

A collage of four images: top-left shows three people in business attire talking; top-right shows hands typing on a laptop; middle-left shows a construction worker in a white hard hat and safety vest; bottom-left shows a group of people in a meeting around a table.

GWB



GWB Genussschein **plus plus**

Nachtrag 01 gemäß
§ 11 Wertpapier-
Verkaufsprospektgesetz
zum Emissionsprospekt vom
3. Februar 2005 der

GWB
Gesellschaft für Geschäfts-
und Wohnbauten
mbH & Co. KG

13. Juni 2005

Diese Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen frei

Nachtrag 01 vom 13. Juni 2005 gemäß § 11 Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz

Nachtrag 01 gemäß § 11 Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz der GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG, Hauptstr. 1a, D-22962 Siek / Hamburg vom 13. Juni 2005 zu dem bereits veröffentlichten Wertpapier-Verkaufsprospekt vom 3. Februar 2005 betreffend die Emission von Inhaber-Genussscheinen und auf den Namen lautenden Genussrechten.

Die **GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG** gibt folgende zum 13. Juni 2005 eingetretenen Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten oben angeführten Verkaufsprospekt bekannt.

Die Emittentin hat beantragt, die angebotenen Genussscheine in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse einbeziehen zu lassen. Im Hinblick darauf sind die Genussscheinbedingungen hinsichtlich der Grundverzinsung und der Ergebnisbeteiligung angepasst worden. Weiterhin wurden die 350.000 Stück Namensgenussrechte in auf den Inhaber lautende Genussscheine umgewandelt. Zudem ist das Angebot von bislang 350.000 Stück auf den Inhaber lautenden Genussscheinen im Nennbetrag von jeweils Euro 10,- mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 3.500.000,- um 1.300.000 Stück auf den Inhaber lautende Genussscheine im Nennbetrag von jeweils Euro 10,- mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 13.000.000,- erhöht worden. Insgesamt werden somit 2.000.000 Stück auf den Inhaber lautende Genussscheine im Nennbetrag von jeweils Euro 10,- mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 20.000.000,- angeboten. Diese Erhöhung beruhte nicht darauf, dass sämtliche bislang angebotenen Genussscheine veräußert worden sind. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2004 ist aufgestellt und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Verkaufsprospekt vom 3. Februar 2005 wird daher wie folgt ergänzt bzw. geändert:

Die Seite 3 wird wie folgt neu gefasst:

Wertpapier-Verkaufsprospekt

für die Platzierung von

Euro 20.000.000,-- Genussscheinkapital

wertpapierverbrieft durch

2.000.000 auf den Inhaber lautende Genussscheine

im Nennbetrag von jeweils Euro 10,--

Wertpapier-Kenn-Nummer A0DQSE

ISIN DE000A0DQSE2

an der

The logo for GWB consists of the letters 'GWB' in a bold, sans-serif font. The letters are grey with a slight 3D effect, appearing to be raised from the page.

GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG

mit

Gewinn- und Verlustbeteiligung,

ausschüttungsberechtigt ab dem 1. Juli 2005,

Ausgabekurs von 100% zzgl. bis zu 5% Agio als Abschlussgebühr und

externer Kapital-Rückzahlungsabsicherung

Siek, 13. Juni 2005

Seite 4 – "Inhaltsverzeichnis" wird im Abschnitt "Erläuterungen zu den Genussrechten an der Emittentin" wie folgt geändert:

Es entfällt Zeile 7:
Umwandlung von Namensgenussrechten in Genussscheine....18

Seite 6 – "Allgemeine Informationen" wird im Abschnitt "Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt und Vollständigkeitserklärung" wie folgt geändert:

Es entfällt der letzte Satz.

Seite 6 – "Allgemeine Informationen" wird im Abschnitt "Verkaufsbeschränkungen" wie folgt geändert:

Im ersten Satz entfallen die Worte "und Namensgenussrechte".

Seite 7 – "Zusammenfassung des Angebots" wird im Abschnitt "Allgemeines, Gegenstand des Prospekts" in Absatz 2 wie folgt neu gefasst:

Gegenstand dieses Prospekts ist das Angebot von 2.000.000 Stück auf den Inhaber lautende Genussscheine im Nennbetrag von jeweils Euro 10,- mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 20.000.000,- ("**Genussscheine**"). Darin enthalten sind die 350.000 Stück auf den Namen lautende Genussrechte im Nennbetrag von jeweils Euro 10,- mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 3.500.000,- ("**Namensgenussrechte**"), die gemäß Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 09.06.2005 ebenfalls in auf den Inhaber lautende Genussscheine umgewandelt wurden. Die Genussscheine (im Folgenden auch "**Genussrechte**") werden aufgrund der Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen der Emittentin vom 18.07.2003, vom 27.04.2005 sowie vom 09.06.2005 gegen die Einzahlung von Genussrechtskapital in Höhe von insgesamt bis zu Euro 20.000.000,- gewährt. Der Emissionserlös dient nach Abzug der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten und der Einstellung in die Kapital-Rückzahlungsabsicherung der Finanzierung des Wachstums und der Intensivierung der Vermarktung der Objekte und Dienstleistungen der Emittentin sowie dem in "Jüngster Geschäftsgang und Aussichten" beschriebenen Erwerb des Projektes **City Galerie Cottbus**. Einzelheiten zur Ausstattung der Genussrechte und der Verwendung des Emissionserlöses sind in "**Grundlagen des Angebots**" und "**Erläuterungen zu den Genussrechten an der Emittentin**" beschrieben.

Seite 7 – "Zusammenfassung des Angebots" wird im Abschnitt "Allgemeines, Gegenstand des Prospekts" in Absatz 3 wie folgt geändert:

Im ersten Satz entfallen die Worte "und den Berechtigten aus den Namensgenussrechten" sowie die Worte "im Folgenden zusammen:".

Seite 7 – "Zusammenfassung des Angebots" wird im Abschnitt "Allgemeines, Gegenstand des Prospekts" in Absatz 4 nach dem Satz "Die Genussscheine an der Emittentin können frei gehandelt werden" wie folgt ergänzt:

Die Emittentin hat beantragt, die Genussscheine in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse einbeziehen zu lassen.

Seite 7 – "Zusammenfassung des Angebots" wird im Abschnitt "Allgemeines, Gegenstand des Prospekts" in Absatz 4 wie folgt geändert:

Es entfällt der vorletzte Satz.

Seite 8 und 9 – "Zusammenfassung des Angebots" wird im Abschnitt "Das Angebot im Überblick" wie folgt neu gefasst:

Das Angebot im Überblick

Prospektherausgeberin und Emittentin	GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG, Hauptstr. 1a, D-22962 Siek, Amtsgericht Ahrensburg, HRA 2782
Geschäftsführung	Geschäftsführung Dr. Norbert Herrmann, Geschäftsführer Dipl.-Ing. Wolfgang Mertens-Nordmann, Geschäftsführer
Branche	Immobilien und immobilienbezogene Dienstleistungen
Unternehmensgegenstand	Erwerb, Entwicklung, Errichtung, An- und Vermietung sowie Verwaltung von Handelszentren, Geschäfts- und Wohnbauten
Gattungen	Inhaber-Genussscheine
Angebot	Euro 20.000.000,--
Beteiligungsart	Auf den Inhaber lautende Genussscheine mit Gewinn- und Verlustbeteiligung
WKN / ISIN	A0DQSE / DE000A0DQSE2
Nennbetrag	Euro 10,-- je Genussschein
Ausgabekurs	100% des Nennbetrages zzgl. bis zu 5% Agio als Abschlussgebühr
Mindestzeichnung	Ab 100 Stück, entspricht Euro 1.000,--, zzgl. Agio
Laufzeit	Beginn 01.01.2005, Ablauf 31.12.2019
Grundverzinsung	6% p. a. auf den Nennbetrag bei entsprechendem handelsrechtlichen Jahresüberschuss mit Vorrang vor sämtlichen Gewinnansprüchen. Die Genussscheine sind ab dem 1. Juli 2005 grundverzinsungsberechtigt, d. h. die Grundverzinsung wird für das Geschäftsjahr 2005 hälftig (180/360) gezahlt und sodann jährlich (360/360)
Gewinnbeteiligung	Quotale Beteiligung (d. h. gemeinsam mit Gesellschaftern, gegebenenfalls vorhandenen stillen Gesellschaftern und anderen Berechtigten aus künftig emittierten Genussrechten) an 35% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, jedoch insgesamt darauf begrenzt, dass nicht mehr als 12% p. a. auf den Nennbetrag als Grundverzinsung und Gewinnbeteiligung gewährt werden. Die Gewinnbeteiligung für die Genussberechtigten für das Geschäftsjahr 2005 erfolgt hälftig (180/360). Die Gewinnbeteiligung für die Genussberechtigten für das Geschäftsjahr 2005 wird höchstens in der Höhe gewährt, dass zusammen mit der Grundverzinsung im Geschäftsjahr 2005 6% des jeweiligen Nennbetrages der Genussrechte nicht überschritten werden
Gewinnberechtigung	Die Genussscheine sind ab dem 1. Juli 2005 gewinnberechtigt, d. h. die Genussrechte sind für das Geschäftsjahr 2005 hälftig (180/360) an der Gewinnbeteiligung beteiligt und sodann jährlich (360/360)

Ausschüttung	Die Ausschüttung von Grundverzinsung und Gewinnbeteiligung für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgen jeweils zum 30. Juni des darauf folgenden Jahres
Haftung	Es besteht keine Nachschusspflicht seitens der Genussberechtigten
Kapital-Rückzahlungsabsicherung	Die Emittentin legt 35% des Emissionserlöses als Kapital-Rückzahlungsabsicherung in den Investmentfonds DWS FlexPension 2019 an. Die Einzahlung in die Kapital-Rückzahlungsabsicherung wird durch eine deutsche Bank als Mittelverwendungskontrolleur sicher gestellt
Kapital-Rückzahlung	Zum Ablauf der Vertragsdauer durch Einlösung zum Buchwert gegebenenfalls zzgl. einer Auszahlung aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung. Die Auszahlung der Mittel aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung wird durch eine deutsche Bank als Treuhänder sicher gestellt
Wiederveräußerung, Handelbarkeit	Private Weiterveräußerung der Genussscheine ist grundsätzlich möglich. Die Aufnahme in ein elektronisches Handelssystem (GenussscheinMarkt der youmex AG, www.GenussscheinMarkt.com bei www.youmex.com) sowie die Einbeziehung in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse sind beantragt
Platzierung	Die Platzierung der Genussscheine erfolgt durch Banken sowie von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassene Emissionshäuser und Wertpapierhändler/-vermittler an private Anleger und institutionelle Investoren
Zeichnungsunterlagen	Dieser Prospekt und die Zeichnungsunterlagen können bei der Emittentin und den mit der Platzierung beauftragten Stellen kostenlos angefordert werden
Zeichnungsfrist	Das öffentliche Angebot der Wertpapiere beginnt gemäß den Bestimmungen des Wertpapier-Verkaufsprospektgesetzes einen Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes. Kaufanträge für die Genussscheine können innerhalb der Zeichnungsfrist entgegengenommen werden. Die Zeichnungsfrist läuft bis zur Vollplatzierung der Emission, längstens jedoch bis zum 31.12.2005. Die Emittentin kann die Emission jederzeit vorzeitig schließen. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungen nicht oder nur teilweise anzunehmen, auch für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, sämtliche Zeichner zu bedienen
Lieferung	Die Genussscheine werden in einer oder mehreren giroammelverwahrfähigen Globalurkunde/n verbrieft. Die Lieferung erfolgt buchmäßig in das Bankdepot des Anlegers

Seite 11 – "Grundlagen des Angebots" wird im Abschnitt "Platzierung der Genussrechte" wie folgt geändert:

Im ersten Satz entfallen die Worte "und Namensgenussrechte".
Es entfällt der letzte Satz.

Seite 11 – "Grundlagen des Angebots" wird im Abschnitt "Kosten der Emission und der Platzierung des Genussrechtskapitals" der Absatz 2 wie folgt neu gefasst:

Bei einer Vollplatzierung entstehen, ohne Berücksichtigung des Agios als durchlaufender Posten, insgesamt Emissionskosten in Höhe von rund Euro 3,3 Mio. Dies entspricht einer Quote in Höhe von 1,1% p. a. bezogen auf das nominelle Genussrechtskapital bei einer Laufzeit von 15 Jahren.

Seite 12 – "Erläuterungen zu den Genussrechten der Emittentin" wird im Abschnitt "Ausstattung der Genussrechte" und dort im Unterabschnitt "Allgemeines, Verbriefung und Lieferung" wie folgt geändert:

Es entfällt der zweite Absatz.

Seite 12 – "Erläuterungen zu den Genussrechten der Emittentin" wird im Abschnitt "Ausstattung der Genussrechte" und dort im Unterabschnitt "Grundverzinsung" der Satz 2 wie folgt neu gefasst:

Diese Grundverzinsung gilt für das Geschäftsjahr 2005 hälftig (180/360).

Seite 12 – "Erläuterungen zu den Genussrechten der Emittentin" wird im Abschnitt "Ausstattung der Genussrechte" und dort im Unterabschnitt "Ergebnisbeteiligung" am Ende wie folgt ergänzt:

Die Gewinnbeteiligung für die Genussberechtigten für das Geschäftsjahr 2005 erfolgt hälftig (180/360). Die Gewinnbeteiligung für die Genussberechtigten für das Geschäftsjahr 2005 wird höchstens in der Höhe gewährt, dass zusammen mit der Grundverzinsung im Geschäftsjahr 2005 6% des jeweiligen Nennbetrages der Genussrechte nicht überschritten werden.

Seite 13 – "Erläuterungen zu den Genussrechten der Emittentin" wird im Abschnitt "Ausgabe der Genussrechte" und dort der Unterabschnitt "Ausgabekurs und Agio, Mindestzeichnung" wie folgt neu gefasst:

Die Genussrechte werden zum Nennbetrag von jeweils Euro 10,-- zuzüglich einer Abschlussgebühr von bis zu 5% des Nennbetrages des jeweils gezeichneten Genussrechtskapitals ausgegeben. Die Erhebung des Agios ist für die Emittentin freibleibend.

Die Mindestzeichnung beträgt 100 Stück, also Euro 1.000,-- nebst Agio in Höhe von bis zu Euro 50,--.

Seite 13 – "Erläuterungen zu den Genussrechten der Emittentin" wird im Abschnitt "Ausgabe der Genussrechte" und dort im im Unterabschnitt "Zeichnungsfrist und Zeichnungsannahme" der Satz 1 wie folgt neu gefasst:

Die Zeichnungsfrist läuft bis zur Vollplatzierung der Emission, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2005.

Seite 17 - "Erläuterungen zu den Genussrechten der Emittentin" wird im Abschnitt "Verkauf, Vererbung, Handelbarkeit" und dort im Unterabschnitt "Allgemeines" wie folgt geändert:

Es entfällt der zweite Absatz.
Im letzten Absatz entfallen die Worte "und Namensgenussrechte".

Seite 17 - "Erläuterungen zu den Genussrechten der Emittentin" wird im Abschnitt "Verkauf, Vererbung, Handelbarkeit" nach dem Unterabschnitt "Allgemeines" mit einem neuen Unterabschnitt wie folgt ergänzt:

Handelbarkeit im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse

Die Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse, ist beantragt. Der Freiverkehr ist ein nicht amtliches Marktsegment, in dem neben einigen deutschen Aktien überwiegend ausländische Aktien, Renten deutscher und ausländischer Emittenten, Zertifikate und Optionsscheine gehandelt werden. Der Freiverkehr ist kein organisierter Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz. Die Basis für die Einbeziehung von Wertpapieren in den Freiverkehr bilden die Freiverkehrsrichtlinien der Deutsche Börse AG. Es gibt nur wenige formale Einbeziehungsvoraussetzungen und keine Folgepflichten für die Emittentin. Es ist nicht gewährleistet, dass Genussscheine tatsächlich regelmäßig gekauft oder veräußert werden und sich so ein liquider Markt für die Genussscheine entwickelt. Der im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse ermittelte Preis für die Genussscheine kann daher sowohl über als auch erheblich unter dem Nennbetrag der Genussscheine liegen. Dies hängt nicht nur von der allgemeinen Zinsentwicklung ab, sondern auch von allgemeinen Volatilitätsrisiken der Märkte und insbesondere der Einschätzung eines möglichen Ausfallrisikos der Emittentin durch die Marktteilnehmer. Trotz der Einbeziehung in den Freiverkehr kann daher nicht garantiert werden, dass die Genussscheine jederzeit veräußert werden können.

Seite 18 - "Erläuterungen zu den Genussrechten der Emittentin" wird im Abschnitt "Umwandlung von Namensgenussrechten in Genussscheine" wie folgt geändert:

Der Abschnitt entfällt.

Seite 19 – "Genussrechtsbedingungen" werden in Ziffer "1. Ausgabe und Ausstattung der Genussrechte" wie folgt neu gefasst:

- 1.1. Die GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG ("**Emittentin**") gibt auf Grundlage der Beschlüsse ihrer Gesellschafterversammlungen vom 18.07.2003, 27.04.2005 und 09.06.2005 Genussscheine ("**Genussrechte**") an der Emittentin im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 20.000.000,-- aus.
- 1.2. Die Genussrechte sind eingeteilt in bis zu 2.000.000 Stück untereinander gleichberechtigte auf den Inhaber lautende Genussscheine im Nennbetrag von jeweils Euro 10,-- ("**Genussscheine**").
- 1.3. Die Genussrechte gewähren Gläubigerrechte der Genussscheininhaber ("**Genussberechtigte**"), jedoch keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Der Bestand der Genussrechte wird weder durch eine Erhöhung oder Herabsetzung des Kapitals der Emittentin noch durch eine Umwandlung oder Verschmelzung der Emittentin berührt. Eine Anpassung der Genussrechtsbedingungen findet insoweit nicht statt.

Seite 19 – "Genussrechtsbedingungen" werden in Ziffer "1. Ausgabe und Ausstattung der Genussrechte" wie folgt neu geändert:

Die Unterziffer 1.6. entfällt.

Seite 19 – "Genussrechtsbedingungen" werden in Ziffer "2. Verzinsung und Gewinnbeteiligung des Genussrechtskapitals" und dort die Unterziffer 2.1. wie folgt am Ende ergänzt:

Die Grundverzinsung und die Gewinnbeteiligung für die Genussberechtigten für das Geschäftsjahr 2005 erfolgt jeweils hälftig (180/360). Die Gewinnbeteiligung für die Genussberechtigten für das Geschäftsjahr 2005 wird höchstens in der Höhe gewährt, dass zusammen mit der Grundverzinsung im Geschäftsjahr 2005 6% des jeweiligen Nennbetrages der Genussrechte nicht überschritten werden.

Seite 20 – "Genussrechtsbedingungen" werden in Ziffer "2. Verzinsung und Gewinnbeteiligung des Genussrechtskapitals" und dort die Unterziffer 2.3. wie folgt neu gefasst:

- 2.3. Die Genussrechte sind für das Geschäftsjahr 2005 hälftig (180/360) an der Grundverzinsung und an der Gewinnbeteiligung beteiligt.

Seite 20 – "Genussrechtsbedingungen" werden in Ziffer 5. wie folgt neu gefasst:

5. Verkauf und Abtretung der Genussrechte

Seite 21 – "Genussrechtsbedingungen" werden in Ziffer "5. Verkauf und Abtretung der Genussrechte" wie folgt geändert:

Die Unterziffern 5.3. und 5.4. entfallen.

Seite 41 – "Risikofaktoren" wird im Abschnitt "Risiken bezogen auf die Genussrechte" und dort im Unterabschnitt "Auszahlung der Grundverzinsung" der Satz 1 wie folgt neu gefasst:

Die Höhe der Auszahlung aus der Grundverzinsung ist abhängig von der geschäftlichen Entwicklung der Emittentin, denn die Grundverzinsung des Genussrechtskapitals in Höhe von 6% p. a. (im Geschäftsjahr 2005 hälftig, d. h. 3%) wird von der Emittentin nur soweit gezahlt, dass kein Jahresfehlbetrag durch die Zahlung der Grundverzinsung entsteht.

Seite 43 – "Risikofaktoren" wird im Abschnitt "Risiken bezogen auf die Genussrechte" und dort im Unterabschnitt "Keine Gesellschafterstellung" am Ende wie folgt ergänzt:

Die Emittentin hat beispielsweise beschlossen, weiteres "Mezzanine-Kapital", womit Genussrechte, Nachrangdarlehen oder stille Beteiligungen gemeint sind, in Höhe von bis zu Euro 100 Millionen zu begeben. Dies kann zu einer weiteren Verwässerung der Anteile der Genussrechtsgläubiger führen.

Seite 43 – "Risikofaktoren" wird im Abschnitt "Risiken bezogen auf die Genussrechte" und dort nach dem Unterabschnitt "Handelbarkeit der Genussscheine über das Handelssystem der youmex AG" folgender Unterabschnitt eingefügt:

Handelbarkeit der Genussscheine im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse

Die Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse, ist beantragt. Der Freiverkehr ist ein nicht amtliches Marktsegment, in dem neben einigen deutschen Aktien überwiegend ausländische Aktien, Renten deutscher und ausländischer Emittenten, Zertifikate und Optionsscheine gehandelt werden. Der Freiverkehr ist kein organisierter Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz. Die Basis für die Einbeziehung von Wertpapieren in den Freiverkehr bilden die Freiverkehrsrichtlinien der Deutsche Börse AG. Es gibt nur wenige formale Einbeziehungsvoraussetzungen und keine Folgepflichten für die Emittentin. Es ist nicht gewährleistet, dass Genussscheine tatsächlich regelmäßig gekauft oder veräußert werden und sich so ein liquider Markt für die Genussscheine entwickelt. Der im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse ermittelte Preis für die Genussscheine kann daher sowohl über als auch erheblich unter dem Nennbetrag der Genussscheine liegen. Dies hängt nicht nur von der allgemeinen Zinsentwicklung ab, sondern auch von allgemeinen Volatilitätsrisiken der Märkte und insbesondere der Einschätzung eines möglichen Ausfallrisikos der Emittentin durch die Marktteilnehmer. Trotz der Einbeziehung in den Freiverkehr kann daher nicht garantiert werden, dass die Genussscheine jederzeit veräußert werden können.

Seite 52 und folgende – "Finanzteil (Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2003)" wird durch den Jahresabschluss zum 31.12.2004 wie folgt ergänzt:

Jahresabschluss 2004 mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers siehe auf den folgenden Seiten.

Finanzteil (Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2004)

GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004

Bilanz

AKTIVA

	31.12.2004 EUR	31.12.2003 EUR
A. Ausstehende Pflichteinlagen der Kommanditisten	0,00	108.707,00
- davon eingefordert EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		
B. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	161,50	408,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	9.478.361,69	6.581.665,42
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	191.251,00	212.012,50
	<u>9.669.612,69</u>	<u>6.793.677,92</u>
III. Finanzanlage		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.981,67	5.981,67
2. Beteiligungen	38.602,54	38.602,54
3. sonstige Ausleihungen	72.000,00	120.120,00
4. Genossenschaftsanteile	5.500,00	5.500,00
	<u>122.084,21</u>	<u>170.204,21</u>
	<u>9.791.858,40</u>	<u>6.964.290,13</u>
C. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	310.700,00	1.922.484,52
2. fertige Erzeugnisse	885.501,68	28.822.902,56
	<u>1.196.201,68</u>	<u>30.745.387,08</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.844.219,34	245.831,83
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	145.868,32	85.013,36
3. sonstige Vermögensgegenstände	604.619,46	384.857,56
	<u>4.594.707,12</u>	<u>715.702,75</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	655.443,48	109.169,13
	<u>6.446.352,28</u>	<u>31.570.258,96</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.461,00
E. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	0,00	280.054,59
	<u>16.238.210,68</u>	<u>38.924.771,68</u>

		PASSIVA	
		31.12.2004	31.12.2003
		EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I.	Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafter	12.782,30	10.225,84
II.	Kapitalanteile der Kommanditisten	<u>863.882,97</u>	<u>0,00</u>
		<u>876.665,27</u>	<u>10.225,84</u>
B. Rückstellungen			
1.	Steuerrückstellungen	419.942,12	276.621,06
2.	sonstige Rückstellungen	<u>116.481,21</u>	<u>41.261,00</u>
		<u>536.423,33</u>	<u>317.882,06</u>
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.405.511,51	37.590.080,64
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 7.056.487,62 (Vorjahr: EUR 24.494.400,88)		
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	702.956,04	718.208,31
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 702.956,04 (Vorjahr: EUR 718.208,31)		
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	826,37	826,37
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 826,37 (Vorjahr: EUR 826,37)		
4.	sonstige Verbindlichkeiten	715.828,16	287.548,46
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 715.828,16 (Vorjahr: EUR 287.548,46)		
	- davon aus Steuern EUR 105.041,96 (Vorjahr: EUR 7.741,42)		
	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 17.869,66 (Vorjahr: EUR 15.663,53)		
		<u>14.825.122,08</u>	<u>38.596.663,78</u>
		<u>16.238.210,68</u>	<u>38.924.771,68</u>

GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004

Gewinn- und Verlustrechnung

	2004 EUR	2003 EUR
1. Umsatzerlöse	33.262.494,59	3.279.082,67
2. Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestands an fertigen Erzeugnissen	-24.733.403,17	10.259.170,03
3. Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	-1.611.784,52	-5.090.048,80
4. Sonstige betriebliche Erträge	239.597,51	123.769,42
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Waren	-417.812,15	-382.186,37
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.701.831,75	-5.329.088,92
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-792.615,25	-983.858,11
b) Soziale Abgaben	-94.846,99	-97.269,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-133.375,99	-144.166,20
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.443.574,36	-957.727,21
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.576,33	35.175,76
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an Gesellschafter: EUR 2.969,60 (Vorjahr: EUR 2.249,68)	-1.516.798,68	-1.412.341,86
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>1.066.625,57</u>	<u>-699.488,68</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-251.518,95	-59.771,96
14. Sonstige Steuern	-1.753,16	-1.610,54
15. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	<u><u>813.353,46</u></u>	<u><u>-760.871,18</u></u>

GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004

Anhang

Allgemeine Hinweise

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264a i. V. m. § 264 ff. HGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften.

Im Berichtsjahr besteht im Vergleich zum Vorjahr eine Durchbrechung des Bilanzzusammenhangs durch Änderungen aufgrund einer steuerlichen Außenprüfung. Die Abweichungen zum Bilanzansatz des Vorjahres betreffen die Positionen Grundstücke und Bauten, Sonstige Vermögensgegenstände, Kapitalanteile der Kommanditisten, Steuerrückstellungen und Sonstige Verbindlichkeiten.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert. Es wird grundsätzlich die lineare Abschreibungsmethode angewendet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Geringwertige Vermögenswerte mit Anschaffungskosten unter EUR 410,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang erfasst.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Herstellungskosten. In die Herstellungskosten gehen Einzelkosten, notwendige Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie Fremdkapitalzinsen und Verwaltungsgemeinkosten ein. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Betrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und erkennbare Risiken.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert. Fremdwährungsverbindlichkeiten sind zu Anschaffungskosten bzw. dem am Bilanzstichtag höheren Kurs angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage zur Bilanz dargestellt.

Die Zugänge bei den Grundstücken und Bauten betreffen die Umgliederung eines Grundstücks aus dem Umlaufvermögen, dessen Veräußerung derzeit nicht geplant ist.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen gegenüber Kommanditisten in Höhe von EUR 46.320,80 (Vorjahr: EUR 0,00) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Kommanditisten in Höhe von EUR 460.626,40 (Vorjahr: EUR 272.525,40) enthalten.

Das Kommanditkapital umfasst die handelsregisterlich eingetragenen Einlagen von TEUR 2.140.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Belastungen sowie Abschluss- und Prüfungskosten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten eine Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Komplementärin in Höhe von EUR 30.370,74 (Vorjahr: EUR 30.370,73) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten in Höhe von EUR 77.187,01 (Vorjahr: EUR 0,00).

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben TEUR 4.364 (Vorjahr: TEUR 4.357) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren, TEUR 12.688 (Vorjahr: TEUR 36.911) sind durch Buchgrundschulden besichert.

Sonstige Angaben

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) belief sich im Geschäftsjahr auf 11. Hiervon sind neun Mitarbeiter weiblich und zwei Mitarbeiter männlich.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Garantieverträgen bei Restlaufzeiten bis zu 12 Jahren beträgt TEUR 2.060. Für das folgende Geschäftsjahr wird mit einem Aufwand von etwa TEUR 393 gerechnet.

Es bestehen folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteili- gungs- quote %	Eigen- kapital am 31. 12. 2004 EUR	Jahres- ergebnis 2004 EUR
1. GWB OBJEKT Gesellschaft für Objektmanagement mbH & Co.	Siek	100	253,06	35.348,12
2. GWB MAFO KG für Markt u. Standortanalysen mbH & Co.	Siek	100	-24.747,62	-8.963,36
3. GWB PLAN Gesellschaft für Bauleitung und Erschließungs- planung mbH *)	Siek	50	29.488,30	582,12

*) gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2003

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) mit einem gezeichneten Kapital von EUR 30.700,00 ist die Verwaltung GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH, Siek.

Die Geschäftsführung wird von der Komplementärin, vertreten durch ihre alleinvertretungs-
berechtigten Geschäftsführer, wahrgenommen.

Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr:

Herr Dr. Norbert Herrmann, kaufmännischer Bereich
Herr Wolfgang Mertens-Nordmann, technischer Bereich

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr wurden Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 220 gewährt.

Siek, 29. April 2005

GWB Gesellschaft für Geschäfts- und
Wohnbauten mbH & Co. KG



Dr. Norbert Herrmann



Wolfgang Mertens-Nordmann

GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG
 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2004 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2004 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software	7.133,97	0,00	0,00	7.133,97
Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten	7.079.880,50	3.203.997,71	0,00	10.283.878,21
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	307.207,81	0,00	10.466,06	296.741,75
	<u>7.387.088,31</u>	<u>3.203.997,71</u>	<u>10.466,06</u>	<u>10.580.619,96</u>
Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	12.599,50	0,00	0,00	12.599,50
2. Beteiligungen	38.602,54	0,00	0,00	38.602,54
3. Sonstige Ausleihungen	168.547,91	0,00	48.120,00	120.427,91
4. Genossenschaftsanteile	5.500,00	0,00	0,00	5.500,00
	<u>225.249,95</u>	<u>0,00</u>	<u>48.120,00</u>	<u>177.129,95</u>
	<u><u>7.619.472,23</u></u>	<u><u>3.203.997,71</u></u>	<u><u>58.586,06</u></u>	<u><u>10.764.883,88</u></u>

Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2004 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2004 EUR	31.12.2004 EUR	31.12.2003 EUR
6.725,97	246,50	0,00	6.972,47	161,50	408,00
691.953,53	113.562,99	0,00	805.516,52	9.478.361,69	6.387.926,97
95.195,31	19.566,50	9.271,06	105.490,75	191.251,00	212.012,50
<u>787.148,84</u>	<u>133.129,49</u>	<u>9.271,06</u>	<u>911.007,27</u>	<u>9.669.612,69</u>	<u>6.599.939,47</u>
6.617,83	0,00	0,00	6.617,83	5.981,67	5.981,67
0,00	0,00	0,00	0,00	38.602,54	38.602,54
48.427,91	0,00	0,00	48.427,91	72.000,00	120.120,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.500,00	5.500,00
<u>55.045,74</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>55.045,74</u>	<u>122.084,21</u>	<u>170.204,21</u>
<u>848.920,55</u>	<u>133.375,99</u>	<u>9.271,06</u>	<u>973.025,48</u>	<u>9.791.858,40</u>	<u>6.770.551,68</u>

Lagebericht

Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienbranche

Die GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG (im folgenden "GWB" genannt) war im Berichtsjahr ausschließlich am Markt für gewerblich genutzte Immobilien tätig. Dieser Markt lässt sich in verschiedene Segmente unterteilen, die entsprechend ihrer Flächen-nutzung aufgeteilt sind in

Markt für Büroflächen,
Markt für Einzelhandelsflächen,
Markt für Gewerbe- und Serviceflächen.

Die GWB ist in allen diesen Marktsegmenten tätig und wobei sie hauptsächlich Immobilienprojekte im Einzelhandelsbereich verfolgt.

Die Rahmenbedingungen für den Markt gewerblicher Immobilien haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Während in den 90iger Jahren ein stetiges Wachstum - vor allem des Marktes für Büroflächen - zu verzeichnen war, ist spätestens seit dem Jahr 2000 eine Sättigung festzustellen, die zu einer negativen Entwicklung bei der Vermarktung von Büroflächen und anderen gewerblichen Immobilien geführt hat.

Die Entwicklung des Hauptsegmentes der GWB (Einzelhandelsflächen) ist durch die anhaltende Konjunkturflaute ebenfalls betroffen. Die Einzelhandelsunternehmen, die diese Flächen anmieten, analysieren die Standorte kritischer und die Entscheidungszeiträume haben sich erheblich verlängert. Dennoch ist der Bereich, den die GWB bearbeitet, nicht so stark betroffen. Der Rückgang der Ausgaben für Waren des Einzelhandels hat im Wesentlichen den Facheinzelhandel betroffen und hier insbesondere den Bereich Textil. Dennoch sind in diesem gleichen Zeitraum in den Städten große neue Einkaufszentren entstanden, fast unberührt von der konjunkturellen Entwicklung im Einzelhandel. Auch hat sich die Expansion von Fachmarktzentren, SB-Warenhäusern und Discountern trotz dieser Situation weiter fortgesetzt; denn diese Formen des Einzelhandels setzen auf zukünftige Entwicklungen. Dieses ist das Betätigungsfeld der GWB. Denn der Bedarf an neuen Flächen entsteht nicht nur durch Zuwachs, sondern auch durch die Aufgabe bestehender alter Standorte, die dem Zeitgeist nicht mehr entsprechen.

Auf dem Käufermarkt hat sich ebenfalls eine neue Aktivierung gezeigt, insbesondere treten immer häufiger Fondsgesellschaften und Investoren aus England und den Vereinigten Staaten auf, die Immobilien am deutschen Markt suchen. Der GWB ist es gelungen, auch zu diesen Käuferkreisen entsprechende Kontakte aufzubauen. Inzwischen konnte ein erheblicher Bestand an diesen Abnehmerkreis verkauft werden. Aufgrund der nach wie vor niedrigen Zinsphase geht die GWB auch im deutschen Markt davon aus, dass sich der Immobilienmarkt weiter entspannt und wieder einen positiven Trend haben wird.

Darstellung des Geschäftsverlaufs und der Lage

1. Geschäftsverlauf

Trotz dieser nach wie vor nicht einfachen Situation im Immobilienmarkt ist es der GWB im Jahre 2004 gelungen, einen Umsatz von EUR 33.262.494,-- zu erzielen. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Steigerung von 914 %.

Dieser Umsatzsprung ist insbesondere dadurch begründet, dass fertiggestellte Objekte nunmehr verkauft werden konnten, was in dem vorangegangenen Geschäftsjahr nicht gelungen war.

Durch eine konsequente Kosteneinsparungspolitik wurde auch der Betriebsaufwand trotz dieser Erlössteigerung weiter reduziert.

Der Personalaufwand beträgt EUR 887.462,-- (Vorjahr: EUR 1.081.127,--).

Im Jahre 2004 konnte somit ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 813.353,-- (nach Steuern) erwirtschaftet werden.

2. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Erhöhung des Finanzmittelfonds um TEUR 87 auf TEUR 109 ist maßgeblich durch die Mittelzuflüsse aus den Einzahlungen auf die ausstehenden Pflichteinlagen der Kommanditisten (TEUR 108) beeinflusst, die zum Teil für die Tilgung von Krediten (-TEUR 274) und für die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (-TEUR 47) verwendet wurden.

3. Vermögens- und Finanzlage

Bilanzkennzahlen	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio EUR	Mio. EUR
Gesamtvermögen	22,6	31,2	42,2	38,7	16,2
Vorräte	11,7	21,5	25,6	30,8	1,2
Anlagevermögen	7,0	7,0	7,1	7,0	9,8

Das Gesamtvermögen verringerte sich um 22,5 Mio. EUR auf 16,2 Mio. EUR. Der Rückgang resultiert aus der Abnahme bei den Vorräten (29,6 Mio. EUR) bedingt durch Veräußerungen der Grundstücke Schönebeck, Clausthal-Zellerfeld, Hamburg Alsterkrugchaussee und Reinbek sowie die Umgliederung des Grundstücks Clausthal-Zellerfeld "City-Center" in das Anlagevermögen. Der Anstieg bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (3,6 Mio. EUR) steht im Zusammenhang mit der Veräußerung des Objektes in Reinbek. Der Zugang im Anlagevermögen ergab sich durch die Umgliederung des genannten Grundstücks.

Die Erträge aus den Grundstücksveräußerungen wurden im Wesentlichen zur Darlehenstilgung verwendet. Entsprechend den beabsichtigten Verkaufszeitpunkten der bebauten Immobilien sind für die übrigen Objekte fristenkongruente Finanzierungen abgeschlossen.

GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG, Siek

Lagebericht

4. Ertragslage

Renditekennzahlen	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Rohertrag	2,3	2,5	4,0	2,8	4,8
EBIT	-0,1	0,7	1,6	0,7	2,6
Jahresergebnis	-0,5	0,1	-0,1	-0,8	0,8

Der Rohertrag (Gesamtleistung zzgl. gewöhnliche sonstige betriebliche Erträge abzgl. Materialaufwand) konnte gegenüber 2000 verdoppelt werden. Im Berichtsjahr wurde ein im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Mio. EUR angestiegenes positives EBIT erzielt.

Ebenso konnte im Berichtsjahr 2004 ein positives Jahresergebnis in Höhe von TEUR 813 erzielt werden.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risiken der künftigen Entwicklung erscheinen kalkulierbar. Die GWB hat ein den Größenverhältnissen entsprechendes Risikomanagementsystem eingerichtet. Aufgrund der überschaubaren Größe des Unternehmens gelangen überdies wichtige Informationen sofort zur Geschäftsleitung.

Bestandsgefährdende Risiken waren zum Zeitpunkt der Jahresabschlussstellung nicht erkennbar. Im Jahresabschluss ist den wirtschaftlichen, finanziellen und rechtlichen Risiken, soweit nach den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung erforderlich, durch Bewertungsabschläge bzw. die Bildung von Rückstellungen Rechnung getragen.

Als sonstige Risiken mit möglichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWB sind folgende zu nennen:

- Preis und Absatzrisiken
Bei jedem Immobilienprojekt besteht das Risiko, dass die kalkulierten Preise zur Durchführung der geplanten Baumaßnahmen am Markt aufgrund von Preissteigerungen nicht durchzusetzen sind. Das Absatzrisiko besteht darin, dass die jeweilige Kundengruppe nicht bereit ist, die kalkulierten Preise zum geplanten Verkaufszeitpunkt zu bezahlen.
- Liquidität, Zinsänderungsrisiko
Die Finanzierung der Geschäftsaktivitäten erfolgt im Wesentlichen durch fristenkongruente Bankkredite. Durch Verkaufsverzögerungen und einer negativen Zinsentwicklung kann es zu Beeinträchtigungen der Ertragslage kommen. Die GWB hat in der Vergangenheit auch durch von den Gesellschaftern abgegebenen Garantien immer über ausreichende Liquidität verfügt. Dies wird auch für die Zukunft erwartet.
- Bewertungsrisiko
Bis zum Verkauf von Objekten erfolgt zum Teil eine Zwischenvermietung der Objekte. Bei negativen Entwicklungen eines spezifischen Standortes sind Einbußen bei den Mieteinnahmen oder Leerstände möglich, die indirekt auch zu einer geringeren Werteinschätzung der Immobilie führen können.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres ereignet, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Ausblick

Nach wie vor arbeitet die GWB ausschließlich in dem Segment der gewerblichen Immobilien und wird diesen Weg weiterhin verfolgen. Der Schwerpunkt bleibt der Bereich Einzelhandelsprojekte. Im Jahre 2004 konnten eine Reihe neuer Standorte akquiriert werden, so dass auch im Jahre 2005 mit einem positiven Ergebnis gerechnet werden kann.

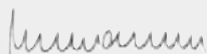
So wird davon ausgegangen, dass im Jahre 2005 das Projekt in Lübeck-Travemünde fertiggestellt wird und mit dem Bau neuer Projekte wie Berlin-Friedrichsfelde, Lübeck und Cottbus begonnen werden kann.

Um größere Projekte auch umsetzen zu können, hat die GWB bei zwei Großprojekten einen Weg gewählt, bei dem sie als Generalübernehmer auftritt und somit als Dienstleister tätig ist. Die Finanzierung ist somit Aufgabe der Eigentümer und belastet damit die GWB nicht. Zur Stärkung des Eigenkapitals wurde nicht nur eine Kapitalerhöhung auf EUR 2.140.000,-- durchgeführt, sondern es ist nunmehr auch gelungen, die Emission von Genussrechten auf den Markt in Gang zu setzen. Der Wertpapierverkaufsprospekt ist inzwischen vom Bundesamt für Finanzaufsicht genehmigt und in den Vertrieb gegeben worden. Das Emissionsvolumen beträgt insgesamt EUR 7,0 Millionen und dürfte im Jahre 2005 weitgehend eingeworben werden.

Die GWB OBJEKT mbH & Co. KG als Gesellschaft für Objektmanagement und Verwaltung hat sich weiter positiv entwickelt. Inzwischen werden 20 Einkaufszentren von der GWB OBJEKT verwaltet, so dass bereits im Jahre 2005 ein positiver Deckungsbeitrag erzielt werden kann.

Aufgrund der nunmehr bekannten Projektentwicklungen und Vorarbeiten geht die GWB davon aus, dass das Ergebnis des Jahres 2005 mindestens dem des Jahres 2004 entsprechen wird.

Siek, den 25.04.2005



Dr. Norbert Herrmann



Wolfgang Mertens-Nordmann

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG, Siek, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.


Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 02. Mai 2005

GHP Großmann & Holst
Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft




(Großmann)
Vereidigter Buchprüfer


(Holst)
Wirtschaftsprüfer

Seite 64 – "Jüngster Geschäftsgang und Aussichten" wird wie folgt ergänzt:

Die Emittentin plant, das Projekt **City Galerie Cottbus** in eine eigene Projektgesellschaft zu übernehmen, an der sie sich maßgeblich beteiligt. Die hierfür notwendigen Eigenmittel sollen durch ein erhöhtes Emissionsvolumen des Genussrechtskapitals von Euro 7.000.000,-- auf Euro 20.000.000,-- erbracht werden.

Siek, den 13.06.2005

GWB Gesellschaft für Geschäfts-
und Wohnbauten mbH & Co. KG



Dr. Norbert Herrmann



Wolfgang Mertens-Nordmann



GWB
Gesellschaft für
Geschäfts- und Wohnbauten
mbH & Co. KG

Hauptstr. 1a
D-22962 Siek / Hamburg



GWB

Wertpapierverkaufs- und
Emissionsprospekt
zum Erwerb von
Genussscheinen und -rechten
mit bonitätsstarker, externer
Kapital-Rückzahlungsabsicherung

GWB
Gesellschaft für Geschäfts-
und Wohnbauten
mbH & Co. KG

3. Februar 2005

Notizen:

Wertpapier-Verkaufsprospekt

für die Platzierung von

Euro 3.500.000,-- Genussscheinkapital

wertpapierverbrieft durch
350.000 auf den Inhaber lautende Genussscheine
im Nennbetrag von jeweils Euro 10,--

Wertpapier-Kenn-Nummer A0DQSE - ISIN-Nr. DE000A0DQSE2

und

Emissionsprospekt

für die Platzierung von

Euro 3.500.000,-- Genussrechtskapital

eingeteilt in
350.000 auf den Namen lautende Genussrechte
im Nennbetrag von jeweils Euro 10,--

Wertpapier-Kenn-Nummer A0DQSF - ISIN-Nr. DE000A0DQSF9

jeweils an der

GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG

jeweils mit
Gewinn- und Verlustbeteiligung,
zeitanteiliger Ergebnisbeteiligung ab dem Jahr der Zeichnung,
Ausgabekurs von 100% zzgl. 5% Agio als Abschlussgebühr und
externer Kapital-Rückzahlungsabsicherung

Siek, 3. Februar 2005

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Informationen	6
Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt und Vollständigkeitserklärung	6
Einsichtnahme in Unterlagen	6
Zukunftsgerichtete Aussagen	6
Fassung des Verkaufsprospekts	6
Verfügbarkeit des Prospekts	6
Verkaufsbeschränkungen	6
Zusammenfassung des Angebots	7
Allgemeines, Gegenstand des Prospekts	7
Das Angebot im Überblick	8
Chancen und Risiken in Kurzform	10
Grundlagen des Angebots	11
Allgemeines zum Angebot	11
Platzierung der Genussrechte	11
Kosten der Emission und der Platzierung des Genussrechtskapitals	11
Verwendung des Emissionserlöses	11
Erläuterungen zu den Genussrechten an der Emittentin	12
Rechtliche Grundlage der Genussrechte	12
Die Ausstattung der Genussrechte	12
Ausgabe der Genussrechte	13
Kapital-Rückzahlung	14
Kapital-Rückzahlungsabsicherung	14
Verkauf, Vererbung und Handelbarkeit	17
Umwandlung von Namensgenussrechten in Genussscheine	18
Mitwirkungsrechte und Informationsrechte	18
Genussrechtsbedingungen	19
Die Emittentin und die GWB Unternehmensgruppe	24
Firma, Sitz und Handelsregistereintragung	24
Unternehmensgegenstand	24
Dauer, Geschäftsjahr und Bekanntmachungen	24
Abschlussprüfer	24
Gesellschafterstruktur	24
Kapitalausstattung	25
Organe der Emittentin	25
Verflechtungstatbestände	25
Erfahrung und Kompetenz der Geschäftsleitung und des weiteren Managements	26
Unternehmensbeteiligungen der Emittentin	27
Übersicht über die GWB Unternehmensgruppe	27
Geschäftstätigkeit der GWB Unternehmensgruppe	28
Überblick GWB Unternehmensgruppe	28
Marktüberblick	28
Wettbewerb	29
Geschäftsbereiche	29
Strategie	32
Realisierte Projekte	33
Marketing und Vertrieb	36
Wesentliche Verträge	36
Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen	37
Patente, Marken und Lizenzen	37
Investitionen der Emittentin	38
Finanzierung der Emittentin	39
Mitarbeiter	40
Rechtsstreitigkeiten	40
Grundbesitz	40

Risikofaktoren	41
Vorbemerkung	41
Risiken bezogen auf die Genussrechte	41
Branchenbezogene Risiken	43
Unternehmensbezogene Risiken der GWB Unternehmensgruppe	46
Steuerliche Aspekte	50
Allgemeines	50
Unbeschränkt steuerpflichtige Genussberechtigte	50
Beschränkt steuerpflichtige Genussberechtigte	51
Sonstige Steuern	51
Finanzteil (Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2003)	52
Bilanz zum 31.12.2003	52
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2003 bis 31.12.2003	54
Anhang	55
Entwicklung des Anlagevermögens	58
Lagebericht	60
Bestätigungsvermerk	63
Jüngster Geschäftsgang und Aussichten	64

Allgemeine Informationen

Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt und Vollständigkeitserklärung

Die GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG, Hauptstraße 1a, D-22962 Siek / Hamburg (nachfolgend auch: "**Emittentin**"), übernimmt hinsichtlich der Genussscheine gemäß § 13 Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz in Verbindung mit §§ 44 ff. Börsengesetz die Verantwortung für den Inhalt des Prospekts und erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Hinsichtlich der Namensgenussrechte übernimmt die Emittentin die allgemein-zivilrechtliche Prospekthaftung.

Einsichtnahme in Unterlagen

Anleger können die Dokumente, auf die in diesem Prospekt Bezug genommen wird und welche die Emittentin oder deren in diesem Prospekt genannte Beteiligungsgesellschaften (nachfolgend zusammen auch: "**GWB Unternehmensgruppe**") betreffen, während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Emittentin nach vorheriger Absprache mit der Geschäftsleitung einsehen.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen einschließlich Angaben unter Verwendung von Formulierungen wie "erwartet", "beabsichtigt", "geht davon aus", "plant", "glaubt", "schätzt" und Ausdrücke ähnlicher Art. Dies gilt insbesondere für die Abschnitte "**Risikofaktoren**", "**Geschäftstätigkeit der GWB Unternehmensgruppe**" und "**Jüngster Geschäftsgang und Aussichten**" sowie stets dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragskraft, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft, das Wachstum und die Profitabilität der GWB Unternehmensgruppe sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, denen die GWB Unternehmensgruppe ausgesetzt ist, enthält. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Erwartungen, Einschätzungen und Prognosen der Emittentin und unterliegen verschiedenen bekannten aber auch unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, deren Realisierung dazu führen kann, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie die Geschäftsentwicklung der GWB Unternehmensgruppe wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen zum Ausdruck gebrachten oder implizierten Einschätzungen abweichen.

Die Emittentin empfiehlt, für eine vollständige Einschätzung der Faktoren, welche die zukünftige Wertentwicklung der GWB Unternehmensgruppe und die Märkte, in denen die GWB Unternehmensgruppe tätig ist, beeinflussen könnten, insbesondere die Abschnitte "**Risikofaktoren**", "**Geschäftstätigkeit der GWB Unternehmensgruppe**" und "**Jüngster Geschäftsgang und Aussichten**" in diesem Prospekt zu lesen.

Fassung des Verkaufsprospekts

Dieser Prospekt wurde im Februar 2005 veröffentlicht. Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte berücksichtigt.

Verfügbarkeit des Prospekts

Dieser Prospekt wird bei der Emittentin, Hauptstraße 1a, D-22962 Siek / Hamburg, und der Zahlstelle, der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, Kaiserstraße 24, D-60311 Frankfurt am Main, zur kostenlosen Ausgabe bereit gehalten.

Verkaufsbeschränkungen

Die Genussscheine und Namensgenussrechte dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den in dem jeweiligen Rechtsgebiet gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Die angebotenen Genussrechte werden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten. Es erfolgt weder ein Angebot noch ein Verkauf außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Großbritannien, Kanada oder Japan.

Zusammenfassung des Angebots

Allgemeines, Gegenstand des Prospekts

Dieses Angebot richtet sich an erfahrene Kapitalanleger, die ein Interesse an einer langfristigen unternehmerischen Beteiligung haben. Angeboten wird eine Genussrechtsbeteiligung an der Emittentin, der GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG. Die Emittentin ist ein mittelständisches Unternehmen, welches in den Bereichen Immobilien und immobilienbezogenen Dienstleistungen tätig ist. Einzelheiten zur Emittentin, der GWB Unternehmensgruppe und ihrer Geschäftstätigkeit sind in den Abschnitten "**Die Emittentin und die GWB Unternehmensgruppe**" und "**Geschäftstätigkeit der GWB Unternehmensgruppe**" beschrieben.

Gegenstand dieses Prospekts ist das Angebot von 350.000 Stück auf den Inhaber lautende Genussscheine im Nennbetrag von jeweils Euro 10,- mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 3.500.000,- ("**Genussscheine**") und 350.000 Stück auf den Namen lautende Genussrechte im Nennbetrag von jeweils Euro 10,- mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 3.500.000,- ("**Namensgenussrechte**"). Diese Genussscheine und Namensgenussrechte (im Folgenden zusammen "**Genussrechte**") werden aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 18.07.2003 gegen die Einzahlung von Genussrechtskapital in Höhe von insgesamt bis zu Euro 7.000.000,- gewährt. Der Emissionserlös dient nach Abzug der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten und der Einstellung in die Kapital-Rückzahlungsabsicherung, der Finanzierung des Wachstums und der Intensivierung der Vermarktung der Objekte und Dienstleistungen der Emittentin. Einzelheiten zur Ausstattung der Genussrechte und der Verwendung des Emissionserlöses sind in den Abschnitten "**Grundlagen des Angebots**" und "**Erläuterungen zu den Genussrechten an der Emittentin**" beschrieben.

Die Genussrechte bieten den Genussscheininhabern und den Berechtigten aus den Namensgenussrechten (im Folgenden zusammen: "**Genussberechtigte**") eine Grundverzinsung in Höhe von 6% p. a. auf den Nennbetrag, soweit ein entsprechender Jahresüberschuss der Emittentin besteht. Diese Grundverzinsung hat Vorrang vor sämtlichen Gewinnansprüchen der Gesellschafter der Emittentin. Eine Grundverzinsung, die z. B. aufgrund von Verlusten der Emittentin nicht ausgezahlt wurde, wird in den Folgejahren aus den Gewinnen der Emittentin gezahlt. Zusätzlich zum Grundverzinsungsanspruch bieten die Genussrechte dem Anleger eine Gewinnbeteiligung, und zwar eine quotale Beteiligung (gemeinsam mit Gesellschaftern, gegebenenfalls vorhandenen stillen Gesellschaftern und anderen Berechtigten aus künftig emittierten Genussrechten) an 35% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Emittentin. Einzelheiten zu den mit den Genussrechten verbundenen Vermögensrechten der Anleger sind in den Abschnitten "**Erläuterungen zu den Genussrechten an der Emittentin**" und "**Genussrechtsbedingungen**" beschrieben.

Die Emittentin verpflichtet sich, 35% des Emissionserlöses für eine Kapital-Rückzahlungsabsicherung zu verwenden und hat zu diesem Zweck einen Mittelverwendungs- und Treuhandvertrag mit dem Bankhaus Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA abgeschlossen. Die Einzahlung in die Kapital-Rückzahlungsabsicherung wird durch die Mittelverwendungsvereinbarung sichergestellt und erfolgt in den DWS FlexPension 2019 Investmentfonds mit Kapital- und Höchststandsgarantie.

Einzelheiten zu der Kapital-Rückzahlungsabsicherung sind im Abschnitt "**Erläuterungen zu den Genussrechten an der Emittentin**" beschrieben.

Die Genussscheine der Emittentin können frei gehandelt werden. Der Emittentin ist die Aufnahme der Genussscheine in ein elektronisches Handelssystem (zum Beispiel der "GenussscheinMarkt" der youmex AG, www.GenussscheinMarkt.com bei www.youmex.com) zugesagt worden, wodurch sich die Fungibilität der Genussscheine erhöhen würde. Die Namensgenussrechte können dagegen nicht gehandelt werden. Einzelheiten zur Handelbarkeit der Genussrechte sind im Abschnitt "**Erläuterungen zu den Genussrechten an der Emittentin**" beschrieben.

Das Angebot im Überblick

Prospektherausgeberin und Emittentin	GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG, Hauptstr. 1a, D-22962 Siek, Amtsgericht Ahrensburg, HRA 2782	
Geschäftsführung	Dr. Norbert Herrmann, Geschäftsführer Dipl.-Ing. Wolfgang Mertens-Nordmann, Geschäftsführer	
Branche	Immobilien und immobilienbezogene Dienstleistungen	
Unternehmensgegenstand	Erwerb, Entwicklung, Errichtung, An- und Vermietung sowie Verwaltung von Handelszentren, Geschäfts- und Wohnbauten	
Gattungen	Inhaber-Genussscheine	Namensgenussrechte
Angebot	Euro 3.500.000,--	Euro 3.500.000,--
Beteiligungsart	Auf den Inhaber lautende Genussscheine mit Gewinn- und Verlustbeteiligung	Auf den Namen lautende Genussrechte mit Gewinn- und Verlustbeteiligung
WKN ISIN	A0DQSE DE000A0DQSE2	A0DQSF DE000A0DQSF9
Nennbetrag	Euro 10,-- je Genussschein	Euro 10,-- je Genussrecht
Ausgabekurs	100% des Nennbetrages zzgl. 5% Agio als Abschlussgebühr	100% des Nennbetrages zzgl. 5% Agio als Abschlussgebühr
Mindestzeichnung	Ab 100 Stück, entspricht Euro 1.000,-- zzgl. Agio	Ab 100 Stück, entspricht Euro 1.000,-- zzgl. Agio
Laufzeit	Beginn 01.01.2005, Ablauf 31.12.2019	
Grundverzinsung	6% p. a. auf den Nennbetrag bei entsprechendem handelsrechtlichen Jahresüberschuss mit Vorrang vor sämtlichen Gewinnansprüchen	
Gewinnbeteiligung	Quotale Beteiligung (d. h. gemeinsam mit Gesellschaftern, gegebenenfalls vorhandenen stillen Gesellschaftern und anderen Berechtigten aus künftig emittierten Genussrechten) an 35% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, jedoch insgesamt darauf begrenzt, dass nicht mehr als 12% p. a. auf den Nennbetrag als Grundverzinsung und Gewinnbeteiligung gewährt werden	
Gewinnberechtigung	Die Genussrechte sind für das Geschäftsjahr des Beitritts zeitanteilig, d. h. für jeden vollen Monat (30/360) des Geschäftsjahres gewinnberechtigt	
Ausschüttung	Die Ausschüttung von Grundverzinsung und Gewinnbeteiligung für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgen jeweils zum 30. Juni des darauf folgenden Jahres	
Haftung	Es besteht keine Nachschusspflicht seitens der Genussberechtigten	

Kapital-Rückzahlungsabsicherung

Die Emittentin legt 35% des Emissionserlöses als Kapital-Rückzahlungsabsicherung in den Investmentfonds DWS FlexPension 2019 an. Die Einzahlung in die Kapital-Rückzahlungsversicherung wird durch eine deutsche Bank als Mittelverwendungskontrolleur sicher gestellt

Kapital-Rückzahlung

Zum Ablauf der Vertragsdauer durch Einlösung zum Buchwert gegebenenfalls zzgl. einer Auszahlung aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung. Die Auszahlung der Mittel aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung wird durch eine deutsche Bank als Treuhänder sicher gestellt

Wiederveräußerung, Handelbarkeit

Private Weiterveräußerung der Genussscheine ist grundsätzlich möglich. Aufnahme in ein elektronisches Handelssystem (bsp. GenussscheinMarkt der youmex AG, www.GenussscheinMarkt.com bei www.youmex.com) ist geplant

Verkauf der Namensgenussrechte ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die unentgeltliche Übertragung ist nur mit Genehmigung der Emittentin möglich. Die Emittentin kann die Genussrechte später gegebenenfalls in Genussscheine mit gleicher Ausstattung umtauschen, die dann in den Handel miteinbezogen werden

Platzierung

Die Platzierung der Genussscheine und -rechte erfolgt durch Banken sowie von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassene Emissionshäuser und Wertpapierhändler / -vermittler an private Anleger und institutionelle Investoren. Darüber hinaus werden die Namensgenussrechte von freien Finanzvermittlern platziert

Zeichnungsunterlagen

Dieser Prospekt und die Zeichnungsunterlagen können bei der Emittentin und den mit der Platzierung beauftragten Stellen kostenlos angefordert werden

Zeichnungsfrist

Das öffentliche Angebot der Wertpapiere beginnt gemäß den Bestimmungen des Wertpapier-Verkaufsprospektgesetzes einen Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes. Kaufanträge für die Genussscheine können innerhalb der Zeichnungsfrist entgegengenommen werden. Die Zeichnungsfrist läuft bis zur Vollplatzierung der Emission, längstens jedoch bis zum 31.12.2006. Die Emittentin kann die Emission jederzeit vorzeitig schließen. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungen nicht oder nur teilweise anzunehmen, auch für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, sämtliche Zeichner zu bedienen

Lieferung

Die Genussscheine werden in einer oder mehreren girosammelverwahrfähigen Globalurkunde/n verbrieft. Die Lieferung erfolgt buchmäßig in das Bankdepot des Anlegers

Die Namensgenussrechte werden in das Genussrechtsregister der Emittentin eingetragen und lauten auf den Namen des jeweiligen Anlegers. Die direkte Auslieferung an den Anleger ist ausgeschlossen

Chancen und Risiken in Kurzform

Chancen

- Die Genussberechtigten der Emittentin erhalten bei einem entsprechenden handelsrechtlichen Jahresüberschuss eine Grundverzinsung ihres eingesetzten Kapitals und können zudem durch eine anteilige Gewinnbeteiligung am Jahresüberschuss der Emittentin partizipieren.
- Die Emittentin trifft eine Kapital-Rückzahlungsabsicherung, die unter der Voraussetzung, dass der zugrunde liegende Investmentfonds DWS FlexPension 2019 eine ausreichende jährliche Durchschnittsrendite erzielt, den Genussberechtigten nach derzeitiger Einschätzung der Emittentin die Rückzahlung des gezeichneten Genussrechtskapitals am Ende der Laufzeit auch für den Fall der Insolvenz der Emittentin absichert.
- Die GWB Unternehmensgruppe befasst sich mit der Entwicklung und dem Bau von Einzelhandels- und Gewerbeobjekten, wobei sie das gesamte Feld der Projektentwicklung abdeckt und sich dadurch wesentlich von vielen Mitbewerbern unterscheidet. Durch ihre interdisziplinären und umfassenden Leistungen behält die Emittentin die Kontrolle über die entscheidenden Schritte der Projektentwicklung. Von der Marktforschung über die Bauleitplanung bis hin zum Objektmanagement gestaltet die GWB Unternehmensgruppe alles in Eigenregie und ist somit im Wesentlichen unabhängig von anderen Geschäftspartnern. Lediglich die Baudurchführung wird an Generalunternehmer vergeben.
- Aufgrund der Referenzen der GWB Unternehmensgruppe in ihrem Marktsegment hat sich die Emittentin nach ihrer Einschätzung bei Käufern, Mietern und Auftraggebern gut etabliert.
- Die Emittentin sieht für die GWB Unternehmensgruppe durch ihre hohe Anzahl an potentiellen Abnehmern gute Vermarktungschancen ihrer Projekte, Objekte und Leistungen.

Risiken

- Solange die Emittentin in einem Geschäftsjahr Verluste erwirtschaftet, erhalten die Genussberechtigten keine Grundverzinsung ihres eingesetzten Kapitals. Erwirtschaftet die Emittentin in den Folgejahren Gewinne, so werden mit diesen Gewinnen zunächst die Grundverzinsungsansprüche der vergangenen Jahre nachgezahlt.
- Auch die Zahlung der Gewinnbeteiligung setzt einen handelsrechtlichen Jahresüberschuss voraus. Zudem werden Gewinnanteile erst dann an die Genussberechtigten ausgezahlt, nachdem deren Grundverzinsungsansprüche bedient worden sind und eventuelle Verlustanteile der Gesellschafter, etwaiger stiller Gesellschafter, etwaiger Berechtigter aus anderen Wertpapieren und der Genussberechtigten ausgeglichen worden sind. Die Genussberechtigten sind anteilig auch am Verlust der Emittentin beteiligt. Dadurch
- können die Rückzahlungsansprüche am Ende der Laufzeit verringert sein, falls in diesem Zeitpunkt der Verlust nicht wieder ausgeglichen ist. Dies kann für den Genussberechtigten zum Verlust desjenigen Teils des eingesetzten Kapitals führen, der durch die Kapital-Rückzahlungsabsicherung der Emittentin zur Rückzahlung des Genussrechtskapitals eventuell nicht vollständig abgedeckt ist. Der Erlös aus den verkauften oder vermieteten Objekten ist konjunkturabhängig. Somit ist
- eine Beteiligung am Gewinn der Emittentin nicht nur von deren eigener Leistungsfähigkeit, sondern auch von externen Faktoren abhängig. Die Emittentin hat im Jahr 2003 Jahresfehlbeträge erwirtschaftet, erwartet für das
- Geschäftsjahr 2004 jedoch einen Jahresüberschuss. Gelingt es der Emittentin nicht dauerhaft, Jahresüberschüsse zu erwirtschaften, so wird sich dieses nachteilig auf die Vermögensposition der Genussberechtigten auswirken.

Der vorstehende Abschnitt bietet lediglich eine Übersicht über die von der Emittentin als besonders wesentlich erachteten Chancen und Risiken hinsichtlich der hier angebotenen Genussrechtsbeteiligung. Diese Übersicht sollte im Zusammenhang mit den detaillierten Informationen der folgenden Abschnitte des Prospekts gelesen werden, insbesondere mit dem Abschnitt "**Risikofaktoren**".

Grundlagen des Angebots

Allgemeines zum Angebot

Anleger, die eine unternehmerische Beteiligung an der Emittentin erwägen, sollten sich vor einer endgültigen Entscheidung mit dem vollständigen Inhalt dieses Prospekts vertraut machen. Jeder Anleger sollte insbesondere die Risikohinweise im Abschnitt "**Risikofaktoren**" sorgfältig lesen und verstehen. Des Weiteren wird mit Nachdruck empfohlen, bei Zweifelsfragen aufgrund unzureichender eigener technischer, wirtschaftlicher, steuerlicher oder juristischer Kenntnisse, entsprechende Berater und Sachverständige zu konsultieren.

Die Genussrechte werden in Übereinstimmung mit den in diesem Prospekt aufgeführten Angaben und Ausführungen angeboten. Alle von anderen Personen zusätzlich abgegebenen Angaben oder Ausführungen sind als nicht von der GWB Unternehmensgruppe oder ihrer Geschäftsleitung autorisiert zu betrachten.

Platzierung der Genussrechte

Die Platzierung der Genussscheine und Namensgenussrechte erfolgt durch Banken sowie durch von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassene Emissionshäuser und Wertpapierhändler / -vermittler an private Anleger und institutionelle Investoren. Darüber hinaus werden die Namensgenussrechte von freien Finanzvermittlern platziert.

Kosten der Emission und der Platzierung des Genussrechtskapitals

Das aus dieser Emission resultierende nominelle Genussrechtskapital fließt der Emittentin abzüglich der Emissionskosten zu. Diese umfassen die Kosten für Emissionsstrukturierung und -begleitung, Prospektherstellung und Prospektdruck, Marketing, Platzierungskoordination und Platzierung sowie das Erreichen der Handelbarkeit der Genussscheine. Die Höhe dieser Kosten hängt in weiten Teilen vom Erfolg der Platzierung ab. Unabhängig von einem Platzierungserfolg entstehen Kosten von ca. Euro 100.000,--, die weitgehend bereits vor Beginn dieser Emission von der Emittentin verauslagt wurden.

Bei einer Vollplatzierung entstehen, ohne Berücksichtigung des Agios als durchlaufender Posten, insgesamt Emissionskosten in Höhe von rund Euro 1,155 Mio. Dies entspricht einer Quote in Höhe von 1,1% p. a. bezogen auf das nominelle Genussrechtskapital bei einer Laufzeit von 15 Jahren.

Verwendung des Emissionserlöses

Vom Emissionserlös, also dem gezeichneten Genussrechtskapital abzüglich der genannten Kosten der Emission und der Platzierung des Genussrechtskapitals, werden 35% des Gesamtnennbetrags des jeweils platzierten Genussrechtskapitals in eine Kapital-Rückzahlungsabsicherung investiert. Diese Kapital-Rückzahlungsabsicherung bezweckt die Absicherung der Rückzahlungsansprüche der Genussberechtigten hinsichtlich des eingezahlten Genussrechtskapitals nach Ende der Laufzeit der Genussrechte (siehe "**Erläuterungen zu den Genussrechten an der Emittentin - Kapital-Rückzahlungsabsicherung**").

Der verbleibende Emissionserlös dient der Intensivierung der Geschäftsaktivitäten der Emittentin und allgemeinen Unternehmenszwecken, insbesondere der Finanzierung des weiteren Wachstums der GWB Unternehmensgruppe, dem Erwerb von Grundstücken, Objekten und Projekten sowie der Erweiterung alter und Entwicklung neuer Objekte bzw. Projekte.

Erläuterungen zu den Genussrechten der Emittentin

Rechtliche Grundlage der Genussrechte

Die Ausgestaltung von Genussrechten ist gesetzlich nicht geregelt. Die Grundlage des Rechtsverhältnisses zwischen den Genussberechtigten und der Emittentin bilden daher allein die zwischen diesen Parteien getroffenen vertraglichen Regelungen. Inhalt und Bedingungen der Genussrechte dieser Emission ergeben sich dementsprechend ausschließlich aus den Genussrechtsbedingungen in Verbindung mit den entsprechenden Zeichnungsscheinen. Grundsätzlich nehmen Genussrechte an Gewinnen und Verlusten einer Gesellschaft teil. Der folgende Abschnitt dient der Erläuterung des Rechtsverhältnisses der Emittentin zu den Genussberechtigten. Weitere Einzelheiten dazu sind dem Abschnitt "**Genussrechtsbedingungen**" zu entnehmen.

Die Ausstattung der Genussrechte

Allgemeines, Verbriefung und Lieferung

Die Genussscheine mit der Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) A0DQSE bzw. International Security Identification Number (ISIN) DE000A0DQSE2 werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft und in die Girosammelverwahrung aufgenommen und dann in das Wertpapierdepot des jeweiligen Zeichners gebucht. Ein Anspruch des einzelnen Genussberechtigten auf Verbriefung in effektiven Einzel- oder Sammelurkunden besteht nicht.

Die Namensgenussrechte mit der Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) A0DQSF bzw. International Security Identification Number (ISIN) DE000A0DQSF9 werden nicht verbrieft, sie werden durch Eintragung in das Genussrechtsregister der Emittentin gewährt. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensgenussrechte ohne Mitwirkung der betroffenen Genussberechtigten insgesamt oder teilweise in Genussscheine mit gleicher Ausstattung umzuwandeln.

Grundverzinsung

Die eingezahlten Genussrechte bieten eine Verzinsung in Höhe von 6% p. a. des jeweiligen Nennbetrages (nachfolgend: "**Grundverzinsung**"). Diese Grundverzinsung gilt für das Jahr des Erwerbs der Genussrechte zeitanteilig, und zwar quotale für jeden vollen Monat der Beteiligung. Eine Zahlung der Grundverzinsung kann jedoch nur vorgenommen werden, soweit der handelsrechtliche Jahresüberschuss eine solche zulässt. Wenn und soweit der innerhalb eines Geschäftsjahres erwirtschaftete handelsrechtliche Jahresüberschuss zur Zahlung der Grundverzinsung nicht ausreicht, wandelt sich der Zahlungsanspruch in einen Nachzahlungsanspruch für das folgende Geschäftsjahr bzw. die nachfolgenden Geschäftsjahre um. Die Grundverzinsung geht allen Gewinnbeteiligungsansprüchen von Gesellschaftern, Genussberechtigten und eventuellen stillen Gesellschaftern vor.

Ergebnisbeteiligung

Über die Grundverzinsung hinaus gewähren die Genussrechte eine quotale Beteiligung (wie nachfolgend erläutert) an einem Anteil von 35% des auszuschüttenden Jahresergebnisses (handelsrechtlicher Jahresüberschuss) der Emittentin (nachfolgend: "**Gewinnbeteiligung**"). Die quotale Beteiligung des jeweiligen Genussberechtigten entspricht dabei dem Verhältnis der Nennbeträge seiner Genussrechte einerseits zu der Summe des (a) insgesamt emittierten nominellen Genussrechtskapitals, (b) eines gegebenenfalls vorhandenen entsprechend ausgestatteten nominellen stillen Gesamtkapitals, (c) eines gegebenenfalls vorhandenen entsprechend ausgestatteten weiteren Genussrechtskapitals und (d) des jeweiligen nominellen Kommanditkapitals der Emittentin andererseits. Dies bedeutet, dass 35% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses unter anderem auch an die Genussberechtigten verteilt werden.

Die verbleibenden 65% des Jahresüberschusses werden dagegen, ohne Beteiligung der Genussberechtigten, allein zwischen den Gesellschaftern verteilt. Die Gewinnbeteiligung für die Genussberechtigten wird höchstens in der Höhe gewährt, dass zusammen mit der Grundverzinsung jährlich 12% des jeweiligen Nennbetrages der Genussrechte nicht überschritten werden.

Verlustbeteiligung, Nachrang, Nachschuss

Wenn und soweit die Emittentin einen Jahresfehlbetrag erwirtschaftet, nimmt das Genussrechtskapital an diesem Verlust quotaal (wie nachfolgend erläutert) teil, begrenzt auf die Höhe des Genussrechtskapitals. Die quotale Beteiligung des jeweiligen Genussberechtigten am Verlust entspricht dabei dem Verhältnis der Nennbeträge seiner Genussrechte einerseits zu der Summe des (a) insgesamt emittierten nominellen Genussrechtskapitals, (b) eines gegebenenfalls vorhandenen entsprechend ausgestatteten nominellen stillen Gesamtkapitals, (c) eines gegebenenfalls vorhandenen entsprechend ausgestatteten weiteren Genussrechtskapitals und (d) des jeweiligen nominellen Kommanditkapitals der Emittentin andererseits. Aus Jahresüberschüssen der Emittentin in den folgenden Geschäftsjahren während der Laufzeit der Genussrechte ist vorrangig vor einer anderweitigen Gewinnverwendung, aber nach der Grundverzinsung das jeweilige Kommanditkapital, ein gegebenenfalls vorhandenes entsprechend ausgestattetes stilles Gesamtkapital, ein gegebenenfalls vorhandenes entsprechend ausgestattetes weiteres Genussrechtskapital und das Genussrechtskapital der Emittentin bis zur ursprünglichen Höhe des jeweiligen Nennbetrages gleichmäßig aufzufüllen. Dies bedeutet, dass das Genussrechtskapital bei der Verlustbeteiligung und deren Abbau genau so behandelt wird, wie das Kommanditkapital, ein gegebenenfalls vorhandenes entsprechend ausgestattetes stilles Gesamtkapital und ein gegebenenfalls vorhandenes entsprechend ausgestattetes weiteres Genussrechtskapital.

Die Verlustbeteiligung kann die volle Höhe des Nennbetrages der Genussrechte betragen. Eine Nachschusspflicht der Genussberechtigten besteht nicht. Dies bedeutet, dass die Genussberechtigten über ihren Kapitaleinsatz hinaus nicht für Verluste der Emittentin haften. Die Genussrechte sind nachrangig ausgestattet, d. h. alle andere Insolvenzgläubiger, auch nachrangige Insolvenzgläubiger im Sinne des § 39 Abs. 1 und 2 InsO, sind vorrangig zu befriedigen. Die Genussrechte sind lediglich vorrangig vor den Gesellschaftern zu befriedigen.

Laufzeit und Kündigung

Die Laufzeit der Genussrechte beginnt zum 01.01.2005 und endet am 31.12.2019, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Ein Recht der Emittentin oder der Genussberechtigten auf vorzeitige ordentliche Kündigung der Genussrechte besteht nicht.

Zahlstelle

Zahlstelle ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, Kaiserstraße 24, D-60311 Frankfurt am Main. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung mit einer Frist von mindestens 30 Bankarbeitstagen die Zahlstelle durch eine andere Bank oder ein anderes Finanzinstitut, die oder das die Aufgaben einer Zahlstelle wahrnimmt oder durch sich selbst oder einen anderen Dritten ersetzen.

Die Emittentin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen.

Ausgabe der Genussrechte

Ausgabekurs und Agio, Mindestzeichnung

Die Genussrechte werden zum Nennbetrag von jeweils Euro 10,-- zuzüglich einer Abschlussgebühr von 5% des Nennbetrages des jeweils gezeichneten Genussrechtskapitals ausgegeben.

Die Erhebung des Agios ist für die Emittentin freibleibend.

Die Mindestzeichnung beträgt 100 Stück, also Euro 1.000,-- nebst Agio in Höhe von Euro 50,--.

Zeichnungsfrist und Zeichnungsannahme

Die Zeichnungsfrist läuft bis zur Vollplatzierung der Emission, längstens jedoch bis zum 31.12.2006. Die Emittentin kann die Emission jederzeit vorzeitig schließen. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungen nicht oder nur teilweise anzunehmen, auch für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, sämtliche Zeichner zu bedienen.

Entgegennahme von Zeichnungen

Zeichnungen von Anlegern werden von der Emittentin und der Zahlstelle sowie der mit der Platzierung beauftragten Emissionshäusern und Wertpapierhändlern / -vermittlern und Finanzvermittlern entgegengenommen. Die Zeichnungsscheine können bei der Emittentin angefordert werden. Zur Zeichnung sind die ausgefüllten Zeichnungsscheine im Original einzureichen. Eine Berücksichtigung der Zeichnung erfolgt erst bei Eingang des Zeichnungsbetrages (Ausgabekurs nebst Agio) auf das folgende Konto der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA mit der Nummer 14235-08, BLZ 502 209 00, IBAN DE4750220900001423508, SWIFT/BIC HAUKE333.

Zahlung der Zeichnungssumme, Mittelverwendungskontrolle

Die Einzahlungen der Anleger erfolgen auf das im Zeichnungsschein benannte Konto beim Bankhaus Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, Kaiserstraße 24, D-60311 Frankfurt am Main. Die Emittentin hat mit dem Bankhaus Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA einen Mittelverwendungskontrollvertrag geschlossen, wodurch sichergestellt wird, dass von dem Bankhaus Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA 35% des Nennbetrages des eingezahlten Genusssrechtskapitals zugunsten der Kapital-Rückzahlungsabsicherung abgeführt werden.

Kapital-Rückzahlung

Die Rückzahlung der Genussrechte erfolgt durch die Emittentin sechs Monate nach Ablauf der Laufzeit bzw. nach endgültiger Feststellung des Jahresabschlusses für das Vorjahr zum Buchwert (Nennbetrag abzüglich einer etwaigen anteiligen Verlustbeteiligung). Dies bedeutet, dass der Genussberechtigte gegen die Emittentin keinen Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrages der Genussrechte hat, sondern lediglich auf Auszahlung des bestehenden Buchwertes. Dieser Buchwert kann – insbesondere im Falle der Insolvenz der Emittentin – Null betragen. In diesem Falle würde der Anleger allein Auszahlungen aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung erhalten. Genügen diese Auszahlungen nicht, um den Nennbetrag der Genussrechte zu erreichen, so besteht kein Ausgleichsanspruch gegenüber der Emittentin.

Kapital-Rückzahlungsabsicherung

Allgemeines

Die Emittentin hat mit dem Bankhaus Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA ("Treuhänder") einen Treuhandvertrag abgeschlossen, durch den eine Treuhandschaft zugunsten der Emittentin einerseits und den jeweiligen Genussberechtigten andererseits begründet wird.

Aufgrund des Treuhandvertrages unterhält der Treuhänder bei der Deutsche Bank AG, Am Rossmarkt 18, D-60311 Frankfurt am Main ein Treuhandkonto/-depot ("**Investmentkonto**"). Die Emittentin verpflichtet sich, 35% des Nennbetrages der Genussrechte in das Investmentkonto zum Erwerb von Investmentfondsanteilen des Garantiefonds DWS FlexPension 2019 einzuzahlen ("**Kapital-Rückzahlungsabsicherung**"). Der in die Kapital-Rückzahlungsabsicherung einzuzahlende Betrag ist so bemessen, dass bei Zugrundelegung einer jährlichen Durchschnittsrendite von rechnerisch 7,8% am Ende der Laufzeit der Genussrechte ein Ausschüttungsbetrag in Höhe von ca. 100% des Nennbetrages des Genusssrechtskapitals erzielt wird. Es kann allerdings nicht garantiert werden, dass eine solche Durchschnittsrendite erzielt werden kann.

Mittelverwendungskontrolle

Die Einzahlung in den Garantiefonds DWS FlexPension 2019 wird durch den Mittelverwendungskontrollvertrag zwischen der Emittentin und dem Bankhaus Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA kontrolliert.

Garantiefonds DWS FlexPension

Die Kapital-Rückzahlungsabsicherung basiert auf dem Garantiefonds DWS FlexPension 2019 (WKN A0CAS7, ISIN LU0191403426) und ist eine SICAV nach Luxemburger Recht mit mehreren Teilfonds. Jeder Teilfonds der DWS FlexPension SICAV legt das Fondsvermögen in verzinsliche Wertpapiere und in moderne Finanzinstrumente an, über die die Wertentwicklung des jeweiligen DWS FlexPension Index abgebildet wird.

Der jeweilige DWS FlexPension-Index bildet Aktien- bzw. Renten- und Geldmarktfonds von DWS Investments ab. Die dem jeweiligen Index zugrunde liegenden DWS-Aktienfonds weisen sämtlich eine lange, erfolgreiche Historie und aktuell gute Bewertungen seitens der führenden Rating-Agenturen auf.

Die Aktienkomponente innerhalb des DWS FlexPension-Index hat folgende anfängliche Gewichtungen:

Gewichtung*	Fonds	Standard & Poor's Ranking**	Morningstar Rating ^{TM**}	FERI Rating**
20%	DWS Investest	★★★★	***	(A)
10%	DWS Top 50 Asien	★★★★	****	(C)
20%	DWS Akkumula	★★★★★	****	(A)
20%	DWS Vermögensbildungsfonds I	★★★★	***	(A)
10%	DWS Select Invest	★★★★★	****	(A)
10%	DWS Value Basket	★★★★	****	
10%	DWS Top Dividende			
100%				

* Stand Ende 2. Februar 2005

** Ranking & Rating Stand: 31. Januar 2005

Quelle: DWS Produktmanagement

Die Emittentin als Anlegerin kann so von der Wertentwicklung (in Euro) des jeweiligen Index profitieren, innerhalb dessen anhand eines regelbasierten, der Marktentwicklung folgenden Mechanismus zwischen DWS Aktienfonds und DWS Renten- bzw. Geldmarktfonds umgeschichtet wird. Ziel dieses Mechanismus ist, mögliche Verluste im Falle sinkender Aktienmärkte soweit wie möglich abzufedern.

Zusätzlich zu der zum Laufzeitende der Teilfonds gewährten Kapitalgarantie in Höhe des Erstanteilwertes bei Auflegung (ohne Ausgabeaufschlag) wird der jeweils höchste an monatlichen Stichtagen festgestellte Anteilwert festgeschrieben. Alle bis dahin erzielten Kursgewinne sind bis zum Ende der Laufzeit gesichert. Dies bedeutet, dass die Höhe der Garantie pro Anteil von Monat zu Monat steigen oder gleich bleiben, niemals aber sinken kann.

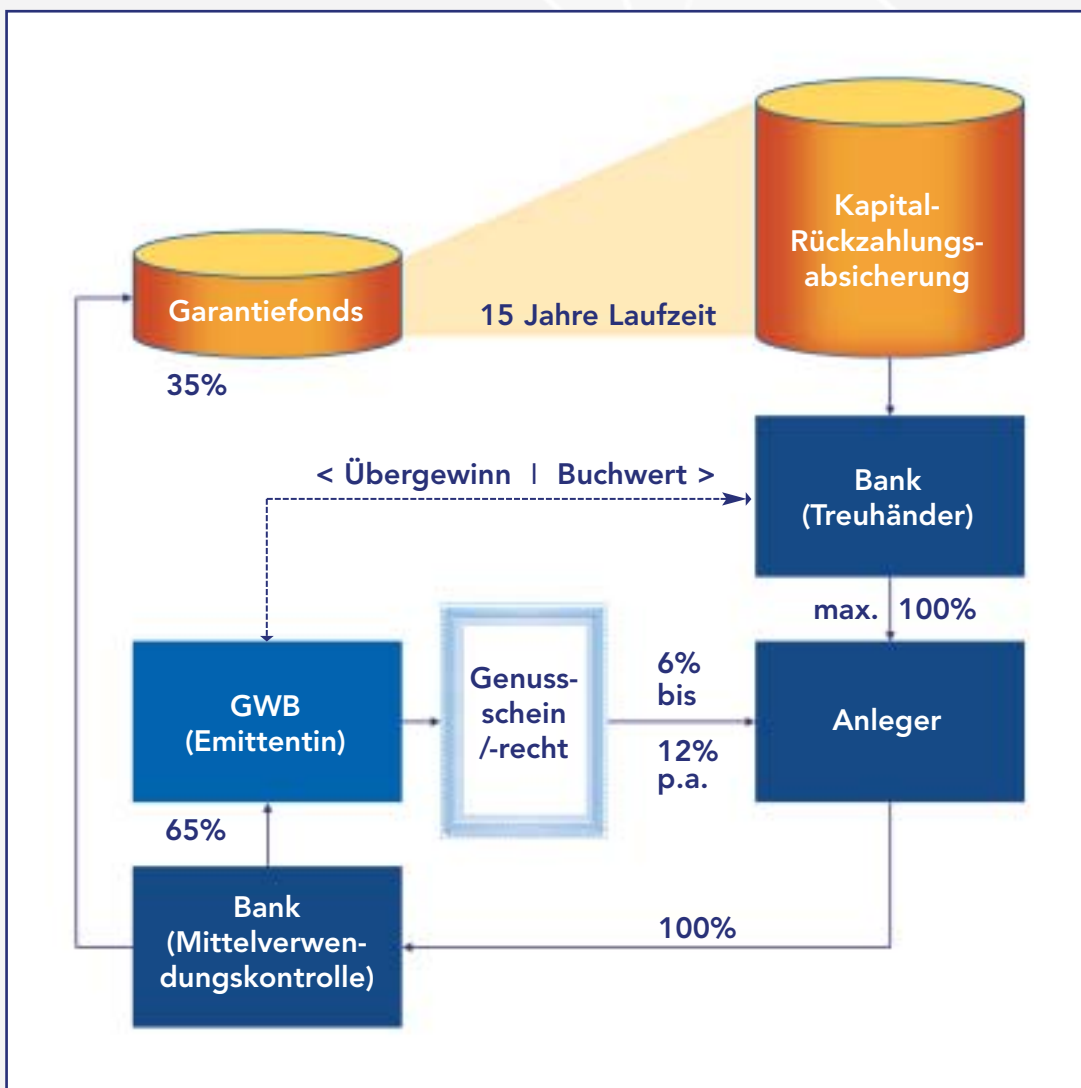
Die DWS Investment S.A., 2, Boulevard Konrad Adenauer, L-1115 Luxemburg garantiert, dass der Anteilwert des Teilfonds zuzüglich etwaiger Ausschüttungen ("Garantiewert") am Laufzeitende nicht unter einem an monatlichen Stichtagen erreichten höchsten Netto-Inventarwert liegt. Sollte der Garantiewert zum Laufzeitende nicht erreicht werden, wird die DWS Investment S.A. den Differenzbetrag am Laufzeitende aus eigenen Mitteln in das Teilfondsvermögen einzahlen.

Nähere Informationen zu den Garantiefonds DWS FlexPension befinden sich auf der Homepage von DWS unter <http://www.dws.de> > Unsere Fonds > Fonds im Focus > DWS FlexPension. Der Verkaufsprospekt für den Garantiefonds DWS FlexPension 2019 (WKN A0CAS7, ISIN LU0191403426) wird bei der DWS Investment GmbH, Mainzer Landstr. 178-190, D-60327 Frankfurt am Main zur kostenlosen Ausgabe bereit gehalten.

Treuhandchaft und Ausschüttung aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung

Der Treuhänder erhält aus der treuhänderisch gehaltenen Kapital-Rückzahlungsabsicherung zuzüglich etwaiger aufgelaufener Zinsen frühestens zum 30.06.2020 eine Auszahlung. Diese Auszahlung wird der Treuhänder derart ausschütten, dass der jeweilige Genussberechtigte zusätzlich zu der Rückzahlung des Buchwertes der Genussrechte - soweit erforderlich - durch die Emittentin vom Treuhänder einen einmaligen Betrag aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung ausgezahlt erhält. Die Höhe der Ausschüttung entspricht dabei der etwaigen, während der Laufzeit der Genussrechte angefallenen Verlustbeteiligung, der jeweiligen Genussrechte des Genussberechtigten. Soweit die vom Treuhänder vereinnahmten Beträge nicht genügen, um sämtliche Verlustanteile aller Genussberechtigten auszuschütten, erfolgt eine quotale Ausschüttung.

Dies bedeutet, dass der Genussberechtigte durch diese Ausschüttung zusammen mit der Rückzahlung durch die Emittentin insgesamt den Nennbetrag der Genussrechte zurückgezahlt erhält, falls die Ausschüttungsbeträge insgesamt die gesamte Verlustbeteiligung des Genussrechtskapitals erreichen. Eine Auszahlung auf eine etwaige nicht gezahlte Grundverzinsung erfolgt nicht.



Austausch der Kapital-Rückzahlungsabsicherung

Wenn und soweit die Emittentin vor Ende der Laufzeit der Genussrechte eine Finanzanlage beschaffen kann, bei der ein Garantiegeber die Zahlung von 100% des Nennbetrages der Genussrechte zum 30.06.2020 garantiert, können der Treuhänder und die Emittentin gemeinsam die Kapital-Rückzahlungsabsicherung gegen eine solche neue Finanzanlage austauschen. Der Garantiegeber muss zum Zeitpunkt eines etwaigen Austausches mindestens ein Rating von AA von Standard & Poor's oder ein entsprechendes Rating von Moody's oder Fitch haben. Dieser Austausch liegt insofern im Interesse der Emittentin und der Genussberechtigten, als dass damit die vollständige Rückzahlung des Genussrechtskapitals zum Ende der Laufzeit nicht nur abgesichert, sondern dann zu 100% garantiert wäre.

Austausch des Treuhänders

Der Treuhänder und die Emittentin dürfen gemeinsam vereinbaren, dass an Stelle des bisherigen Treuhänders ein neuer Treuhänder tritt. Der neue Treuhänder hat ein deutsches Kreditinstitut zu sein und vollständig in die treuhänderischen Pflichten des bisherigen Treuhänders einzutreten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Rechtsstellung der Genussberechtigten bei einem eventuellen Wechsel des Treuhänders nicht beeinträchtigt wird.

Insolvenz der Emittentin

Durch die Einschaltung des Treuhänders für das Halten der Kapital-Rückzahlungsabsicherung erscheint es aus heutiger Sicht gesichert, dass auch im Falle einer Insolvenz der Emittentin die Erlöse aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung (abzüglich eventueller an den Insolvenzverwalter zu zahlender Kosten für die Feststellung und Verwertung) zum 30.06.2020 an die Anleger bis zur Höhe des jeweiligen Nennbetrages der Genussrechte ausgezahlt werden können. Der Treuhänder wird die Zahlungen aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung für die Anleger einnehmen und an diese in Höhe ihrer jeweiligen Ansprüche ausschütten. Die Emittentin erhält – auch im Insolvenzfall der Emittentin – lediglich einen eventuell verbleibenden Rest. Einzelheiten hierzu sind im Abschnitt "**Risikofaktoren**" beschrieben.

Verkauf, Vererbung und Handelbarkeit

Allgemeines

Die Genussscheine können jederzeit verkauft oder an Dritte übertragen werden, ohne dass eine Zustimmung der Emittentin erforderlich ist.

Die Berechtigten der Namensgenussrechte können die Genussrechte grundsätzlich weder verkaufen bzw. veräußern noch abtreten. Die unentgeltliche Übertragung ist in Ausnahmefällen möglich und bedarf jedenfalls der Zustimmung durch die Emittentin.

Genussscheine und Namensgenussrechte sind vererbbar.

Handelbarkeit im Handelssystem der youmex AG

Die Emittentin beabsichtigt, ohne rechtlich hierzu verpflichtet zu sein, die Genussscheine in dem elektronischen Handelssystem der youmex AG (www.youmex.com) zum Handel notieren zu lassen.

Das elektronische Handelssystem der youmex AG ist kein organisierter Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz, sondern ein privatrechtliches Segment.

Die Zulassungskriterien werden durch einen eigenen Zulassungsausschuss gefällt.

Eine entsprechende Zulassung für die Genussscheine der Emittentin ist bereits erteilt.

Durch die Handelbarkeit im Handelssystem der youmex AG erhöht sich die Flexibilität der Investition in die Genussscheine, da hier die Möglichkeit einer vorzeitigen Veräußerung bei entsprechender Nachfrage des Marktes besteht. Da diese Nachfrage genau wie bei jedem anderen Handelsplatz oder einer Börse nicht immer unterstellt werden kann, bleibt ein Fungibilitätsrisiko bestehen. Das bedeutet, dass nicht vorhergesagt werden kann, wann wie viele Genussscheine gekauft oder verkauft werden können.

Der Genussberechtigte hat durch das Listing bei der youmex AG jederzeit die Gelegenheit, sich über das Internet (www.youmex.com) ein Bild von der Kursentwicklung der Genussscheine zu machen. Diese Entwicklung wird abhängig sein von Angebot und Nachfrage.

Umwandlung von Namensgenussrechten in Genussscheine

Die Emittentin ist berechtigt, sämtliche Namensgenussrechte in Genussscheine mit gleicher Ausstattung umzuwandeln. Die Umwandlung kann sämtlich oder teilweise erfolgen. Nach der Umwandlung werden die betreffenden Genussrechte ebenso wie die Genussscheine behandelt, sind also insbesondere handelbar. Nach der Umwandlung und der Einbeziehung in die Girosammelverwahrung können die entstandenen Genussscheine auch in die Handelbarkeit im Handelssystem der youmex AG einbezogen werden. Für die neuen Genussscheine gelten die Bestimmungen zu den Genussscheinen in diesem Prospekt entsprechend.

Mitwirkungsrechte und Informationsrechte

Die Genussberechtigten haben grundsätzlich keine Mitgliedschaftsrechte bei der Emittentin, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung. Die Geschäftsleitung der Emittentin wird allein von der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin der Emittentin ausgeübt.

Auf Anforderung werden jedem Genussberechtigten mit einem Bestätigungsvermerk der Abschlussprüfer über die Ergebnisse der Prüfung versehene Jahresabschlüsse der Emittentin in Kurzfassung ausgehändigt.

Genussrechtsbedingungen

1. Ausgabe und Ausstattung der Genussrechte

- 1.1. Die GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG (im Folgenden: "**Emittentin**") gibt auf Grundlage des Beschlusses ihrer Gesellschafterversammlung vom 18.07.2003 Genussscheine und Namensgenussrechte (im Folgenden zusammen: "**Genussrechte**") an der Emittentin im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 7.000.000,-- aus.
- 1.2. Die Genussrechte sind eingeteilt in bis zu 350.000 Stück untereinander gleichberechtigte auf den Inhaber lautende Genussscheine im Nennbetrag von jeweils Euro 10,-- ("**Genussscheine**") und bis zu 350.000 Stück untereinander gleichberechtigte auf den Namen lautende Genussrechte im Nennbetrag von jeweils Euro 10,-- ("**Namensgenussrechte**").
- 1.3. Die Genussrechte gewähren Gläubigerrechte der Genussscheininhaber und der Berechtigten aus den Namensgenussrechten (im Folgenden zusammen: "**Genussrechte**"), jedoch keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Der Bestand der Genussrechte wird weder durch eine Erhöhung oder Herabsetzung des Kapitals der Emittentin noch durch eine Umwandlung oder Verschmelzung der Emittentin berührt. Eine Anpassung der Genussrechtsbedingungen findet insoweit nicht statt.
- 1.4. Die Genussrechte an der Emittentin werden durch Zeichnung des Genussberechtigten und Annahme der Zeichnung durch die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin der Emittentin erworben.
- 1.5. Die von der Emittentin ausgegebenen Genussscheine werden als Wertpapiere in einer oder in mehreren Globalurkunden verbrieft und in die Girosammelverwahrung aufgenommen. Die Lieferung der Genussscheine an die Genussscheininhaber erfolgt buchmäßig in das Bankdepot des Genussscheininhabers. Die Genussscheininhaber haben keinen Anspruch auf Verbriefung ihrer Genussscheine in effektiven Einzel- oder Sammelurkunden. Die Genussscheininhaber sind verpflichtet, bis zur buchmäßigen Lieferung in das Bankdepot des Genussscheininhabers Änderungen des Namens oder der Adressangaben sowie andere für die Verwaltung der Genussscheine relevante Daten unverzüglich der Emittentin anzuzeigen.
- 1.6. Die von der Emittentin ausgegebenen Namensgenussrechte werden nicht verbrieft, sondern durch Eintragung in das bei der Emittentin geführte Genussrechtsregister gewährt. Die Lieferung der Namensgenussrechte erfolgt durch Eintragung in das Genussrechtsregister der Emittentin. Die Berechtigten der Namensgenussrechte sind verpflichtet, Änderungen des Namens oder der Adressangaben sowie andere für die Verwaltung der Genussrechte relevante Daten unverzüglich der Emittentin anzuzeigen.

2. Verzinsung und Gewinnbeteiligung des Genussrechtskapitals

- 2.1. Die eingezahlten Genussrechte gewähren den jeweiligen Genussberechtigten vorbehaltlich der Ziffer 2.2. jährlich eine Mindestverzinsung von 6% des jeweiligen Nennbetrages ("**Grundverzinsung**"). Zusätzlich gewähren die Genussrechte eine quotale Beteiligung (wie nachfolgend erläutert) an einem Anteil von 35% des auszuschüttenden Jahresergebnisses (handelsrechtlicher Jahresüberschuss) der Emittentin ("**Gewinnbeteiligung**"). Die quotale Beteiligung des jeweiligen Genussberechtigten entspricht dabei dem Verhältnis der Nennbeträge seiner Genussrechte einerseits zu der Summe des (a) insgesamt emittierten nominellen Genussrechtskapitals, (b) eines gegebenenfalls vorhandenen [entsprechend ausgestatteten] nominellen stillen Gesamtkapitals, (c) eines gegebenenfalls vorhandenen entsprechend ausgestatteten weiteren Genussrechtskapitals und (d) des jeweiligen nominellen Kommanditkapitals der Emittentin andererseits. Die Gewinnbeteiligung wird jedoch höchstens in der Höhe gewährt, dass zusammen mit der Grundverzinsung jährlich 12% des jeweiligen Nennbetrages der Genussrechte nicht überschritten werden.

- 2.2. Soweit der handelsrechtliche Jahresüberschuss der Emittentin zur Zahlung der Grundverzinsung nicht ausreicht, vermindert sich der an die Genussberechtigten auszuschüttende Betrag der Grundverzinsung. Den Genussberechtigten steht in Höhe der nicht erfolgten Auszahlung der Grundverzinsung ein entsprechender Nachzahlungsanspruch aus den Jahresüberschüssen der folgenden Geschäftsjahre zu. Für diesen Nachzahlungsanspruch gilt diese Ziffer 2.2. entsprechend.
- 2.3. Erfolgt ein Erwerb der Genussrechte unterjährig, so werden diese für das Geschäftsjahr des Beitritts zeitanteilig, und zwar für jeden vollen verbleibenden Monat des Geschäftsjahres (30/360), an der Grundverzinsung und an der Gewinnbeteiligung beteiligt.
- 2.4. Die Zahlungen der Grundverzinsung und der Gewinnbeteiligung erfolgen jeweils zum 30.06. des auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Jahres. Im Fall, dass zu diesem Zeitpunkt der Jahresabschluss der Emittentin für das relevante Geschäftsjahr noch nicht festgestellt sein sollte, erfolgt die Auszahlung unmittelbar nach der endgültigen Feststellung des Jahresabschlusses.

3. Verlustbeteiligung

- 3.1. Falls die Emittentin in ihrem Jahresabschluss einen Jahresfehlbetrag ausweist, nimmt das Genussrechtskapital an diesem Verlust quotaal (wie nachfolgend erläutert) teil, begrenzt auf die Höhe des Genussrechtskapitals. Die quotale Beteiligung des jeweiligen Genussberechtigten am Verlust entspricht dabei dem Verhältnis der Nennbeträge seiner Genussrechte einerseits zu der Summe des (a) insgesamt emittierten nominellen Genussrechtskapitals, (b) eines gegebenenfalls vorhandenen entsprechend ausgestatteten nominellen stillen Gesamtkapitals, (c) eines gegebenenfalls vorhandenen entsprechend ausgestatteten weiteren Genussrechtskapitals und des jeweiligen nominellen Kommanditkapitals der Emittentin andererseits. Die Rückzahlungsansprüche der Genussberechtigten gemäß Ziffer 7.2. werden entsprechend der Verlustbeteiligung reduziert, soweit das Genussrechtskapital nicht gemäß Ziffer 3.2. wieder aufgefüllt wird. Eine Nachschusspflicht der Genussberechtigten besteht nicht.
- 3.2. Ein Verlust, der auf das Genussrechtskapital entfällt, ist in der Bilanz gesondert auszuweisen. Aus Jahresüberschüssen der Emittentin in den folgenden Geschäftsjahren während der Laufzeit der Genussrechte ist nachrangig zur Grundverzinsung gemäß Ziffer 2.1., aber vorrangig vor einer anderweitigen Gewinnverwendung (einschließlich der Ausschüttung der Gewinnbeteiligung nach Ziffer 2.1.), das Kommanditkapital, ein gegebenenfalls vorhandenes entsprechend ausgestattetes stilles Gesamtkapital, ein gegebenenfalls vorhandenes entsprechend ausgestattetes weiteres Genussrechtskapital und das Genussrechtskapital der Emittentin bis zur ursprünglichen Höhe des jeweiligen Nennbetrages gleichmäßig aufzufüllen.

4. Prüfung durch den Abschlussprüfer

Die Emittentin lässt durch ihren Abschlussprüfer oder eine andere hiermit beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen, ob der Gewinnanteil und die Gewinnausschüttung gemäß Ziffer 2. sowie die Verlustbeteiligung gemäß Ziffer 3. entsprechend dieser Genussrechtsbedingungen ermittelt wurden. Über das Ergebnis der Prüfung erteilt der Abschlussprüfer bzw. die andere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine Bestätigung.

5. Verkauf und Abtretung der Genussrechte, Umwandlung der Namensgenussrechte in Genussscheine

- 5.1. Die Genussscheininhaber können die Genussrechte jederzeit verkaufen oder an Dritte abtreten, ohne dass es einer Zustimmung der Emittentin bedarf. Solange die Genussscheine noch nicht buchmäßig in das Wertpapierdepot des Genussscheininhabers geliefert worden sind, ist dieser verpflichtet, die relevanten Angaben gemäß Ziffer 1.5. für den Verkäufer sowie den Käufer unverzüglich der Emittentin anzuzeigen.
- 5.2. Die Emittentin beabsichtigt, ohne rechtlich hierzu verpflichtet zu sein, die als Genussscheine verbrieften Genussrechte in den Handel einer Börse oder elektronischen Handelsplattform einbeziehen zu lassen.

5.3. Die Berechtigten der Namensgenussrechte können die Genussrechte weder verkaufen noch abtreten. Die unentgeltliche Übertragung ist in Ausnahmefällen möglich und bedarf jedenfalls der Zustimmung der Emittentin.

5.4. Die Emittentin ist berechtigt, Namensgenussrechte in Genussscheine mit gleicher Ausstattung umzuwandeln. Die Umwandlung kann sämtlich oder teilweise erfolgen. Nach der Umwandlung werden die betreffenden Genussrechte ebenso wie die in diesen Genussrechtsbedingungen geregelten Genussscheine behandelt, sind also nach Einbeziehung in die Girosammelverwahrung insbesondere handelbar im Sinne der Ziffer 5.1.

6. Erwerb eigener Genussrechte, Ausgabe neuer Genussrechte

6.1. Die Emittentin ist berechtigt, eigene Genussrechte zu erwerben und diese wieder zu veräußern.

6.2. Die Emittentin kann weitere Genussrechte zu gleichen oder anderen Bedingungen gewähren oder andere gleichrangige Wertpapiere ausgeben sowie stille Beteiligungen eingehen. Ein Bezugsrecht der Genussberechtigten bei einer neuen Genussrechtsemission kann von der Gesellschafterversammlung beschlossen werden. Die Genussberechtigten haben keinen Anspruch auf vorrangige Befriedigung ihrer Gewinnansprüche vor eventuell hinzukommenden neuen Genussberechtigten oder Inhabern ähnlicher Rechte.

7. Laufzeit und Rückzahlung, Kapital-Rückzahlungsabsicherung

7.1. Die Laufzeit der Genussrechte beginnt am 01.01.2005. Sie endet am 31.12.2019. Eine vorzeitige Kündigung ist nicht möglich.

7.2. Die Rückzahlung der Genussrechte erfolgt durch die Emittentin sechs Monate nach Ablauf der Laufzeit zum Buchwert (Nennbetrag abzüglich einer etwaigen anteiligen Verlustbeteiligung gemäß Ziffer 3.). Sofern zu diesem Termin der Jahresabschluss der Emittentin für das vorangegangene Geschäftsjahr noch nicht festgestellt sein sollte, wird die Zahlung unmittelbar nach der endgültigen Feststellung fällig.

7.3. Die Emittentin hat mit dem im Zeichnungsschein genannten Bankhaus Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, Kaiserstraße 24, D-60311 Frankfurt am Main ("**Treuhänder**") einen Vertrag für Mittelverwendungskontrolle und Treuhandchaft geschlossen, aufgrund dessen das Bankhaus als Mittelverwendungskontrolleur und Treuhänder für die Emittentin und die jeweiligen Genussberechtigten handelt. Das Bankhaus unterhält bei der Deutschen Bank AG ein Treuhandkonto/-depot ("**Investmentkonto**"). Die Emittentin verpflichtet sich, jeweils 35% des Nennbetrages der emittierten Genussrechte in den Fonds DWS FlexPension 2019 (WKN A0CAS7, ISIN LU0191403426) einzuzahlen ("**Kapital-Rückzahlungsabsicherung**") und die Fondsanteile in dem Investmentkonto des Bankhauses aufzubewahren. Diese Einzahlung wird durch einen Mittelverwendungskontrollvertrag zwischen der Emittentin und dem im Zeichnungsschein genannten Bankhaus kontrolliert. Die Auszahlung aus dem Fonds DWS FlexPension 2019 erfolgt zum 31.12.2019 und wird vom Treuhänder bis zur Auszahlung gemäß Ziffer 7.2. auf einem Treuhandkonto des Treuhänders verzinslich in Tagesgeld angelegt.

7.4. Sollte der Buchwert gemäß Ziffer 7.2. nicht dem Nennbetrag der Genussrechte entsprechen, erhält der jeweilige Genussberechtigte zusätzlich zu einer etwaigen verbleibenden Rückzahlung gemäß Ziffer 7.2. vom Treuhänder einen einmaligen Betrag aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung zuzüglich etwaiger Zinsen daraus in Höhe seiner anteiligen Verlustbeteiligung gemäß Ziffer 3. ausgezahlt. Diese Zahlung ist insgesamt begrenzt auf die aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung ausgeschütteten Beträge zuzüglich etwaiger auf dem Investmentkonto anfallender Zinsen abzüglich der Gebühren und Kosten des Treuhänders. Falls die entsprechend ausgeschütteten Beträge nicht die Summe der Verlustbeteiligungen aller Genussberechtigten erreichen, erhalten die Genussberechtigten lediglich eine anteilige Zahlung gemäß dem Verhältnis der jeweiligen Nennbeträge der Genussrechte zum gesamten nominellen Genussrechtskapital. Übererlöse aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung werden vom Treuhänder an die Emittentin ausgeschüttet.

- 7.5. Wenn und soweit die Emittentin vor Ende der Laufzeit der Genussrechte eine Finanzanlage beschaffen kann, bei der ein Garantiegeber Zahlung von 100% des Nennbetrages der Genussrechte zum 30.06.2020 garantiert, können der Treuhänder und die Emittentin gemeinsam die Kapital-Rückzahlungsabsicherung gegen die neue Finanzanlage austauschen. Der Garantiegeber muss zum Zeitpunkt eines etwaigen Austausches mindestens ein Rating von AA von Standard & Poor's oder ein entsprechendes Rating von Moody's oder Fitch haben.
- 7.6. Der Treuhänder und die Emittentin dürfen gemeinsam vereinbaren, dass an Stelle des bisherigen Treuhänders ein neuer Treuhänder tritt. Der neue Treuhänder hat ein deutsches Kreditinstitut zu sein und vollständig in die treuhänderischen Pflichten des bisherigen Treuhänders einzutreten.

8. Nachrangigkeit der Genussrechte, Teilnahme am Liquidationserlös

- 8.1. Im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Abweisung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse oder der Liquidation sind die Forderungen der Genussberechtigten nachrangig zu den Forderungen aller anderen Insolvenzgläubiger, also auch der nachrangigen Insolvenzgläubiger im Sinne des § 39 Abs. 1 und 2 InsO, und vorrangig vor den Gesellschaftern zu befriedigen. Dieser Nachrang gilt nicht für die Auszahlung aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung gemäß Ziffer 7.4.
- 8.2. Im Fall einer Liquidation der Emittentin sind die Genussberechtigten nicht am Liquidationserlös beteiligt.

9. Bekanntmachungen

- 9.1. Bekanntmachungen der Emittentin im Hinblick auf diese Genussrechte erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger. Einer Benachrichtigung der einzelnen Genussberechtigten bedarf es nicht.
- 9.2. Bekannt zu machen sind insbesondere
- a) die Gewinnausschüttungen mit der Bescheinigung des Abschlussprüfers gemäß Ziffer 2. und 4.;
 - b) Verlustbeteiligungen mit der Bescheinigung des Abschlussprüfers gemäß Ziffer 3. und 4.;
 - c) Ersetzung des Treuhänders gemäß Ziffer 7.6.;
 - d) Wechsel der Zahlstelle gemäß Ziffer 10.; und
 - e) Änderungen der Genussrechtsbedingungen gemäß Ziffer 11.

10. Zahlstelle

- 10.1. Die Zahlstelle, bei der die Grundverzinsung, die Gewinnbeteiligung, die Ausschüttungen und die Rückzahlung erfolgen, ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, Kaiserstrasse 24, D-60311 Frankfurt am Main.
- 10.2. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß Ziffer 9. der Genussrechtsbedingungen mit einer Frist von mindestens 30 Bankarbeitstagen die Zahlstelle durch eine andere Bank oder ein anderes Finanzinstitut oder durch sich selbst oder einen anderen Dritten ersetzen. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen.

11. Änderungen der Genussrechtsbedingungen

- 11.1. Die Emittentin ist berechtigt, die Genussrechtsbedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen, wenn und soweit
- a) die Ausschüttung auf die Genussrechte bei der Emittentin mit Körperschaftsteuer belastet wird, in diesem Fall erfolgt die Anpassung durch eine Minderung der Ausschüttung um die Körperschaftsteuer;
 - b) Änderungen für einen börslichen oder außerbörslichen Handel der Genussscheine erforderlich sind; und
 - c) vom Treuhänder Änderungen im Interesse der Genussberechtigten insbesondere für eine wirksame und insolvenz sichere Kapital-Rückzahlungsabsicherung der Genussrechtsbedingungen für erforderlich gehalten werden.
- 11.2. Bei einer Änderung sind die Interessen der Emittentin, der Gesellschafter und der Genussberechtigten zu berücksichtigen, die Änderung erfolgt jeweils nach billigem Ermessen (§ 315 BGB). Die Änderungen sind gemäß Ziffer 9. bekannt zu machen.
- 11.3. Eine nachträgliche Änderung ist ausgeschlossen für die Teilnahme am Verlust gemäß Ziffer 3., einer Beschränkung des Nachrangs gemäß Ziffer 8. sowie einer Verkürzung der Laufzeit gemäß Ziffer 7.1. Eine vorzeitige Rückzahlung ist der Emittentin unverzüglich zurück zu gewähren, ohne dass es auf entgegen stehende Vereinbarungen ankommt.

12. Schlussbestimmungen

- 12.1. Das Recht der Bundesrepublik Deutschland ist maßgeblich für diese Genussrechtsbedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten.
- 12.2. Erfüllungsort und – soweit gesetzlich zulässig – Gerichtsstand ist jeweils Hamburg.
- 12.3. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Genussrechtsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch die Emittentin nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) durch diejenige wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem in diesen Genussrechtsbedingungen zum Ausdruck kommenden Willen wirtschaftlich am nächsten kommt. Gleiches gilt für eventuelle Lücken.

Die Emittentin und die GWB Unternehmensgruppe

Firma, Sitz und Handelsregistereintragung

Die Firma der Emittentin lautet "GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG". Die Emittentin wurde am 06.02.1992 unter der Firma "GEG Gesellschaft für die Entwicklung von Discount- und Fachmärkten mbH & Co. KG" gegründet. Am 22.05.1992 wurde die Emittentin in "GEG Gesellschaft für Discount- und Fachmärkte mbH & Co. KG" umfirmiert. Am 16.03.1995 erfolgte die Umfirmierung in die bestehende Firma.

Der Sitz der Emittentin wurde am 07.06.2002 von Ahrensburg nach Siek bei Hamburg verlegt und ist nunmehr in Siek. Die Adresse lautet Hauptstr. 1a, D-22962 Siek.

Die Emittentin ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Ahrensburg unter der Registernummer HRA 2782 eingetragen. Für die Emittentin ist deutsches Recht maßgeblich.

Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Errichtung, die An- und Vermietung und die Verwaltung von Geschäfts- und Wohnbauten. Die Emittentin darf Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Die Emittentin kann an anderen Orten im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten, gleichartige oder ähnliche Unternehmen erwerben sowie sich an solchen unmittelbar oder mittelbar beteiligen und Vertretungen solcher übernehmen. Die Emittentin darf sich mit anderen in- und ausländischen Unternehmen ähnlicher Art zu Arbeits- und Interessengemeinschaften zusammenschließen.

Dauer, Geschäftsjahr und Bekanntmachungen

Die Dauer der Emittentin ist nicht begrenzt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Emittentin werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Abschlussprüfer

Der in diesem Prospekt enthaltene Jahresabschluss der Emittentin, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht für das am 31. Dezember 2003 endende Geschäftsjahr, wurde von der FIDES Treuhandgesellschaft Großmann & Holst OHG, Baumwall 5, D-20459 Hamburg, als Abschlussprüfer geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Gesellschafterstruktur

Persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin ist die "Verwaltung GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH" ohne Einlage (nachfolgend "**Verwaltung GWB GmbH**"). Die Verwaltung GWB GmbH hat ihren Sitz in Siek. Die Geschäftsanschrift lautet Hauptstraße 1a, D-22962 Siek. Das Stammkapital dieser Gesellschaft beträgt Euro 30.700,-- und ist vollständig eingezahlt. Die Verwaltung GWB GmbH ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Ahrensburg unter der Registernummer HRB 3119 eingetragen. Diese Gesellschaft wurde am 16.01.1992 unter der Firma "Verwaltung GEG Gesellschaft für Discount- und Fachmärkte mbH" gegründet und am 30.12.1993 in "Verwaltung GEG Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH" umfirmiert. Am 16.03.1995 ist die Firma in die aktuelle Firma geändert worden. Die Gesellschafter der persönlich haftenden Gesellschafterin sind Herr Dr. Norbert Herrmann und Herr Wolfgang Mertens-Nordmann, jeweils mit einem Geschäftsanteil in Höhe von Euro 15.350,--.

Kommanditisten der Emittentin sind Herr Dr. Norbert Herrmann und Herr Wolfgang Mertens-Nordmann, jeweils mit einer Kommanditeinlage in Höhe von Euro 770.000,--, und die GWB Immo Die Immobilien AG, mit Sitz in Siek, mit einer Kommanditeinlage in Höhe von Euro 600.000,--.

Es existieren keine umlaufenden Wertpapiere der Emittentin, die Gläubigern ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Genussrechte einräumen. Auch bestehen keine gesellschafts- bzw. schuldrechtlichen Verträge zwischen der Emittentin und ihren Gesellschaftern, die ihnen ein Bezugsrecht für die Genussrechte einräumen.

Kapitalausstattung

Das Kommanditkapital der Emittentin beträgt Euro 2.140.000,-- und ist - bis auf einen noch ausstehenden Betrag in Höhe von Euro 77.000,-- aus der Kapitalerhöhung durch die GWB Immo Die Immobilien AG - vollständig zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat keine Vermögenseinlage in die Emittentin geleistet.

Organe der Emittentin

Die Organe der Emittentin sind die persönlich haftende Gesellschafterin und die Gesellschafterversammlung.

Die **persönlich haftende Gesellschafterin** leitet die Geschäfte der Emittentin und vertritt sie gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich. Sie ist in ihrer Geschäftsführung von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäfte) befreit. Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind Herr Dr. Norbert Herrmann, wohnhaft in Glinde, und Herr Wolfgang Mertens-Nordmann, wohnhaft in Glinde. Beide Geschäftsführer sind am Sitz der Emittentin zu erreichen. Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsbefugt und sind in ihrer Geschäftsführung von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäfte) befreit.

Die Emittentin hat Herrn Jörg Utermark und Herrn Volkhard Kruch Prokura erteilt. Die Prokuristen vertreten die Emittentin jeweils gemeinsam mit der persönlich haftenden Gesellschafterin oder einem anderen Prokuristen. Die Prokuristen sind auch zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken berechtigt.

Die Bezüge der Geschäftsführer betragen im Jahr 2003 insgesamt Euro 420.946,--, die Bezüge der Prokuristen beliefen sich im Jahre 2003 auf insgesamt Euro 261.908,--, jeweils inklusive gewinnabhängiger Tantiemen. Der persönlich haftenden Gesellschafterin werden von der Emittentin die Bezüge der beiden Geschäftsführer erstattet. Die Bezüge der Prokuristen trägt die Emittentin direkt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält eine pauschale Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von Euro 2.500,--.

In der **Gesellschafterversammlung** sind die Kommanditisten mit ihrem satzungsrechtlich festgelegten Stimmenanteil vertreten. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat keine Stimmrechte.

Verflechtungstatbestände

Verflechtungstatbestände bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass die Kommanditisten Dr. Norbert Herrmann und Wolfgang Mertens-Nordmann auch Gesellschafter und Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind. Diese Form der Verflechtung ist nach Ansicht der Emittentin nicht ungewöhnlich und die gängige Praxis in mittelständischen Unternehmen.

Die GWB IMMO Die Immobilien AG wurde als Besitzgesellschaft für Immobilien der Herren Mertens-Nordmann und Dr. Herrmann gegründet. Die Aktien an der GWB IMMO Die Immobilien AG werden je zur Hälfte von Dr. Norbert Herrmann und Wolfgang Mertens-Nordmann gehalten.

Erfahrung und Kompetenz der Geschäftsleitung und des weiteren Managements

Dr. rer. oec. Norbert Herrmann

Geschäftsführender Gesellschafter der persönlich haftenden Gesellschafterin der Emittentin, der Verwaltung GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH.

Dr. Norbert Herrmann wurde 1943 geboren. Als Dipl.-Betriebswirt war er von 1967 bis 1979 als Vertriebsleiter eines Einzelhandelsunternehmens tätig und ferner Geschäftsführer verschiedener Tochtergesellschaften. Im Jahr 1979 machte sich Herr Dr. Herrmann selbstständig und gründete einen Großhandelsbetrieb, in dem er bis 1982 70 Mitarbeiter beschäftigte. Von 1982 an bis 1992 war er Vorsitzender der Geschäftsführung der DIVI-Basar SB-Warenhaus KG, einer Tochtergesellschaft der ASKO Deutsche Kaufhaus AG (heute Metro). Dieses Unternehmen hatte einen Jahresumsatz von über Euro 1,5 Milliarden und beschäftigte 7.000 Mitarbeiter.

Seit dem 01.10.1992 ist Herr Dr. Herrmann geschäftsführender Gesellschafter der persönlich haftenden Gesellschafterin der Emittentin.

Dipl.-Ing. Wolfgang Mertens-Nordmann

Geschäftsführender Gesellschafter der persönlich haftenden Gesellschafterin der Emittentin, der Verwaltung GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH.

Wolfgang Mertens-Nordmann wurde 1951 geboren. Von 1973 bis 1979 war er als Bauingenieur im technischen Bereich eines Handelsunternehmens beschäftigt. Seine Tätigkeit als Mitarbeiter im Hochbaubereich begann 1979 bei der ECE Projektmanagement GmbH (Bau von Einkaufszentren). Ab 1980 war Herr Mertens-Nordmann dort Bereichsleiter für das Baumanagement und verantwortlich für ein jährliches Hochbauvolumen von Euro 250 Millionen sowie für Umsätze in Höhe von durchschnittlich Euro 75 Millionen aus dem Bereich Instandhaltung. In seinem Aufgabenbereich war er für 90 Mitarbeiter verantwortlich.

Herr Mertens-Nordmann ist seit 1993 geschäftsführender Gesellschafter der persönlich haftenden Gesellschafterin der Emittentin.

Betriebswirt (WHA) Jörg Utermark

Prokurist der Emittentin

Jörg Utermark wurde 1965 geboren. Von 1989 bis 1991 war er bei dem Maklerunternehmen Engel & Völkers im Bereich gewerbliche Immobilien beschäftigt. Ab 1992 war Herr Utermark im Immobilienbereich des Mineralölkonzern Conoco als Manager Site-Development für ein Jahr angestellt. Ab dem Jahr 1994 leitete er den Bereich Vermietung der Emittentin und wurde 1999 zum Prokuristen bestellt. Er ist zudem Mitglied der Geschäftsleitung und Stellvertreter des geschäftsführenden Gesellschafters Herrn Dr. Norbert Herrmann. Weitere Verantwortungsbereiche von Herrn Utermark sind die Akquisition von Grundstücken und Objekten sowie die Vermietung und der Verkauf der GWB-Objekte.

Dipl.-Kfm. u. Dipl.- Ing. Volkhard Kruch

Prokurist der Emittentin

Der 1961 geborene Volkhard Kruch ist Kaufmann und Bauingenieur. Von 1986 bis 1993 war Herr Kruch als Mitarbeiter bei der Firma Ing.-Büro Masuch u. Olbrisch beschäftigt und zuständig für den Bereich Planung und analytische Untersuchungen von Erschließungsobjekten. Ab 1994 wurde Herr Kruch Leiter des Bereiches Projektmanagement der GWB Unternehmensgruppe. Seit 1999 ist er Prokurist und Mitglied der Geschäftsleitung sowie Stellvertreter des Geschäftsführenden Gesellschafters Wolfgang Mertens-Nordmann.

Unternehmensbeteiligungen der Emittentin

GWB MAFO Kommanditgesellschaft für Markt- und Standortanalysen mbH & Co. ("GWB MAFO")

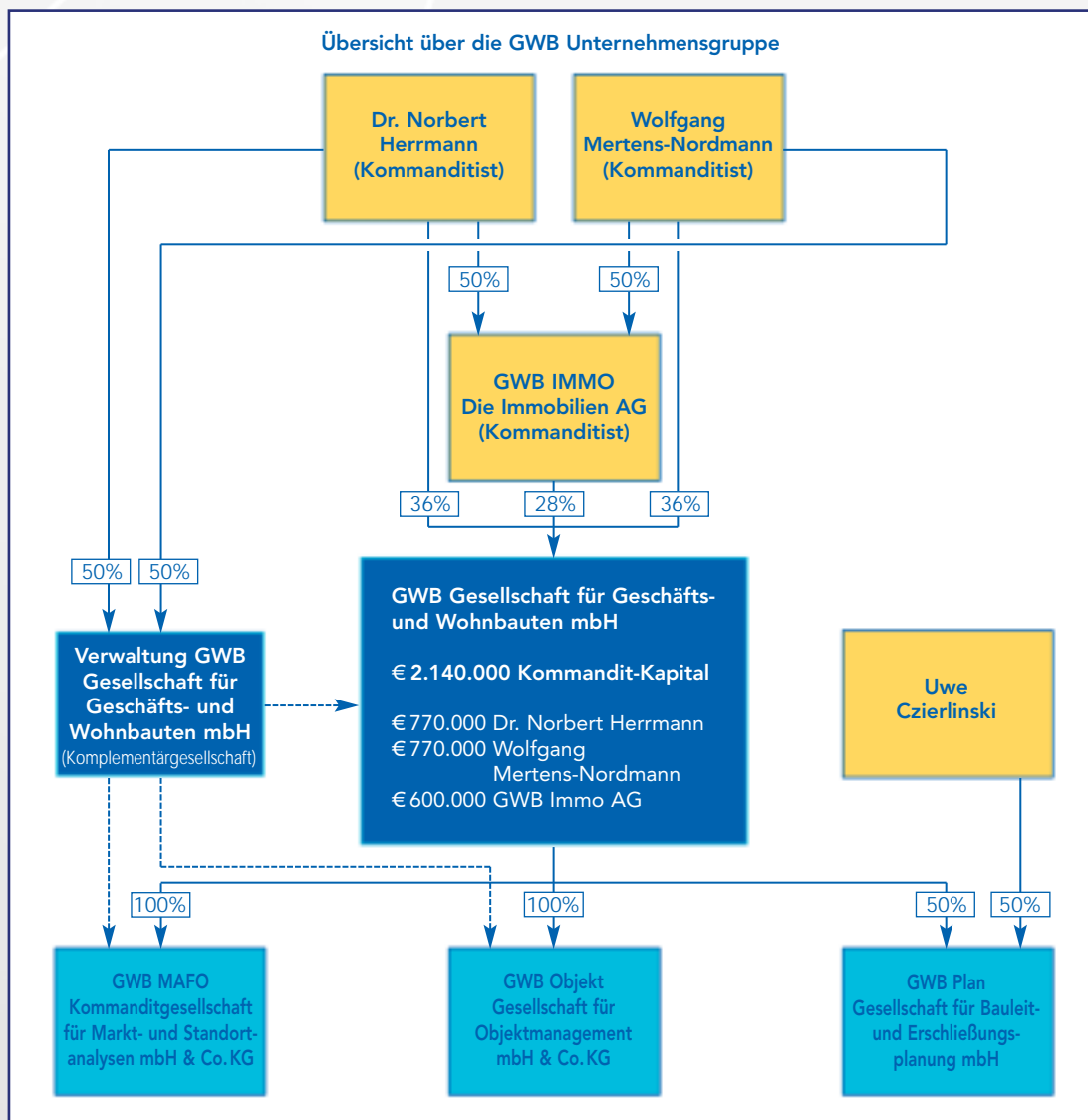
Die Emittentin ist alleinige Kommanditistin der GWB MAFO, die beim Handelsregister des Amtsgerichts in Ahrensburg unter der Nummer HRA 2981 eingetragen ist. Die Emittentin ist an der GWB MAFO mit einer Kommanditeinlage in Höhe von Euro 5.113,- beteiligt. Persönlich haftende Gesellschafterin der GWB MAFO ist die Verwaltung GWB GmbH, die auch persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin ist.

GWB Objekt Gesellschaft für Objektmanagement mbH & Co. KG ("GWB OBJEKT")

Die Emittentin ist alleinige Kommanditistin der GWB OBJEKT, die beim Handelsregister des Amtsgerichts in Ahrensburg unter der Nummer HRA 2980 eingetragen ist. Die Emittentin ist an der GWB OBJEKT mit einer Kommanditeinlage in Höhe von Euro 5.113,- beteiligt. Persönlich haftende Gesellschafterin der GWB OBJEKT ist die Verwaltung GWB GmbH, die auch persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin ist.

GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Erschließungsplanung mbH ("GWB PLAN")

Die Emittentin ist mit 50% der Geschäftsanteile an der GWB PLAN beteiligt. Diese Gesellschaft ist beim Handelsregister des Amtsgerichts in Ahrensburg unter der Nummer HRB 4580 eingetragen. Neben der Emittentin ist Herr Uwe Czierlinski mit 50% der Geschäftsanteile an der GWB PLAN beteiligt.



Geschäftstätigkeit der GWB Unternehmensgruppe

Überblick GWB Unternehmensgruppe

Die Emittentin befasst sich mit dem Bau, der Vermietung, dem Verkauf und der Verwaltung von Handels- und Gewerbeobjekten. Dabei bilden die Marktforschung, die Planung, die Entwicklung, der Bau, die Vermietung und die Verwaltung von Einkaufszentren sowie Büro- und Geschäftshäusern den Schwerpunkt der Tätigkeit der GWB Unternehmensgruppe. Die Emittentin bietet auch gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften von der empirischen Standort- und Marktanalyse, über die innovative Projektentwicklung und der erforderlichen Bauleitplanung, bis hin zur professionellen Vermietung und Verwaltung "alles aus einer Hand". Die Emittentin sieht in diesem umfassenden Ansatz, der eine übergreifende, verzahnte Koordination aller Prozessschritte verbunden mit kurzen Entscheidungswegen und -zeiten ermöglicht, ihre besondere Stärke. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit dem Bau in der Regel erst nach dem Erreichen einer bestimmten Vermietungsquote begonnen wird. Zudem kommen der Emittentin aus ihrer Sicht die langjährigen Branchenerfahrungen und -kontakte der geschäftsführenden Gesellschafter zu Gute. Der größte Teil der Geschäftstätigkeit wird direkt von der Emittentin abgewickelt, in bestimmten Bereichen bedient sich die Emittentin der Mithilfe ihrer Beteiligungsunternehmen.

Marktüberblick

Die GWB Unternehmensgruppe ist ausschließlich im Markt für gewerblich genutzte Immobilien tätig. Der Markt für gewerblich genutzte Immobilien lässt sich in verschiedene Segmente unterteilen, die entsprechend ihrer Flächennutzung aufgeteilt sind:

- Markt für Büroflächen
- Markt für Einzelhandelsflächen
- Markt für Gewerbe- und Serviceflächen

Die GWB Unternehmensgruppe ist in allen diesen Marktsegmenten tätig, wobei sie hauptsächlich Immobilienprojekte im Einzelhandelsbereich verfolgt.

Die Rahmenbedingungen für den Markt gewerblicher Immobilien haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Während in den 90er Jahren ein stetiges Wachstum vor allem des Marktes für Büroflächen zu verzeichnen war, ist spätestens seit dem Jahr 2000 eine Sättigung bzw. Übersättigung festzustellen, die zu einer negativen Entwicklung bei der Vermarktung von Büroflächen geführt hat. Büroobjekte langfristig, vollständig und zu guten Konditionen zu vermieten, ist zunehmend schwieriger geworden. Regionale Unterschiede bestehen kaum. Das Risiko von bedeutenden Leerständen ist deutlich gewachsen und derzeit sowohl in den Metropolen als auch in den mittleren Städten akut. Im Geschäftsmodell der Emittentin ist nicht zuletzt vor diesem Hintergrund vorgesehen, mit der Bauphase in einem Projekt erst dann zu beginnen, wenn eine Vermietungsquote von mindestens 70% erreicht worden ist. Zudem beträgt der Anteil der Tätigkeiten der Emittentin mit Büroflächen nur rund 20%.

Die anhaltende Konjunkturschwäche hat auch im Einzelhandel Spuren hinterlassen. Reale Zuwächse hat es in den vergangenen Jahren kaum gegeben. Trotz dieser negativen Entwicklung kann jedoch der damit zusammenhängende Immobilienbereich nach Auffassung der Emittentin anders beurteilt und bewertet werden. Der Rückgang der Ausgaben für Waren des Einzelhandels hat im Wesentlichen den Facheinzelhandel getroffen und hier insbesondere den Bereich Textil. Auch die über Jahrzehnte als etablierte Unternehmen bekannten traditionellen Kaufhauskonzerne haben gravierende Einbußen hinnehmen müssen. Dennoch sind im gleichen Zeitraum in den Städten große neue Einkaufszentren entstanden. Unberührt von der konjunkturellen Entwicklung im Einzelhandel ist nach Auffassung der Emittentin auch die wahrzunehmende Expansion von Fachmarktzentren und SB-Warenhäusern sowie Discountern, wobei diese Expansion weitgehend in kleinen und mittleren Städten stattfindet. Hier liegt das Betätigungsfeld der GWB Unternehmensgruppe. Der Bedarf an neuen Flächen entsteht nicht nur durch Zuwachs, sondern auch durch Aufgabe bestehender alter Objekte, die dem "Zeitgeist" nicht mehr entsprechen. Auch hat sich in den vergangenen 15 Jahren nach Einschätzung der Emittentin eine Veränderung in der Vertriebsstruktur der Handelsunternehmen vollzogen, die nunmehr umgesetzt wird.

Insofern bewegt sich die GWB Unternehmensgruppe in einem Segment, das nach Auffassung der Emittentin der konjunkturellen Entwicklung trotz. Die GWB Unternehmensgruppe hat in den vergangenen Jahren eine Vielzahl solcher Objekte realisiert.

Die Emittentin erstellt keine "Vorratsflächen", sondern mit dem Bau von Objekten wird, dem Geschäftsmodell entsprechend, erst begonnen, wenn diese zu 70% vermietet sind. In dem Marktsegment, in dem sich die GWB Unternehmensgruppe bewegt, hat sich in den vergangenen Jahren eine Mietzinsentwicklung herausgebildet, die auf einem Niveau zwischen Euro 9,- und Euro 12,- pro m² im Monat liegt. Diese Mieten konnte die GWB Unternehmensgruppe bisher durch die sorgfältige Standortauswahl und durch die Qualität der Objekte sicherstellen.

Wettbewerb

Die Emittentin ist in einem wettbewerbsintensiven Umfeld tätig. Es gibt eine Vielzahl von vergleichbaren Unternehmen in den Branchen und Regionen, in denen die GWB Unternehmensgruppe tätig ist. Die GWB Unternehmensgruppe steht neben den Bauträgern auch mit Projektentwicklern, Makleragenturen und Verwaltungsgesellschaften im Wettbewerb. In "Systemkonkurrenz" bei der Konzipierung, Durchführung, Finanzierung und Vermarktung von Projekten stehen zudem so genannte Developer und Generalübernehmer. Die Emittentin sieht ihren Wettbewerbsvorteil in diesem Umfeld jedoch darin, dass sie die wesentlichen Leistungen, die für die Realisierung von Objekten erforderlich sind, insbesondere im Bereich Einzelhandel, selbst abdecken kann. Die besondere Stärke der Emittentin liegt somit in der interdisziplinären Arbeitsweise durch die GWB Unternehmensgruppe.

Das Geschäftskonzept der Emittentin sieht insbesondere vor, dass die Märkte analysiert werden, bevor Grundstücke gesucht werden. Zunächst wird für einen Standort ein Gutachten erstellt. Dieses Gutachten kann dann als Basis für die

- Darstellung gegenüber politischen Gremien,
- Gespräche mit potentiellen Mietern oder Käufern und
- erforderliche Bauleitplanung

dienen. Auch die von Wettbewerbern häufig extern vergebene Bauleitplanung, die für nahezu jedes Objekt erforderlich ist, kann intern durch die GWB Unternehmensgruppe abgedeckt werden. Da sich alle zur Planung, Entwicklung und Realisierung erforderlichen Kompetenzen innerhalb der GWB Unternehmensgruppe befinden, sieht sich die Emittentin in der Lage, diese miteinander zu verzahnen. Nach Auffassung der Emittentin gibt es in dem Raum, in dem die GWB Unternehmensgruppe tätig ist, keinen Wettbewerber mit einer vergleichbaren Größe, der über diese Kompetenz und dieses integrative Paket an Leistungen verfügt. Die Emittentin sieht sich zudem durch die langjährige, sich ergänzende Erfahrung ihrer geschäftsführenden Gesellschafter Dr. Norbert Herrmann (Handels-Manager) und Dipl.-Ing. Wolfgang Mertens-Nordmann (Fachmann für den Bau von Einkaufszentren) sowie die mittlerweile voll eingearbeiteten Prokuristen als potentielle Nachfolger gut positioniert.

Geschäftsbereiche

Die Emittentin befasst sich mit dem Bau, der Vermietung, dem Verkauf und der Verwaltung von Handels- und Gewerbeobjekten sowie der Realisierung von Praxiskliniken nach einem speziell von der Emittentin entwickelten Konzept. Der größte Teil der Geschäftstätigkeit wird direkt von der Emittentin abgewickelt, in bestimmten Bereichen bedient sich die Emittentin der Mithilfe ihrer Beteiligungsunternehmen. Die GWB Unternehmensgruppe bietet dabei alle mit der Objektentwicklung verbundenen Dienstleistungen aus einer Hand an. So können unter anderem die empirische Standort- und Marktanalyse, die innovative Projektentwicklung, die TÜV-begleiteten Bauausführungen sowie die professionelle Vermarktung und spätere Verwaltung der Objekte durch die Gesellschaften der GWB Unternehmensgruppe durchgeführt werden.

Ausgehend von der Durchführung von Immobilienprojekten lässt sich die Geschäftstätigkeit der GWB Unternehmensgruppe in die folgenden Geschäftsbereiche unterteilen:

Marktforschung und Standortanalyse

Die Marktforschung und Standortanalyse spielen bei der Verwirklichung von Immobilienprojekten eine immer größere Rolle. Insbesondere im Bereich Einzelhandel ist eine qualifizierte Marktuntersuchung unerlässlich. Um Einzelhandelsprojekte wirtschaftlich sinnvoll vermarkten zu können, muss zunächst über Einzelhandelsanalysen sichergestellt werden, dass ein nachhaltiger Bedarf besteht. Zudem ist eine systematische Suche nach geeigneten Standorten erforderlich. Für diese Aufgaben wurde im Jahr 2002 die GWB MAFO Kommanditgesellschaft für Markt- und Standortanalysen mbH & Co. ("GWB MAFO") gegründet. Die GWB MAFO erstellt für die Emittentin anhand bestimmter Prüfungs- und Bewertungskriterien Standortanalysen für neue Handels- und Gewerbeobjekte. Zu diesen Kriterien gehören insbesondere die Einwohnerzahl am Standort bzw. im Einzugsgebiet, Einkaufsverhalten und entsprechende Kaufkraft sowie die bestehende Konkurrenzsituation. Die einzelnen Grundstücke, die bebaut werden sollen, wählt die GWB Unternehmensgruppe auch unter Berücksichtigung der individuellen Lage, etwa an einer Hauptstraße mit entsprechender Verkehrsfrequenz sowie den vorhandenen Parkmöglichkeiten, aus.

Die GWB MAFO ist auch für Dritte tätig. In den Jahren 2003 und 2004 hat die GWB MAFO Einzelhandelsanalysen für die Städte Buchholz (Niedersachsen), Brilon (Nordrhein-Westfalen), Lübeck (Schleswig-Holstein) und Jesteburg (Niedersachsen) erstellt. Ferner hat die GWB MAFO eine Untersuchung über die Entwicklung neuer Gewerbegebiete im Umfeld der Bundesautobahn 1 in Hamburg und Schleswig-Holstein erstellt und für ein Finanzinstitut eine Untersuchung des Standortes Frankfurt/Oder durchgeführt. Dabei wurden jeweils Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Es ist beabsichtigt, dass die Marktforschungs- und Standortanalysetätigkeiten der GWB MAFO zukünftig weiter ausgebaut werden.

Planen - Entwickeln - Bauen

Für die Planung und die Entwicklung von Objekten arbeitet die GWB Unternehmensgruppe seit dem Jahr 1997 gemeinsam mit einem Unternehmen aus dem Bereich Bauleitplanung. Dieses Unternehmen hieß bis zum Jahr 2001 WIREC Gesellschaft für Bauleit- und Erschließungsplanung mbH. Im Jahr 2001 beteiligte sich die Emittentin an dieser Gesellschaft mit 50%. Seitdem firmiert diese Gesellschaft unter GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Erschließungsplanung mbH ("GWB PLAN"). Die anderen 50% an der GWB PLAN werden von Herrn Uwe Czierlinski gehalten.

Die GWB PLAN ist aus Sicht der Emittentin konzeptionell ein wichtiger Baustein im Unternehmensverbund der GWB Unternehmensgruppe, da ein größeres Bauvorhaben nur mit einer Bauleitplanung solide umsetzbar ist. Die GWB PLAN erstellt in der Regel den gesamten Planungsrahmen für die verschiedenen Projekte der Emittentin; häufig im Auftrag von Kommunen. Die GWB PLAN übernimmt für die Emittentin sämtliche Bauplanungsangelegenheiten. Neben ihrer Tätigkeit für die Emittentin ist die GWB PLAN auch für Dritte in diesem Bereich tätig. 70% des Honorarumsatzes werden hierdurch erzielt. Insgesamt erwirtschaftete die GWB PLAN im Geschäftsjahr 2003 Umsatzerlöse in Höhe von Euro 120.000,-. Die Emittentin erwartet, dass die GWB PLAN im Geschäftsjahr 2004 einen Umsatz von circa Euro 220.000,- erreichen wird.

Die Entwicklung von Projekten umfasst im Geschäftskonzept der Emittentin neben der Standortauswahl, der Standortsicherung bzw. dem Grundstückserwerb und dem Erhalt der erforderlichen Baugenehmigungen auch die Sicherstellung einer ausreichenden Vermietungsquote vor Baubeginn. In der Regel beginnt die Emittentin erst mit der Verwirklichung eines Projekts, wenn eine Vermietungsquote für das geplante Objekt von mindestens 70% erreicht worden ist und die Finanzierung für den vorgesehen Finanzrahmen gedeckt ist. Damit sichert die Emittentin den wirtschaftlichen Erfolg für die Zeit bis zu dem Verkauf des Objektes ab. Denn bereits vor Beginn der finanziellen Belastungen durch den Bau des Objekts ist ein Teil der wirtschaftlichen Verwertung sichergestellt.

Die Bebauung der einzelnen Grundstücke erfolgt gemeinsam mit ausgewählten Architekturbüros, mit denen die Emittentin bereits seit Jahren zusammenarbeitet. Die Durchführung der Bauvorhaben wird nicht von der Emittentin selbst abgewickelt; vielmehr wird diese jeweils an einen Generalunternehmer vergeben. In der Vergangenheit erfolgte die Vergabe von Projekten mehrfach an die STRABAG und an die Bilfinger + Berger AG. Mitarbeiter und Ingenieure der GWB Unternehmensgruppe überwachen die Bautätigkeit und die Erfüllung der Generalunternehmerpflichtungen im Einzelnen.

Verwaltung

Die GWB OBJEKT Gesellschaft für Objektmanagement mbH & Co. KG ("**GWB OBJEKT**") ist seit dem 1. Januar 2004 als Verwaltungsgesellschaft tätig für die Bestandsobjekte der Emittentin sowie für die Objekte, die verkauft werden sollen oder bereits verkauft wurden. Die Tätigkeiten der GWB OBJEKT umfassen dabei insbesondere die technische Betreuung des Objekts, die Einziehung der Mieten, die Abrechnung der Nebenkosten und die sonstige Betreuung der Mieter durch eine Hausverwaltung. Für Tätigkeiten "vor Ort" werden vielfach externe Firmen eingesetzt, die beispielsweise Hausmeisterfunktionen übernehmen.

In dem Angebot von Verwaltungsdienstleistungen sieht die Emittentin Wachstumspotenzial. Derzeit kann die Hausverwaltung für die Bestandsobjekte nach Auffassung der Emittentin mit dem vorhandenen Personalbestand bewältigt werden. Ein weiterer Ausbau der Verwaltungstätigkeiten, insbesondere auch für Dritte, würde allerdings einen Ausbau des Personalbestandes erforderlich machen.

Aktuell verwaltet die GWB OBJEKT folgende 18 Objekte:

1. Anklam	Gewerbeobjekt
2. Bad Freienwalde	Nahversorgungszentrum
3. Bad Sülze	Nahversorgungszentrum
4. Clausthal-Zellerfeld	City Center
5. Clausthal-Zellerfeld	Fachmarktzentrum
6. Dassow	Nahversorgungszentrum
7. Guben	Einkaufszentrum
8. Hamburg	Hotel ibis
9. Lübbenau	Einkaufszentrum
10. Nordholz	Nahversorgungszentrum
11. Osterholz	Nahversorgungszentrum
12. Reinbek	Bürohaus
13. Röbel	Nahversorgungszentrum
14. Schönebeck	Einkaufszentrum
15. Senftenberg	Fachmarkt
16. Siek	Büro- und Geschäftshaus
17. Tarmstedt	Nahversorgungszentrum
18. Zingst	Einkaufszentrum

Vermietung und Verkauf von Objekten

Das Geschäftsmodell der Emittentin ist darauf ausgerichtet, Projekte zu entwickeln und zu verwirklichen. Die bebauten Grundstücke sollen dann an Dritte veräußert werden. Käufer waren in der Vergangenheit Fonds, Beteiligungsunternehmen und Privatpersonen. Mit den Verkaufserlösen erfolgt zum einen üblicherweise die Rückführung der bestehenden Bankverbindlichkeiten. Zum anderen werden sie als Bestandteil der Finanzierung neuer Projekte verwendet. Der Verkauf der Objekte der Emittentin erfolgt weitgehend ohne Maklerunternehmen, denn die Emittentin sieht in dem Angebot von Objekten "provisionsfrei direkt vom Bauherrn" ein starkes Verkaufsargument.

Die Emittentin hat noch verschiedene Immobilien in ihrem Bestand, die noch nicht veräußert worden sind. Im Jahre 2004 wurden jedoch die Objekte

- Hotel ibis Hamburg,
- Fachmarktzentrum Clausthal-Zellerfeld und
- Einkaufszentrum Schönebeck

verkauft.

Die erforderliche Liquidität fließt der Emittentin durch den Verkauf von Objekten (Gewinnmarge) sowie laufende Einnahmen aus Generalübernehmerschaft und den laufenden Mieten der Bestandsobjekte zu. Da der erfolgreiche Verkauf von Handels- und Gewerbeobjekten entscheidend vom Vermietungsstand und der Mieterqualität (Bonität) abhängig ist, kommt dem Bereich Vermietung eine besondere Bedeutung zu. Für diesen Bereich sind aus Sicht der Emittentin qualifizierte Mitarbeiter vorhanden, die sich seit vielen Jahren ausschließlich mit der Vermietung solcher Immobilien befassen.

Strategie

Die Emittentin verfolgt eine umsatz- und ertragsorientierte Wachstumsstrategie, die neben der Tätigkeit in den bisherigen Geschäftsfeldern, also dem Bau, der Vermietung, dem Verkauf und der Verwaltung von Handels- und Gewerbeobjekten insbesondere einen Ausbau des Bereichs Dienstleistungen vorsieht.

Ausbau des Geschäftsbereichs "Planen - Entwickeln - Bauen"

Die Emittentin beabsichtigt, den Geschäftsbereich "Planen - Entwickeln - Bauen" in bestimmten Bereichen auszubauen. Wachstumschancen sieht die Emittentin dabei insbesondere in dem deutlich erkennbaren Verdrängungswettbewerb bzw. der Verdichtung von Discountern im Einzelhandel, die kontinuierlich ihre Marktanteile ausgebaut haben und nach Einschätzung der Emittentin auch zukünftig zu Lasten des Einzelhandels ausbauen werden. Die Emittentin beabsichtigt vor diesem Hintergrund, sich zukünftig auf Projekte zu konzentrieren, bei denen die Brutto-Geschossfläche mindestens 3.000 m² beträgt. Zielgröße sind Objekte im Bereich zwischen 3.000 m² und 5.000 m². Kleinere Objekte zwischen 2.000 m² und 3.000 m² werden nur in Ausnahmefällen gebaut, wenn die Durchführung dieser Vorhaben sich einfach und zügig darstellen lässt und sich diese Projekte im engeren regionalen Umfeld des Firmensitzes befinden. Um die Akquisition nach Projekten noch zielorientierter zu betreiben, soll zukünftig verstärkt eine enge Zusammenarbeit mit Handelsunternehmen erfolgen. Expansionsziele der Partnerunternehmen der GWB Unternehmensgruppe sollen in die Vergaben für die Akquisition einfließen. Mit verschiedenen Handelsgruppen sind entsprechende Konzepte erarbeitet worden.

Daneben sieht die Emittentin Wachstumspotenzial in der Errichtung und Vermietung von Gewerbehöfen in Gewerbegebieten. Gewerbehöfe sind kompakte Gebäude in einem Gewerbegebiet, das in kleine Einheiten aufgeteilt werden kann und dann vermietet wird.

Im Bereich der Entwicklung und dem Bau von Hotelgebäuden hat die GWB Unternehmensgruppe beim Bau des ibis Hotels am Hamburger Flughafen positive Erfahrungen gesammelt. In Zusammenarbeit mit der STRABAG wurde ein Konzept entwickelt, das auch für zukünftige Projekte Anwendung finden könnte.

Ausbau des Dienstleistungsangebots

Die Emittentin plant, ihr Angebot von Dienstleistungen in Zukunft weiter auszubauen. Hier ist insbesondere an eine Verbreiterung der Marktpräsenz im Bereich Marktforschung, Objektverwaltung und Bauleitplanung gedacht:

- Im Hinblick auf ein erweitertes Angebot von Marktforschungsdienstleistungen über die GWB MAFO möchte man das vorhandene Know-how der Emittentin zukünftig stärker für die Entwicklung von Nutzungskonzepten und für Untersuchungen über die Veränderung von Mieterstrukturen nutzen. Wachstumspotenzial sieht die Emittentin zudem in der Durchführung qualifizierter Marktuntersuchungen, die durch die GWB MAFO durchgeführt werden könnten. Hier kommen Aufträge von Kommunen, Bauträgerunternehmen, Wirtschaftsförderungsgesellschaften, Banken und von Handelsunternehmen in Betracht.
- Der Bereich Objektverwaltung soll auf Basis der bisherigen positiven Erfahrungen aus der Verwaltung der Bestandsobjekte und anderer Objekte zukünftig durch die GWB OBJEKT intensiviert werden.

- Im Bereich der Bauleitplanung möchte die GWB PLAN die Stellung der GWB Unternehmensgruppe als Komplettanbieter von Projekten von der Planung bis zur Fertigstellung für den Ausbau der Marktposition nutzen und weiter ausbauen.

Realisierte Projekte

Die Emittentin hat in den letzten zehn Jahren über 50 Projekte erfolgreich realisiert. Nachfolgend werden Beispiele für realisierte Projekte dargestellt.



Einkaufszentrum Tangstedt bei Hamburg

Fertigstellung: 10/2003
 Mietfläche: 2.550 m²
 Investment: Euro 3,2 Mio.
 Verkauft an: Projektgesellschaft Eichholzkoppel, Hamburg
 Mieter: ALDI, SPAR u. a.



Hotel ibis Hamburg Airport

Fertigstellung: 11/2002
 Mietfläche: 5.212 m²
 Investment: Euro 10,1 Mio.
 Verkauft an: K/S Hotel ibis Hamburg Airport, Dänemark
 Mieter: Accor Hotellerie Deutschland GmbH (ibis-Hotel)



Bürohaus in Reinbek

Fertigstellung: 03/2004
 Mietfläche: 2.572 m²
 Investment: Euro 3,1 Mio.
 Verkauft an: Projektgesellschaft Eichholzkoppel mbH
 Mieter: Tetra Pak Processing GmbH (Bürogebäude)



Fachmarktzentrum in Preetz/Holstein

Fertigstellung: 09/2000
 Mietfläche: 8.911 m²
 Investment: Euro 12,0 Mio.
 Verkauft an: Oppenheim Immobilien-
 Kapitalanlagegesellschaft mbH
 Mieter: coop Schleswig-Holstein eG
 (sky), Immobilien-Verwaltung Albrecht
 (ALDI), KIK Textilien und Non-Food
 GmbH (Textilfachmarkt), Ihr Platz
 GmbH & Co. KG (Drogeriefachmarkt)
 u. a.



Geschäftshaus in Lübeck

Fertigstellung: 03/2001
 Mietfläche: 4.684 m²
 Investment: Euro 7,2 Mio.
 Verkauft an: Oppenheim Immobilien-
 Kapitalanlagegesellschaft mbH
 Mieter: Staples (Deutschland) GmbH,
 Victoria AG (Versicherung), Vitesse
 GmbH (Sonnenstudio sunpoint),
 teleprofi u. a.



Geschäftshaus in Siek bei Hamburg

Fertigstellung: 11/2001
 Mietfläche: 2.352 m²
 Investment: Euro 3,2 Mio.
 Verkauft an: Gruppe Credo Rankvale,
 USA/England
 Mieter: EDEKA Handelsgesellschaft
 Nord mbH (Verbrauchermarkt),
 Raiffeisenbank Südstormarn eG
 (Bankshop), GWB mbH & Co. KG
 (Büro), GWB Plan mbH (Büro)



Fachmarktzentrum in Clausthal-Zellerfeld (Oberharz)

Fertigstellung: 11/2001
 Mietfläche: 5.167 m²
 Investment: Euro 6,5 Mio.
 Verkauft an: Gruppe Credo Rankvale,
 USA/England
 Mieter: AVA AG
 (SB-Warenhaus Marktkauf),
 Dänisches Bettenlager
 GmbH & Co. KG
 (Möbel/Betten/Heimtextilien)



Einkaufszentrum in Schönebeck/Elbe (Innenstadt)

Fertigstellung: 11/2001
Mietfläche: 5.297 m²
Investment: Euro 7,9 Mio.
Verkauft an: Gruppe Credo Rankvale, USA/England
Mieter: real,- SB-Warenhaus GmbH (Verbrauchermarkt extra), KIK Textilien GmbH (Textilfachmarkt), Dirk Rossmann GmbH (Drogerie), Deutsche Bank 24 AG



City-Center Clausthal-Zellerfeld

Fertigstellung: 11/2001
Mietfläche: 2.410 m²
Investment: Euro 3,2 Mio.
Anlagevermögen GWB
Mieter: Takko Holding GmbH (Textilfachmarkt), Carl Deckert & Co. GmbH (Schuhfachmarkt Quick-Schuh), Yellow Sonnenstudio GbR (Sonnenstudio) u. a.



Fachmarktzentrum Scharbeutz (Ostsee)

Fertigstellung: 02/2002
Mietfläche: 4.657 m²
Investment: Euro 6,3 Mio.
Verkauft an: Hansen & Noettrup A/S, Dänemark
Mieter: Coop Schleswig-Holstein eG, Takko Holding GmbH (Textilfachmarkt), Penny (REWE KGaA), Dirk Rossmann KG (Drogerie), u. a.

Mit "Investment" ist das Investitionsvolumen der Emittentin für das jeweilige Objekt bezeichnet und nicht der jeweils erzielte Kaufpreis (Umsatz).

Marketing und Vertrieb

Immobilienmarketing in den Medien

Um in Zielregionen Grundstücke zu finden, nutzt die Emittentin insbesondere Zeitungsinsertate in der regionalen Presse. Dabei sollen private Grundstückseigentümer und Kommunen angesprochen werden.

Andere Werbemedien wie Plakate und regionale Rundfunk- bzw. TV-Spots werden nur vereinzelt genutzt, wenn damit eine besondere Werbewirkung für ein bestimmtes Projekt erreicht werden soll.

Öffentlichkeitsarbeit

Der Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit der Emittentin liegt auf der regionalen Presse und der Presse für den Immobilienmarkt. Diese versorgt die Emittentin mit Informationen über neue und laufende Projekte sowie über die weiteren Aktivitäten der GWB Unternehmensgruppe. Die Emittentin nutzt konsequent das speziell für sie entwickelte Erscheinungsbild bei allen werblichen Maßnahmen, der Kleidung der Mitarbeiter, der Firmenfahrzeuge sowie bei der internen und externen Unternehmenskommunikation.

Für Berichterstattungen sollen auch öffentliche Veranstaltungen für die jeweiligen Projekte sorgen. Dabei werden regelmäßig in einer Auftaktveranstaltung die Planungsunterlagen und Ansichten vorgestellt, um Anwohner, Verbände und den Einzelhandel zu informieren. Zudem werden üblicherweise Grundsteinlegung, Richtfest und Fertigstellung gefeiert, um die Aufmerksamkeit potentieller Interessenten, d. h. Mieter und Käufer, weiter zu steigern.

Marktinformation an Handelsunternehmen und Kommunen

Durch die Herausgabe des Journals "market" informiert die Emittentin über Kaufkraftentwicklung und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen. Der Kostenaufwand, der durch das Erstellen und Herausgeben des Journals entsteht, werde durch die Anzeigen aus der Zeitschrift bislang weitgehend ausgeglichen. Das Journal "market" erscheint unregelmäßig. Bereits zwei Exemplare in einer Auflage von jeweils 5.200 Stück sind erschienen.

Vertriebsaktivitäten

Vertriebsmaßnahmen sind für die Emittentin im Wesentlichen im Bereich Vermietung und Verkauf erforderlich. Dabei wird das Internet aktiv für die Vermietung und den Verkauf genutzt. Die Emittentin ist dem "Immpool" angeschlossen, einem Internetportal für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Der Verkauf der Objekte erfolgt durch eigene Vermarktungsaktivitäten der GWB Unternehmensgruppe. Das Argument "provisionsfrei direkt vom Bauherrn" sieht die Emittentin als ein starkes Verkaufs-/Vermietungsargument. Zudem basiert ein bedeutender Teil der Vermarktungserfolge der GWB Unternehmensgruppe auf persönlichen Kontakten des Managements und der Mitarbeiter.

Wesentliche Verträge

Finanzierungsverträge

Von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist es, die Verwirklichung von Projekten durch Finanzierungen der kreditgebenden Banken über die entsprechenden Kredit- bzw. Finanzierungsverträge sicherzustellen. Siehe hierzu die Ausführungen unter der Überschrift "Finanzierung der GWB Unternehmensgruppe".

Mietverträge

Die Emittentin hat moderne Büroräume in D-22962 Siek, Hauptstraße 1 a, in einer Größe von 1.082 m² angemietet. Die monatliche Miete beträgt Euro 11.643,- zzgl. Mehrwertsteuer. Die Nebenkosten betragen monatlich Euro 1.623,- zzgl. Mehrwertsteuer.

Der Mietvertrag ist bis zum 14.11.2015 fest abgeschlossen. Die Emittentin kann eine Option von weiteren fünf Jahren in Anspruch nehmen. Der Vertrag ist ansonsten auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht zwölf Monate vor seinem Ablauf gekündigt wird.

In diesem Mietobjekt befindet sich die Verwaltung der GWB mit allen Fachbereichen. Derzeit sind 13 Mitarbeiter in diesem Büro tätig. Reserveflächen für die weitere Entwicklung sind vorhanden. Das Büro ist repräsentativ und modern und die GWB Unternehmensgruppe verfügt über alle modernen administrativen Ausstattungen.

Leasingverträge

Anlässlich des Umzugs in den neuen Firmensitz in Siek bei Hamburg wurden neue Büromöbel sowie Hard- und Software angeschafft und geleast. Die Leasingraten hierfür belaufen sich auf Euro 6.052,- monatlich bei einer Vertragslaufzeit bis Ende 2007. Weiterhin hat die Emittentin sechs Mittel- und Oberklasse-PKW mit einer Vertragslaufzeit bis Ende 2007 geleast. Die Leasingraten belaufen sich auf monatlich Euro 11.979,-. Daraus ergibt sich insgesamt eine Summe aus Leasingverträgen von Euro 18.031,- monatlich.

Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Emittentin beabsichtigt, neue Grundstücke zu erwerben und mit Handels- und Gewerbeobjekten aus unterschiedlichen Branchen zu bebauen. Die Bebauung eines Grundstücks erfordert regelmäßig das Vorliegen einer Baugenehmigung. Welche Anforderungen dafür im Einzelnen zu beachten sind, hängt von der Situation des jeweiligen Standortes und den darauf anwendbaren bau- und planungsrechtlichen Normen ab. Hierzu gehören insbesondere das Baugesetzbuch, die jeweiligen Landes-Bauordnungen und die etwa geltenden Bebauungspläne. In einigen Fällen könnten aufgrund der Baugenehmigung und der sonstigen rechtlichen Rahmenbedingungen weitere Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf den Umweltschutz, zu beachten sein. Dies gilt vor allem in Bezug auf Emissionen. Mit der Kompetenz der GWB PLAN sieht sich die Emittentin gut gewappnet, um jeweils sicherzustellen, dass die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Bebauung von Grundstücken herbeizuführen sind. Die GWB MAFO sichert durch entsprechende Standortanalysen und Machbarkeitsstudien ab, dass die kommunalen und städtebaulichen Voraussetzungen des jeweiligen Projektes zu erfüllen sind.

Patente, Marken und Lizenzen

Die Emittentin hat sich die Wort-/Bildmarke "market" beim Deutschen Patent- und Markenamt registrieren lassen. Sie wird für das Journal und die Einkaufszentren der GWB Unternehmensgruppe verwendet. Weitere Patente, Marken oder andere Schutzrechte gibt es nicht. Nach Ansicht der Emittentin bestehen keine Abhängigkeiten von Patenten, Lizenzen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die GWB Unternehmensgruppe sind.

Die Emittentin hat die Rechte an folgenden Internet-Domainnamen:

- <http://www.GWB-Immobilien.de>
- <http://www.Flaeche-mieten.de>
- <http://www.GWBMAFO.de>

Investitionen der Emittentin

Die Emittentin tätigt laufend Investitionen im Rahmen ihres gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinsichtlich des Erwerbs, der Entwicklung und der Bebauung von Grundstücken. Im Jahre 2005 wurden folgende Investitionsvorhaben begonnen:

<p>1. Einkaufszentrum Berlin-Friedrichsfelde</p> <p>Bruttogeschossfläche: 5.822 m²</p> <p>Investment: 8,9 Mio. EUR</p> <p>Erlös: 11,0 Mio. EUR</p> <p>Baubeginn: 01. 06. 2005</p> <p>Geplante Fertigstellung: 31. 05. 2006</p>	<p>2. Nahversorgungszentrum in Weyhe</p> <p>Bruttogeschossfläche: 3.000 m²</p> <p>Investment: 3,3 Mio. EUR</p> <p>Erlös: 4,0 Mio. EUR</p> <p>Baubeginn: 3. Quartal 2005</p> <p>Geplante Fertigstellung: 30. 04. 2006</p>
<p>3. SB-Warenhaus in Buxtehude</p> <p>Bruttogeschossfläche: 8.500 m²</p> <p>Investment: 11,0 Mio. EUR</p> <p>Erlös: 13,5 Mio. EUR</p> <p>Baubeginn: 01. 07. 2005</p> <p>Fertigstellung: 31. 05. 2006</p>	<p>4. Praxisklinik Travemünde</p> <p>Bruttogeschossfläche: 3.882 m²</p> <p>Investment: 5,7 Mio. EUR</p> <p>Erlös: 6,8 Mio. EUR</p> <p>Baubeginn: erfolgt</p> <p>Geplante Fertigstellung: 30. 06. 2006</p>
<p>5. Einkaufszentrum Lüneburg</p> <p>Bruttogeschossfläche: 3.005 m²</p> <p>Investment: 3,9 Mio. EUR</p> <p>Erlös: 4,6 Mio. EUR</p> <p>Baubeginn: 3. Quartal 2005</p> <p>Geplante Fertigstellung: 31. 05. 2006</p>	<p>6. City Galerie Cottbus (Shoppingcenter)</p> <p>Bruttogeschossfläche: 36.000 m²</p> <p>Investment: 70,0 Mio. EUR</p> <p>Erlös: 82,0 Mio. EUR</p> <p>Baubeginn: 01. 08. 2005</p> <p>Geplante Fertigstellung: 31. 03. 2007</p>
<p>7. Einkaufszentrum Münster</p> <p>Bruttogeschossfläche: 3.181 m²</p> <p>Investment: 3,9 Mio. EUR</p> <p>Erlös: 4,6 Mio. EUR</p> <p>Baubeginn: 3. Quartal 2005</p> <p>Geplante Fertigstellung: 31. 05. 2006</p>	<p>8. Gewerbeobjekt für internationalen Konzern</p> <p>Bruttogeschossfläche: 14.000 m²</p> <p>Investment: 10,0 Mio. EUR</p> <p>Erlös: 13,9 Mio. EUR</p> <p>Baubeginn: 01. 07. 2006</p> <p>Geplante Fertigstellung: 30. 09. 2007</p>

Finanzierung der Emittentin

Zurzeit finanziert die Emittentin alle Objekte nahezu vollständig über Darlehen von Banken. Darlehensverträge bestehen unter anderem mit Aareal-Bank AG, Euro Hypo AG, Hamburger Sparkasse AG und Kreissparkasse Süd-Holstein. In der Regel haben die Darlehensverträge eine Laufzeit von ein bis zwei Jahren und dienen zur Zwischenfinanzierung bis zum Verkauf von Objekten.

Die Emittentin kann nicht ausschließen, dass die Darlehensvergabepaxis der Kreditinstitute zukünftig auf Grund der neuen europäischen Eigenkapitalverordnung Basel II, die zwar erst 2006 in Kraft treten soll, jedoch nach Einschätzung der Emittentin bereits heute von den Banken angewendet wird, restriktiver werden wird. Daraus ergibt sich, dass für jedes Projekt neben Fremdmitteln zukünftig Eigenmittel in nicht unerheblichem Umfang aufzubringen sind. Hierzu sind voraussichtlich rund Euro 2.500.000,-- erforderlich, die durch den Emissionserlös finanziert werden sollen.

Die Emittentin hat mit der Projektentwicklung erhebliche Vorlaufkosten. Diese können meist nicht finanziert werden, sondern sind aus Betriebsmitteln abzudecken. Erst bei Erreichen eines hohen Vermietungsstandes oder bei Verkauf an einen Selbstnutzer beginnt die Bauphase und damit die Auskehrung von Fremdmitteln, die dann auch sukzessive die Vorlaufkosten amortisieren. Bis dahin muss die Emittentin diese Vorlaufkosten aus Eigenmitteln bestreiten. Es ist beabsichtigt, auch die Vorlaufkosten durch die Einnahmen aus dem Emissionserlös zu finanzieren.

Mitarbeiter

Die Emittentin beschäftigte zum 31.12.2004 insgesamt 13 Mitarbeiter.

Rechtsstreitigkeiten

Die Emittentin ist nicht an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt, die einen erheblichen Einfluss auf ihre wirtschaftliche Lage haben könnten.

Grundbesitz

Die Emittentin ist zum 31.12.2004 Eigentümerin der nachfolgend aufgezählten und beschriebenen Immobilien. Es ist zu beachten, dass diese Immobilien im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs der Emittentin verkauft werden, und dass andererseits auch neue Immobilien von der Emittentin erworben werden.

Objekt	Adresse	Beschreibung	Status
Grundstück für Nahversorgungszentrum	Grevesmühlener Weg 29 D-23942 Dassow	4.963 m ² Grundstücksgröße	Erschlossenes Grundstück, ausgewiesen als GE-Gebiet*
Gewerbegrundstück	Güterbahnhofstr. 29 D-01968-Senftenberg	3.808 m ² Grundstücksgröße	Erschlossenes Grundstück, ausgewiesen als GE-Gebiet*
Grundstück	Bahnhofstraße 28 D-16259 Bad Freienwalde	4.721 m ² Grundstücksgröße	Erschlossenes Grundstück, ausgewiesen als SO-Gebiet**
Einzelhandelsflächen	Bahnhofstraße 27 D-16259 Bad Freienwalde	395 m ² Geschossfläche	Fertiggestellt und vermietet
Einkaufszentrum	Hägerende 6 D-18374 Zingst	1.413 m ² Geschossfläche	Fertiggestellt und vermietet
Einkaufszentrum	Otto-Nuschke-Str. 18-26 D-03172 Guben	2.373 m ² Geschossfläche	Fertiggestellt und vermietet
Einkaufszentrum	Bahnhofstr. 21 D-03222 Lübbenau	1.396 m ² Geschossfläche	Fertiggestellt und vermietet
Einkaufszentrum CityCenter Clausthal	Osterröder Str. 3-5 D-23678 Clausthal-Zellerfeld	2.410 m ² Geschossfläche	Fertiggestellt und vermietet

* GE-Gebiet: Gebiet für Gewerbe und Einzelhandel ** SO-Gebiet: Sondergebiet Einzelhandel

Risikofaktoren

Vorbemerkung

Anleger sollten vor ihrer Entscheidung für den Erwerb der Genussrechte an der Emittentin die folgenden Risikohinweise - zusammen mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen - sorgfältig lesen und berücksichtigen. Die gewählte Reihenfolge stellt keine Aussage über die Realisierungswahrscheinlichkeit der nachfolgend genannten Risikofaktoren oder das Ausmaß potentieller Beeinträchtigungen des Geschäfts der Emittentin dar. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.

Risiken bezogen auf die Genussrechte

Auszahlung der Grundverzinsung

Die Höhe der Auszahlung aus der Grundverzinsung ist abhängig von der geschäftlichen Entwicklung der Emittentin, denn die Grundverzinsung des Genussrechtskapitals in Höhe von 6% p. a. wird von der Emittentin nur soweit gezahlt, dass kein Jahresfehlbetrag durch die Zahlung der Grundverzinsung entsteht. Dies bedeutet, dass die Höhe der Ausschüttung von der Emittentin nicht garantiert wird. Allerdings besteht insoweit ein Nachzahlungsanspruch (ohne Zinsanspruch für die verspätete Ausschüttung) gegenüber der Emittentin, soweit in den folgenden Geschäftsjahren ein ausreichender Jahresüberschuss erzielt wird. Im Extremfall, zum Beispiel im Falle der Insolvenz der Emittentin, kann ein teilweiser oder vollständiger Verlust einzelner oder aller Grundverzinsungsansprüche bzw. Nachzahlungsansprüche eintreten.

Gewinnbeteiligung

Ebenfalls abhängig von der geschäftlichen Entwicklung der Emittentin ist die Höhe der jährlichen Gewinnbeteiligung. So haben zukünftige Gewinnanteile generell das Vorhandensein eines Jahresüberschusses der Emittentin zur Voraussetzung. Es besteht somit das Risiko, dass bei ungenügender Ertragslage bei der Emittentin keine Gewinne anfallen und daher keine Gewinnbeteiligung gezahlt wird. Zusätzlich ist zu beachten, dass auch in dem Fall, dass die Emittentin einen handelsrechtlichen Jahresüberschuss ausweist, dieser Jahresüberschuss zunächst zum Ausgleich eventuell bestehender Verlustbeteiligungen verwendet wird. Eventuelle Gewinnanteile der Genussberechtigten werden also nur dann an diese ausgeschüttet, wenn keine Verlustbeteiligung des Genussrechtskapitals mehr besteht bzw. die Verlustbeteiligung bereits durch die Jahresüberschüsse ausgeglichen ist. Zusätzlich sind die oben genannten Grundverzinsungsansprüche der Genussberechtigten gegenüber sämtlichen Gewinnbeteiligungsansprüchen von Gesellschaftern, Genussberechtigten und gegebenenfalls vorhandenen stillen Gesellschaftern vorrangig.

Rückzahlung des Genussrechtskapitals

Die Genussberechtigten haben am Ende der Laufzeit der Genussrechte gegen die Emittentin lediglich einen Anspruch auf Rückzahlung des jeweiligen Genussrechtskapitals in Höhe des Buchwertes dieses Genussrechtskapitals zu diesem Zeitpunkt. Aufgrund der Verlustbeteiligung des Genussrechtskapitals besteht das Risiko, dass der Buchwert des Genussrechtskapitals nicht dem Nennbetrag des Genussrechtskapitals entspricht. Im Extremfall, so z. B. bei Insolvenz der Emittentin, kann der Buchwert des Genussrechtskapitals Null sein. In diesem Falle haben die Genussberechtigten keinerlei Rückzahlungsansprüche gegenüber der Emittentin und wären allein auf die von der Emittentin getroffene Kapital-Rückzahlungsabsicherung angewiesen.

Kapital-Rückzahlungsabsicherung

Um den Nennbetrag der Genussrechte zu erreichen, ist rechnerisch eine jährliche Durchschnittsrendite des Fonds DWS FlexPension 2019 von 7,8% erforderlich. Es kann nicht garantiert werden, dass diese erforderliche Durchschnittsrendite erzielt werden kann. Die erzielbare Rendite unterliegt dem Risiko der Wertentwicklung des der Kapital-Rückzahlungsabsicherung unterliegenden Fonds. Eine Auszahlung auf eine etwaige nicht gezahlte Grundverzinsung erfolgt nicht durch die Kapital-Rückzahlungsabsicherung. Zudem ist die Kapital-Rückzahlungsabsicherung derart gestaltet, dass die Anlagestrategie, insbesondere die Gewichtung zwischen Aktien- und Rentenfonds, von der Entwicklung der Märkte abhängig ist.

Eine länger anhaltende, schwankungsintensive Phase hinsichtlich der Aktienmärkte wird dazu führen, dass primär in festverzinsliche Kapitalanlagen investiert wird und daher an künftigen Aktienmarktsteigerungen nur noch sehr eingeschränkt partizipiert werden kann. Falls die Kapital-Rückzahlungsabsicherung nicht eine jährliche Durchschnittsrendite von 7,8% erzielen sollte, würden die zum Laufzeitende aus ihr auszuschüttenden Beträge den Gesamtbetrag des nominellen Genussrechtskapitals nicht erreichen. Für den Fall, dass bei Eintritt dieses Risikos gleichzeitig der Buchwert des Genussrechtskapitals nicht die Differenz zwischen den anteiligen Beträgen in der Kapital-Rückzahlungsabsicherung und dem Nennbetrag des Genussrechtskapitals erreicht, würden die Genussberechtigten im Ergebnis nicht den vollen Nennbetrag des jeweiligen Genussrechtskapitals zurückerhalten. Dieses Szenario ist aus derzeitiger Sicht vor allem dann denkbar, wenn die Emittentin am Ende der Laufzeit der Genussrechte insolvent ist und sich gleichzeitig die Kapitalmärkte nachteilig entwickeln.

Aus Sicht der derzeitigen Gesetzeslage bzw. ihrer Auslegung und Anwendung spricht vieles dafür, dass die Auszahlung aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung an die Genussberechtigten auch im Falle der Insolvenz der Emittentin erfolgt und insofern als "insolvenzfest" zu bezeichnen ist. Es ist vorgesehen, dass der Treuhänder die Kapital-Rückzahlungsabsicherung treuhänderisch für die Genussberechtigten und die Emittentin hält. Damit soll erreicht werden, dass aufgrund der Regelungen des Treuhandvertrages zum Ende der Laufzeit der Genussrechte zunächst die Genussberechtigten bis zur vollen Höhe ihrer Ansprüche aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung bedient werden können und die Emittentin lediglich einen etwa verbleibenden Rest erhält. Durch die Einschaltung des Treuhänders wird für die Genussberechtigten im Falle der Insolvenz der Emittentin ein Absonderungsrecht begründet. Dies würde bedeuten, dass der Insolvenzverwalter mit dem Betrag aus der Kapital-Rückzahlungsabsicherung (abzüglich möglicher Kosten einer Feststellung und der Verwertung) die Genussberechtigten unmittelbar zu befriedigen hat und ihnen insoweit die Beträge aus der Kapital-Rückzahlung zufließen. Diese Annahme unterliegt dem Risiko einer entsprechenden Änderung der Rechtslage durch gerichtliche Entscheidungen, gesetzliche Änderungen oder andere Auslegungen. Zudem könnte ein Insolvenzverwalter dennoch versuchen, die Auszahlung der Mittel zu verhindern, so dass gegebenenfalls gerichtliche Schritte zur Durchsetzung der Auszahlung erforderlich wären. Im Fall der Insolvenz der Emittentin würde voraussichtlich die Kapital-Rückzahlungsabsicherung den Genussberechtigten direkt zugeschrieben werden. Die Erträge aus dem der Kapital-Rückzahlungsabsicherung unterliegenden DWS Flex Pension 2019 wären in diesem Fall durch die Genussberechtigten zu versteuern.

Wird innerhalb von drei Monaten nach Begründung des Treuhandverhältnisses oder der Einzahlung des Zeichnungsteilbetrages durch die Emittentin in die Kapital-Rückzahlungsabsicherung ein Antrag zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin gestellt, besteht das Risiko, dass der Insolvenzverwalter versuchen wird, die Begründung des Treuhandverhältnisses oder die Einzahlung des Zeichnungsteilbetrages in die Kapital-Rückzahlungsabsicherung anzufechten, sofern zu diesem Zeitpunkt die Emittentin bereits zahlungsunfähig war und der Treuhänder bzw. die Genussberechtigten von der Zahlungsunfähigkeit oder von Umständen, die hierauf zwingend schließen lassen, Kenntnis hatten. Erfolgt die Begründung des Treuhandverhältnisses oder die Einzahlung des Zeichnungsteilbetrages in die Kapital-Rückzahlungsabsicherung erst nach Stellung eines solchen Insolvenzantrags über das Vermögen der Emittentin, so besteht das Risiko einer Anfechtung des Treuhandverhältnisses oder der Einzahlung des Zeichnungsteilbetrages in die Kapital-Rückzahlungsabsicherung, wenn der Treuhänder bzw. die Genussberechtigten von dem Antrag oder von Umständen Kenntnis hatten, die zwingend hierauf schließen lassen.

Keine Gesellschafterstellung

Die Genussrechte bzw. -scheine gewähren keine Gesellschafterrechte. Daher können die Genussberechtigten keinen Einfluss auf gesellschaftsrechtliche Entscheidungen der Emittentin nehmen (z. B. bei Umstrukturierungen) und auch die Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht beeinflussen (z. B. bei dem Verkauf von Vermögensgegenständen oder einer anderen Finanzierungsstruktur durch Einschaltung von Projektgesellschaften, an denen Dritte beteiligt sind). Dies bedeutet auch, dass die Genussberechtigten keinen Einfluss auf strukturändernde Maßnahmen bei der Emittentin haben, insbesondere der

Erhöhung bzw. der Herabsetzung des Kommanditkapitals, Entnahmen der Kommanditisten, dem Wechsel der Gesellschafter und einer eventuellen Liquidation der Emittentin nicht widersprechen können. Diese Struktur ändernden Maßnahmen können einen negativen Einfluss auf die Vermögensrechte der Genussberechtigten haben. Insbesondere können sie zu einer Verwässerung der Ansprüche auf die Gewinnbeteiligung führen.

Handelbarkeit der Genussscheine über das Handelssystem der youmex AG

Die youmex AG hat der Emittentin vertraglich zugesagt, dass die Genussscheine in den Handel über das elektronische Handelssystem der youmex AG aufgenommen werden. Diese Aufnahme ist davon abhängig, dass die youmex AG den Markt für Genussscheine weiterhin betreibt und die Emittentin die Anforderungen für die Aufnahme in den Genussscheinmarkt erfüllt. Das elektronische Handelssystem der youmex AG ist kein organisierter Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz, also keine öffentlich-rechtliche Börse, sondern ein privatrechtliches Segment. Wie bei Wertpapiermärkten allgemein üblich, kann die Liquidität schwanken oder vereinzelt ganz fehlen. Eine Gewähr für die Wiederveräußerbarkeit von Genussscheinen der Emittentin über das elektronische Handelssystem der youmex AG kann daher weder in Bezug auf den Zeitpunkt noch auf das angestrebte Transaktionsvolumen gegeben werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger einen beabsichtigten Verkauf seiner Genussscheine mangels Kaufinteressenten nicht durchführen kann. Eine Veräußerung ist dann nur durch einen privaten Verkauf an einen anderen Anleger möglich. Es besteht somit das Risiko, dass ein Verkauf der Genussscheine nicht oder nur mit Verlust möglich ist.

Änderungen der Betriebsergebnisse der Emittentin und der Wettbewerber sowie Änderungen der allgemeinen Konjunkturlage und der Finanzmärkte können erhebliche Kursschwankungen in notierten Wertpapieren hervorrufen. Generell haben Wertpapiermärkte in der Vergangenheit erhebliche Kurs- und Umsatzenschwankungen erfahren. Solche Schwankungen können sich in Zukunft ungeachtet der Betriebsergebnisse oder der Finanzlage der Emittentin auf den Kurs der notierten Wertpapiere nachteilig auswirken.

Steuerliches Risiko

Die in diesem Prospekt dargestellten Hinweise zur Besteuerung haben zur Voraussetzung, dass sich die steuerrechtlichen Bestimmungen in ihren Grundstrukturen und in den Detailregelungen auch über langfristige Zeiträume nicht bzw. nicht wesentlich ändern. Es kann von der GWB Unternehmensgruppe keine Garantie über das Erreichen der steuerlichen Ziele des Anlegers übernommen werden. Das Erzielen von Steuervorteilen sollte nicht maßgeblich für die Entscheidung einer Beteiligung an der Emittentin sein.

Branchenbezogene Risiken

Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung auf die Bau- und Immobilienbranche

Die Bau- und Immobilienbranche ist wie viele andere Branchen auch von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Hierzu gehören insbesondere steuerliche Rahmenbedingungen aber auch demographische, siedlungsstrukturelle, verkehrstechnische und verkehrspolitische Rahmenbedingungen. Änderungen dieser Rahmenbedingungen und damit möglicherweise verbundene nachteilige gesamtwirtschaftliche Entwicklungen beeinflussen das Investitions- und Konsumverhalten der Marktteilnehmer, z. B. werden weniger Investitionen getätigt. Zudem könnten die Immobilienpreise sinken. Hieraus können sich nachteilige Auswirkungen auf die Auftrags-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWB Unternehmensgruppe ergeben, da ein geringerer Bedarf nach Bauleistungen und Immobilien besteht.

Verspätete oder fehlende Fertigstellung von Objekten

Die verspätete Fertigstellung von Objekten kann zu finanziellen Ansprüchen Dritter führen. Da die GWB Unternehmensgruppe überwiegend in gewerbliche Immobilien investiert und diese bereits vor Baubeginn zu vermieten sucht, ergeben sich Risiken, wenn Objekte nicht bzw. nicht rechtzeitig fertig gestellt werden können. In Mietverträgen für gewerbliche Immobilien ist es üblich, dass Mieter eine Zusicherung verlangen, dass sie zu einem bestimmten Zeitpunkt die Objekte beziehen können. Mit der Nichteinhaltung solcher Fristen können finanzielle Ansprüche gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden, z. B. Schadensersatz. Zudem beeinflussen Verzögerungen bei der Fertigstellung der

Objekte unmittelbar die Ertragslage und die Planungen der GWB Unternehmensgruppe. Mieteinnahmen bzw. Verkaufserlöse stehen nicht rechtzeitig für andere Projekte zur Verfügung. Möglicherweise werden auch Zwischenfinanzierungen erforderlich, um die Finanzierung bis zur Fertigstellung sicherstellen zu können.

Die Emittentin geht davon aus, dass für sie eine mögliche verspätete Fertigstellung von Objekten kein sehr wesentliches Risiko darstellt, da sie mit ihren Generalunternehmern feste Fertigstellungstermine vereinbart und die Generalunternehmen für die Einhaltung dieser Termine haften. Zudem bemüht sich die GWB Unternehmensgruppe in ihren Mietverträgen Regelungen zu verhandeln, die den Mietern nicht das Recht geben, Schadensersatzforderungen geltend zu machen. Zudem werden in den Verträgen üblicherweise zeitliche "Puffer" vereinbart, d. h. zwischen geplanter Fertigstellung und Mietbeginn liegen mehrere Monate.

Abhängigkeit von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen

Die GWB Unternehmensgruppe betätigt sich als Projektentwicklungsunternehmen und ist daher, wie andere Projektentwicklungsgesellschaften auch, vor Beginn der entsprechenden Baumaßnahmen darauf angewiesen, dass die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen, durch die entsprechenden Behörden erteilt werden. Sollten aus unvorhergesehenen Gründen trotz der Erfahrung der GWB PLAN in diesem Bereich Genehmigungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht wie beabsichtigt erteilt werden, könnte dies die geplante Bebauung, die Nutzung und die Entwicklung ausschließen oder beeinträchtigen, den Wert des Grundstücks mindern und die Objektplanungen und damit zusammenhängend die Vermarktungsmöglichkeiten nachteilig beeinflussen.

Veränderungen der Standortbedingungen und Altlasten

Standortbedingungen können sich verschlechtern. Beispielsweise können Verkehrsanbindungen bestimmter Grundstücke geändert werden oder Immissionen (Lärm u. ä.) steigen. Zudem haben Veränderungen in den Sozialstrukturen im Einzugsbereich etwa von Einzelhandelsimmobilien Einfluss auf die Besuchshäufigkeit und das Kaufverhalten. Aufgrund verschlechterter Standortbedingungen kann es jeweils dazu kommen, dass die Standorte wirtschaftlich entwertet werden. Eine Vermietung und ein Verkauf der Immobilien wären dadurch erschwert oder im Extremfall sogar unmöglich. Die gleiche Konsequenz kann sich ergeben, wenn Altlasten oder andere schädliche Bodenveränderungen an Grundstücken entdeckt werden und der GWB Unternehmensgruppe hieraus keine Ansprüche (mehr) gegen die Verkäufer dieser Grundstücke zustehen. In diesen Fällen kann auch eine Inanspruchnahme der GWB Unternehmensgruppe durch Behörden oder private Dritte finanzielle Belastungen zur Folge haben.

Die Emittentin geht davon aus, dass für sie mögliche Veränderungen der Standortbedingungen und eventuelle Altlasten keine sehr wesentlichen Risiken darstellen. Zum einen beginnt die GWB Unternehmensgruppe erst dann mit der Bauausführung, wenn das zu bauende Objekt bereits zu großen Teilen (vor-)vermietet ist. Zudem nimmt die GWB Unternehmensgruppe vor Baubeginn jeweils Bodenuntersuchungen vor, um sich rechtzeitig ein Bild über mögliche Altlasten zu machen. Schließlich vereinbart sie in der Regel mit dem Veräußerer ein Rücktrittsrecht im Fall von Altlasten bzw. Schadensersatzleistungen.

Kostenüberschreitungen

Bei der Entwicklung von Immobilienprojekten kann es zu Kostenüberschreitungen kommen. Dies kann durch unvorhergesehene Ereignisse der Fall sein, etwa wenn Bauvorhaben durch äußere Einflüsse (z. B. Wetter) beeinträchtigt werden oder Streitigkeiten mit Vertragspartnern über die fachgemäße Durchführung von Bauleistungen entstehen. Fehlerhafte Annahmen über die Bauphase und über die ursprüngliche Planung hinausgehende Zusatzaufträge können ebenfalls dazu führen, dass die tatsächlichen die geplanten Kosten übersteigen.

Die Emittentin geht davon aus, dass für sie eine mögliche Kostenüberschreitung kein sehr wesentliches Risiko darstellt, da sie mit ihren Generalunternehmern Vereinbarungen mit geringem Spielraum für Honorarerhöhungen abschließt.

Bauausführung

Bei der Bauausführung können Mängel, Zeitüberschreitungen oder sonstige Probleme auftreten. Die GWB Unternehmensgruppe überträgt die Baudurchführung einem Generalunternehmer. Schwierigkeiten des Generalunternehmers oder seiner Subunternehmer bei der Abwicklung des Bauvorhabens könnten sich auch nachteilig auf die GWB Unternehmensgruppe auswirken, wenn beispielsweise Bauleistungen nicht oder nicht rechtzeitig erbracht werden und Schadensersatzleistungen aufgrund finanzieller Schwierigkeiten der Vertragspartner nicht zu erlangen sind. Dies gilt insbesondere auch für den Fall der Insolvenz von Vertragspartnern. Vielfach ist es marktbedingt nicht möglich, umfassende Sicherheitseinbehalte bei Vertragspartnern durchzusetzen.

Vermietung von Immobilien

Als Vermieter trägt die GWB Unternehmensgruppe die damit typischerweise verbundenen Risiken. Diese sind z. B.:

- Mietverträge können nicht für alle Objekte oder nicht zu angemessenen Bedingungen abgeschlossen werden. Leerstände oder unzureichende Mieteinnahmen können dann dazu führen, dass sich die Ertragslage der GWB Unternehmensgruppe verschlechtert und mögliche zukünftige Projekte nicht plangemäß umgesetzt werden.
- Mieteinnahmen können ausfallen, z. B. durch Insolvenzen von Mietern. Insbesondere ein Ausfall von Mietern größerer Flächen kann sich wesentlich nachteilig auf die Ertragssituation der GWB Unternehmensgruppe sowie die Rückführung der zur Projektfinanzierung aufgenommenen Darlehen auswirken, soweit keine ausreichenden Sicherheiten für Mietzahlungen bestehen.
- Es lassen sich keine Anschlussvermietungen finden, die bei einer geringen Vertragslaufzeit, etwa vor einer Veräußerung der Objekte, erforderlich wären. Zudem erschweren bzw. verringern kurze Laufzeiten von Mietverträgen den Verkaufserlös, da die Renditeerwartungen aus dem Objekt beeinträchtigt werden.
- Die Mietobjekte sind instand zu setzen. Die Kosten hierfür können die Planungen oder die Mieteinnahmen überschreiten.

Verkauf von Immobilien

Die GWB Unternehmensgruppe kauft, entwickelt und bebaut Grundstücke, um diese zu verkaufen. Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien bestehen Risiken. Die GWB Unternehmensgruppe könnte keine Käufer für die Objekte bzw. nur solche Käufer finden, die nicht bereit sind, das Objekt zu angemessenen Bedingungen zu erwerben. Um einen positiven Deckungsbeitrag zu erwirtschaften, müssen die Verkaufserlöse aus den Objekten die Summe der Aufwendungen für das Objekt einschließlich des entsprechenden Anteils an den sonstigen Kosten der GWB Unternehmensgruppe übersteigen. Ist dies nicht der Fall, erwirtschaftet die GWB Unternehmensgruppe objektbezogene Verluste. Insbesondere ein allgemeiner Preisverfall für Immobilien, kurze Laufzeiten der Mietverträge oder hohe Kosten bei der Entwicklung und dem Bau können sich nachteilig auf die zu erzielenden Verkaufspreise auswirken. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die GWB Unternehmensgruppe nach dem Verkauf Ansprüchen Dritter wegen Mängeln an dem Objekt oder hierdurch verursachter Schäden ausgesetzt ist und möglicherweise diese ihrerseits nicht gegenüber den Bauausführenden geltend machen kann. Ferner besteht die Möglichkeit, dass die GWB Unternehmensgruppe Mietgarantien hinsichtlich zu verkaufender Objekte abzugeben hat, aus denen sich im Falle einer Inanspruchnahme bei Leerständen Zahlungsverpflichtungen ergeben würden. Darüber hinaus ist auch eine Fehleinschätzung bzw. Fehlbewertung hinsichtlich zu erwerbender bzw. zu veräußernder Immobilien nicht auszuschließen. Im Ergebnis könnte dadurch ein bestimmter vorgesehener Verkaufspreis oder eine bestimmte Rendite nicht erzielt werden.

Gesetzesänderungen

Änderungen von Gesetzen oder sonstigen Vorschriften sowie deren Auslegung durch Gerichte und Behörden können die Geschäftstätigkeit der GWB Unternehmensgruppe nachteilig beeinflussen. Dies gilt insbesondere im Steuerrecht, betrifft aber auch gesetzliche Regelungen, die auf den Einzelhandel abzielen (z. B. Ladenschlusszeiten), Umweltgesetze oder sonstige baurechtliche Vorschriften.

Unternehmensbezogene Risiken der GWB Unternehmensgruppe

Fehlbeträge

Die Emittentin hat in den Geschäftsjahren 2002 und 2003 jeweils Fehlbeträge erwirtschaftet. Im Geschäftsjahr 2002 betrug der Fehlbetrag Euro 123.430,74 und im Geschäftsjahr 2003 Euro 760.871,18. Der Fehlbetrag im Geschäftsjahr 2003 war im Wesentlichen durch die unterbliebene Zahlung von Kaufpreisen für den Verkauf von drei Objekten verursacht. Zur Abwendung einer Insolvenz der Emittentin hat die Gesellschafterversammlung der Emittentin als neue Kommanditistin die GWB IMMO Die Immobilien AG aufgenommen, die eine Kapitaleinlage in Höhe von Euro 600.000,-- gezeichnet und zum 31.12.2004 Euro 523.000,-- geleistet hat. Bei einer Insolvenz der GWB IMMO Die Immobilien AG besteht das Risiko, dass der ausstehende Betrag in Höhe von Euro 77.000,-- nicht mehr geleistet wird.

Für die nähere Zukunft erwartet die GWB Unternehmensgruppe wieder positive Ergebnisse. Im Geschäftsjahr 2004 erwartet die Emittentin ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von Euro 639.000,--. Dies setzt voraus, dass die GWB Unternehmensgruppe in der Lage ist, Objekte gewinnbringend zu veräußern. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Verluste noch zunehmen, wenn die GWB Unternehmensgruppe ihre Investitionen in neue Projekte, insbesondere in neuen Geschäftsfeldern, verstärkt. Sollte die GWB Unternehmensgruppe langfristig Projekte nicht gewinnbringend verwirklichen können und dauerhaft unrentabel sein, könnte sich dies sehr ungünstig auf die Fähigkeit der GWB Unternehmensgruppe zur Zahlung von Zinsen und einer Gewinnbeteiligung und die Handelbarkeit der Genussscheine auswirken. Möglicherweise wären die Gesellschaften der GWB Unternehmensgruppe gezwungen, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens zu beantragen. Die Anleger könnten hierdurch ihr in Genussrechten investiertes Kapital verlieren, wenn und soweit die von der Emittentin getroffene Kapital-Rückzahlungsabsicherung nicht zur Befriedigung aller Genussberechtigten ausreicht.

Zukünftige Finanzierung

Zum 31.12.2003 bestanden Darlehensverbindlichkeiten der GWB Unternehmensgruppe gegenüber Kreditinstituten in Höhe von insgesamt Euro 37.590.080,64, davon Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von Euro 24.494.400,88 mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr. Zum 31.12.2004 betragen die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt Euro 12.616.926,--. Zum Ende der jeweiligen Laufzeiten müssen diese Darlehen entweder zurückgezahlt, die Laufzeiten der Darlehen verlängert oder andere Finanzierungsmöglichkeiten gefunden werden. Die Darlehen sind im Wesentlichen durch Grundschulden an den jeweiligen Objekten gesichert. Die Emittentin geht derzeit davon aus, dass die Laufzeiten der Darlehen zu im Wesentlichen gleichen Konditionen verlängert werden, soweit sie nicht durch bis dahin erfolgte Veräußerungen von Immobilien zurückgeführt werden können. Soweit die Laufzeiten dieser Darlehen nicht zu vergleichbaren Konditionen verlängert werden können, ist die GWB Unternehmensgruppe auf Umschuldungen bzw. zusätzliche finanzielle Mittel angewiesen.

Zudem ist die GWB Unternehmensgruppe für zukünftige Projekte jeweils auf die Bereitstellung von Finanzmitteln angewiesen. Diese zusätzlichen finanziellen Mittel stehen vielleicht nicht zur Verfügung, oder falls sie zur Verfügung stehen sollten, nicht zu akzeptablen Konditionen. Hierzu können auch die Geschäftstätigkeit der GWB Unternehmensgruppe einschränkende Nebenverpflichtungen gehören. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass sich die Finanzierungsbedingungen aufgrund einer Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus verschlechtern. Die Emittentin sieht in den durch die Ausgabe der Genussrechte zufließenden Mitteln einen Beitrag zu der Finanzierung ihrer Geschäftsaktivitäten und geht davon aus, durch die Bereitstellung von eigenen Mitteln aus der Genussrechtsemission auch die Finanzierungsbereitschaft von Kreditinstituten erhöhen zu können.

Sollte die GWB Unternehmensgruppe nicht in der Lage sein, ausreichende finanzielle Mittel zu erlangen, könnte sie genötigt sein, das operative Geschäft einzuschränken oder neu auszurichten. Dies würde die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen und könnte negative Auswirkungen auf die Fähigkeit der GWB Unternehmensgruppe zu Zahlungen auf die Grundverzinsung, die Gewinnbeteiligung oder die Rückzahlung des Genussrechtskapitals haben.

Ausscheiden von Schlüsselpersonen

Der Erfolg der GWB Unternehmensgruppe hängt wesentlich von Herrn Dr. Norbert Herrmann und Herrn Wolfgang Mertens-Nordmann ab, die beide Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin und gleichzeitig Kommanditisten der Emittentin sind. Aufgrund ihrer langjährigen beruflichen Erfahrung, ihrer persönlichen Kontakte und ihrer Kenntnisse des Immobilienmarktes könnte ihr Ausscheiden wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWB Unternehmensgruppe haben.

Auffinden und Erwerb geeigneter Standorte

Die Strategie der GWB Unternehmensgruppe ist darauf ausgerichtet, systematisch den Bedarf nach Handels- und Gewerbeobjekten zu ermitteln und dann an geeigneten Standorten entsprechende Objekte zu bauen und zu verkaufen. Die GWB Unternehmensgruppe ist darauf angewiesen, neue Standorte zu identifizieren und zu angemessenen Bedingungen erwerben zu können. Trotz durchgeführter Standortanalysen besteht die Möglichkeit, dass die GWB Unternehmensgruppe, etwa aufgrund lokaler Marktbedingungen und -entwicklungen oder aufgrund einer zunehmenden Marktsättigung in der entsprechenden Branche, keinen ausreichenden Veräußerungserlös erzielt und sich damit erst nach Fertigstellung des Objekts herausstellt, dass der Standort ungeeignet war. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass Markttrends z. B. hinsichtlich Lage, Größe und Objektart nicht oder nicht rechtzeitig erkannt werden.

Wettbewerbsdruck

Der Markt für die Entwicklung von gewerblichen Immobilien ist wettbewerbsintensiv und wird von einer Vielzahl von Anbietern bedient. Das Wettbewerberspektrum reicht von großen, international tätigen Projektentwicklern bis zu kleinen Architektur- und Entwicklungsbüros. In dem Marktsegment Gewerbe- und Handelsflächen mit Flächengrößen zwischen 3.000 m² und 5.000 m² sieht sich die Emittentin mit ihrem Geschäftsmodell gut aufgestellt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in diesem Marktsegment der ohnehin bestehende Wettbewerbsdruck zunimmt und sich insbesondere Unternehmen mit einer größeren Kapitalausstattung in dieses Marktsegment hineinbewegen. Zudem könnte sich der Markt dahingehend entwickeln, dass andere Flächengrößen von Mietern und Käufern erwartet werden und sich die GWB Unternehmensgruppe gezwungen sehen könnte, in einen Markt einzutreten, in dem sich bereits eine noch größere Anzahl anderer, möglicherweise erfahrenere Anbieter bewegen. Dies könnte zur Folge haben, dass die GWB Unternehmensgruppe nicht in der Lage ist, Grundstücke an geeigneten Standorten zu angemessenen Preisen zu erwerben und damit gezwungen wäre, ihre Geschäftsaktivitäten auf weniger attraktive Standorte zu verlagern bzw. zu reduzieren. Dies würde sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und die Fähigkeit der GWB Unternehmensgruppe zu Zahlungen auf die Grundverzinsung, die Gewinnbeteiligung oder die Rückzahlung des Genussrechtskapitals negativ beeinträchtigen.

Risiko der Kapitalausstattung vor der Platzierung und der unzureichenden Platzierung

Die GWB Unternehmensgruppe hat im Verhältnis zu ihrem Umsatz eine geringe Kapitalausstattung. Insbesondere im Bereich der Projektentwicklungsphase können sich hieraus Nachteile ergeben, da die Projektentwicklung in der Anfangsphase mit Kosten verbunden ist, die vielfach nicht durch Banken finanziert werden können. Es wird deshalb ausdrücklich auf das Risiko hingewiesen, dass bei einer von der Platzierungsplanung abweichenden (negativen) Entwicklung der GWB Unternehmensgruppe für den Anleger die Möglichkeit der Verfehlung der mit der Beteiligung verfolgten wirtschaftlichen Ziele besteht.

Der GWB Unternehmensgruppe wird mittels der von ihr angebotenen Genussrechte Kapital zugeführt. Deshalb ist für den Eintritt der anlegerbezogenen Renditeerwartung die annahmegemäße Realisierung des Zeichnungsvolumens und seiner Struktur in Bezug auf das platzierte Emissionskapital durch die Gesamtheit der Anleger von Bedeutung. Sollte die tatsächliche Entwicklung hinter diesen Erwartungen zurückbleiben, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Anlagerenditen haben. Denn in diesem Fall kann die GWB Unternehmensgruppe möglicherweise nicht ihr Investitionsvolumen wie geplant erhöhen und eine größere Anzahl von Projekten verwirklichen. Dies könnte dazu führen, dass die GWB Unternehmensgruppe nicht in der beabsichtigten Weise Zahlungen auf Zinsen und die Gewinnbeteiligung leisten kann.

Abweichungen von Prognosen

Gewinn- und Ertragsprognosen können über einen längeren Zeitraum hinweg nicht verbindlich angegeben werden. Das Prognoserisiko besteht darin, dass die im Zeitpunkt der Prospekterstellung für die Berechnung der Prognosezahlen zugrunde gelegten Daten nur zu einem geringen Teil auf abgesicherten Tatsachen, d. h. vergangenheitsbezogenen Ist-Werten beruhen und größtenteils auf durch Trendberechnungen ermittelte Annahmen zurückgegriffen werden muss. Die prognostizierten Angaben dieses Prospektes hängen in erster Linie von dem annahmegemäßen Verlauf der geschäftlichen Entwicklung der GWB Unternehmensgruppe ab. Jede (relevante) Abweichung von der geplanten geschäftlichen Entwicklung der GWB Unternehmensgruppe hat auch (zwingend) eine Veränderung der prognostizierten Ergebnisse zur Folge. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die GWB Unternehmensgruppe in der Projektentwicklung tätig ist und insbesondere in diesem Bereich stark schwankende Einnahmen aufgrund der unterschiedlichen Fertigstellungs- bzw. Verkaufstermine die Regel sind.

Fehlinvestitionen

Die Verwendung der Erlöse aus der Platzierung des Genussrechtskapitals steht im freien unternehmerischen Ermessen der Geschäftsführung und ist noch nicht in konkreten Investitionsobjekten festgelegt. Daher ergeben sich für den Anleger Risiken daraus, dass trotz Beachtung der erforderlichen Sorgfalt der Geschäftsführung und des in diesem Prospekt beschriebenen Geschäftsmodells zukünftige Investitionsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen dauerhaft zu Verlusten führen können.

Personelle Verflechtungen und Interessenkonflikte

Risiken können sich dadurch ergeben, dass Mitglieder der Geschäftsführung der GWB Unternehmensgruppe neben ihren dortigen Aufgaben zugleich Managementkontrollaufgaben bei wesentlichen Vertragspartnern der Emittentin obliegen und/oder mit diesen Vertragspartnern zugleich gesellschaftsrechtlich und/oder wirtschaftlich verbunden sind oder sein werden. Die Gesellschafter der Emittentin, die zugleich Geschäftsführer ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sind, sind befugt, ihre eigenen Geschäftsführerbezüge und sonstige Vergütungen sowie die Bezüge der Mitarbeiter festzulegen.

Die im Prospekt beschriebenen Verflechtungen zwischen Organmitgliedern bzw. Gesellschaftern der GWB Unternehmensgruppe sowie von Unternehmen, mit denen die Emittentin organisatorisch und/oder kapitalmäßig verflochten ist, beinhalten auch immer die Möglichkeit eines Interessenkonflikts zwischen den betroffenen Parteien. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Dies könnte etwa beim Verkauf von Grundstücken aus dem Bestand der GWB Unternehmensgruppe, bei der Ausgestaltung der Geschäftsführerbezüge oder bei sonstigen geschäftlichen Aktivitäten der GWB Unternehmensgruppe der Fall sein und dies könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWB Unternehmensgruppe auswirken.

Steuerung des Wachstums

Die Planungen der GWB Unternehmensgruppe sehen vor, das Investitionsvolumen in den nächsten Jahren zu erhöhen. Die Intensivierung der Geschäftsaktivitäten und eine langfristige Ausrichtung erfordern einen Ausbau des Managements und die Gewinnung von qualifizierten Mitarbeitern. Zudem sind die internen Kontrollmechanismen dem Wachstum anzupassen. Sollte die GWB Unternehmensgruppe nicht in der Lage sein, ihr Wachstum ausreichend zu steuern, könnte dies die Geschäftsentwicklung nachteilig beeinflussen.

Wettbewerbsverbot

Die Gesellschafter der Emittentin, die auch Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft sind, sind vom Wettbewerbsverbot befreit. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sie in Wettbewerb zur GWB Unternehmensgruppe treten, was die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWB Unternehmensgruppe negativ beeinträchtigen könnte.

Andere Betrachtungsweisen der Steuerbehörden

Steuerliche Außenprüfungen haben bei der Emittentin zuletzt im Jahr 2004 für die Geschäftsjahre 1998 bis 2001 stattgefunden. Die Emittentin erwartet im Fall zukünftiger Außenprüfungen keine mit Steuernachzahlungen verbundenen wesentlichen Änderungen der Steuerbescheide, da ihrer Ansicht nach die mit Hilfe ihrer Steuerberater erstellten Steuererklärungen korrekt abgegeben wurden. Dennoch besteht das Risiko, dass es aufgrund abweichender Betrachtungsweisen von Sachverhalten durch die Steuerbehörden zu Steuernachforderungen kommen könnte.

Steuerliche Aspekte

Allgemeines

Die nachfolgenden Abschnitte enthalten eine Kurzzusammenfassung bestimmter deutscher Steuervorschriften, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung der Genussrechte bedeutsam sind oder werden können. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie basiert auf dem zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospektes geltenden nationalen deutschen Steuerrecht. Diese Steuervorschriften können sich, gegebenenfalls mit Rückwirkung, jederzeit ändern. Die nachfolgend dargestellten steuerlichen Hinweise sind nicht erschöpfend und können nicht die im Einzelfall zu beachtenden steuerlichen Besonderheiten jedes einzelnen Anlegers berücksichtigen. Der Schwerpunkt der Ausführungen liegt auf der Darstellung der steuerlichen Situation von Anlegern, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Auf beschränkt steuerpflichtige Anleger wird am Ende kurz eingegangen.

Anlegern oder Interessenten wird dringend empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung bzw. unentgeltlichen Übertragung der Genussrechte und wegen des bei einer gegebenenfalls möglichen Erstattung deutscher Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) einzuhaltenen Verfahrens ihre steuerlichen Berater zu konsultieren.

Unbeschränkt steuerpflichtige Genussberechtigte

Besteuerung der Ausschüttungen

Für Anleger, die die Genussrechte im Privatvermögen halten, stellen die jährlichen Ausschüttungen steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen dar.

Nur der tatsächlich an den Genussberechtigten ausgezahlte Betrag unterliegt der Besteuerung. Er ist in voller Höhe steuerpflichtig (keine Anwendung des so genannten "Halbeinkünfteverfahrens") und unterliegt dem progressiven Einkommensteuersatz bis zu einem derzeitigen Höchstsatz von 45% (Basis 2004) zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von derzeit 5,5% auf die Einkommensteuer. Mindert sich der auszuschüttende Betrag aufgrund eines Bilanzverlustes der Emittentin, so unterliegt nur der geminderte dem Genussberechtigten zugeflossene Betrag der Besteuerung. Wird die Minderung in einem der folgenden Jahre ausgeglichen, so ist die Nachzahlung in dem Jahr steuerpflichtig, in dem sie dem Genussberechtigten zufließt. Von den Ausschüttungen wird die Kapitalertragsteuer in Höhe von derzeit 25% des ausgeschütteten Betrages sowie der Solidaritätszuschlag in Höhe von derzeit 5,5% bezogen auf die Kapitalertragsteuer einbehalten. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer und der einbehaltene Solidaritätszuschlag sind auf die Einkommensteuer- und die Solidaritätszuschlagsschuld des Genussberechtigten anrechenbar. Für Einkünfte aus Kapitalvermögen wird ein so genannter Sparerfreibetrag in Höhe von derzeit Euro 1.370,- für Ledige und Euro 2.740,- für zusammen veranlagte Ehegatten zzgl. einer Werbungskostenpauschale von Euro 51,- bzw. Euro 102,- gewährt.

Hält der Anleger das Genussrecht im Betriebsvermögen, so erzielt er Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die der Einkommen- bzw. der Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf und der Gewerbeertragsteuer unterliegen. Der Körperschaftsteuersatz beträgt derzeit 25%. Das Halbeinkünfteverfahren bzw. die partielle Steuerfreiheit des § 8b Körperschaftsteuergesetz kommen nicht zur Anwendung. Von den Ausschüttungen auf die Genussrechte wird Kapitalertragsteuer einbehalten. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer in Höhe von derzeit 25% und der einbehaltene Solidaritätszuschlag in Höhe von derzeit 5,5% auf die Kapitalertragsteuer sind auf die Steuerschuld des Genussberechtigten anrechenbar.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Gewinne, die ein privater Anleger aus der Veräußerung der Genussscheine erzielt, unterliegen grundsätzlich nicht der Einkommensteuer. Der Einkommensteuer unterliegen aber Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften (Spekulationsgeschäfte).

Ein privates Veräußerungsgeschäft liegt vor, wenn der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung der Genussscheine nicht mehr als ein Jahr beträgt. Das Halbeinkünfteverfahren kommt auf einen Veräußerungsgewinn oder Veräußerungsverlust nicht zur Anwendung. Werden die Genussscheine nach Ablauf der Laufzeit nicht zum Nennbetrag,

sondern gemindert um die Teilnahme an einem eventuellen Bilanzverlust zurückgezahlt, so mindert dieser Verlust das zu versteuernde Einkommen des privaten Anlegers nicht. Die Genussscheine unterliegen bei einer Veräußerung nicht der Zwischengewinnbesteuerung.

Hält der Anleger die Genussscheine im Betriebsvermögen, so unterliegen Gewinne aus der Veräußerung der Genussscheine der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf sowie der Gewerbebeertragsteuer. Das Halbeinkünfteverfahren bzw. die partielle Steuerfreistellung nach § 8b Körperschaftsteuergesetz kommen nicht zur Anwendung. Verluste aus der Veräußerung der Genussscheine sowie aus einer Rückzahlung der Genussscheine unter dem Nennbetrag mindern die gewerblichen Einkünfte des Genussscheininhabers.

Beschränkt steuerpflichtige Genussberechtigzte

Bei im Ausland ansässigen natürlichen Personen und Körperschaften ohne Betriebsstätte, ohne feste Einrichtung oder ohne ständigen Vertreter in Deutschland gilt die deutsche Steuerschuld bezüglich der Ausschüttungen auf die Genussrechte in der Regel mit der Einbehaltung der (gegebenenfalls nach einem Doppelbesteuerungsabkommen ermäßigten) Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag als abgegolten. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten ist nicht zulässig. Gewinne aus der Veräußerung der Genussscheine durch im Ausland ansässige natürliche Personen und Körperschaften ohne Betriebsstätte, feste Einrichtung oder ständigen Vertreter in Deutschland sind in Deutschland nicht steuerpflichtig.

Gehören die Genussrechte zum Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder werden die Genussrechte in einem Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, so unterliegen die Ausschüttungen auf die Genussrechte sowie Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Rückzahlung der Genussrechte als Einkünfte aus Gewerbebetrieb der deutschen Besteuerung. Die Einkommensteuer beträgt mindestens 25% des Einkommens. In Veranlagungsfällen dürfen Werbungskosten und Betriebsausgaben nur insoweit abgezogen werden, als sie mit inländischen Einkünften in Zusammenhang stehen.

Bei ausländischen Anlegern ist im Einzelfall möglicherweise noch das zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Ansässigkeitsstaat des Genussscheininhabers abgeschlossene Doppelbesteuerungsabkommen maßgeblich, das unter Umständen eine Anrechnung der in der Bundesrepublik Deutschland gezahlten Steuern im Ansässigkeitsstaat des Genussberechtigten vorsehen kann.

Sonstige Steuern

Der Erwerb der Genussrechte von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden unterliegt der Erbschaft- oder Schenkungsteuer, sofern der Erblasser, der Schenker oder der Erwerber seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt im Inland hat. Vermögensteuer wird seit dem 01.01.1997 bis auf weiteres in Deutschland derzeit nicht erhoben.

Finanzteil (Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2003)

GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003

Bilanz

AKTIVA

	31.12.2003 EUR	31.12.2002 EUR
A. Ausstehende Pflichteinlagen der Kommanditisten	<u>108.707,00</u>	<u>517.414,00</u>
- davon eingefordert EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		
B. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	<u>408,00</u>	<u>1.634,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	6.581.665,42	6.695.923,42
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>212.012,50</u>	<u>240.002,00</u>
	<u>6.793.677,92</u>	<u>6.935.925,42</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.981,67	5.982,18
2. Beteiligungen	38.602,54	38.602,54
3. sonstige Ausleihungen	120.120,00	120.032,54
4. Genossenschaftsanteile	<u>5.500,00</u>	<u>5.500,00</u>
	<u>170.204,21</u>	<u>170.117,26</u>
	<u>6.964.290,13</u>	<u>7.107.676,68</u>
C. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	1.922.484,52	7.012.533,32
2. fertige Erzeugnisse	<u>28.822.902,56</u>	<u>18.563.732,53</u>
	<u>30.745.387,08</u>	<u>25.576.265,85</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	245.831,83	8.567.173,03
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85.013,36	16.361,26
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>384.857,56</u>	<u>412.485,96</u>
	<u>715.702,75</u>	<u>8.996.020,25</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>109.169,13</u>	<u>21.334,96</u>
	<u>31.570.258,96</u>	<u>34.593.621,06</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.461,00</u>	<u>5.966,00</u>
E. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	<u>280.054,59</u>	<u>0,00</u>
	<u>38.924.771,68</u>	<u>42.224.677,74</u>

		PASSIVA	
		31.12.2003	31.12.2002
		EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I.	Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafter	10.225,84	7.669,38
II.	Kapitalanteile der Kommanditisten	0,00	483.373,05
		<u>10.225,84</u>	<u>491.042,43</u>
B. Rückstellungen			
1.	Steuerrückstellungen	276.621,06	213.624,61
2.	sonstige Rückstellungen	41.261,00	204.360,67
		<u>317.882,06</u>	<u>417.985,28</u>
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.590.080,64	38.577.683,46
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 24.494.400,88 (Vorjahr: EUR 25.057.503,07)		
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	718.208,31	1.533.400,92
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 718.208,31 (Vorjahr: EUR 1.533.400,92)		
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	826,37	826,37
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 826,37 (Vorjahr: EUR 826,37)		
4.	sonstige Verbindlichkeiten	287.548,46	1.199.983,05
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 287.548,46 (Vorjahr: EUR 1.199.983,05)		
	- davon aus Steuern EUR 7.741,42 (Vorjahr: EUR 883.501,97)		
	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 15.663,53 (Vorjahr: EUR 22.475,98)		
		<u>38.596.663,78</u>	<u>41.311.893,80</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	3.756,23
		<u>38.924.771,68</u>	<u>42.224.677,74</u>

GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003

Gewinn- und Verlustrechnung

	2003 EUR	2002 EUR
1. Umsatzerlöse	3.279.082,67	12.238.461,39
2. Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestands an fertigen Erzeugnissen	10.259.170,03	-1.266.047,77
3. Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	-5.090.048,80	5.365.599,67
4. Sonstige betriebliche Erträge	123.769,42	163.649,60
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Waren	-382.186,37	-383.470,40
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.329.088,92	-12.019.426,99
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-983.858,11	-1.312.204,95
b) Soziale Abgaben	-97.269,09	-99.752,60
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-144.166,20	-142.492,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-957.727,21	-916.248,18
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35.175,76	20.381,31
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-48.427,91
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an Gesellschafter: EUR 2.249,68 (Vorjahr: EUR 2.249,68)	-1.412.341,86	-1.545.788,59
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-699.488,68	54.231,69
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-59.771,96	-172.755,00
14. Sonstige Steuern	-1.610,54	-4.907,43
15. Jahresfehlbetrag	-760.871,18	-123.430,74

**GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003**

Anhang

Allgemeine Hinweise

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264a i.V.m. § 264 ff. HGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert. Es wird grundsätzlich die lineare Abschreibungsmethode angewendet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Bei beweglichen Vermögensgegenständen werden bei Zugängen im 1. Halbjahr die volle Jahresrate und im Übrigen die halbe Jahresrate verrechnet. Geringwertige Vermögenswerte mit Anschaffungskosten unter EUR 410,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang erfasst.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Herstellungskosten. In die Herstellungskosten gehen Einzelkosten, notwendige Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie Fremdkapitalzinsen und Verwaltungsgemeinkosten ein. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Betrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und erkennbare Risiken.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage zur Bilanz dargestellt.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Kommanditisten in Höhe von EUR 272.525,40 (Vorjahr: EUR 200.418,40) enthalten.

Das Kommanditkapital umfasst die handelsregisterlich eingetragenen Einlagen von TEUR 1.540. Die ausstehenden Einlagen auf die Kapitalanteile der Kommanditisten betreffen in Höhe von EUR 108.707,00 einen Geschäftsführer. Die ausstehende Einlage wurde im Mai 2004 eingezahlt.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Belastungen sowie Abschluss- und Prüfungskosten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten eine Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Komplementärin in Höhe von EUR 30.370,74 (Vorjahr: EUR 30.370,73).

Von den Verbindlichkeiten haben insgesamt TEUR 4.357 (Vorjahr: TEUR 4.666) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Es handelt sich hierbei um Verbindlichkeiten aus Kreditinstituten.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben TEUR 4.357 (Vorjahr: TEUR 4.666) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren, TEUR 36.911 (Vorjahr: TEUR 36.207) sind durch Buchgrundschulden besichert.

Sonstige Angaben

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) belief sich im Geschäftsjahr auf 11. Hiervon sind neun Mitarbeiter weiblich und zwei Mitarbeiter männlich.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Garantieverträgen bei Restlaufzeiten bis zu 13 Jahren beträgt TEUR 2.376. Für das folgende Geschäftsjahr wird mit einem Aufwand von etwa TEUR 402 gerechnet.

Es bestehen folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteili- gungs- quote %	Eigen- kapital am 31. 12. 2003 EUR	Jahres- ergebnis 2003 EUR
1. GWB OBJEKT Gesellschaft für Objektmanagement mbH & Co. *)	Siek	100	-380,89	-8.919,53
2. GWB MAFO KG für Markt u. Standortanalysen mbH & Co. *)	Siek	100	-10.053,68	-3.380,07
3. GWB PLAN Gesellschaft für Bauleitung und Erschließungs- planung mbH	Siek	50	29.488,30	582,12

*) gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2002

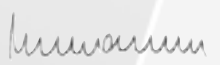
Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) mit einem gezeichneten Kapital von EUR 30.700,00 ist die Verwaltung GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH, Siek. Die Geschäftsführung wird von der Komplementärin, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, wahrgenommen.


Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr:

Herr Dr. Norbert Herrmann, kaufmännischer Bereich
Herr Wolfgang Mertens-Nordmann, technischer Bereich

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr wurden Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 421 gewährt.

Siek, 1. September 2004
GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG


Dr. Norbert Herrmann
Geschäftsführer der GWB


**Dipl.-Ing.
Wolfgang Mertens-Nordmann**
Geschäftsführer der GWB

GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2003 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2003 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software	7.133,97	0,00	0,00	7.133,97
Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten	7.273.618,95	0,00	0,00	7.273.618,95
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	309.618,93	839,20	3.250,32	307.207,81
	7.583.237,88	839,20	3.250,32	7.580.826,76
Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.521,89	0,00	4.922,39	12.599,50
2. Beteiligungen	38.602,54	0,00	0,00	38.602,54
3. Sonstige Ausleihungen	168.460,45	35.620,00	35.532,54	168.547,91
4. Genossenschaftsanteile	5.500,00	0,00	0,00	5.500,00
	230.084,88	35.620,00	40.454,93	225.249,95
	7.820.456,73	36.459,20	43.705,25	7.813.210,68

Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2003 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2003 EUR	31.12.2003 EUR	31.12.2002 EUR
5.499,97	1.226,00	0,00	6.725,97	408,00	1.634,00
577.695,53	114.258,00	0,00	691.953,53	6.581.665,42	6.695.923,42
69.616,93	28.682,20	3.103,82	95.195,31	212.012,50	240.002,00
647.312,46	142.940,20	3.103,82	787.148,84	6.793.677,92	6.935.925,42
11.539,71	0,00	4.921,88	6.617,83	5.981,62	5.982,18
0,00	0,00	0,00	0,00	38.602,54	38.602,54
48.427,91	0,00	0,00	48.427,91	120.120,00	120.032,54
0,00	0,00	0,00	0,00	5.500,00	5.500,00
59.967,62	0,00	4.921,88	55.045,74	170.204,21	170.117,26
712.780,05	144.166,20	8.025,70	848.920,55	6.964.290,13	7.107.676,68

Lagebericht

Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienbranche

Die GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG (im Folgenden „GWB“ genannt) war im Berichtsjahr ausschließlich auf dem deutschen Markt in der Immobilienbranche tätig. Der Immobilienmarkt konnte sich auch im Jahre 2003 nicht wesentlich erholen und war als schwierig einzustufen. Nach wie vor fehlen Impulse von unterschiedlichen Seiten, die nur entstehen werden, wenn sich die gesamtwirtschaftliche Lage nachhaltig verbessert, Klarheit in die steuerlichen Rahmenbedingungen kommt, so dass sich wieder Vertrauen und Zuversicht aufbaut. Immobilien sind langfristig geplante Investitionen und daher ist gerade diese Branche immer dann stark betroffen, wenn kein Vertrauen in die Zukunft gesetzt wird.

Die schlechte Auftragslage bei den Bauunternehmen führte leider nicht dazu, dass die Baupreise sinken, sondern die hohe Zahl der Insolvenzen trug dazu bei, dass immer mehr Anbieter aus dem Markt ausscheiden. Das hat zur Folge, dass die Preise stabil geblieben sind, trotz der rückläufigen Auftragslage. Das niedrige Zinsniveau hat sicher dazu beigetragen, dass die Folgen nicht noch gravierender sind, konnte jedoch nicht diese Entwicklung umkehren.

Die Situation scheint sich jedoch zu entspannen. Sowohl auf dem inländischen und ausländischen Käufermarkt, als auch auf dem Mietermarkt spüren wir seit Beginn des Jahres 2004 eine Belebung in dem Segment, das von der GWB bearbeitet wird.

Darstellung des Geschäftsverlaufs und der Lage

1. Geschäftsverlauf

In diesem schwierigen Umfeld ist es der GWB gelungen, eine Gesamtleistung (Umsatzerlöse zzgl. Bestandserhöhungen abzgl. Bestandsminderungen) von 8,5 Mio. EUR zu erzielen. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2002 ist das ein Rückgang von 7,8 Mio. EUR. Dieser Rückgang ist dadurch begründet, dass fertig gestellte Objekte im Berichtsjahr nicht plangemäß verkauft werden konnten.

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz deutlicher Kostenreduzierungen im Material- und Personalbereich von TEUR 1.604 auf TEUR 773 verringert. Demgegenüber hat sich das negative Finanzergebnis aufgrund des geringeren Finanzierungsbedarfs um TEUR 196 auf minus TEUR 1.377 verringert.

2. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Erhöhung des Finanzmittelfonds um TEUR 87 auf TEUR 109 ist maßgeblich durch die Mittelzuflüsse aus den Einzahlungen auf die ausstehenden Pflichteinlagen der Kommanditisten (TEUR 409) beeinflusst, die zum Teil für die Tilgung von Krediten (-TEUR 274) und für die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (-TEUR 47) verwendet wurden.

3. Vermögens- und Finanzlage

Bilanzkennzahlen	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Gesamtvermögen	21,7	22,6	31,2	42,2	38,7
Vorräte	6,9	11,7	21,5	25,6	30,8
Anlagevermögen	7,1	7,0	7,0	7,1	7,0

Das Gesamtvermögen verringerte sich um 3,5 Mio. EUR auf 38,7 Mio. EUR. Der Rückgang ist durch die Abnahme bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (8,3 Mio. EUR) bedingt. Der Anstieg bei den Vorräten (5,2 Mio. EUR) steht im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Objektes an der Alsterkrugchaussee. Die ansonsten im Bestand befindlichen Objekte konnten im Geschäftsjahr 2003 nicht verkauft werden. Im Anlagevermögen ergaben sich im Vergleich zu den Vorjahren nur geringfügige Veränderungen.

Der Anstieg des Umlaufvermögens wurde im Wesentlichen durch kurzfristige Bankkredite finanziert. Entsprechend den beabsichtigten Verkaufszeitpunkten der bebauten Immobilien werden fristenkongruenten Finanzierungen abgeschlossen.

4. Ertragslage

Renditekennzahlen	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Rohertrag	1,0	2,3	2,5	4,0	2,8
EBIT	0,3	-0,1	0,7	1,6	0,7
Jahresergebnis	0,0	-0,5	0,1	-0,1	-0,8

Der Rohertrag (Gesamtleistung zzgl. gewöhnliche sonstige betriebliche Erträge abzgl. Materialaufwand) konnte gegenüber 1999 nahezu verdreifacht werden. Im Berichtsjahr wurde ein positives EBIT erzielt.

Der im Berichtsjahr 2003 angefallene Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 761 ist im Wesentlichen dadurch entstanden, dass vereinbarte Kaufpreise von verkauften Objekten bisher nicht bezahlt wurden. Die Erlöse aus diesen Verkäufen wurden daher nicht im Jahresabschluss berücksichtigt.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risiken der künftigen Entwicklung erscheinen kalkulierbar. Die GWB hat ein den Größenverhältnissen entsprechendes Risikomanagementsystem eingerichtet. Aufgrund der überschaubaren Größe des Unternehmens gelangen überdies wichtige Informationen sofort zur Geschäftsleitung.

Bestandsgefährdende Risiken waren zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung nicht erkennbar. Im Jahresabschluss ist den wirtschaftlichen, finanziellen und rechtlichen Risiken, soweit nach den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung erforderlich, durch Bewertungsabschläge bzw. die Bildung von Rückstellungen Rechnung getragen.

Als sonstige Risiken mit möglichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWB sind folgende zu nennen:

- Preis und Absatzrisiken

Bei jedem Immobilienprojekt besteht das Risiko, dass die kalkulierten Preise zur Durchführung der geplanten Baumaßnahmen am Markt aufgrund von Preissteigerungen nicht durchzusetzen sind.

Das Absatzrisiko besteht darin, dass die jeweilige Kundengruppe nicht bereit ist, die kalkulierten Preise zum geplanten Verkaufszeitpunkt zu bezahlen.

- Liquidität, Zinsänderungsrisiko

Die Finanzierung der Geschäftsaktivitäten erfolgt im Wesentlichen durch fristenkongruente Bankkredite. Durch Verkaufsverzögerungen und einer negativen Zinsentwicklung kann es zu Beeinträchtigungen der Ertragslage kommen. Die GWB hat in der Vergangenheit auch durch von den Gesellschaftern abgegebenen Garantien immer über ausreichende Liquidität verfügt. Dies wird auch für die Zukunft erwartet.

- Bewertungsrisiko

Bis zum Verkauf von Objekten erfolgt zum Teil eine Zwischenvermietung der Objekte. Bei negativen Entwicklungen eines spezifischen Standortes sind Einbußen bei den Mieteinnahmen oder Leerstände möglich, die indirekt auch zu einer geringeren Wertschätzung der Immobilie führen können.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres ereignet, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Ausblick

Die GWB arbeitet ausschließlich in dem Segment der gewerblichen Immobilien. Ein Schwerpunkt entfällt nach wie vor auf den Bereich Einzelhandelsprojekte. Auch im Berichtsjahr konnten trotz schwieriger Rahmenbedingungen neue Projekte akquiriert und in Gang gesetzt werden.

Die Marktlage im Immobilienbereich, die neuen Anforderungen der finanzierenden Banken und die bei größeren Projekten längere Zeitphase der Umsetzung machen eine Stärkung der Eigenkapitalbasis erforderlich. Die GWB hat hierauf wie folgt reagiert:

- Die GWB hat beschlossen, Genussrechte herauszugeben. Die Vorbereitungen für den Vertrieb sind weitgehend abgeschlossen. Die Platzierung dieser Genussrechte wird zum Ende des Jahres 2004 erfolgen. Das Emissionsvolumen beträgt 7,0 Mio. EUR und soll innerhalb der nächsten beiden Jahre eingeworben werden.
- Die Gesellschafter haben mit Beschluss vom 07. Oktober 2004 einer Kapitalerhöhung von TEUR 600 durch die Aufnahme eines neuen Kommanditisten, der GWB IMMO Die Immobilien AG, Siek, zugestimmt.
- Die GWB hat mit zwei der größten Bauunternehmen aus Deutschland enge Geschäftsbeziehungen aufgebaut und vertragliche Regelungen gefunden, um bei zukünftig zu realisierenden großen Projekten einen Eigenkapitalanteil sicherstellen zu können.

Die GWB hat zusätzlich damit begonnen, bestimmte Dienstleistungsbereiche auszubauen. So wird mit Wirkung vom 01.01.2004 das Objektmanagement, das bisher von einer externen Hausverwaltung betrieben wird, übernommen. Aus diesem Bereich wird der GWB ein positiver Deckungsbeitrag im Jahre 2004 zufließen. Auch der Bereich Marktforschung (GWB MAFO) konnte weiter ausgebaut werden.

Die GWB ist für künftige Aufgaben gut gerüstet. Es wird erwartet, dass sich die Entwicklung der Gesellschaft positiv fortentwickelt. Aufgrund des bisherigen Geschäftsverlaufs und der vorliegenden Zwischenergebnisrechnungen wird für das Geschäftsjahr 2004 ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessertes Ergebnis in Höhe eines Überschusses von rd. TEUR 640 erwartet.

Siek, September 2004

Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG, Siek, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2003 bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, den 01. Oktober 2004

FIDES Treuhandgesellschaft
Großmann & Holst OHG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft




(Holst)

Wirtschaftsprüfer


(Mackedanz)

Wirtschaftsprüfer

Jüngster Geschäftsgang und Aussichten

Nach fast zwei Jahren Stagnation im Immobilienmarkt hat sich der Käufermarkt wieder belebt. So konnte die Emittentin im Jahre 2004 die Objekte Schönebeck (Euro 8.063.000,--), Clausthal-Zellerfeld (Euro 6.978.000,--), Hotel ibis in Hamburg (Euro 11.100.000,--) und Reinbek (Euro 3.700.000,--) verkaufen. Insgesamt wurde mit diesen Objekten ein Umsatz in Höhe von Euro 29.841.000,-- erzielt.

Im Geschäftsjahr 2004 erwartet die Emittentin insgesamt einen Gewinn nach Steuern in Höhe von Euro 639.000,--.

Alle verkauften Objekte verbleiben in der Verwaltung der GWB OBJEKT. Diese hat somit zum Jahresende 2004 einen Bestand von 18 Handels- und Gewerbeobjekten in der Verwaltung und wird im Jahre 2005 voraussichtlich einen Deckungsbeitrag von Euro 250.000,-- erwirtschaften.

Alle drei Kaufverträge aus dem Bilanzjahr 2003 zwischen der Emittentin und der Solventa AG sind in 2004 notariell aufgehoben worden. Negative Auswirkungen haben diese Aufhebungen für das Geschäftsjahr 2004 nicht. Im Gegenteil, die Differenz aus Mieten und Zinsen/Tilgung fließt in das Ergebnis. Der Neuverkauf der Objekte Lübbenau und Zingst wurde für 2005 kalkuliert. Das Objekt Guben bleibt im Bestand der Emittentin und wird mittelfristig nicht verkauft (langfristige Finanzierung).

Mit dem Bau der Praxisklinik in Lübeck-Travemünde (Euro 5,7 Mio. Investitionssumme) hat die Emittentin bereits Ende 2004 begonnen. Mit diesem Projekt stößt die Emittentin in einen neuen interessanten Markt vor, weil dieses Modell nach Einschätzung der Emittentin bisher in Deutschland nicht besetzt, aber stark entwicklungsfähig ist. Die Emittentin verhandelt bereits über weitere neue Standorte.

Durch die aktive Akquisition beabsichtigt die Emittentin, im Jahr 2005 mit einer Reihe von interessanten Projekten zu beginnen. Bei den nachstehend aufgeführten Projekten ist das Baurecht weitgehend geklärt und die erforderlichen Verfahrensschritte (Bauleitplanung) sind eingeleitet und die Grundstücke wurden gekauft bzw. notariell gesichert. Hierbei handelt es sich um die Projekte mit den genannten Investitionsvolumen

- Einkaufszentrum Berlin-Friedrichsfelde (Euro 8,9 Mio. Investitionssumme);
- SB-Warenhaus Buxtehude (Euro 11,0 Mio. Investitionssumme);
- Einkaufszentrum Lüneburg (Euro 3,9 Mio. Investitionssumme);
- Einkaufszentrum Münster (Euro 3,9 Mio. Investitionssumme); und
- Nahversorgungszentrum Weyhe (Euro 3,3 Mio. Investitionssumme).

Zusätzlich hat die Emittentin eine Zusage von einem internationalen Konzern, dass man die Emittentin beauftragen will, einen neuen Firmensitz mit einem Bürohaus von ca. 6.000 m² und einer Lagerhalle von 8.000 m² zu errichten. Dieses Objekt soll von diesem Konzern mit einem 20-jährigen Mietvertrag angemietet werden. Das erforderliche Grundstück in Glinde wurde bereits gekauft bzw. notariell gesichert. Die Investitionssumme des Projektes beträgt ca. Euro 10,0 Mio. Auch bei diesem Projekt ist der Baubeginn in 2005 geplant.

Im Dezember 2004 hat die Emittentin mit der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG eine Vereinbarung getroffen, die beinhaltet, dass die Emittentin das Großprojekt City Galerie Cottbus (Euro 70,0 Mio. Investitionssumme bei einem voraussichtlichen Verkaufserlös in Höhe von Euro 82,0 Mio.) übernimmt. Für dieses Shoppingcenter liegt eine Baugenehmigung vor und die ECE hatte bereits einen Vermietungsstand von 74% erreicht. Die Verhandlungen mit Endinvestoren haben begonnen und die Emittentin geht davon aus, dass im 1. Quartal 2005 die Verhandlungen weitgehend abgeschlossen sind. Auch bei diesem Projekt ist der Baubeginn in 2005 geplant. Hier fungiert die Emittentin als Generalübernehmer, wodurch bereits vor Fertigstellung des Projektes laufend Erträge von der Emittentin erwirtschaftet werden.

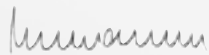
Mit der HAHN-Gruppe, Bergisch-Gladbach, wurde ein Kooperationsvertrag abgeschlossen mit dem Ziel, dass die HAHN-Gruppe neue Handelsobjekte der Emittentin in den Bestand übernimmt und die Finanzierung sicherstellt. Inzwischen wurde der Emittentin von diesem Unternehmen ein Projekt in Lübeck (Mönkhofcarree) übertragen. Dieses Einkaufszentrum hat eine Größe von 12.500 m². Die Emittentin wird die Planung, den Bau, die Vermietung und die Realisierung auf der Basis eines Generalübernehmervertrages durchführen. Auch bei diesem Projekt ist der Baubeginn in 2005 geplant. Hier fungiert die Emittentin als Generalübernehmer, wodurch bereits vor Fertigstellung des Projektes laufend Erträge von der Emittentin erwirtschaftet werden.

Insgesamt sind die Geschäftsaussichten der Emittentin in 2005 erfreulich. Grund hierfür ist, dass die Sondersegmente, in denen die Emittentin im Wesentlichen tätig ist, entgegen dem allgemeinen Gewerbeimmobilienmarkt eine gute Geschäftsentwicklung der Emittentin erwarten lässt.

Verschiedene Objekte bzw. Projekte haben für 2005 gute Chancen auf Vermarktung bzw. Verkauf. Dies trifft auf zwei Bestandsobjekte zu (Lübbenau und Zingst) sowie auf die bereits im Bau befindliche Praxisklinik in Lübeck-Travemünde.

Andere Projekte bringen in 2005 laufenden Ertrag aus Generalübernehmerschaft. Hierzu zählen das Großprojekt City Galerie Cottbus und das Projekt Mönkhofcarree in Lübeck.

Siek, 3. Februar 2005



Dr. Norbert Herrmann



Wolfgang Mertens-Nordmann

GWB Gesellschaft für Geschäfts-
und Wohnbauten mbH & Co. KG



GWB
Gesellschaft für
Geschäfts- und Wohnbauten
mbH & Co. KG

Hauptstr. 1a
D-22962 Siek / Hamburg