DWS ACCESS Wohnen

Nachtrag Nr. 1 vom 1. Dezember 2009 der DWS Finanz-Service GmbH nach § 11 Verkaufsprospektgesetz

zu dem bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt, betreffend das öffentliche Angebot über treuhänderische Kommanditbeteiligungen der DWS ACCESS Wohnen GmbH & Co. KG vom 20. Juli 2009 **(**im Folgenden **„Verkaufsprospekt“).**

Dieser Nachtrag Nr. 1 ergänzt den Verkaufsprospekt und ist interessierten Anlegern zusammen mit diesem auszuhändigen.

Die DWS Finanz-Service GmbH als Anbieterin von Anteilen der DWS ACCESS Wohnen GmbH & Co. KG **(**nachfolgend **„Fondsgesellschaft“)** gibt folgende bis zum 1. Dezember 2009 eingetretenen Veränderungen im Hinblick auf den Verkaufsprospekt bekannt.

1. Erwerb der Gesellschaftsanteile an den Beteiligungsgesellschaften und der Immobilien des conwert-Portfolios

Die Fondsgesellschaft hat am 25. November 2009 plangemäß je 94,9 % der Gesellschaftsanteile an der DWS ACCESS Wohnen Verwaltungs GmbH & Co. KG **(„Verwaltungsgesellschaft“),** der DWS ACCESS Wohnen Entwicklungs GmbH **(„Entwicklungsgesellschaft“)** und der DWS ACCESS Wohnen Holding GmbH **(„Holdinggesellschaft“)** erworben.

Die Verwaltungsgesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft haben ferner am 30. November 2009 plangemäß die Verkaufsangebote verschiedener Unternehmen der conwert-Gruppe bezüglich der Immobilien des conwert-Portfolios angenommen.

Die Umsetzung des prospektierten Erwerbskonzepts für die Erstinvestitionen **(**das **„Startportfolio“)** wurde damit eingeleitet.

Diese Veränderungen sind insbesondere in den Abschnitten

- III. „Das Beteiligungsangebot im Überblick“,
- 4.2.1 „Verzögerung oder Scheitern des Erwerbs der Gesellschaftsanteile“,
- 8.1 „Struktur des Beteiligungsangebots“ und
- 8.6.3 „Notarielle Verkaufsangebote bzgl. des conwert-Angebots“

des Verkaufsprospektes zu berücksichtigen.

2. Abschluss von Finanzierungsverträgen zum Erwerb des Startportfolios

Zur Finanzierung der Immobilien des Startportfolios konnten die nachfolgenden Darlehen abgeschlossen werden.

Die Verwaltungsgesellschaft hat mit der Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG, Bonn, Darlehensverträge über insgesamt 9.845 TEUR zu einem Zinssatz in Höhe von 4,2 % p. a. (nominal) mit einprozentiger Tilgung (zzgl. ersparter Zinsen) und anfänglich drei tilgungsfreien Jahren abgeschlossen.

Darüber hinaus hat die Verwaltungsgesellschaft zur Finanzierung ihrer weiteren Immobilienerwerbe bei der WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank, Münster, ein Darlehen über 9.685 TEUR zu einem Zinssatz in Höhe von 4,429 % p. a. (nominal) mit einprozentiger Tilgung (zzgl. ersparter Zinsen) und anfänglich drei tilgungsfreien Jahren abgeschlossen. Damit sind alle von der Verwaltungsgesellschaft eingegangenen Ankäufe des Startportfolios finanziert.

Die vereinbarten Zinssätze liegen unterhalb der in der Prognoserechnung des Verkaufsprospektes getroffenen Annahmen. Die Besicherung der Darlehen erfolgt durch Grundschulden und die Abtretung von Mietansprüchen. Die Aufnahme der Darlehen erfolgte im Rahmen der prospektierten Investmentkriterien.

Die Entwicklungsgesellschaft hat zur Finanzierung ihrer beiden Immobilien des Startportfolios derzeit noch keine Finanzierungen abgeschlossen. Das ausstehende Finanzierungsvolumen beläuft sich auf 3.905 TEUR. Der Asset Manager alt + kelber geht davon aus, dass die Darlehen in den kommenden Wochen abgeschlossen werden können. Sollte ein Abschluss vor Fälligkeit der Kaufpreise nicht zustande kommen, würden die zur Finanzierung angedachten Teile des Kaufpreises zumindest vorübergehend aus einem von der conwert Immobilien Invest SE („conwert") zu marktüblichen Konditionen auszureichenden Gesellschafterdarlehen bestritten. Hierzu hat conwert mit Datum vom 30. November 2009 ein bindendes Finanzierungsangebot gegenüber der Entwicklungsgesellschaft abgegeben. Die oben unter Ziffer I. erwähnten Erwerbe konnten daher durchgeführt werden.

Diese Veränderungen sind insbesondere in den Abschnitten

- 3.5.2 „Finanzierung",
- VII. „Plan- und Prognoserechnung",
- 8.1 „Struktur des Beteiligungsangebots" und
- 8.6.4 „Finanzierung"

des Verkaufsprospektes zu berücksichtigen.

3. Änderungen in den Beteiligungsgesellschaften

Nach dem Anteilserwerb durch die Fondsgesellschaft wurden durch Gesellschafterbeschlüsse vom 25. November 2009 plangemäß die nachfolgenden Änderungen in den Beteiligungsgesellschaften umgesetzt. Die Beschlüsse hatten ferner die Ausstattung der Verwaltungsgesellschaft, der Entwicklungsgesellschaft und der Holdinggesellschaft mit dem für die geplanten Investitionen erforderlichen Kapital zum Gegenstand.

a) Holdinggesellschaft

Die Firma der vormaligen conwert Wohnen Holding GmbH wird in DWS ACCESS Wohnen Holding GmbH geändert, der Sitz der Gesellschaft nach Darmstadt verlegt und der Gesellschaftsvertrag neu gefasst. Die Änderungen werden erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam, was bis zum 1. Dezember 2009 noch nicht geschehen ist. Die Holdinggesellschaft wird dann beim Handelsregister beim Amtsgericht Darmstadt unter einer neuen Registernummer, die noch nicht zugeteilt wurde, geführt. Die neue Geschäftsadresse lautet Friedensplatz 12, 64283 Darmstadt. Die Gesellschafter haben ferner beschlossen, der Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß ihren Beteiligungsquoten insgesamt 783.738,96 EUR zuzuführen.

b) Entwicklungsgesellschaft

Die Firma der vormaligen conwert Wohnen Entwicklungs GmbH wird in DWS ACCESS Wohnen Entwicklungs GmbH geändert, der Sitz der Gesellschaft nach Darmstadt verlegt und der Gesellschaftsvertrag neu gefasst. Die Entwicklungsgesellschaft wird dann beim Handelsregister beim Amtsgericht Darmstadt unter einer neuen Registernummer, die noch nicht zugeteilt wurde, geführt. Die neue Geschäftsadresse lautet Friedensplatz 12, 64283 Darmstadt. Die Geschäftsführer Herr Walter Leitner und Herr Jürgen Kelber wurden abberufen. Zu neuen Geschäftsführern der Gesellschaft wurden Herr Rolf Krauß, Darmstadt, und Herr Dr. Stefan Kucera, Darmstadt, bestellt. Jeder der beiden Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft stets einzeln und ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Gesellschafter haben ferner beschlossen, der Gesellschaft gemäß ihren Beteiligungsquoten Gesellschafterdarlehen von insgesamt 4.175.881,17 EUR zur Verfügung zu stellen. Die Gesellschafterdarlehen werden marktüblich verzinst und sollen im

Zuge späterer Immobilienverkäufe zurückgeführt werden. Die Schuldzinsen sind Betriebsaufwand und mindern das steuerliche Ergebnis der Entwicklungsgesellschaft.

c) Verwaltungsgesellschaft

Mit Vollzug des Anteilskaufs ist die Fondsgesellschaft als neue Komplementärin in die Verwaltungsgesellschaft eingetreten. Die bisherige Komplementärin, die conwert Deutschland Holding GmbH & Co. KG, ist aus der Gesellschaft ausgeschieden. Die Holdinggesellschaft behält ihre bisherige Kommanditistenstellung in der Verwaltungsgesellschaft. Die Firma wird in DWS ACCESS Wohnen Holding GmbH geändert (siehe oben).

Die Firma der vormaligen conwert Wohnen Verwaltungs GmbH & Co. KG wird in DWS ACCESS Wohnen Verwaltungs GmbH & Co. KG geändert, der Sitz der Gesellschaft nach Frankfurt am Main verlegt und der Gesellschaftsvertrag entsprechend geändert. Die Verwaltungsgesellschaft wird dann beim Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter einer neuen Registernummer, die noch nicht zugeteilt wurde, geführt. Die neue Geschäftsadresse lautet Mainzer Landstraße 178–190, 60327 Frankfurt am Main.

Die Gesellschafter haben beschlossen, gemäß ihren Beteiligungsverhältnissen Zuführungen zu ihren variablen Kapitalkonten von insgesamt 12.527.643,52 EUR zu leisten.

Diese Veränderungen sind insbesondere in den Abschnitten

- VII. „Plan- und Prognoserechnung“,
- 8.3 „Die Verwaltungsgesellschaft“,
- 8.4 „Die Entwicklungsgesellschaft“,
- 8.5 „Die Holdinggesellschaft“ und
- X. „Angaben über die wesentlichen Beteiligten“

des Verkaufsprospektes zu berücksichtigen.

4. Ergänzende Informationen zu den Grundstückskäufen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war der Kaufvertrag über die Objekte Düsseldorf (Ellerstraße), Essen (Alfredstraße, Ruhrtalstraße) und Mülheim an der Ruhr (Christianstraße) noch nicht wirksam angenommen. Dies ist zwischenzeitlich geschehen.

Im Grundbuch des Objektes Hamburg (Saseler Straße) war zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine Rückauflassungsvormerkung eingetragen. Diese wurde zwischenzeitlich gelöscht.

Weiterhin wurde für die Verwaltungsgesellschaft ein bis zum 30. November 2009 ausübbares freies Rücktrittsrecht für das Objekt Mülheim an der Ruhr (Christianstraße) vereinbart. Da die im Rahmen der Due Diligence noch ausstehenden Untersuchungen ohne negative Befunde abgeschlossen wurden, hat die Verwaltungsgesellschaft von dem Rücktrittsrecht keinen Gebrauch gemacht.

Am 30. November 2009 hat die Verwaltungsgesellschaft die Kaufpreise für die nachfolgend aufgeführten Objekte bezahlt.

- Berlin-Tempelhof, Oberlandstraße, Bacharacher Straße, Holzmannstraße;
- Düsseldorf, Ellerstraße;
- Essen, Alfredstraße und Ruhrtalstraße;
- Fürth, Moosweg;

- Hamburg, Saseler Straße;
- Hannover, Rotekreuzstraße;
- Mülheim an der Ruhr, Christianstraße.

Besitz, Nutzen und Lasten sind somit plangemäß auf die Verwaltungsgesellschaft übergegangen.

Diese Veränderungen sind insbesondere in dem Abschnitt

- VII. „Plan- und Prognoserechnung“ und
- 8.6.2 „Kaufverträge bezüglich des Drittportfolios“

des Verkaufsprospektes zu berücksichtigen.

5. Platzierungsverlängerung und Erreichen des Mindestplatzierungsvolumens

Die geschäftsführende Kommanditistin hat gemäß § 4 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft die Platzierungsfrist zur Einwerbung von Anlegern bis zum 31. März 2010 verlängert.

Das Mindestplatzierungsvolumen in Höhe von 30 Mio. EUR ist bereits übertroffen worden. Eine Rückgängigmachung des Beteiligungsangebots durch die geschäftsführende Kommanditistin kommt daher nicht mehr in Betracht.

Diese Veränderungen sind insbesondere in den Abschnitten

- 3.6 „Platzierungszeitraum“,
- 3.8 „Einzahlung der Einlage“,
- 4.3.1 „Platzierungsrisiko“,
- 8.2.5 „Mögliche Rückgängigmachung des Beteiligungsangebots“ und
- XII. „Abwicklungshinweis“

des Verkaufsprospektes zu berücksichtigen.

Dr. Asoka Wöhrmann
Geschäftsführer der DWS Finanz-Service GmbH

Klaus Kaldemorgen
Geschäftsführer der DWS Finanz-Service GmbH

016 10578 00 001 · Stand: 11/2009

DWS ACCESS Wohnen

Empfangsbestätigung Nachtrag Nr. 1

Ich

Frau ☐ Herr ☐		
Name	Vorname	Geburtsdatum

bestätige, dass ich den
Nachtrag Nr. 1 der DWS Finanz-Service GmbH vom 1. Dezember 2009
für das Beteiligungsangebot an der DWS ACCESS Wohnen GmbH & Co. KG zusammen mit dem Verkaufsprospekt am

Datum

erhalten habe.

Ort, Datum

x
Unterschrift (Zeichner)

1. Original für die DI Treu

DWS ACCESS Wohnen

Empfangsbestätigung Nachtrag Nr. 1

Ich

Frau / Herr	Name	Vorname	Geburtsdatum

bestätige, dass ich den
Nachtrag Nr. 1 der DWS Finanz-Service GmbH vom 1. Dezember 2009
für das Beteiligungsangebot an der DWS ACCESS Wohnen GmbH & Co. KG zusammen mit dem Verkaufsprospekt am

Datum

erhalten habe.

Ort, Datum

x
Unterschrift (Zeichner)

2. Ausfertigung für den Vermittler

DWS ACCESS Wohnen

Empfangsbestätigung Nachtrag Nr. 1

Ich

Frau ☐ Herr ☐		
Name	Vorname	Geburtsdatum

bestätige, dass ich den
Nachtrag Nr. 1 der DWS Finanz-Service GmbH vom 1. Dezember 2009
für das Beteiligungsangebot an der DWS ACCESS Wohnen GmbH & Co. KG zusammen mit dem Verkaufsprospekt am

Datum

erhalten habe.

Ort, Datum

x
Unterschrift (Zeichner)

3. Ausfertigung für den Zeichner