



Zusammenfassung und Wertpapierbeschreibung

gemäß Artikel 6 Absatz 3 und Artikel 7 der Verordnung (EU) 2017/1129
in Verbindung mit Artikel 15 und Artikel 27 sowie Anhang 14
der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 für das Angebot der Schuldverschreibung

Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe

im nominalen Wert von **EUR 16.000.000**

eingeteilt in 16.000 Teilschuldverschreibungen
mit einem Nennwert von je EUR 1.000,00

der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG Berlin

– International Securities Identification Number (ISIN): DE000A30VH34 –
– Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): A30VH3 –

vom 30. September 2022

Diese Zusammenfassung und Wertpapierbeschreibung bilden zusammen mit
dem Registrierungsformular vom 30. September 2022 (einschließlich etwaiger Nachträge)
einen dreiteiligen Wertpapierprospekt nach Artikel 6 Abs. 3 Verordnung (EU) 2017/1129.

Die Gültigkeit dieses Prospekts und die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle
wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten
endet mit Ablauf des 29. September 2023.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise	3
Abschnitt B – Emittent	3
B.1 Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?	3
B.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?	4
B.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?	5
B.3.1 Risiko in Bezug auf umwelt- und sozialpolitische Umstände	5
B.3.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin	5
B.3.3 Risiko in Bezug auf interne Kontrolle	6
Abschnitt C – Wertpapiere	7
C.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?	7
C.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?	7
C.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?	7
C.3.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibung	8
C.3.2 Risiko in Bezug auf die Handelbarkeit der Inhaberschuldverschreibung	9
Abschnitt D – Angebot	9
D.1 Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?	9
D.2 Wer ist der Anbieter?	10
D.3 Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?	10
Wertpapierbeschreibung	11
1. Wertpapierspezifische Risikofaktoren	11
1.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibung	12
1.2 Risiko in Bezug auf die Handelbarkeit der Inhaberschuldverschreibung	13
2. Verantwortliche Personen und allgemeine Informationen	13
2.1 Verantwortliche Personen	13
2.2 Gegenstand der Wertpapierbeschreibung	13
2.3 Wichtige Hinweise zur Billigung	13
2.4 Veröffentlichung des Prospekts	13
2.5 Zukunftsgerichtete Aussagen	14
3. Das Angebot	14
3.1 Gegenstand des Angebots	14
3.2 Voraussichtlicher Zeitplan für das Angebot	16
3.3 Verkaufsbeschränkungen	16
3.4 Übernahmevertrag	17
3.5 Allgemeine und besondere Angaben über die Anleihe	17
3.6 Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre	19
4. Interessen beteiligter Personen an dem Angebot	20
5. Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses und Kosten des Angebots	21
5.1 Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	21
5.2 Emissionserlös und Kosten des Angebots	21
6. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland	22
7. Anleihebedingungen	23
8. Sicherheitentreuhandvertrag	30

Zusammenfassung

Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise

Dieser Prospekt bezieht sich auf die Schuldverschreibung (Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe) mit der International Securities Identification Number (ISIN): DE000A30VH34 und der Wertpapierkennnummer (WKN): A30VH3. Emittentin ist die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG, Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier – „LEI“) 529900W6000STES04404 mit Sitz in Berlin und der Geschäftsanschrift: Adalbertstraße 82, 10997 Berlin, Deutschland (Tel.: +49 (0)030 / 235911210; Internetseite: www.ostseeplatz.de) (die „Emittentin“ oder die „Gesellschaft“) und Anbieterin der Schuldverschreibung ist die UmweltBank AG, Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier – „LEI“) 529900POEO7KMKWM0A53 mit Sitz in Nürnberg und der Geschäftsanschrift: Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg, Deutschland (Tel.: +49 (0)911 / 5308-2030; Internetseite: www.umweltbank.de/anlegen/gruene-anleihen) (die „Anbieterin“ oder die „UmweltBank“). Die Informationen auf den Websites sind nicht Teil des Prospekts und sind und nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt wurden. Diese Anforderung gilt nicht für Hyperlinks zu Informationen, die mittels Verweises aufgenommen wurden.

Dieser Prospekt wurde am 30. September 2022 durch die zuständige Behörde für die Billigung des Prospekts, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, Deutschland (Tel.: +49 (0)228 / 4108 - 0; Internetseite: www.bafin.de) gebilligt. Die BaFin nahm die Billigung dieses Prospekts nach Abschluss einer Vollständigkeitsprüfung des Prospekts, einschließlich einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit im Sinne der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim Angebot von Wertpapieren zu veröffentlichen ist, vor. Die Informationen auf den angegebenen Websites sind nicht Teil des Prospekts und somit auch nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt worden.

- a) **Die Zusammenfassung sollte als Prospektinleitung verstanden werden;**
- b) **Der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt (einschließlich etwaiger künftiger Nachträge) als Ganzes stützen;**
- c) **Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Die Haftung des Anlegers ist auf den Anlagebetrag beschränkt;**
- d) **Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben;**
- e) **Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.**

Abschnitt B – Emittent

B.1 Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?

Angaben zur Emittentin

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG mit Sitz Adalbertstraße 82, 10997 Berlin, Deutschland, Tel. +49 (0)30 / 235911210, wurde am 15. November 2000 unter dem Namen Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ in der Rechtsform der eG nach deutschem Recht in der Bundesrepublik Deutschland gegründet.

Der Eintrag in das Genossenschaftsregister erfolgte am 15. November 2000 im Genossenschaftsregister unter der Nr. 577 B. Die für die Emittentin maßgebliche Rechtsordnung ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland. Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier – „LEI“) lautet 529900W600OSTESO4404.

Haupttätigkeiten der Emittentin

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG errichtet Wohnhäuser mit innovativen Konzepten, um ihren Mitgliedern guten und preiswerten Wohnraum anzubieten. Außerdem erwirbt sie bestehende Wohngebäude mit demselben Zweck und entzieht diese dem spekulativen Markt. In den letzten Jahren hat sie ihr Tätigkeitsfeld auch auf Geschäftsgebäude ausgeweitet. Im Fokus steht hier das gute Leben und Arbeiten in der Innenstadt. Als genossenschaftliche Eigentümer:innen können die Mitglieder basisdemokratisch aktiv an der Gestaltung der Genossenschaft und ihrer persönlichen Wohn- und Arbeitswelt mitwirken. Die Emittentin kann grundsätzlich Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften und betreuen. Bei der Umsetzung achtet sie auf eine effiziente Energieversorgung und dem Einsatz nachhaltiger Baustoffe. Darüber hinaus setzt sich die Ostseeplatz eG seit ihrer Gründung dafür ein, langfristig gute und bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Die Emittentin erzielt im Wesentlichen Mieteinnahmen. Der wachsende Bestand reicht von der ersten Wohnanlage am Ostseeplatz über gemeinschaftliche Hausprojekte in Kreuzberg und Friedrichshain bis hin zu einem siebengeschossigen und ausgezeichneten Holzhaus in Wedding. Neben den grundlegenden genossenschaftlichen Werten wie Gleichheit, Solidarität und Demokratie sind der Emittentin vor allem Vielfalt, Selbstverantwortung und das Interesse an anderen Menschen wichtig. Mit genossenschaftlichem Wohnen stabilisiert die Ostseeplatz eG insbesondere innerstädtische Quartiere und wirkt der Gentrifizierung entgegen.

Abschlussprüfer

Der Abschlussprüfer der Gesellschaft ist der Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V., Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin. Der Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. hat die in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellten Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

B.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Die nachstehenden ausgewählten Finanzinformationen sind den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2021 entnommen. Die in dem Prospekt enthaltenen geprüften historischen Abschlüsse wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember (geprüft)

		2021	2020
Jahresüberschuss	T. EUR	293,7	172,8

Bilanz zum 31. Dezember (geprüft)

		2021	2020
Verbindlichkeiten	T. EUR	69.683,6	62.653,2

Kapitalflussrechnung zum 31. Dezember (geprüft)

		2021	2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T. EUR	1.057	2.429
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T. EUR	-8.842	-32.395
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T. EUR	6.692	30.171

B.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

B.3.1 Risiko in Bezug auf umwelt- und sozialpolitische Umstände

Coronavirus (COVID-19)

Aufgrund des Virus Sars-Cov2 (Coronavirus) und der damit verbundenen Pandemie wurden zur Verhinderung der weiteren Verbreitung des Virus weltweit verschiedenen Maßnahmen getroffen, die sich zum Teil stark einschränkend auf die Wirtschaft ausgewirkt haben und immer noch auswirken. Auch die Emittentin ist von diesen Einschränkungen tangiert. Die Hauptrisiken für die Emittentin aus den Maßnahmen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie bestehen in möglichen Bauverzögerungen durch den krankheitsbedingten Ausfall von Mitarbeitern. Darüber hinaus sind weitere durch Corona bedingte Preisanstiege bei Baurohstoffen sowie Lieferengpässe für Komponenten, die für die Umsetzung der entsprechenden Immobilienprojekte der Emittentin benötigt werden, nicht auszuschließen. Mittelfristig kann die Corona-Krise außerdem zu Mietrückständen, Mietminderungen und im schlimmsten Fall zu Leerständen führen. Die COVID-19-Pandemie kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen. Sollte eines oder mehrere der beschriebenen Ereignisse eintreten, würde dies zu Verlusten bei der Emittentin führen. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihehaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

B.3.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

Das Portfolio der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ besteht im Wesentlichen aus Wohnimmobilien. Die Emittentin erzielt im Wesentlichen Mieteinnahmen.

Kostenrisiko

Bei der Entwicklung von Immobilienprojekten besteht die Möglichkeit, dass die Kosten höher ausfallen als geplant. Dieses Risiko besteht speziell bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen. Hier bestehen nicht vorhersehbare Einflussgrößen, wie insbesondere die Gestehungskosten für Ankauf, Umbau, Modernisierung und/oder Neubau sowie die Dauer der beabsichtigten Maßnahmen. Beispielsweise kam es durch hohe Nachfrage und Lieferengpässe in jüngster Vergangenheit zu hohen Preissteigerungen bei Rohstoffen für den Bau von Immobilien. Solche Kostensteigerungen können im Immobilienbereich nur im begrenzten Maße durch höhere Mietpreise bzw. durch entsprechende Erträge kompensiert werden. Reichen die Erträge nicht aus, um die gestiegenen Kosten zu decken, führt dies zu Verlusten bei der Emittentin. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihehaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als hoch eingestuft.

Risiko der Zinsentwicklung von Finanzierungen

Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant bzw. als bei der Entscheidung für die Durchführung des Immobilienprojekts jeweils angenommen. Dies kann zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen auf das Immobilienprojekt führen. Außerdem können höhere Zinsaufwendungen bei Anschlussfinanzierungen bestehender Darlehen nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfrist entstehen. Die Emittentin hat zum 31. Dezember 2021 Darlehen in Höhe von insgesamt rund 68 Mio. Euro. Dadurch besteht das Risiko, dass der gesamte Kapitaleinstrom (Zins und Tilgung aller Darlehen) nicht oder nicht wie vereinbart erbracht werden kann. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihehaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als hoch eingestuft.

Risiko einer Verzögerung

Es besteht auch das Risiko, dass sich die Fertigstellung der zu entwickelnden bzw. zu revitalisierenden Immobilien aus diversen Gründen, nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, z. B. wenn erforderliche Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht oder nicht rechtzeitig erteilt werden oder Rohstoffe nicht verfügbar sind. Dies kann zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeiten, zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei einem Immobilienprojekt, aber auch zu erhöhten Baukosten, Vertragsstrafen und zu Schadenersatzansprüchen von Dritten gegen die jeweiligen Projektverantwortlichen und im schlimmsten Fall zu einem Scheitern des Bauvorhabens führen. Ergeben sich dadurch höhere Aufwendungen als Einnahmen führt dies zu einem Verlust bei der Emittentin. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleiheinhaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

Risiko des Abschlusses von Bankfinanzierungen

Es ist möglich, dass Immobilienprojekte neben den Investitionsmitteln der Emittentin auch durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insbesondere Bankfinanzierungen, finanziert werden. Diese Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass entsprechende und für die Durchführung des Entwicklungsvorhabens erforderliche Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang erlangt werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten führen. In der Folge kann die Immobilienentwicklung möglicherweise nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleiheinhaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

Risiko aus Sicherheiten der Bankfinanzierungen

Es besteht das Risiko, dass Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge (z.B. Bankkredite) nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können. Dies kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber (z.B. Banken) oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Fremdfinanzierungsverträge führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung einer Immobilie kommen. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht genügend Einnahmen erzielt. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleiheinhaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

Leerstandsrisiko

Bei der Vermietung von Immobilien besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass das zu vermietende Objekt aufgrund von mangelndem Mietinteresse nicht oder unter den von der Emittentin geplanten Mietpreisen vermietet werden kann. Entsprechend können dadurch geringere Mieteinnahmen entstehen. Die Investition in das jeweils betroffene Immobilienprojekt könnte sich entsprechend wirtschaftlich negativ entwickeln. Übersteigen die Kosten die Einnahmen, führt dies zu Verlusten bei der Emittentin. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleiheinhaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als gering eingestuft.

B.3.3 Risiko in Bezug auf interne Kontrolle

Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig, insbesondere von Herrn Til Degenhardt (Vorstand) und Herrn Richard Schmitz (Vorstand). Die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin hängt wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement der zuvor genannten Personen ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin – insbesondere bei der Realisierung von neuen Immobilienprojekten – auswirken. Würde beispielsweise ein Immobilienprojekt scheitern, zu dem bereits eine Finanzierung

steht, würden Aufwendungen ohne entsprechende Einnahmen entstehen. Dies könnte zu erheblichen Verlusten bei der Emittentin führen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihehaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

Abschnitt C – Wertpapiere

C.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Art, Gattung und ISIN der angebotenen Wertpapiere: Gegenstand des Angebots ist die Inhaberschuldverschreibung (Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe) (International Securities Identification Number (ISIN): DE000A30VH34; Wertpapierkennnummer (WKN): A30VH3).

Währung, Stückelung, Nominalwert und Laufzeit der Wertpapiere: Die Teilschuldverschreibungen werden in Euro begeben und sind eingeteilt in 16.000 untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen im Nominalwert von je EUR 1.000,00 zu einem Kurs von 102,00 % je Teilschuldverschreibung. Somit ist bei einer Zeichnung von einer Schuldverschreibung für einen Nennbetrag von 1.000,00 Euro ein Betrag von 1.020,00 Euro von dem Anleger zu zahlen. Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe hat eine Laufzeit von 10 Jahren und wird am 1. Oktober 2032 fällig. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert, d.h. zu einem Kurs von 100,00 %, zzgl. der bis zum Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen. Die Abwicklung der Rückzahlung erfolgt über die depotführende Stelle und die Clearstream Banking AG.

Mit den Wertpapieren verbundene Rechte und Rang der Wertpapiere: Die Teilschuldverschreibungen beinhalten ein Recht auf Verzinsung, ein Rückzahlungsrecht zum Zeitpunkt der Fälligkeit und ein außerordentliches Kündigungsrecht. Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht weder seitens der Inhaber der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe noch der Emittentin. Die Teilschuldverschreibungen gewähren keine Gesellschaftsrechte, insbesondere keine Informations-, Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Mitgliederversammlungen der Emittentin mit Ausnahme der in den Anleihebedingungen oder im Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemission (Schuldverschreibungsgesetz) gewährten Rechte.

Nominaler Zinssatz: Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe wird bezogen auf ihren jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrag während der gesamten Laufzeit vom 1. Oktober 2022 (einschließlich) bis 1. Oktober 2032 (ausschließlich) mit 3,75 % per annum verzinst.

C.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Eine Börsenzulassung bzw. Notierung im geregelten Markt oder im Freiverkehr ist derzeit nicht geplant. Die UmweltBank beabsichtigt einen außerbörslichen Handel für die Teilschuldverschreibungen anzubieten, sofern und solange die Teilschuldverschreibungen nicht zum Handel an einem geregelten Markt oder im Freiverkehr einer Börse zugelassen sind. Außerbörslicher Handel bedeutet, dass die UmweltBank eine vermittelnde Funktion zwischen Käufer und Verkäufer einnimmt, jedoch nicht zum Selbsteintritt verpflichtet ist. Die Zulassung zum Handel an einem MTF (Multilateral Trading Facility) ist nicht beabsichtigt.

C.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

C.3.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibung

Kursrisiko

Der Kurs, also der Preis, zu dem die Teilschuldverschreibungen im außerbörslichen Handel der UmweltBank oder ggf. an einem geregelten Markt oder im Freiverkehr gehandelt werden, unterliegt – bedingt durch Veränderungen bei Angebot und Nachfrage – Schwankungen. Auf den Kurs, den die Marktteilnehmer für die Teilschuldverschreibungen als angemessen erachten wirken verschiedene Faktoren ein. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Kurs zeitweilig oder dauerhaft verschlechtert und der Anleger die Teilschuldverschreibungen nur mit einem Kursverlust verkaufen kann. Nachfolgend werden mit der Bonitätsverschlechterung und der Änderung des Marktzinsniveaus die wesentlichsten Faktoren erläutert, die sich aus Sicht der Emittentin negativ auf den Kurs auswirken können.

a) Bonitätsverschlechterung

Bei der hier angebotenen Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe handelt es sich um eine nachrangig besicherte Forderung der Anleger gegen die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG als Emittentin. Bei unerwartet negativem Geschäftsverlauf der Emittentin kann sich der Wert der Anleihe verringern. Es besteht ein Insolvenzrisiko der Emittentin. Dies hätte für den Anleger Verluste bis hin zum Totalverlust seiner Anlage zur Folge. Die Teilschuldverschreibungen unterliegen keinem Einlagensicherungssystem.

b) Änderung des Marktzinsniveaus (Zinsänderungsrisiko)

Der Nominalzins der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe ist für die gesamte Laufzeit auf 3,75 % p. a. festgelegt. Das Zinsänderungsrisiko eines Wertpapiers ergibt sich aus der Ungewissheit über die zukünftigen Veränderungen des Marktzinsniveaus. Der Käufer eines Wertpapiers ist einem Zinsänderungsrisiko in Form eines Kursverlustes ausgesetzt, wenn das Marktzinsniveau steigt und gleichzeitig der Nominalzins seines Wertpapiers fixiert ist. Dieses Risiko wirkt sich grundsätzlich umso stärker aus, je deutlicher der Marktzins ansteigt und je länger die Zinsbindung bei dem Wertpapier ist. Kommt es im Hinblick auf die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe, zu einem Anstieg des Marktzinsniveaus, müssen die Inhaber mit einer Verringerung des Kurswerts rechnen.

Die Wesentlichkeit des Kursverlustrisikos wird von der Emittentin als hoch eingestuft.

Risiko der Aufnahme anderer weiterer Fremdmittel

Die Emittentin ist berechtigt, weitere Anleihen oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstitel einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten aufzunehmen, die im gleichen Rang mit der angebotenen Inhaberschuldverschreibung stehen. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in die Inhaberschuldverschreibung steigen, weil dadurch die Gesamtverschuldungsquote der Emittentin steigt. Hierdurch könnte die Inhaberschuldverschreibung an Wert verlieren. Eine Veräußerung durch den Anleger vor Ende der Laufzeit könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein. Darüber hinaus steigt das Risiko, dass die Emittentin im Fall der Liquidation oder Insolvenz weitaus weniger Mittel zur Verfügung stehen, die zur Befriedigung der Anleger erforderlich sind.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses

Die Inhaberschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Inhaberschuldverschreibung haben. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleiheinhaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

C.3.2 Risiko in Bezug auf die Handelbarkeit der Inhaberschuldverschreibung

Eingeschränkte Handelbarkeit bei Verkauf vor Fälligkeit

Die UmweltBank beabsichtigt einen außerbörslichen Handel für die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe anzubieten, um den Anleiheinhabern einen Verkauf vor Fälligkeit des Wertpapiers zu ermöglichen. Außerbörslicher Handel bedeutet dabei, dass die UmweltBank eine vermittelnde Funktion zwischen Käufer und Verkäufer einnimmt. Voraussetzung für einen Verkauf ist das Vorliegen eines Kaufinteresses eines Dritten. Weder die Emittentin noch die UmweltBank ist zum Selbsteintritt verpflichtet und beabsichtigt einen solchen – auch aufgrund erheblicher rechtlicher Hindernisse – nicht. Es ist möglich, dass sich kein liquider außerbörslicher Handel ergibt, insofern ist die Handelbarkeit der Teilschuldverschreibungen eingeschränkt. Im schlechtesten Fall besteht das Risiko, dass sich Teilschuldverschreibungen aufgrund fehlender Nachfrage nicht verkaufen lassen und somit die Anleiheinhaber erst bei Fälligkeit des Wertpapiers das investierte Kapital zurückerhalten.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

Abschnitt D – Angebot

D.1 Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Gegenstand des Angebots ist die Inhaberschuldverschreibung (Wohnungsbaugenossenschaft am Ostseeplatz“-Anleihe) mit einem gesamten Nominalwert von EUR 16.000.000,00, eingeteilt in 16.000 untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen im Nominalwert von je EUR 1.000,00. Die Teilschuldverschreibungen werden „ex Kupon“ gehandelt, d.h. aufgelaufene Zinsansprüche („Stückzinsen“) sind nicht im Kurswert der Teilschuldverschreibungen enthalten. Vorzugs- und Zeichnungsrechte auf die Schuldverschreibung sind nicht vorgesehen. Ein Handel mit gezeichneten, aber noch nicht zugeteilten Schuldverschreibungen ist ebenfalls nicht vorgesehen. Die UmweltBank zeichnet die Inhaberschuldverschreibung zu einem Kurs von 97,00 % von der Emittentin und bietet diese anschließend exklusiv zu einem Angebotspreis von 102,00 % ihren Kunden an. Somit ist beispielsweise beim Erwerb von zehn Schuldverschreibungen, die einen Gesamtnennbetrag von 10.000,00 Euro ergeben, ein Betrag von 10.200,00 Euro zu zahlen. Kaufaufträge zum Erwerb von Teilschuldverschreibungen können ausschließlich an die UmweltBank, Nürnberg gerichtet werden. Voraussetzung für den Kauf ist ein bestehendes oder zeitgleich mit dem Kaufauftrag durch schriftlichen Depotöffnungsauftrag zu eröffnendem Wertpapierdepot bei der UmweltBank AG, Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg. Kaufaufträge können gemäß den gültigen Depotbedingungen erteilt werden. Die Kaufaufträge werden gemäß § 63 Abs. 10 WpHG als beratungsfreies Geschäft ohne Anlageempfehlung („execution-only“) durchgeführt. Kaufaufträge werden nur angenommen, sofern sie auf den Erwerb von Teilschuldverschreibungen im nominalen Gegenwert von mindestens EUR 3.000,00, entsprechend mindestens drei Teilschuldverschreibungen, gerichtet sind. Die Zuteilung erfolgt nach der zeitlichen Reihenfolge des Zugangs vollständiger Kaufaufträge, wobei die UmweltBank sich vorbehält, Aufträge nach freiem Ermessen zurückzuweisen. Eine Zurückweisung oder eine Ausführung eines Teils des Kaufauftrags als sogenannte „Teilausführung“ (Reduktion) von Aufträgen ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Das Angebot endet – vorbehaltlich einer vorzeitigen Beendigung aufgrund vollständiger Platzierung oder aufgrund einer im freien Ermessen der UmweltBank getroffenen Entscheidung zur Schließung des Angebots – spätestens mit dem Ablauf der Gültigkeit des dem Angebot zugrundeliegenden Wertpapierprospekts am 29. September 2023. Die Lieferung der zugeteilten Schuldverschreibungen erfolgt unverzüglich nach Bezahlung des vollständigen Kaufpreises als Depotgutschrift. Die Depotgutschrift der erworbenen Schuldverschreibungen wird durch die UmweltBank AG, Nürnberg, abgewickelt. Mit der Depotgutschrift erhält der Erwerber einen Miteigentumsanteil an der bei der Clearstream Banking AG hinterlegten Globalurkunde. Die Abrechnung und Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgen grundsätzlich Zug um Zug zwei Bankarbeitstage nach Abschluss des Kaufs. Damit ergibt sich bei einem frühestmöglichen Erwerb am 4. Oktober 2022 ein frühestmöglicher Liefertermin am 6. Oktober 2022. Der Kauf der Teilschuldverschreibungen wird durch eine Wertpapierabrechnung bestätigt, die zwei Bankarbeitstage nach Erwerb postalisch zugesandt wird. Termin für die Neuemission ist der Tag, an dem die von den

Vorständen der Emittentin unterschriebene Globalurkunde bei Clearstream hinterlegt wird und die effektiven Stücke der Schuldverschreibung an die Emittentin ausgehändigt werden. Das voraussichtliche Datum der Hinterlegung der Globalurkunde bei Clearstream ist der 20. September 2022. Der voraussichtliche Angebotsbeginn der Anleihe ist der 4. Oktober 2022. Die buchmäßige Lieferung der im Rahmen des Angebots bezogenen Teilschuldverschreibungen erfolgt grundsätzlich Zug um Zug, spätestens zwei Bankarbeitstage nach Abschluss des Kaufs. Während der Angebotsfrist können die Schuldverschreibungen zu den in diesem Prospekt genannten Bedingungen zu einem Angebotspreis von 102,00 % durch die Anleger erworben werden. Somit ist beispielsweise beim Erwerb von zehn Schuldverschreibungen, die einen Gesamtnennbetrag von 10.000,00 Euro ergeben, ein Betrag von 10.200,00 Euro zu zahlen. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Angebots wird die Emittentin dies auf ihrer Internetseite www.ostseeplatz.de veröffentlichen. Die UmweltBank wird zwei Wochen nach Beendigung des Angebots, spätestens am 13. Oktober 2023, die Ergebnisse auf ihrer Internetseite www.umweltbank.de bekanntgeben. Die geschätzten Emissionskosten der Emittentin betragen EUR 220.000. Anlegern werden keine Ausgaben von der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG als Emittentin in Rechnung gestellt. Anleger müssen jedoch solche Gebühren selbst tragen, die ihnen die UmweltBank für den Kauf und das Halten von Wertpapieren in Rechnung stellt.

D.2 Wer ist der Anbieter?

Die UmweltBank AG, Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg, übernimmt mit Veröffentlichung dieses Wertpapierprospektes 16.000 Teilschuldverschreibungen im Nominalwert von EUR 16.000.000,00 von der Emittentin und bietet diese ihren Kunden exklusiv zum Kauf an. Voraussetzung für die Emissionsübernahme ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) gebilligter und veröffentlichter Wertpapierprospekt. Der Vertrag, der die Emissionsübernahme regelt, wurde am 25. Januar 2022 abgeschlossen.

D.3 Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG plant die Mittel aus dieser Anleihe für Investitionen unter anderem in folgendes Projekt zu verwenden. Die Höhe der geplanten Investitionen steht noch nicht abschließend fest. Den über den Emissionserlös hinausgehenden Kapitalbedarf deckt die Emittentin über Eigenkapital und / oder die Aufnahme von Darlehen.

1. Projekt Gartenfeld

Grundstücks- und Projektentwicklungsfinanzierung eines Quartiers in Berlin-Spandau.
 Geplantes Vorhaben: 389 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten
 Geplante Investition der Emittentin für das gesamte Vorhaben
 (inklusive bereits erfolgter Investitionen) ca.: EUR 90.000.000,00.

Berechnung des Nettoemissionserlöses

		Höhe der Position in EUR
Emissionsvolumen der Anleihe	EUR	16.000.000
Bruttoemissionserlös bei einem Zeichnungskurs von 97,00 %	EUR	15.520.000
abzgl. Kosten Beratung hinsichtlich der Ausgestaltung sowie Erstellung der Anleihebedingungen	EUR	100.000
abzgl. Kosten Prospekterstellung und Billigungsverfahren	EUR	120.000
Nettoemissionserlös	EUR	15.300.000

Um bereits entstandenen Liquiditätsbedarf zu decken hat die Emittentin ein Darlehen in Höhe von EUR 3.000.000,00 bei der UmweltBank zur teilweisen Vorfinanzierung der Anleihe aufgenommen. Dieses Darlehen wird durch den Emissionserlös zurückgeführt. Die Emittentin erklärt, dass ihr keine Interessenkonflikte, bekannt sind, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

Wertpapierbeschreibung

Diese Wertpapierbeschreibung ist einer von drei Teilen des Wertpapierprospekts für die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe. Sie bildet zusammen mit der Zusammenfassung und dem Registrierungsformular der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG vom 30. September 2022 (einschließlich etwaiger künftiger Nachträge) einen Wertpapierprospekt (nachfolgend auch der „Prospekt“ genannt) gemäß Artikel 6, Absatz 3 der Verordnung (EU) 2017/1129. Die Zusammenfassung, die Wertpapierbeschreibung und das Registrierungsformular (einschließlich etwaiger künftiger Nachträge) sind unter www.ostseeplatz.de hinterlegt

1. Wertpapierspezifische Risikofaktoren

Bei dem aktuell angebotenen Wertpapier handelt es sich um eine Inhaber-Schuldverschreibung (nachfolgend auch Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe genannt), die in 16.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen eingeteilt ist.

Der Erwerb von Wertpapieren ist mit Risiken verbunden. Diese Risiken lassen sich unterteilen in Risiken in Bezug auf die Emittentin und Risiken in Bezug auf die angebotenen Wertpapiere. Im Folgenden werden die aus Sicht der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG (nachfolgend auch „Am Ostseeplatz“, „Emittentin“ oder „Gesellschaft“ genannt, wesentlichen Risikofaktoren in Bezug auf die Wertpapiere beschrieben, die Gegenstand dieses Angebots sind.

Jeder Anleger, der an einem Erwerb der Wertpapiere interessiert ist, muss entscheiden, ob diese Wertpapieranlage angesichts seiner persönlichen Situation für ihn geeignet ist. Insbesondere sollte jeder interessierte Anleger über genügend Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um eine aussagekräftige Einschätzung der Wertpapiere, der Vorteile und Risiken dieser Anlage und der im Wertpapierprospekt enthaltenen Informationen vorzunehmen sowie über ausreichend eigene finanzielle Mittel und Liquidität verfügen, um alle Risiken aus einer Investition in die Wertpapiere tragen zu können.

Die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren sind in die Kategorien „Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibung“ und „Risiko in Bezug auf die Handelbarkeit der Inhaberschuldverschreibung“ unterteilt. Bei den beiden zuerst genannten Risikofaktoren in einer Risikokategorie handelt es sich nach Einschätzung der Emittentin um die wesentlichsten Risikofaktoren.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren ist eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit und über die Wesentlichkeit bzw. auf das Schadensausmaß des jeweiligen Risikos oder des Ausmaßes des potenziellen Verlustes bezüglich dieses Wertpapiers. Die Emittentin ist von Rechts wegen dazu verpflichtet, die Risiken nach den Kategorien „gering“, „mittel“ sowie „hoch“ zu ordnen und entsprechend darzustellen. Diese Wesentlichkeitseinstufung ist in der Beschreibung des jeweiligen Risikofaktors enthalten. Innerhalb der Risikokategorien ist die gewählte Reihenfolge ebenfalls als Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit und über die Wesentlichkeit bzw. Schwere des jeweiligen Risikos des Wertpapiers zu verstehen.

Der Eintritt eines oder mehrerer Risikofaktoren kann sich erheblich nachteilig auf den aktuellen Wert der Wertpapiere, auf die Handelbarkeit der Wertpapiere insgesamt, auf die laufenden Erträge in Form von Zinszahlungen sowie auf das in die Wertpapiere investierte Kapital auswirken und bis schlimmstenfalls hin zum vollständigen Ausfall des in die Wertpapiere investierten Kapitals führen.

Risikofaktoren in Bezug auf die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG als Emittentin des Wertpapiers sind dem Kapitel Risikofaktoren im Registrierungsformular vom 30. September 2022 einschließlich etwaiger Nachträge zu entnehmen. Potenzielle Anleger sollten diese Risikofaktoren berücksichtigen, bevor sie sich für einen Erwerb der Wertpapiere entscheiden.

1.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibung

Kursrisiko

Der Kurs, also der Preis, zu dem die Teilschuldverschreibungen im außerbörslichen Handel der UmweltBank oder ggf. an einem geregelten Markt oder im Freiverkehr gehandelt werden, unterliegt – bedingt durch Veränderungen bei Angebot und Nachfrage – Schwankungen. Auf den Kurs, den die Marktteilnehmer für die Teilschuldverschreibungen als angemessen erachten wirken verschiedene Faktoren ein. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Kurs zeitweilig oder dauerhaft verschlechtert und der Anleger die Teilschuldverschreibungen nur mit einem Kursverlust verkaufen kann. Nachfolgend werden mit der Bonitätsverschlechterung und der Änderung des Marktzinsniveaus die wesentlichsten Faktoren erläutert, die sich aus Sicht der Emittentin negativ auf den Kurs auswirken können.

a) Bonitätsverschlechterung

Bei der hier angebotenen Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe handelt es sich um eine nachrangige besicherte Forderung der Anleger gegen die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ als Emittentin. Bei unerwartet negativem Geschäftsverlauf der Emittentin kann sich der Wert der Anleihe verringern. Es besteht ein Insolvenzrisiko der Emittentin. Dies hätte für den Anleger Verluste bis hin zum Totalverlust seiner Anlage zur Folge. Die Teilschuldverschreibungen unterliegen keinem Einlagensicherungssystem.

b) Änderung des Marktzinsniveaus (Zinsänderungsrisiko)

Der Nominalzins der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe ist für die gesamte Laufzeit auf 3,75 % p. a. festgelegt. Das Zinsänderungsrisiko eines Wertpapiers ergibt sich aus der Ungewissheit über die zukünftigen Veränderungen des Marktzinsniveaus. Der Käufer eines Wertpapiers ist einem Zinsänderungsrisiko in Form eines Kursverlustes ausgesetzt, wenn das Marktzinsniveau steigt und gleichzeitig der Nominalzins seines Wertpapiers fixiert ist. Dieses Risiko wirkt sich grundsätzlich umso stärker aus, je deutlicher der Marktzins ansteigt und je länger die Zinsbindung bei dem Wertpapier ist. Kommt es im Hinblick auf die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe, zu einem Anstieg des Marktzinsniveaus, müssen die Inhaber mit einer Verringerung des Kurswerts rechnen.

Die Wesentlichkeit des Kursverlusttrisikos wird von der Emittentin als hoch eingestuft.

Risiko der Aufnahme anderer weiterer Fremdmittel

Die Emittentin ist berechtigt, weitere Anleihen oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstitel einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten aufzunehmen, die im gleichen Rang mit der angebotenen Inhaberschuldverschreibung stehen. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in die Inhaberschuldverschreibung steigen, weil dadurch die Gesamtverschuldungsquote der Emittentin steigt. Hierdurch könnte die Inhaberschuldverschreibung an Wert verlieren. Eine Veräußerung durch den Anleger vor Ende der Laufzeit könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein. Darüber hinaus steigt das Risiko, dass die Emittentin im Fall der Liquidation oder Insolvenz weitaus weniger Mittel zur Verfügung stehen, die zur Befriedigung der Anleger erforderlich sind.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses

Die Inhaberschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Inhaberschuldverschreibung haben. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleiheinhaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

1.2 Risiko in Bezug auf die Handelbarkeit der Inhaberschuldverschreibung

Eingeschränkte Handelbarkeit bei Verkauf vor Fälligkeit

Die UmweltBank beabsichtigt einen außerbörslichen Handel für die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe anzubieten, um den Anleihehabern einen Verkauf vor Fälligkeit des Wertpapiers zu ermöglichen. Außerbörslicher Handel bedeutet dabei, dass die UmweltBank eine vermittelnde Funktion zwischen Käufer und Verkäufer einnimmt. Voraussetzung für einen Verkauf ist das Vorliegen eines Kaufinteresses eines Dritten. Weder die Emittentin noch die UmweltBank ist zum Selbsteintritt verpflichtet und beabsichtigt einen solchen – auch aufgrund erheblicher rechtlicher Hindernisse – nicht. Es ist möglich, dass sich kein liquider außerbörslicher Handel ergibt, insofern ist die Handelbarkeit der Teilschuldverschreibungen eingeschränkt. Im schlechtesten Fall besteht das Risiko, dass sich Teilschuldverschreibungen aufgrund fehlender Nachfrage nicht verkaufen lassen und somit die Anleihehaber erst bei Fälligkeit des Wertpapiers das investierte Kapital zurückerhalten.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

2. Verantwortliche Personen und allgemeine Informationen

2.1 Verantwortliche Personen

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG (Emittentin), Adalbertstraße 82, 10997 Berlin, Deutschland, übernimmt gemeinsam mit der UmweltBank AG (Anbieterin), Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg, die Verantwortung gemäß § 8 WpPG und Art. 11 Abs. 1 Seite 2 der VO für den Inhalt dieser Wertpapierbeschreibung und erklärt, dass ihres Wissens nach, die Angaben in der Wertpapierbeschreibung richtig sind und dass die Wertpapierbeschreibung keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

2.2 Gegenstand der Wertpapierbeschreibung

Gegenstand dieser Wertpapierbeschreibung ist das Angebot einer Schuldverschreibung (Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe) im Volumen von EUR 16.000.000, eingeteilt in 16.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennwert von je EUR 1.000,00.

2.3 Wichtige Hinweise zur Billigung

- a) Diese Wertpapierbeschreibung vom 30. September 2022 wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) als zuständiger Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt.
- b) Die BaFin billigt diese Wertpapierbeschreibung nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129.
- c) Eine solche Billigung sollte nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieser Wertpapierbeschreibung sind, erachtet werden.
- d) Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Jede Entscheidung hinsichtlich eines Erwerbs des angebotenen Wertpapiers sollte auf Grundlage des gesamten Prospekts getroffen werden.

2.4 Veröffentlichung des Prospekts

Der Wertpapierprospekt, bestehend aus Zusammenfassung, Wertpapierbeschreibung und Registrierungsformular ist auf der Internetseite der Emittentin (www.ostseeplatz.de) veröffentlicht. Gedruckte Exemplare des Wertpapierprospekts werden außerdem während der üblichen Geschäftszeiten (8:00 bis 17:00 Uhr) bei der UmweltBank Aktiengesellschaft, Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg, Deutschland, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten. Diese Wertpapierbeschreibung sollte im Zusammenhang mit dem Registrierungsformular und der Zusammenfassung gelesen werden.

2.5 Zukunftsgerichtete Aussagen

Der Prospekt, einschließlich dieser Wertpapierbeschreibung, enthält zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen oder Ereignisse beziehen und solche in die Zukunft gerichtete Formulierungen wie „glaubt“, „schätzt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „nimmt an“, „prognostiziert“, „beabsichtigt“, „könnte“, oder Formulierungen ähnlicher Art enthalten. Dies gilt insbesondere für Aussagen in dieser Wertpapierbeschreibung über Wachstum, Profitabilität, Liquidität, Aussichten und Strategie der Emittentin, die allgemeinen und branchenspezifischen Marktentwicklungen und technologische Entwicklungen sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Die in dem Prospekt, einschließlich dieser Wertpapierbeschreibung, enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen jedoch Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf Ereignisse beziehen und auf Annahmen basieren, die gegebenenfalls in der Zukunft nicht eintreten werden. Die Emittentin weist darauf hin, dass solche zukunftsgerichteten Aussagen keine Garantie für die Zukunft darstellen; die tatsächlichen Ergebnisse, einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin sowie die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, können wesentlich von denjenigen abweichen, insbesondere negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten Anleger unbedingt die Kapitel „Risikofaktoren“, „Finanzteil“, und „Beschreibung der Geschäftstätigkeit der Emittentin“ im Registrierungsformular vom 15. Juli 2022 lesen, die eine ausführlichere Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Markt, in dem die Emittentin tätig ist, haben. Selbst wenn die tatsächlichen Ergebnisse der Emittentin, einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, sowie die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen mit den zukunftsgerichteten Aussagen in dieser Wertpapierbeschreibung übereinstimmen sollten, kann nicht gewährleistet werden, dass dies auch weiterhin in der Zukunft der Fall sein wird.

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben und an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit sie hierzu nicht gesetzlich verpflichtet ist. Die Verpflichtung nach Artikel 23 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129, im Fall des Eintritts eines wichtigen neuen Umstands, der die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnte, einen Nachtrag zum Prospekt zu veröffentlichen, bleibt unberührt. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können, die im Prospekt erwähnten, zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Darüber hinaus können sich die in der Wertpapierbeschreibung wiedergegebenen zukunftsgerichteten Einschätzungen als unzutreffend herausstellen. Die Emittentin und ihre Vorstände können daher nicht für die zukünftige Richtigkeit der in dieser Wertpapierbeschreibung dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen.

3. Das Angebot

3.1 Gegenstand des Angebots

Gegenstand des Angebots ist die Inhaberschuldverschreibung (Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe) mit einem gesamten Nominalwert von EUR 16.000.000,00, eingeteilt in 16.000 untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen im Nominalwert von je EUR 1.000,00. Die Teilschuldverschreibungen werden „ex Kupon“ gehandelt, d.h. aufgelaufene Zinsansprüche („Stückzinsen“) sind nicht im Kurswert der Teilschuldverschreibungen enthalten. Vorzugsrechte auf die Schuldverschreibung sind nicht vorgesehen. Ein Handel mit gezeichneten, aber noch nicht zugewiesenen Schuldverschreibungen ist ebenfalls nicht vorgesehen. Die Ausgabe der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe erfolgt auf Basis eines Beschlusses vom 30. November 2021, in dem auch die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Emission festgelegt wurden.

Die UmweltBank zeichnet die Inhaberschuldverschreibung und bietet diese anschließend exklusiv ihren Kunden an. Das Angebot richtet sich gleichermaßen an (semi) professionelle Anleger und Privatanleger sowie institutionelle Anleger und beginnt voraussichtlich am 4. Oktober 2022. Kaufaufträge zum Erwerb von Teilschuldverschreibungen können ausschließlich an die UmweltBank, Nürnberg gerichtet werden. Voraussetzung für den Kauf ist ein bestehendes oder zeitgleich mit dem Kaufauftrag durch schriftlichen Depotöffnungsauftrag zu eröffnendem Wertpapierdepot bei der UmweltBank AG, Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg. Kaufaufträge können gemäß den gültigen Depotbedingungen erteilt werden. Die Kaufaufträge werden gemäß § 63 Abs. 10 WpHG als beratungsfreies Geschäft ohne Anlageempfehlung („execution-only“) durchgeführt. Kaufaufträge werden nur angenommen, sofern sie auf den Erwerb von Teilschuldverschreibungen im nominalen Gegenwert von mindestens EUR 3.000,00, entsprechend mindestens drei Teilschuldverschreibungen, gerichtet sind. Die nachträgliche Reduktion eines Kaufauftrages durch den Käufer ist ausgeschlossen. Die Zuteilung erfolgt nach der zeitlichen Reihenfolge des Zuganges vollständiger Kaufaufträge. Die UmweltBank behält sich vor, Aufträge nach freiem Ermessen zurückzuweisen. Eine Zurückweisung oder eine Ausführung eines Teils des Kaufauftrags als sogenannte „Teilausführung“ (Reduktion) von Aufträgen ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Können aufgrund des verbleibenden Angebotsvolumens zeitgleich eingegangene Kaufaufträge zwar einzeln, aber nicht zusammengenommen erfüllt werden, entscheidet die UmweltBank nach freiem Ermessen über die Zuteilung, wobei es in diesem Fall theoretisch auch bei dem zuletzt zum Zuge kommenden Auftrag zu einer Teilausführung (Reduktion) kommen könnte. Sollte also nur ein Teil des gewünschten Kaufbetrags verfügbar sein, wird der Kaufauftrag entsprechend nur anteilig ausgeführt. Bei einer Reduktion des Kaufbetrags wird dem Käufer bei Abrechnung lediglich der reduzierte Betrag belastet. Hat der Anleger, den für den Kauf der Teilschuldverschreibungen erforderlichen Betrag bereits auf sein Depotverrechnungskonto bei der UmweltBank überwiesen, verbleibt der durch die Reduktion zu viel überwiesene Betrag auf dem bei der UmweltBank geführten Depotverrechnungskonto des Anlegers. Eine Rückerstattung des zu viel überwiesenen Betrages kann der Anleger jederzeit selbst in Auftrag geben.

Das Angebot endet – vorbehaltlich einer vorzeitigen Beendigung aufgrund vollständiger Platzierung oder aufgrund einer im freien Ermessen der UmweltBank getroffenen Entscheidung zur Schließung des Angebots – spätestens mit dem Ablauf der Gültigkeit des dem Angebot zugrundeliegenden Wertpapierprospekts am 29. September 2023. Die Lieferung der zugewiesenen Schuldverschreibungen erfolgt unverzüglich nach Bezahlung des vollständigen Kaufpreises als Depotgutschrift. Die Depotgutschrift der erworbenen Schuldverschreibungen wird durch die UmweltBank AG, Nürnberg, abgewickelt. Mit der Depotgutschrift erhält der Erwerber einen Miteigentumsanteil an der bei der Clearstream Banking AG hinterlegten Globalurkunde. Die Abrechnung und Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgen grundsätzlich Zug um Zug zwei Bankarbeitstage nach Abschluss des Kaufs. Damit ergibt sich bei einem frühestmöglichem Erwerb am 4. Oktober 2022 ein frühestmöglicher Liefertermin am 6. Oktober 2022. Der Kauf der Teilschuldverschreibungen wird durch eine Wertpapierabrechnung bestätigt, die zwei Bankarbeitstage nach Erwerb postalisch zugesandt wird.

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe wird zu einem Preis von 102,00 % angeboten. Somit ist beispielsweise beim Erwerb von zehn Schuldverschreibungen, die einen Gesamtnennbetrag von 10.000,00 Euro ergeben, ein Betrag von 10.200,00 Euro zu zahlen. Für den Erwerb fallen keine weiteren Kosten an. Bei Erwerb ab dem 1. Oktober 2022 sind jedoch Stückzinsen zu entrichten. Der Anleger erhält am 1. Oktober 2023 die Zinszahlung 3,75 % (für den Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023). Einen Zinsanspruch hat er jedoch erst ab Wertstellung des Kaufes der Teilschuldverschreibungen (zwei Bankarbeitstage nach Kauf). Daher muss der Anleger Stückzinsen für den Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum Beginn des Zinsanspruches entrichten.

Zur Berechnung des Stückzinsbetrages geht man wie folgt vor. Zunächst werden die Anzahl der Tage vom 1. Oktober 2022 bis zum Vortag des Beginns des Zinsanspruches durch 365 bzw. 366, sofern ein Schaltjahr in den Zinsberechnungszeitraum fällt, dividiert. Das Ergebnis multipliziert mit dem Zinssatz von 3,75 % ergibt die Stückzinsen. Die Stückzinsen multipliziert mit dem Kaufbetrag (Nennwert) ergeben den zu entrichtenden Stückzinsbetrag.

Beispiel

Kaufbetrag: 10.000,00 € (Nennwert)

Beginn des Zinsanspruchs: 1. Januar 2023

Anzahl der Zinstage: 92

Stückzinsen: $92 / 365 \times 3,75 \% = 0,9452\%$

Zu entrichtender Stückzinsbetrag: $10.000,00 \text{ €} \times 0,9452 \% = 94,52 \text{ €}$

Zinsgutschrift am 1. Oktober 2023: $10.000,00 \text{ €} \times 3,75 \% = 375,00 \text{ €}$

Nach Beendigung der Emission beabsichtigt die UmweltBank einen außerbörslichen Handel für die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe anzubieten. Außerbörslicher Handel bedeutet, dass die UmweltBank eine vermittelnde Funktion zwischen Käufer und Verkäufer einnimmt. Voraussetzung für einen Verkauf ist das Vorliegen eines Kaufinteresses eines Dritten. Die UmweltBank ist nicht zum Selbsteintritt verpflichtet und beabsichtigt einen solchen nicht.

3.2 Voraussichtlicher Zeitplan für das Angebot

30. September 2022	Billigung der Wertpapierbeschreibung und der Zusammenfassung; Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der UmweltBank
4. Oktober 2022	Voraussichtlicher Beginn des Angebots
6. Oktober 2022	Frühester Liefertermin für die erworbenen Teilschuldverschreibungen. Die Lieferung der erworbenen Teilschuldverschreibungen erfolgt spätestens zwei Bankarbeitstage nach Kauf.
29. September 2023	Spätester Termin der Beendigung des Angebots (Ablauf der Gültigkeit des Wertpapierprospekts)
13. Oktober 2023	Spätester Termin für die Bekanntgabe des Ergebnisses auf der Internetseite der UmweltBank

3.3 Verkaufsbeschränkungen

Die Emittentin hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten zu registrieren oder ein Kaufangebot in den Vereinigten Staaten durchzuführen. Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten registriert. Die Teilschuldverschreibungen dürfen in den Vereinigten Staaten weder angeboten noch verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, sofern nicht ein Befreiungstatbestand von den Registrierungs- und Mitteilungspflichten des US-amerikanischen Wertpapier- und Börsenrechts erfüllt ist und nicht alle weiteren anwendbaren US-amerikanischen Rechtsvorschriften eingehalten werden. Der Verkauf im Vereinigten Königreich unterliegt ebenfalls Beschränkungen.

Die Emittentin gewährleistet, dass sie mit Ausnahme von Deutschland, in allen Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums, welche die Verordnung (EU) 2017/1129 („Prospektverordnung“) umgesetzt haben (jeweils ein „Relevanter Mitgliedsstaat“), die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe nicht anbieten wird. Ausgenommen hiervon sind Angebote der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe unter den folgenden Ausnahmen der Prospektverordnung in den relevanten Mitgliedsstaaten, die diese Ausnahmen umgesetzt haben: (i) Angebote an qualifizierte Anleger, (ii) Angebote an weniger als 150 natürliche oder juristische Personen pro Mitgliedsstaat (die nicht qualifizierte Anleger sind) oder (iii) Angebote unter allen anderen Umständen, die unter Art. 1 Abs. 4 der Prospektverordnung fallen, soweit ein solches Angebot der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe keinen Prospekt nach Art. 1 der Prospektverordnung erfordert.

3.4 Übernahmevertrag

Die UmweltBank AG, Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg, übernimmt frühestens mit Zinslaufbeginn 16.000 Teilschuldverschreibungen im Nominalwert von EUR 16.000.000,00 zu einem Kurs von 97,00 % von der Emittentin auf eigene Rechnung und bietet diese ihren Kunden exklusiv zum Kauf an. Die Differenz zwischen Übernahmekurs und Nominalwert verbleibt bei der UmweltBank AG. Die Zahlung an die Emittentin erfolgt mit Übernahme der Teilschuldverschreibungen. Voraussetzung für die Emissionsübernahme ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) gebilligter und veröffentlichter Wertpapierprospekt. Der Emittentin fließt mit Zeichnung der gesamte Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 15.520.000,00 zu. Die UmweltBank beabsichtigt, die übernommenen Teilschuldverschreibungen öffentlich zum Kauf anzubieten. Sofern die Teilschuldverschreibungen nicht komplett veräußert werden können, bleiben diese im Bestand der UmweltBank AG. Der Vertrag, der die Emissionsübernahme regelt, wurde am 25. Januar 2022 abgeschlossen.

3.5 Allgemeine und besondere Angaben über die Anleihe

Form, Währung, Verbriefung und Lieferung der Anleihe

Die Teilschuldverschreibungen werden nach deutschem Recht in Euro begeben und lauten auf den Inhaber. Erwerber erhalten Miteigentumsanteile an einer bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn hinterlegten Globalurkunde in Girosammelverwahrung. Die gemäß § 801 Abs. 1 S. 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist für die Teilschuldverschreibung ist auf fünf Jahre verkürzt. Die Teilschuldverschreibungen werden „ex Kupon“ gehandelt, d.h. aufgelaufene Zinsansprüche („Stückzinsen“) sind nicht im Kurswert der Teilschuldverschreibungen enthalten.

Sowohl die Lieferung als auch die Bedienung der Teilschuldverschreibungen erfolgt über die depotführende Stelle und die Clearstream Banking AG. Die Abrechnung und Lieferung der Teilschuldverschreibungen, die im Rahmen des Angebots erworben wurden, erfolgt grundsätzlich Zug um Zug zwei Bankarbeitstage nach Abschluss des Erwerbsgeschäftes. Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgt mittels Einbuchung der Teilschuldverschreibungen in das Kundendepot bei der UmweltBank (Kaufaufträge zum Erwerb von Teilschuldverschreibungen im Rahmen des Angebots können ausschließlich an die UmweltBank, Nürnberg gerichtet werden. Für den Kauf wird zudem eine Konto- und Depotverbindung bei der UmweltBank benötigt). Damit ergibt sich bei einem frühestmöglichen Erwerb am 4. Oktober 2022 ein frühestmöglicher Liefertermin am 6. Oktober 2022.

WKN und ISIN

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A30VH34

Wertpapierkennnummer (WKN): A30VH3

Anteil am Liquidationserlös

Im Fall der Auflösung, der Liquidation oder der Insolvenz der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG oder eines Vergleichs oder eines anderen der Abwendung der Insolvenz dienenden Verfahrens gegen die Emittentin erhalten die Inhaber der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe erst dann eine Zahlung, wenn alle anderen vorrangigen Verbindlichkeiten der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG vollständig erfüllt worden sind.

Informations-, Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe gewährt den Inhabern der Teilschuldverschreibungen keine Informations-, Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte.

Zinssatz

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe wird bezogen auf seinen jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrag während der gesamten Laufzeit vom 1. Oktober 2022 (einschließlich) bis zum Rückzahlungstermin 1. Oktober 2032 (ausschließlich) mit 3,75 % per annum verzinst. Die Zinsen sind am 1. Oktober eines jeden Jahres für das vergangene Jahr zahlbar, erstmalig zum 1. Oktober 2023. Die fälligen Zinsansprüche verjähren mit Ablauf des dritten auf das Jahr ihrer Fälligkeit folgenden Jahres (§§ 195, 199 BGB). Neben diesen gesetzlichen Regelungen unterliegt die Gültigkeitsdauer der Zinszahlung keinen spezifischen Regelungen.

Fälligkeit und Rückzahlung

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 1. Oktober 2022 und endet mit Ablauf des 30. September 2032. Es besteht weder für die Emittentin noch die Anleiheinhaber ein ordentliches Kündigungsrecht. Jedoch besteht gemäß § 8 der Anleihebedingungen ein außerordentliches Kündigungsrecht. Die Rückzahlung wird über die Zahlstelle (UmweltBank AG) abgewickelt. Die Emittentin wird die Teilschuldverschreibungen am 1. Oktober 2032 zu 100,00 % des Nennbetrages von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung zzgl. der bis zum Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen zurückzahlen.

Rendite

Die Rendite ist die sogenannte Effektivverzinsung der Anleihe und ist ein Maß für den Gesamterfolg der Anleiheinvestition. Diese hängt von der Verzinsung und dem Ausgabekurs, der Haltedauer und der Laufzeit, den Transaktionskosten sowie der steuerlichen Situation des Anlegers ab. Die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen beträgt 3,75 % per annum nominal. Erwirbt man die Anleihe zum Nennwert, d.h. zu einem Kurs von 100,00 % und hält diese bis zur Fälligkeit, entspricht die Rendite der Nominalverzinsung in Höhe von 3,75 % p. a. Beträgt der Kurs bei Erwerb der Anleihe über 100,00 %, so ist folglich die Rendite geringer als die Nominalverzinsung, da die Zinszahlung bezogen auf den Nennwert erfolgt. Bei einem Angebotspreis von 102,00 % entspricht die Vorsteuerrendite (Bruttorendite) 3,53 % p.a. Die jeweilige tatsächliche Rendite lässt sich erst am Ende der Laufzeit bzw. bei Veräußerung bestimmen.

Ratingverfahren

Es wurde weder für die Emittentin ein Rating zur Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit noch ein Emis-sionsrating in Bezug auf die angebotene Schuldverschreibung durchgeführt.

Repräsentation und Anlegervertretung

In gesetzlich geregelten Fällen (Schuldverschreibungsgesetz) kann eine Versammlung der Gläubiger der Schuldverschreibung (Gläubigerversammlung) einberufen werden. Zur gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Rechte können die Gläubiger der Schuldverschreibung einen gemeinsamen Vertreter bestellen. Ein gemeinsamer Vertreter wurde bislang nicht bestellt.

Ermächtigung und Beschluss zur Schaffung der Wertpapiere

Die Ausgabe der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe erfolgt auf Basis eines Beschlusses vom 30. November 2021, in dem auch die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Emission festgelegt wurden. Der Gesellschafter hat dem Beschluss zugestimmt. Das Angebot richtet sich gleichermaßen an (semi) professionelle Anleger und Privatanleger sowie geeignete Gegenparteien. Das Angebot erfolgt seitens der UmweltBank gemäß § 63 Abs. 10 WpHG als beratungsfreies Geschäft ohne Anlageempfehlung und ohne Angemessenheitsprüfung für den jeweiligen Kunden.

Termin für die Neuemission

Termin für die Neuemission ist der Tag, an dem die von den Vorständen der Emittentin unterschriebene Globalurkunde bei Clearstream hinterlegt wird und die effektiven Stücke der Schuldverschreibung an die Emittentin ausgehändigt werden. Das voraussichtliche Datum der Hinterlegung der Globalurkunde bei Clearstream ist der 20. September 2022. Der voraussichtliche Angebotsbeginn der Anleihe ist der 4. Oktober 2022. Die buchmäßige Lieferung der im Rahmen des Angebots bezogenen Teilschuldverschreibungen erfolgt grundsätzlich Zug um Zug, spätestens zwei Bankarbeitstage nach Abschluss des Kaufs. Während der Angebotsfrist können die Schuldverschreibungen zu den in diesem Prospekt genannten Bedingungen durch die Anleger erworben werden. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Angebots wird die Emittentin dies auf ihrer Internetseite www.ostseeplatz.de veröffentlichen.

Übertragbarkeit

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe ist in Teilschuldverschreibungen eingeteilt; diese Teilschuldverschreibungen sind jederzeit frei übertragbar.

Börsenzulassung und Notierungseinbeziehung

Eine Börsenzulassung bzw. Notierung im geregelten Markt oder im Freiverkehr ist derzeit nicht geplant. Die UmweltBank beabsichtigt nach Beendigung des Angebots einen außerbörslichen Handel für die Teilschuldverschreibungen anzubieten, behält sich jedoch vor, die Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt oder im Freiverkehr einer Börse zuzulassen. Der außerbörsliche Handel beginnt unmittelbar nach Beendigung dieses Angebots, sofern und solange nicht die Zulassung in einem geregelten Markt oder dem Freiverkehr erfolgt ist. Analog zum Börsenhandel können Kunden Kauf- und Verkaufsaufträge erteilen. Dabei können sie ein Limit – d.h. einen maximalen Kurs bei Kauf bzw. einen Mindestkurs bei Verkauf – angeben. Die Gültigkeit des Auftrags kann bis zu drei Monaten betragen. Die UmweltBank führt Angebot und Nachfrage zusammen. Voraussetzung für einen Verkauf ist das Vorliegen eines Kaufinteresses eines Dritten. Weder die Emittentin noch die UmweltBank ist zum Selbsteintritt verpflichtet. Es ist möglich, dass sich kein liquider Sekundärmarkt ergibt, insofern ist die Handelbarkeit der Teilschuldverschreibungen eingeschränkt. Im schlechtesten Fall besteht das Risiko, dass sich Teilschuldverschreibungen aufgrund eines zu geringen Handelsvolumens nicht verkaufen lassen.

Bekanntmachungen, Zahl-, Anmelde- und Berechnungsstellen

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe betreffende Mitteilungen werden im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der UmweltBank (www.umweltbank.de/anlegen/gruene-anleihen) veröffentlicht. Zahl-, Anmelde- und Berechnungsstelle ist die UmweltBank Aktiengesellschaft, Nürnberg. Die Berechnung der Zinszahlungsansprüche sowie etwaiger Stückzinsen erfolgt durch die UmweltBank AG.

3.6 Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin übernimmt die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erhalten haben.

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Wertpapierprospekts in der Bundesrepublik Deutschland für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibung durch die UmweltBank AG (LEI: 529900POEO7KMKWM0A53), Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg die unter diesem Wertpapierprospekt emittierte Schuldverschreibung verkauft, zu, solange dieser Wertpapierprospekt gültig ist (voraussichtlich bis zum 29. September 2023). Ausschließlich der UmweltBank AG, Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg wurde die Verwendung dieses Wertpapierprospekts bereits gestattet.

Sonstige Finanzintermediäre bedürfen der Zustimmung zur Verwendung durch die Emittentin. Die Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibung durch Finanzintermediäre erfolgen kann, gilt voraussichtlich bis zum 29. September 2023, solange dieser Wertpapierprospekt gültig ist.

Die Zustimmungserklärung zur Verwendung dieses Wertpapierprospekts steht unter den Bedingungen, dass dieser Wertpapierprospekt potenziellen Anleger nur zusammen mit sämtlichen bis zur Übergabe veröffentlichten Nachträgen übergeben wird und bei der Verwendung dieses Wertpapierprospekts jeder Finanzintermediär sicherstellt, dass er alle anwendbaren Gesetze und Rechtsvorschriften beachtet.

Weitere klare und objektive Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist oder die für die Verwendung relevant sind, gibt es nicht.

Informationen zu weiteren Finanzintermediären, denen die Verwendung des Prospektes im Rahmen der erteilten Zustimmung ausdrücklich gestattet wird, werden unverzüglich auf der Internetseite der Emittentin (www.ostseeplatz.de) veröffentlicht. Erfolgt ein Angebot der Schuldverschreibung durch einen Finanzintermediär, wird dieser Finanzintermediär potenzielle Anleger zum Zeitpunkt des Angebots über die Bedingungen des Angebots unterrichten.

4. Interessen beteiligter Personen an dem Angebot

An der Realisierung der Emission und dem Angebot der Anleihe der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG sind, wie bei Projekten dieser Art üblich, unterschiedliche Gesellschaften und Personen mit verschiedenen Interessen beteiligt. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die positive wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin und in der Folge die ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesen Teilschuldverschreibungen das gemeinsame Hauptinteresse darstellt, so lassen sich dennoch Kollisionen verschiedener Interessen nicht völlig ausschließen. Ein Interessenkonflikt könnte sich dadurch ergeben, dass Herr Degenhardt (Vorstandsmitglied) und Frau Kalepky (Aufsichtsratsvorsitzende) Mitglieder im Aufsichtsrat der begeno16 eG sind. Die begeno16 eG ist eine junge Berliner Baugenossenschaft. Auftrag der begeno16 eG ist die Planung, Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnquartieren für breite Schichten der Bevölkerung. Somit verfolgt die begeno16 eG einen ähnlichen Ansatz wie die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG. Im Zuge der Vergabe von Projekten stehen demnach die begeno16 eG und die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG in Konkurrenz. Aufgrund der Personenidentität von Herrn Degenhardt und Frau Kalepky könnten sich dadurch Interessenkonflikte ergeben.

Im Folgenden sind die aus Sicht der Emittentin wesentlichen Interessen der an der Emission beteiligten Personen und Gesellschaften aufgeführt.

Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG als Emittentin:

Adalbertstraße 82, 10997 Berlin

Vorstand: Till Degenhardt, Richard Schmitz

- Das Interesse der Emittentin liegt in der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte.
- Ein weiteres Interesse ergibt sich aus der erfolgreichen Platzierung der Teilschuldverschreibungen.
- Ebenso besteht ein Interesse an der ordnungsgemäßen Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen.

UmweltBank Aktiengesellschaft als emissionsbegleitende Bank, Kreditgeberin, Zahlstelle, Anbieterin der Teilschuldverschreibungen:

Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg

Vorstand: Goran Bašić, Jürgen Koppmann, Heike Schmitz

- Im Rahmen der Position als emissionsbegleitende Bank besteht das Interesse der UmweltBank AG in der erfolgreichen Platzierung der Teilschuldverschreibungen.
- Des Weiteren besteht als emissionsbegleitende Bank das Interesse darin, die Abwicklung der Emission ordnungsgemäß zu gestalten.
- Weiteres Interesse besteht darin, dass die Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin ordnungsgemäß erfüllt werden, um Reputationsschäden zu vermeiden.
- Daneben erhält die UmweltBank AG von der Emittentin für die beratende Tätigkeit bei der Umsetzung des Projektes in eine vermarktungsfähige Kapitalanlage sowie für die Unterstützung bei der Prospekteinreichung bei der BaFin entsprechende Entgelte.
- Als Funktion der Kreditgeberin hat die UmweltBank AG Interesse an der Rückführung der Zwischenfinanzierung.
- Als Anbieterin der Teilschuldverschreibung besteht das Interesse der UmweltBank darin, den Kunden eine Investition in ein festverzinsliches Wertpapier zu ermöglichen.
- In diesem Zusammenhang besteht auch das Interesse den Kunden einen Verkauf zu einem marktadäquaten Kurs zu ermöglichen sowie die Sicherstellung der Handelbarkeit der Teilschuldverschreibungen. Die UmweltBank erhält aus dem Handel der Teilschuldverschreibung entsprechende Entgelte.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Interessen der Emittentin und der Anbieterin und es ergeben sich nach Kenntnis der Emittentin und der Anbieterin keine weiteren tatsächlichen oder potenziellen Interessenskonflikte mit an dem Angebot beteiligten Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

5. Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses und Kosten des Angebots

5.1 Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Der nach Deckung der Emissionskosten (siehe 5.2) verbleibende Nettoemissionserlös in Höhe von EUR 15.300.000,00 soll dafür verwendet werden, die unternehmerische Strategie der Emittentin weiter fortzusetzen. Die Emissionskosten von EUR 220.000,00 werden von der Emittentin selbst getragen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG plant die Mittel aus dieser Anleihe für Investitionen unter anderem in folgendes Projekt zu verwenden. Die Höhe der geplanten Investitionen steht noch nicht abschließend fest. Den über den Emissionserlös hinausgehenden Kapitalbedarf deckt die Emittentin über Eigenkapital und / oder die Aufnahme von Darlehen.

1. Projekt Gartenfeld

Grundstücks- und Projektentwicklungsfinanzierung eines Quartiers in Berlin-Spandau.

Geplantes Vorhaben: 389 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten

Geplante Investition der Emittentin für das gesamte Vorhaben

(inklusive bereits erfolgter Investitionen) ca.: EUR 90.000.000,00.

Um bereits entstandenen Liquiditätsbedarf zu decken hat die Emittentin ein Darlehen in Höhe von EUR 3.000.000,00 bei der UmweltBank zur teilweisen Vorfinanzierung der Anleihe aufgenommen. Dieses Darlehen wird durch den Emissionserlös zurückgeführt.

5.2 Emissionserlös und Kosten des Angebots

Der der Emittentin zufließende Nettoemissionserlös ergibt sich aus dem Bruttoemissionserlös aus dem Verkauf der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe zu einem Kurs von 97,00 % an die UmweltBank abzüglich der mit der Emission verbundenen Kosten. Als der Emission direkt zurechenbare sonstige Kosten sind aus der Sicht der Emittentin die Kosten des Billigungsverfahrens, die Kosten für die Erstellung des Prospekts, die Kosten für die Beratung hinsichtlich der Ausgestaltung sowie Erstellung der Anleihebedingungen und das Handelsstellen- und Zahlstellenentgelt.

Das maximale Emissionsvolumen der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe beträgt EUR 16.000.000. Durch die Zeichnung der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe zu einem Kurs von 97,00 % durch die UmweltBank ergibt sich ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 15.520.000,00. Werden hiervon die geschätzten Emissionskosten in Höhe von EUR 220.000 abgezogen, ergibt sich bei gleichzeitig vollständiger Platzierung des Angebots ein maximaler Nettoemissionserlös von EUR 15.300.000,00.

Berechnung des Nettoemissionserlöses

		Höhe der Position in EUR
Emissionsvolumen der Anleihe	EUR	16.000.000
Bruttoemissionserlös	EUR	15.520.000
abzgl. Kosten Beratung hinsichtlich der Ausgestaltung sowie Erstellung der Anleihebedingungen	EUR	100.000
abzgl. Kosten Prospekterstellung und Billigungsverfahren	EUR	120.000
Nettoemissionserlös	EUR	15.300.000

6. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

Nachfolgende Darstellungen betreffend die steuerlichen Konsequenzen aus dem vorliegenden Anleiheangebot gelten ausschließlich für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die die Teilschuldverschreibungen in ihrem Privatvermögen halten. Die dargestellten Konsequenzen gelten daher weder für Körperschaften noch für Anleger, die die Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten oder die in Deutschland nicht oder nur beschränkt steuerpflichtig sind.

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats der Anleger und die Steuergesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland als Gründungsstaat der Emittentin könnten sich auf die Erträge aus den Teilschuldverschreibungen auswirken.

Jedem Interessenten wird vor einem Erwerb der Teilschuldverschreibungen empfohlen, sich von seinem persönlichen Steuerberater beraten zu lassen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen

Der Anleger, dem die Erträge aus der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe zuzurechnen sind, erzielt Einnahmen aus Kapitalvermögen, die zu dem Zeitpunkt zu versteuern sind, zu dem sie ihm zufließen (Zuflussprinzip). Von allen Einnahmen aus Kapitalvermögen wird seit dem 1. Januar 2009 insgesamt ein Sparerpauschbetrag in Höhe von bis zu EUR 801,00 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 1.602,00) abgezogen. Die zufließenden Zinszahlungen unterliegen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer. Alternativ kann der Inhaber der Teilschuldverschreibungen für seine gesamten Kapitaleinkünfte zur Einkommensteuerveranlagung optieren. Dann wird auf die Zinszahlungen sein persönlicher Einkommensteuersatz angewendet.

Veräußerung oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen

Die Veräußerungen der Teilschuldverschreibungen durch den Anleger und auch die Rückzahlung durch die Emittentin unterliegen mit dem Veräußerungsgewinn bzw. -verlust grundsätzlich der Besteuerung als Einkünfte aus Kapitalvermögen und damit der Abgeltungsteuer.

Vornahme des Steuerabzugs

Die Verantwortung für die Einbehaltung und Abführung der Steuer obliegt der Zahlstelle. Während des Zeitraums des Angebots übt die Emittentin die Funktion der Zahlstelle selbst aus, übernimmt also die Verantwortung für den Einbehalt der Steuer. Die einbehaltene Steuer wie auch der Solidaritätszuschlag werden im Zeitpunkt der Auszahlung der Erträge durch die Zahlstelle auf Rechnung der Inhaber der Teilschuldverschreibungen an die Finanzverwaltung überwiesen. Bei Auszahlung wird die Kapitalertragsteuer in Höhe der geltenden Abgeltungsteuer von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer erhoben. Dies gilt auch für Gewinne aus der Veräußerung oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen.

7. Anleihebedingungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG mit Sitz in Berlin begibt eine Anleihe zu folgenden Bedingungen:

§ 1 Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Verwahrung

- 1) Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG (die „Emittentin“) begibt auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 16.000.000 (die „Anleihe“). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 16.000 Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (der „Nennbetrag“).
- 2) Die Schuldverschreibungen sind durch eine oder mehrere auf den Inhaber lautende Globalurkunde(n) (jeweils eine „Globalurkunde“) ohne Zinsscheine verbrieft.
- 3) Die Globalurkunde(n) ist / sind mit der eigenhändigen Unterschrift sämtlicher Vorstandsmitglieder der Emittentin versehen. Den Inhabern der Schuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu; sie haben keinen Anspruch auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen.
- 4) Die Globalurkunde(n) wird / werden von der oder für die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn oder ihrem/ihren jeweiligen Funktionsnachfolger („Clearstream“) verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen, die in der / den Globalurkunde(n) verbrieft sind, erfüllt sind.

§ 2 Rang

Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber den jeweiligen Schuldverschreibungsinhabern (jeder von ihnen ein „Anleihegläubiger“), und mit allen anderen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, soweit nicht diesen anderen Verbindlichkeiten durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird.

§ 3 Verzinsung und Rückzahlung

- 1) Die Schuldverschreibungen sind über die gesamte Laufzeit in Höhe ihres Nennbetrages mit 3,75 % p.a. zu verzinsen.
- 2) Die Zinsen werden jährlich berechnet und sind entsprechend Absatz 3) zu bezahlen. Die Zinszahlungen erfolgen durch die Zahlstelle.
- 3) Die Verzinsung beginnt am 1. Oktober 2022 (einschließlich) und endet am 1. Oktober 2032 (ausschließlich). Die Zinsläufe beginnen jeweils am 1. Oktober eines Jahres (einschließlich) und enden am 1. Oktober des Folgejahres (ausschließlich) (der „Zinslauf“). Zinszahlungstag ist jeweils der erste Geschäftstag nach Ablauf eines Zinslaufes.
- 4) Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage von 365 Tagen bzw. 366 Tagen (Schaltjahr) berechnet (Methode act. / act.).
- 5) Die Emittentin wird die Teilschuldverschreibungen am 1. Oktober 2032 zu 100,00 % des Nennbetrages zzgl. der bis im letzten Zinslauf aufgelaufenen Zinsen zurückzahlen.

§ 4 Sicherheitenstruktur

- 1) Die Emittentin schließt mit der UmweltBank AG, Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg als Sicherheitentreuhänderin (die „Sicherheitentreuhänderin“) einen Sicherheitentreuhandvertrag zu Gunsten der Anleihehaber. Nach Maßgabe des Sicherheitentreuhandvertrages werden Sicherheiten, welche für die Sicherheitentreuhänderin zur Absicherung der Parallelverpflichtung (wie in Abs. 2 definiert) bestellt worden sind, von dieser zugleich auch treuhänderisch für die Anleihehaber zur indirekten Absicherung sämtlicher bestehender, künftiger und bedingter Zahlungsansprüche, die den jeweiligen Anleihehabern gegenüber der Emittentin aus der Anleihe zustehen, gehalten und verwahrt.
- 2) Die Emittentin gibt mit Abschluss des Sicherheitentreuhandvertrages gegenüber der Sicherheitentreuhänderin ein abstraktes Schuldanerkenntnis (die „Parallelverpflichtung“) ab. Aufgrund dieser Parallelverpflichtung schuldet die Emittentin zum Tage der jeweiligen Fälligkeit der Sicherheitentreuhänderin dieselben Beträge, die sie auch den Anleihehabern aufgrund der Anleihe schuldet. Die Sicherheitentreuhänderin ist somit durch diese Parallelverpflichtung berechtigt, Zahlung von der Emittentin aus eigenem Recht und nicht als Vertreterin der Anleihehaber zu verlangen. Eine mehrfache Inanspruchnahme der Emittentin aus der Anleihe und der Parallelverpflichtung ist jedoch in jedem Falle ausgeschlossen. Die Sicherheiten gemäß Sicherheitentreuhandvertrag dienen zur Absicherung dieser Parallelverpflichtung und somit mittelbar zur Absicherung der Ansprüche der Anleihehaber gegenüber der Emittentin.
- 3) Eine Verwertung der Sicherheiten durch einzelne Anleihehaber ist ausgeschlossen. Die Anleihehaber bevollmächtigen die Sicherheitentreuhänderin, die aus dem Sicherheitentreuhandvertrag erwachsenden Ansprüche sowie etwaige weitere bzw. darüberhinausgehende bestehende, künftige und bedingte Ansprüche, die den Anleihehabern gegen die Emittentin erwachsen, im Sicherungsfall gemäß § 4 Sicherheitentreuhandvertrag in eigenem Namen geltend zu machen.
- 4) Verwertungserlöse stehen nach Abzug der erforderlichen Auslagen, Kosten, etwaigen steuerlichen Haftungsansprüchen und der Vergütung der Sicherheitentreuhänderin gemäß § 3 Sicherheitentreuhandvertrag den Anleihehabern anteilig zu je 1/16.000 je gehaltener Teilschuldverschreibung zu. Verwertungserlöse, die auf bereits fällige Zahlungsansprüche entfallen, hat die Sicherheitentreuhänderin der Zahlstelle in Höhe der fälligen Zahlungsansprüche zur Auszahlung an die betreffenden Anleihehaber unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Erlöse, die auf noch nicht fällige Zahlungsansprüche entfallen, hat die Sicherheitentreuhänderin vorerst einzubehalten und gemäß den weiteren Beschlüssen der Anleihehaber zu verwenden.
- 5) Weitere Details, insbesondere zum Sicherungsfall und zur Verwertung der Sicherheiten richten sich nach den Regelungen des Sicherheitentreuhandvertrages.
- 6) Die im Rahmen der treuhänderischen Verwahrung der Sicherheitentreuhänderin entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich der Vergütung, trägt die Emittentin.

§ 5 Zahlungen

- 1) Die Zahlungen von Zinsen und / oder Rückzahlungen in Bezug auf die Schuldverschreibungen erfolgen von der Emittentin über die Zahlstelle an Clearstream zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Depotbanken zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger.
- 2) Die Emittentin verpflichtet sich, alle nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland an die Zahlstelle zu zahlen, ohne dass, abgesehen von der Beachtung anwendbarer, gesetzlicher Vorschriften (Steuer-, Devisen- und sonstige Normen) von den Anleihegläubigern die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung irgendeiner anderen Förmlichkeit verlangt werden darf.
- 3) Sämtliche Zahlungen der Emittentin über die Zahlstelle an Clearstream befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.
- 4) Zahlungen erfolgen nur an Tagen (außer Samstag und Sonntag), an dem das Trans-European-Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System (TARGET2) geöffnet ist (der „Geschäftstag“). Fällt der Fälligkeitstag einer Zahlung in Bezug auf die Schuldverschreibungen auf einen Tag, der kein Geschäftstag ist, wird die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag bewirkt.
- 5) Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Emittentin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen. Soweit die Emittentin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

§ 6 Zahlstelle

- 1) Die Emittentin hat die UmweltBank AG, Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg als Zahlstelle (die „Zahlstelle“) bestellt.
- 2) Sollten Ereignisse eintreten, die nach Ansicht der Zahlstelle dazu führen, dass sie nicht in der Lage ist, weiterhin als Zahlstelle tätig zu sein, so ist sie berechtigt, ihr Amt niederzulegen. Die Niederlegung wird jedoch erst mit Bestellung einer anderen Bank als Zahlstelle durch die Emittentin wirksam.
- 3) Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Bestellung der Zahlstelle jederzeit zu ändern oder zu beenden und eine andere oder auch eine zusätzliche Zahlstelle zu bestellen. Sie wird jedoch zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten.
- 4) Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel ist von der Emittentin und/oder der Zahlstelle unverzüglich gemäß § 12 der Anleihebedingungen oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger Weise öffentlich bekannt zu geben. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam, wenn die Information vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen und nicht mehr als 60 Tagen erfolgt ist. Dies gilt nicht im Insolvenzfall der Zahlstelle, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird.

- 5) Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin. Sie steht in keinem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern und hat keine Verpflichtungen ihnen gegenüber.

§ 7 Vorlegungsfrist, Verjährung

- 1) Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 bzw. Satz 3 BGB bestimmte Frist für die Vorlegung der oder die gerichtliche Geltendmachung der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen wird auf zwei (2) Jahre verkürzt. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung von Schuldverschreibungen gemäß § 3 beginnt die in § 801 Abs. 1 Satz 1 bzw. Satz 3 BGB bestimmte und gemäß vorstehendem Satz 1 auf zwei (2) Jahre verkürzte Frist am Tag des Wirksamwerdens der Kündigung.
- 2) Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der jeweils maßgeblichen Vorlegungsfrist gemäß Abs. (1) vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.

§ 8 Vorzeitige Kündigung durch Anleihegläubiger

- 1) Das Recht auf ordentliche Kündigung der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen.
- 2) Jeder Anleihegläubiger ist jedoch berechtigt, sämtliche seiner Forderungen aus den Schuldverschreibungen durch außerordentliche Kündigung fällig zu stellen und Rückzahlung zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn:
 - i) die Emittentin weder Anleihekaptial noch Zinsen innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstermin zahlt, oder
 - ii) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt; oder
 - iii) gegen die Emittentin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, welches nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt worden ist oder die Emittentin selbst ein solches Verfahren beantragt oder ihre Zahlungen einstellt oder einen generellen Vergleich mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt; oder
 - iv) die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft vorgenommen wird und diese Gesellschaft an Stelle der Emittentin alle Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt; oder
 - v) die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung einer sonstigen wesentlichen Verpflichtung aus dieser Anleihe unterlässt und die Unterlassung länger als 60 Tage nach Zugang einer entsprechenden schriftlichen Mahnung eines Anleihegläubigers andauert; oder
 - vi) die Emittentin aufgrund des Erlasses eines Gesetzes, einer Verordnung oder einer behördlichen Anordnung in der Bundesrepublik Deutschland an der Erfüllung ihrer gemäß diesen Anleihebedingungen übernommenen Verpflichtungen gehindert wird und diese Lage nicht innerhalb von 90 Tagen behoben wird.

Das Kündigungsrecht erlischt jeweils, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechtes weggefallen ist oder geheilt wurde.

- 3) Eine Kündigung ist vom Anleihegläubiger durch eingeschriebenen Brief an die Adresse der Emittentin zu richten und wird mit Zugang bei dieser wirksam. Der Kündigung muss ein nach deutschem Recht wirksamer Eigentumsnachweis in deutscher Sprache beigelegt sein.

§ 9 Änderung der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger

- 1) Die Anleihegläubiger können entsprechend den §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – „SchVG“) in seiner jeweils gültigen Fassung durch einen Beschluss mit der in Abs. (5) bestimmten Mehrheit Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin zustimmen. Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger sind für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss jedoch nicht begründet werden. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.
- 2) Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe der §§ 9 ff. SchVG oder im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe des § 18 SchVG gefasst.
- 3) Die Anleihegläubiger haben ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung im Zeitpunkt der Stimmabgabe durch einen in Textform gemäß § 126b BGB erstellten Nachweis ihrer Depotbank über den Anleihebesitz sowie durch die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank als Hinterlegungsstelle für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen.
- 4) An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Das Stimmrecht ruht, solange die Schuldverschreibungen der Emittentin oder einem mit ihm verbundenen Unternehmen (§ 271 Abs. 2 des Handelsgesetzbuchs) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht, zu dem im vorstehenden Satz bezeichneten Zweck ausüben.
- 5) Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:
 - i) Veränderung der Fälligkeit, Verringerung oder Ausschluss der Zinsen;
 - ii) Veränderung der Fälligkeit oder Verringerung der Hauptforderung;
 - iii) Nachrang der Forderungen aus den Schuldverschreibungen in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin;
 - iv) Umwandlung oder Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
 - v) Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder Beschränkungen desselben;
 - vi) Ersetzung der Emittentin durch einen anderen Schuldner;
 - vii) Änderung oder Aufhebung von Nebenbestimmungen der Schuldverschreibungen.

In den Fällen i) bis vii) sowie im Falle anderer Änderungen des wesentlichen Inhalts der Anleihebedingungen bedürfen die Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75,0 % der teilnehmenden Stimmrechte („qualifizierte Mehrheit“). Im Übrigen entscheiden die Anleihegläubiger mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte.

- 6) Niemand darf dafür, dass eine stimmberechtigte Person bei einer Gläubigerversammlung oder einer Abstimmung nicht oder in einem bestimmten Sinne stimme, Vorteile als Gegenleistung anbieten, versprechen oder gewähren.
- 7) Wer stimmberechtigt ist, darf dafür, dass er bei einer Gläubigerversammlung oder einer Abstimmung nicht oder in einem bestimmten Sinne stimme, keinen Vorteil und keine Gegenleistung fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

§ 10 Gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger

- 1) Die Anleihegläubiger können jederzeit durch Beschluss mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte zur Wahrnehmung ihrer Rechte nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger (der „Gemeinsame Vertreter“) bestellen. Die Bestellung bedarf der qualifizierten Mehrheit gemäß § 8 Abs. (5), wenn der Gemeinsame Vertreter ermächtigt wird, den in § 9 Abs. (5) Ziff. (i) bis (vii) genannten Änderungen oder anderen Änderungen des wesentlichen Inhalts der Anleihebedingungen zuzustimmen.
- 2) Der Gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, die ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt werden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbstständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der Gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten.
- 3) Der Gemeinsame Vertreter haftet den Anleihegläubigern als Gesamtgläubigern für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben; bei seiner Tätigkeit hat er die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Die Haftung des Gemeinsamen Vertreters kann durch Beschluss der Anleihegläubiger beschränkt werden. Über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Anleihegläubiger gegen den Gemeinsamen Vertreter entscheiden die Anleihegläubiger.
- 4) Der Gemeinsame Vertreter kann von den Anleihegläubigern jederzeit ohne Angabe von Gründen durch Beschluss mit einfacher Mehrheit abberufen werden.
- 5) Der Gemeinsame Vertreter kann von der Emittentin verlangen, alle Auskünfte zu erteilen, die erforderlich sind, damit der Gemeinsame Vertreter die ihm übertragenen Aufgaben erfüllen kann.
- 6) Die durch die Bestellung eines Gemeinsamen Vertreters entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich einer angemessenen Vergütung des Gemeinsamen Vertreters, trägt die Emittentin.

§ 11 Anwendbarkeit des SchVG

Im Übrigen finden auf Beschlüsse der Anleihegläubiger und die Bestellung eines Gemeinsamen Vertreters die Regelungen des SchVG in seiner jeweils geltenden Fassung Anwendung.

§ 12 Bekanntmachungen

- 1) Alle Bekanntmachungen, die die Schuldverschreibungen betreffen, erfolgen, soweit gesetzlich erforderlich, im Bundesanzeiger. Ansonsten erfolgen die Bekanntmachungen auf der Internetseite der Emittentin und/oder der Zahlstelle.
- 2) Die Bekanntmachungen gelten mit dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.

§ 13 Begebung weiterer Schuldtitel

- 1) Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung (abweichend ggf. nur der Tag der ersten Zinszahlung) im Rahmen weiterer Anleiheemissionen in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Schuldverschreibungen eine einheitliche Anleihe bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen.
- 2) Die Begebung weiterer Anleihen, die mit den Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale verfügen, sowie die Begebung von anderen Schuldtiteln bleiben der Emittentin ebenfalls unbenommen.

§ 14 Schlussbestimmungen

- 1) Jeder Gläubiger von Schuldverschreibungen, der diese über Clearstream hält, darf in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Gläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage schützen oder geltend machen: (i) Er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Gläubigers enthält, (b) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind und (c) bestätigt, dass die Depotbank gegenüber der Clearstream eine schriftliche Erklärung abgegeben hat, die die vorstehend unter (a) und (b) bezeichneten Informationen enthält; oder (ii) auf jede andere Weise, die im Land der Geltendmachung prozessual zulässig ist. Im vorstehenden bezeichnet „Depotbank“ jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Kreditinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrgeschäft zu betreiben und bei dem der Gläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich der Clearstream.
- 2) Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 3) Erfüllungsort ist Berlin.
- 4) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus den Schuldverschreibungen oder im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Berlin.
- 5) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder unwirksam oder nicht durchsetzbar werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit oder die Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen bzw. nicht durchsetzbaren Bestimmung soll, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck dieser Anleihebedingungen zum Zeitpunkt der Begebung der Schuldverschreibungen entsprechende Regelung gelten. Unter Umständen, unter denen sich diese Anleihebedingungen als unvollständig erweisen, soll eine ergänzende Auslegung, die dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entspricht, unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Interessen der beteiligten Parteien erfolgen.

8. Sicherheitentreuhandvertrag

zwischen der

UmweltBank AG
Laufertorgraben 6
90489 Nürnberg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg
unter der Registernummer HRB 12678

- nachfolgend die „**Treuhänderin**“ -

und der

Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG
Adalbertstraße 82
10997 Berlin
eingetragen im Genossenschaftsregister-Nr. 577 B, Amtsgericht Charlottenburg

- nachfolgend die „**Emittentin**“ -

Präambel

Die Emittentin projiziert, baut und vermietet mehrere Immobilien in Berlin. Die Emittentin beabsichtigt, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 16.000.000 (die „Anleihe“) zu begeben. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 16.000 Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (der „Nennbetrag“). Details zur Emission und den Ausstattungsmerkmalen der Anleihe sind in den jeweils gültigen Anleihebedingungen geregelt. Die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Sicherheitentreuhandvertrags geltenden Anleihebedingungen sind als Anlage 1) beigefügt. Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (einzeln und gemeinsam die „Anleihegläubiger“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu.

§ 1 Treuhandverhältnis

- (1) Die Treuhänderin verpflichtet sich gegenüber der Emittentin, eine Sicherheitentreuhand entsprechend der Regelungen dieses Treuhandvertrages zu übernehmen.
- (2) Die Emittentin verpflichtet sich, eine nachrangige nicht-vollstreckbare Grundschuld in Höhe von EUR 16.000.000,00 zugunsten der Treuhänderin auf dem Grundstück eingetragen im Grundbuch von Berlin-Wedding, Amtsgericht Mitte, Blatt 31919, Flur 59, Flurstück 237 (die „Sicherheit“) zu bestellen.
- (3) Die Treuhänderin verwahrt diese treuhänderisch für die Anleihegläubiger. Etwaig vorgehende zu Gunsten der Treuhänderin eingetragene Grundschulden dürfen nicht zugunsten eines anderen Grundschuldgläubigers abgetreten werden.
- (4) Die gemäß § 1 Abs. 2 bezeichnete Sicherheit wird von der Treuhänderin treuhänderisch zu Gunsten der jeweiligen Anleihegläubiger verwahrt und dienen zur Absicherung sämtlicher Zahlungsansprüche, die den jeweiligen Anleihegläubigern gegenüber der Emittentin aus den Schuldverschreibungen zustehen.

§ 2 Einziehungsbefugnis

Andere Verfügungen über die genannte Sicherheit darf die Emittentin nur mit Zustimmung der Treuhänderin treffen.

§ 3 Verwertung der Sicherheit

Kommt die Emittentin mit Zahlungen aus der Anleihe in Verzug, so können die Anleihegläubiger die Verwertung der Sicherheit beschließen und die Treuhänderin mit der Durchführung der Verwertung beauftragen. In diesem Fall hat die Treuhänderin der Emittentin den Verwertungsauftrag mitzuteilen und die Verwertung für den Fall anzudrohen, dass der Treuhänderin nicht innerhalb von 30 Tagen die Erfüllung aller fälligen Zahlungsverpflichtungen nachgewiesen wird. Die Treuhänderin wird dann die Sicherheit in einem Umfang verwerten, der unter Berücksichtigung der Regelungen zur Erlösverteilung einen Ausgleich der rückständigen Zahlungsverpflichtungen erwarten lässt. Das Verfahren zur Beschlussfassung der Anleihegläubiger ist in den Anleihebedingungen und im Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen geregelt.

§ 4 Erlösverteilung

- (1) Erlöse aus der Verwertung der Sicherheit stehen den jeweiligen Anleihegläubigern im Verhältnis der von ihnen gehaltenen Anleihen zu dem gesamten Anleihevolumen zu.
- (2) Erlöse aus der Verwertung der Sicherheit, die auf bereits fällige Zahlungsansprüche entfallen, hat die Treuhänderin der Zahlstelle in Höhe der fälligen Zahlungsansprüche zur Auszahlung an die betreffenden Anleihegläubiger zur Verfügung zu stellen.
- (3) Erlöse aus der Verwertung der Sicherheit, die auf noch nicht fällige Zahlungsansprüche entfallen, hat die Treuhänderin vorerst einzubehalten und gemäß den weiteren Beschlüssen der Anleihegläubiger zu verwenden.

§ 5 Parallelverpflichtung

- (1) Ungeachtet der sonstigen Bestimmungen dieses Vertrags gibt die Emittentin getrennt und unabhängig von den Rechten der Anleiheinhaber hiermit folgendes abstraktes Schuldanerkenntnis (die „Parallelverpflichtung“) ab: Die Emittentin schuldet der Sicherheitentreuhänderin unwiderruflich und unbedingt stets solche Beträge zum Tage der jeweiligen Fälligkeit, welche sie auch den Anleiheinhabern aufgrund der Anleihe schuldet. Diese Parallelverpflichtung räumt der Sicherheitentreuhänderin ein eigenes unabhängiges Recht ein, Zahlungen von der Emittentin zu verlangen.
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass:
 - a) jede Zahlung, die die Anleiheinhaber erhalten und endgültig behalten dürfen, auch in gleichem Maße die Forderung der Sicherheitentreuhänderin aus der Parallelverpflichtung reduziert
 - b) jede Zahlung, die die Sicherheitentreuhänderin aus der Parallelverpflichtung erhält und endgültig behalten darf, auch in gleichem Maße die Forderungen der Anleiheinhaber reduziert
 - c) die Parallelverpflichtung nicht zu einer mehrfachen Inanspruchnahme der Emittentin führen soll.
- (3) Zweck der Parallelverpflichtung ist es, der Sicherheitentreuhänderin einen direkten Anspruch gegen die Emittentin zu gewähren, der durch die in diesem Vertrag genannte Sicherheit gesichert ist.

§ 6 Vergütung

- (1) Im Sicherungsfall erhält die Treuhänderin eine Vergütung in Höhe von 1,00 % des erzielten Verwertungserlöses. Diese Vergütung schuldet die Emittentin, wobei die Treuhänderin berechtigt ist, sich hinsichtlich dieses Vergütungsanspruchs vorrangig vor den Anleihegläubigern aus den Verwertungserlösen zu befriedigen.
- (2) Außerdem ist die Treuhänderin berechtigt, Ersatz der Auslagen zu verlangen, die ihr durch die Erfüllung ihrer Pflichten nach diesem Vertrag entstehen, insbesondere auch soweit sie hierzu Dritte zu marktüblichen Konditionen beauftragt. Den Auslagenersatz schuldet die Emittentin, wobei die Treuhänderin berechtigt ist, sich hinsichtlich dieses Auslagenersatzanspruchs vorrangig vor den Anleihegläubigern aus den Verwertungserlösen zu befriedigen.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Vereinbarung unterliegt deutschem Recht.
- (2) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Nürnberg.
- (3) Die Treuhänderin handelt mit banküblicher Sorgfalt. Sie haftet gegenüber den Anleihegläubigern und den anderen Vertragsparteien aus bzw. in Zusammenhang mit diesem Sicherheitentreuhandvertrag nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- (4) Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, lässt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Parteien vereinbaren, unwirksame Bestimmungen durch Regelungen zu ersetzen, die in wirksamer Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält.

Berlin, den 08.09.2022

gez.

Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG

Nürnberg, den 08.09.2022

gez.

UmweltBank AG



Registrierungsformular

gemäß Artikel 6 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2017/1129 in Verbindung mit Artikel 7 und Anhang 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980

der

Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG

vom

30. September 2022

Ein Registrierungsformular, das zuvor gebilligt wurde, bleibt für die Verwendung als Bestandteil eines Prospekts 12 Monate (voraussichtlich bis zum 29. September 2023) nach seiner Billigung gültig. Das Ende der Gültigkeitsdauer eines solchen Registrierungsformulars hat keine Auswirkungen auf die Gültigkeit eines Prospekts, dessen Bestandteil es ist.

Inhaltsverzeichnis

1. Risiken in Bezug auf die Emittentin	3
1.1 Risiko in Bezug auf umwelt- und sozialpolitische Umstände.....	3
1.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin.....	4
1.3 Risiko in Bezug auf interne Kontrolle.....	5
2. Verantwortliche Personen	6
3. Billigung, Veröffentlichung und Gültigkeit des Registrierungsformulars	6
4. Allgemeine Angaben.....	7
4.1 Zukunftsgerichtete Aussagen.....	7
4.2 Einsichtnahme von Dokumenten	8
5. Allgemeine Informationen über die Emittentin	8
5.1 Juristischer und kommerzieller Name.....	8
5.2 Handelsregistereintragung.....	8
5.3 Sitz, Rechtsform, Gründung, Rechtsordnung, Dauer und Geschäftsjahr.....	8
5.4 Zielsetzung, Gegenstand und Zweck	8
5.5 Wichtige Ereignisse aus jüngster Zeit.....	9
5.6 Abschlussprüfer	9
5.7 Bekanntmachungen, Zahl- und Anmeldestelle	9
6. Beschreibung der Geschäftstätigkeit der Emittentin	9
6.1 Haupttätigkeitsbereiche	9
6.2 Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin.....	10
6.3 Wettbewerbsumfeld.....	10
6.4 Rechtsstreitigkeiten.....	10
6.5 Jüngste Entwicklung und Ausblick.....	10
6.6 Veränderung der Finanz- und Ertragslage.....	10
6.7 Veränderung der Schulden- und Finanzierungsstruktur	11
7. Wesentliche Verträge.....	11
8. Angaben über die Organe der Emittentin.....	11
8.1 Allgemeines.....	11
8.2 Mitglieder des Vorstandes.....	13
8.3 Mitglieder des Aufsichtsrates.....	13
9. Finanzteil.....	15
9.1 Bilanz 2021	15
9.2 Gewinn- und Verlustrechnung 2021.....	17
9.3 Kapitalflussrechnung 2021.....	19
9.4 Anhang zum Jahresabschluss 2021.....	20
9.5 Bestätigungsvermerk der Abschlussprüfer 2021	27
9.6 Bilanz 2020	29
9.7 Gewinn- und Verlustrechnung 2020	31
9.8 Kapitalflussrechnung 2020	33
9.9 Anhang zum Jahresabschluss 2020	34
9.10 Bestätigungsvermerk der Abschlussprüfer 2020	41

1. Risiken in Bezug auf die Emittentin

Im Folgenden werden die aus Sicht der **Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG** (nachfolgend auch „Am Ostseeplatz“, „Emittentin“ oder „Gesellschaft“ genannt) wesentlichen Risikofaktoren in Bezug auf die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG beschrieben. Der Eintritt eines oder mehrerer Risikofaktoren kann sich erheblich nachteilig auf die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG auswirken.

Vor der Entscheidung, Wertpapiere der Emittentin zu kaufen, sollten Anleger die nachfolgend dargestellten Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin sorgfältig lesen. Sollte sich eines der nachfolgend dargestellten Risiken verwirklichen, kann dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die allgemeine Lage der Emittentin haben.

Die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren sind in die Kategorien „Risiken in Bezug auf umwelt- und sozialpolitische Umstände“, „Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin“ und „Risiko in Bezug auf interne Kontrolle“ unterteilt. Bei den beiden zuerst genannten Risikofaktoren in einer Risikokategorie handelt es sich nach Einschätzung der Emittentin um die wesentlichsten Risikofaktoren. Zudem ist die Emittentin dazu verpflichtet, die Risiken zusätzlich nach der Wesentlichkeitseinstufung „gering“, „mittel“ sowie „hoch“ darzustellen. Insoweit ist bei jeder Risikobeschreibung eine Wesentlichkeitseinstufung der Emittentin in die Kategorien „gering“, „mittel“ sowie „hoch“ zu finden. Innerhalb der Risikokategorien ist die gewählte Reihenfolge ebenfalls als Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit und über die Bedeutung bzw. Schwere des jeweiligen Risikos oder des Ausmaßes der potenziellen Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin zu verstehen.

Nachfolgend sind nur die Risikofaktoren dargestellt, die für die Emittentin wesentlich und spezifisch sind. Daneben sollten Anleger vor einem Kauf von Wertpapieren der Emittentin die in der Wertpapierbeschreibung für die jeweiligen Wertpapiere beschriebenen Risikofaktoren, die nach Ansicht der Emittentin für diese Wertpapiere spezifisch und wesentlich sind, beachten. Potenzielle Käufer sollten zudem berücksichtigen, dass alle beschriebenen Risiken zusammenwirken und sich dadurch gegenseitig verstärken können.

1.1 Risiko in Bezug auf umwelt- und sozialpolitische Umstände

Coronavirus (COVID-19)

Aufgrund des Virus Sars-Cov2 (Coronavirus) und der damit verbundenen Pandemie wurden zur Verhinderung der weiteren Verbreitung des Virus weltweit verschiedenen Maßnahmen getroffen, die sich zum Teil stark einschränkend auf die Wirtschaft ausgewirkt haben und immer noch auswirken. Auch die Emittentin ist von diesen Einschränkungen tangiert. Die Hauptrisiken für die Emittentin aus den Maßnahmen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie bestehen in möglichen Bauverzögerungen durch den krankheitsbedingten Ausfall von Mitarbeitern. Darüber hinaus sind weitere durch Corona bedingte Preisanstiege bei Baurohstoffen sowie Lieferengpässe für Komponenten, die für die Umsetzung der entsprechenden Immobilienprojekte der Emittentin benötigt werden, nicht auszuschließen. Mittelfristig kann die Corona-Krise außerdem zu Mietrückständen, Mietminderungen und im schlimmsten Fall zu Leerständen führen. Die COVID-19-Pandemie kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen. Sollte eines oder mehrere der beschriebenen Ereignisse eintreten, würde dies zu Verlusten bei der Emittentin führen. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihehaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

1.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

Das Portfolio der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ besteht im Wesentlichen aus Wohnimmobilien. Die Emittentin erzielt im Wesentlichen Mieteinnahmen.

Kostenrisiko

Bei der Entwicklung von Immobilienprojekten besteht die Möglichkeit, dass die Kosten höher ausfallen als geplant. Dieses Risiko besteht speziell bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen. Hier bestehen nicht vorhersehbare Einflussgrößen, wie insbesondere die Gesteungskosten für Ankauf, Umbau, Modernisierung und/oder Neubau sowie die Dauer der beabsichtigten Maßnahmen. Beispielsweise kam es durch hohe Nachfrage und Lieferengpässe in jüngster Vergangenheit zu hohen Preissteigerungen bei Rohstoffen für den Bau von Immobilien. Solche Kostensteigerungen können im Immobilienbereich nur im begrenzten Maße durch höhere Mietpreise bzw. durch entsprechende Erträge kompensiert werden. Reichen die Erträge nicht aus, um die gestiegenen Kosten zu decken, führt dies zu Verlusten bei der Emittentin. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleiheinhaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als hoch eingestuft.

Risiko der Zinsentwicklung von Finanzierungen

Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant bzw. als bei der Entscheidung für die Durchführung des Immobilienprojekts jeweils angenommen. Dies kann zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen auf das Immobilienprojekt führen. Außerdem können höhere Zinsaufwendungen bei Anschlussfinanzierungen bestehender Darlehen nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfrist entstehen. Die Emittentin hat zum 31. Dezember 2021 Darlehen in Höhe von insgesamt rund 68 Mio. Euro. Dadurch besteht das Risiko, dass der gesamte Kapitaldienst (Zins und Tilgung aller Darlehen) nicht oder nicht wie vereinbart erbracht werden kann. Dies würde zu einer Insolvenz der Emittentin führen und könnte somit die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleiheinhaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als hoch eingestuft.

Risiko einer Verzögerung

Es besteht auch das Risiko, dass sich die Fertigstellung der zu entwickelnden bzw. zu revitalisierenden Immobilien aus diversen Gründen, nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, z. B. wenn erforderliche Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht oder nicht rechtzeitig erteilt werden oder Rohstoffe nicht verfügbar sind. Dies kann zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeiten, zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei einem Immobilienprojekt, aber auch zu erhöhten Baukosten, Vertragsstrafen und zu Schadenersatzansprüchen von Dritten gegen die jeweiligen Projektverantwortlichen und im schlimmsten Fall zu einem Scheitern des Bauvorhabens führen. Ergeben sich dadurch höhere Aufwendungen als Einnahmen führt dies zu einem Verlust bei der Emittentin. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleiheinhaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

Risiko des Abschlusses von Bankfinanzierungen

Es ist möglich, dass Immobilienprojekte neben den Investitionsmitteln der Emittentin auch durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insbesondere Bankfinanzierungen, finanziert werden. Diese Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass entsprechende und für die Durchführung des Entwicklungsvorhabens erforderliche Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang erlangt werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten führen. In der Folge kann die Immobilienentwicklung möglicherweise nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihehaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

Risiko aus Sicherheiten der Bankfinanzierungen

Es besteht das Risiko, dass Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge (z.B. Bankkredite) nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können. Dies kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber (z.B. Banken) oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Fremdfinanzierungsverträge führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung einer Immobilie kommen. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht genügend Einnahmen erzielt. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihehaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

Leerstandsrisiko

Bei der Vermietung von Immobilien besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass das zu vermietende Objekt aufgrund von mangelndem Mietinteresse nicht oder unter den von der Emittentin geplanten Mietpreisen vermietet werden kann. Entsprechend können dadurch geringere Mieteinnahmen entstehen. Die Investition in das jeweils betroffene Immobilienprojekt könnte sich entsprechend wirtschaftlich negativ entwickeln. Übersteigen die Kosten die Einnahmen, führt dies zu Verlusten bei der Emittentin. Dies könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihehaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als gering eingestuft.

1.3 Risiko in Bezug auf interne Kontrolle

Schlüsselpersonen

Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig, insbesondere von Herrn Till Degenhardt (Vorstand) und Herrn Richard Schmitz (Vorstand). Die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin hängt wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement der zuvor genannten Personen ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin – insbesondere bei der Realisierung von neuen Immobilienprojekten – auswirken. Würde beispielsweise ein Immobilienprojekt scheitern, zu dem bereits eine Finanzierung steht, würden Aufwendungen ohne entsprechende Einnahmen entstehen. Dies könnte zu erheblichen Verlusten bei der Emittentin führen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihehaber erheblich gefährden, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Wesentlichkeit dieses Risikofaktors wird von der Emittentin als mittel eingestuft.

2. Verantwortliche Personen

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG, Adalbertstraße 82, 10997 Berlin, Deutschland, übernimmt die Verantwortung gemäß § 8 Wertpapierprospektgesetz (WpPG) und Art. 11 Abs. 1 S. 2 der Verordnung (EU) 2017/1129 für den Inhalt dieses Registrierungsformulars und erklärt hiermit, dass die Angaben im Registrierungsformular ihres Wissens nach richtig sind und dass das Registrierungsformular keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

3. Billigung, Veröffentlichung und Gültigkeit des Registrierungsformulars

- a. Das Registrierungsformular wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) als zuständige Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt.
- b. Die BaFin hat dieses Registrierungsformular nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt.
- c. Eine solche Billigung sollte nicht als Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Registrierungsformulars ist, erachtet werden.

Erfolgt die Billigung des Registrierungsformulars durch die BaFin wird dieses unverzüglich auf der Internetseite der Emittentin (www.ostseeplatz.de) veröffentlicht. Gedruckte Exemplare des Registrierungsformulars werden ab diesem Zeitpunkt während der üblichen Geschäftszeiten bei der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG, Adalbertstr. 82, 10997 Berlin, Deutschland, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Sobald erstmals auf Grundlage des Registrierungsformulars Wertpapiere öffentlich angeboten oder zum Handel an einem organisierten Markt zugelassen werden sollen und eine Wertpapierbeschreibung und eine Zusammenfassung, die gemäß Artikel 6 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2017/1129 zusammen mit dem Registrierungsformular einen vollständigen Prospekt bilden, von der BaFin gebilligt worden sind, werden diese anderen Einzeldokumente in der gleichen Form erhältlich sein.

Das Registrierungsformular stellt ausschließlich den Stand zum Datum seiner Billigung dar. Es ist für einen Zeitraum von zwölf Monaten ab dem Tag der Billigung gültig (voraussichtlich bis zum 29. September 2023) und ist um die ggf. gemäß Artikel 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 erforderlichen Nachträge zu ergänzen. Dieses Registrierungsformular entspricht den Anforderungen eines Registrierungsformulars für Nichtdividendenwerte für Kleinanleger (Anhang VI der Verordnung (EU) 2019/980 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129).

Das Registrierungsformular stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zur Zeichnung oder zum Kauf von Wertpapieren der Emittentin dar. Es ist nicht als Empfehlung zu verstehen, dass Empfänger dieses Registrierungsformulars Wertpapiere der Emittentin zeichnen oder kaufen sollen. Niemand ist von der Emittentin autorisiert worden, über die in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Bestätigungen hinaus Informationen oder Bestätigungen abzugeben. Wenn solche Informationen oder Bestätigungen dennoch abgegeben werden, darf auf diese nicht in der Weise vertraut werden, als ob die Emittentin diese autorisiert hätte.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieses Registrierungsformular enthält zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf Tatsachen und Ereignisse zum Datum dieses Registrierungsformulars oder historische Tatsachen oder Ereignisse beziehen und solche Formulierungen wie „glaubt“, „schätzt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „nimmt an“, „prognostiziert“, „beabsichtigt“, „könnte“ oder „plant“, oder Formulierungen ähnlicher Art enthalten. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Registrierungsformular über Wachstum, Profitabilität, Liquidität, Aussichten und Strategie der Emittentin, die allgemeinen und branchenspezifischen Marktentwicklungen und technologische Entwicklungen sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die Emittentin ausgesetzt ist.

Die in diesem Registrierungsformular enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen jedoch Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf Ereignisse beziehen und auf Annahmen basieren, die gegebenenfalls in der Zukunft nicht eintreten werden. Die Emittentin weist darauf hin, dass solche zukunftsgerichteten Aussagen keine Garantie für die Zukunft darstellen; die tatsächlichen Ergebnisse, einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin sowie die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, können wesentlich von denjenigen abweichen, insbesondere negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten Anleger unbedingt die Kapitel „Risikofaktoren“, „Finanzteil“ und „Beschreibung der Geschäftstätigkeit der Emittentin“ einschließlich des Abschnitts „Jüngste Entwicklung und Ausblick“ lesen, die eine ausführlichere Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Markt, in dem die Emittentin tätig ist, haben. Selbst wenn die tatsächlichen Ergebnisse der Emittentin einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, sowie die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen mit den zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Registrierungsformular übereinstimmen sollten, kann nicht gewährleistet werden, dass dies auch weiterhin in der Zukunft der Fall sein wird.

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben und an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit sie hierzu nicht gesetzlich verpflichtet ist. Tritt nach der Billigung des Registrierungsformulars ein wichtiger neuer Umstand ein oder wird eine wesentliche Unrichtigkeit oder eine wesentliche Ungenauigkeit festgestellt, die die im Registrierungsformular enthaltenen Informationen betrifft und die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen können, so ist spätestens zum Zeitpunkt der Wertpapierbeschreibung und der Zusammenfassung ein Nachtrag zum Registrierungsformular zur Billigung vorzulegen. Die Emittentin und ihre Geschäftsführung können daher nicht für die zukünftige Richtigkeit der in diesem Registrierungsformular dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen.

4.2 Einsichtnahme von Dokumenten

Während der Gültigkeitsdauer des Registrierungsformulars (voraussichtlich bis zum 29. September 2023) können Kopien der folgenden Dokumente während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Emittentin und auf der Website der Emittentin (www.ostseeplatz.de) eingesehen werden:

- Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG,
- die geprüften Jahresabschlüsse der Genossenschaft nach Handelsgesetzbuch („HGB“) für die jeweils am 31. Dezember 2020 und 2021 endenden Geschäftsjahre,
- die geprüften Kapitalflussrechnungen für die jeweils am 31. Dezember 2020 und 2021 endenden Geschäftsjahre

Zukünftige Jahresabschlüsse sowie ggf. unterjährige Zwischenberichte der Emittentin werden auf der Internetseite der Emittentin (www.ostseeplatz.de) bereitgestellt, sind im Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) öffentlich zugänglich und können in den Geschäftsräumen der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

5. Allgemeine Informationen über die Emittentin

5.1 Juristischer und kommerzieller Name

Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG (juristisch)
Ostseeplatz (kommerziell)

5.2 Handelsregistereintragung

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG ist eingetragen unter:
Berlin, Genossenschaftsregister-Nr. 577 B
Die Rechtsträgererkennung (Legal Entity ID) der Emittentin lautet:
529900W600OSTESO4404

5.3 Sitz, Rechtsform, Gründung, Rechtsordnung, Dauer und Geschäftsjahr

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG mit Sitz Adalbertstraße 82, 10997 Berlin, Deutschland, Tel. +49 / (0) 30 / 419 357 82, wurde am 15. November 2000 unter dem Namen Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ in der Rechtsform der eG nach deutschem Recht in der Bundesrepublik Deutschland gegründet. Der Eintrag in das Genossenschaftsregister erfolgte am 15. November 2000 im Genossenschaftsregister unter der Nr. 577 B. Die für die Emittentin maßgebliche Rechtsordnung ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland. Die Dauer der Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit festgelegt. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Die Internetseite der Emittentin lautet www.ostseeplatz.de. Angaben auf der Internetseite der Ostseeplatz sind nicht Teil des Prospektes, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

5.4 Zielsetzung, Gegenstand und Zweck

Zweck der Emittentin ist gemäß § 2 der Satzung der Genossenschaft die Förderung und Betreuung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Emittentin kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetrieb, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

5.5 Wichtige Ereignisse aus jüngster Zeit

Der Kriegsausbruch in der Ukraine sowie die noch immer andauernden Corona-Pandemie stellen mit ihren sozialen und ökonomischen Folgen eine immense gesellschaftliche Herausforderung dar. Bereits jetzt sorgen hohe Energiepreise, Sanktionen gegen Russland, Rohstoffengpässe und die steigenden Inflationsraten für eine Wirtschaftskrise und behindern den nach der Corona-Pandemie benötigten Aufschwung. Zusätzlich haben die hohe Inflation und die Folgen des Kriegs in der Ukraine die Finanzstabilität vieler Unternehmen und Privatpersonen verschlechtert. Nicht nur die steigenden Preise für Rohstoffe, sondern auch die höheren Finanzierungskosten durch weiter steigende Zinsen erhöhen den Druck zusätzlich. Trotz der skizzierten Folgen steigen insbesondere die Immobilienpreise immer weiter, wodurch die Möglichkeit eines Preisrückgangs für Immobilien zunimmt. Die Zinsen sind in den letzten Monaten in Deutschland sehr stark gestiegen. Möglicherweise können dadurch auch bestehende Kredite durch Anschlussfinanzierungen ins Wanken gebracht werden. Zurzeit werden die Immobilienpreise durch knappe Angebotsbedingungen und anhaltende Nachfrage gestützt. Allerdings könnte der abrupte Anstieg der Realzinsen, also der Nominalzinsen abzüglich der Inflation, zu Preiskorrekturen führen. Die Preisentwicklung kann noch über Jahre weitergehen. Ob und wann die Preise sinken, kann nicht prognostiziert werden. Nach Einschätzung der Emittentin gibt es darüber hinaus keine jüngsten Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

5.6 Abschlussprüfer

Der Abschlussprüfer der Gesellschaft ist der Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V., Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin. Der Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. hat die in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellten Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

5.7 Bekanntmachungen, Zahl- und Anmeldestelle

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen satzungsgemäß unter dem Namen der Emittentin. Bekanntmachungen, die durch Gesetz oder Satzung in einem öffentlichen Blatt zu erfolgen haben, werden im Internet unter www.ostseeplatz.de veröffentlicht. Die offenlegungspflichtigen Unterlagen der Rechnungslegung werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Veröffentlichung des Registrierungsformulars oder von Nachträgen zu diesem Registrierungsformular oder zu Prospekten, die sich aus diesem Registrierungsformular und weiteren Einzeldokumenten zusammensetzen, erfolgt durch Veröffentlichung unter der Internetadresse der Emittentin (www.ostseeplatz.de) und der UmweltBank AG (www.umweltbank.de/anlegen/gruene-anleihen). Außerdem werden diese Dokumente in gedruckter Form zur kostenlosen Ausgabe an das Publikum bei der UmweltBank AG bereitgehalten. Alle Bekanntmachungen, die Wertpapiere der Emittentin betreffen, erfolgen, soweit gesetzlich erforderlich, im Bundesanzeiger. Zahl- und Anmeldestelle ist die UmweltBank AG, Nürnberg.

6. Beschreibung der Geschäftstätigkeit der Emittentin

6.1 Haupttätigkeitsbereiche

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG errichtet Wohnhäuser mit innovativen Konzepten, um ihren Mitgliedern guten und preiswerten Wohnraum anzubieten. Außerdem erwirbt sie bestehende Wohngebäude mit demselben Zweck und entzieht diese dem spekulativen Markt. In den letzten Jahren hat sie ihr Tätigkeitsfeld auch auf Geschäftsgebäude ausgeweitet. Im Fokus steht hier das gute Leben und Arbeiten in der Innenstadt. Als genossenschaftliche Eigentümer:innen können die Mitglieder basisdemokratisch aktiv an der Gestaltung der Genossenschaft und ihrer persönlichen Wohn- und Arbeitswelt mitwirken.

Die Emittentin kann grundsätzlich Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften und betreuen. Bei der Umsetzung achtet sie auf eine effiziente Energieversorgung und den Einsatz nachhaltiger Baustoffe. Darüber hinaus setzt sich die Ostseeplatz eG seit ihrer Gründung dafür ein, langfristig gute und bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Die Emittentin erzielt im Wesentlichen Mieteinnahmen.

Der wachsende Bestand reicht von der ersten Wohnanlage am Ostseeplatz über gemeinschaftliche Hausprojekte in Kreuzberg und Friedrichshain bis hin zu einem siebengeschossigen und ausgezeichneten Holzhaus in Wedding. Neben den grundlegenden genossenschaftlichen Werten wie Gleichheit, Solidarität und Demokratie sind der Emittentin vor allem Vielfalt, Selbstverantwortung und das Interesse an anderen Menschen wichtig. Mit genossenschaftlichem Wohnen stabilisiert die Ostseeplatz eG insbesondere innerstädtische Quartiere und wirkt der Gentrifizierung entgegen.

Immobilienbestand der Ostseeplatz eG zum Zeitpunkt der Prospekterstellung

Name des Objekts	Lage des Objekts	Einheiten (Nutzfläche)
Ostseeplatz	Prenzlauer Berg, Berlin	228 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten (13.500 qm)
Schreinerstraße	Friedrichshain, Berlin	19 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit (1.640 qm)
Kulmer Straße	Schöneberg, Berlin	10 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten (1.125 qm)
Waldekiez (15 Altbauten)	Kreuzberg, Berlin	183 Wohneinheiten und 9 Gewerbeeinheiten (15.200 qm)
Stargarder Straße	Prenzlauer Berg, Berlin	28 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten (2.900 qm)
Friedelstraße	Neukölln, Berlin	19 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten (2.709 qm)
Lynarstraße	Wedding, Berlin	98 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten (6.670 qm)
Rigaer Straße	Friedrichshain, Berlin	18 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit (1.625 qm)
Blücherstraße	Kreuzberg, Berlin	28 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit (2.403 qm)

6.2 Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin

Zur Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin wird neben dem Eigenkapital unter anderem der Emissionserlös der Anleihe der Wohnungsbaugenossenschaft Ostseeplatz eG verwendet, die Gegenstand dieses Wertpapierprospektes ist. Darüber hinaus plant die Emittentin weitere Darlehen zur Finanzierung ihrer Tätigkeiten aufzunehmen. Die weitere Darlehensaufnahme kann unter anderem über die UmweltBank AG erfolgen.

6.3 Wettbewerbsumfeld

In den Ballungsräumen und Metropolen steigt weiterhin der Neubaubedarf vor allem für Wohnzwecke. Dies gilt insbesondere für den Großraum und die Innenstadt von Berlin. Aufgrund der langjährigen Erfahrung in diesem Markt und der guten Bonität kann die Emittentin auch in mittleren und guten Wohnlagen innerhalb der Stadt guten Wohnraum zu sozialen Bedingungen anbieten. Die Emittentin vermietet nach dem Kostenprinzip. Die Marktposition der Emittentin erlaubt es, eine Vielzahl von Wohnungen auch in Neubauten mit deutlich geringeren Genossenschaftsanteilen als die Konkurrenz anzubieten. Damit wird auch sozial Schwächeren der Verbleib in der Innenstadt ermöglicht.

6.4 Rechtsstreitigkeiten

Es gibt keine etwaigen staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate stattfanden und die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

6.5 Jüngste Entwicklung und Ausblick

Die Chancen und Risiken der zukünftigen Geschäftsentwicklung liegen in der Veränderung der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklung der Immobilienmärkte, der Kapitalmärkte und der Konjunktur. Am Immobilienmarkt sind in den letzten Jahren die Preise rasant gestiegen. Dies betrifft sowohl Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen als auch Mieten im Mietwohnungsbau. Insbesondere in Ballungsgebieten wie Berlin, dem Haupttätigkeitsbereich der Ostseeplatz eG, ist nach wie vor ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum festzustellen, so dass von einer anhaltenden Nachfrage auszugehen ist. Auf der Insel Gartenfeld in der Spandauer Siemensstadt in Berlin entsteht unter anderem deshalb ein neues Stadtquartier, um weiter langfristig gute und bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Anfang 2020 hat die Ostseeplatz eG auf dem Areal zwei größere Baugrundstücke für rund 400 Wohnungen erworben. Die Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ gehört zu der Planungsgemeinschaft und ist an der Quartiersentwicklung beteiligt. Der Baubeginn für das Projekt „Gartenfeld“ ist für Ende 2024 geplant und die Fertigstellung für Mitte 2026.

6.6 Veränderung der Finanz- und Ertragslage

Seit dem letzten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 gab es keine wesentlichen Veränderungen in der Finanz- und Ertragslage der Emittentin. Darüber hinaus gab es seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 keine wesentliche Verschlechterung in den Aussichten der Emittentin.

6.7 Veränderung der Schulden- und Finanzierungsstruktur

Seit dem letzten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 gab es folgende wesentliche Veränderung in der Schulden- und Finanzierungsstruktur: Aufnahme eines Darlehens zur Zwischenfinanzierung der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe in Höhe von 3 Mio. € bei der UmweltBank AG. Davon wurden bislang 3 Mio. € an die Emittentin ausgezahlt. Darüber hinaus gab es seit dem letzten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin.

7. Wesentliche Verträge

Emissionsübernahmevertrag

Die UmweltBank AG, Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg, übernimmt frühestens mit Zinslaufbeginn 16.000 Teilschuldverschreibungen im Nominalwert von EUR 16.000.000,00 zu einem Kurs von 97,00 % von der Emittentin auf eigene Rechnung und bietet diese ihren Kunden exklusiv zum Kauf an. Die Differenz zwischen Übernahmekurs und Nominalwert verbleibt bei der UmweltBank AG. Die Zahlung an die Emittentin erfolgt mit Übernahme der Teilschuldverschreibungen. Voraussetzung für die Emissionsübernahme ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) gebilligter und veröffentlichter Wertpapierprospekt. Der Emittentin fließt mit Zeichnung der gesamte Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 15.520.000,00 zu. Die UmweltBank beabsichtigt, die übernommenen Teilschuldverschreibungen öffentlich zum Kauf anzubieten. Sofern die Teilschuldverschreibungen nicht komplett veräußert werden können, bleiben diese im Bestand der UmweltBank AG. Der Vertrag, der die Emissionsübernahme regelt, wurde am 25. Januar 2022 abgeschlossen.

Sicherheitentreuhandvertrag

Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit der Emission der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe ein Sicherheitentreuhandvertrag geschlossen. Die Emittentin hat sich verpflichtet, eine nachrangige nicht vollstreckbare Grundschuld in Höhe von EUR 16.000.000,00 zugunsten der UmweltBank AG auf dem Grundstück eingetragen im Grundbuch von Berlin-Wedding, Amtsgericht Mitte, Blatt 31919, Flur 59, Flurstück 237 zu bestellen. Die beschriebene Sicherheit wird von der UmweltBank AG treuhänderisch zu Gunsten der jeweiligen Anleihegläubiger verwahrt und dient zur Absicherung sämtlicher Zahlungsansprüche, die den jeweiligen Anleihegläubigern gegenüber der Emittentin aus den Schuldverschreibungen zustehen.

Darlehensverträge

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Emittentin, der Realisierung von Immobilienprojekten, wurden zur Finanzierung verschiedene Darlehensverträge abgeschlossen:

Stand 31. Dezember 2021 (geprüft)

Darlehen	insgesamt in EUR	bis 1 Jahr in EUR	über 1 Jahr in EUR
Gegenüber Kreditinstituten	65.120.070	1.424.004	63.696.066
Gegenüber sonstigen Kreditgebern	3.113.042	123.658	2.989.384

Darüber hinaus gibt es keine wesentlichen Verträge, die nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit abgeschlossen wurden und die dazu führen könnten, dass eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt wird, die für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Wertpapierinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von wesentlicher Bedeutung ist.

8. Angaben über die Organe der Emittentin

8.1 Allgemeines

Die Organe der Gesellschaft sind die Mitgliederversammlung, der Aufsichtsrat sowie der Vorstand. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Genossenschaftsgesetz und in der Satzung der Emittentin geregelt.

Mitgliederversammlung

Die Mitglieder üben ihre Rechte in den Angelegenheiten der Genossenschaft in der Mitgliederversammlung aus. Sie sollen ihre Rechte persönlich ausüben. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Das Stimmrecht von geschäftsunfähigen oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkten natürlichen Personen sowie von juristischen Personen wird durch den gesetzlichen Vertreter, das Stimmrecht von Personengesellschaften durch zur Vertretung ermächtigter Gesellschafter ausgeübt. Die ordentliche Mitgliederversammlung hat innerhalb der ersten sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres stattzufinden. Den Vorsitz der Mitgliederversammlung führt der Vorsitzende des Vorstandes oder sein Stellvertreter. Sofern die Mitgliederversammlung durch den Aufsichtsrat einberufen worden ist, führt ein Mitglied des Aufsichtsrates den Vorsitz. Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht das Genossenschaftsgesetz oder die Satzung eine größere Mehrheit vorschreiben.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte des Vorstandes zu fördern und zu überwachen und sich zu diesem Zweck über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu unterrichten. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern, die von der Mitgliederversammlung gewählt werden. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Die Amtszeit endet mit dem Schluss der Mitgliederversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet.

Vorstand

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen. Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft gemäß den Vorschriften der Gesetze, insbesondere des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft sein. Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von drei Jahren bestellt.

Kein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates der Emittentin

- a. ist oder war während der letzten 5 Jahre neben den in der Tabelle des Kapitels 8.2 offen gelegten Tätigkeiten Mitglied des Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder Partner einer Gesellschaft oder eines Unternehmens außerhalb der Emittentin, die für die Emittentin von Bedeutung sind;
- b. wurde während der letzten 5 Jahre in Bezug auf betrügerische Straftaten schuldig gesprochen;
- c. war während der letzten 5 Jahre als Mitglied des Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans einer Gesellschaft in die Insolvenz, die Insolvenzverwaltung oder Liquidation einer solchen Gesellschaft involviert;
- d. war von öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich Berufsverbände) betroffen.

Alle derzeit im Amt befindlichen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind unter der Adresse der Emittentin, Adalbertstraße 82, 10997 Berlin, erreichbar. Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Emittentin.

Interessenkonflikte

Zum Datum des Registrierungsformulars sind der Emittentin keine Interessenkonflikte für Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates zwischen deren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und ihren sonstigen, etwa auch privaten, Interessen und Verpflichtungen bekannt.

8.2 Mitglieder des Vorstandes

Der Vorstand der Emittentin setzt sich zum Datum des Registrierungsformulars aus zwei Mitgliedern zusammen. Namentlich und mit Benennung ihrer Funktionen sind dies:

Funktionen der Vorstandsmitglieder

	innerhalb der Emittentin	außerhalb der Emittentin
Till Degenhardt	Vorstand	Herr Degenhardt ist Aufsichtsratsmitglied der begeno16 eG. Herr Degenhardt übt bzw. übte darüber hinaus in den letzten fünf Jahren keine weiteren Tätigkeiten außerhalb der Emittentin aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.
Richard Schmitz	Vorstand	Herr Schmitz war von 2016 bis 2019 Vorstand der begeno16 eG. Herr Schmitz übt bzw. übte in den letzten fünf Jahren keine weiteren Tätigkeiten außerhalb der Emittentin aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.

8.3 Mitglieder des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Emittentin setzt sich zum Datum des Registrierungsformulars aus sechs Mitgliedern zusammen. Namentlich und mit Benennung ihrer Funktionen sind dies:

Funktionen der Aufsichtsratsmitglieder

	innerhalb der Emittentin	außerhalb der Emittentin
Jutta Kalepky	Aufsichtsratsvorsitzende	Frau Kalepky ist Aufsichtsratsvorsitzende der begeno16 eG. Frau Kalepky übt bzw. übte darüber hinaus in den letzten fünf Jahren keine weiteren Tätigkeiten außerhalb der Emittentin aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.
Wolfgang Voigt	Stellv. Aufsichtsvorsitzender	Herr Voigt übt bzw. übte in den letzten fünf Jahren keine weiteren Tätigkeiten außerhalb der Emittentin aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.
Burkhard Bartholome	Aufsichtsratsmitglied	Herr Bartholome übt bzw. übte in den letzten fünf Jahren keine weiteren Tätigkeiten außerhalb der Emittentin aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.
Frank Deinert	Aufsichtsratsmitglied	Herr Deinert übt bzw. übte in den letzten fünf Jahren keine weiteren Tätigkeiten außerhalb der Emittentin aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.
Bea Fünfrocken	Aufsichtsratsmitglied	Frau Fünfrocken übt bzw. übte in den letzten fünf Jahren keine weiteren Tätigkeiten außerhalb der Emittentin aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.
Thomas Geister	Aufsichtsratsmitglied	Herr Geister übt bzw. übte in den letzten fünf Jahren keine weiteren Tätigkeiten außerhalb der Emittentin aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.

9. Finanzteil

9.1 Bilanz 2021

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	31.12.2021 in EUR	31.12.2020 in EUR	
AKTIVA			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.147.544,97	61.418.676,53	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.171.360,86	9.171.360,86	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.757,00	38.468,00	
4. Anlagen im Bau	3.081.552,73	1.266.711,15	
	79.482.217,56	71.895.216,54	
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	21.893,29	506,00	
2. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	457.000,00	457.000,00	
	478.893,29	457.506,00	
	79.961.110,85	72.352.724,54	
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.303.425,00	1.110.046,00	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	78.170,70	59.789,00	
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	650.000,00	0,00	
3. sonstige Vermögensgegenstände	169.758,02	897.928,72	47.272,83
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.500.700,51	2.319.744,75	
	3.702.054,23	3.526.852,58	
C. Rechnungsabgrenzung	3.397,56	1.459,29	
Summe A K T I V A	83.666.562,64	75.891.036,41	

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	31.12.2021 in EUR	31.12.2020 in EUR
PASSIVA		
A. Genossenschaftskapital		
I. Geschäftsguthaben	3.518.179,00	2.898.682,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
-ausgeschiedenen Mitglieder	21.320,00 (VJ 28.080,00)	
-verbleibenden Mitglieder	3.488.539,00 (VJ 2.870.602,00)	
-aus gekündigten Anteilen	8.320,00 (VJ 0,00)	
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 29.820,00 (VJ 123.134,00)		
II. Kapitalrücklage	63.456,95	58.856,95
III. Ergebnizrücklage		
1. gesetzliche Rücklage	2.820.436,00	2.562.808,00
2. andere Ergebnizrücklage	16.256,00	16.256,00
	2.836.692,00	2.579.064,00
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	2.333.200,31	2.419.678,95
2. Jahresüberschuss	293.656,31	172.766,36
3. Einstellung in die Ergebnizrücklage	-257.628,00	-259.245,00
	2.369.228,62	2.333.200,31
	8.787.556,57	7.869.803,26
B. Sonderposten		
Baukostenzuschüsse	2.801.549,04	2.848.523,41
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	37.024,20	90.146,00
2. sonstige Rückstellungen	155.471,63	115.629,62
	192.495,83	205.775,62
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.120.070,80	57.599.585,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.113.042,97	3.179.871,70
3. erhaltene Anzahlungen	1.190.307,26	1.123.840,89
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.128,53	95.352,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.458,81	652.878,66
6. sonstige Verbindlichkeiten	13.588,41	1.692,43
	69.683.596,78	62.653.221,32
E. Rechnungsabgrenzung	2.201.364,42	2.313.712,80
Summe P A S S I V A	83.666.562,64	75.891.036,41

9.2 Gewinn- und Verlustrechnung 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2021 in EUR	2020 in EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.637.886,96	3.855.196,48
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	193.379,00	112.232,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	194.231,00	195.658,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.431.000,91	1.274.005,26
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.406,97	1.429,00
	1.432.407,88	1.275.434,26
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	529.784,82	467.264,68
b) Soziale Abgaben	115.890,37	103.511,74
	645.675,19	570.776,42
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	1.233.706,61	1.000.474,61
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	129.485,99	161.112,67
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.075,00	1.075,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.111.812,94	836.652,45
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	55.344,44	32.481,75
11. Ergebnis nach Steuern	418.138,91	287.230,04
12. sonstige Steuern	124.482,60	114.463,68
Übertrag	293.656,31	172.766,36

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2021 in EUR	2020 in EUR
Übertrag	293.656,31	172.766,36
13. Jahresüberschuss	293.656,31	172.766,36
14. Gewinnvortrag	2.333.200,31	2.419.678,95
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	257.628,00	259.245,00
16. Bilanzgewinn	2.075.572,31	2.333.200,31

9.3 Kapitalflussrechnung 2021

Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage gibt folgende Kapitalflussrechnung auf Grundlage des Finanzmittelfonds (= Bestand an kurzfristig verfügbaren Mitteln) gemäß DRS 21 Aufschluss:

	<u>TEUR</u>	<u>2021 TEUR</u>	<u>2020 TEUR</u>
Periodenergebnis	294		173
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.234		1.000
+ Zunahme der Rückstellungen	38		8
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-47		-177
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-862		-126
- / + Abnahme /Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-534		707
+ Saldo aus Zinsaufwendungen und -erträgen	1.111		837
+ Ertragsteueraufwand	55		32
- Ertragsteuerzahlungen	-232		-25
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>1.057</u>	<u>2.429</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.821		-32.395
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0		-1
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-21		0
+ Erhaltene Zinsen	0		1
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		<u>-8.842</u>	<u>-32.395</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	652		1.456
- Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-28		-19
+ Einzahlungen aus der Begebung von (Finanz-)Krediten	8.833		30.250
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-1.384		-3.573
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0		2.895
- Gezahlte Zinsen	-1.111		-838
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>6.962</u>	<u>30.171</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		<u>-823</u>	<u>206</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>2.180</u>		<u>1.974</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>1.357</u>	<u>2.180</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungsmittel		1.501	2.320
- Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		<u>-144</u>	<u>-140</u>
		<u>1.357</u>	<u>2.180</u>

Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets nach.

9.4 Anhang zum Jahresabschluss 2021

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 577 B eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet. Die Gliederung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021.

Darüber hinaus wurden Offenlegungserleichterungen nach § 326 HGB in Anspruch genommen.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie den Bestimmungen der Satzung.

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibung erfolgt zeitanteilig linear.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 800 € wurden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden unter Berücksichtigung der Leerstände mit den Anschaffungskosten ermittelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

In den Sonderposten Baukostenzuschüsse werden die Tilgungszuschüsse passiviert und soweit diese nicht auf Grund und Boden entfallen über die Nutzungsdauer der bezuschussten Gebäude aufgelöst. Der Sonderposten mit Rücklagenanteil, der wegen der Option zur Umsatzsteuerpflicht gebildet wurde, wird weiter planmäßig aufgelöst.

Die **Steuerrückstellungen** und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

Unter den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 1.303.425 € **ausgewiesen**. Dabei wurde berücksichtigt, dass von den grundsätzlich umlegbaren BK/HK ein Betrag von 17.022 € aufgrund von Leerständen sowie vereinbarter Bruttokaltmieten tatsächlich nicht abgerechnet werden kann.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die **Kapitalrücklage** hat sich von 58.856,95 € auf 63.456,95 €, folglich um 4.600,00 € erhöht.

Unter der Position Sonderposten Baukostenzuschüsse sind noch nicht aufgelöste Tilgungszuschüsse des Landes Berlin für den Bestandserwerb Lychener Straße/Stargarder Straße in Höhe von 924,7 T€, Lynarstraße 921,2 T€ und für die Friedelstraße in Höhe von 952 T€ mit insgesamt 2.797,9 T€ sowie der Sonderposten Umsatzsteuer-Option in Höhe von 3,7 T€ enthalten.

Unter den **Steuerrückstellungen** sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 37.024,20 € (Vorjahr: 38.448,00 €) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Abschluss- und Prüfungskosten sowie ausstehende Betriebskosten.

Der Verbindlichkeitspiegel wird nachfolgend gesondert dargestellt.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Betrag von 2.146.017,00 € für einen erhaltenen Zuschuss der IBB wegen der eingegangenen Verpflichtung zu einer Mietpreisbindung von 20 Jahren enthalten, der entsprechend der Bindungszeit planmäßig aufgelöst wird.

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Sonderposten Baukostenzuschüsse wurden 46.859 € aufgelöst, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Auflösung des Tilgungszuschusses der IBB in Höhe von 126.236 € enthalten.

Der Aufwand aus der Auflösung der Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.424 € (Vorjahr: 1.424 €) ist unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag berücksichtigt.

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

Die Aufgliederung und die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlich. Der Ausweis erfolgt unter Berücksichtigung des § 268 Abs.5 Satz 1 HGB.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten / Restlaufzeit	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
gegenüber Kreditinstituten	65.120.070,80	1.424.004,33	63.696.066,47
(Vorjahr)		(1.361.801,48)	
gegenüber sonstigen Kreditgebern	3.113.042,97	123.658,51	2.989.384,46
(Vorjahr)		(140.543,27)	
Erhaltene Anzahlungen	1.190.307,26	1.190.307,26	
(Vorjahr)		(1.123.840,89)	
aus Vermietung	179.128,53	179.128,53	
(Vorjahr)		(95.352,49)	
aus Lieferungen und Leistungen	67.458,81	67.458,81	
(Vorjahr)		(652.878,66)	
Sonstige Verbindlichkeiten	13.588,41	13.588,41	
(Vorjahr)		(1.692,43)	
Summe	69.683.596,78	2.998.145,85	66.685.450,93

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit über 5 Jahre beträgt 62.021.599,84 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern sind mit Grundpfandrechten an den erworbenen Grundstücken besichert.

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Am Abschlussstichtag liegen weder Eventualverbindlichkeiten noch andere nicht aus der Bilanz ersichtliche wesentliche Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB vor.

SONSTIGE ANGABEN

Beschäftigte

Neben 2 Vorstandsmitgliedern waren durchschnittlich beschäftigt:

	2021	2020
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Kaufmännische Angestellte	7,0	7,0
Auszubildende	0,0	0,0
Hauswarte	4,25	3,5
Reinigungskräfte (davon 0 Teilzeit, 2 Minijob)	<u>2,0</u>	<u>2,0</u>
	<u>13,25</u>	<u>12,5</u>

Mitgliederbewegung

Stand am 1. Januar 2021	961
Zugänge	91
Abgänge	22
Stand am 31. Dezember 2021	1.030

Die Mitglieder waren Ende 2021 mit 6.805 Anteilen zu je 520,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

Das tatsächlich eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt insgesamt 3.488.539,00 €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um den Betrag von 617.937,00 € erhöht.

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

Eine über das Geschäftsguthaben hinausgehende Haftung der Mitglieder besteht nicht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder ist durch die Satzung ausgeschlossen.

Vorstand

Familienname Vorname

Schmitz	Richard
Degenhardt	Till

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von Herrn Richard Schmitz und Herrn Till Degenhardt hauptamtlich geführt.

Aufsichtsrat

Familienname Vorname Beruf Funktion

Kalepky	Jutta	Architektin	Vorsitz
Voigt	Wolfgang	Angestellter i.R.	
Bartholome	Burkhard	Arzt	
Deinert	Frank	Tischler	
Fünfroeken	Bea	Elektrikerin	
Geister	Thomas	Architekt	

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, das Ergebnis wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	257.628,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	2.075.572,31 €.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vom Vorstand vorgeschlagenen Ergebnisverwendung aufgestellt.

Zuständiger Prüfungsverband

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. ,
Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

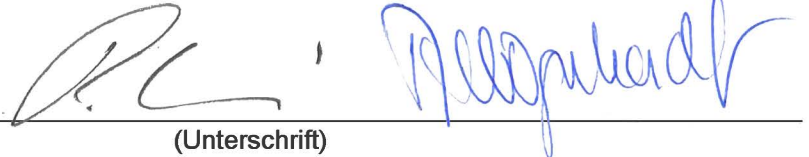
UNTERZEICHNUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

Berlin, 10.06.2022

(Ort)

(Datum)

(Unterschrift)



9.5 Bestätigungsvermerk der Abschlussprüfer 2021

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir prüften als zuständiger Prüfungsverband gemäß § 53 GenG die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 sowie der zugrunde liegenden Buchführung der

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG, Berlin.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere folgende Beurteilung bildet.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt, die Bilanzierungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der gesetzliche Anhang enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2021 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 11 % (Vorjahr: 10 %).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Abschluss unserer Prüfung gewährleistet.

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.460 (Vorjahr: T€ 1.042), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -1.111 (Vorjahr: T€ -837) und einem Jahresergebnis von T€ 294 (Vorjahr: T€ 173) ab.

Die Mitgliederliste wird entsprechend den Erfordernissen ordnungsgemäß geführt.

Die Unternehmenstätigkeit im Berichtszeitraum entspricht dem satzungsmäßigen Gegenstand und Zweck der Genossenschaft. Die Genossenschaft verfolgt durch ihre Geschäftstätigkeit einen zulässigen Förderzweck nach § 1 Abs. 1 GenG, indem sie die Wirtschaft der Mitglieder fördert. Unsere Prüfung gemäß § 58 Abs. 1 S. 3 GenG hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen oblie-

genden Verpflichtungen nachgekommen.

Die Satzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Unsere Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und der zugrunde liegenden Buchführung für das Geschäftsjahr 2021 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 21. Juni 2022

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.



Christian Pust

- Wirtschaftsprüfer -



 sign-me

Signiert von
Christian
SIEGHARD Pust
am 04.07.2022

BILANZ

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

31.12.2020 in EUR 31.12.2019 in EUR

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben		2.898.682,00	1.466.820,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
-ausgeschiedenen Mitglieder	28.080,00 (VJ 9.360,00)		
-verbleibenden Mitglieder	2.870.602,00 (VJ 1.447.580,00)		
-aus gekündigten Anteilen	0,00 (VJ 9.880,00)		

Rückständig fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile 123.134,00
(Vorjahr 1.050,00)

II. Kapitalrücklage		58.856,95	54.006,95
----------------------------	--	------------------	------------------

III. Ergebnisrücklagen

1. gesetzliche Rücklage	2.562.808,00		2.303.563,00
2. andere Ergebnisrücklagen	16.256,00		16.256,00
		2.579.064,00	2.319.819,00

IV. Bilanzgewinn

1. Gewinnvortrag	2.419.678,95		2.099.546,15
2. Jahresüberschuss	172.766,36		588.985,80
3. Einstellung in die Ergebnisrücklage	-259.245,00		-268.853,00
		2.333.200,31	2.419.678,95
		7.869.803,26	6.260.324,90

B. Sonderposten

Baukostenzuschüsse		2.848.523,41	3.922,78
---------------------------	--	---------------------	-----------------

C. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen	90.146,00		91.570,00
2. sonstige Rückstellungen	115.629,62		107.652,34
		205.775,62	199.222,34

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.599.585,15		30.964.459,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.179.871,70		3.141.806,27
3. erhaltene Anzahlungen	1.123.840,89		1.039.237,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.352,49		58.617,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	652.878,66		71.367,34
6. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 €(Vorjahr 0,00 €)	1.692,43		2.670,00
		62.653.221,32	35.278.158,77

E. Rechnungsabgrenzung

		2.313.712,80	2.433.040,35
--	--	---------------------	---------------------

Summe P A S S I V A

		75.891.036,41	44.174.669,14
--	--	----------------------	----------------------

9.7 Gewinn- und Verlustrechnung 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2020 in EUR	2019 in EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.855.196,48	3.392.533,83
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	112.232,00	169.186,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	195.658,72	137.300,08
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.274.005,26	1.019.194,02
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.429,00	0,00
	1.275.434,26	1.019.194,02
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	467.264,68	411.712,01
b) Soziale Abgaben	103.511,74	84.824,74
	570.776,42	496.536,75
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	1.000.474,61	825.422,66
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	161.112,67	86.455,49
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.075,00	2.150,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,78
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	836.652,45	479.018,98
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 42,00 € (VJ 0,00 €)		
Übertrag	319.711,79	794.542,79

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2020 in EUR	2019 in EUR
Übertrag	319.711,79	794.542,79
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	32.481,75	111.444,79
12. Ergebnis nach Steuern	287.230,04	683.098,00
13. sonstige Steuern	114.463,68	94.112,20
14. Jahresüberschuss	172.766,36	588.985,80
15. Gewinnvortrag	2.419.678,95	2.099.546,15
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	259.245,00	268.853,00
17. Bilanzgewinn	2.333.200,31	2.419.678,95

9.8 Kapitalflussrechnung 2020

Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage gibt folgende Kapitalflussrechnung auf Grundlage des Finanzmittelfonds (= Bestand an kurzfristig verfügbaren Mitteln) gemäß DRS 21 Aufschluss:

	TEUR	2020 TEUR	2019 <u>TEUR</u>
Periodenergebnis	173		589
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.000		825
+ Zunahme der Rückstellungen	8		80
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-177		-126
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-126		-190
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	707		226
+ Saldo aus Zinsaufwendungen und -erträgen	837		477
+ Ertragsteueraufwand	32		111
- Ertragsteuerzahlungen	-25		-59
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		2.429	1.933
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-32.395		-6.817
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	-1		0
+ Erhaltene Zinsen	1		0
+ Erhaltene Dividenden	0		2
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		-32.395	-6.815
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	1.456		125
- Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-19		-29
+ Einzahlungen aus der Begebung von (Finanz-)Krediten	30.250		6.609
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-3.573		-1.552
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	2.895		1.025
- Gezahlte Zinsen	-838		-479
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		30.171	5.699
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		<u>206</u>	<u>817</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.974</u>		<u>1.157</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>2.180</u>	<u>1.974</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungsmittel		2.320	2.118
- Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		<u>-140</u>	<u>-144</u>
		<u>2.180</u>	<u>1.974</u>

Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets nach.

9.9 Anhang zum Jahresabschluss 2020

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 577 B eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet. Die Gliederung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020.

Darüber hinaus wurden Offenlegungserleichterungen nach § 326 HGB in Anspruch genommen.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie den Bestimmungen der Satzung.

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibung erfolgt zeitanteilig linear.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 800 € wurden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden unter Berücksichtigung der Leerstände mit den Anschaffungskosten ermittelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

In den Sonderposten Baukostenzuschüsse werden die Tilgungszuschüsse passiviert und soweit diese nicht auf Grund und Boden entfallen über die Nutzungsdauer der bezuschussten Gebäude aufgelöst. Der Sonderposten mit Rücklagenanteil, der wegen der Option zur Umsatzsteuerpflicht gebildet wurde, wird weiter planmäßig aufgelöst.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

Unter den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 1.110.046 € ausgewiesen. Dabei wurde berücksichtigt, dass von den grundsätzlich umlegbaren BK/HK ein Betrag von 9.564 € aufgrund von Leerständen sowie vereinbarter Bruttokaltmieten tatsächlich nicht abgerechnet werden kann.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Kapitalrücklage hat sich von 54.006,95 € auf 58.856,95 €, folglich um 4.850,00 € erhöht.

Unter der Position Sonderposten Baukostenzuschüsse sind Tilgungszuschüsse des Landes Berlin für den Bestandserwerb Lychener Straße/Stargarder Straße in Höhe von 938,9 T€, Lynarstraße 940,8 T€ und für die Friedelstraße in Höhe von 965 T€ mit insgesamt 2.844,7 T€ sowie der Sonderposten Umsatzsteuer-Option in Höhe von 4 T€ enthalten.

Unter den Steuerrückstellungen sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 38.448,00 € (Vorjahr: 39.872,00 €) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Abschluss- und Prüfungskosten sowie ausstehende Betriebskosten.

Der Verbindlichkeitspiegel wird nachfolgend gesondert dargestellt.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Betrag von 2.272.253,00 € für einen erhaltenen Zuschuss der IBB wegen der eingegangenen Verpflichtung zu einer Mietpreisbindung von 20 Jahren enthalten, der entsprechend der Bindungszeit planmäßig aufgelöst wird.

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Dem Sonderposten Baukostenzuschüsse wurden 2.895.000 € zugeführt und es wurden 50.399 € aufgelöst, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Auflösung des Zuschusses der IBB in Höhe von 126.236 € enthalten.

Der Ertrag aus der Auflösung der Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.424 € (Vorjahr: 2.564 €) ist unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag berücksichtigt.

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

Die Aufgliederung und die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlich. Der Ausweis erfolgt unter Berücksichtigung des § 268 Abs.5 Satz 1 HGB.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten / Restlaufzeit	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
gegenüber Kreditinstituten	57.599.585,15	1.361.801,48	56.237.783,67
(Vorjahr)		(2.030.816,39)	
gegenüber sonstigen Kreditgebern	3.179.871,70	140.543,27	3.039.328,43
(Vorjahr)		(165.210,52)	
Erhaltene Anzahlungen	1.123.840,89	1.123.840,89	
(Vorjahr)		(1.039.237,93)	
aus Vermietung	95.352,49	95.352,49	
(Vorjahr)		(58.617,52)	
aus Lieferungen und Leistungen	652.878,66	652.878,66	
(Vorjahr)		(71.367,34)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.692,43	1.692,43	
(Vorjahr)		(2.670,00)	
Summe	62.653.221,32	3.376.109,22	59.277.112,10

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit über 5 Jahre beträgt 54.544.657,74 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern sind mit Grundpfandrechten an den erworbenen Grundstücken besichert.

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Am Abschlussstichtag liegen weder Eventualverbindlichkeiten noch andere nicht aus der Bilanz ersichtliche wesentliche Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB vor.

SONSTIGE ANGABEN

Beschäftigte

Neben 2 Vorstandsmitgliedern waren durchschnittlich beschäftigt:

	2020	2019
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Kaufmännische Angestellte	7,0	5,75
Auszubildende	0,0	0,0
Hauswarte	3,5	4,0
Reinigungskräfte (davon 0 Teilzeit, 2 Minijob)	<u>2,0</u>	<u>2,25</u>
	<u>12,5</u>	<u>12,0</u>

Mitgliederbewegung

Stand am 1. Januar 2020	876
Zugänge	108
Abgänge	23
Stand am 31. Dezember 2020	961

Die Mitglieder waren Ende 2020 mit 5.903 Anteilen zu je 520,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

Das tatsächlich eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt insgesamt 2.870.602,00 €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um den Betrag von 1.423.022,00 € erhöht.

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

Eine über das Geschäftsguthaben hinausgehende Haftung der Mitglieder besteht nicht.
Eine Nachschusspflicht der Mitglieder ist durch die Satzung ausgeschlossen.

Vorstand

Familienname _____ Vorname _____

Schmitz Richard

Degenhardt Till

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von Herrn Richard Schmitz und Herrn Till Degenhardt hauptamtlich geführt.

Aufsichtsrat

Familienname _____ Vorname _____ Beruf _____ Funktion _____

Kalepky Jutta Architektin Vorsitz

Voigt Wolfgang Angestellter i.R.

Bartholome Burkhard Arzt

Deinert Frank Tischler

Fiebig Doris verstorben, bis 02/2021

Fünfroeken Bea Elektrikerin

Geister Thomas Architekt

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, das Ergebnis wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	259.245,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	2.333.200,31 €.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vom Vorstand vorgeschlagenen Ergebnisverwendung aufgestellt.

Zuständiger Prüfungsverband

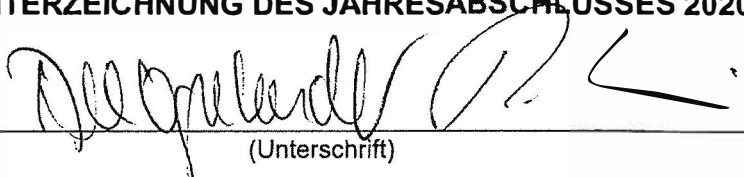
Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

UNTERZEICHNUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

Berlin, 25.05.2021

(Ort)

(Datum)



(Unterschrift)

9.10 Bestätigungsvermerk der Abschlussprüfer 2020

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir prüften als zuständiger Prüfungsverband gemäß § 53 GenG die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, einschließlich der Führung der Mitgliederliste unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 sowie der zugrunde liegenden Buchführung der

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG, Berlin.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere folgende Beurteilung bildet.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt, die Bilanzierungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der gesetzliche Anhang enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 10 % (Vorjahr: 14 %).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Abschluss unserer Prüfung gewährleistet.

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.042 (Vorjahr: T€ 1.177), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -837 (Vorjahr: T€ -477) und einem Jahresergebnis von T€ 173 (Vorjahr: T€ 589) ab.

Die Mitgliederliste wird entsprechend den Erfordernissen ordnungsgemäß geführt.

Die Unternehmenstätigkeit im Berichtszeitraum entspricht dem satzungsmäßigen Gegenstand und Zweck der Genossenschaft. Die Genossenschaft verfolgt durch ihre Geschäftstätigkeit einen zulässigen Förderzweck nach § 1 Abs. 1 GenG, indem sie die Wirtschaft der Mitglieder fördert. Unsere Prüfung gemäß § 58 Abs. 1 S. 3 GenG hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen oblie-

genden Verpflichtungen nachgekommen.

Die Satzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Unsere Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 und der zugrunde liegenden Buchführung für das Geschäftsjahr 2020 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 2. August 2021

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.


Christian Pust
- Wirtschaftsprüfer

