rahmen des Portfolio Managements und des Property Managements erbringen. Zum Portfolio Management zählen insbesondere die Vermietungs- und Verwaltungsaufgaben einschließlich der Erfassung des Instandhaltungsbedarfs und die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen sowie die Betreuung von Vertrags- und Versicherungsangelegenheiten, die im Zusammenhang mit den Immobilien der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft stehen. Zum Property Management zählen insbesondere Maßnahmen zur Erhaltung der Funktions- und Betriebsfähigkeit und Sicherheit der Objekte sowie technische und wirtschaftliche Analysen von Modernisierungen, Sanierungen und Investitionen sowie die örtliche Verwaltung. Im Falle der Entwicklungsgesellschaft kommen spezifische Aufgaben im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsverwaltung hinzu. Darüber hinaus wird alt + kelber technische Planungen und Architektenleistungen erbringen und das Rechnungswesen der Gesellschaften führen.

Die Leistungen von alt + kelber während der **Desinvestitionsphase** sind in Abschnitt 3.4.3 (Desinvestitionsprozess) beschrieben und umfassen insbesondere Leistungen bei der Veräuße-

rung der Immobilien. Im Falle der Entwicklungsgesellschaft beziehen sich diese Leistungen auf die beabsichtigte Privatisierung von Objekten, mithin die Teilung des Eigentums nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und die anschließende Veräußerung der Wohnungen.

Für ihre Leistungen erhält alt+kelber die nachfolgend aufgeführten Vergütungen zuzüglich Umsatzsteuer (soweit diese kraft gesetzlicher Bestimmung anfällt), die gegenüber der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft gleichermaßen anfallen:

- » Für den Ankauf einer Immobilie erhält alt+kelber von der jeweiligen Auftraggeberin eine einmalige Gebühr, gestaffelt nach dem Investitionsvolumen (Eigenkapital und Fremdkapital ohne Transaktionskosten und Grunderwerbsteuer). Beträgt das Investitionsvolumen der Immobilie bis zu 1 Mio. EUR, erhält alt+kelber 2,5% des Investitionsvolumens, bei einem Investitionsvolumen zwischen 1.000.000,01 und 3.000.000,00 EUR 2% des Investitionsvolumens, bei einem Investitionsvolumen zwischen 3.000.000,01 und 10.000.000,00 EUR 1,5% des Investitionsvolumens und bei einem Investitionsvolumen von über 10 Mio. EUR 1% des Investitionsvolumens. Sofern für eine Akquisition Kosten für externe Maklerdienstleistungen aufgewendet werden, reduziert sich die Ankaufsgebühr für alt+kelber auf 1%. Für den Erwerb von Immobilien aus dem conwert-Portfolio fällt keine Akquisitionsvergütung an.
- » Darüber hinaus erhält alt+kelber für die Fremdfinanzierungsvermittlung eine Vergütung in Höhe von 2,0% des jeweiligen Kreditbetrages.
- » Im Rahmen eventuell anfallender Baumaßnahmen, deren Baukosten mehr als 5 TEUR

betragen, erhält alt+kelber für die Beauftragung und Koordinierung der technischen Planung und von Architektenleistung eine einmalige Vergütung in Höhe von 5% der Nettobaukosten.

- » Für die Übernahme des Rechnungswesens erhält alt+kelber jährlich jeweils eine Gebühr in Höhe von 0,075% des für Investitionen aufgewendeten Eigen- und Fremdkapitals.

Für die Leistungen gegenüber der Verwaltungsgesellschaft fallen zudem folgende Vergütungen an:

- » Für das Asset Management erhält alt+kelber eine monatliche Pauschalvergütung in Höhe von 0,025 % des für Investitionen zum Monatschluss insgesamt aufgewendeten Eigen- und Fremdkapitals (einschließlich Transaktionskosten und Grunderwerbsteuer). Die Vergütung wird alle zwei Jahre entsprechend den Änderungen des vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland ermittelten monatlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) jeweils zum 1. Januar (jedoch nicht vor dem 1. Januar 2013) angepasst, soweit die Mietpreissteigerungen für das Verwaltungsportfolio im Durchschnitt mehr als 1,9% p.a. betragen haben. Die Anpassung erfolgt im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der VPI (Basisjahr 2005 = 100) im Dezember des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Stand im Monat, in dem dieser Vertrag beginnt, bzw. – für die zweite und alle nachfolgenden Anpassungen – gegenüber dem Stand verändert hat, welcher der jeweils letzten Anpassung der jährlichen Vergütung zugrunde gelegen hat.
- » Für das Property-Management erhält alt+kelber monatlich 5% der vertraglich vereinbarten Nettomonatskaltmieten.
- » Für jeden abgeschlossenen Mietvertrag erhält alt+kelber pauschal zwei Nettomonatskaltmieten.

- » Für den Verkauf von Immobilien erhält alt + kelber eine Vergütung von 3% des jeweiligen Netto-Verkaufspreises der Immobilien bzw. 1% der Netto-Verkaufspreise im Falle eines Verkaufs von mehr als 75% des Gesamtportfolios. Für den Verkauf von Immobilien des conwert-Portfolios gilt dies nur dann und insoweit, als der Nettoverkaufserlös nach Abzug der Gebühr den bei Erwerb gezahlten Netto-kaufpreis übertrifft.

Für die Leistungen gegenüber der Entwicklungsgesellschaft fallen zudem folgende Vergütungen an:

- » Für das Asset-Management erhält alt + kelber eine monatliche Vergütung in Höhe von 0,0333% des zum Schluss des Kalendermonats für Investitionen insgesamt aufgewendeten Eigen- und Fremdkapitals.
- » Für das Property-Management erhält alt+kelber monatlich 4% der Nettomonatskaltmieten.
- » Für die Privatisierung von Objekten erhält alt + kelber folgende Vergütungen (für Immobilien des conwert-Portfolios jedoch nur und insoweit, als der Nettoverkaufserlös nach Abzug der Gebühr den beim Erwerb gezahlten Nettokaufpreis übertrifft): Für die Erarbeitung eines Privatisierungskonzeptes erhält alt + kelber jeweils 250 EUR pro Wohnung. Ferner erhält alt + kelber eine Basisvergütung von 5% des Netto-Verkaufspreises der privatisierten Wohneinheit. Hinzu kommt ggf. eine Erfolgsvergütung in Abhängigkeit vom Vertriebs Erfolg. Sofern der tatsächlich erzielte Privatisierungsmehrerlös, also die Differenz zwischen dem Netto-Verkaufserlös (exklusive Erwerbsnebenkosten und Steuern) und dem Netto-Ankaufpreis (exklusive Erwerbsnebenkosten und Steuern) eines einzelnen Zielinvestments mehr als 40 % des Netto-Ankaufpreises beträgt, erhält die alt + kelber unter bestimmten Voraus-

setzungen eine einmalige Vergütung in Höhe von 25% des Privatisierungsmehrerlöses, der über 40 % des Netto-Ankaufpreises des betreffenden Zielinvestments (Einzelbetrachtung) hinausgeht. Der Vergütungsanspruch entsteht allerdings insbesondere nur dann, wenn der Veräußerungsvorgang einschließlich des Verkaufs aller Wohnungen des jeweiligen Objektes und Eingang sämtlicher Kaufpreise abgeschlossen ist und die bisherigen durchschnittlichen kumulierten Privatisierungsmehrerlöse über einem Schwellenwert von 40 % (Gesamt-betrachtung) liegen.

Die Haftung des Auftragnehmers ist beschränkt (siehe hierzu Abschnitt 4.2.3). Die Geschäftsbesorgungsverträge laufen bis zum 31. Dezember 2023 und können innerhalb dieses Zeitraums nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Sie enden mit der Liquidation der jeweiligen Auftraggeberin. Jede Auftraggeberin hat eine Verlängerungsoption von drei Mal drei Jahren. Zur Haftungsbeschränkung von alt + kelber bei einfacher Fahrlässigkeit siehe bereits in Abschnitt 8.7.2.

8.7.5 Geschäftsbesorgungsvertrag der Holdinggesellschaft mit alt + kelber

Die Holdinggesellschaft (als Auftraggeber) und alt + kelber (als Auftragnehmer) haben am 18. August 2010 einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Leistungsgegenstand sind u. a. das Beteiligungsmanagement und das Rechnungswesen. Die Vergütung beträgt 5 TEUR pro Jahr zzgl. MwSt. und erhöht sich ab 2012 jährlich um 1,5%. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2023.

8.7.6 Geschäftsbesorgungsvertrag der Fondsgesellschaft mit alt + kelber

Die Fondsgesellschaft (als Auftraggeber) und alt + kelber (als Auftragnehmer) haben am 18. August 2010 ebenfalls einen Geschäftsbesor-

gungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag betrifft u. a. Leistungen in den Bereichen Beteiligungsmanagement, Rechnungswesen und Portfoliomanagement.

Für die Leistungen in den Bereichen Beteiligungsmanagement und Rechnungswesen beträgt die Vergütung 5 TEUR pro Jahr zzgl. MwSt. und erhöht sich ab 2012 jährlich um 1,5%.

Ferner hat alt + kelber nach Maßgabe folgender Vereinbarung Anspruch auf eine zusätzliche einmalige Vergütung, die am Erfolg des Fondskonzepts bemessen wird. Sollte die Prozentuale durchschnittliche Auszahlung (wie nachfolgend definiert) mehr als 5,0% betragen, erhalten alt + kelber und die DWS Finanz-Service GmbH (nachfolgend „DWS“) zusammen mit Verkauf des letzten Zielinvestments unter den nachfolgenden Voraussetzungen eine **erfolgsabhängige Vergütung** („Mehrerlösbeteiligung“). Die Mehrerlösbeteiligung errechnet sich aus dem maßgeblichen Auszahlungsfaktor multipliziert mit dem Gesamten Auszahlungsbetrag.

alt + kelber hat Anspruch auf einen Anteil in Höhe von 60% der so errechneten Mehrerlösbeteiligung. Den verbleibenden Anteil von 40% erhält die DWS nach Maßgabe eines gesondert abzuschließenden Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Fondsgesellschaft (siehe dazu und zu dem mit der DWS zusätzlich vereinbarten Prognosevorbehalt Abschnitt 8.7.7).

„Anleger“ sind alle Treugeber und Direktkommanditisten der Fondsgesellschaft.

„Prozentuale durchschnittliche Auszahlung“ ist das Verhältnis (ausgedrückt in Prozent) des Betrags der Annualisierten durchschnittlichen Auszahlung zu dem Gesamtbetrag der Kapitalanteile (nominal) der Anleger (ohne Agio).

„Annualisierte durchschnittliche Auszahlung“ ist der Gesamte Auszahlungsbetrag dividiert durch die Fondslaufzeit in Monaten multipliziert mit zwölf.

„Gesamter Auszahlungsbetrag“ ist die Summe aller Auszahlungen an die Anleger einschließlich etwaiger Teilliquidationszahlungen und des tatsächlich an die Anleger auszuzahlenden Liquidationserlöses (Abschläge und Schlussverteilungsguthaben) vor Berücksichtigung der Mehrerlösbeteiligung, abzüglich der Summe der Kapitalanteile (nominal) der Anleger (ohne Agio).

Als „Fondslaufzeit“ im Sinne der hier aufgeführten Definitionen gilt – aufgerundet auf volle Monate – der Zeitraum vom Platzierungsschluss bis zum Eingang des Kaufpreises für das letzte veräußerte Zielinvestment, auch wenn die Verteilung des Liquidationsüberschusses an die Anleger im Zuge der ordnungsgemäßen Abwicklung der Fondsgesellschaft erst später erfolgt.

Bsp.: Ausschüttung an die Anleger in Summe über die Fondslaufzeit: 80 Mio. EUR, ein Liquidationserlös aus dem Verkauf der Zielinvestments: 120 Mio. EUR; Summe der Kapitalanteile (nominal) der Anleger (ohne Agio) i. H. v. 100 Mio. EUR; Fondslaufzeit: 120 Monate. Der Gesamte Auszahlungsbetrag errechnet sich mit 200 Mio. EUR, abzüglich 100 Mio. EUR und beträgt somit 100 Mio. EUR. Die Annualisierte durchschnittliche Ausschüttung beträgt 100 Mio. EUR geteilt durch 120 Monate, mal zwölf, und ergibt somit 10 Mio. EUR. Die Prozentuale durchschnittliche Auszahlung beträgt daher 10,0%.

Der „Auszahlungsfaktor“ beträgt 25% der Differenz zwischen 5% und der Prozentualen durchschnittlichen Auszahlung (ausgedrückt in Prozent) mal die Fondslaufzeit geteilt durch zwölf.

Bsp.: Aufgrund der oben ermittelten Prozentualen durchschnittlichen Auszahlung ergibt sich ein

Auszahlungsfaktor von 12,5%. Beträgt der Gesamte Auszahlungsbetrag 100 Mio. EUR, ergibt sich mithin eine Mehrerlösbeteiligung von insgesamt 12,5 Mio. EUR. Der auf den Auftragnehmer alt + kelber entfallende Anteil hieran beträgt 60%, mithin 7,5 Mio. EUR.

Die Mehrerlösbeteiligung wird zum Zeitpunkt des Verkaufs des letzten Zielinvestments vorläufig ermittelt und mit Beendigung der Liquidation der Fondsgesellschaft endgültig festgelegt. Für Zwecke der vorläufigen Ermittlung der Mehrerlösbeteiligung wird der erwartete Liquidationserlös nach dem Verkauf des letzten Zielinvestments zunächst geschätzt. Ein Abschlag von 80 % auf den 60%-igen Anteil des Auftragnehmers an der prognostizierten Mehrerlösbeteiligung wird sodann innerhalb von sechs Wochen nach dem Verkauf des letzten Zielinvestments (Eingang der letzten Kaufpreiszahlung) an den Auftragnehmer ausgezahlt, die restlichen 20% erhält der Auftragnehmer im Zuge des weiteren Fortschritts der Liquidation des Fonds, ggf. in mehreren Abschlags- bzw. Teilbeträgen. Mit Abschluss der Liquidation der Fondsgesellschaft (d.h. in der Regel mit der Schlussverteilung an die Anleger) wird die Höhe der Mehrerlösbeteiligung endgültig festgelegt. Sollte sich der Liquidationserlös gegenüber der Prognose ändern, ändert sich die Mehrerlösbeteiligung und demzufolge der dem Auftragnehmer zustehende Anteil daran entsprechend. Etwaige Überzahlungen sind von alt + kelber zu erstatten.

Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2023.

8.7.7 Geschäftsbesorgungsvertrag der Fondsgesellschaft mit der DWS Finanz-Service GmbH

Die Fondsgesellschaft (als Auftraggeberin) hat am 12. August 2010 mit der DWS Finanz-Service GmbH (als Auftragnehmerin; nachfolgend „DWS“) einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die **laufende Verwaltung der Fondsgesellschaft** abgeschlossen. Zu den Aufgaben der allgemeinen

Fondsverwaltung gehören unter anderem die Führung des gesellschaftsbezogenen Rechnungswesens, das Erstellen der Jahresplanung, die Prüfung der jährlichen Businessplanung des Asset-Managers, die Benachrichtigung der Gesellschafter über das Ergebnis des Geschäftsjahres, das Liquiditätsmanagement, die Unterstützung der Fondsgeschäftsführung im Zusammenhang mit Auszahlungen an die Gesellschafter, die technische und organisatorische Vorbereitung und Durchführung von Gesellschafterversammlungen sowie Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren und die Korrespondenz mit den Gesellschaftern. Zu den Aufgaben im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien gehören insbesondere die Prüfung der Entscheidungsvorlagen des Asset-Managers und die Unterstützung der Geschäftsleitung beim An- und Verkaufsprozess.

Für ihre Leistungen erhält die Auftragnehmerin für das Geschäftsjahr 2010 eine Vergütung (jeweils zzgl. Umsatzsteuer) von 0,05% des am 15. Dezember 2010 gezeichneten Kommanditkapitals und ab dem Geschäftsjahr 2011 eine Vergütung in Höhe von 0,3% des zum 31. Dezember 2011 gezeichneten Kommanditkapitals (jeweils Summe der Kapitalanteile ohne Agio). Ab dem Geschäftsjahr 2012 erhöht sich diese Gebühr um 2% p.a.

Ferner hat die DWS unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf eine zusätzliche einmalige Vergütung, die am Erfolg des Fonds-konzepts bemessen wird. Sollte die Prozentuale durchschnittliche Auszahlung (wie oben im Kapitel 8.7.6 definiert) mehr als 5% betragen, erhalten alt + kelber und die DWS zusammen mit Verkauf des letzten Zielinvestments unter den bestimmten Voraussetzungen eine **erfolgsabhängige Vergütung** („Mehrerlösbeteiligung“). DWS hat Anspruch auf einen Anteil in Höhe von 40% der Mehrerlösbeteiligung, der jedoch im Interesse eines möglichst prognosegemäßen Verlaufs des Fondskonzepts insgesamt unter dem Vorbehalt

steht, dass nach Berücksichtigung des 60%-igen Anteils von alt + kelber (gemäß dem gesondert zwischen der Fondsgesellschaft und alt + kelber abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag) sowie des auf die DWS entfallenden Anteils an der Mehrerlösbeteiligung eine Prozentuale durchschnittliche Auszahlung von mehr als 5,54% (dies entspricht dem in der Prognoserechnung angenommen Wert) verbleibt (**Prognosevorbehalt**). Gegebenenfalls reduziert sich der Anteil der DWS an der Mehrerlösbeteiligung in dem Umfang, der erforderlich ist, damit die Prozentuale durchschnittliche Auszahlung nach Berücksichtigung der Anteile von alt + kelber und DWS an der Mehrerlösbeteiligung noch über dem Prognosewert liegt. Den verbleibenden Anteil von 60% erhält alt + kelber nach Maßgabe eines gesondert abzuschließenden Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Fondsgesellschaft. Die Voraussetzungen des Anspruchs auf die Mehrerlösbeteiligung und die konkrete Berechnung sind im Übrigen oben unter Abschnitt 8.7.6 detailliert geschildert.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag kann erstmals zum 31. Dezember 2023 mit einer Frist von sechs Monaten schriftlich gekündigt werden. Erfolgt keine Kündigung, verlängert sich der Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr, sofern er nicht schriftlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres gekündigt wird. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Auflösung (Liquidationseröffnung) der Fondsgesellschaft. Die Haftung der Auftragnehmerin ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

8.7.8 Geschäftsbesorgungsvertrag der Entwicklungsgesellschaft mit der DWS Finanz-Service GmbH

Die Entwicklungsgesellschaft (als Auftraggeberin) hat am 12. August 2010 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der DWS Finanz-Service GmbH (als Auftragnehmerin; nachfolgend „DWS“) abgeschlossen, aufgrund dessen die Auftragnehmerin

im Rahmen des Investitionsprozesses für die Auftraggeberin die Entscheidungsvorlagen des Asset-Managers der Auftraggeberin zum Ankauf oder zum Verkauf von Zielinvestments sowie der Privatisierung prüft. Ferner prüft die Auftragnehmerin die jährliche Businessplanung und ggf. weitere Dokumente (z. B. Nachträge zur jährlichen Businessplanung etc.) des Asset-Managers der Auftraggeberin. Die Leistungen der Auftragnehmerin sind mit der Vergütung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag über die laufende Fondsverwaltung zwischen der Fondsgesellschaft und der Auftragnehmerin (siehe Abschnitt 8.7.7) abgegolten. Der Vertrag kann erstmals mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 gekündigt werden. Er endet jedoch, wenn die Privatisierungsprozesse abgeschlossen sind oder die Liquidation der Auftraggeberin eingeleitet wurde. Die Haftung der DWS ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

8.7.9 Vertrag über die Vermittlung von Beteiligungskapital der Fondsgesellschaft mit der DWS Finanz-Service GmbH und der Treuhand-Kommanditistin

Die Fondsgesellschaft (als Auftraggeberin) hat mit der DWS Finanz-Service GmbH (als Auftragnehmerin; nachfolgend „DWS“) unter Beteiligung der Treuhand-Kommanditistin am 12. August 2010 einen Vertrag über die Vermittlung von Beteiligungskapital geschlossen. Die Auftragnehmerin verpflichtet sich darin als Dienstleisterin gegenüber der Fondsgesellschaft und der Treuhand-Kommanditistin, unter Ausnutzung der ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nach besten Kräften darauf hinzuwirken, dass in größtmöglichem Umfang Gesellschaftskapital zu einem Preis in Höhe des Nominalbetrages der jeweiligen Beteiligung zzgl. eines Agios in Höhe von 5% vermittelt wird.

Die Auftragnehmerin hat gegen die Fondsgesellschaft aus ihrer Vermittlungsdienstleistung gegenüber der Fondsgesellschaft einen Anspruch auf Zahlung einer Vermittlungsgebühr in Höhe von 9%

des im Zuge der Kapitalerhöhung durch die Auftragnehmerin vermittelten Gesellschaftskapitals (gezeichnete Kapitalanteile ohne Agio). Die Vergütung ist nach Durchführung der Kapitalerhöhung zahlbar, d. h. nach Beitritt der Kommanditisten, nicht jedoch vor dem 30. November 2010. Die DWS ist berechtigt, weitere Vertriebspartner im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft mit der Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu beauftragen, die dann die Vermittlungsleistungen der Fondsgesellschaft gegenüber direkt erbringen und direkt von der Fondsgesellschaft vergütet werden. Der Vertrag endet, sobald die Auftragnehmerin Beteiligungen in der maximalen Höhe von bis zu 250 Mio. EUR vermittelt hat, spätestens mit Platzierungsschluss.

8.7.10 Vertrag über Konzeption und Marketing mit der DWS Finanz-Service GmbH

Die Fondsgesellschaft (als Auftraggeberin) hat mit der DWS Finanz-Service GmbH (als Auftragnehmerin; nachfolgend „DWS“) am 12. August 2010 einen Vertrag über die Erstellung der Fondskonzeption und die Erbringung von Marketingleistungen geschlossen. Zu den Konzeptionsaufgaben gehören insbesondere die Projektsteuerung, die Konzeption, die Erarbeitung der Beteiligungsstruktur, die Auswahl des Asset Managers, die Erstellung des Fondskonzeptes sowie die Prognoserechnung. Marketingaufgaben sind unter anderem die Erstellung, der Druck und der Versand des Verkaufsprospekts, die Beauftragung und Begleitung der Prospektprüfung durch die BaFin, Werbung sowie sonstige Marketing- und Vertriebsmaßnahmen. Ferner beauftragt die Auftragnehmerin Sachverständige mit der Bewertung von für das Startportfolio vorgesehenen Immobilien. Der Auftragnehmerin ist es gestattet, ihre Aufgaben Dritten ganz oder teilweise zur Ausführung zu übertragen. Die Kosten Dritter gehen zu Lasten der Auftragnehmerin. Soweit die Auftragnehmerin Sachverständige mit der Bewertung von für das

Startportfolio vorgesehenen Immobilien beauftragt hat, erhält sie die Kosten von der Fondsgesellschaft auf Nachweis erstattet. Die Beauftragung von Sachverständigen mit der Bewertung von weiteren zu erwerbenden Immobilien obliegt der Fondsgesellschaft und soll nach dem Erwerb der Beteiligungen an den Portfoliogesellschaften durch die Fondsgesellschaft von der jeweiligen Portfoliogesellschaft, die den Erwerb der betreffenden Immobilie beabsichtigt, selbst ausgehen.

Die Vergütung für die DWS beträgt 5% des bis zum Platzierungsschluss insgesamt gezeichneten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft (Summe der Kapitalanteile ohne Agio) zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Auftragnehmerin kann nach Ende eines jeden Platzierungsabschnitts Abschläge auf Basis des bereits gezeichneten Kapitals verlangen. Die Haftung der Auftragnehmerin ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

8.7.11 Leistungen der Anbieterin

Über die in diesem Prospekt (vgl. Abschnitt 8.2.2) und insbesondere vorstehend genannten Leistungen hinaus wird die DWS als Anbieterin und Prospektverantwortliche keine weiteren nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen erbringen.





IX. Steuerliche Grundlagen

9.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen steuerlichen Folgen einer Beteiligung an der Vermögensanlage dar. Die Darstellung geht von der Annahme aus, dass sich ausschließlich natürliche Personen an der Vermögensanlage beteiligen, die nur in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten, diese ausschließlich mit Eigenmitteln finanzieren und die mittelbare Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft sowie der Holdinggesellschaft weniger als ein Prozent beträgt (im Folgenden „Anleger“). Bei Personen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen (z. B. Stiftungen und andere Körperschaften oder Personen, die die Vermögensanlage im Betriebsvermögen halten), können die nachfolgend beschriebenen Steuerfolgen nicht oder anders eintreten. Die Darstellung der Besteuerungsfolge für Anleger berücksichtigt sowohl die unmittelbare Beteiligung als Kommanditist an der Vermögensanlage als auch die mittelbare Beteiligung über die Treuhänderin.

Es ist zu beachten, dass für die Darstellung, die die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage betrifft, nur anlagebezogene Aspekte, nicht jedoch individuelle anlegerbezogene Kriterien berücksichtigt werden können.

Jedem Anleger ist daher anzuraten, die individuellen Steuerfolgen aus einer Beteiligung an dieser Vermögensanlage mit seinem persönlichen steuerlichen Berater zu besprechen. Die DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG sowie der Anbieter übernehmen nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen berücksichtigt die am 20. August 2010 geltende Rechtslage, die sich aus den maßgebenden Steuergesetzen, Gerichtsentscheidungen und Verwaltungsanweisungen ergibt. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassungen der Finanzverwaltung zu ein-

zelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung. Eine Änderung der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen während der Fondslaufzeit ist deshalb wahrscheinlich. Durch eine Änderung der Gesetze, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich die in diesem Prospekt beschriebenen steuerlichen Folgen ändern, was auch zu einer Erhöhung der steuerlichen Belastung führen kann. Eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerrechtlichen Folgen wird nicht übernommen. Die steuerlichen Risiken des Beteiligungsangebots sind in Kapitel 4.4 „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ dargestellt.

9.2 Steuerliches Fondskonzept

Die Fondsgesellschaft wird durch die Verwaltungsgesellschaft in Wohn- und Gewerbeimmobilien investieren, die langfristig vermietet sind und auch zukünftig langfristig vermietet werden sollen. Die Entwicklungsgesellschaft kann dagegen in überwiegend wohnwirtschaftliche genutzte Immobilien investieren, die kurzfristig im Bestand der Gesellschaft gehalten werden sollen. Der Anleger wird über die Fondsgesellschaft aus diesen Immobilienaktivitäten Einkünfte erzielen.

9.2.1 Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft (KG) deutschen Rechts. Die Fondsgesellschaft unterliegt in Deutschland nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer, so dass ausschließlich die Gesellschafter steuerpflichtig sind, soweit diese selbst Steuersubjekt in Deutschland sind (Anleger). Der Anleger unterliegt mit den Einkünften entsprechend seinem Anteil am Ergebnis der Fondsgesellschaft der Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Die einkommensteuerpflichtigen Einkünfte der Anleger werden gemäß §§ 179 Abs. 1, 180 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a AO zunächst auf der Ebene der Fondsgesellschaft einheitlich und sodann für den Ergebnisanteil eines jeden Anlegers gesondert festgestellt.

9.2.2 Treuhand-Kommanditistin

Grundsätzlich werden die aus der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte für steuerliche Zwecke den Gesellschaftern zugerechnet. Beteiligen sich Anleger über die Treuhand-Kommanditistin nur mittelbar an der Fondsgesellschaft, ist diese in Höhe des Anteils des Anlegers zivilrechtlich Gesellschafterin der Fondsgesellschaft. Sie wird dabei als Treuhänderin den Anteil an der Fondsgesellschaft im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und auf Rechnung des Treugebers, d. h. des Anlegers, halten.

Einkommensteuerlich werden diese Anleger wie Direktkommanditisten behandelt, da der Treuhandvertrag entsprechend den Vorgaben des BMF-Schreibens vom 1. September 1994 (BStBl I 1994, S. 604) ausgestaltet ist. Bei einer Beteiligung über die Treuhand-Kommanditistin werden die von der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte somit diesen Anlegern als eigene Einkünfte zugerechnet. Aus einkommensteuerlicher Sicht besteht somit kein Unterschied zwischen einer direkten Beteiligung des Anlegers als Kommanditist oder mittelbar über die Treuhand-Kommanditistin.

9.2.3 Einkunftserzielungsabsicht

Die steuerliche Relevanz der zu erzielenden Einkünfte setzt die Einkünfterzielungsabsicht voraus. Dies bedeutet, dass objektiv erkennbar sein muss, dass der Anleger bei einer langfristigen Prognose damit rechnen kann, dass die Einkunftsquellen aus dieser Vermögensanlage nach ihrer Wesensart und der Art der Bewirtschaftung auf Dauer geeignet sind, einen Überschuss zu erwirtschaften. Diese Einkunftserzielungsabsicht muss sowohl auf Ebene der Verwaltungsgesellschaft, der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene des Anlegers vorliegen. Bei einem prognosegemäßem Verlauf werden dem Anleger über die Totalperiode positive Einkünfte vermittelt, so dass sowohl auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft als auch auf der Ebene der Fondsgesellschaft von einer Einkunftserzielungsabsicht ausgegangen werden sollte.

Aufgrund der Einkunftserzielungsabsicht auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft ist davon auszugehen, dass auch die Fondsgesellschaft und der Anleger mit dieser Beteiligung eine Einkunftserzielungsabsicht haben. Dieses Indiz kann jedoch bei einem Anleger widerlegt werden, wenn der Anleger die Beteiligung derart fremdfinanziert hat, dass mit einem Totalüberschuss bei prognosegemäßem Verlauf nicht zu rechnen wäre. In diesem Fall werden die Einkünfte aus der Vermögensanlage ertragsteuerlich nicht berücksichtigt (Liebhaberei).

9.3 Investitionsphase

9.3.1 Grunderwerbsteuer

9.3.1.1 Kaufangebot

In Deutschland unterliegen Erwerbsvorgänge von bebauten und unbebauten Grundstücken der Grunderwerbsteuer. Die Verwaltungsgesellschaft hat bereits Immobilien erworben. Die mit dem Erwerb begründete Grunderwerbsteuer werden die vorgenannten Gesellschaften nach Zugang des Grunderwerbsteuerbescheides begleichen oder haben sie bereits beglichen.

Der Fondsgesellschaft liegen die unwiderruflichen und zeitlich befristeten Angebote zum Erwerb von jeweils 94,9% der Anteile am Stammkapital der conwert Wohnen 2 Holding GmbH, der Entwicklungsgesellschaft sowie von 94,9% des Vermögens an der Verwaltungsgesellschaft vor. Mit dem Zugang dieser Angebote ist kein Anspruch auf Übereignung der Beteiligungen oder Grundstücke begründet worden, so dass ein die Grunderwerbsteuer auslösender Erwerbsvorgang, zu diesem Zeitpunkt nicht begründet worden ist.

9.3.1.2 Beteiligungserwerb

9.3.1.2.1 Unmittelbarer Beteiligungserwerb

Sollte die Fondsgesellschaft die vorbenannten Kaufangebote annehmen, wird mit der Übertragung der Anteile auf die Fondsgesellschaft keine neue Grunderwerbsteuer begründet.

Ein grunderwerbsteuerlicher Erwerbsvorgang wäre bei einer immobilienhaltenden Personengesellschaft wie der **Verwaltungsgesellschaft** gegeben, wenn sich innerhalb von fünf Jahren unmittelbar oder mittelbar der Gesellschafterbestand der Gesellschaft dergestalt verändert, dass mindestens 95% der Anteile am Vermögen dieser Gesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen (vgl. § 1 Abs. 2a S. 1 GrEStG). Mit dem Erwerb einer Beteiligung von 94,9% des Vermögens der Verwaltungsgesellschaft wird die im Gesetz normierte Beteiligungsgrenze nicht überschritten.

Weiterhin wäre ein grunderwerbsteuerlicher Erwerbsvorgang bei einer immobilienhaltenden Kapitalgesellschaft wie der **Entwicklungsgesellschaft** gegeben, wenn sich unmittelbar oder mittelbar mindestens 95% der Anteile der Gesellschaft in der Hand des Erwerbers vereinigen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG). Der Fondsgesellschaft sind von der Holdinggesellschaft lediglich 94,9% der Anteile am Stammkapital der Gesellschaft zum Kauf angeboten worden, so dass sich in der Hand der Fondsgesellschaft nicht mindestens 95% des Anteils am Stammkapital der Entwicklungsgesellschaft vereinigen. Aufgrund des Kooperationsvertrags verpflichteten sich die Altgesellschafter (conwert Wohn-Fonds GmbH) an der Holdinggesellschaft für mindestens fünf Jahre und einen Monat ab dem dinglichen Erwerb der Immobilien (spätestens jedoch ab dem 31. Dezember 2010) mit mindestens 5,1% beteiligt zu bleiben.

9.3.1.2.2 Mittelbarer Beteiligungserwerb

Erwirbt die Fondsgesellschaft mit Annahme des vorstehenden Kaufangebotes 94,9% der Anteile am Stammkapital der Holdinggesellschaft, die ihrerseits an der Verwaltungs- und Entwicklungsgesellschaft beteiligt ist, ändert sich diese grunderwerbsteuerliche Würdigung für diese Gesellschaften nicht, denn nach Ansicht der Finanzverwaltung sind bei der Ermittlung der Beteiligungsgröße von mindestens 95% im Sinne

des § 1 Abs. 2a S. 1 GrEStG mittelbare Veränderungen der Vermögensbeteiligungen (z. B. Änderung der Beteiligungsverhältnisse an einer Gesellschafter-GmbH) nur dann zu berücksichtigen, wenn sich die Beteiligungsverhältnisse an dieser Gesellschafter-GmbH zu mindestens 95% ändern (vgl. gleich lautender Ländererlass vom 25. Februar 2010 betreffend der Anwendung von § 1 Abs. 2a GrEStG, BStBl. 2010 I S. 245 Tz. 3.5.) Entsprechendes gilt nach Auffassung der Finanzverwaltung für mittelbare Beteiligungsänderungen bei einer Kapitalgesellschaft wie der Entwicklungsgesellschaft (Erlass Baden-Württemberg, 14. Februar 2000, 3 S 4500-43, DStR 2000, S. 430). Der Fondsgesellschaft sind 94,9% der Anteile am Stammkapital der conwert Wohnen 2 Holding GmbH zum Kauf angeboten worden, so dass die Fondsgesellschaft bei einer Annahme der Kaufangebote weder unmittelbar noch mittelbar mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen der Verwaltungsgesellschaft erwerben würde. Bei Annahme der Kaufangebote werden sich weder unmittelbar noch mittelbar mindestens 95% der Anteile am Stammkapital der Entwicklungsgesellschaft in der Hand der Fondsgesellschaft oder in der Hand eines grunderwerbsteuerlichen Organkreises vereinigen. Ein Organkreis ist schon deshalb nicht gegeben, weil die Fondsgesellschaft als Nicht-Unternehmer (siehe 9.4.8) kein Organträger sein kann.

9.3.1.3 Anlegerbeitritt

Der Beitritt des Anlegers zur Fondsgesellschaft löst keine Grunderwerbsteuer aus. Dies wäre nur der Fall, wenn nach dem Anlegerbeitritt zur Fondsgesellschaft diese mindestens 95% am Vermögen der Verwaltungsgesellschaft halten würde. Das der Fondsgesellschaft vorliegende Kaufangebot erreicht diese Beteiligungsgrenze jedoch nicht.

Im Übrigen ist es nach dem Fondskonzept nicht vorgesehen, dass sich in der Hand eines Anlegers mindestens 95% des Vermögens an der Fondsgesellschaft vereinigen.

9.3.2 Umsatzsteuer

Der Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft ist gemäß § 4 Nr. 8 Buchst. f UStG umsatzsteuerfrei. Die Fondsgesellschaft wird ausschließlich Beteiligungen an der Verwaltungsgesellschaft, Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft erwerben und ist damit kein Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne und somit nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Der Erwerb der Anteile an den Objektgesellschaften ist gemäß § 4 Nr. 8 Buchst. f UStG umsatzsteuerfrei. Eine Option zur Umsatzsteuer gemäß § 9 Abs. 1 UStG kann nicht ausgeübt werden, da die Fondsgesellschaft kein Unternehmer im Sinne des UStG ist.

9.3.3 Aufwendungen

Zur steuerlichen Behandlung der Aufwendungen in der Erwerbsphase siehe auch Abschnitt 9.4.3.

9.4 Nutzungsphase

9.4.1 Qualifikation der Einkünfte

9.4.1.1 Einkunftsarten

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Fondsgesellschaft hat die Möglichkeit, Beteiligungen an der Entwicklungsgesellschaft, der Verwaltungsgesellschaft sowie der Holdinggesellschaft zu erwerben. Mit dem Erwerb und Halten dieser Beteiligungen ist die Fondsgesellschaft ausschließlich vermögensverwaltend tätig. Die Fondsgesellschaft ist auch nicht gewerblich geprägt, denn mit der Bestellung einer geschäftsführenden Kommanditistin (KUCERA Beteiligungen Holding GmbH) liegen die Voraussetzungen einer gewerblichen Prägung nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG nicht vor (vgl. EStR 15.8 Abs. 6).

Die Verwaltungsgesellschaft ist ebenfalls eine vermögensverwaltend tätige und keine gewerblich geprägte Kommanditgesellschaft, die langfristig überwiegend Wohnimmobilien und in geringem

Umfang auch Gewerbeimmobilien vermietet.

An dieser Würdigung ändert auch nichts die von der Finanzverwaltung vertretene Auffassung zur Abgrenzung der vermögensverwaltenden und gewerblichen Tätigkeit bei Ein-Objekt-Gesellschaften (vgl. BMF Schreiben vom 1. April 2009, Az: IV C 6 S 2240/08/10008). Danach soll eine vermögensverwaltende Vermietungstätigkeit nicht mehr vorliegen, wenn die Vermietungstätigkeit mit dem An- und Verkauf der Immobilien aufgrund eines einheitlichen Geschäftskonzepts verklammert ist. Eine solche Verklammerung wird angenommen, wenn von vornherein feststeht, dass nur mit der Veräußerung ein Totalüberschuss erzielt werden kann und somit die Vermietungstätigkeit in den Hintergrund tritt (vgl. Tz. 4 und 5 des BMF-Schreibens). Eine solche Verklammerung von Vermietung und Veräußerung der Immobilien ist für das Beteiligungsangebot nicht vorgesehen. Bei prognosegemäßem Verlauf werden die Anleger bereits in der Nutzungsphase einen Totalüberschuss erzielen.

Die Anleger erzielen mittelbar über die Fondsgesellschaft aus der Verwaltungsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 EStG, da die Anleger für steuerliche Zwecke einer Vermietungstätigkeit nachgehen. Die Anleger dieser Vermögensanlage tragen auch bei diesem mehrstöckigen Investitionsmodell das Vermietungsrisiko und die Vermietungsinitiative, denn über die Vermietungsrichtlinie und die Investitionskriterien der Fonds- und Verwaltungsgesellschaft und über ihre gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte können sie auf Vermietungstätigkeit der Verwaltungsgesellschaft Einfluss nehmen und tragen zugleich auch die wirtschaftlichen Konsequenzen einer Immobilienvermietung.

Einkünfte aus Kapitalvermögen

Die Fondsgesellschaft hat die Möglichkeit, Gesellschafterin bei der Entwicklungsgesellschaft zu werden, einer Gesellschaft in der Rechtsform

einer GmbH. Die Einkünfte der Entwicklungsgesellschaft unterliegen der Körperschaft-, sowie Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag mit einer Gesamtsteuerbelastung von ca. 30 %. Die Entwicklungsgesellschaft erzielt kraft Rechtsform Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Durch die Beteiligung der Fondsgesellschaft an dieser Gesellschaft werden die laufenden Einkünfte des Anlegers aus der Fondsgesellschaft nicht als Einkünfte aus Gewerbebetrieb infiziert (Trennungsprinzip).

Wird der handelsrechtliche Gewinn als Dividende an die Fondsgesellschaft ausgeschüttet, erzielt der Anleger mit dem Zufluss der Dividende Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Die Entwicklungsgesellschaft wird in diesem Fall eine Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 26,375 % für Rechnung der Anleger einbehalten.

Wird sich die Fondsgesellschaft zugleich auch an der Kommanditistin der Verwaltungsgesellschaft (Holdinggesellschaft) beteiligen, wird der Anleger hieraus ebenfalls Dividendeneinkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG erzielen. Die Holdinggesellschaft wird in diesem Fall eine Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 26,375 % für Rechnung der Anleger einbehalten.

Die Fondsgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft werden zur Sicherung ihrer Liquidität kurzfristige und zur schnellen Verfügung stehende Geldanlagen tätigen. Der Anleger wird hieraus in nur geringem Maße Zinsen erzielen. Die Zinseinnahmen sind Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG. Sollte dagegen das zuständige Finanzamt der Auffassung der OFD Berlin vom 9. Dezember 1996 (St 442 – S 2253 a – 1/95 nicht koordinierter Ländererlass) folgen, sind diese Einkunftsteile den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen.

Die Fondsgesellschaft wäre bei Annahme der Erwerbsangebote grundsätzlich berechtigt, der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft einen Teil des notwendigen Kapitals als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung zu stellen. Aus diesen Darlehen erzielte die Fondsgesellschaft Zinsen, die dem Anleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen zuzurechnen wären. Die Zinseinnahmen werden grundsätzlich der Abgeltungssteuer inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 26,375 % auf Ebene der Anleger unterliegen (vgl. auch Abschnitt 9.4.4).

9.4.2 Ermittlung der Bemessungsgrundlagen

Die Ermittlung der Einkünfte erfolgt mehrstufig. Zunächst erfolgt die einheitliche und gesonderte Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Verwaltungsgesellschaft. Die Ergebnisanteile der Fondsgesellschaft an der Verwaltungsgesellschaft werden der Fondsgesellschaft entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis zugewiesen und dort einheitlich und gesondert festgestellt. Im einheitlichen und gesonderten festgestellten Ergebnis der Fondsgesellschaft sind die Dividenden aus der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft sowie der auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft einheitlich und gesondert festgestellte Überschussanteil der Fondsgesellschaft mit zu berücksichtigen.

Das steuerlich relevante Ergebnis der Verwaltungs- und Fondsgesellschaft wird aus dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt, wobei es überwiegend auf den Zeitpunkt des Zuflusses der Einnahmen und den Abfluss der Werbungskosten ankommt (vgl. § 11 EStG).

9.4.3 Behandlung von Aufwendungen

9.4.3.1 Aufwendungen auf der Ebene der Entwicklungsgesellschaft

Die Aufwendungen der Entwicklungsgesellschaft werden nach den allgemeinen steuerlichen Bestimmungen für Kapitalgesellschaften ermittelt. Es sollte davon ausgegangen werden, dass von den steuerlich ermittelten Anschaffungskosten für die Immobilien der Entwicklungsgesellschaft keine Absetzungen für Abnutzungen (AfA) angesetzt werden können, da die Entwicklungsgesellschaft die Immobilien nur kurzfristig zum Zwecke der Entwicklung und somit im Umlaufvermögen halten wird.

Die Abziehbarkeit der Zinsaufwendungen auf Ebene der Entwicklungsgesellschaft wird der Höhe nach durch die Regelungen zur Zinsschranke eingeschränkt. Danach sind Zinsaufwendungen eines steuerlichen Betriebes im Inland uneingeschränkt nur noch in Höhe der betrieblichen Zinserträge als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die darüber hinaus gehenden Zinsaufwendungen können nach Überschreiten einer Freigrenze von 3 Mio. EUR nur bis zur Höhe von 30 % des EBITDA des steuerlichen Ergebnisses vor Zinsen und vor AfA geltend gemacht werden. Ein möglicher Überschuss an Zinsaufwand ist vorzutragen. Vorliegend dürften die Zinsaufwendungen die Freigrenze von 3 Mio. EUR nicht überschreiten, sodass die Zinsschranke nicht zur Anwendung kommen sollte.

9.4.3.2 Aufwendungen auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft

Die Aufwendungen der Verwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit der Anschaffung der Immobilien sind auf der Grundlage des Fonds-Erlasses der Finanzverwaltung vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I 2003 S. 546) nicht als sofort abzugsfähige Werbungskosten beim Anleger zu behandeln, sondern als Anschaffungskosten der Immobilien. Von den ermittelten Anschaffungskosten der Immobilien können jährlich 2 % des Gebäudeanteils als Abset-

zungen für Abnutzungen berücksichtigt werden. Bei unterjährigen Anschaffungen oder Veräußerungen ist die AfA zeitanteilig zu berücksichtigen. Etwaige Zinsaufwendungen sind grundsätzlich steuerlich abzugsfähig. Die Zinsschranke (§ 4 h EStG) kommt insoweit nicht zur Anwendung.

9.4.3.3 Aufwendungen auf der Ebene der Fondsgesellschaft

Die Fondsnebenkosten (siehe Investitions- und Finanzplan) sind überwiegend nicht als sofort abziehbare Werbungskosten, sondern als zu aktivierende Anschaffungskosten des jeweiligen Wirtschaftsgutes der Fondsgesellschaft zu behandeln. Stehen diese Aufwendungen sowohl im Zusammenhang mit der Anschaffung der Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft sowie der Holdinggesellschaft als auch der Anschaffung der durch die Verwaltungsgesellschaft gehaltenen Immobilien, sind die Aufwendungen sachgerecht (z. B. Verhältnis der Aktiva zueinander) aufzuteilen. Die Teilbeträge sind auf den Immobilienbestand der Verwaltungsgesellschaft sowie auf die Beteiligungen an der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft zu aktivieren.

Die anteilig auf die durch die Verwaltungsgesellschaft gehaltenen Immobilien entfallenden und zu aktivierenden Fondsnebenkosten können auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung entsprechend der AfA-Periode steuermindernd genutzt werden. Die laufenden Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft können steuerlich als Werbungskosten nur insoweit auf Anlegerebene Berücksichtigung finden, als sie im Zusammenhang mit den Einkünften aus der Vermietungstätigkeit der Verwaltungsgesellschaft stehen. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Entwicklungsgesellschaft sowie der Holdinggesellschaft sind steuerlich nicht zu berücksichtigen (§ 20 Abs. 9 EStG).

9.4.3.4 Aufwendungen auf der Ebene des Anlegers

Kosten auf der Ebene des Anlegers im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind auf die Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft sowie auf die Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft aufzuteilen. Die Aufteilung erfolgt nach dem unter 9.4.3.3 genannten Maßstab. Die auf die Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft entfallenden Kosten können als Sonderwerbungskosten steuerlich berücksichtigt werden, die auf die Entwicklungsgesellschaft sowie die Holdinggesellschaft entfallenden Aufwendungen können dagegen steuerlich nicht berücksichtigt werden (vgl. § 20 Abs. 9 EStG).

9.4.3.5 Kein Steuerstundungsmodell gemäß § 15b EStG

Die Einkünfte, die der Anleger aus der Vermögensanlage erzielt, sollten auf der Ebene des Anlegers keiner Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG (i. V. m. § 21 EStG) unterliegen. Bei prognosegemäßem Verlauf sollten weder auf der Ebene der Fondsgesellschaft noch auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft in der Anfangsphase negative Einkünfte im Umfang von 10% des eingesetzten Eigenkapitals erzielt werden. Ein Steuerstundungsmodell wird nicht angenommen, wenn aufgrund unerwarteter Mietauffälle, Substanz- oder Marktveränderungen entgegen dem prognosegemäßen Verlauf Verluste erzielt werden.

9.4.3.6 Keine Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15a EStG

Werden einem Kommanditisten Verlustanteile zugewiesen, können diese zum Ausgleich mit anderen positiven Einkünften verwendet werden, soweit die Zuweisung des Verlusts nicht zu einem negativen Kapitalkonto des Anlegers führt oder sich dadurch ein bereits bestehendes Kapitalkonto erhöhen würde (vgl. § 15a Abs. 1 EStG i. V. m.

§ 21 Abs. 1 S. 2 EStG). Bei prognosegemäßem Verlauf sollten die Kapitalkonten der Verwaltungsgesellschaft sowie die Kapitalkonten der Anleger bei der Fondsgesellschaft nicht negativ werden.

9.4.3.7 Verlustabzug gemäß § 10d EStG

Der Verlustabzug für im Veranlagungsjahr nicht ausgleichsfähige Verluste ist bis zu einer Höhe von 511,5 TEUR (zusammenveranlagte Ehegatten 1.023 TEUR) im vorangegangenen Veranlagungszeitraum möglich. Verbleibende Verluste können vorgetragen werden und gemäß § 10d Abs. 2 EStG in den Folgejahren bis zu einem Betrag von 1.000 TEUR (zusammenveranlagte Ehegatten 2.000 TEUR) unbeschränkt abgezogen werden. Ein darüber hinausgehender Verlustvortrag ist nur zu 60% des übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig.

9.4.4 Höhe der Einkommensteuer

Bei den Einkünften, welche im Rahmen der Veranlagung versteuert werden, gilt ein linear-progressiver Einkommensteuertarif mit fünf Tarifstufen. Der Spitzensteuersatz von 45% wird in der oberen Proportionalzone erreicht ab einem zu versteuernden Einkommen von 250.731 EUR (bei zusammenveranlagten Eheleuten ab 501.462 EUR). Zusätzlich auf die zu zahlende Einkommensteuerschuld wird der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% erhoben. Dieser progressive Tarif kommt bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zur Anwendung.

Die Anleger erzielen aus der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft Dividenden und aus der Fonds- und Verwaltungsgesellschaft in geringem Umfang Zinsen, die als Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne von § 20 Abs. 1 Nr. 1 (Dividenden) und Nr. 7 EStG (Zinsen) grundsätzlich einem abgeltenden Steuersatz in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag unterliegen. Ist der persönliche Einkommensteuersatz niedriger, können auf Antrag die gesamten Kapitaleinkünfte

te des Anlegers mit dem niedrigeren Steuersatz veranlagt werden (sog. Günstigerprüfung). Bei Steuerpflichtigen, die mittelbar zu mehr als 10% an der Entwicklungsgesellschaft bzw. der Holdinggesellschaft beteiligt sind, erfolgt die Besteuerung zwingend im Wege der Veranlagung (§ 32 d Abs. 2 Nr. 1 Buchst. b EStG), da für diese Anleger die Abgeltungsteuer nicht anzuwenden ist.

9.4.5 Kirchensteuer

Bei Anlegern, die Mitglieder einer kirchensteuerpflichtigen Religionsgemeinschaft sind, wird eine Kirchensteuer nach den Landeskirchensteuergesetzen erhoben. Der Steuertarif beträgt in Abhängigkeit vom Bundesland 8 oder 9% der Einkommensteuer. Die gezahlte Kirchensteuer ist als Sonderausgabe im Rahmen der Einkommensteuer abzugsfähig.

9.4.6 Investmentsteuerrecht

Das Investmentsteuergesetz findet keine Anwendung. Der Anleger beteiligt sich weder direkt noch mittelbar an einem inländischen Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 InvStG i. V. m. § 2 Abs. 1 InvG.

9.4.7 Gewerbesteuer

Sowohl die Fondsgesellschaft als auch die Verwaltungsgesellschaft sind vermögensverwaltend tätig, nicht gewerblich geprägt und nicht gewerblich infiziert, sodass sie keinen Gewerbebetrieb i. S. d. § 2 Abs. 1 GewStG begründen und demzufolge keiner Gewerbesteuerpflicht unterliegen.

Die Entwicklungsgesellschaft und die Holdinggesellschaft hingegen erfüllen die Voraussetzungen für das Vorliegen eines inländischen Gewerbebetriebes. Der Gewerbesteuer unterliegt der nach dem Körperschaftsteuergesetz ermittelte Gewinn vermehrt um Hinzurechnungen gemäß § 8 GewStG und vermindert um Kürzungen gemäß § 9 GewStG. Insbesondere sind auf der Ebene der Entwicklungsgesellschaft 25% der Fremdkapitalzinsen dem Gewerbeertrag wieder hinzuzurech-

nen. Der Steuersatz ist abhängig vom Hebesatz der Gemeinde, in welcher die Entwicklungsgesellschaft und die Holdinggesellschaft ihren Sitz haben. Der Steuersatz für die Stadt Darmstadt beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 14,875% (Hebesatz 425%).

Sollte der Anleger aus der Fondsgesellschaft oder der Verwaltungsgesellschaft entgegen dem steuerlichen Konzept des Beteiligungsmodells Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen, unterliegen die sämtlichen Einkünfte einschließlich etwaiger Veräußerungsgewinne auf der Ebene der Personengesellschaften der Gewerbesteuer. Der Anleger hat die Möglichkeit, die auf ihn entfallende anteilige Gewerbesteuer im Rahmen des § 35 EStG auf seine Einkommensteuer anzurechnen.

9.4.8 Umsatzsteuer

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist lediglich der Erwerb und das Halten von Beteiligungen an den Beteiligungsgesellschaften. Die Ausgangsleistungen der Fondsgesellschaft unterliegen dabei aufgrund der mangelnden Unternehmereigenschaft im Sinne des UStG nicht der Umsatzsteuer. Die Fondsgesellschaft ist daher nicht berechtigt die auf den Eingangsleistungen lastende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen.

Die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft erbringen umsatzsteuerfreie Vermietungsleistungen gemäß § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG und ggf. umsatzsteuerfreie Grundstücksveräußerungen gemäß § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG. Bei der Vermietung kann eine Option zur Umsatzsteuer gemäß § 9 UStG aufgrund der Mieterstruktur (Privatpersonen) überwiegend nicht beansprucht werden. Bei der Veräußerung der Immobilien ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Option zur Umsatzsteuer geltend gemacht werden kann. Soweit eine der Gesellschaften die Option nicht ausüben kann, steht ihr kein Vorsteuerabzug zu.

In einigen Fällen erbringt die Verwaltungsgesellschaft auch Vermietungsleistungen an Unternehmer, die zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Für diese Vermietungsleistungen ist die Verwaltungsgesellschaft zum Vorsteuerabzug berechtigt, wenn sie eine zulässige Teiloption ausgeübt hat. Die Abgrenzung zwischen umsatzsteuerfreien und durch Ausübung der Teiloption umsatzsteuerpflichtigen Vermietungsleistungen hat nach sachgerechten Abgrenzungskriterien zu erfolgen, wobei die Finanzverwaltung auch eine Aufteilung nach Nutzungsflächen und Nutzungsart (räumlichen Gesichtspunkten) für zulässig erachtet (vgl. R 148 Abs. 6 S.3 UStR).

9.4.9 Grundsteuer

Der Grundbesitz unterliegt der jährlich zu entrichtenden Grundsteuer. Die Höhe der Steuerlast richtet sich nach dem Einheitswert der betreffenden Immobilie, der Steuermesszahl sowie dem Hebesatz, welcher durch die zuständige Gemeinde festgelegt wird. Aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen wird die Grundsteuer in der Regel wirtschaftlich von den Mietern zu tragen sein.

9.4.10 Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird in Deutschland derzeit nicht erhoben.

9.5 Beendigungsphase

9.5.1 Veräußerung der Immobilien

Der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien durch die Entwicklungsgesellschaft unterliegt auf der Ebene der Entwicklungsgesellschaft der regulären Körperschaftsbesteuerung und der Gewerbesteuer. Wird dieser Veräußerungsgewinn als Dividende an die Fondsgesellschaft ausgeschüttet, so ergeben sich auf der Ebene des Anlegers die oben dargestellten steuerlichen Folgen der Dividendenbesteuerung.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Grundstücke der Verwaltungsgesellschaft wird dem Anleger

anteilig über die Fondsgesellschaft zugerechnet. Liegen zwischen der Anschaffung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder dem Erwerb der Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder der Anschaffung des Grundstücks durch die Verwaltungsgesellschaft (maßgeblich ist das zeitlich spätere Ereignis) mehr als zehn Jahre, ist der aus der Veräußerung resultierende Gewinn nach derzeitigem Recht nicht steuerbar. Bei planmäßigem Verlauf sollte der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien nicht steuerbar sein, da die Fondsgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft beabsichtigen, die Immobilien bzw. die Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren zu halten.

Liegen dagegen zwischen der Anschaffung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder der Anschaffung des Grundstücks durch die Verwaltungsgesellschaft (maßgeblich ist das zeitlich spätere Ereignis) nicht mehr als zehn Jahre, ist der aus der Veräußerung resultierende Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig, wobei der Anleger in diesem Fall anteilig sonstige Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft erzielt (§ 22 Nr. 2 EStG i. V. m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 EStG). Gewinn ist die Differenz zwischen Veräußerungserlös und dem Buchwert nach Abschreibungen.

9.5.2 Veräußerung der Anteile an der Verwaltungsgesellschaft

Die Veräußerung des Anteils der Fondsgesellschaft an der Verwaltungsgesellschaft führt dazu, dass der Anleger über die Fondsgesellschaft anteilig die von der Verwaltungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände veräußert (§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG). Aufgrund dieser Bruchteilsbetrachtung wird der Anleger bei der Veräußerung der Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft so behandelt, als hätte er die Immobilie selbst veräußert. Die in Abschnitt 9.5.1 dargestellten steuerlichen Folgen gelten entsprechend für den auf ihn entfallenden anteiligen Veräußerungsgewinn.

9.5.3 Veräußerung der Anteile an der Entwicklungsgesellschaft bzw. Holdinggesellschaft

Die Veräußerung der Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft bzw. Holdinggesellschaft durch die Fondsgesellschaft ist stets und unabhängig von einer Haltefrist ein steuerpflichtiger Veräußerungsvorgang.

Mit seiner mittelbar weniger als ein Prozent betragenden Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft bzw. Holdinggesellschaft erzielt der Anleger im Rahmen seiner Vermögensverwaltung Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer unterliegen.

Die Höhe der Steuer für diese Einkunftsarten ist in Abschnitt 9.4.4 dargestellt.

9.5.4 Veräußerung der Anteile an der Fondsgesellschaft

Ein Veräußerungsgewinn ist aufgrund des Transparenzprinzips aufzuteilen und unterschiedlich zu behandeln. Der anteilig auf die Immobilien der Verwaltungsgesellschaft entfallende Gewinn ist wie in den Abschnitten 9.5.2 und 9.5.5 dargestellt zu behandeln; der auf die Beteiligungen an Entwicklungsgesellschaft und Holdinggesellschaft entfallende Gewinn ist fristunabhängig wie in Abschnitt 9.5.3 beschrieben zu versteuern.

9.5.5 Gewerblicher Grundstückshandel

Grundsätzlich sind Veräußerungsgewinne aus unbeweglichem Vermögen des Privatvermögens nach Ablauf von zehn Jahren nicht steuerbar.

Erfolgt die Veräußerung innerhalb von zehn Jahren, verwirklicht der Anleger im Rahmen seiner Vermögensverwaltung ein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 22 Nr. 2 EStG i. V. m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 EStG, es sei denn, auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft, der Fondsgesellschaft oder des Anlegers wird ein gewerblicher Grundstückshandel realisiert.

9.5.5.1 Ebene der Verwaltungsgesellschaft

Auf der Ebene einer Personengesellschaft wird grundsätzlich ein gewerblicher Grundstückshandel begründet, wenn die Gesellschaft mehr als drei Objekte innerhalb von fünf Jahren veräußert. Objekte im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels sind bebaute und unbebaute Grundstücke, bei denen zwischen Errichtung, Erwerb, Modernisierung und deren Veräußerung ein enger zeitlicher Zusammenhang von in der Regel fünf Jahren besteht (sog. „Zählobjekte“). Treten weitere Umstände, wie zum Beispiel die Branchenkunde des Steuerpflichtigen hinzu, können Erwerbungen bis zu einer zeitlichen Obergrenze von bis zu zehn Jahren mitgerechnet werden (vgl. BMF Schreiben betreffend der Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel, BStBl. I 2004, S. 434, Tz. 5).

Die Verwaltungsgesellschaft gilt als branchenkundige Personengesellschaft, so dass ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden würde, wenn die Verwaltungsgesellschaft mehr als drei Objekte aus ihrem Immobilienbestand innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb oder nach Abschluss der Modernisierung wieder veräußerte. Objekt im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels ist nicht nur die Übertragung eines Grundstücks, sondern beispielsweise auch die Übertragung einer Eigentumswohnung.

Sollte entgegen der Annahme der Fondsgesellschaft auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden, sind alle Einkünfte aus der Verwaltungsgesellschaft einschließlich Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 Abs. 1 Nr. 1 EStG zu behandeln und unterliegen zugleich auch der Gewerbesteuer. Die Fondsgesellschaft würde in diesem Fall gewerblich infiziert werden (vgl. § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG). In diesem Fall würde die Tätigkeit der Fondsgesellschaft in vollem Umfang als gewerbliche Tätigkeit angesehen werden, so dass

auch die anderen Einkünfte aus der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft als Einkünfte aus Gewerbebetrieb qualifizieren würden. Die Einkünfte wären mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers zu besteuern. Der Anleger hätte die Möglichkeit, die auf ihn anteilig entfallende Gewerbesteuer der Fonds- oder Verwaltungsgesellschaft im Rahmen des § 35 EStG auf seine Einkommensteuer anzurechnen.

9.5.52 Ebene des Anlegers

Wird auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft kein gewerblicher Grundstückshandel begründet, kann dennoch auf Ebene des Anlegers ein solcher begründet werden. Dies wäre dann der Fall, wenn auf der Ebene der Verwaltungsgesellschaft und auf der Ebene des Anlegers insgesamt mehr als drei Objekte innerhalb eines zeitlichen Zusammenhangs von fünf bzw. zehn Jahren angeschafft und veräußert worden sind. Nach Auffassung der Finanzverwaltung sind Veräußerungen der Verwaltungsgesellschaft auf Ebene des Anlegers jedoch nur zu berücksichtigen, wenn alternativ einer der drei nachfolgenden Fälle vorliegt (vgl. BMF Schreiben betreffend der Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel, BStBl. I 2004, S. 434, Tz. 17).

- » **Anteil an Verwaltungsgesellschaft:** Der Anleger verfügt mittelbar über einen Anteil von mindestens 10% an der Verwaltungsgesellschaft, oder
- » **Verkehrswert des Anteils an der Verwaltungsgesellschaft:** Der Verkehrswert des mittelbaren Anteils an der Verwaltungsgesellschaft beträgt mehr als 250 TEUR oder
- » **Anteiliger Verkehrswert der veräußerten Immobilie der Verwaltungsgesellschaft:** Der Verkehrswert der anteilig veräußerten Immobilie beträgt mehr als 250 TEUR.

Darüber hinaus können beim Anleger zu berücksichtigende Zählobjekte dadurch entstehen, dass:

- » die Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder
- » die Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger

innerhalb eines Zeitraums von fünf bzw. zehn Jahren veräußert wird. In diesem Fall gilt jedes Objekt der Verwaltungsgesellschaft als Zählobjekt für die Berechnung der Drei-Objekt-Grenze auf Ebene des Anlegers. Dies gilt auch, wenn auf Ebene der Verwaltungsgesellschaft bereits ein gewerblicher Grundstückshandel verwirklicht worden ist. Nach Auffassung der Finanzverwaltung sind Anteilsveräußerungen beim Anleger jedoch nur zu berücksichtigen, wenn alternativ einer der zwei nachfolgenden Fälle vorliegt (vgl. BMF Schreiben betreffend der Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel, BStBl. I 2004, S. 434, Tz. 18):

- » **Anteil an Verwaltungsgesellschaft:** Der Anleger verfügt mittelbar über einen Anteil von mindestens 10% an der Verwaltungsgesellschaft, oder
- » **Verkehrswert des Anteils an der Verwaltungsgesellschaft:** Der Verkehrswert des mittelbaren Anteils an der Verwaltungsgesellschaft beträgt mehr als 250 TEUR.

Wird durch Veräußerungen von Immobilien durch die Verwaltungsgesellschaft oder von Anteilen an der Fonds- bzw. Verwaltungsgesellschaft beim Anleger die sog. Drei-Objekt-Grenze überschritten, begründet der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel, zu dem dann ggf. auch sonstige Immobiliengeschäfte des Anlegers gehören. Die Einkunftsteile aus den Veräußerungsvorgängen unterliegen der Gewerbesteuer und wären mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers zu besteuern. Der Anleger hätte die Möglichkeit, die Gewerbesteuer im Rahmen des § 35 EStG auf seine Einkommensteuer anzurechnen.

Anleger, die ihre Fondsbeteiligung veräußern oder verschenken wollen, ist zu empfehlen, vor der Übertragung des Fondsanteils den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

9.6 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft von Todes wegen oder die Schenkung unter Lebenden unterliegt der Erbschaftsteuer (§ 1 ErbStG).

9.6.1 Erbfall

Im Falle des Todes eines Anlegers unterliegt der Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft grundsätzlich der deutschen Erbschaftsteuer. Ist der Erblasser Direktkommanditist und tritt der Erbe in diese Rechtsstellung ein, erwirbt dieser für erbschaftsteuerliche Zwecke die anteiligen Wirtschaftsgüter an der vermögensverwaltenden Fondsgesellschaft, das heißt Anteile an der in Deutschland ansässigen Entwicklungsgesellschaft, der Holdinggesellschaft, dem durch die Verwaltungsgesellschaft vermittelten im Inland belegenen Grundvermögen sowie etwaige Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft bzw. der Verwaltungsgesellschaft.

9.6.1.1 Direktbeteiligung

Die Bewertung der Anteile an den beiden Kapitalgesellschaften erfolgt auf der Grundlage des gemeinen Wertes (Verkehrswert). Dieser ist vornehmlich aus Verkäufen unter fremden Dritten abzuleiten, die weniger als ein Jahr vor dem Bewertungsstichtag zurückliegen. Sind derartige zeitnahe Verkäufe nicht ermittelbar, ist der gemeine Wert anhand betriebswirtschaftlich gängiger Unternehmensbewertungen (Discounted Cashflow-Verfahren, Ertragswertverfahren, Multiplikatorenmethode) zu ermitteln. Die untere Grenze der Bewertung stellt der Substanzwert, d. h. die Summe aller Teilwerte der einzelnen Wirtschaftsgüter abzüglich der Schulden und sonstigen Abzüge dar.

Für Grundstücke, für die sich am örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, ist

gemäß § 182 Abs. 3 BewG das sogenannte „Ertragswertverfahren“ vorgeschrieben. Dafür werden der Bodenwert und ein Gebäudeertragswert getrennt voneinander ermittelt. Der Bodenwert basiert auf den Bodenrichtwerten. Der Gebäudeertragswert, abgeleitet aus dem um die Bewirtschaftungskosten geminderten Rohertrag, wird über einen von der Restnutzungsdauer des Gebäudes abhängigen Vielfältiger ermittelt. Das Verfahren dient der typisierten Ermittlung des Verkehrswerts der Grundstücke.

Der Begünstigte kann unter bestimmten weiteren persönlichen Voraussetzungen einen Bewertungsabschlag von 10% des ermittelten Wertes in Anspruch nehmen, soweit das übertragene Vermögen aus zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien der Verwaltungsgesellschaft besteht (vgl. § 13c Abs. 1 ErbStG).

Ein Verschonungsabschlag (§ 13a Abs. 1 ErbStG) und der Abzugsbetrag (§ 13a Abs. 2 ErbStG) als auch die Tarifbegrenzung (§ 19a ErbStG) für begünstigtes Vermögen kann nicht in Anspruch genommen werden, da die Beteiligung an der Fondsgesellschaft bzw. der Verwaltungsgesellschaft annahmegemäß nicht in einem Betriebsvermögen gehalten wird und auch keine unmittelbare Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft bzw. der Holdinggesellschaft in Höhe von mindestens 25% begründet wird.

9.6.1.2 Treuhandbeteiligung

Bei einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung stellt im Erbfall der Herausgabeanspruch gegenüber der Treuhandgesellschaft den steuerlichen Erwerb dar. Dieser wird von der Finanzverwaltung als inländisches Vermögen mit dem gemeinen Wert angesetzt (Bayerisches Finanzministerium, S 3811 – 035 – 25199/05, Erlass vom 14. Juni 2005, bestätigt durch Finanzministerium Baden-Württemberg, S 3806/51, Erlass vom 26. Februar 2007).

Bei einer treuhänderisch übertragenen Beteiligung ist sowohl die Inanspruchnahme einer Steuerent-

lastung in Form des Verschonungsabschlags (§ 13a Abs. 1 ErbStG), des Abzugsbetrags (§ 13a Abs. 2 ErbStG), der Tariffbegrenzung (§ 19a ErbStG) als auch des Bewertungsabschlags (§ 13c ErbStG) ausgeschlossen.

9.6.1.3 Freibeträge und Steuersätze

Von der Bereicherung des Erwerbers sind Freibeträge – abhängig von der Steuerklasse des Erwerbers im Verhältnis zum Erblasser – abzuziehen.

Zusätzlich wird in bestimmten Fällen ein Versorgungsfreibetrag gewährt (§ 17 Abs. 1 ErbStG).

Der steuerpflichtige Erwerb wird mit einem Steuersatz belastet, der von dem Wert des steuerpflichtigen Erwerbs und der Steuerklasse abhängig ist (7%–50%).

Schenkung

Bei einer Schenkung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch einen Anleger unterliegt der Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft grundsätzlich der deutschen Schenkungsteuer. Hier ist allerdings zu beachten, dass bei einer direkt gehaltenen Beteiligung sowohl die übernommenen Verbindlichkeiten auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch die evtl. übernommenen Verbindlichkeiten des Schenkers für den Schenkungsempfänger ein Entgelt darstellen. Es liegt daher eine sog. gemischte Schenkung vor. Die Schenkung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft gilt als Erwerb der einzelnen Wirtschaftsgüter und somit als anteiliger Erwerb der Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft sowie der von der Verwaltungsgesellschaft gehaltenen Immobilien. Die Verbindlichkeiten sind anteilig bei den Wirtschaftsgütern abzugsfähig.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass bei Übernahme bestehender Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft bzw. der Verwaltungsgesellschaft oder eventueller Verbindlichkeiten des Schenkers durch den Beschenkten ggf. einkommensteuerliche

Folgen entstehen. Für den Schenkungsempfänger liegt hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Anteils an der Fondsgesellschaft ein Anschaffungs- und für den Schenker ein Veräußerungsvorgang vor.

Bei einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung stellt schenkungsteuerlich die Abtretung des Herausgabeanspruches den steuerlichen Erwerb dar. Dieser ist mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Eine Bewertung der einzelnen Gegenstände, auf die sich der Herausgabeanspruch richtet, erfolgt nicht. Somit sind auch die übernommenen anteiligen Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft nicht gesondert als Entgelt zu berücksichtigen; es liegt in diesem Fall keine gemischte Schenkung für Zwecke der Schenkungsteuer vor. Einkommensteuerlich sind bei der Schenkung einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung sowohl etwaige Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft bzw. der Verwaltungsgesellschaft auch des Schenkers als Entgelt zu berücksichtigen und führen für den Schenkungsempfänger hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Anteils an der Fondsgesellschaft zu einem Anschaffungs- und für den Schenker zu einem Veräußerungsvorgang.

Die Schenkungsteuer ermittelt sich nach den gleichen Grundsätzen wie die Erbschaftsteuer. Die im Teil „Erbfall“ dargestellten Regelungen bezüglich der Bewertung des Vermögens, des 10%igen Wertabschlags auf Wohnimmobilien der Verwaltungsgesellschaft bei direkt gehaltenen Beteiligung, der Steuersätze, der Steuerklassen und der Freibeträge sind demnach auch im Falle der Schenkung anzuwenden.

Schuldner der Schenkungsteuer ist neben dem Schenkungsempfänger auch der Schenker.

Dem Anleger wird empfohlen, sich im Vorfeld bei seinem steuerlichen Berater über die Vor- bzw. Nachteilhaftigkeit einer Direktbeteiligung im Vergleich zu einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu informieren.



X. Angaben über die wesentlichen Beteiligten

10.1 Fondsgesellschaft

Firma	DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG
Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Mainzer Landstr. 178–190, 60327 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum:	31. August 2010
Kommanditkapital	1.500 EUR
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 45912
Komplementärin	WiD Wohnen in Deutschland 2 GmbH
Kommanditisten	KUCERA Beteiligungen Holding GmbH (geschäftsführend) DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH

10.2 Komplementärin (Persönlich haftende Gesellschafterin)

Firma	WiD Wohnen in Deutschland 2 GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Darmstadt/Friedensplatz 12, 64283 Darmstadt
Erstes Eintragungsdatum	5. August 2010
Handelsregister	Amtsgericht Darmstadt HRB 89118
Stammkapital	25.000 EUR (vollständig eingezahlt)
Geschäftsführer	Herr Rolf Krauß, Herr Dr. Stefan Kucera (geschäftsansässig Friedensplatz 12, 64283 Darmstadt)
Gesellschafter	KUCERA Beteiligungen Holding GmbH

10.3 Geschäftsführende Kommanditistin

Firma	KUCERA Beteiligungen Holding GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Darmstadt/Friedensplatz 12, 64283 Darmstadt
Erstes Eintragungsdatum	11. Mai 2009
Handelsregister	Amtsgericht Darmstadt HRB 87991
Stammkapital	25.000 EUR
Geschäftsführer	Herr Rolf Krauß, Herr Dr. Stefan Kucera (geschäftsansässig Friedensplatz 12, 64283 Darmstadt)
Gesellschafter	Herr Matthias Frank, Herr Rolf Krauß, Herr Dr. Stefan Kucera, Frau Milena Vassilev

10.4 Treuhand-Kommanditistin; Zahlstelle

Firma	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Eschborn/Alfred Herrhausen Allee 16–24, 65760 Eschborn
Erstes Eintragungsdatum	18. Mai 1993
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 36832
Stammkapital	127.822,97 EUR
Geschäftsführer	Frau Iris Racke, Herr Thomas Schneider
Gesellschafter	RREEF Management GmbH

10.5 Verwaltungsgesellschaft

Firma	conwert Wohnen II Verwaltungs GmbH & Co. KG
Sitz/Geschäftsanschrift	Heilbronn/Bahnhofstraße 7, 74072 Heilbronn
Erstes Eintragungsdatum	22. Juni 2010
Handelsregister	Amtsgericht Stuttgart HRA 725273
Kommanditkapital	100.100 EUR
Komplementärin	conwert Deutschland Holding GmbH & Co. KG
Kommanditistin	conwert Wohnen II Holding GmbH

10.6 Entwicklungsgesellschaft

Firma	conwert Wohnen Sales GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Bahnhofstraße 7, 74072 Heilbronn
Erstes Eintragungsdatum	28. Mai 2010
Handelsregister	Amtsgericht Stuttgart HRB 733871
Stammkapital	25.000 EUR
Geschäftsführer	Herr Jürgen Kelber, Herr Walter Leitner
Gesellschafter	conwert Wohnen II Holding GmbH

10.7 Holdinggesellschaft

Firma	conwert Wohnen II Holding GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Heilbronn/Bahnhofstraße 7, 74072 Heilbronn
Erstes Eintragungsdatum	27. Mai 2010
Handelsregister	Amtsgericht Stuttgart HRB 733866
Stammkapital	25.000 EUR
Geschäftsführer	Herr Jürgen Kelber, Herr Walter Leitner
Gesellschafter	conwert Wohn-Fonds GmbH

10.8 conwert Wohn-Fonds

Firma	conwert Wohn-Fonds GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Bahnhofstraße 7, 74072 Heilbronn
Erstes Eintragungsdatum	25. Juli 2007
Handelsregister	Amtsgericht Charlottenburg HRB 730654
Stammkapital	25.000 EUR
Geschäftsführer	Herr Jürgen Kelber, Herr Walter Leitner
Gesellschafter	conwert Immobilien Invest SE

10.9 conwert

Firma	conwert Immobilien Invest SE
Sitz/Geschäftsanschrift	Wien/Albertgasse 35, 1080 Wien, Österreich
Erstes Eintragungsdatum	5. Juli 2001
Handelsregister	Handelsgericht Wien FN 212163f
Grundkapital	853.592.730 EUR
Direktorium	Frau Claudia Badstöber, Herr Thomas Doll, Herr Jürgen Kelber, Herr Johann Kowar, Herr Thomas Rohr, Herr Wolfgang Tutsch
Gesellschafter	börsennotiert (überwiegend Streubesitz)

10.10 Asset-Manager

Firma	alt + kelber Immobiliengruppe GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Heilbronn/Bahnhofstraße 7, 74072 Heilbronn
Erstes Eintragungsdatum	16. Juli 2006
Handelsregister	Amtsgericht Stuttgart HRB 109219
Stammkapital	160.000 EUR
Geschäftsführer	Herr Jürgen Kelber, Herr Walter Leitner
Gesellschafter	conwert Bauträger-Development Holding GmbH

10.11 Anbieterin dieses Produktes und Herausgeberin dieses Verkaufsprospekts

Name	DWS Finanz-Service GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Mainzer Landstr. 178 – 190, 60327 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	11. Februar 1992
Handelsregistereintrag Nr.	Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 35708
Stammkapital	5 Mio. EUR
Geschäftsführung	Thomas Bosch, Steffen Leipold, Jochen Wiesbach, Dr. Asoka Wöhrmann
Gesellschafter	DWS Holding & Service GmbH



XI. Sonstige Pflichtangaben, Negativfeststellungen

11.1 Keine Garantieübernahme

In Bezug auf das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Beteiligungsangebot hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung für eine Verzinsung der Anlagebeträge der Anleger und/oder die Rückzahlung ihres eingesetzten Kapitals übernommen.

11.2 Negativfeststellungen

Am 1. Juli 2005 ist das Anlegerschutzverbesserungsgesetz (AnSVG) neben der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) in Kraft getreten. Nach diesen Regelungen besteht u. a. die Pflicht zur Veröffentlichung eines Verkaufsprospekts, bevor Anteile an geschlossenen Fonds oder Treuhandvermögen öffentlich angeboten werden. Das Gesetz und die Verordnung regeln den Mindestinhalt des Prospektes.

Der vorliegende Prospekt wurde nach Maßgabe des Gesetzes und der Verordnung erstellt und enthält die geforderten Mindestangaben. Nachfolgender Aufstellung sind die Angaben der Verordnung zu entnehmen, die für dieses Beteiligungsangebot nicht zutreffen bzw. nicht relevant sind. Die Gliederung und Nummerierung entsprechen hierbei der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung.

§ 2 Allgemeine Grundsätze

Absatz 1 Satz 5:

Der Verkaufsprospekt wurde weder ganz noch teilweise in einer anderen in internationalen Finanzkreisen gebräuchlichen Sprache abgefasst. Zusammenfassungen der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Angaben zu Emittenten, Vermögenslage und Anlageobjekt in der deutschen Sprache entfallen daher.

§ 4 VermVerkProspV: Angaben über die Vermögensanlagen

Satz 1 Ziffer 2:

Weder der Anbieter noch die Fondsgesellschaft übernimmt die Zahlung von Steuern für die Anleger.

Satz 1 Ziffer 7:

Eine vorzeitige Schließung der Zeichnung sowie die Kürzung von Zeichnungen, Anteilen oder Beteiligungen existieren nicht. Sollte ein Mindestplatzierungsvolumen in Höhe von 20 Mio. EUR bis zum 30. November 2010 nicht erreicht werden, kann die Geschäftsführende Kommanditistin jederzeit – im Falle der Platzierungsverlängerung längstens bis zum 31. Mai 2011 – entscheiden, die Umsetzung des Beteiligungsangebots nicht mehr weiter zu verfolgen.

Satz 1 Ziffer 8:

Das Beteiligungsangebot richtet sich ausschließlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger. Das Beteiligungsangebot erfolgt nicht in verschiedenen Staaten mit bestimmten Teilbeträgen.

§ 5 VermVerkProspV: Angaben über die Fondsgesellschaft

Ziffer 2:

Die Fondsgesellschaft ist nicht für eine bestimmte Zeit gegründet.

§ 6 VermVerkProspV: Angaben über das Kapital der Fondsgesellschaft

Satz 1 Ziffer 1:

Das Kapital der Gesellschaft ist vollständig eingezahlt. Es bestehen keine ausstehenden Einlagen.

Satz 1 Ziffer 2:

Die Fondsgesellschaft hat bisher keine Wertpapiere und/oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben. Auch sind bisher keine Wertpapiere und/oder Vermögensanlagen in Bezug auf die Fondsgesellschaft ausgegeben worden.

Satz 2 und 3:

Die Fondsgesellschaft ist weder eine Aktiengesellschaft noch eine Kommanditgesellschaft auf Aktien; folglich sind keine Wandel- und Bezugsrechte auf Aktien vorhanden. Aus diesem Grund wird darauf verzichtet, den Nennbetrag der umlaufenden Wertpapiere, die den Gläubigern ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Aktien einräumen, sowie die Bedingungen und das Verfahren für den Umtausch zu nennen.

§ 7 VermVerkProspV: Angaben über die Gründungsgesellschafter der Fondsgesellschaft

Absatz 2 Ziffer 1 bis 3:

Die Gründungsgesellschafter haben keine unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, die der Fondsgesellschaft Fremdkapital zur Verfügung stellen sowie die in Zusammenarbeit mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

§ 8 VermVerkProspV: Angaben über die Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft

Absatz 1 Ziffer 2:

Von dem Kooperationsvertrag, dem Anteilskaufvertrag, den Geschäftsbesorgungsverträgen der Beteiligungsgesellschaften und der Fondsgesellschaft jeweils mit alt + kelber, den Geschäftsbesorgungsverträgen der Fondsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft jeweils mit der Anbieterin, dem Beteiligungskapitalvermittlungsvertrag und dem Vertrag über Konzeption und Marketing jeweils mit der Anbieterin (vgl. Abschnitte 8.7.2 bis 8.7.10), die im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot abgeschlossen sind, ist die Fondsgesellschaft abhängig, weil diese Vereinbarungen der Umsetzung des Beteiligungskonzeptes dienen. Von anderen Verträgen, Patenten, Lizenzen oder neuen Herstellungsverfahren ist die Fondsgesellschaft nicht abhängig.

Absatz 1 Ziffer 3:

Es sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Fondsgesellschaft haben können.

Absatz 1 Ziffer 4:

Es existieren keine laufenden Investitionen mit Ausnahme der Finanzanlagen.

Absatz 2:

Die Tätigkeit der Fondsgesellschaft wurde durch keinerlei außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst.

§ 9 VermVerkProspV: Angaben über die Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlagen

Absatz 2 Ziffer 2:

Der Prospektverantwortlichen (DWS Finanz-Service GmbH als Anbieterin des Beteiligungsangebots), den Gründungsgesellschaftern, den Mitgliedern der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und der Treuhand-Kommanditistin stand oder steht das Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben nicht zu und es steht diesen Personen auch aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten nicht zu.

Absatz 2 Ziffer 3:

Es bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der Anlageobjekte.

Absatz 2 Ziffer 4:

Es bestehen keinerlei rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Anlageobjekte.

Absatz 2 Ziffer 5:

Zur Erreichung der Anlageziele sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich.

Absatz 2 Ziffer 7:

Für die Anlageobjekte wurde kein Bewertungsgutachten erstellt.

Absatz 2 Ziffer 9:

Die Eigenmittel werden auf unbestimmte Zeit gewährt. Die Fälligkeit des Fremdkapitals ergibt sich außer für die in Abschnitt 8.6.4 genannten Darlehensverträge aus den noch abzuschließenden Darlehensverträgen entsprechend den Vorgaben der Investitionskriterien.

§ 12 VermVerkProspV: Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte der Fondsgesellschaft, über den Treuhänder und sonstige Personen

Absatz 1 Ziffer 1:

Es gibt weder einen Beirat noch ein Aufsichtsgremium der Fondsgesellschaft. Herr Rolf Krauß und Herr Dr. Stefan Kucera sind als Geschäftsführer der Komplementärin und als Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin die Mitglieder der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft im Sinne des § 12 Abs. 1 VermVerkProspV. Geschäftsanschrift der Mitglieder der Geschäftsführung ist Friedensplatz 12, 64283 Darmstadt. Als Geschäftsführer der bei der Fondsgesellschaft vertretungsberechtigten und zur Geschäftsführung allein berechtigten Geschäftsführenden Kommanditistin haben sie bei der Fondsgesellschaft Funktionen innerhalb der Vertretung der Fondsgesellschaft nach außen und der Geschäftsführung. In ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer der von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ausgeschlossenen haftenden Gesellschafterin haben sie keine Geschäftsführungsfunktion bei der Fondsgesellschaft.

Absatz 1 Ziffer 2:

Den Mitgliedern der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft im Sinne des § 12 Abs. 1 VermVerkProspV wurden für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschä-

digungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, gewährt.

Allerdings fließt der Geschäftsführerin der Fondsgesellschaft, der Geschäftsführenden Kommanditistin, die in Abschnitt 8.2.7 beschriebene Vergütung für die Geschäftsführung nebst Auslagenerstattung zu.

Absatz 2 Ziffer 1, 2 und 3:

Mitglieder der Geschäftsführung sind in keiner Art und Weise für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind, die der Fondsgesellschaft Fremdkapital geben oder die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Absatz 4:

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

§ 14 VermVerkProspV: Gewährleistete Vermögensanlagen

Für die angebotenen Vermögensanlagen hat keine juristische oder natürliche Person und keine Gesellschaft eine Gewährleistung der Verzinsung oder Rückzahlung übernommen.

§ 15 VermVerkProspV: Verringerte Prospektanforderungen

Da die Fondsgesellschaft erst Mitte des Jahres 2010 gegründet wurde und somit zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vor weniger als 18 Monaten gegründet worden ist und noch keinen Jahresabschluss im Sinne von § 10 VermVerkProspV erstellt hat, muss der Verkaufsprospekt abweichend von den Anforderungen nach den §§ 10, 11 und 13 VermVerkProspV nur den verringerten Prospektanforderungen gemäß § 15 VermVerkProspV entsprechen.



XII. Abwicklungshinweis

Die Beitrittserklärung gibt die vom Anleger zu leistende Einlage in die Fondsgesellschaft an. Der Erwerbspreis beträgt mindestens 10.000 EUR. Darüber hinausgehende Beträge müssen ganz-zahlig ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Im Einzelfall kann die Geschäftsführende Kommanditistin hiervon Abweichungen zulassen.

Auf den Anlagebetrag wird ein Agio in Höhe von 5% erhoben, das zusätzlich zum Anlagebetrag zu entrichten ist.

Die Anlagebeträge zzgl. des erhobenen Agios sind am 30. November 2010, bei einer Verlängerung des Platzierungszeitraums, am 31. Januar 2011 (Ende des zweiten Platzierungsabschnitts), am 31. März 2011 (Ende des dritten Platzierungsabschnitts) bzw. am 31. Mai 2011 (Ende des vierten Platzierungsabschnitts), in voller Höhe fällig.

Die Anlagebeträge zzgl. des erhobenen Agios können für Deutsche Bank-Kunden vom Konto abgebucht werden. Sofern keine Abbuchung erfolgt, müssen sie spätestens am Fälligkeitstag auf dem Bankkonto der Treuhand-Kommanditistin eingegangen sein:

Kontoinhaber: DI Deutsche Immobilien
Treuhandgesellschaft mbH
Kontonummer: 092 292 210
Bank: Deutsche Bank AG,
Frankfurt am Main
BLZ: 500 700 10
IBAN: DE58 5007 0010 0092 2922 10
BIC/SWIFT-Code: DEUT DE FF XXX

Steht der Betrag der Einlage des jeweiligen Anlegers bei Fälligkeit nicht auf dem Bankkonto des jeweiligen Anlegers für die Abbuchung zur Verfügung bzw. überweist er den Betrag der Einlage zzgl. des erhobenen Agios zu den genannten Terminen nicht, kommt der Treuhand- und Verwaltungsvertrag und damit der Beitritt zum Fonds vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen nicht zustande.

Fällt die Zahlung in den zweiten, dritten oder vierten Platzierungsabschnitt, wird der Beitritt erst am Ende des zweiten, dritten bzw. vierten Platzierungsabschnitts vollzogen.

Geht die Zahlung nicht spätestens zehn Arbeitstage nach dem Ende des letzten Platzierungsabschnitts auf dem oben genannten Konto ein, wird der Beitritt gegenstandslos (vgl. § 3 Ziffer 2 des Treuhand- und Verwaltungsvertrags).

Zahlstelle, die Zahlungen an den Anleger ausführt, ist die DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH, Alfred-Herrhausen-Allee 16–24, 65760 Eschborn. Sie hält auch den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit.



XIII. Glossar

Agio	Aufgeld auf das Beteiligungskapital
Anbieterin	DWS Finanz-Service GmbH
Asset-Management	Auswahl, laufende Verwaltung, Überwachung und Vorbereitung des Verkaufs von Vermögensgegenständen
Asset-Manager	Die mit der Auswahl und der laufenden Überwachung der Immobilien beauftragte alt + kelber Immobiliengruppe GmbH
Beitrittserklärung	Die von jedem Anleger abgegebene Beitrittserklärung
Beteiligungsgesellschaften	Gesellschaften, an denen sich die Fondsgesellschaft nach dem Beteiligungskonzept zu je 94,9% beteiligen wird, nämlich die DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG ¹ (Verwaltungsgesellschaft), die DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH ¹ (Entwicklungsgesellschaft) und die DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH ¹ (Holdinggesellschaft)
Beteiligungskapital	Das im Rahmen der Platzierung zur Beteiligung angebotene Kapital der Fondsgesellschaft ohne Agio
Blindpool	Bei einem Blindpool steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest, in welche Investitionsobjekte genau investiert wird. Entsprechend spricht man von einem teilweisen Blindpool, wenn die konkreten Investitionsobjekte nur teilweise feststehen
conwert	conwert Immobilien Invest SE, Wien
conwert Wohn-Fonds	conwert Wohn-Fonds GmbH, Verkäuferin der 94,9% Beteiligung an der Holdinggesellschaft
Due Diligence	Untersuchung beim Kauf bzw. Verkauf eines Anlagegegenstands (z. B. Immobilie) und die Bewertung der mit dessen Kauf bzw. Verkauf verbundenen Eigenschaften und Risiken
Einlagen	Vom Anleger aufzubringendes Beteiligungskapital, das sich in eine Haft- und eine Pflichteinlage unterteilt
Emittentin	Die Fondsgesellschaft DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG
Entwicklungsgesellschaft	DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH ¹
Emissionskapital	siehe Beteiligungskapital
Fondsgesellschaft	DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG
Fondsverwaltung	DWS Finanz-Service GmbH

¹ Geplante Firmierung nach Erwerb der Beteiligungen durch die Fondsgesellschaft

Geschäftsführende Kommanditistin	KUCERA Beteiligungen Holding GmbH (für die Fondsgesellschaft)
Gesellschaftskapital	Kapital der Gesellschaft bestehend aus dem Emissionskapital der Anleger, der Einlage der Geschäftsführenden Kommanditistin und ggf. der Einlage der Komplementärin
Hafteinlage (Haftsumme)	Der im Handelsregister eingetragene Teil der Einlage eines Kommanditisten. Die Hafteinlage bei der Fondsgesellschaft beträgt 0,1 % der Einlage. Bis zu diesem Betrag kann der Kommanditist im Falle des Wiederauflebens der Kommanditistenhaftung von Gläubigern der Gesellschaft in Anspruch genommen werden.
Holdinggesellschaft	DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH ¹
Ist-Miete	vertraglich geschuldete Miete ohne Betriebskosten p. a.
Kaufpreisfaktor	Kaufpreis geteilt durch die Ist-Miete p. a.
Kommanditist(in)	Gesellschafter, der sich unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligt und als solcher im Handelsregister eingetragen wird
Komplementärin	WiD Wohnen in Deutschland 2 GmbH (für die Fondsgesellschaft)
Mietpreisspanne	Spanne zwischen dem niedrigsten und höchsten vereinbarten Mietzins pro m ² für eine vermietete Wohnung
Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot	Emissionskapital abzüglich der anfänglichen Provisionen und Vergütungen
Oberzentrum	In Oberzentren finden sich neben der Versorgung des Grundbedarfs und dem periodischen und speziellen Bedarf auch u. a. Spezialgeschäfte, Fachkliniken, Theater, Museen, Fach- und Hochschulen sowie Regionalbehörden
Persönlich haftende Gesellschafterin	Siehe Komplementärin
Pflichteinlage	Die im Verhältnis zur Gesellschaft insgesamt geschuldete Einlage

¹ Geplante Firmierung nach Erwerb der Beteiligungen durch die Fondsgesellschaft

Platzierungsabschnitt	Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft treten die Anleger unter den dort bestimmten Voraussetzungen zum Ende eines Platzierungsabschnitts der Gesellschaft bei. Der erste Platzierungsabschnitt endet am 30. November 2010. Im Falle der Platzierungsfristverlängerung schließt sich ein zweiter Platzierungsabschnitt an, der am 31. Januar 2011 endet, ein dritter Platzierungsabschnitt, der am 31. März 2011 endet sowie ein vierter Platzierungsabschnitt, der am 31. Mai 2011 endet.
Platzierungszeitraum	Der Platzierungszeitraum endet am 30. November 2010, im Falle der Platzierungsfristverlängerung am 31. Mai 2011.
PM	Pressemitteilung
Portfoliogesellschaften	DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG (Verwaltungsgesellschaft) und die DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH (Entwicklungsgesellschaft)
Portfoliomanagement	Zusammenstellung und laufende Verwaltung eines Portfolios
Property Management	Verwaltung von Immobilien
Treugeber	Anleger, der sich mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt, indem er einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhand-Kommanditistin abschließt
Treuhand-Kommanditistin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH
Treuhand- und Verwaltungsvertrag	Treuhandvereinbarung zwischen der Treuhand-Kommanditistin und jedem Treugeber oder Kommanditisten, dessen Beteiligung von der Treuhand-Kommanditistin verwaltet wird
Verwaltungsgesellschaft	DWS Access Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG
Währungsbezeichnungen	Die Darstellung der Währung Euro erfolgt im Prospekt in der Form von EUR, TEUR für tausend Euro oder Mio. EUR für Millionen Euro
WEG	Wohnungseigentumsgesetz



Anhang 1

Gesellschaftsvertrag

Gesellschaftsvertrag der DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG

Inhalt

- § 1 Firma und Sitz
- § 2 Gegenstand
- § 3 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr
- § 4 Gesellschafter, Kapital, Beitritt
- § 5 Einlage, Kapitalanteile, Ausschluss der Nachschusspflicht, Haftung
- § 6 Verfügung über Kommanditanteile
- § 7 Aufgaben, Rechte und Pflichten der Treuhand-Kommanditistin, Rechtsstellung der Treugeber, Kosten
- § 8 Widerspruchs-, Kontroll- und Einsichtsrecht
- § 9 Geschäftsführung und Vertretung
- § 10 Haftung der Gesellschaftsorgane
- § 11 Beschlussfassung, Gesellschafterversammlung; schriftliches Verfahren
- § 12 Beirat
- § 13 Jahresabschluss
- § 14 Ergebnisverteilung und Ausschüttung
- § 15 Konten der Gesellschafter
- § 16 Tod eines Kommanditisten/Treugebers
- § 17 Kündigung/Ausscheiden eines Gesellschafters
- § 18 Abfindungsansprüche bei Ausscheiden eines Gesellschafters
- § 19 Liquidation; teilweise Veräußerung von Gesellschaftsvermögen
- § 20 Anlegerregister
- § 21 Handelsregistervollmacht
- § 22 Schriftform
- § 23 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand, Rechtswahl

§ 1 Firma und Sitz

- (1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft. Die Firma lautet:
DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG.
- (2) Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main.

§ 2 Gegenstand

Die Gesellschaft hat die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (Grundbesitz) zu erwerben, zu bebauen, zu vermieten, zu verpachten und alle damit in Zusammenhang stehenden Geschäfte zu tätigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Geschäftsgegenstand im Inland, insbesondere an der DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG, an der DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH und an der DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH, zu beteiligen oder Zweigniederlassungen zu gründen. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Handlungen vorzunehmen, die der Erreichung des Gesellschaftszwecks unmittelbar oder mittelbar förderlich sind, mit Ausnahme erlaubnispflichtiger Tätigkeiten, insbesondere der in § 34 c GewO und der in § 1 KWG genannten Tätigkeiten, soweit diese nach § 32 KWG erlaubnispflichtig sind. Die Gesellschaft ist nicht gewerblich tätig.

§ 3 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

- (1) Die Dauer der Gesellschaft ist zeitlich nicht beschränkt.
- (2) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr 2010 ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

§ 4 Gesellschafter, Kapital, Beitritt

- (1) **Persönlich haftende Gesellschafterin**
Persönlich haftende Gesellschafterin („Komple-

mentärin“) ist die WiD Wohnen in Deutschland 2 GmbH mit Sitz in Darmstadt. Sie leistet keine Einlage und ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt. Soweit der Komplementärin nach diesem Gesellschaftsvertrag die Vertretung von Gesellschaftern, Treugebern oder der Gesellschaft obliegt, ist sie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(2) Geschäftsführende Kommanditistin

Geschäftsführende Kommanditistin ist die KUCERA Beteiligungen Holding GmbH (im Folgenden „Geschäftsführende Kommanditistin“ genannt) mit Sitz in Darmstadt. Die Geschäftsführende Kommanditistin hält eine Haftenlage/Pflichteinlage von 500 EUR. Soweit der Geschäftsführenden Kommanditistin nach diesem Gesellschaftsvertrag die Vertretung von Gesellschaftern, Treugebern oder der Gesellschaft obliegt, ist sie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(3) Treuhand-Kommanditistin

Treuhand-Kommanditistin ist die DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz in Eschborn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 36832. Die Treuhand-Kommanditistin ist zunächst mit einer Haftenlage von 1 EUR und einer zusätzlichen Pflichteinlage von 999 EUR an der Gesellschaft beteiligt.

(4) Kapitalerhöhung

Die Treuhand-Kommanditistin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, ihr Kommanditkapital (Summe der Haft- und zusätzlichen Pflichteinlagen) durch Aufnahme von Treugebern ohne Zustimmung der Mitgesellschafter nach Maßgabe von § 4 Ziffer 6 bis zum 30. November 2010 (erster Platzierungsabschnitt) auf bis zu 250 Mio. EUR (maximales Platzierungsvolumen) zu erhöhen.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die in Satz 1 genannte Frist bis zum 31. Mai

2011 zu verlängern. In diesem Fall läuft zunächst ein weiterer Platzierungsabschnitt vom 1. Dezember 2010 bis zum 31. Januar 2011 (zweiter Platzierungsabschnitt), ein dritter Platzierungsabschnitt vom 1. Februar 2011 bis zum 31. März 2011 (dritter Platzierungsabschnitt) sowie ein abschließender vierter Platzierungsabschnitt vom 1. April 2011 bis zum 31. Mai 2011 (vierter Platzierungsabschnitt). Sie wird die Treuhand-Kommanditistin über eine etwaige Platzierungsfristverlängerung rechtzeitig informieren.

Ist das maximale Platzierungsvolumen erreicht, wird die Treuhand-Kommanditistin keine weiteren Angebote der Anleger annehmen.

Sollte bis zum 30. November 2010 ein Mindestplatzierungsvolumen in Höhe von 20 Mio. EUR nicht erreicht werden, kann die Geschäftsführende Kommanditistin jederzeit – im Falle der Platzierungsverlängerung längstens bis zum 31. Mai 2011 – entscheiden, das Beteiligungsangebot nicht fortzuführen.

Entscheidet sich die Geschäftsführende Kommanditistin, das Beteiligungsangebot nicht fortzuführen, wird die Treuhand-Kommanditistin hinsichtlich der Anleger, deren in der Beitrittserklärung enthaltenes Angebot auf Beteiligung noch nicht angenommen ist, dieses Angebot auf Beteiligung nicht annehmen. Anleger, deren Angebot auf Beteiligung durch die Treuhand-Kommanditistin bereits angenommen wurde, die ihrer Einlageverpflichtung jedoch noch nicht nachgekommen sind, scheiden in diesem Fall aus der Gesellschaft aus. Ihre Verpflichtung zur Erbringung der Pflichteinlage besteht nicht weiter fort. In Bezug auf Anleger, die ihrer Einlageverpflichtung bereits nachgekommen sind, erfolgt die Rückabwicklung in der Weise, dass diese Anleger ihre bereits eingezahlte Pflichteinlage und das Agio zurückerhalten. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Vom Anleger individuell getätigte Ausgaben werden nicht erstattet.

(5) Beteiligung an der Gesellschaft, Anlagebetrag

Anleger können sich an der Gesellschaft mittelbar über die Treuhand-Kommanditistin als Treugeber beteiligen. Die Beteiligung der Treugeber an der Gesellschaft über die Treuhand-Kommanditistin ist im Treuhand- und Verwaltungsvertrag geregelt. Die Treuhand-Kommanditistin wird die Beteiligungen im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung der Treugeber, übernehmen und halten. Im Außenverhältnis wird die Treuhand-Kommanditistin die Beteiligungen der Treugeber als einheitliche Kommanditbeteiligung halten.

Der Anlagebetrag jedes sich über den Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrags mit der Treuhand-Kommanditistin indirekt beteiligenden Treugebers muss mindestens auf 10.000 EUR oder einen höheren, durch 1.000 ohne Rest teilbaren Betrag lauten. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin. Neben dem Anlagebetrag hat der Treugeber auch ein Agio von 5 % zu leisten.

Ein Beitritt von Gesellschaften, insbesondere von BGB-Gesellschaften oder von sonstigen Personengesellschaften, oder von Gemeinschaften als Treugeber ist ausgeschlossen, sofern die Treuhand-Kommanditistin einem solchen Beitritt nicht ausdrücklich zustimmt. Grundsätzlich können nur natürliche Personen als Treugeber der Gesellschaft beitreten. Der Erwerb oder das Halten von Kommanditanteilen für Rechnung Dritter, insbesondere als Treuhänder für Dritte, ist nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind die Treuhand-Kommanditistin, die ausdrücklich berechtigt ist, ihren Kommanditanteil für eine Mehrzahl von Treugebern treuhänderisch zu halten, und jeder etwaige Sonderrechtsnachfolger der Treuhand-Kommanditistin mit Ausnahme der Treugeber, die ihre treuhänderische Beteiligung durch Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags in eine direkte Beteiligung umgewandelt haben.

Es kann der Gesellschaft nur beitreten, wer weder Staatsbürger der USA noch Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) und nicht aus einem anderen Grund in den USA unbeschränkt einkommensteuerepflichtig ist und weder einen Wohnsitz noch einen Zweitwohnsitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat. Es darf sich bei dem Anleger nicht um eine US-amerikanische Gesellschaft oder sonstige nach dem US-amerikanischen Recht errichtete Vermögenseinheit, Vermögensmasse oder einen Trust, welche(r) der US-Bundesbesteuerung unterliegt, handeln. Der Anleger muss im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handeln. Für den Fall, dass eine oder mehrere der vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ist der Anleger gegenüber der Gesellschaft und dem Anbieter des Beteiligungsangebots, der DWS Finanz-Service GmbH, schadensersatzpflichtig, es sei denn, der Anleger hat dies nicht zu vertreten. Die Treuhand-Kommanditistin ist berechtigt, dem Treugeber in den vorgenannten Fällen mit sofortiger Wirkung zu kündigen. § 18 findet Anwendung.

Vorstehender Absatz gilt entsprechend für Staatsbürger sowie für natürliche und juristische Personen, die ihren Wohnsitz oder Sitz in den Ländern Kanada, Australien, Irland oder Japan haben.

(6) Beitritt der Treugeber

Die Treuhand-Kommanditistin wird hiermit bevollmächtigt, das Angebot eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder anderweitige Annahmeerklärung anzunehmen. Die Annahme des Angebots der Anleger durch die Treuhand-Kommanditistin erfolgt in deren freiem Ermessen nach Absprache mit der Geschäftsführenden Kommanditistin. Die Treuhand-Kommanditistin ist nicht zur Annahme des Angebots eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft

verpflichtet. Das Angebot kann nur durch Einreichung der ausgefüllten Beitrittserklärung bei der Treuhand-Kommanditistin erfolgen.

Sowohl der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrags mit der Treuhand-Kommanditistin als auch die Beteiligung als Treugeber kommen mit der Annahme des Angebots auf mittelbaren Beitritt durch die Treuhand-Kommanditistin zustande. Der Anleger verzichtet insoweit auf den Zugang einer durch die Treuhand-Kommanditistin unterzeichneten Kopie der Annahmeerklärung. Der Anleger wird jedoch durch die Treuhand-Kommanditistin mit gesondertem Schreiben über die Annahme seines Beitrittsangebots und das vorläufige – vorbehaltlich der rechtzeitigen Zahlung des Anlagebetrags – Beitrittsdatum informiert.

Der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrags mit der Treuhand-Kommanditistin und die Beteiligung als Treugeber (Beitritt) erfolgen mit Wirkung zum Ende des jeweiligen Platzierungsabschnitts (Beitrittstermin). Der Beitritt steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrags zzgl. des erhobenen Agios gemäß § 5 Ziffer 4 dieses Vertrags durch den Treugeber. Fällt die Zahlung – im Falle der Platzierungsverlängerung bis zum 31. Mai 2010 – in den zweiten, dritten oder vierten Platzierungsabschnitt, wird der Beitritt erst zum Ende des zweiten, dritten bzw. vierten Platzierungsabschnitts vollzogen.

Geht die Zahlung nicht spätestens zehn Arbeitstage nach dem Ende des letzten Platzierungsabschnitts auf dem in § 5 Ziffer 4 genannten Konto ein, so wird der Beitritt gegenstandslos (auflösende Bedingung). Bei rechtzeitigem Zahlungseingang innerhalb dieser Nachfrist bleibt es beim Beitritt zum Ende des letzten Platzierungsabschnitts.

(7) Beteiligung als Kommanditist

Treugeber können sich erstmals ab dem 1. September 2011 (früheste Anmeldung zum Handelsregister) nach eigener Wahl auch persönlich und unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligen und sich entscheiden, ob sie in diesem Fall ihre Beteiligung gemäß Treuhand- und Verwaltungsvertrag durch die Treuhand-Kommanditistin verwalten lassen (Verwaltungsmandat) oder selbst verwalten möchten. Die Ausübung dieses Wahlrechts hat zusammen mit der ordentlichen Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags gemäß § 12 Ziffer 2 des Treuhand- und Verwaltungsvertrags durch den Treugeber zu erfolgen. Die Übertragung des entsprechenden Teilkommanditanteils an den Treugeber richtet sich nach § 7 Ziffer 4.

Die Beitrittsvoraussetzungen und -beschränkungen der vorstehenden Ziffer 5 gelten für die Beteiligung als Kommanditist entsprechend mit der Maßgabe, dass bei Verstößen gegen Ziffer 5 die Geschäftsführende Kommanditistin die Kündigung mit sofortiger Wirkung aussprechen kann.

§ 5 Einlage, Kapitalanteile, Ausschluss der Nachschusspflicht, Haftung

(1) Einlagen

Die Einlagen werden in eine Haftenlage, die als Haftsumme in das Handelsregister einzutragen ist, und eine zusätzliche Pflichteinlage unterteilt. Die Haftenlage eines jeden Kommanditisten beträgt stets 0,1 % seines gezeichneten Kapitalanteils. Der über die Haftenlage hinausgehende Teil der Einlage ist Pflichteinlage. Davon abweichend hält die Geschäftsführende Kommanditistin eine einheitliche Haft-/Pflichteinlage von 500 EUR.

(2) Kapitalanteile

Die Kapitalanteile der Kommanditisten entsprechen ihren eingezahlten Einlagen ohne Agio. Nach Volleinzahlung der geschuldeten Einlagen sind die Kapitalanteile fest.

Der Kapitalanteil eines jeden Kommanditisten – mit Ausnahme der Geschäftsführenden Kommanditistin – muss darüber hinaus nach der Kapitalerhöhung stets mindestens 10.000 EUR betragen. Höhere Kapitalanteile müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin.

(3) Keine Nachschusspflicht

Der Anspruch der Gesellschaft auf Leistung der Einlage erlischt mit deren Einzahlung endgültig. Er lebt auch dann nicht wieder auf, wenn Einlagen durch Ausschüttungen oder in sonstiger Weise zurückgezahlt werden. Die nachfolgende Regelung unter Ziffer 5 bleibt unberührt.

(4) Leistung der Einlage

Soweit kein Bankeinzug vereinbart wurde, hat der Anleger den Anlagebetrag zzgl. eines erhobenen Agios bis spätestens 14 Tage nach Erhalt des Informationsschreibens der Treuhand-Kommanditistin über die Annahme, spätestens jedoch bis zum Ende des betreffenden Platzierungsabschnitts (§ 4 Ziffer 4), auf das nachfolgend genannte Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: DI Deutsche Immobilien
Treuhandgesellschaft mbH
Kontonummer: 092 292 210
Bank: Deutsche Bank AG
BLZ: 500 700 10
IBAN: DE58 5007 0010 0092 2922 10
BIC/SWIFT-Code: DEUTDEFFXXX
Verwendungszweck: Name, Vorname des Anlegers
(nicht des Kontoinhabers)

Für die Rechtzeitigkeit der Einzahlung des Anlagebetrags ist die Gutschrift auf dem oben genannten Konto maßgeblich. Die Treuhand-Kommanditistin prüft, ob der Treugeber seine in der Beitrittserklärung angegebene Einlage zzgl. des Agios vollständig und fristgerecht geleistet hat, und leitet diese

zum Schluss des jeweiligen Platzierungsabschnitts an die Gesellschaft weiter.

Alle durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Einlage bzw. ein nicht fristgerecht erbrachtes Agio verursachten Kosten und Schäden der Gesellschaft und der Treuhand-Kommanditistin sowie seine eigenen Aufwendungen, die ihm im Zusammenhang mit dem Beteiligungsangebot entstanden sind, trägt der säumige Anleger, es sei denn, er hat die Säumnis nicht zu vertreten.

Einzahlungen von Teilbeträgen werden zunächst auf die Hafteinlage, anschließend auf die Pflichteinlage und zuletzt auf das Agio angerechnet. Säumige Kommanditisten haben vom Zeitpunkt der Fälligkeit an auf den Betrag der verspäteten Einlagezahlung (zzgl. Agio) Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszins gemäß § 247 BGB zu zahlen, es sei denn, sie haben die Säumnis nicht zu vertreten.

(5) Haftung

Die Haftung eines jeden Kommanditisten gegenüber Dritten ist vom Zeitpunkt seiner Eintragung in das Handelsregister an für danach entstehende Verbindlichkeiten auf die Höhe der vereinbarten und als Haftsumme in das Handelsregister eingetragenen Hafteinlage beschränkt. Die Haftung erlischt, wenn und soweit die Einlage geleistet ist. Soweit Ausschüttungen Rückzahlungen oder Entnahmen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt die Haftung in diesem Umfang wieder auf. Die Komplementärin haftet unbeschränkt.

§ 6 Verfügung über Kommanditanteile

(1) Zustimmungserfordernis, Übertragungszeitpunkt

Kommanditisten können unter Beachtung von § 5 Ziffern 1 und 2 und ohne Zustimmung der anderen Mitgesellschafter ihre Kommanditanteile oder Teile davon mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin verpfänden sowie auf

einen Erwerber, der diesen Gesellschaftsvertrag uneingeschränkt anerkennt, übertragen. Dies gilt entsprechend für sonstige Verfügungen über Kommanditanteile.

Die Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann insbesondere verweigert werden, wenn durch die Übertragung Beteiligungen entstehen, die gegen die Vorschriften über die Mindestbeteiligung und Stückelung gemäß § 5 Ziffern 1 und 2 verstoßen oder die Beitrittsvoraussetzungen des § 4 Ziffer 5 bzw. § 4 Ziffer 7 nicht gegeben sind. Sie soll verweigert werden, wenn durch die Übertragung aufgrund von Bestimmungen des deutschen Steuerrechts Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann jedoch ihre Zustimmung erteilen, sofern der übertragende Kommanditist oder der Erwerber die Gesellschaft und die Gesellschafter von der Zahlung der Grunderwerbsteuer freistellt. Alle durch die Verfügungen über Kommanditanteile entstehenden Kosten trägt der Kommanditist bzw. im Falle des Wechsels des Treugebers in die Stellung des Kommanditisten der Treugeber.

Übertragungen sind nur mit Wirkung zum Ende eines Kalenderjahres zulässig. Die Übertragung für das laufende Kalenderjahr soll der Geschäftsführenden Kommanditistin bis zum 30. November angezeigt werden. Bei nicht fristgemäßer Anzeige kann die Geschäftsführende Kommanditistin die Zustimmung zur Übertragung im laufenden Kalenderjahr versagen. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird ermächtigt und bevollmächtigt, Übertragungen unabhängig von diesem Zeitpunkt auch während des laufenden Kalenderjahres mit von ihr zu bestimmendem Zeitpunkt zu gestatten, wenn dies mit dem Geschäftsbetrieb der Gesellschaft in Einklang zu bringen ist.

(2) Übertragung der Kommanditanteile der Treuhand-Kommanditistin

Die vollständige oder teilweise Übertragung des Kommanditanteils der Treuhand-Kommanditistin ist mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin ohne Zustimmung der anderen Gesellschafter und ohne die in vorstehender Ziffer 1 genannten weiteren Beschränkungen möglich.

Die Zustimmung soll von der Geschäftsführenden Kommanditistin verweigert werden, wenn durch die Übertragung Grunderwerbsteuer ausgelöst wird und die Treuhand-Kommanditistin oder der Erwerber die Gesellschaft und die Anleger nicht von der Zahlung der Grunderwerbsteuer freistellt.

(3) Anzeige der Verfügungsabsicht

Jede beabsichtigte Übertragung oder sonstige Verfügung ist, soweit sie der Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin bedarf, dieser zur Erteilung der Zustimmung mit angemessener Frist vorab anzuzeigen. Die Fristenregelung der Ziffer 1 bleibt unberührt.

(4) Fortführung der Konten

Bei Übertragung oder bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, gleichgültig, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten (§ 15) im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverändert und einheitlich fortgeführt. Bei der teilweisen Übertragung erfolgt die Fortführung auf getrennten Konten in dem der Teilung entsprechenden Verhältnis. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist getrennt vom jeweiligen Kapitalanteil nicht möglich.

(5) Freistellung

Der eintretende Kommanditist/Treugeber stellt die Gesellschaft und die übrigen Kommanditisten/Treugeber von allen Vermögensnachteilen aufgrund des Gesellschafter- bzw. Treugeberwechsels frei.

- (6) **Sonderregelungen für die Treuhand-Kommanditistin**
Abweichend von den vorstehenden Regelungen ist es der Treuhand-Kommanditistin gestattet, ihren Kommanditanteil nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ganz oder teilweise auf ihre Treugeber zu übertragen sowie Auszahlungsansprüche, Auseinandersetzungsguthaben, Abfindungen und sonstige Rechte aus der Gesellschafterstellung im rechtlich zulässigen Rahmen jeweils anteilig an ihre Treugeber abzutreten. Die vorgenannten Abtretungen und Übertragungen sind ohne gesonderte Zustimmung der Gesellschaft und der Geschäftsführenden Kommanditistin möglich.

§ 7 Aufgaben, Rechte und Pflichten der Treuhand-Kommanditistin, Rechtsstellung der Treugeber, Kosten

(1) Verwaltungstreuhand

Die Treuhandverhältnisse zwischen der Treuhand-Kommanditistin und den Treugebern werden in einem gesonderten Treuhand- und Verwaltungsvertrag geregelt, der auf Basis der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) zwischen der Treuhand-Kommanditistin und dem jeweiligen Treugeber abgeschlossen wird.

Existenz und Inhalt des Treuhand- und Verwaltungsvertrags sind allen Gesellschaftern bekannt. Änderungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrags wird die Treuhand-Kommanditistin der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich mitteilen.

(2) Rechtsstellung der Treugeber

Die Treugeber werden im Verhältnis zur Gesellschaft und zu den Gesellschaftern wie unmittelbare Kommanditisten behandelt.

Die Treuhand-Kommanditistin erteilt den Treugebern nach näherer Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrags Vollmacht zur Ausübung der mitgliedschaftlichen Rechte. Die Gesellschaft

und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechtsausübung einverstanden.

Soweit die Treuhand-Kommanditistin für die Treugeber handelt, ist die Treuhand-Kommanditistin berechtigt, die auf ihren Kommanditanteil entfallenden Stimmrechte in Abhängigkeit von den ihr von den Treugebern erteilten Weisungen unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Die Treugeber sind berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen bzw. am schriftlichen Abstimmungsverfahren teilzunehmen und kraft der ihnen erteilten Vollmacht die auf ihre Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte auszuüben. Bevollmächtigt werden können nur andere Kommanditisten, Treugeber oder Personen, die zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind.

Die weitere Ausgestaltung der Rechtsstellung der Treugeber wird im Treuhand- und Verwaltungsvertrag bestimmt.

(3) Ordentliche Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags

Jeder Treugeber kann nach ordentlicher Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags als Kommanditist in die Gesellschaft eintreten. Näheres bestimmen § 4 Ziffer 7, folgende Ziffer 4 sowie der Treuhand- und Verwaltungsvertrag.

(4) Eintritt eines Treugebers als Kommanditist

Verlangt ein Treugeber seinen Eintritt als Kommanditist in die Gesellschaft, ist die Treuhand-Kommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt und verpflichtet – ohne Zustimmung der anderen Mitgesellschafter –, nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrags den für diesen Treugeber gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils auf den dann als Kommanditist in die Gesellschaft eintretenden Treugeber unter Beachtung von § 5 Ziffern 1 und 2 aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als

Kommanditist in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk zu übertragen. Zuvor hat der Treugeber der Treuhand-Kommanditistin eine über den Tod hinaus geltende Handelsregistervollmacht zu erteilen (vgl. § 21).

Alle durch die Übertragung entstehenden Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren) trägt der bisherige Treugeber. Die Treuhand-Kommanditistin steht als Geschäftsbesorgerin für die Verwaltung seines Kommanditanteils und Wahrnehmung seiner mitgliedschaftlichen Rechte zur Verfügung.

Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend, wenn die Treuhand-Kommanditistin von ihrem Kündigungsrecht gemäß § 12 Ziffer 4 des Treuhand- und Verwaltungsvertrags Gebrauch macht.

(5) Wechsel eines Kommanditisten in die Stellung eines Treugebers

Jeder Kommanditist kann durch Übertragung seines Kommanditanteils unter den Voraussetzungen von § 5 Ziffern 1 und 2 auf die Treuhand-Kommanditistin in die Stellung eines Treugebers wechseln. Die Treuhand-Kommanditistin wird die Übertragung annehmen und den Treuhand- und Verwaltungsvertrag abschließen, sofern nicht wichtige Gründe dem entgegenstehen.

(6) Kosten der Verwaltung durch die Treuhand-Kommanditistin

Die Treuhand-Kommanditistin erhält für die Übernahme der Verwaltungstreuhand für die Treugeber und das Verwaltungsmandat für die Direktkommanditisten die im Treuhand- und Verwaltungsvertrag festgesetzte Vergütung. Die Kosten werden von der Gesellschaft getragen und den von der Treuhand-Kommanditistin verwalteten Treugebern und Kommanditisten in der jeweils vereinbarten Höhe (siehe § 9 Ziffer 1 Treuhand- und Verwaltungsvertrag) zugerechnet.

§ 8 Widerspruchs-, Kontroll- und Einsichtsrecht

Die Kommanditisten haben über das Überwachungsrecht nach § 166 HGB hinaus das Recht, jederzeit die Handelsbücher und die Papiere der Gesellschaft durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen auf eigene Kosten einsehen zu lassen sowie von der Geschäftsführung alle erforderlich erscheinenden Aufklärungen zu verlangen. Den Treugebern werden unmittelbar die Rechte aus §§ 164, 166 HGB (Widerspruchs- und Kontrollrecht) sowie das Einsichts- und Aufklärungsrecht im Rahmen des Satz 1 eingeräumt. Das Widerspruchsrecht aus § 164 HGB entfällt, sofern die Gesellschafter mit der erforderlichen Mehrheit ihre Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme erteilt haben oder eine Zustimmung der Gesellschafter nicht erforderlich ist.

§ 9 Geschäftsführung und Vertretung

(1) Wahrnehmung der Geschäftsführung und Vertretung

Die Vertretung der Gesellschaft erfolgt alleinvertretungsberechtigt durch die Komplementärin. Der Geschäftsführenden Kommanditistin wird daneben Alleinvertretungsberechtigung kraft Vollmacht eingeräumt. Die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin sowie die jeweiligen Geschäftsführer dieser Gesellschaften sind für Rechtsgeschäfte mit der Gesellschaft von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist allein die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Sie ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Sie ist jederzeit berechtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten, die namens und für Rechnung der Gesellschaft handeln, besorgen zu lassen, entsprechende Verträge mit Wirkung für die Gesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen.

Die durch die Beauftragung Dritter entstehenden Kosten trägt die Gesellschaft. Die Komplementärin erteilt der Geschäftsführenden Kommanditistin hiermit für die Gesellschaft die unwiderrufliche Vollmacht, die Gesellschaft bei allen nach diesem Vertrag vorzunehmenden Handlungen, Geschäften oder zu ergreifenden Maßnahmen allein zu vertreten. Die Komplementärin ist, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, vorzunehmen. Dazu gehören insbesondere:

- a) Anlage liquider Mittel in Tages-, Fest- oder Termingeldanlagen;
- b) Festlegung der auszuschüttenden Barüberschüsse und der Zuführungen zur Liquiditätsreserve bzw. der Entnahmen aus der Liquiditätsreserve;
- c) Erwerb der Beteiligungen an den Beteiligungsgesellschaften im Rahmen des prospektierten Investitionsvorhabens;
- d) Entscheidung über den Ankauf von geeigneten Immobilien und Durchführung der Ankaufstransaktionen im Rahmen der prospektierten Investitionskriterien;
- e) Abschluss von Vereinbarungen mit Dritten (z. B. Geschäftsbesorgungsverträge, Kaufverträge, Finanzierungsverträge) im Rahmen des prospektierten Investitionsvorhabens;
- f) Beauftragung der laufenden Rechts- und Steuerberatung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses;
- g) Wahrnehmung der Gesellschafterrechte in den Beteiligungsgesellschaften (z. B. bei Beschlussfassungen), soweit hierfür nicht eine Beschlussfassung der Gesellschafter gemäß § 11 Ziffer 2 erforderlich ist;
- h) Eingehung, Änderung und Absicherung von Finanzierungsverträgen mit Dritten im Rahmen der im Verkaufsprospekt genannten

maximalen Fremdkapitalbelastung sowie Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Beteiligungsgesellschaften;

- i) Beauftragung von Bewertungen des Immobilienbestands der Beteiligungsgesellschaften sowie die Ermittlung von Anteilswerten bezogen auf die Fondsgesellschaft;
- j) alle übrigen Maßnahmen und Handlungen der laufenden Verwaltung der Gesellschaft, soweit nicht die Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gegeben ist.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist ferner zur Durchführung sämtlicher Maßnahmen und Geschäftsvorgänge berechtigt und verpflichtet, denen die Gesellschafter gemäß § 11 Ziffer 2 durch Beschluss zugestimmt haben.

(2) Vergütung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin

Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Vergütung von 8.000 EUR pro Geschäftsjahr. Die Vergütung wird bis Vollbeendigung (Abschluss der Liquidation) gewährt.

Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Geschäftsführung eine Vergütung von 26.000 EUR pro Geschäftsjahr. Mit der Vergütung ist auch die Bereitstellung der Geschäftsführung der DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH abgegolten. Der Vergütungsanspruch für die Geschäftsführung entfällt mit der Auflösung (Liquidationseröffnung) der Fondsgesellschaft.

Zusätzlich werden der Geschäftsführenden Kommanditistin ihre Auslagen mit 2,5% der vorgenannten Vergütung pauschal erstattet.

Die vorgenannten Vergütungen einschließlich Auslagenersatz verstehen sich zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese ohne Option kraft Gesetzes anfällt. Bei unterjährigem Eintritt oder Ausscheiden

der Komplementärin oder der Geschäftsführenden Kommanditistin bzw. bei unterjährigem Wegfall des Vergütungsanspruchs wird die Haftungs- oder die Geschäftsführungsvergütung pro rata temporis für jeden vollen Monat der Zugehörigkeit als Komplementärin oder als Geschäftsführende Kommanditistin gewährt. Alle Vergütungen der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin sind zu Beginn des Geschäftsjahres fällig, für das sie zu leisten sind. Die vorgenannten Vergütungen werden jährlich auf ihre Angemessenheit hin durch die Treuhand-Kommanditistin überprüft und mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung für die Folgejahre angepasst. Die Zustimmung der Gesellschafterversammlung ist nicht erforderlich, wenn die Vergütung um nicht mehr als 2 % p. a. erhöht werden soll.

(3) Befreiung vom Wettbewerbsverbot

Durch diesen Gesellschaftsvertrag werden für die Gesellschafter keine Wettbewerbsverbote begründet. Die Gesellschafter sind vom Wettbewerbsverbot gemäß § 112 HGB entbunden.

§ 10 Haftung der Geschäftsorgane

Die Geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin und die Treuhand-Kommanditistin haften nicht für Schäden und Verluste der Gesellschaft und der Gesellschafter, die infolge pflichtwidriger oder fehlerhafter Erfüllung ihrer Pflichten entstehen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche, die auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruhen. Bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten haften die genannten Gesellschafter auch bei einfacher Fahrlässigkeit, jedoch nur für den typischerweise vorhersehbaren Schaden. Sie haften weiter für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung beruhen. Eine Haftung für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und der steuerlichen Folgen bei den Kommanditisten/Treugebern wird nicht übernommen.

Etwaige Ansprüche gegen die Geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin und die Treuhand-Kommanditistin verjähren drei Jahre nach Entstehen des Anspruchs, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährung gilt. Sie sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung gegenüber dem Anspruchsverpflichteten schriftlich geltend zu machen. Die vorgenannten Verjährungs- und Ausschlussfristen gelten nicht, soweit die Haftung in einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handeln begründet ist oder Schäden aus der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten oder des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung beruhen, geltend gemacht werden oder soweit gesetzlich längere Fristen zwingend bestimmt sind.

§ 11 Beschlussfassung, Gesellschafterversammlung; schriftliches Verfahren

(1) Beschlussfassung

Die von den Gesellschaftern in den Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Bestimmungen erfolgen durch Beschlussfassung. Es findet jährlich mindestens eine Beschlussfassung statt. Die Gesellschafterbeschlüsse werden im schriftlichen Verfahren (Regelfall) oder in Gesellschafterversammlungen am Sitz der Gesellschaft oder in Frankfurt am Main gefasst. An der Beschlussfassung nehmen die Gesellschafter bzw. – namens der Treuhand-Kommanditistin – die Treugeber kraft der ihnen im Treuhand- und Verwaltungsvertrag erteilten Vollmacht teil. Anleger können sich bei der Beschlussfassung nur durch andere Kommanditisten, Treugeber oder Personen aus dem Kreis der rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufe, die zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, vertreten lassen.

Über die Beschlussfassungen der Gesellschafter wird ein Protokoll angefertigt, das den Kommanditisten bzw. Treugebern im Rahmen der üblichen Korrespondenz übermittelt wird.

(2) Zuständigkeit

Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen sämtliche wesentlichen Geschäftsvorgänge, sofern im Einzelfall ein Geschäftswert von 5 Mio. EUR überschritten wird. Gleiches gilt – unabhängig vom Geschäftswert – in folgenden Fällen:

- a) Erwerb und Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen und Verfügung über solche Beteiligungen sowie Liquidation von Beteiligungsgesellschaften;
- b) Eingehung von Finanzierungsverträgen mit Dritten, die zu einer höheren als der im Verkaufsprospekt genannten maximalen Fremdkapitalbelastung führen;
- c) Kreditgewährungen mit Ausnahme der Gewährung von Gesellschafterdarlehen und handelsüblicher Zahlungsziele;
- d) Übernahme von Bürgschaften und Garantien;
- e) Abweichungen vom prospektierten Investitionsplan oder von den prospektierten Investitionskriterien;
- f) Änderungen des Gesellschaftsvertrags;
- g) Bestellung des Wirtschaftsprüfers;
- h) Feststellung des Jahresabschlusses;
- i) Entlastung der Geschäftsführung der Gesellschaft;
- j) Ausschluss von Gesellschaftern;
- k) Auflösung der Gesellschaft;
- l) Abberufung und Neubestellung der Geschäftsführenden Kommanditistin, des Komplementärs und des Liquidators;
- m) Änderung der bestehenden oder Neufestlegung von Richtlinien für den Abschluss von neuen Miet- oder Pachtverträgen durch vermögensverwaltende Beteiligungsgesellschaften in Bezug auf deren Grundbesitz;
- n) alle sonstigen nach dem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen oder von der Geschäftsführenden Kommanditistin zur Entscheidung vorgelegten Angelegenheiten.

Ausgenommen vom Erfordernis der Beschlussfassung der Gesellschafter sind, auch wenn ein Geschäftswert von 5 Mio. EUR überschritten wird, Geschäftsführungsmaßnahmen gemäß § 9 Ziffer 1.

Soweit in Beteiligungsgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, eine den Maßnahmen im Sinne dieser Ziffer 2 entsprechende Maßnahme zur Beschlussfassung ansteht, bedarf die Geschäftsführende Kommanditistin für die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte der Gesellschaft in der Beteiligungsgesellschaft der Zustimmung durch Gesellschafterbeschluss. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird die Mitgliedschaftsrechte der Gesellschaft in der Beteiligungsgesellschaft in Abhängigkeit vom Ergebnis des Gesellschafterbeschlusses einheitlich ausüben. Das vorstehende Beschlusserfordernis gilt nicht in den Fällen der Ziffer 2 Buchstabe g) (Bestellung des Wirtschaftsprüfers), h) (Feststellung des Jahresabschlusses) und i) (Entlastung der Geschäftsführung).

Gesellschafterbeschlüsse gemäß vorstehend e), f), j), k), l) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Dies gilt entsprechend in Fällen, in denen auf Ebene einer Beteiligungsgesellschaft solche Maßnahmen vorgesehen sind. Eine Nachschusspflicht und eine Änderung der Bestimmungen zum Wettbewerbsverbot (§ 9 Ziffer 3) können nur mit den Stimmen aller Gesellschafter beschlossen werden.

(3) Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren

Die Geschäftsführende Kommanditistin führt die Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren herbei. Sie kann damit auch die Treuhand-Kommanditistin oder den Fondsverwalter betrauen.

Die Einladung der Gesellschafter und der Treugeber zu einer Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren erfolgt durch schriftliche Mitteilung unter Angabe der einzelnen Beschlussvorlagen

an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse eines jeden Gesellschafters bzw. Treugebers. Die Geschäftsführende Kommanditistin bestimmt die Frist zur Abgabe der Stimmen, die nicht vor Ablauf von drei Wochen nach Absendung der Beschlussunterlagen (Aufgabe bei der Post) liegen darf. In dringenden Fällen kann die Frist angemessen verkürzt werden. Die Einladung hat die Beschlussgegenstände, das Verfahren und den letzten Abstimmungstag zu bezeichnen. Zur Wahrung der Frist zur Abgabe der Stimmen ist der rechtzeitige Zugang (Post- oder Faxeingang) der Abstimmungsunterlagen bei der Geschäftsführenden Kommanditistin bzw. dem von ihr mit der Durchführung der Abstimmung beauftragten Dritten maßgeblich.

Die Beschlussfähigkeit im schriftlichen Verfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind.

(4) Außerordentliche Beschlussfassungen

Außerordentliche Beschlussfassungen finden auf Antrag von Gesellschaftern/Treugebern statt, deren Gesellschaftseinlagen zusammen mindestens 25% des Gesellschaftskapitals entsprechen, sowie auf Antrag der Komplementärin, der Treuhand-Kommanditistin oder der Geschäftsführenden Kommanditistin. Die Geschäftsführende Kommanditistin führt die außerordentliche Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren herbei. Sie soll eine außerordentliche Beschlussfassung herbeiführen, wenn die ordnungsgemäße Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft gefährdet ist oder dies anderweitig im Interesse der Gesellschaft liegt.

(5) Beschlussfassung in Gesellschafterversammlungen

Die Geschäftsführende Kommanditistin kann nach eigenem Ermessen statt der Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren eine Gesellschafterversammlung anberaumen. Die Einberufung einer

Gesellschafterversammlung erfolgt durch schriftliche Einladung unter Angabe der Tagesordnung an die der Gesellschaft zuletzt benannte Adresse eines jeden Gesellschafters oder Treugebers mit einer Frist von mindestens drei Wochen, gerechnet vom Datum der Absendung (Aufgabe bei der Post). In dringenden Fällen kann die Frist angemessen verkürzt werden.

Die Geschäftsführende Kommanditistin oder ein von ihr mit der Vertretung beauftragter und bevollmächtigter Dritter leitet die Gesellschafterversammlung (Versammlungsleiter). Der Versammlungsleiter unterzeichnet das Protokoll.

Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Treugeber und Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind oder jeder von einer mangelhaften Ladung betroffene Treugeber oder Gesellschafter in der Versammlung anwesend oder vertreten ist und den Erhalt der Ladung nicht rügt und die Geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin und die Treuhand-Kommanditistin anwesend bzw. vertreten sind. Im Falle eines Treugebers reicht statt der Anwesenheit in der Versammlung eine zuvor erfolgte Weisung an die Treuhand-Kommanditistin hinsichtlich der Wahrnehmung seiner Rechte in der Versammlung aus, soweit er darin die mangelhafte Ladung nicht rügt. Ist die Versammlung beschlussunfähig, so ist danach eine neue Versammlung mit gleicher Tagesordnung mit einer Frist von zwei Wochen ab Zugang der Einberufung der neuen Versammlung festzusetzen. Diese neue Versammlung ist bei ordnungsgemäßer Ladung aller Treugeber und Gesellschafter beschlussfähig, wenn auf diese Bestimmung in der Ladung hingewiesen wurde und ihre Tagesordnung der der vorangegangenen beschlussunfähigen Versammlung entspricht.

Die Kosten für die Teilnahme an der Gesellschafterversammlung trägt jeder Gesellschafter/Treugeber selbst.

(6) Erforderliche Mehrheiten, Stimmrecht

Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit sich nicht aus diesem Gesellschaftsvertrag oder zwingenden gesetzlichen Regelungen etwas anderes ergibt. Für je 1.000 EUR Kapitalanteil wird eine Stimme gewährt. Kapitalanteile unter 1.000 EUR gewähren einen entsprechenden Bruchteil einer Stimme. Die Komplementärin und die Geschäftsführende Kommanditistin haben unabhängig von ihrer kapitalmäßigen Beteiligung jeweils zehn Stimmen. Die Treuhand-Kommanditistin ist berechtigt, ihr Stimmrecht gespalten auszuüben. Im Übrigen kann ein Gesellschafter oder Bevollmächtigter das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Stimmenthaltungen oder nicht rechtzeitige Stimmgaben gelten bei der Ermittlung des Abstimmungsergebnisses als nicht abgegebene Stimmen.

(7) Ausschlussfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen

Die im schriftlichen Verfahren oder in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat ab Kenntnis des Ergebnisses der Beschlussfassung ausschließlich durch gerichtliche Klageerhebung gegenüber der Gesellschaft angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. Die Kenntnis des Ergebnisses der Beschlussfassung ist gegeben, wenn der Kommanditist/Treugeber an einer Gesellschafterversammlung persönlich teilgenommen hat oder ihm das Protokoll gemäß § 11 Ziffer 1 übersandt wurde.

§ 12 Beirat

Durch Gesellschafterbeschluss kann ein Beirat zur Beratung und Unterstützung der Geschäftsführung, ggf. auch zur Wahrnehmung weiterer Aufgaben berufen werden. Die Anzahl und die Amtszeit der Mitglieder, die konkrete Besetzung

sowie die Aufgaben des Beirats werden durch Gesellschafterbeschluss festgelegt.

§ 13 Jahresabschluss**(1) Aufstellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung) und die steuerliche Einnahmen-Überschuss-Rechnung sind von der Geschäftsführenden Kommanditistin innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres aufzustellen. Die Geschäftsführende Kommanditistin oder die Komplementärin können sich bei der Erstellung des Jahresabschlusses auf Kosten der Gesellschaft der Unterstützung Dritter bedienen. Der Jahresabschluss ist durch einen durch Gesellschafterbeschluss zu bestellenden Abschlussprüfer zu prüfen und zu testieren.

(2) Feststellung des Jahresabschlusses

Nach Prüfung des Jahresabschlusses werden den Gesellschaftern und Treugebern die Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie die Bilanz, ggf. in Kurzform, mitgeteilt. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses ist der vollständige und geprüfte Jahresabschluss auf Wunsch der Gesellschafter in den Geschäftsräumen der Gesellschaft einzusehen. Auf Anforderung eines Gesellschafters bzw. Treugebers wird der Jahresabschluss diesem in Kopie zugesendet. Der Jahresabschluss wird durch Gesellschafterbeschluss festgestellt.

§ 14 Ergebnisverteilung und Ausschüttung**(1) Beteiligung am Gewinn und Verlust**

Am Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschafter vorbehaltlich der Regelungen in Ziffer 2 im Verhältnis ihrer Kapitalanteile teil. Die anteiligen Kostenübernahmen gemäß § 7 Ziffer 6 sind zu berücksichtigen.

(2) Abweichende Gewinn- und Verlustverteilungsabrede

Die Ergebnisse der Geschäftsjahre 2010 und 2011 werden derart verteilt, dass allen Gesellschaftern

und ggf. den hinter ihnen stehenden Treugebern, unabhängig von ihrem Beitrittstermin und dem Termin etwaiger Teilkapitalerhöhungen, Einzahlungen oder Ausschüttungen, soweit möglich, im Ergebnis ein Anteil zugerechnet wird, der dazu führt, dass das Kapitalkonto II aller Gesellschafter bzw. Treugeber, gemessen an ihrem Anteil am endgültigen Gesellschaftskapital, nach Möglichkeit annähernd auf dem gleichen Stand ist.

(3) Ausschüttung (Entnahmen)

Der gemäß nachstehenden Regeln ermittelte Barüberschuss, abzüglich etwaiger Zuführungen zur Liquiditätsreserve bzw. zzgl. etwaiger Entnahmen aus der Liquiditätsreserve, ist auf Basis eines Jahresabschlusses für das betreffende Geschäftsjahr jeweils zum 30. Juni des Folgejahres an die Gesellschafter auszuzahlen, soweit nicht die Geschäftsführende Kommanditistin einen Gesellschafterbeschluss hierüber herbeiführt oder zwingende gesetzliche Regelungen dem entgegenstehen. Eine Auszahlung soll erstmalig am 30. Juni 2012 erfolgen. Die vorgenannten periodisierten Entnahmen werden als „Ausschüttungen“ im Sinne dieses Vertrags bezeichnet. Zu den Ausschüttungen rechnen ferner sämtliche Beträge, die gemäß den gesetzlichen Bestimmungen von Auszahlungen an die Gesellschafter einbehalten werden (Steuervorauszahlungen etc.), sowie etwaige bei der Gesellschaft einbehaltene Abzugssteuern (Kapitalertragssteuern, Zinsabschlagssteuern nebst Solidaritätszuschlag), die ebenfalls als Entnahmen gebucht werden. Die Geschäftsführende Kommanditistin soll einen Gesellschafterbeschluss herbeiführen, wenn durch die Ausschüttung die ordnungsgemäße Fortführung der Gesellschaft gefährdet wäre oder dies anderweitig im Interesse der Gesellschaft liegt. Wenn die Geschäftsführende Kommanditistin keinen Gesellschafterbeschluss einholt, entscheidet sie über die Höhe der Ausschüttung und veranlasst die Auszahlung.

Die Auszahlung erfolgt nach dem Verhältnis der Kapitalanteile unter Berücksichtigung von § 7 Ziffer 6 und ggf. zeitanteilig unter Berücksichtigung der Beitrittstermine. Die Geschäftsführende Kommanditistin bestimmt nach pflichtgemäßem Ermessen die Höhe der Liquiditätsreserve sowie etwaige Zuführungen zur Liquiditätsreserve bzw. Entnahmen aus der Liquiditätsreserve. Bei der Bemessung der angemessenen Liquiditätsreserve ist insbesondere die Budgetplanung der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Der Barüberschuss errechnet sich grundsätzlich aus dem Handelsbilanzergebnis zzgl. aller Aufwendungen, die nicht liquiditätswirksam sind (wie z. B. Abschreibungen), zzgl. aller Einnahmen, die nicht ertragswirksam sind (wie z. B. Einzahlungen von Kommanditeinlagen), abzüglich aller Erträge, die nicht liquiditätswirksam sind (wie z. B. Auflösung von Rückstellungen), und abzüglich aller Ausgaben, die nicht aufwandswirksam sind (wie z. B. Investitionen in Sachanlagen). Bei der Ermittlung des Barüberschusses sind etwaige Beteiligungserträge, Kapitalrückführungen oder andere Zahlungen, die die Gesellschaft von anderen Gesellschaften für das betreffende Geschäftsjahr erhalten hat oder noch erhalten wird, mit einzubeziehen. Des Weiteren sind etwaige Sondereffekte zu berücksichtigen.

(4) Negative Kapitalkonten

Ausschüttungen an die Gesellschafter können auch dann erfolgen, wenn der Saldo der Kapitalkonten negativ ist oder durch die Ausschüttung negativ wird. Für ein etwaiges Wiederaufleben der Haftung gilt § 172 Abs. 4 HGB.

(5) Vergütung für Geschäftsbesorgung

Die vertragsgemäßen Vergütungen an die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhand-Kommanditistin und an mit der Geschäftsbesorgung beauftragte Dritte (z. B. Fondsverwaltung, Asset-Management) sind als Kosten der Gesellschaft zu behandeln.

§ 15 Konten der Gesellschafter**(1) Kapitalkonten**

Für jeden Gesellschafter werden ein Gesellschafterkonto (Kapitalkonto I) und ein Sonderkonto (Kapitalkonto II) geführt.

(2) Kapitalkonto I

Das Gesellschafterkonto (Kapitalkonto I) erfasst den Kapitalanteil des Gesellschafters gemäß § 5 Ziffer 2; nach Volleinzahlung der Einlage wird es als Festkonto geführt. Das Gesellschafterkonto (Kapitalkonto I) ist allein maßgebend für die Beteiligung der Gesellschafter am Vermögen und an Gewinn und Verlust (§ 14), für das Stimmrecht (§ 11 Ziffer 6) sowie für alle sonstigen Gesellschafterrechte.

(3) Kapitalkonto II

Auf dem Sonderkonto (Kapitalkonto II) werden alle sonstigen Buchungen, insbesondere das Agio, die Ausschüttungen sowie die Gewinne und Verluste, erfasst.

§ 16 Tod eines Kommanditisten/Treugebers**(1) Qualifizierte Nachfolgeregelung**

Verstirbt ein Kommanditist/Treugeber, wird die Gesellschaft nach Maßgabe der folgenden Vorschriften mit seinen Erben fortgesetzt. Jeder Kommanditist/Treugeber ist verpflichtet, durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass

- a) im Falle seines Todes keine Aufspaltung seines Gesamtbeteiligungsbetrags in Beträge eintritt, die den Anforderungen des § 5 Ziffer 2 (Mindestbeteiligung von 10.000 EUR und höhere Beträge durch 1.000 teilbar) nicht genügen;
- b) keiner der Erben Staatsbürger der USA oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) ist oder seinen Wohnsitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat bzw. eine Körperschaft oder sonstige Vermögensmasse ist, die unter dem Recht der USA organisiert ist oder deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.

Gleiches gilt für Staatsbürger/juristische Personen mit Sitz in den Ländern Kanada, Japan, Irland oder Australien.

(2) Folgen der Nichtbeachtung

Hat der Kommanditist/Treugeber für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne von vorstehender Ziffer 1a) nicht getroffen, gilt Folgendes: Die Erben sind verpflichtet, eine Auseinandersetzung herbeizuführen, bei der Gesamtbeteiligungsbeträge entstehen, die den Anforderungen von § 5 Ziffern 1 und 2 genügen. Über etwaige begründete Ausnahmen entscheiden die Treuhand-Kommanditistin und die Geschäftsführende Kommanditistin einvernehmlich nach eigenem Ermessen. Bis dahin ruhen sämtliche Gesellschafter-/Treugeberrechte mit Ausnahme der Beteiligung an Gewinn und Verlust. Ausschüttungen sind von der Geschäftsführenden Kommanditistin, für Treugeber von der Treuhandkommanditistin, einzubehalten, bis die Auseinandersetzung ordnungsgemäß abgeschlossen ist und der/die eintretende(n) Erbe(n) sämtliche nach dem Dafürhalten der Geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhand-Kommanditistin notwendigen Nachweise und Unterlagen überreicht hat/haben.

Hat der Kommanditist/Treugeber für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne von vorstehender Ziffer 1b) nicht getroffen, ist – im Falle eines Kommanditisten – die Geschäftsführende Kommanditistin bzw. – im Falle eines Treugebers – die Treuhand-Kommanditistin unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben, sofern dieser unter die Regelung in Ziffer 1b) fällt, als Kommanditist bzw. Treugeber durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Bestimmungen des § 18 gelten in diesem Fall entsprechend. Im Falle der Kündigung gegenüber dem Erben eines Treugebers gilt ferner § 17 Ziffer 6.

(3) **Legitimation**

Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Rechtsnachfolger des verstorbenen Kommanditisten/Treuebers, wer sich durch Vorlage eines geeigneten Legitimationssachweises (in der Regel Erbschein) legitimiert. Bei ausländischen Urkunden hat der Erbe die Kosten für Übersetzungen und etwa erforderliche weitere Nachweise (z. B. Rechtsgutachten) zu tragen.

(4) **Gemeinsamer Vertreter bei mehreren Erben**

Werden mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Gesellschaft beteiligt waren, im Wege des Erbfalls zu einer Erbengemeinschaft von Treuebern, so können sie ihre Stimmrechte und sonstigen Gesellschafterrechte nur durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben, solange die Erbengemeinschaft nicht den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags gemäß auseinandergelegt wurde. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Mitglied der Erbengemeinschaft, der Testamentsvollstrecker oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts- oder steuerberatenden Berufe sein. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen die Stimmrechte und sonstigen Gesellschafterrechte mit Ausnahme der Beteiligung an Gewinn und Verlust; die Geschäftsführende Kommanditistin ist jedoch berechtigt, Ausschüttungen an die Erben während dieser Zeit unverzinslich einzubehalten.

Die Regelungen dieser Ziffer 4 gelten für eine Mehrheit von Erben eines Direktkommanditisten sinngemäß, wenn die Sondererfolge aller Erben gegen die Bestimmungen des § 5 Ziffer 2 (Mindestbeteiligung bzw. Stückelung) verstößt und daher ein Beitritt aller Erben als Kommanditisten nicht möglich ist.

(5) **Kosten**

Die bei der Gesellschaft und der Treuhand-Kommanditistin durch den Erbfall verursachten Kosten trägt der jeweils für den Erblasser eintretende Kommanditist/Treueber.

§ 17 Kündigung/Ausscheiden eines Gesellschafters

(1) **Ordentliche Kündigung durch Gesellschafter**

Jeder Gesellschafter kann mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ende des Geschäftsjahres sein Ausscheiden aus der Gesellschaft erklären, frühestens jedoch Ende des Geschäftsjahres 2030. Die Kündigung ist schriftlich unter Einhaltung der vorstehend genannten Frist von zwölf Monaten zum Kalenderjahresende gegenüber der Gesellschaft zu erklären und an die Geschäftsführende Kommanditistin zu richten.

Auf Verlangen der Geschäftsführenden Kommanditistin hat der kündigende Gesellschafter seine Beteiligung auf eine von der Geschäftsführenden Kommanditistin als Nachfolger bestimmte Person zu übertragen, sofern der Kaufpreis mindestens dem Entschädigungsanspruch gemäß § 18 entspricht. Ist bis zum Ablauf der Kündigungsfrist kein Nachfolger bestimmt worden oder die Übertragung der Beteiligung nicht erfolgt, scheidet der kündigende Gesellschafter aus. Die Beteiligung wächst den übrigen Gesellschaftern entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu. Die Abfindung richtet sich nach § 19.

Wenn Gesellschafter, die insgesamt mindestens 75 % der Kapitalanteile, bezogen auf das nach Abschluss der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 Ziffer 4 insgesamt vorhandene Beteiligungskapital, auf sich vereinigen, wirksam kündigen, ist die Gesellschaft aufgelöst. Die Abwicklung richtet sich nach § 18.

(2) **Vorzeitige Kündigung der Beteiligung in persönlichen Notfällen**

Ein Gesellschafter kann – vorbehaltlich der Begrenzung in Satz 2 – auch vor dem 31. Dezember 2030 außerordentlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Geschäftsjahres kündigen, wenn er nach seinem Beitritt

- a) erwerbsunfähig in dem Sinne geworden ist, dass er unabhängig vom erlernten Beruf nur

noch höchstens drei Stunden täglich tätig sein kann,

- b) arbeitslos geworden ist und mindestens seit sechs Monaten als arbeitssuchend gemeldet ist und zuvor mindestens sechs Monate ununterbrochen vollzeitbeschäftigt war oder
- c) pflegebedürftig im Sinne der Pflegestufe II oder III des Sozialgesetzbuches XI geworden ist

Die Möglichkeit zur Kündigung nach dieser Ziffer 2 ist pro Geschäftsjahr auf höchstens ein Prozent der Summe der Kapitalanteile aller Gesellschafter begrenzt. Darüber hinaus gehende Kündigungen werden frühestens zum Ende des folgenden Geschäftsjahres wirksam. Maßgeblich ist die Reihenfolge des Zugangs der Kündigungen bei der Gesellschaft.

Die unter Buchstaben a), b) oder c) genannten Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung bei der Gesellschaft gegeben sein und durch geeignete Nachweise belegt werden.

Weitere Kündigungsrechte stehen den Gesellschaftern nicht zu, soweit sich nicht aus diesem Gesellschaftsvertrag oder zwingenden gesetzlichen Vorschriften etwas anderes ergibt.

(3) Ausscheiden aus wichtigem Grund

Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung desselben mangels Masse abgelehnt (Ausscheidensgrund), so scheidet der betreffende Gesellschafter mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft aus, ohne dass es einer Kündigung, eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf. Dies gilt auch während der Liquidation der Gesellschaft. Treten die vorgenannten Umstände bei der Treuhand-Kommanditistin ein, treten die Treugeber an ihrer Stelle unmittelbar als Direktkommanditisten –

unter Übernahme der Beteiligung der Treuhand-Kommanditistin – in die Gesellschaft ein.

(4) Ausschluss

Im Übrigen kann ein Gesellschafter nur aus wichtigem in seiner Person liegendem Grund durch Gesellschafterbeschluss mit mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Die aus seinem Ausschluss entstehenden Kosten hat der ausgeschlossene Gesellschafter zu tragen. Weitere Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, bleiben unberührt.

(5) Ausscheiden der Geschäftsführenden Kommanditistin, der Komplementärin und der Treuhand-Kommanditistin

Ein Ausscheiden der Geschäftsführenden Kommanditistin aus der Gesellschaft erfolgt erst zu dem Zeitpunkt, zu dem eine neue Geschäftsführende Kommanditistin in die Gesellschaft aufgenommen wurde bzw. einem anderen Kommanditisten die Geschäftsführungsbefugnis eingeräumt wurde. Entsprechendes gilt für die Komplementärin. Ein Ausscheiden der Treuhand-Kommanditistin aus der Gesellschaft erfolgt – abgesehen von dem in § 17 Ziffer 4 geregelten Sonderfall – erst zu dem Zeitpunkt, zu dem eine neue Treuhand-Kommanditistin in die Gesellschaft aufgenommen wurde und ihr im Wege der Sonderrechtsnachfolge die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen sowie sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit den Treugebern übertragen wurden.

(6) Folgen des Ausscheidens

In allen vorgenannten Fällen des Ausscheidens von Gesellschaftern wird die Gesellschaft fortgesetzt und der Gesellschaftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern anteilig an, soweit der Anteil nicht auf einen Dritten übertragen wurde. Sobald ein Treugeber ausscheidet, ist die Treuhand-Kommanditistin berechtigt

und bevollmächtigt, ihre treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung entsprechend teilweise gegenüber der Geschäftsführenden Kommanditistin zu kündigen und damit ihren Kommanditanteil anteilig herabzusetzen. In diesem Fall nimmt die Treuhand-Kommanditistin mit ihrem übrigen für Rechnung von Treugebern gehaltenen Kommanditanteil an der Anwachsung teil.

Der ausscheidende Gesellschafter hat der Gesellschaft alle Aufwendungen zu ersetzen, die durch das Ausscheiden des Gesellschafters entstehen. Der Aufwendungsersatzanspruch wird mit dem Abfindungsanspruch des ausscheidenden Gesellschafters gemäß § 18 verrechnet. Ansprüche der Gesellschaft auf Schadensersatz bleiben unberührt, wenn der ausscheidende Gesellschafter sein vorzeitiges Ausscheiden zu vertreten hat.

§ 18 Abfindungsansprüche bei Ausscheiden eines Gesellschafters

(1) Höhe der Abfindung

Scheidet ein Gesellschafter zum Jahresende 2030 oder danach im Wege der ordentlichen Kündigung gemäß § 17 Ziffer 1 aus der Gesellschaft aus, steht ihm ein Abfindungsanspruch gegen die Gesellschaft in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung zu. Für die nach § 17 Ziffer 2 ausscheidenden Gesellschafter beträgt der Abfindungsanspruch 90 % des Verkehrswerts der Beteiligung. Für anderweitig ausscheidende Gesellschafter beträgt der Abfindungsanspruch 80 % des Verkehrswerts ihrer Beteiligung.

Die Geschäftsführende Kommanditistin wird dem ausscheidenden Anleger rechtzeitig ein Abfindungsangebot unterbreiten und hierfür erforderlichenfalls eine aktuelle externe Feststellung des Verkehrswerts veranlassen. Sofern innerhalb eines Monats seit dem Abfindungsangebot keine Einigung über die Höhe des Verkehrswerts erzielt werden kann, wird der Verkehrswert auf Antrag des ausscheidenden Gesellschafters oder der

Geschäftsführenden Kommanditistin von einem vom Präsidenten der Handelskammer Frankfurt am Main zu bestimmenden Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für alle Beteiligten verbindlich durch Schätzung ermittelt. Die hieraus entstehenden Kosten trägt der ausscheidende Gesellschafter, es sei denn, die Schätzung des Wirtschaftsprüfers ergibt einen gegenüber dem Abfindungsangebot der Fondsgesellschaft um mehr als 10 % höheren Verkehrswert. Im letzteren Fall trägt die Fondsgesellschaft die Kosten der Wertermittlung.

(2) Zahlungsweise; Fälligkeit des Abfindungsanspruchs

Die Abfindung wird unter Berücksichtigung der Liquidität der Gesellschaft in bis zu fünf gleichen Raten ausgezahlt. Die Festlegung der Raten trifft die Geschäftsführende Kommanditistin. Die erste Rate wird im Folgejahr zusammen mit der Ausschüttung des Barüberschusses an die verbliebenen Gesellschafter für das betreffende Geschäftsjahr, in dem der Gesellschafter ausgeschieden ist, zur Auszahlung fällig. Auch die folgenden Raten sind jeweils zusammen mit der jährlichen Ausschüttung des Barüberschusses durch die Gesellschaft an die verbliebenen Gesellschafter zur Zahlung fällig. In Ermangelung von Ausschüttungszahlungen werden die Abfindungsraten zum 30. Juni des betreffenden Jahres fällig. Die noch offenen Teile des Abfindungsanspruchs werden bis zur Auszahlung mit 3 % p. a. verzinst. Der ausscheidende Gesellschafter kann weder Sicherheit für seinen Abfindungsanspruch noch Freistellung von der Inanspruchnahme durch einen Gesellschaftsgläubiger verlangen.

(3) Abfindungsanspruch der Treuhand-Kommanditistin

Der Treuhand-Kommanditistin steht eine Abfindung für die von ihr treuhänderisch gehaltenen Anteile im Falle ihres Ausscheidens nicht zu, wenn und soweit die Treuhandverhältnisse mit

einem neuen Treuhand-Kommanditisten fortgesetzt werden oder die von der Treuhand-Kommanditistin gehaltenen Anteile auf die Treugeber als Direktkommanditisten übertragen werden. Die Treuhand-Kommanditistin kann eine Abfindung nur insoweit beanspruchen, als sie Anteile im eigenen Namen und für eigene Rechnung hält oder aufgrund des Treuhandverhältnisses – nach entsprechender Herabsetzung ihres Kommanditanteils – zur Auszahlung des Werts des treuhänderisch verwalteten Teilkommanditanteils an den Treugeber verpflichtet ist. Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt gemäß Ziffern 1 und 2, wobei die Einigung gemäß Ziffer 1 Satz 3 zwischen der Gesellschaft und den betreffenden Treugebern zu erzielen ist. Die hieraus entstehenden Kosten trägt der Treugeber. Die Fälligkeit der Auszahlungsansprüche des Treugebers richtet sich nach Ziffer 2.

§ 19 Liquidation; teilweise Veräußerung von Gesellschaftsvermögen

(1) Liquidation der Gesellschaft

Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen aufgelöst werden.

(2) Liquidator

Im Falle der Auflösung ist die Treuhand-Kommanditistin oder ein von ihr bestimmter Dritter alleiniger Liquidator. Durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen kann ein anderer Liquidator bestimmt werden.

(3) Vergütung des Liquidators

Der Liquidator verwertet das Vermögen unter Wahrung der Interessen der Gesellschafter mit wirtschaftlich vertretbarer Beschleunigung. Der Liquidator erhält zu Lasten des Liquidationserlöses (das nach Ausgleich aller noch bestehenden Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen) ein Entgelt von 0,75 % der von der Fondsgesellschaft und den Beteiligungsgesellschaften erzielten

Verkaufserlöse oder im Falle der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen 0,75 % des Verkehrswerts des gegebenenfalls mittelbar gehaltenen Immobilienvermögens der Gesellschaften zum Zeitpunkt der Veräußerung (ggf. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Liquidationsvergütung wird mit Eingang der entsprechenden Beträge bei der Gesellschaft anteilig zur Zahlung fällig.

(4) Auszahlung des Liquidationserlöses

Der verbleibende Liquidationserlös ist an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitalanteile in mehreren Raten nach Liquidationsfortschritt auszuzahlen. Der Liquidator hat nach pflichtgemäßem Ermessen für die Dauer der Liquidation angemessene Liquiditätsreserven in der Gesellschaft zu belassen, um die erwarteten Kosten der Abwicklung aus dem Gesellschaftsvermögen bedienen zu können.

(5) Teilliquidation

Die Treuhand-Kommanditistin oder ein von ihr beauftragter Dritte ist auch im Falle einer Teilveräußerung des Gesellschafts- bzw. Immobilienvermögens im Vorfeld der Liquidation der Gesellschaft mit der Vorbereitung und Abwicklung der angestrebten Veräußerungen unter Wahrung der Interessen der Gesellschafter beauftragt und bevollmächtigt. Sie kann statt ihrer selbst auch einen Dritten mit dieser Aufgabe betrauen. Die Treuhand-Kommanditistin oder der von ihr beauftragte Dritte erhält für ihre bzw. seine Leistungen ein Entgelt, dessen Höhe sich nach Ziffer 3 bestimmt. Die Vergütung wird mit Eingang der entsprechenden Beträge bei der Gesellschaft zur Zahlung fällig.

Die Vergütungen von Leistungen nach dieser Ziffer 5 (für Leistungen im Vorfeld der Liquidation) und nach Ziffer 3 (für Leistungen während der Liquidation) schließen sich gegenseitig aus. Wird über die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes noch vor der Auflösung der Ge-

sellschaft ein Vertrag geschlossen, so wird die Vergütung ausschließlich nach dieser Ziffer 5 gewährt, auch wenn der Kaufpreis erst nach Liquidationseröffnung von der Gesellschaft vereinnahmt werden kann.

Für Verkäufe von Veräußerungsgegenständen der Entwicklungsgesellschaft fällt eine Vergütung weder nach Ziffer 3 noch nach dieser Ziffer 5 an.

§ 20 Kommanditistenregister, Vertraulichkeit, Datenherausgabe, Mitteilungen

(1) Daten des Kommanditistenregisters

Die Treuhand-Kommanditistin führt für alle Kommanditisten ein Register mit ihren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten. Personenbezogene Daten sind der Name, das Geburtsdatum, die Adresse, das Wohnsitzfinanzamt, die Steuernummer, die persönliche Steueridentifikationsnummer sowie die Bankverbindung. Die personenbezogenen Daten werden nur zum Zwecke der Anlegerverwaltung im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses verarbeitet und genutzt.

(2) Mitteilungspflicht bei Änderungen

Dem Kommanditisten obliegt es, alle Änderungen seiner personenbezogenen Daten unverzüglich der Treuhand-Kommanditistin bekannt zu geben und ggf. durch Vorlage entsprechender Urkunden (z. B. Erbschein, Übertragungsvertrag) nachzuweisen.

(3) Auskünfte aus dem Kommanditistenregister, Vertraulichkeit

Auskünfte aus dem Kommanditistenregister, insbesondere über die Beteiligung und die eingetragenen Daten des betreffenden Kommanditisten, darf die Treuhand-Kommanditistin in dem erforderlichen Umfang nur der Geschäftsleitung der Gesellschaft, dem zuständigen Finanzamt sowie beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern (z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater) der Gesellschaft oder des betreffenden Kommanditisten und an etwaige sonstige

von der Treuhand-Kommanditistin beauftragte Dienstleister, die sie bei der Wahrnehmung ihrer Treuhandaufgaben unterstützen, erteilen. Im Übrigen sind diese Informationen von der Treuhand-Kommanditistin vertraulich zu behandeln. Die Treuhand-Kommanditistin wird insoweit die Vertraulichkeit durch geeignete Vereinbarungen mit den Empfängern sicherstellen. Der einzelne Kommanditist ist nur in Bezug auf seine eigenen Daten auskunftsberechtigt. Weitere Auskünfte in Bezug auf Daten aus dem Kommanditistenregister können nach Maßgabe der folgenden Ziffer dieses § 20 erfolgen.

(4) Herausgabe von persönlichen Daten

Der Kommanditist hat nach diesem Vertrag keinen Anspruch auf Einsicht in das Kommanditistenregister oder auf Angaben über die im Kommanditistenregister enthaltenen persönlichen Daten (d. h. Name und Anschrift) der übrigen Kommanditisten. Soweit es sich nicht um Angaben handelt, die im Handelsregister einsehbar sind, darf die Treuhand-Kommanditistin den Kommanditisten keine Auskünfte über die im Kommanditistenregister enthaltenen Daten der übrigen Kommanditisten erteilen, soweit nicht die von der Auskunft betroffenen Kommanditisten ausdrücklich schriftlich zugestimmt haben oder hierzu eine rechtliche oder gesetzliche Verpflichtung besteht. Die Treuhand-Kommanditistin wird auf Verlangen eines Kommanditisten, der den Grund seines Begehrens angeben muss, auf dessen Kosten um die Zustimmung zur Datenherausgabe bei den betroffenen Kommanditisten ersuchen.

Falls ein Kommanditist die Herausgabe von persönlichen Daten (d. h. Name und Anschrift) anderer Kommanditisten begehrt, wird die Treuhand-Kommanditistin den betroffenen Kommanditisten das Begehren unter Mitteilung des hierfür angegebenen Grundes innerhalb von 10 Kalendertagen übermitteln und um das jewei-

lige Einverständnis zur Informationsherausgabe ersuchen. Sobald dieses Einverständnis vorliegt, wird die Treuhand-Kommanditistin die Daten im Umfang des jeweiligen Einverständnisses an den informationsbegehrenden Kommanditisten weiterleiten. Sofern kein Einverständnis eines Kommanditisten erfolgt, wird die Treuhand-Kommanditistin die Daten dieses Kommanditisten entsprechend nicht weiterleiten.

Informationsbegehren von Treugebern und die Abstimmung zwischen der Treuhand-Kommanditistin und den Treugebern erfolgt nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages.

Für Auskünfte der Kommanditisten aus dem von der Treuhand-Kommanditistin ebenfalls geführten Treugeberregister gelten die obigen Vorschriften entsprechend.

Die durch das Informationsbegehren anfallenden Kosten (z. B. für Porto oder Druck) sind von dem anfragenden Kommanditisten zu tragen. Auf Verlangen der Treuhand-Kommanditistin hat der anfragende Kommanditist die voraussichtlich entstehenden Kosten vorschüssig zu bezahlen.

(5) Mitteilungen

Die Geschäftsführende Kommanditistin wird Informationen und Nachrichten, die ein Kommanditist oder Treugeber den anderen Kommanditisten oder Treugebern zukommen lassen will, im Rahmen der üblichen Korrespondenz übermitteln. Hierdurch anfallende zusätzliche Kosten (z. B. für Porto oder Druck) sind von dem beauftragenden Kommanditisten bzw. Treugeber zu tragen. Auf Verlangen der Treuhand-Kommanditistin hat der beauftragende Kommanditist bzw. Treugeber die entstehenden Kosten vorab zu erstatten.

(6) Datenschutz

Jeder Gesellschafter erklärt sich damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten im

Wege der elektronischen Datenverarbeitung gespeichert und dass die in die Anlegerverwaltung einbezogenen Parteien über die Verhältnisse der Gesellschaft und seine Person informiert werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.

§ 21 Handelsregistervollmacht

Alle Kommanditisten, auch im Wege einer Rechtsnachfolge neu eintretende Kommanditisten, bevollmächtigen die Treuhand-Kommanditistin, alle Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Die Handelsregistervollmacht berechtigt zur Vornahme sämtlicher künftiger Anmeldungen zum Handelsregister der Gesellschaft. Die Treuhand-Kommanditistin übermittelt dem Kommanditisten hierfür ein Formblatt. Die Vollmacht ist auf Kosten des beitretenden Kommanditisten in notariell beglaubigter Form unverzüglich auszustellen und an die Treuhand-Kommanditistin zu übersenden. Näheres ist dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zu entnehmen. Die Kosten der Handelsregistereintragung der Erhöhung der Kommanditeinlage der Treuhand-Kommanditistin aufgrund eines Treugeberbeitritts trägt die Gesellschaft.

§ 22 Schriftform

Nebenabreden zu diesem Vertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform, soweit sie nicht durch Gesellschafterbeschluss nach den Bestimmungen dieses Vertrags getroffen werden oder aber kraft Gesetzes notarielle Form erforderlich ist.

§ 23 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand, Rechtswahl

(1) Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur

Auffüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt haben würden, wenn sie die Angelegenheit bedacht hätten.

- (2) **Erfüllungsort und Gerichtsstand; Rechtswahl**
Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrags ist, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann, Frankfurt am Main.

Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich deutschem Recht.

Frankfurt am Main, 11. August 2010

WiD Wohnen in Deutschland 2 GmbH
Dr. Stefan Kucera (Geschäftsführer)
– Komplementärin –

DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH
Iris Racke (Geschäftsführerin),
Taner Kaymakci (Prokurist)
– Treuhand-Kommanditistin –

KUCERA Beteiligungen Holding GmbH
Dr. Stefan Kucera (Geschäftsführer)
– Geschäftsführende Kommanditistin –



Anhang 2

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Treuhand- und Verwaltungsvertrag der DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG

Inhalt

§ 1 Vertragsparteien; Vertragsgrundlage

Abschnitt A – Treuhandmandat

für indirekt beteiligte Anleger (Treugeber)

- § 2 Gegenstand des Treuhandmandats
- § 3 Zustandekommen des Treuhand- und Verwaltungsvertrags für Treugeber
- § 4 Aufgaben und Rechtsstellung der Treuhand-Kommanditistin und des Treugebers
- § 5 Übertragung von Beteiligungen, sonstige Verfügungen, Kosten

Abschnitt B – Verwaltungsmandat

für direkt beteiligte Anleger (Direktkommanditisten)

- § 6 Verwaltungsverhältnis
- § 7 Freistellung

Abschnitt C – Gemeinsame Bestimmungen

für alle Anleger

- § 8 Vertragspartner
- § 9 Vergütung
- § 10 Wirksamwerden von Erklärungen
- § 11 Ausscheiden der Treuhand-Kommanditistin
- § 12 Laufzeit und Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags
- § 13 Rechenschaftsbericht
- § 14 Haftung der Treuhand-Kommanditistin
- § 15 Änderung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags
- § 16 Anlegerregister
- § 17 Tod des Anlegers
- § 18 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand, Datenschutz

§ 1 Vertragsparteien; Vertragsgrundlage

(1) Vertragsparteien

Dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag (nachfolgend „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“ genannt) regelt die Rechtsbeziehungen zwischen der

DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH (nachfolgend „Treuhand-Kommanditistin“ genannt)

und

- a) jedem der Treugeber, die gemäß den Bedingungen des Verkaufsprospekts vom 20. August 2010 einschließlich etwaiger Nachträge (nachfolgend „Verkaufsprospekt“ genannt) an der DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG (nachfolgend „Gesellschaft“ genannt), mittelbar über die Treuhand-Kommanditistin eine Beteiligung erwerben oder eine solche Treugeberbeteiligung später anderweitig erwerben („Treuhandmandat“, siehe dazu nachfolgenden Abschnitt A),

sowie

- b) jedem der Kommanditisten, die zunächst als Treugeber beteiligt waren und dann von ihrem Recht auf Übertragung der Treugeberbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung Gebrauch machen oder anderweitig einen Kommanditanteil an der Gesellschaft erwerben, sich selbst als Kommanditisten in das Handelsregister eintragen lassen und eine Verwaltung ihrer Beteiligung durch die Treuhand-Kommanditistin wünschen („Verwaltungsmandat“, siehe nachfolgenden Abschnitt B).

Treugeber im Sinne von a) und Kommanditisten im Sinne von b) werden nachfolgend auch einheitlich als „Anleger“ bezeichnet. Gemeinsame Bestimmungen für das Treuhandmandat und für das Verwaltungsmandat werden in Abschnitt C aufgeführt.

(2) Vertragsgrundlage

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft in der im Verkaufsprospekt abgedruckten Fassung (nachfolgend „Gesellschaftsvertrag“ genannt) ist – vorbehaltlich und einschließlich etwaiger späterer von den Gesellschaftern beschlossener Änderungen – Grundlage und Bestandteil dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrags.

Der Treugeber bestätigt mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung Erhalt, Kenntnisnahme und Verständnis des Inhalts des Gesellschaftsvertrags. Anleger, die diesen Treuhand- und Verwaltungsvertrag später im Zuge des Zweiterwerbs von Anteilen abschließen oder in den bestehenden Vertrag des Veräußerers eintreten, bestätigen mit Abschluss oder Eintritt in diesen Vertrag ebenfalls, den Inhalt des Gesellschaftsvertrags zur Kenntnis genommen zu haben und diesen zu akzeptieren.

Soweit in diesem Vertrag keine speziellen Regelungen getroffen sind, gelten für den Treugeber die für Kommanditisten geltenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechend. Für den Fall sich widersprechender Regelungen gelten die Bedingungen des Gesellschaftsvertrags vorrangig.

Abschnitt A – Treuhandmandat für indirekt beteiligte Anleger (Treugeber)

§ 2 Gegenstand des Treuhandmandats

Die Treuhand-Kommanditistin übernimmt und verwaltet für den Treugeber einen seiner Beteiligung entsprechenden Teilkommanditanteil (im Folgenden auch „Kommanditbeteiligung“) an der Gesellschaft und hält diesen treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und für Rechnung des Treugebers. Die Begründung der Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft im Auftrag und für Rechnung des Treugebers kommt mit Unterzeichnung der entsprechenden Beitrittserklärung und Annahme durch die Treuhand-Kommanditistin gemäß den nachfolgenden Vorschriften zustande.

Der Treugeber ist damit einverstanden, dass die Treuhand-Kommanditistin Treuhandverträge auch mit anderen Treugebern abschließt und für diese weitere Kommanditbeteiligungen an der Gesellschaft treuhänderisch hält und verwaltet.

Die gezeichnete Einlage des Treugebers ohne Agio („Anlagebetrag“) unterteilt sich in eine Haftenlage, die als Haftsumme von der Treuhand-Kommanditistin auf deren Namen in das Handelsregister einzutragen ist, und eine zusätzliche Pflichteinlage. Die Haftenlage eines jeden Treugebers beträgt stets 0,1 %, die zusätzliche Pflichteinlage 99,9 % seiner Einlage. Die Höhe des Anlagebetrags bestimmt sich nach der Beitrittserklärung und muss mindestens 10.000 EUR betragen. Höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Treuhand-Kommanditistin und der Geschäftsführenden Kommanditistin.

Die Treuhand-Kommanditistin hält die Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und ist als Kommanditistin im Handelsregister eingetragen. Sie tritt

gegenüber Dritten im eigenen Namen auf. Dies gilt auch im Verhältnis zur Gesellschaft. Der Treugeber wird im Innenverhältnis wie ein Kommanditist der Gesellschaft behandelt.

§ 3 Zustandekommen des Treuhand- und Verwaltungsvertrags für Treugeber

(1) Abschluss und Widerruf

Mit Blick darauf, dass eine Investition in den im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagegegenständen nur erfolgt, sofern die Geschäftsführende Kommanditistin nicht von ihrem Recht zur Rückabwicklung nach § 4 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrags Gebrauch macht, sowie im Hinblick auf abwicklungstechnische Umstände (u. a. die Berücksichtigung der Möglichkeit eventueller Zeichnungswiderrufe innerhalb der Widerrufsfrist) ist der Anleger für die Dauer von zwei Monaten (Annahmefrist) ab Unterzeichnung der Beitrittserklärung an das Vertragsangebot gebunden, es sei denn, er widerruft seine Beitrittserklärung nach Maßgabe der ihm erteilten Widerrufsbelehrung fristgerecht. In diesem Fall scheidet der widerrufende Anleger, sofern sein Beitritt bereits vollzogen war, mit Zugang des Widerrufs bei dem in der Widerrufsbelehrung genannten Empfänger aus der Gesellschaft aus und erhält etwaige bereits an die Treuhand-Kommanditistin geleistete Zahlungen erstattet.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt mit Gegenzeichnung der Beitrittserklärung des Treugebers oder anderweitige Annahmeerklärung durch die Treuhand-Kommanditistin unter den in § 3 Ziffer 2 genannten Bedingungen und zu dem dort bestimmten Zeitpunkt zustande. Eines Zugangs der Annahmeerklärung beim Treugeber bedarf es hierfür nicht. Die Treuhand-Kommanditistin teilt dem Treugeber jedoch mit gesondertem Schreiben die Annahme seines Beitrittsangebots und somit des Treuhand- und Verwaltungsvertrags unverzüglich mit. Spätestens die Abbuchung des Anlagebetrags des Anlegers gilt als Mitteilung der Annahme.

(2) Erbringung des Anlagebetrags und Beitrittstermin

Der Treugeber leistet seinen Anlagebetrag nach den Bestimmungen der Beitrittserklärung und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags binnen 14 Tagen nach Erhalt der Mitteilung der Treuhand-Kommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebots, spätestens jedoch zum Ende des betreffenden Platzierungsabschnitts. Die Treuhand-Kommanditistin prüft, ob der Treugeber seine in der Beitrittserklärung angegebene Einlage zzgl. eines erhobenen Agios vollständig und fristgerecht geleistet hat.

Der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrags und die Beteiligung als Treugeber erfolgen stets mit Wirkung zum Ende des betreffenden Platzierungsabschnitts (Beitrittstermin). Der Beitritt steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrags zzgl. des erhobenen Agios gemäß § 5 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrags. Fällt die Zahlung – im Falle der Platzierungsverlängerung – in den zweiten oder dritten Platzierungsabschnitt, wird der Beitritt erst zum Ende des zweiten bzw. dritten Platzierungsabschnitts vollzogen.

Geht die Zahlung nicht spätestens zehn Arbeitstage nach dem Ende des letzten Platzierungsabschnitts auf dem in § 5 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrags bezeichneten Konto ein, so wird der Beitritt gegenstandslos (auflösende Bedingung). Bei rechtzeitigem Zahlungseingang innerhalb dieser Nachfrist bleibt es beim Beitritt zum Ende des letzten Platzierungsabschnitts.

Einzahlungen von Teilbeträgen werden zunächst auf die Hafteinlage, anschließend auf die Pflichteinlage und zuletzt auf das Agio angerechnet. Säumige Treugeber haben vom Zeitpunkt der Fälligkeit an Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszins gemäß § 247 BGB zu zahlen, es sei denn,

sie haben die Säumnis nicht zu vertreten. Ferner trägt der säumige Treugeber sämtliche durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Einlage oder ein nicht fristgerecht erbrachtes Agio verursachten Kosten und Schäden der Gesellschaft. Die Treuhand-Kommanditistin ist berechtigt, mit Ersatzansprüchen, auch im Namen und für Rechnung der Gesellschaft, gegen eventuelle Rückzahlungsansprüche des Treugebers aufzurechnen.

§ 4 Aufgaben und Rechtsstellung der Treuhand-Kommanditistin und des Treugebers

(1) Aufgaben der Treuhand-Kommanditistin

Der Treugeber beauftragt und ermächtigt die Treuhand-Kommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, im Rahmen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft zu erwerben, zu halten und zu verwalten (Treuhand-mandat). Die Treuhand-Kommanditistin nimmt alle zur Durchführung des rechtswirksamen Erwerbs sowie der laufenden Verwaltung der Kommanditbeteiligung erforderlichen Maßnahmen vor. Sie wird, soweit der Treugeber seinen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist, gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft die Einlagen in die Gesellschaft einzahlen und ihren Kapitalanteil an der Gesellschaft entsprechend erhöhen. Sie ist berechtigt, sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Dritter zu bedienen und entsprechende Vollmachten zu erteilen.

Die Treuhand-Kommanditistin ist nicht verpflichtet, für den Treugeber Steuererklärungen im Ausland zur Geltendmachung von etwa einbehaltener ausländischer Quellensteuer abzugeben oder zu erstellen.

(2) Stellung des Treugebers; Rechtsausübung nach Weisung; Forderungsabtretung

Der Treugeber übernimmt im Innenverhältnis in Höhe seiner Beteiligung alle Rechte und Pflichten

der Treuhand-Kommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag, mit Ausnahme der gesellschaftsrechtlichen Sonderrechte der Treuhand-Kommanditistin, insbesondere ihres Rechts zur Erhöhung des Kommanditkapitals und auf Begründung von Treuhandverhältnissen, ihres jederzeitigen Verfügungsrechts über den Kommanditanteil, ihres Rechts auf gespaltene Stimmrechtsausübung und der ihr in Ihrer Eigenschaft als Treuhand-Kommanditistin nach dem Gesellschaftsvertrag eingeräumten Entscheidungs- und Zustimmungsbefugnisse.

Unter den vorgenannten Einschränkungen erteilt die Treuhand-Kommanditistin hiermit dem Treugeber unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung der mitgliedschaftlichen Rechte des Gesellschafters, insbesondere der Stimm-, Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte aus der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung. Soweit der Treugeber die ihm hiernach eingeräumten Gesellschafterrechte unmittelbar wahrnimmt, übt sie ihre mitgliedschaftlichen Rechte aus der betreffenden Kommanditbeteiligung nicht aus. Treugeber können sich bei der Beschlussfassung im Übrigen nur durch andere Kommanditisten, Treugeber oder Personen aus dem Kreis der rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufe, die zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, vertreten lassen.

Soweit der Treugeber seine Rechte nicht selbst wahrnimmt, wird die Treuhand-Kommanditistin diese Rechte nach den Weisungen des Treugebers ausüben. Weisungen müssen schriftlich erfolgen. Widerspricht die Weisung eines Treugebers gesetzlichen Vorschriften oder den gesellschaftsvertraglichen Treuepflichten, kann die Treuhand-Kommanditistin die Ausübung der Rechte verweigern. Erhält die Treuhand-Kommanditistin im Vorfeld einer Beschlussfassung der Gesellschafter keine Weisung oder erhält sie die Weisung nach einer von ihr gesetzten angemessenen Frist verspätet, wird sie sich der Stimme insoweit enthalten. Erhält die Treuhand-Kommanditistin von verschiede-

denen Treugebern unterschiedliche Weisungen zur Stimmabgabe, hat sie entsprechend gespalten abzustimmen. In dringenden Fällen und bei Gefahr im Verzug ist die Treuhand-Kommanditistin berechtigt, nach pflichtgemäßem Ermessen auch ohne Weisung des Treugebers für diesen zu handeln.

Die Treuhand-Kommanditistin tritt hiermit dem Treugeber sämtliche Vermögensrechte aus der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung, insbesondere die Rechte aus der Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an Ausschüttungen und sonstigen Auszahlungen (Entnahmen) sowie an einem Liquidationserlös der Gesellschaft, in dem Umfang ab, wie diese dem Treugeber nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags und dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrags gebühren. Die Treuhand-Kommanditistin zeigt der Gesellschaft die Abtretung an. Die Abtretung ist auflösend bedingt durch eine Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags. Die Treuhand-Kommanditistin bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen. Die Treuhand-Kommanditistin ist verpflichtet, sämtliche Ausschüttungen und sonstigen Auszahlungen gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags von der Gesellschaft an den Treugeber weiterzuleiten.

(3) Weiterleitung von Gesellschafterkorrespondenz

Die Treuhand-Kommanditistin leitet unverzüglich nach Erhalt sämtliche für den Treugeber bestimmten Dokumente und Informationen, die die Treuhand-Kommanditistin in ihrer Eigenschaft als Gesellschafterin der Gesellschaft von der Geschäftsführenden Kommanditistin zur Verfügung gestellt bekommt, an diesen weiter.

(4) Rechtsverhältnis der Treugeber untereinander

Die Treugeber sind Teilgläubiger im Sinne des § 420 BGB. Auf ihr Verhältnis untereinander sind

daher die §§ 705 ff. und 741 ff. BGB nicht – auch nicht entsprechend – anwendbar.

(5) Freistellung der Treuhand-Kommanditistin

Der Treugeber stellt die Treuhand-Kommanditistin von allen seine Beteiligung betreffenden Verbindlichkeiten frei, die diese für ihn bei pflichtgemäßer Erfüllung dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrags und des Gesellschaftsvertrags gegenüber der Gesellschaft oder Dritten eingeht oder die aus der Haftung als Kommanditist resultieren. Hier- von ausgenommen sind die Kosten der laufenden Verwaltung, die mit der Vergütung gemäß § 9 abgegolten sind.

Sofern durch Rückzahlungen der Einlage an den Treugeber eine Haftung der Treuhand-Kommanditistin aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung gemäß § 171 ff. HGB entsteht, ist der Treugeber der Treuhand-Kommanditistin nach deren Wahl zur Freistellung oder zum Ersatz verpflichtet.

(6) Übertragung der Kommanditbeteiligung auf den Treugeber bei Insolvenz

Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen sowie für den Fall der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse tritt die Treuhand-Kommanditistin hiermit die für den Treugeber treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister an diesen ab. Entsprechendes gilt, wenn von Privatgläubigern der Treuhand-Kommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in die Kommanditbeteiligung ausgebracht werden und nicht innerhalb eines Monats aufgehoben oder eingestellt werden oder der Treuhand- und Verwaltungsvertrag sonst aus einem wichtigen Grund endet, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist. Der Treugeber nimmt die aufschiebend bedingte Abtretung hiermit an.

§ 5 Übertragung von Beteiligungen, sonstige Verfügungen, Kosten

(1) Übertragung von Beteiligungen

Die Beteiligungen der Treugeber sind nur nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft übertragbar und verpfändbar. Die Übertragung darf nur erfolgen, sofern der Abtretungsempfänger in die Rechte und Pflichten aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag und dem Gesellschaftsvertrag eintritt.

(2) Zustimmung der Treuhand-Kommanditistin

Die Übertragung bedarf neben der im Gesellschaftsvertrag genannten Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin auch der Zustimmung der Treuhand-Kommanditistin. Die Treuhand-Kommanditistin stimmt der Übertragung nur zu, sofern der Erwerber die Bedingungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrags und des Gesellschaftsvertrags anerkennt und insbesondere die mit der Übertragung verbundenen zusätzlichen Kosten übernimmt.

(3) Anzeige sonstiger Belastungen

Belastungen der Beteiligung des Treugebers und sonstige Verfügungen darüber sind der Treuhand-Kommanditistin unverzüglich anzuzeigen.

(4) Kosten

Die Kosten der Übertragung einer Beteiligung richten sich nach § 9 Ziffer 3 und sind vom Erwerber zu tragen. Dessen ungeachtet haftet auch der Verfügende für alle Kosten, die mit einer Übertragung oder einer sonstigen Verfügung über die Beteiligungen verbunden sind.

Abschnitt B – Verwaltungsmandat für direkt beteiligte Anleger (Direktkommanditisten)

§ 6 Verwaltungsverhältnis

(1) Gegenstand des Verwaltungsmandats

Die Treuhand-Kommanditistin nimmt die mit der Beteiligung verbundenen Rechte und Pflichten für den direkt beteiligten Kommanditisten in offener Stellvertretung wahr. Anleger, die sich dazu entscheiden, unter Fortführung dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrags in die Stellung des Direktkommanditisten zu wechseln, beauftragen die Treuhand-Kommanditistin und bevollmächtigen sie unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des Verwaltungsverhältnisses, die aus der dann direkt gehaltenen Kommanditbeteiligung resultierenden Rechte, insbesondere Stimm-, Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte, im Namen und auf Weisung des Kommanditisten auszuüben (Verwaltungsmandat).

Die Treuhand-Kommanditistin macht von dieser Vollmacht Gebrauch, soweit der Kommanditist nicht selbst oder durch einen Vertreter seine Rechte ausübt. Weisungen müssen schriftlich erfolgen. Widerspricht die Weisung eines Kommanditisten gesetzlichen Vorschriften oder den gesellschaftsvertraglichen Treuepflichten, kann die Treuhand-Kommanditistin die Ausübung der Rechte verweigern. Erhält die Treuhand-Kommanditistin im Vorfeld einer Beschlussfassung der Gesellschafter keine Weisung oder erhält sie die Weisung nach einer von ihr gesetzten angemessenen Frist verspätet, wird sie sich der Stimme enthalten.

Die Treuhand-Kommanditistin bietet die Verwaltung auch solchen Kommanditisten an, die ihren Kommanditanteil anderweitig (z. B. im Zweitmarkt) erworben haben und sich durch Neuabschluss dieses Vertrags für das Verwaltungsmandat entscheiden. In diesem Fall gilt Vorstehendes entsprechend.

(2) Handelsregistervollmacht

Der Kommanditist ist verpflichtet, alle für eine ordnungsgemäße Verwaltung der Beteiligung erforderlichen Mitwirkungshandlungen vorzunehmen. Er ist verpflichtet, der Treuhand-Kommanditistin unverzüglich eine auf diese lautende, unwiderrufliche und über den Tod hinaus geltende Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form auszustellen und vorzulegen. Die Handelsregistervollmacht berechtigt zur Vornahme sämtlicher künftiger Anmeldungen zum Handelsregister der Fondsgesellschaft. Die Treuhand-Kommanditistin übermittelt dem Kommanditisten hierfür ein Formblatt. Die Kosten der Beglaubigung trägt der Kommanditist. Verweigert oder verzögert der Kommanditist die Vorlage dieser Vollmacht oder die Vornahme von anderweitig gebotenen Mitwirkungshandlungen, so haftet er für alle daraus resultierenden Schäden, es sei denn, er hat dies nicht zu vertreten. Dies gilt nicht allein für Schäden der Treuhand-Kommanditistin, sondern auch für etwaige bei der Gesellschaft oder bei Mitgesellschaftern eintretende Schäden.

(3) Anmeldungen zum Handelsregister

Die Treuhand-Kommanditistin wird auf der Grundlage der ihr von dem Kommanditisten erteilten Handelsregistervollmacht sämtliche Anmeldungen des Kommanditisten zum Handelsregister besorgen und die ordnungsgemäße Eintragung kontrollieren. Sie ist jedoch nicht verpflichtet, die Eintragung gegenüber dem Kommanditisten schriftlich anzuzeigen. Sie wird zudem den weiteren Schriftverkehr mit dem Handelsregister für den Kommanditisten führen, soweit ihr eine Handelsregistervollmacht erteilt wurde.

(4) Übertragung von Beteiligungen durch den Kommanditisten

Der Kommanditist darf gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags seine Beteiligung ganz oder teilweise durch Abtretung übertragen oder anderweitig darüber verfügen. Der Kommanditist

verpflichtet sich, mit dem Erwerber den Eintritt in alle Rechte und Pflichten aus diesem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zu vereinbaren. Sämtliche Verwaltungsmaßnahmen, einschließlich Ausschüttungen, die die Treuhand-Kommanditistin bis zum Zeitpunkt der Umschreibung im Kommanditistenregister zugunsten des bisherigen Kommanditisten in Bezug auf die Kommanditbeteiligung durchgeführt oder veranlasst hat, muss der Erwerber gegen sich gelten lassen. Die Treuhand-Kommanditistin wird die Übertragung im Kommanditistenregister vermerken und den neuen Kommanditisten hiervon unterrichten, wenn die für die Umschreibung erforderlichen Angaben, wie Name, Vorname, Anschrift, Beteiligungshöhe, Bankverbindung, Finanzamt und Steuernummer des neuen Kommanditisten, vollständig vorliegen. Ferner wird die Treuhand-Kommanditistin, soweit ihr die erforderlichen Vollmachten vorliegen, die Umschreibung im Handelsregister veranlassen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags, insbesondere die dortigen Regelungen, betreffend die Mindestbeteiligungssumme und Stückelung des Anlagebetrags.

(5) Einziehungsbefugnis

Der Kommanditist ermächtigt die Treuhand-Kommanditistin, den Anteil des Kommanditisten an Auszahlungen der Gesellschaft für diesen im eigenen Namen einzuziehen und anschließend an den Kommanditisten auszukehren.

§ 7 Freistellung

Der Kommanditist stellt die Treuhand-Kommanditistin von allen Verbindlichkeiten frei, die bei pflichtgemäßer Erfüllung des Verwaltungsverhältnisses und des Gesellschaftsvertrags im Zusammenhang mit der Verwaltung der Beteiligung entstehen (z. B. Handelsregisterkosten, Beglaubigungskosten). Hiervon ausgenommen sind die Kosten der laufenden Verwaltung, die mit der Vergütung gemäß § 9 abgegolten sind.

Abschnitt C – Gemeinsame Bestimmungen für alle Anleger

§ 8 Vertragspartner

Als Vertragspartner der Treuhand-Kommanditistin kommen grundsätzlich nur einzelne natürliche Personen in Betracht. Ein Beitritt von Gesellschaften, insbesondere von BGB-Gesellschaften oder von sonstigen Personengesellschaften, oder von Gemeinschaften als Treugeber ist ausgeschlossen, sofern die Treuhand-Kommanditistin einem solchen Beitritt nicht ausdrücklich zustimmt. Der Erwerb oder das Halten von Kommanditanteilen für Rechnung Dritter, insbesondere als Treuhänder für Dritte, ist nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind die Treuhand-Kommanditistin, die ausdrücklich berechtigt ist, ihren Kommanditeil für eine Mehrzahl von Treugebern treuhänderisch zu halten, und jeder etwaige Sonderrechtsnachfolger der Treuhand-Kommanditistin mit Ausnahme der Treugeber, die ihre treuhänderische Beteiligung durch Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags in eine direkte Beteiligung umgewandelt haben.

Ferner kann sich als Treugeber nur beteiligen, wer weder Staatsbürger der USA noch Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) und nicht aus einem anderen Grund in den USA unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist und weder einen Wohnsitz noch einen Zweitwohnsitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat. Es darf sich bei dem Anleger nicht um eine US-amerikanische Gesellschaft oder sonstige nach dem US-amerikanischen Recht errichtete Vermögenseinheit, Vermögensmasse oder einen Trust, welche(r) der US-Bundesbesteuerung unterliegt, handeln. Der Anleger muss im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handeln. Für den Fall, dass eine oder mehrere der vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ist der Anleger gegenüber der Gesell-

schaft und dem Anbieter des Beteiligungsangebots, der DWS Finanz-Service GmbH, schadensersatzpflichtig, es sei denn, der Anleger hat dies nicht zu vertreten.

Vorstehender Absatz gilt entsprechend für Staatsbürger sowie für natürliche und juristische Personen, die ihren Wohnsitz oder Sitz in den Ländern Kanada, Australien, Irland oder Japan haben.

§ 9 Vergütung

(1) Vergütung der Treuhand-Kommanditistin

Die Treuhand-Kommanditistin erhält für ihre Leistungen eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,15% des auf die Treugeber und Kommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden nominalen Anlagebetrags (zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Kosten werden von der Gesellschaft getragen und den von der Treuhand-Kommanditistin verwalteten Treugebern und Kommanditisten zugerechnet.

Während der Platzierungsphase wird die Vergütung zeitanteilig für den Zeitraum ab dem Ende des betreffenden Platzierungsabschnitts bis zum Ende des Kalenderjahres auf das bereits eingeworbene Emissionskapital berechnet. Die Vergütung ist während der Platzierungsphase zum Ende des betreffenden Kalenderjahres und danach zu Beginn des Kalenderjahres, für welches die Vergütung erhoben wird, zur Zahlung fällig. Die Treuhand-Kommanditistin kann stattdessen auch eine vierteljährliche Zahlung der Vergütung anfordern.

Zusätzliche Leistungen der Treuhand-Kommanditistin zugunsten eines einzelnen Anlegers (z. B. im Zusammenhang mit Anteilsübertragungen, Erbfällen oder Nachmeldungen von Sonderwerbungskosten) werden dem jeweiligen Anleger gesondert in Rechnung gestellt.

(2) Mitteilungsfrist für Sonderwerbungskosten

Bei dem Anleger in einem Kalenderjahr etwa entstehende persönliche Sonderwerbungskosten im Zusammenhang mit der Beteiligung sind der Treuhand-Kommanditistin bis spätestens 25. März des jeweiligen Folgejahres schriftlich mitzuteilen. Für eine Berücksichtigung der verspätet eingehenden Mitteilungen kann keine Gewähr übernommen werden. Die Treuhand-Kommanditistin behält sich vor, bei verspätet eingehenden Mitteilungen für den damit verbundenen Bearbeitungsmehraufwand für das jeweils betroffene Jahr eine Kostenpauschale in Höhe von 200 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen sofern der Anleger nicht nachweist, dass keine oder geringere Kosten entstanden sind. Diese Kostenpauschale kann auch bei der Ausschüttung in Abzug gebracht werden.

(3) Kosten der Übertragung

Für die Übertragung von Beteiligungen einschließlich der Umschreibung im Treugeber- bzw. Kommanditistenregister erhält die Treuhand-Kommanditistin eine Verwaltungsgebühr von bis zu 1,5% des übertragenen nominalen Anlagebetrags, mindestens jedoch 300 EUR, sowie den Ersatz ihrer Auslagen (z. B. Handelsregistergebühren) zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer vom Erwerber. Die Gebühren und Auslagen können bei der Ausschüttung in Abzug gebracht werden.

Im Falle des Eintritts eines Treugebers als Kommanditist in die Gesellschaft ist dieser zum Ersatz der damit verbundenen Kosten verpflichtet. Eine Verwaltungsgebühr wird darüber hinaus nicht erhoben.

§ 10 Wirksamwerden von Erklärungen**(1) Wirksamkeit von Erklärungen**

Erklärungen der Gesellschaft, der Geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhand-Kommanditistin gegenüber den Anlegern werden drei Werktage nach Absendung an die zuletzt mitgeteilte und im Treugeber- bzw. Kommanditistenregister eingetragene Anschrift wirksam.

(2) Genehmigung von Erklärungen

Sind solche Erklärungen zugegangen bzw. wird ihr Zugang gemäß Ziffer 1 fingiert, gelten sie als genehmigt, wenn der Anleger nicht innerhalb eines Monats nach Zugang der Erklärung schriftlich gegenüber der Gesellschaft widerspricht, sofern ihn die Gesellschaft, die Geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhand-Kommanditistin auf diese Folge bei der Bekanntgabe besonders hingewiesen hat.

§ 11 Ausscheiden der Treuhand-Kommanditistin

Scheidet die Treuhand-Kommanditistin aus der Gesellschaft aus, wird dieser Vertrag unter den Voraussetzungen des § 17 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrags, ohne dass es der Zustimmung des Anlegers bedarf, mit einer neuen Treuhand-Kommanditistin fortgesetzt. § 17 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages bleibt unberührt.

§ 12 Laufzeit und Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags**(1) Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags**

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag ist für die Dauer der Gesellschaft eingegangen. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Gesellschaft (Abschluss der Liquidation). Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den in diesem Vertrag oder im Gesellschaftsvertrag geregelten Fällen zulässig.

(2) Ordentliche Kündigung

Jeder Anleger kann den Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf eines Kalenderjahres gegenüber der Treuhand-Kommanditistin schriftlich kündigen. Abweichend hiervon ist im Jahr 2011 die Kündigung einmalig mit einer Frist von drei Monaten auch zum Ablauf des 31. August 2011 zulässig. Maßgeblich zur Wahrung der Frist ist das Datum des Zugangs bei der Treuhand-Kommanditistin.

Kündigt ein Treugeber, wird die Treuhand-Kommanditistin den auf den Treugeber entfallenden Teilkommanditanteil gemäß § 7 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrags an ihn übertragen und ihm ein Verwaltungsmandat (Abschnitt B) anbieten. Der kündigende Treugeber hat sich spätestens bis zum Wirksamwerden der Kündigung dazu zu erklären, ob er das Verwaltungsmandat annehmen oder seine Direktbeteiligung selbst verwalten möchte. Unbeschadet dieser Wahlmöglichkeit ist der kündigende Treugeber auf Verlangen der Treuhand-Kommanditistin verpflichtet, dieser eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht auf Basis eines von ihr übersandten Formblatts zu erteilen. § 6 Ziffer 2 gilt entsprechend.

Für die Kündigung des auf den ausscheidenden Treugeber übergehenden Gesellschafterverhältnisses als Direktkommanditist gilt § 17 des Gesellschaftsvertrags.

Liegen die Voraussetzungen der § 17 Ziffer 1 oder § 17 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrags in der Person des Treugebers vor, bleibt es ihm unbenommen, mit der Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags zugleich auch die Treuhand-Kommanditistin zur anteiligen Kündigung der auf ihn entfallenden Gesellschafterstellung zu ersuchen. Die Folgen des Ausscheidens bestimmen sich nach § 17 Ziffer 6 und § 18 des Gesellschaftsvertrags.

(3) Kündigung durch den Anleger aus wichtigem Grund

Das Recht des Anlegers zur Kündigung dieses Vertrags durch schriftliche Erklärung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Anleger ist in diesem Falle verpflichtet, die Kommanditbeteiligung – ggf. nach Übertragung durch die Treuhand-Kommanditistin auf den ehemaligen Treugeber – auf seine Kosten selbst fortzuführen und für die Wahrnehmung seiner Rechte und Erfüllung seiner Pflichten eigenständig Sorge zu tragen.

(4) Kündigung durch die Treuhand-Kommanditistin aus wichtigem Grund

Die Treuhand-Kommanditistin ist berechtigt, den Treuhand- und Verwaltungsvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung zu kündigen; ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn bei einem Anleger ein Ausscheidensgrund im Sinne des § 17 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrags vorliegt.

§ 13 Rechenschaftsbericht

Die Treuhand-Kommanditistin erstattet dem Anleger jährlich anhand der von einem Wirtschaftsprüfer geprüften Rechnungslegung der Gesellschaft unverzüglich nach deren Erhalt einen Bericht über das abgelaufene Geschäftsjahr. Der Bericht enthält Angaben über alle wesentlichen Vorgänge der Gesellschaft im Geschäftsjahr. Die Treuhand-Kommanditistin bedient sich hierbei der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen.

§ 14 Haftung der Treuhand-Kommanditistin

Die Treuhand-Kommanditistin haftet nicht für Schäden und Verluste der Gesellschaft der Gesellschafter und der Treugeber, die infolge pflichtwidriger oder fehlerhafter Erfüllung ihrer Pflichten entstehen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche, die auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruhen. Bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten haftet die Treuhand-Kommanditistin auch bei einfacher Fahrlässigkeit, jedoch nur für den typischerweise vorhersehbaren Schaden. Sie haftet weiter für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung beruhen. Eine Haftung für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und der steuerlichen Folgen bei den Treugebern wird nicht übernommen. Etwaige Ansprüche gegen die Treuhand-Kommanditistin verjähren drei Jahre nach Entstehen des Anspruchs, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährung gilt. Sie sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniser-

langung gegenüber dem Anspruchsverpflichteten schriftlich geltend zu machen. Die vorgenannten Verjährungs- und Ausschlussfristen gelten nicht, soweit die Haftung in einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handeln begründet ist oder Schäden aus der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten oder des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung beruhen, geltend gemacht werden oder soweit gesetzlich längere Fristen zwingend bestimmt sind.

§ 15 Änderung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags

(1) Verfahren

Über Änderungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrags, die die Treuhand-Kommanditistin vorschlägt, entscheiden die von der Treuhand-Kommanditistin verwalteten Treugeber und Kommanditisten durch Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Die Treuhand-Kommanditistin führt hierzu nach eigenem Ermessen eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren durch (Regelfall) oder beruft eine Anlegerversammlung am Sitz der Gesellschaft ein. Die Einladung erfolgt durch schriftliche Mitteilung unter Angabe der vorgeschlagenen Änderungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrags. Die Frist zur Stimmabgabe bzw. die Ladungsfrist beträgt mindestens drei Wochen, gerechnet von der Absendung der Einladung.

Ferner können Anleger, die mindestens 50% des Nominalkapitals der Anleger auf sich vereinigen, die Einberufung einer Anlegerversammlung von der Treuhand-Kommanditistin verlangen. Die Treuhand-Kommanditistin ist in diesem Falle verpflichtet, die Anleger zu einer solchen Versammlung mit einer Frist von mindestens drei Wochen, gerechnet ab Absendung der Einladung, unter Mitteilung der Tagesordnung schriftlich einzuladen.

(2) Nachschusspflicht und Haftungserweiterung

Eine Nachschusspflicht oder Haftungserweiterung der Anleger kann durch ein Verfahren gemäß vorstehender Ziffer 1 (Änderung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags) nicht begründet werden.

§ 16 Treugeberregister, Vertraulichkeit, Datenherausgabe, Mitteilungen

(1) Daten des Treugeberregisters

Die Treuhand-Kommanditistin führt für alle Treugeber ein Treugeberregister mit ihren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten. Personenbezogene Daten sind der Name, das Geburtsdatum, die Adresse, das Wohnsitzfinanzamt, die Steuernummer, die persönliche Steueridentifikationsnummer sowie die Bankverbindung. Die personenbezogenen Daten werden nur zum Zwecke der Verwaltung im Rahmen des Treuhandverhältnisses verarbeitet und genutzt.

(2) Mitteilungspflicht bei Änderungen

Dem Treugeber obliegt es, alle Änderungen seiner personenbezogenen Daten unverzüglich der Treuhand-Kommanditistin bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage entsprechender Urkunden (z. B. Erbschein, Übertragungsvertrag) nachzuweisen.

(3) Auskünfte aus dem Treugeberregister, Vertraulichkeit

Auskünfte aus dem Treugeberregister, insbesondere über die treugeberische Beteiligung und die eingetragenen Daten des betreffenden Treugebers, darf die Treuhand-Kommanditistin in dem erforderlichen Umfang nur der Geschäftsleitung der Gesellschaft, dem zuständigen Finanzamt sowie beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern (z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater) der Gesellschaft oder des betreffenden Treugebers und an etwaige sonstige von der Treuhand-Kommanditistin beauftragte Dienstleister, die sie bei der Wahrnehmung ihrer Treuhandaufgaben unterstützen, erteilen. Im

Übrigen sind diese Informationen von der Treuhand-Kommanditistin vertraulich zu behandeln. Die Treuhand-Kommanditistin wird insoweit die Vertraulichkeit durch geeignete Vereinbarungen mit den Empfängern sicherstellen. Der einzelne Treugeber ist nur in Bezug auf seine eigenen Daten auskunftsberechtigt. Weitere Auskünfte in Bezug auf Daten aus dem Treugeberregister können nach Maßgabe der folgenden Ziffer dieses § 16 erfolgen.

(4) Herausgabe von persönlichen Daten

Der Treugeber hat nach diesem Vertrag keinen Anspruch auf Einsicht in das Treugeberregister oder auf Angaben über die im Treugeberregister enthaltenen persönlichen Daten (d. h. Name und Anschrift) der übrigen Treugeber. Die Treuhand-Kommanditistin darf dem Treugeber keine Auskünfte über die im Treugeberregister enthaltenen Daten der übrigen Treugeber erteilen, soweit nicht die von der Auskunft betroffenen Treugeber ausdrücklich schriftlich zugestimmt haben oder hierzu eine rechtliche oder gesetzliche Verpflichtung besteht. Die Treuhand-Kommanditistin wird auf Verlangen des Treugebers, der den Grund seines Begehrens angeben muss, auf dessen Kosten um die Zustimmung zur Datenherausgabe bei den betroffenen Treugebern ersuchen.

Falls ein Treugeber die Herausgabe von persönlichen Daten (d. h. Name und Anschrift) anderer Treugeber begehrt, wird die Treuhand-Kommanditistin den betroffenen Treugebern Begehren unter Mitteilung des hierfür angegebenen Grundes innerhalb von 10 Kalendertagen übermitteln und um das jeweilige Einverständnis zur Datenherausgabe ersuchen.

Sobald dieses Einverständnis vorliegt, wird die Treuhand-Kommanditistin die Daten im Umfang des jeweiligen Einverständnisses an den informationsbegehrenden Treugeber weiterleiten. Sofern kein Einverständnis eines Treugebers erfolgt, wird

die Treuhand-Kommanditistin die Daten dieses Treugebers entsprechend nicht weiterleiten.

Für Auskünfte des Treugebers aus dem Kommanditistenregister gilt § 20 des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft analog. Für die Auskünfte des Direktkommanditisten, der diesen Treuhand- und Verwaltungsvertrag fortführt, gilt nicht dieser § 16, sondern § 20 des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft direkt.

Die durch das Informationsbegehren anfallenden Kosten (z. B. für Porto oder Druck) sind von dem anfragenden Treugeber zu tragen. Auf Verlangen der Treuhand-Kommanditistin hat der anfragende Treugeber die voraussichtlich entstehenden Kosten vorab vorschüssig zu bezahlen.

(5) Mitteilungen

Die Treuhand-Kommanditistin wird Informationen und Nachrichten, die ein Treugeber den anderen Treugebern und den Kommanditisten der Gesellschaft zukommen lassen will, im Rahmen der üblichen Korrespondenz übermitteln. Die durch die Weiterleitung anfallenden zusätzlichen Kosten (z. B. für Porto oder Druck) sind von dem beauftragenden Treugeber zu tragen. Auf Verlangen der Treuhand-Kommanditistin hat der beauftragende Treugeber die entstehenden Kosten vorab vorschüssig zu bezahlen.

(6) Datenschutz

Der Treugeber erklärt sich damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten im Wege der elektronischen Datenverarbeitung gespeichert und dass die in die Anlegerverwaltung einbezogenen Parteien über seine Person informiert werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des Treugebers erforderlich ist.

§ 17 Tod des Anlegers

Beim Tod eines Anlegers wird dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit dem oder den Erben fortgesetzt. Die Erben tragen sämtliche der Treuhand-Kommanditistin hieraus entstehenden Kosten sowie die nach § 9 Ziffer 3 anfallende Verwaltungsgebühr. Im Übrigen bestimmen sich die Rechtsfolgen nach § 16 des Gesellschaftsvertrags.

§ 18 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand, Datenschutz**(1) Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Auffüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt haben würden, wenn sie die Angelegenheit bedacht hätten.

(2) Erfüllungsort, Gerichtsstand, Rechtswahl

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrags ist der Sitz der Treuhand-Kommanditistin, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich deutschem Recht.

(3) Datenschutz

Jeder Anleger erklärt sich damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten im Wege der elektronischen Datenverarbeitung gespeichert und dass die in die Anlegerverwaltung einbezogenen Parteien über die Verhältnisse der Gesellschaft und seine Person informiert werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.



Notizen

DWS Finanz-Service GmbH

Mainzer Landstraße 178–190

60612 Frankfurt am Main