

HCI Wohnkonzept Hamburg

Prospekterganzung

Nachträge nach §11 Verkaufsprospektgesetz zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 04.01.2010 betreffend das öffentliche Angebot der Vermögensanlage HCI Wohnkonzept Hamburg über den Erwerb von Kommanditanteilen an der HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG.

Der Inhalt

- // Nachtrag Nr. 1 vom 06.04.2010
- // Nachtrag Nr. 2 vom 03.12.2010
- // Nachtrag Nr. 3 vom 15.08.2011

Hinweis

Die Prospektnachträge sind Bestandteil des Verkaufsprospektes vom 04.01.2010. Diese müssen dem Anleger ausgehändigt werden. Der Erhalt wird vom Anleger in der Empfangsbestätigung auf der letzten Seite bestätigt.

1. Nachtrag gemäß § 11 VerkProspG der HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft für Beteiligungskapital mbH vom 06.04.2010 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 04.01.2010 betreffend das öffentliche Angebot der Vermögensanlage „HCI Wohnkonzept Hamburg“ über den Erwerb von Kommanditanteilen an der HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG

Die HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft für Beteiligungskapital mbH gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 04.01.2010 Folgendes bekannt:

Veränderungen in der Geschäftsführung

Mit Wirkung zum 01.04.2010 wurde Herr Ingo Kuhlmann als Geschäftsführer der HCI Treuhand GmbH berufen. Herr Kuhlmann war seit Mitte 2008 Leiter des Finanz- und Rechnungswesens der HCI Capital AG und ist ein kompetenter Fachmann im Finanzwesen. Ferner ist beabsich-

tigt, in Kürze einen weiteren Geschäftsführer für die HCI Treuhand GmbH zu berufen. Mit Ablauf des 31.03.2010 wurde Frau Kirsten Haase als Geschäftsführerin der HCI Treuhand GmbH abberufen. Frau Haase hat auf eigenen Wunsch ihre Position niedergelegt, um sich einem neuen beruflichen Tätigkeitsfeld zu widmen. Die sich aus den personellen Veränderungen ergebenden Auswirkungen betreffen die Angaben auf der Seite 103 des Verkaufsprospektes und die Angaben in der als Anlage beigefügten „Verbraucherinformation für den Fernabsatz“.



Hamburg, 06.04.2010

HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft für Beteiligungskapital mbH

2. Nachtrag gemäß § 11 VerkProspG der HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft für Beteiligungskapital mbH vom 03.12.2010 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 04.01.2010 betreffend das öffentliche Angebot der Vermögensanlage „HCI Wohnkonzept Hamburg“ über den Erwerb von Kommanditanteilen an der HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG

Die HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft für Beteiligungskapital mbH gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 04.01.2010 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 06.04.2010 Folgendes bekannt:

HCI Leistungsbilanz 2009 Immobilienbereich

Im Abschnitt „III. 4. Leistungsbilanz Immobilienbereich“ auf den Seiten 27 ff. des Verkaufsprospektes wurden auf Grundlage der HCI Leistungsbilanz 2008 Angaben zu den bereits durchgeführten Vermögensanlagen im Immobilienbereich gemacht. Zwischenzeitlich wurde die HCI Leistungsbilanz 2009 veröffentlicht. In diesem Zusammenhang werden nachfolgend die Angaben aktualisiert.

Bis Ende 2009 hat die HCI Immobilien Consult GmbH insgesamt 38 Immobilienfonds mit 76 Fondsimmobilen (ohne die Investitionsobjekte des HCI Developmentfonds I, des HCI Real Estate Growth I USA, des HCI Real Estate BRIC⁺ und ohne des Mitte 2009 eingestellten Fonds HCI Real Estate G7 sowie inkl. der Verkäufe HCI Holland I – VI und HCI USA I) aufgelegt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 1,317 Mrd. EUR mit einer Gesamtmietfläche von rund 440.000 m². Die Anzahl der Anteile an den Immobilienfonds betragen bis Ende 2009 insgesamt 21.156 mit einem Eigenkapital von rund 667 Mio. EUR.

Folgende Ausführungen betreffen alle 27 von der HCI emittierten und noch nicht beendeten Immobilienfonds (ohne die Investitionsobjekte des HCI Developmentfonds I, des HCI Real Estate Growth I USA, des HCI Real Estate BRIC⁺) die per 31.12.2009 platziert waren.

Es wurden in 2009 insgesamt Ausschüttungen an Anleger in Höhe von rd. 8,16 Mio. EUR (Stichtagskurse zum 31.12.2009: 1 EUR = 1,5100 CHF bzw. 1 EUR = 1,3948 USD) getätigt. Diese stehen zuvor prospektierten Ausschüttungen von rd. 24,67 Mio. EUR gegenüber. Kumuliert wurden über die gesamte Laufzeit Ausschüttungen in Höhe von 122,33 Mio. EUR getätigt; diesen stehen ursprünglich prospektierte Ausschüttungen von 171,56 Mio. EUR entgegen.

Hinsichtlich der kumulierten Ausschüttungen erreichten in 2009 fünf Fonds die prospektierten Ausschüttungen und bei 22 Fonds musste eine Reduzierung der Ausschüttungen aufgrund von Investitionen bei Neuvermietungen bzw. zur Schonung der Liquiditätsreserven vorgenommen wer-

den. Aufgrund der mit Neuvermietungen verbundenen Investitionen wurden kumuliert 353.139 EUR Ist-Einnahmen zu 385.557 EUR Soll-Einnahmen sowie 237.645 EUR Ist-Ausgaben zu 196.773 EUR Soll-Ausgaben erreicht. Es ergibt sich somit ein kumulierter Überschuss von 115.494 TEUR gegenüber dem prospektierten Soll-Überschuss von 188.784 TEUR.

Für das gesamte Immobilien-Portfolio konnten im Jahr 2009 alle Zins- und Tilgungsleistungen vertrags- und prospektgemäß erbracht werden. Der Stand der prospektierten anfänglichen Darlehen betrug kumuliert 350.357 TEUR. Demgegenüber stehen tatsächlich valutierende anfängliche Fremdmittel von 365.332 TEUR (inkl. Zugang v. 14.949 TEUR). Getilgt worden sind bislang kumuliert 17.365 TEUR gegenüber prospektierten 12.066 TEUR. Für den Fonds Holland XVII erfolgte abweichend vom Prospektansatz die planmäßige Tilgung der CHF-Darlehens-Tranche erstmals zum 15. Januar 2002 – jährlich nachschüssige Zahlungsvereinbarungen. Bei dem HCI Holland XXIII erfolgte in 2009 eine geringere Tilgung gegenüber Prospekt aufgrund einer Inanspruchnahme einer flexiblen Darlehenstranche.

Die Liquidität betrug kumuliert 14.097 TEUR gegenüber einer prospektierten Liquidität von 17.132 TEUR.

Die Summe des Eigenkapitals betrug kumuliert insgesamt 361.044 TEUR gegenüber einem prospektierten Eigenkapital von 361.224 TEUR.

Zu weiteren Angaben und Soll-/Ist-Vergleichen wird auf die geprüfte Leistungsbilanz 2009 verwiesen. Diese können interessierte Anleger bei der HCI erhalten. Alternativ kann die Leistungsbilanz 2009 unter www.hci-capital.de bezogen werden.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise war im Jahr 2009 auch in der Immobilienwirtschaft zu spüren und hat somit das Fonds und Asset Management vor große Herausforderungen gestellt. Viele Unternehmen waren Umsatzrückgängen, Personalabbau, Kurzarbeit oder in Einzelfällen sogar drohenden Insolvenzen ausgesetzt, die sich unmittelbar auf vorhandene Mietverträge in den verschiedenen Immobilien ausgewirkt haben. Das Hauptaugenmerk im Asset Management der HCI wurde daher auf die Bestandsbetreuung der vorhandenen Mietparteien gelegt, um über flexible Nutzungskonzepte ggf. auf die verän-

der Rahmenbedingungen der Mietparteien eingehen zu können und um Kündigungen der Mietverträge und damit Leerstände in den Objekten zu vermeiden. So konnte das Asset Management in den HCI Standorten Niederlande, Österreich, der Schweiz sowie für den USA Fonds in Chicago insgesamt 48.261 m² neu vermieten bzw. für bestehende Mietverträge Verlängerungen erreichen. Viele Mieter konnten jedoch aufgrund der Marktlage mietfreie Zeiträume, Ausbaumaßnahmen und die vermietetseitige Übernahme weiterer Kosten verhandeln, die zunächst die Liquiditätssituation der Fonds belasten. Ebenso mussten mit den finanzierenden Banken Darlehensprolongationen und anteilige Nachfinanzierungen verhandelt werden, die, wie in solchen Fällen marktüblich, strengen Covenants-Regelungen unterliegen. Auch in 2010 werden sich die HCI Immobilienfonds nicht von den gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten der europäischen Volkswirtschaften abkoppeln können. Es werden daher auch weiterhin Abweichungen von den ursprünglichen Planwerten auftreten, insbesondere bei isolierter Betrachtung einzelner Ergebnisse auf Jahresbasis.

Veränderungen in der Geschäftsführung

Es ist geplant, in Kürze einen neuen Geschäftsführer für die Hanseatische Immobilien Management GmbH zu berufen. Frau Kirsten Resow soll dann aus der Geschäftsführung ausscheiden, um sich einem anderen Tätigkeitsfeld in der HCI Gruppe zu widmen. Die sich aus den personellen Veränderungen ergebenden Auswirkungen betreffen die Angaben auf der Seite 105 des Verkaufsprospektes.

Neue Förderrichtlinie der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Wie bereits im Verkaufsprospekt des HCI Wohnkonzept Hamburg berücksichtigt und beschrieben, haben sich in diesem Jahr Änderungen in den Förderbedingungen ergeben. Aus der von der Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK-Hamburg) herausgegebenen neuen Förderrichtlinie „Mietwohnungsneubau 2010“ gehen folgende wesentliche Anpassungen gegenüber der Förderrichtlinie „Mietwohnungsneubau 2009“ (Stand: 01.04.2009) hervor.

// Bei den geförderten Mietwohnungen (Programmsegment M) muss der Anteil an familiengerechten Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern mindestens 30% und mit mindestens 4 Zimmern mindestens 20% betragen. Die 50%-Maximalregelung für kleinere Wohnungen im Bauvorhaben bleibt bestehen.

// Die Darlehenszuschläge auf die von der WK-Hamburg gewährten Baudarlehen für den Bau von PKW-Stellflächen erhöhen sich von 9.500 EUR auf 12.000 EUR für Stellplätze in einer Tiefgarage und von 4.500 EUR auf 5.500 EUR für Stellplätze in einer Parkpalette.

// Die höchstzulässige Anfangsmiete während der für die Dauer der Förderung vorgegebenen Mietpreisbindung beträgt – wie bereits prospektiert und kalkuliert – nunmehr 5,70 EUR (vorher: 5,60 EUR) je Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

// Der Aufwendungszuschuss für energiesparendes Bauen beläuft sich nunmehr auf 150 EUR je Quadratmeter Wohnfläche für ein WK-Effizienzhaus 70₀₉ (vorher: 190 EUR je Quadratmeter Wohnfläche für ein KfW-Effizienzhaus 55). Dieser angepasste Fördersatz wurde bereits vorausschauend in der Prognoserechnung berücksichtigt. Zur Anpassung der Bezugsgröße von KfW-Effizienzhaus 55 in WK-Effizienzhaus 70₀₉ siehe nachfolgender Abschnitt „Neue Bezugsgröße für energieeffizientes Bauen: WK-Effizienzhaus 70₀₉“. Die Regelungen für die WK-Passivhäuser bleiben unverändert.

Neue Bezugsgröße für energieeffizientes Bauen:
WK-Effizienzhaus 70₀₉

In der aktuellen Förderrichtlinie „Mietwohnungsneubau 2010“ bezieht sich die WK-Hamburg bei der Vergabe von Aufwendungszuschüssen für energiesparendes Bauen nicht mehr auf das KfW-Effizienzhaus 55 (Förderrichtlinie „Mietwohnungsneubau 2009“), sondern auf das WK-Effizienzhaus 70₀₉ als neue Bezugsgröße. Dabei gibt der Wert 70₀₉ hinter dem Begriff WK-Effizienzhaus an, dass das zu fördernde Gebäude maximal 70% des Jahres-Primärenergiebedarfes¹⁾ eines „maßgeschneiderten, virtuellen“ Referenzgebäudes verbrauchen darf. Zum Vergleich: für das KfW-Effizienzhaus 55 wurde der für das zu fördernde Gebäude gültige Höchstwert für den Energiebedarf noch durch den Formfaktor des Gebäudes bestimmt, d. h. durch das Verhältnis seiner wärmeabgebenden Gebäudehülle zu dem beheizten Bauvolumen (vgl. EnEV 2007²⁾).

Die in diesem Abschnitt beschriebenen Anpassungen betreffen die Angaben auf den Seiten 5f., 53 – 57 sowie 59 ff. des Verkaufsprospektes.

Verlängerung des Platzierungszeitraumes

Die geschäftsführende Kommanditistin, die Hanseatische Immobilien Management GmbH, hat die vorgesehene Schließung der Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2010 gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung – um sechs Monate auf den 30.06.2011 verschoben. Diese Anpassung des Platzierungszeitraumes betrifft die Angaben auf den Seiten 6, 9 und 79 des Verkaufsprospektes sowie die Angaben in der „Verbraucherinformation für den Fernabsatz“.

1) Der Jahres-Primärenergiebedarf ist ein Messwert aus der Energieeinsparverordnung, der angibt, wie viel Energie pro Jahr und Quadratmeter für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung benötigt wird.

2) Die Kurzbezeichnung „EnEV 2007“ verweist auf die amtliche Fassung der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007“. Die EnEV 2007 galt vom 1. Oktober 2007 bis einschließlich 30. September 2009.

Anbieterin der Vermögensanlage

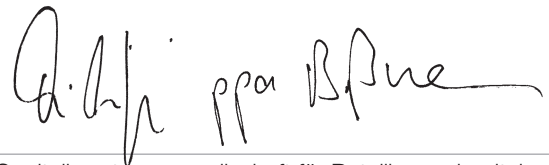
Im Zuge der Neuausrichtung der HCI-Gruppe wird die HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft für Beteiligungskapital mbH (Anbieterin der Vermögensanlage) und die HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft

für Immobilien mbH auf die HCI Hanseatische Capitalberatung für Beteiligungen GmbH (Umfirmierung zum Handelsregister angemeldet) verschmolzen. Die HCI Hanseatische Capitalberatung für Beteiligungen GmbH wird nach Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister als Anbieterin der Vermögensanlage fungieren.

HCI Hanseatische Capitalberatung für Beteiligungen GmbH

Sitz/Geschäftsanschrift	Burchardstraße 8, 20095 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 110524
Ersteintragung	12.08.2009
Stammkapital	25.000 EUR (vollständig eingezahlt)
Geschäftsführung	Carsten Kohl, Hamburg (zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet); Till Tillipaul, Hamburg (zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet); Bernhard Prasnow, Neusäß (vorgesehen) Ausscheiden zum Handelsregister angemeldet: Thorsten Boll, Hamburg

Dies betrifft die Angaben auf den Seiten 12 f., 27, 61, 88, 107 sowie dem Rückumschlag des Verkaufsprospektes, der Beitrittserklärung und der Verbraucherinformation für den Fernabsatz.



Hamburg, 03.12.2010

HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft für Beteiligungskapital mbH

3. Nachtrag gemäß § 11 VerkProspG der HCI Hanseatische Capitalberatung für Beteiligungen GmbH vom 15.08.2011 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 04.01.2010 betreffend das öffentliche Angebot der Vermögensanlage HCI Wohnkonzept Hamburg über den Erwerb von Kommanditanteilen an der HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG („Beteiligungsgesellschaft“)

Die HCI Hanseatische Capitalberatung für Beteiligungen GmbH gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 04.01.2010 in der Fassung des 2. Nachtrages vom 03.12.2010 Folgendes bekannt:

I. Erwerb der Immobilie Luruper Hauptstraße 166-168

Überblick

Die HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG (im Folgenden auch „Beteiligungsgesellschaft“) und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH haben einen Anteilskaufvertrag über den Erwerb von Kommanditanteilen an einer Objektgesellschaft abgeschlossen. Über diese Objektgesellschaft soll die Beteiligungsgesellschaft mittelbar Eigentum an einer bis Ende 2012 zu errichtenden Wohnanlage in Hamburg Lurup erwerben. Mit Kaufvertragsabschluss wurde für die Vermögensanlage HCI Wohnkonzept Hamburg die erste Immobilie angebunden.

Die Wohnanlage umfasst die Gebäude an der Luruper Hauptstraße 166-168 und dem Jan-Külper-Weg 7 im Hamburger Stadtteil Lurup, der zum Bezirk Altona gehört. Das Wohnviertel im Stadtteil Lurup ist überwiegend durch mehrstöckige Mehrfamilien-, Reihen- sowie Einfamilien-

hausbebauung geprägt. Mehr als 13% der Einwohner des Bezirkes Altona leben in diesem Stadtteil. Für Familien bietet Lurup zahlreiche Kinderspielplätze, rund 20 Kindergärten, drei Grundschulen und drei weiterführende Schulen (davon ein Gymnasium). Ferner finden sich hier Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleinere Industrie- und Handwerksbetriebe, eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften sowie etwas größere Super- und Baumärkte. In näherer Umgebung der noch zu errichtenden Wohnanlage befinden sich unter anderem Restaurants, Banken sowie ein Kino, so dass für die potentiellen Mieter eine gute Infrastruktur besteht. Zwei der größten Hamburger Veranstaltungsorte, die Imtech Arena und die Arena der O2 World, liegen in der Nähe des Stadtteils. Die Verkehrsanbindung in die Hamburger City besteht durch die in der weiteren Umgebung gelegene S-Bahnstation Elbgaustraße.

Immobilie

Mit der SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH (nachfolgend auch „Verkäuferin“) wurde der Erwerb von Anteilen an der Luruper Hof GmbH & Co. KG (nachfolgend „Objektgesellschaft“) vereinbart, die Eigentümerin einer neu zu errichtenden Wohnanlage mit zwei voneinander unabhängigen Gebäuden ist. In der Luruper Hauptstraße 166-168 und dem Jan-Külper-Weg 7 (gemeinsam „Luruper

Frontansicht Gebäude Luruper Hauptstraße



Flurkarte



Hauptstraße 166-168“), der nördlich der Luruper Hauptstraße 168 liegt, sollen auf einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 2.029 Quadratmetern 44 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 3.446 Quadratmetern und 26 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Davon entfallen auf das Gebäude in der Luruper Hauptstraße 40 Wohneinheiten und vier Wohneinheiten auf das Gebäude im Jan-Külper-Weg. Entsprechend des Bauplans sollen 16 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils einer Größe zwischen 50 Quadratmetern und 64 Quadratmetern, zwei Drei-Zimmer-Wohnungen mit 75 Quadratmetern, 20 Vier-Zimmer-Wohnungen mit jeweils zwischen 88 Quadratmetern und 91 Quadratmetern sowie sechs Fünf-Zimmer-Wohnungen mit 106 Quadratmetern entstehen. Die Fünf-Zimmer-Wohnungen werden jeweils mit einem separaten WC ausgestattet und sämtliche Wohnungen werden entweder über eine Terrasse/Dachterrasse, einen Wintergarten oder einen Balkon verfügen.

Ferner hat die Objektgesellschaft einen Generalübernehmervertrag mit der SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH über die schlüsselfertige Erstellung des Bauvorhabens sowie die Übernahme der Planung und Nebenkosten entsprechend der Baubeschreibung abgeschlossen. Eine Baugenehmigung für die Wohnanlage liegt vor, so dass bereits mit dem Ausbau der Tiefgaragen begonnen werden konnte. Der Fertigstellungstermin des Objektes ist gemäß des Generalübernehmervertrages spätestens für den 31.12.2012 vorgesehen, geplant ist die Fertigstellung bereits für Ende Oktober 2012. Gemäß der im Anteilskaufvertrag vereinbarten Stichtagsvoraussetzungen, hat die Wohnimmobilie zum Zeitpunkt der Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Beteiligungsgesellschaft (31.03.2013) unter anderem zu mindestens 95 % vermietet zu sein.

Die moderne Wohnungsförderung subventioniert heute Bauweisen, die beispielsweise die Investitionen in energetisch vorteilhafte Objekte unterstützen. Das Gebäude in der Luruper Hauptstraße wird mit 40 Wohneinheiten als KfW-Effizienzhaus 40 bzw. als sogenanntes Passivhaus und das Gebäude im Jan-Külper-Weg mit vier Wohneinheiten als KfW-Effizienzhaus 70 gebaut. Der überwiegende Teil des Wärmebedarfs der Wohnanlage wird größtenteils aus passiven Quellen gedeckt, z. B. durch Sonneneinstrahlung sowie Abwärme von Personen und technischen Geräten. Das Ergebnis ist eine positive Raumwahrnehmung gekoppelt mit einem niedrigen Energieverbrauch.

Anzahl, Art und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage

Aktuell ist ein Emissionskapital von 2.335.000 EUR gezeichnet worden. Um eine zeitnahe Schließung der Beteiligungsgesellschaft zu gewährleisten, wurde per Gesellschafterbeschluss das ursprünglich vorgesehene Mindestkapital von 7.000.000 EUR auf 3.750.000 EUR herabgesetzt. Die Vermögensanlage wird nach Einwerbung des geplanten Emissionskapitals von 3.770.000 EUR voraussichtlich geschlossen. Bei einem entsprechenden Platzierungserfolg ist auch die Einwerbung eines höheren Emissionskapitals möglich. Unter Berücksichtigung der 63 bereits gezeichneten Anteile beträgt bei dem geplanten Emissionskapital die Anzahl der Kommanditanteile maximal 206 Anteile. Diese Änderungen betreffen die Angaben auf Seite 8, 9, 84 sowie 112 des Verkaufsprospektes.

Platzierungszeitraum

Per Gesellschafterbeschluss wurde die vorgesehene Schließung der Beteiligungsgesellschaft gemäß § 3 Absatz 10 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung – auf den 31.12.2011 verschoben. Ferner wurde beschlossen, dass die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt ist, die vorgesehene Schließung der Gesellschaft um bis zu sechs Monate, auf den 30.06.2012, zu verschieben.

Die Anpassung des Platzierungszeitraumes betrifft die Angaben auf den Seiten 6, 9 und 79 des Verkaufsprospektes, die Angaben des 2. Nachtrags zum Verkaufsprospekt sowie die Angaben in der „Verbraucherinformation für den Fernabsatz“.

Finanzierung

Die Objektgesellschaft wird konzeptgemäß auf Basis der Förderzusage der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg (nachfolgend „WK-Hamburg“) und des Bewilligungsbescheides für das Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (nachfolgend „KfW“) die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Darlehen aufnehmen. Die Prognoserechnung unterstellt, dass der einmalige Kostenbeitrag und die Valutierungszinsen des Darlehens der WK-Hamburg sowie gegebenenfalls anfallende Bereitstellungszinsen beider Darlehen wirtschaftlich nicht die Beteiligungsgesellschaft belasten, da diese vor Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft anfallen.

Darlehenskonditionen

	Darlehen WK-Hamburg	Darlehen KfW
Darlehenshöhe	4.878.000 EUR	1.700.000 EUR
Laufzeit	15 Jahre	20 Jahre
Tilgung	2% p. a. zuzüglich der durch die fortschreitende Kapitalminderung ersparten Zinsen	15.925,40 EUR anfänglicher Tilgungsanteil zuzüglich der durch die fortschreitende Kapitalminderung ersparten Zinsen, 30.587,90 EUR (Annuität)
Zinssatz	anfänglich 1,20 % p. a.	3,45 % p. a. ab Auszahlung bis 31.03.2021
Zinserhöhung	alle 2 Jahre um einen Prozentsatz, der einem Betrag von 0,20 EUR pro qm der für das Bau-darlehen förderungsfähigen Fläche entspricht (Subventionsabbau)	ab 01.04.2021 neu zu vereinbaren
Auszahlungskurs	99 %	100 %
Einmaliger Kostenbeitrag	1 % des Darlehensbetrages	-
Bereitstellungszinsen	0,25 % pro Monat des nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrages	-
Valutierungszinsen p. a.	3 % p. a. des valuierten Betrages	-
Vertragsdatum	05.05.2011	

Mittelverwendung – Eigenkapitalbeschaffungskosten

Die nachfolgende Tabelle stellt die komprimierte Darstellung der geplanten Mittelverwendung für die Investitionsphase, zusammen für die beiden Ebenen der Beteiligungsgesellschaft und der Objektgesellschaft, dar:

Komprimierte Darstellung der Mittelverwendung für die Investitionsphase¹⁾ (PROGNOSE)

	EUR	in % des Gesamtaufwandes	in % des Emissionskapitals inklusive Agio	EUR pro qm Nutzfläche
Aufwand für den Erwerb der Immobilie einschließlich Nebenkosten	8.140.500	93,1 %	208,1 %	2.362
Fondsabhängige Kosten				
<i>Vergütungen</i>	549.600	6,3 %	14,0 %	159
<i>Nebenkosten der Vermögensanlage</i>	22.140	0,2 %	0,6 %	7
Liquiditätsreserve	31.312	0,4 %	0,8 %	9
Gesamt	8.743.552	100,0 %	223,5 %	2.537

Die Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen.

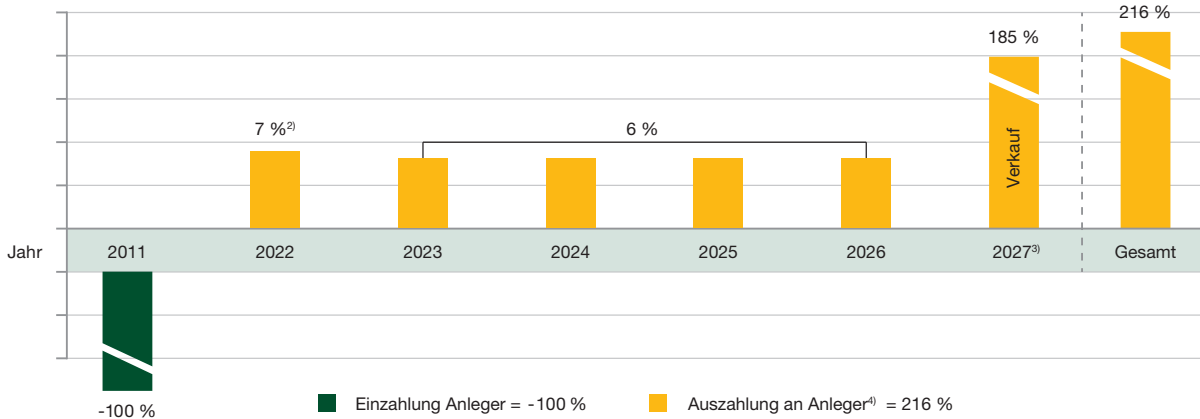
1) Die in der komprimierten Darstellung abgebildeten Werte gelten nicht ausschließlich für das von den Anlegern zu übernehmende Eigenkapital in Höhe von 3.770 TEUR, sondern beziehen sich auf das aggregierte Gesamteigenkapital das planmäßig von den Anlegern und den Gründungsgesellschaftern erbracht wird.

93,1 % des Gesamtaufwandes sind gemäß komprimierter Darstellung der Mittelverwendung in der Investitionsphase für die Investition in die Wohnanlage Luruper Hauptstraße 166-168 vorgesehen. Zusätzlich fallen Vergütungen in Höhe von 550 TEUR (6,3 % des Gesamtaufwandes) an, die sich aus den Eigenkapitalbeschaffungskosten in Höhe von 490 TEUR und Gebühren für die Prospektierung in Höhe von 60 TEUR inklusive Umsatzsteuer zusammensetzen. Die Eigenkapitalbeschaffungskosten belaufen sich bei dem geplanten Emissionsvolumen in Höhe von

3.770 TEUR auf 348 TEUR bezogen auf das gesamte Emissionskapital zuzüglich 5 % Agio (142 TEUR) bezogen auf das geplante Emissionskapital des Ansparkapitals in Höhe von 2.833 TEUR. Die Nebenkosten enthalten sonstige Gründungskosten und sind mit 0,2 % des Gesamtaufwandes vorgesehen. Die geplante Liquiditätsreserve beträgt 0,4 % des Gesamtaufwandes.

Die geänderten Angaben betreffen die Seiten 9 und 60 des Verkaufsprospektes.

Investitions- und Auszahlungsplan vor Steuern¹⁾ für einen Anleger der Soforzahler-Variante mit Einzahlung im September 2011 (PROGNOSE)



1) Bezüglich der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption wird auf das Kapitel „VI.2. Steuerliche Grundlagen“ auf den Seiten 91 bis 99 des Verkaufsprospektes verwiesen.

2) 6 % zuzüglich Frühzeichnerbonus zeitanteilig in Höhe von 4 % p. a. Die Darstellung unterstellt den Beitritt und die vertragsmäßige Einzahlung der Pflichteinlage im September 2011.

3) Im prognostizierten Verkaufsjahr 2027 wird darüber hinaus die Liquiditätsreserve der Beteiligungsgesellschaft ausgezahlt, vgl. Kapitel „III.2. Liquiditäts- und Steuerprognose“.

4) Die Auszahlungen enthalten anteilige Rückzahlungen des Anlegerkapitals; eine gesonderte Kapitalrückzahlung am Ende der Gesamtlaufzeit findet nicht statt.

II. Ergänzung der wesentlichen Risiken der Vermögensanlage

Einleitung

Die folgende Darstellung enthält die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit dem Beteiligungsangebot, soweit sie der Anbieterin zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung bekannt sind, und stellt lediglich eine Ergänzung zu den bereits im Verkaufsprospekt aufgeführten Risiken auf den Seiten 15 bis 25 dar. Diese Darstellung kann nicht eventuelle zusätzliche Risiken behandeln, die sich möglicherweise aus der individuellen Situation eines Anlegers ergeben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Einkünfte aus dieser Beteiligung gegebenenfalls Einfluss auf die Höhe von sozialversicherungsrechtlichen oder ähnliche Leistungsansprüchen und/oder Beitragsverpflichtungen des Anlegers haben können. Beispielhaft

sind hier Sozialversicherungsrenten vor Vollendung des 65. Lebensjahres, BaföG, ALG II sowie die gesetzliche Krankenversicherung zu nennen. Dem Anleger wird daher empfohlen, das Beteiligungsangebot und die damit verbundenen Auswirkungen und Risiken eingehend zu prüfen und sich dazu, soweit erforderlich, fachkundiger Berater zu bedienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anbieterin dieses Beteiligungsangebotes den wirtschaftlichen Erfolg dieser Beteiligung nicht garantieren kann.

Dieses Beteiligungsangebot ist damit nur für Anleger geeignet, die Teile ihres Vermögens langfristig in eine unternehmerische Anlageform investieren möchten und keine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer bereits heute feststehenden Rückzahlung des eingezahlten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt wünschen.

Allgemeine Risiken

Die Beteiligungsgesellschaft wird mittelbar über eine Objektgesellschaft in eine Immobilie investieren. Die Vermietbarkeit, die Miethöhe und der Wert der Immobilie ist verschiedenen Faktoren ausgesetzt, wie der Konjunktur des Investitionslandes Deutschland bzw. der Region, einer geringeren Mieternachfrage wie auch der Verschlechterung der Marktbedingungen für die Mieter und so einer Verschlechterung der finanziellen Situation der Mieter, ein Angebot von konkurrierenden Immobilien in der Umgebung oder Insolvenzen von Vertragsparteien. Unvorhersehbare zukünftige Entwicklungen der wirtschaftlichen, politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können erhebliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis des Beteiligungsangebotes haben. Ebenso können planungs- und umweltrechtliche sowie politische und gesellschaftliche Entwicklungen, die zu Veränderungen/Widerruf/Abänderung behördlicher Genehmigungen oder Beschlüsse führen können, die Rahmenbedingungen für die Immobilie negativ beeinflussen. Darüber hinaus ist die Investition in die noch zu erstellende

Wohnanlage mit weiteren Risiken wie etwa Baumängel, Altlasten sowie Instandhaltungsrisiken verbunden. Im Rahmen der Vermietung besteht das Risiko, dass Mieter mit ihren Mietzahlungen in Rückstand geraten oder in betrügerischer Absicht ein Mietverhältnis begründen.

Alle aufgeführten Risiken können zu einer Reduzierung der prognostizierten Auszahlungen an die Anleger oder sogar zum teilweisen bis hin zum vollständigen Verlust der Zeichnungssumme nebst Agio für die Anleger führen.

Die in diesem Kapitel und im Verkaufsprospekt auf den Seiten 15 bis 25 dargestellten Risiken können sowohl einzeln als auch kumuliert auftreten. Treten Risiken kumuliert auf, kann das Gesamtrisiko in eine höhere Kategorie fallen als jedes Einzelrisiko. So können sich realisierende Risiken zu einem Totalverlust der Einlage inklusive Agio der Anleger sowie zu weiteren Vermögensnachteilen führen, insbesondere wenn die Beteiligung der Beteiligungsgesellschaft an der Objektgesellschaft wertlos werden sollte. Hinzu können individuelle Risiken auf Ebene des einzelnen Anlegers kommen. Zum Maximalrisiko vgl. Seite 14¹⁾.

Risikoklassifizierung

Risiko	Prognosegefährdend	Anlagegefährdend	Anlegergefährdend
Prognose- und Liquiditätsrisiko	•		
Anschaffungskosten	•		
Kündigung des Treuhandverhältnisses	•		
Mietzinserhöhung	•		
Kapitaldienst	•		
Fremdfinanzierung		•	
Einzahlungsverpflichtung des Anlegers		•	
Übernehmerisiko, Baumängel und Altlasten		•	
Steuernachzahlungen			•

Prognose- und Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich die Beteiligungsgesellschaft und/oder die Objektgesellschaft wirtschaftlich schlechter entwickelt als geplant und höhere Aufwendungen als kalkuliert und/oder zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen anfallen, die z. B. auf Regulierungen seitens der Aufsichtsbehörden beruhen. Für einzelne Positionen innerhalb der Kalkulation wurden Kostenannahmen getroffen, deren Überschreitung möglich ist, so auch für das Asset Management, die Steuerberatung und die Erstellung des Jahresabschlusses. Da es sich bei der Immobilie um einen Neubau handelt und daher auch entsprechende

Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Projektentwickler bzw. Generalübernehmer bestehen, wurde in der Prognoserechnung von einem geringeren Instandhaltungsbedarf in den ersten fünf Jahren nach Übernahme im Vergleich zu den Folgejahren ausgegangen. Sofern außerplanmäßige Instandhaltungsaufwendungen anfallen, kann dies die Liquidität der Objektgesellschaft belasten. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger zur Folge.

Die kalkulierten Auszahlungen basieren auf der Annahme, dass die Beteiligungsgesellschaft über eine angemessene Liquidität verfügt. Es besteht das Risiko, dass die Auszah-

lungen an die Anleger nicht oder nicht in vollem Umfang wie prospektiert erfolgen. Der kalkulierte Frühzeichnerbonus für zukünftig beitretende Anleger wurde aus Vereinfachungsgründen auf einen Beitrittszeitpunkt berechnet. Sofern Anleger zu einem früheren Zeitpunkt als angenommen beitreten, kann dies insgesamt zu einer geringeren Auszahlung als prognostiziert führen.

Anschaffungskosten

Die in der Mittelverwendungsprognose angesetzten Anschaffungskosten nebst Nebenkosten sowie weiteren Gebühren und Kosten ergeben sich aus den zum Nachtragsaufstellungsdatum geschlossenen Verträgen sowie getroffenen Annahmen. Es besteht das Risiko der Erhöhung dieser geplanten Kosten als auch der fest vereinbarten Kosten, insbesondere aufgrund eines fehlenden Gutachtens. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Beteiligungsgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft mit zusätzlichen und noch nicht kalkulierten Kosten belastet wird, wie z. B. den Sachverständigenkosten, die im Rahmen einer gegebenenfalls erforderlichen Einigung bezüglich der Höhe des endgültigen Kaufpreises anfallen können oder die Kaufpreisverzinsung von 5 % p. a. bezogen auf den endgültigen Kaufpreis, die ab dem gemäß des Anteilskaufvertrages vorgesehenen Stichtag am 31.03.2013 bis zur Kaufpreisfälligkeit zu berechnen ist. Kostenüberschreitungen hätten negative Auswirkungen auf die erwarteten Auszahlungen an die Anleger (vgl. auch Abschnitt „Übernehmerisiko, Baumängel und Altlasten“ in diesem Kapitel).

Kündigung des Treuhandverhältnisses

Die Treuhänderin könnte den mit den Treugebern geschlossenen Treuhandvertrag kündigen. In diesem Fall wären die Treugeber verpflichtet, ihre Beteiligungen als direkte Beteiligungen zu übernehmen. Dies wäre mit Kosten für den Anleger verbunden.

Mietzinserhöhung

Aufgrund der Inanspruchnahme der Förderung durch die WK-Hamburg besteht eine Belegungs- und Mietbindung für die Zeit von 15 Jahren. Die höchstzulässige Miete beträgt in den ersten zwei Jahren ab Erstbezug 5,70 EUR pro Quadratmeter. Danach kann alle zwei Jahre jeweils eine Mieterhöhung um bis zu 0,30 EUR pro Quadratmeter für jeden Monat vorgenommen werden, die die ortsübliche Miete nicht übersteigen darf. Ferner wurde durch die Regelungen der Darlehensvereinbarung der WK-Hamburg die Miethöhe für Parkplätze und Stellplätze vorgegeben. Es besteht das Risiko, dass die in der Prognoserechnung berücksichtigte Mietsteigerung in Höhe von 0,30 EUR pro Quadratmeter die ortsübli-

che Miete übersteigt oder aufgrund der Mieterstruktur nicht durchsetzbar ist. Dementsprechend würden sich die Mieteinnahmen gegenüber den kalkulierten Werten entsprechend verringern. Gleiches gilt für den Fall, dass es zu Abweichungen bei zukünftigen Anschlussvermietungen kommt.

Geringere Mieteinnahmen und ein gegenüber der Planung niedrigerer Verkaufspreis würden zu geringeren Auszahlungen der Objektgesellschaft an die Beteiligungsgesellschaft und damit auch zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

Kapitaldienst

Die zinsbegünstigte langfristige Finanzierung der KfW sieht eine Zinsbindung bis zum 31.03.2021 in Höhe von 3,45 % p. a. vor. Der Zinssatz des Baudarlebens der WK-Hamburg von anfangs 1,20 % p. a. ist für die Förderzeit von 15 Jahren aufgrund des Subventionsabbaus alle zwei Jahre um einen Prozentsatz anzupassen, der einem Betrag von 0,20 EUR pro Quadratmeter der förderungsfähigen Fläche entspricht. In der Prognoserechnung wird das Darlehen der KfW im Jahr 2018 (vertraglich zulässige vorzeitige Rückführung) und das der WK-Hamburg im Rahmen des Verkaufs der Wohnanlage im Jahr 2027 vollständig getilgt. Falls die Rückführung der Darlehen später als geplant erfolgt, ist nach Ablauf der Darlehenslaufzeit eine Laufzeitverlängerung nur zu marktüblichen Konditionen möglich.

Die Gewährung der Darlehen der WK-Hamburg und der KfW einschließlich der Aufwandszuschüsse der WK-Hamburg ist zweckgebunden und somit an verschiedene Voraussetzungen und Bedingungen geknüpft. Sofern die Kredite zu Unrecht erlangt wurden, sich die Voraussetzungen für die Darlehensgewährung nachträglich ändern oder entfallen, ist ab Auszahlung der Beträge bis zur vollständigen Rückzahlung oder Teilrückzahlung eine Verzinsung von 5 % p. a. über dem Basiszinssatz vorgesehen. Auch bei Zahlungsverzug kann die WK-Hamburg eine Verzugsentschädigung in Höhe von 5 % p. a. über dem Basiszinssatz berechnen.

Die in diesem Abschnitt dargestellten Mehrbelastungen durch Zinsen können die Liquidität der Beteiligungsgesellschaft negativ beeinflussen und somit zu geringeren Auszahlungen an die Anleger als prospektiert führen.

Die WK-Hamburg hat Tilgungsaussetzungen zugestimmt, sofern der Kapitalstand im Zeitpunkt der Tilgungsaussetzung durch vorherige durch Sondertilgungen dem Kapitalstand bei planmäßiger Tilgung nach Ablauf der Darlehenslaufzeit entspricht. Sofern der planmäßige Kapitalstand bis zur Tilgungsaussetzung nicht erreicht werden kann, sind

höhere Tilgungen zu Lasten von Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen. Dies kann zur zeitlichen Verschiebung der geplanten Auszahlungen führen.

Fremdfinanzierung

Bei dem jeweiligen Darlehen der WK-Hamburg und der KfW handelt es sich um zweckgebundene Mittel. Die Inanspruchnahme der Darlehen ist an verschiedene Voraussetzungen und Förderkriterien geknüpft. Sofern sich z. B. Voraussetzungen der Darlehensgewährung nachträglich ändern oder entfallen, die Förderkriterien nicht erfüllt werden oder aus den Verträgen übernommene Verpflichtungen verletzt werden, können die Darlehen von Seiten der Institute gekündigt bzw. widerrufen werden. Abweichend von der Prognose entfällt der Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 5 % bezogen auf den Darlehensbetrag der KfW, wenn z. B. die Wohnanlage den Passivhausstandard nicht erreicht.

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risiken wirken sich negativ auf die Liquidität der Objektgesellschaft und damit auch auf die der Beteiligungsgesellschaft aus, was zu geringeren Auszahlungen bis hin zum Verlust des investierten Kapitals des Anlegers führen würde.

Einzahlungsverpflichtung des Anlegers

Die Anleger haben ihre Zeichnungssumme in der Sofortzahler-Variante innerhalb von 14 Tagen nach Annahmemitteilung der Treuhänderin zu leisten. In der Anspar-Variante ist diese wie folgt einzuzahlen: 40 % der Zeichnungssumme zuzüglich 5 % Agio auf die gesamte Zeichnungssumme ebenfalls innerhalb von 14 Tagen nach Annahmemitteilung durch die Treuhänderin und der Restbetrag in Höhe von 60 % der Zeichnungssumme über einen Zeitraum von zehn Jahren in monatlichen Raten von jeweils 0,5 % der Zeichnungssumme zeitgleich beginnend mit der ersten Rate. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Anleger ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nur verspätet nachkommen bzw. nachkommen können, so dass zu den im Anteilskaufvertrag genannten Terminen weniger Eigenkapital zur Verfügung steht als geplant und benötigt wird. Die Aufnahme von zusätzlichen Fremdmitteln und/oder die Neueinwerbung von Eigenkapital könnten zusätzliche Kosten verursachen, was zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen könnte als geplant. Im ungünstigsten Fall könnte aufgrund fehlender finanzieller Mittel der Beteiligungsgesellschaft die Zahlung des Kaufpreises und demnach die Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft und somit der mittelbare Erwerb der Immobilie nicht erfolgen. Dies kann zur Auflösung der Beteiligungsgesellschaft führen. Gleiches gilt für die Einzahlung der Ansparraten über die Laufzeit von zehn Jahren. Einzahlungsverzug und ausbleibende Einzahlungen kön-

nen dazu führen, dass der Kapitaldienst nicht planmäßig oder gar nicht geleistet werden kann. Dies hat negative Folgen für die Auszahlungen an die Anleger und kann im ungünstigsten Fall zum Totalverlust der Beteiligung der Anleger führen.

Sollte die Beteiligungsgesellschaft gegen ihre Verpflichtungen aus dem Anteilskaufvertrag zur Zahlung des Kaufpreises verstoßen, steht der Verkäuferin ein pauschaler Schadensersatz in Höhe der bereits geleisteten Sicherheitsleistung in Höhe von 500.000 EUR zu. Sofern der Grund auf die mangelnde Vollplatzierung zurückzuführen ist, hat die Anbieterin der Vermögensanlage, die HCI Hanseatische Captialberatung für Beteiligungen GmbH, diesen Betrag an die Beteiligungsgesellschaft zu erstatten. Kann die Anbieterin ihrer Verpflichtung hieraus nicht nachkommen, hätte dies negative Auswirkungen auf die Liquidität der Beteiligungsgesellschaft und somit auf den Kapitalerhalt der Anleger (vgl. auch Kapitel „II. Risiken“ im Abschnitt „Vertragspartner“ auf den Seiten 19 f. des Verkaufsprospektes).

Übernehmerisiko, Baumängel und Altlasten

Der Anteilskaufvertrag sieht vor, dass die Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Emittentin erst erfolgt, wenn bestimmte Stichtagsvoraussetzungen, vertraglich vorgesehen am 31.03.2013, erfüllt sind. Diese sind von Seiten der Verkäuferin insbesondere die Fertigstellung der Wohnanlage gemäß Baubeschreibung, ein Vermietungsstand von mindestens 95 % der vermietbaren Wohnfläche und die Einhaltung der Förderkriterien, die sich aus der Darlehensvereinbarung der WK-Hamburg ergeben, wie unter anderem die dort geforderte späteste Bezugsfertigkeit von 18 Monaten ab dem Zeitpunkt der Förderzusage. Sofern die Voraussetzungen für die Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft gemäß Anteilskaufvertrag nicht spätestens bis zum 30.09.2013 eingetreten sind, hat der Käufer das Recht, vom Anteilskaufvertrag zurückzutreten. Infolge dieses Rücktritts hat die Verkäuferin der Beteiligungsgesellschaft die entstandenen Aufwendungen der Registeranmeldung und Beraterkosten zu ersetzen. Ferner steht den Käufern zusammen eine pauschale Vertragsstrafe von 400.000 EUR zu. Im Falle des genannten Rücktritts erhalten die Anleger weniger als das nominale Kommanditkapital zurück (vgl. auch Kapitel „II. Risiken“, Abschnitt „Vertragspartner“ auf den Seiten 19 f. des Verkaufsprospektes). Werden die Stichtagsvoraussetzungen nach dem 31.03.2013, aber noch vor dem 30.09.2013 erfüllt, führen Einnahmeeinbußen zur Verschiebung von Auszahlungen oder zu geringeren Auszahlungen an die Anleger. Dies gilt auch, wenn nach dem 30.09.2013 von dem möglichen Rücktrittsrecht kein Gebrauch gemacht wird.

Die Verkäuferin hat umfangreiche Garantieverprechen zu den gesellschaftsrechtlichen Verhältnissen und den Vermögensverhältnissen der Anteile an der Objektgesellschaft, der Objektgesellschaft sowie zum Bauvorhaben und Projektgrundstück in Form von selbstständigen, verschuldensunabhängigen Garantieverprechen gegenüber den Käufern abgegeben. Die Haftung für diese Garantieverletzungen tritt grundsätzlich nur ein, wenn der Schaden insgesamt 25.000 EUR übersteigt. Sofern die Verkäuferin diesen Schadensersatzpflichten teilweise oder vollständig nicht nachkommt oder nicht nachkommen kann oder die Verjährung der Garantie eintritt, hätte dies negative Auswirkungen auf den Kapitalerhalt der Anleger.

Gemäß des Anteilskaufvertrages ergibt sich der Kaufpreis für die Anteile an der Objektgesellschaft aus dem Bruttoundernehmenswert in Höhe von 8.084 TEUR abzüglich/zuzüglich vertraglich vorgesehener Korrekturbeträge. Die Korrekturbeträge betreffen das Vermögen und die Schulden der Objektgesellschaft, die in der für die Kaufpreismittlung maßgeblichen Stichtagsbilanz ausgewiesen werden, sowie Kosten, die der Verkäuferin im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnanlage entstehen, und Abweichungen des vertraglich geplanten Aufmaßes um mehr als 1 %, jedoch maximal nach oben um 2 %. Neben einer möglichen Anteilskaufpreiserhöhung durch die vorstehend dargestellten Korrekturbeträge besteht ferner nach dem Anteilskaufvertrag die Möglichkeit, dass unter bestimmten Voraussetzungen ein Mehrbetrag bzw. Zusatzkaufpreis zu dem geplanten Kaufpreis zu leisten ist. Ein hinzuzurechnender Mehrbetrag kann sich durch entstandene Mehrkosten aufgrund von Änderungen der Baubeschreibung und zusätzliche Leistung auf Wunsch der Käufer ergeben und wäre mit der Zahlung des Kaufpreises zu leisten. Insofern ist der Kaufpreis für die Anteile an der Objektgesellschaft bis zum Vollzug der Übernahme variabel. Bei einem erhöhten Finanzierungsbedarf müsste gegebenenfalls das Kommanditkapital auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft erhöht werden und/oder alternativ zusätzliche finanzielle Mittel aufgenommen werden. Dies wäre mit zusätzlichen Eigenkapitalbeschaffungskosten und/oder Finanzierungsgebühren verbunden. Ferner könnte die zusätzlich notwendige Bedienung der Eigen-/Fremdmittel die Liquidität der Beteiligungsgesellschaft nachhaltig belasten. Dies könnte negative Auswirkungen auf die geplanten Auszahlungen an die Anleger haben. Sofern die notwendigen finanziellen Mittel für den Mehrbetrag bzw. höheren Kaufpreis als geplant nicht aufgebracht werden können, könnte dies – insbesondere aufgrund von Schadensersatzzahlungen an die Verkäuferin – zur vorzeitigen Liquidation der Beteiligungsgesellschaft führen. Folglich könnten die Kommanditanteile an der Objektgesellschaft und somit die Immobilie nicht mittelbar erworben werden, was negative Auswirkungen auf den Kapitalerhalt der Anleger haben würde.

Das Baugrundstück kann mit verdeckten Mängeln, Schadstoffen oder Altlasten behaftet sein, für die keine Gewährleistungsansprüche bestehen und für das keinerlei Gutachten in Auftrag gegeben wurde. Ebenso kann die Immobilie mit verdeckten Mängeln, Schadstoffen oder Altlasten behaftet sein, für die gegebenenfalls keine Gewährleistungsansprüche bestehen oder die erst zu einem späteren Zeitpunkt, z. B. nach Ablauf der Gewährleistungs- und Garantiefrieten, erkannt werden. Ferner besteht das Risiko einer unsachgemäßen bzw. mangelhaften Bauausführung, beispielsweise können Abweichungen von behördlichen Genehmigungen vorhanden sein. Hieraus können weitere unvorhergesehene Kosten, Mietminderungen oder andere Nachteile, wie z. B. in Form eines Nutzungsverbots, entstehen. Es kann ferner nicht gewährleistet werden, dass die Immobilie nach Fertigstellung den Anforderungen und Voraussetzungen der Förderzusage der WK-Hamburg sowie der Kreditbewilligung der KfW genügt bzw. erfüllt. Möglicherweise können auch bestehende Ansprüche gegenüber dem Generalübernehmer oder Dritten nicht durchsetzbar oder nicht einbringlich sein. Dies hätte negative Folgen auf die Werthaltigkeit der Immobilie und damit auch auf die Werthaltigkeit dieser Vermögensanlage, was zu geringeren Auszahlungen bis hin zum Verlust des investierten Kapitals des Anlegers führen würde.

Steuernachzahlungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund einer abweichenden Beurteilung steuerlich relevanter Sachverhalte durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte auch nachträglich Steuerzahlungen für die Anleger festgesetzt werden, die im Rahmen der Planrechnung nicht dargestellt worden sind. Die festgesetzten Beträge sowie Nachzahlungszinsen wären aus dem Vermögen der Anleger zu leisten.

Das maximale Risiko für den Anleger besteht im Totalverlust seiner Zeichnungssumme zuzüglich Agio, der Rückzahlung gegebenenfalls erhaltener Auszahlungen sowie im Fall des Eintritts von anlegergefährdenden Risiken in weiteren Vermögensnachteilen in Form von Steuernachzahlungen, Schadensersatzleistungen gemäß Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrag und Zahlungsverpflichtungen aus einem individuellen Kreditvertrag.

Nach Kenntnis der Anbieterin sind in diesem Kapitel zusammen mit den im Verkaufsprospekt auf den Seiten 15 bis 25 dargestellten Risiken alle wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Nachtrages aufgeführt.

III. Prognoserechnungen

Die Prognoserechnungen basieren auf bereits abgeschlossenen Verträgen (siehe im Einzelnen Kapitel „IV. Rechtliche Verhältnisse“¹⁾ und Abschnitt „VI.1. Rechtliche Grundlagen“ auf den Seiten 77 bis 91 des Verkaufsprospektes) sowie auf Annahmen und enthalten variable Parameter, die im Folgenden erläutert werden. Die tatsächliche Entwicklung der Vermögensanlage wird voraussichtlich von der prognostizierten Entwicklung abweichen. Die nachstehenden Prognoserechnungen geben daher nur einen möglichen Verlauf der Vermögensanlage HCI Wohnkonzept Hamburg wieder, wie er sich bei Eintritt der zahlreichen Annahmen ergeben würde.

1. Investitions- und Finanzierungsplan (PROGNOSE)

Die Prognoserechnungen werden jeweils getrennt für die Objektgesellschaft und die Beteiligungsgesellschaft dargestellt. In Kapitel „III.3. Ergebnisprognose“ wird ein möglicher Verlauf der Vermögensanlage Wohnkonzept Hamburg auf Ebene eines exemplarischen Anlegers dargestellt. Abweichungen gegenüber den getroffenen Annahmen werden zusätzlich in Kapitel „III.4. Sensitivitätsanalysen“ dargestellt.

Die Prognoserechnungen stellen weder eine Garantie noch ein Versprechen der dargestellten Wertentwicklung der Vermögensanlage HCI Wohnkonzept Hamburg dar. Hinsichtlich der Risiken dieser Vermögensanlage wird auf das gesamte Kapitel „II. Ergänzung der wesentlichen Risiken der Vermögensanlage“ auf den Seiten 11 ff. und Kapitel „II. Risiken“ auf den Seiten 15 bis 25 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Mittelverwendung und Mittelherkunft auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft

Mittelverwendung und Mittelherkunft auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft (PROGNOSE)

Mittelverwendung Beteiligungsgesellschaft (Investitionsplan)	TEUR	in % des Gesamtaufwandes	in % des Emissionskapitals inklusive Agio
1. Investition in die Objektgesellschaft und in die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH	3.330	85,1	85,1
2. Eigenkapitalbeschaffungskosten inklusive Agio			
a) davon Eigenkapitalbeschaffungskosten	348	8,9	8,9
b) davon Agio	142	3,6	3,6
3. Sonstige Gebühren / Kosten	67	1,7	1,7
4. Liquiditätsreserve	27	0,7	0,7
Gesamt	3.914	100,0	100,0

Mittelherkunft Beteiligungsgesellschaft (Finanzierungsplan)	TEUR	in % des Gesamtaufwandes	in % des Emissionskapitals inklusive Agio
5. Eigenkapital			
a) davon Emissionskapital			
a 1) Sofortzahlerkapital	937	23,9	23,9
a 2) Ansparkapital	2.833	72,4	72,4
b) davon Gründungsgesellschafter	2	0,1	0,1
6. Agio	142	3,6	3,6
Gesamt	3.914	100,0	100,0

Die Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen.

Konzeptgemäß ist die Beteiligungsgesellschaft nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Soweit nachstehend Positionen aufgeführt sind, die der Umsatzsteuer unterliegen, ist die anfallende Vorsteuer zu 100 % als nicht abzugsfähig, d. h. als zusätzliche Kosten, berücksichtigt. Der kalkulierte Umsatzsteuersatz beträgt 19 %.

Erläuterung Mittelverwendung Beteiligungsgesellschaft (Investitionsplan)

Zu 1. Investition in die Objektgesellschaft und in die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH

Die Beteiligung an der Objektgesellschaft und an der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH erfolgt gemäß der Prognose in Höhe von 3.138 TEUR bzw. 192 TEUR. Die Beteiligungsgesellschaft soll 94,9 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft, die ihrerseits Eigentümerin der Wohnimmobilie ist, nach den Regelungen des Anteilskaufvertrages erwerben. Die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH erwirbt annahmegemäß mit einem Betrag von 168 TEUR 5,1 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft. Der Restbetrag von 24 TEUR betrifft die Beteiligung an der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH. Der Kaufpreis der Anteile an der Objektgesellschaft ergibt sich am Stichtag des Vollzugs gemäß Anteilskaufvertrag (geplant für 31.03.2013).

Zu 2. Eigenkapitalbeschaffungskosten inklusive Agio

Abweichend zu der am 30.12.2009 geschlossenen Vertriebsvereinbarung erhält die Anbieterin für die Eigenkapitalbeschaffung von der Beteiligungsgesellschaft eine reduzierte Vergütung in Höhe von 13 % bezogen auf das eingeworbene Emissionskapital. Für die Sofortzahler-Variante betragen die Eigenkapitalbeschaffungskosten 13 % bezogen auf das Emissionskapital, für die Anspar-Variante 8 % bezogen auf das Emissionskapital zuzüglich 5 % Agio.

Zu 3. Sonstige Gebühren/Kosten

In dieser Position sind die vertraglich vereinbarten Kosten enthalten und betreffen die Kosten der Mittelverwendungskontrolle von 5 TEUR (0,1 % bezogen auf das eingeworbene Emissionskapital, aber mindestens 5 TEUR) und die Prospekterstellung von 50 TEUR jeweils zuzüglich der darauf entfallenden Umsatzsteuer.

Zu 4. Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve für kurzfristig unvorhergesehenen Liquiditätsbedarf und zur Begleichung von Kosten, die bis zum erstmaligen Rückfluss aus der Objektgesellschaft entstehen, ergibt sich nunmehr aus der Abweichung der Positionen 1. bis 3. Eine Verzinsung der Liquiditätsreserve erfolgt nicht.

Erläuterung Mittelherkunft Beteiligungsgesellschaft (Finanzierungsplan)

Zu 5. Eigenkapital

Es handelt sich um das prognostizierte Kapital der Beteiligungsgesellschaft. In der Prognose wurde unterstellt, dass rund 25 % des Emissionskapitals als Sofortzahlerkapital und rund 75 % des Emissionskapitals als Ansparkapital eingeworben wird. Eine Verschiebung zugunsten der Anlegerbeteiligung als Sofortzahler würde das Agio in der jeweils entsprechenden Höhe und damit einhergehend den Gesamtbetrag des Agios reduzieren, nicht jedoch die Kapitalbeschaffungskosten. Entsprechend würde eine Verschiebung zugunsten der Anspar-Variante das Agio und den Gesamtbetrag des Agios entsprechend erhöhen.

Mittelverwendung und Mittelherkunft auf Ebene der Objektgesellschaft
Mittelverwendung und Mittelherkunft auf Ebene der Objektgesellschaft (PROGNOSE)

Mittelverwendung Objektgesellschaft (Investitionsplan)	TEUR	in % des Gesamtaufwandes	in % des Emissionskapitals inklusive Agio
7. Anschaffungskosten	8.100	99,2	207,1
8. Anschaffungsnebenkosten	41	0,5	1,0
9. Gründungskosten	15	0,2	0,4
10. Liquiditätsreserve	4	0,1	0,1
Gesamt	8.160	100,0	208,6

Mittelherkunft Objektgesellschaft (Finanzierungsplan)	TEUR	in % des Gesamtaufwandes	in % des Emissionskapitals inklusive Agio
11. Darlehen der WK-Hamburg	4.854	59,5	124,1
12. Eigenkapital inkl. Darlehen der KfW 1.700 TEUR	3.306	40,5	84,5
Gesamt	8.160	100,0	208,6

Die Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen.

Konzeptgemäß ist die Objektgesellschaft nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Soweit nachstehend Positionen aufgeführt sind, die der Umsatzsteuer unterliegen, ist die anfallende Vorsteuer zu 100 % als nicht abzugsfähig, d. h. als zusätzliche Kosten, berücksichtigt. Der kalkulierte Umsatzsteuersatz beträgt 19 %.

Erläuterung Mittelverwendung Objektgesellschaft (Investitionsplan)

Die nachfolgenden Erläuterungen unterstellen die Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft zum 31.03.2013.

Zu 7. Anschaffungskosten

Die Anschaffungskosten auf Ebene der Objektgesellschaft belaufen sich prognosegemäß auf 8.100 TEUR. Zu weiteren Ausführungen vgl. „Zu 12. Eigenkapital inklusive Darlehen der KfW 1.700 TEUR“ in diesem Abschnitt.

Zu 8. Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten wurden mit rund 41 TEUR einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer geschätzt und betragen rund 0,5 % bezogen auf die Anschaffungskosten.

Zu 9. Gründungskosten

Die prognostizierten Kosten betreffen die Gründung der Objektgesellschaft, wie z.B. Steuerberatungskosten und Kosten der Handelsregistereintragung.

Zu 10. Liquiditätsreserve

Es handelt sich hierbei um die prognostizierte Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft zur Abdeckung kurzfristigen Liquiditätsbedarfs. Durch Abweichungen in den vorgenannten Positionen 7. bis 9. kann sich die Liquiditätsreserve ändern. Eine Verzinsung der Liquiditätsreserve erfolgt prognosegemäß nicht.

Erläuterung Mittelherkunft Objektgesellschaft (Finanzierungsplan)

Zu 11. Darlehen der WK-Hamburg

Es handelt sich um das vertraglich vereinbarte Bau-darlehen der WK-Hamburg in Höhe von 4.878 TEUR, dessen Auszahlung entsprechend dem Baufortschritt erfolgt. In der Prognose wird unterstellt, dass das Bau-darlehen bis zum spätesten Zeitpunkt der Fertigstellung am 31.12.2012 vollständig in Anspruch genommen wurde. Da die Anteilsübernahme in der Prognose für den 31.03.2013 vorgesehen ist, wurde in dem ausgewiesenen Betrag von 4.854 TEUR bereits die erste Quartalsstilgung des Darlehens der WK-Hamburg in Höhe von 24 TEUR zum Abzug gebracht.

Zu 12. Eigenkapital inklusive Darlehen der KfW 1.700 TEUR

Bei dieser Position handelt es sich um den Teil des von den Anlegern der Sofortzahler- und Anspar-Variante auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft geleisteten Emissionskapitals, der von der Beteiligungsgesellschaft in die Objektgesellschaft als Eigenkapital zur Finanzierung der Wohnanlage investiert wird. Da bei der Anspar-Variante 60 % der Zeichnungssumme planmäßig erst sukzessiv im Verlauf von zehn Jahren nach Beitritt durch den jeweiligen Anleger der Objektgesellschaft zufließt, wird in dieser Position auch das Darlehen der KfW in Höhe von 1.700 TEUR ausgewiesen, das somit zunächst der Vorfinanzierung der Anlegerraten in der Ansparvariante dient. Mit Erbringen der monatlichen Ansparraten wird das vertraglich vereinbarte Darlehen der KfW entsprechend zurückgeführt.

Der geplante Bruttounternehmenswert der Anteile an der Objektgesellschaft gemäß Anteilskaufvertrag beläuft sich auf 8.084 TEUR. Bei Anschaffungskosten der Wohnanlage in Höhe von 8.100 TEUR beträgt der vertragliche Korrekturbetrag zur Ermittlung des Kaufpreises für die Anteile an der Objektgesellschaft annahmegemäß 16 TEUR (vgl. Ausführungen zu Kapitel „IV.3.(a) Anteilskaufvertrag“, Abschnitt „Kaufpreis“). Unter Berücksichtigung des Darlehens der WK-Hamburg in Höhe von 4.854 TEUR (vertraglich vereinbarter Darlehensbetrag abzüglich der ersten

Quartalsstilgung von 24 TEUR, vgl. hierzu Ausführungen „Zu 11. Darlehen der WK-Hamburg“) sowie der Gründungs-, Anschaffungsnebenkosten und der Liquiditätsreserve beträgt das erforderliche durch die Beteiligungsgesellschaft und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH in die Objektgesellschaft investierte Kapital 3.306 TEUR. Die Beteiligungsgesellschaft wird gemäß des Anteilskaufvertrages an einer Kapitalerhöhung der Objektgesellschaft in Höhe von 94,9%, die konzessionsgemäß einem Betrag von 3.138 TEUR entspricht, teilnehmen und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH mit 5,1 % bzw. 168 TEUR. Die endgültige Höhe des Eigenkapitals wird am Vollzugstag gemäß Anteilskaufvertrag ermittelt. Auf Ebene der Objektgesellschaft fällt kein Agio an.

Hinweis: Die fremdfinanzierenden Banken haben das Beteiligungsangebot nicht mitkonzipiert und – soweit sie Einblicke in die Struktur genommen haben – verschiedene Verträge lediglich im Hinblick auf ihre Interessen als Darlehensgeber geprüft, insbesondere haben sie auch nicht den vorliegenden Nachtrag herausgegeben oder geprüft. Die fremdfinanzierenden Banken übernehmen daher keine weitergehenden Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Beteiligungsangebot, insbesondere keine Haftung für das Zutreffen der Annahmen der Anbieterin oder den Eintritt des wirtschaftlichen Erfolges des Beteiligungsangebots.

2. Liquiditäts- und Steuerprognose

Liquiditäts- und Steuerprognose (PROGNOSE)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
A. Liquiditätsprognose auf Ebene der Objektgesellschaft	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Investitionskosten			- 8.156				
2. Einzahlung Fremdkapital			6.554				
3. Einbringung Eigenkapital ²⁾			1.949	171	171	171	171
4. Mieteinnahmen und Verkauf			277	369	372	373	376
5. Kosten Betriebsphase							
davon Verwaltungskosten			- 7	- 9	- 9	- 10	- 10
davon Instandhaltungskosten			- 6	- 9	- 9	- 9	- 9
davon Asset Management			- 1	- 2	- 2	- 2	- 2
davon Leerstandskosten			- 8	- 11	- 11	- 11	- 11
davon Fluktuation			- 3	- 4	- 4	- 4	- 4
davon sonstige Kosten			- 8	- 10	- 11	- 11	- 11
Summe der Kosten			- 33	- 45	- 46	- 47	- 47
6. Zinsen			- 83	- 100	- 89	- 77	- 67
7. Tilgungen			- 391	- 350	- 372	- 384	- 397
8. Auszahlungen ¹⁾			- 97	- 45	- 36	- 36	- 36
9. Cash Flow			20	0	0	0	0
10. Liquiditätsreserve			20	20	20	20	20
B. Liquiditätsprognose auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft							
11. Einzahlung Eigenkapital inklusive Agio	2.228	170	170	170	170	170	170
12. Einbringung Eigenkapital in Objektgesellschaft und Beteiligungs GmbH ²⁾	- 24	0	- 1.949	- 171	- 171	- 171	- 171
13. Einnahmen ¹⁾	0	0	92	43	34	34	34
14. Kosten Investitionsphase inklusive Agio	- 557						
15. Kosten Betriebsphase							
davon Treuhandgebühren	- 6	- 6	- 6	- 6	- 6	- 6	- 6
davon Fondsverwaltungskosten	- 15	- 15	- 15	- 15	- 15	- 15	- 15
davon sonstige Kosten	- 10	- 12	- 12	- 12	- 12	- 12	- 12
Summe Kosten	- 31	- 33	- 33	- 33	- 33	- 33	- 33
16. Cash Flow	1.616	137	- 1.720	9	0	0	0
17. Auszahlungen	0	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Liquiditätsreserve	1.616	1.753	33	42	42	42	42
C. Steuerprognose							
19. Steuerliche Ergebnisse Objektgesellschaft	0	0	8	21	34	44	57
20. Aufwendungen Beteiligungsgesellschaft	- 31	- 33	- 33	- 33	- 33	- 33	- 33
21. Steuerliches Ergebnis Beteiligungsgesellschaft	- 31	- 33	- 25	- 12	1	11	24
Steuerliches Ergebnis Beteiligungsgesellschaft in %	- 0,82	- 0,87	- 0,66	- 0,32	0,03	0,29	0,64

2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	Gesamt TEUR
										- 8.156
										6.554
171	171	171	160							3.306
377	380	381	384	385	309	310	313	314	10.460	15.380
- 10	- 10	- 11	- 11	- 11	- 11	- 12	- 12	- 12	- 13	- 158
- 17	- 19	- 20	- 20	- 21	- 22	- 22	- 23	- 23	- 24	- 253
- 2	- 2	- 2	- 2	- 2	- 2	- 2	- 2	- 2	- 2	- 29
- 11	- 11	- 11	- 12	- 12	- 9	- 9	- 9	- 9	- 10	- 155
- 4	- 4	- 5	- 5	- 5	- 5	- 5	- 5	- 5	- 5	- 67
- 13	- 14	- 14	- 14	- 15	- 15	- 15	- 16	- 16	- 16	- 199
- 57	- 60	- 63	- 64	- 66	- 64	- 65	- 67	- 67	- 70	- 861
- 55	- 49	- 42	- 40	- 40	- 40	- 40	- 40	- 40	- 39	- 841
- 400	- 405	- 410	- 78	0	0	0	0	0	- 3.285	- 6.472
- 36	- 37	- 37	- 137	- 286	- 266	- 266	- 266	- 256	- 7.073	- 8.910
0	0	0	225	- 7	- 61	- 61	- 60	- 49	- 7	0
20	20	20	245	238	177	116	56	7	0	0
170	170	170	156							3.914
- 171	- 171	- 171	- 160							- 3.330
34	35	35	130	271	276	252	252	267	6.985	8.774
										- 557
- 6	- 6	- 6	- 6	- 6	- 6	- 6	- 6	- 6	- 6	- 102
- 15	- 15	- 15	- 15	- 15	- 15	- 15	- 15	- 15	- 15	- 255
- 12	- 12	- 13	- 13	- 11	- 12	- 12	- 12	- 12	- 12	- 203
- 33	- 33	- 34	- 34	- 32	- 33	- 33	- 33	- 33	- 33	- 560
0	1	0	92	239	243	219	219	234	6.952	8.241
0	0	0	0	- 348	- 226	- 226	- 226	- 226	- 6.989	- 8.241
0,00	0,00	0,00	0,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	185,29	215,29
42	43	43	135	26	43	36	29	37	0	
60	65	70	75	75	78	78	80	79	81	905
- 33	- 33	- 34	- 34	- 32	- 33	- 33	- 33	- 33	- 33	- 560
27	32	36	41	43	45	45	47	46	48	345
0,72	0,85	0,95	1,09	1,14	1,19	1,19	1,25	1,21	1,27	9,15

A. Liquiditätsprognose auf Ebene der Objektgesellschaft

Die Liquiditätsprognose soll einen Überblick über die prognostizierten Einnahmen und Ausgaben sowie die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger geben. Die Steuerprognose bildet die für die Anleger prognostizierten steuerlichen Ergebnisse ab.

Die Liquiditäts- und Steuerprognose unterstellt eine Vollplatzierung des Emissionskapitals zum 31.12.2011. Die Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft ist gemäß Anteilskaufvertrag am 31.03.2013 geplant. Eine mögliche Laufzeit der Vermögensanlage ist bis zum 31.12.2027 dargestellt, wie auch der Verkauf der Immobilie durch die Objektgesellschaft. Der für die gesamte Laufzeit kalkulierte Umsatzsteuersatz beträgt 19%.

Die Liquiditätsprognose unterstellt weder auf Ebene der Objekt- noch auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft eine verzinsliche Anlage liquider Mittel.

Zu 1. Investitionskosten

Vgl. Ausführungen zu Kapitel „III.1. Investitions- und Finanzierungsplan (PROGNOSE)“, Abschnitt „Erläuterung Mittelverwendung Objektgesellschaft (Investitionsplan)“, „Zu 7. Anschaffungskosten“, „Zu 8. Anschaffungsnebenkosten“ und „Zu 9. Gründungskosten“.

Zu 2. Einzahlung Fremdkapital

Die dargestellten Fremdmittel bestehen zum einen aus dem Baudarlehen der WK-Hamburg in Höhe von 4.854 EUR (vgl. Ausführungen in Kapitel „III.1. Investitions- und Finanzierungsplan (PROGNOSE)“, Abschnitt „Erläuterung Mittelherkunft Objektgesellschaft (Finanzierungsplan)“, „Zu 11. Darlehen der WK-Hamburg“) und zum anderen aus dem Darlehen der KfW in Höhe von 1.700 TEUR, die entsprechend des Baufortschritts ausbezahlt werden.

Zu 3. Einbringung Eigenkapital in die Objektgesellschaft

Vgl. Ausführungen im Kapitel „III.1. Investitions- und Finanzierungsplan (PROGNOSE)“, „Zu 12. Eigenkapital inklusive Darlehen der KfW 1.700 TEUR“ im Abschnitt „Erläuterung Mittelherkunft Objektgesellschaft (Finanzierungsplan)“.

Zu 4. Mieteinnahmen und Verkauf

Die jährlichen Mieteinnahmen auf Ebene der Objektgesellschaft aus der Bewirtschaftung betragen in der Prognoserechnung anfänglich monatlich 5,70 EUR pro Quadratmeter zuzüglich Aufwendungszuschuss in Höhe von

monatlich 1 EUR pro Quadratmeter und Energiezuschuss in Höhe von monatlich 1,92 EUR pro Quadratmeter. Der Energiezuschuss wird prognosegemäß bis Ende 2022 gewährt. Die Mieten der Wohnungen werden im Zweijahresrhythmus um monatlich 0,30 EUR pro Quadratmeter gesteigert (erstmalig nach zwei Jahren nach der von der WK-Hamburg festgelegten mittleren Bezugsfertigkeit). Im gleichen Rhythmus, in dem Mieterhöhungen stattfinden, ist ein Subventionsabbau in Höhe von 0,20 EUR pro Quadratmeter pro Monat vorzunehmen. Für die 26 Stellplätze wurde in der Prognose monatlich ein Betrag von 40 EUR pro Stellplatz unterstellt.

Im Jahr des kalkulatorischen Verkaufs Ende 2027 wird davon ausgegangen, dass sich der Verkaufspreis jedes Jahr um 2% gegenüber dem Anschaffungspreis erhöht. Zusätzlich wird ein Abschlag in Höhe von 6,5% auf den ermittelten Wert einbezogen.

Zu 5. Kosten Betriebsphase

Für das Erstjahr der Anteilsübernahme wurden die Kosten zeitanteilig berücksichtigt. Steigerungen der Kosten für die Verwaltung der Wohnungen und Instandhaltungskosten sind ab dem Jahr 2015 in Höhe von 2,5% p. a. vorgesehen. Die nachfolgenden Positionen umfassen diejenigen Kosten, die nach Ansicht der Anbieterin unter Zugrundelegung von orts- und branchenüblichen Erfahrungswerte für die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in Hamburg veranschlagt werden können. Auf die Positionen „Verwaltungskosten“, „Instandhaltungskosten“, „Asset Management“ sowie „Fluktuation“ wurde in der Prognose die gesetzliche Umsatzsteuer berücksichtigt, die in der Position „Sonstige Kosten“ als nichtabzugsfähige Umsatzsteuer enthalten ist.

Verwaltungskosten

Die von der Objektgesellschaft zu beauftragende Wohnungsverwaltungsgesellschaft erhält prognosegemäß eine Vergütung in Höhe von 200 EUR p. a. zuzüglich Umsatzsteuer je Wohneinheit. Zusätzlich erhält sie annahmegemäß 3,5% der Einnahmen aus der Vermietung der Stellplätze.

Instandhaltungskosten

Für die laufenden Instandhaltungskosten wurden jährliche Aufwendungen in Höhe von 5 EUR pro Quadratmeter zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer kalkuliert. Es wurde unterstellt, dass in den ersten fünf Jahren die Instandhaltungskosten aufgrund von Baugewährleistungsansprüchen nur 50% betragen. Garantieleistungen wurden nicht kalkuliert.

Asset Management

Ab mittelbarer Übernahme der Wohnanlage durch die Beteiligungsgesellschaft bzw. der Anteile an der Objektgesellschaft soll die HCI Real Estate Asset Management GmbH eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,75 % der Wohnungsmieteinnahmen ohne Berücksichtigung der Aufwendungs- und Energiezuschüsse sowie des Subventionsabbaus (vgl. Ausführungen hierzu unter „Zu 4. Meiteinnahmen und Verkauf“) erhalten.

Leerstandskosten

Für unvorhersehbaren Leerstand wurden Kosten in Höhe von 3 % p. a. der gesamten Mieteinnahmen inklusive der Aufwendungs- und Energiezuschüsse sowie des Subventionsabbaus (vgl. Ausführungen hierzu unter „Zu 4. Meiteinnahmen und Verkauf“) kalkuliert.

Fluktuation

Als Basis für die Berechnung der Fluktuation wurden zwei Monatsmieten ohne Aufwandszuschuss herangezogen. Auf diese Einnahmen wurden 10 % veranschlagt, d. h. es wird damit gerechnet, dass 10 % der Flächen pro Jahr für zwei Monate leer stehen.

Sonstige Kosten

Die sonstigen Kosten beinhalten die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer in Höhe von 19 %. Ferner sind in dieser Position die Steuerberaterkosten mit einer jährlichen Steigerung von 2,5 % ab 2015 zuzüglich Umsatzsteuer (im Jahr 2011 anteilig) enthalten.

Zu 6. Zinsen

Der Zinssatz für das Darlehen der WK-Hamburg wurde entsprechend der Förderzusage ab Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft mit 1,2 % p. a. angesetzt. Die gemäß der Förderzusage vorgesehene Erhöhung des Zinssatzes wurde in der Prognoserechnung im Rahmen der Mieteinnahmen als Subventionsabbau berücksichtigt (vgl. „Zu 4. Mieteinnahmen und Verkauf“ in diesem Abschnitt).

Das Darlehen der KfW ist entsprechend dem Darlehensvertrag für die gesamte Laufzeit mit einem Zinssatz von 3,45 % p. a. in der Kalkulation enthalten. Es ist vorgesehen, das Darlehen vor Ablauf der Zinsbindungsfrist (31.03.2021) am Ende des Jahres 2018 zurückzuführen.

Zu 7. Tilgungen

Die Tilgung des Darlehens der KfW orientiert sich an der Liquiditätslage der Objektgesellschaft. In dem Jahr 2014 wurde in der Prognose der Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 85 TEUR (5 % bezogen auf den Darlehensbetrag) berücksichtigt. Annahmegemäß wird davon ausgegangen, dass das Darlehen der KfW im Jahr 2018 zurückgeführt ist.

Die Tilgung des Darlehens der WK-Hamburg entspricht in der Prognoserechnung im Wesentlichen bis einschließlich des Jahres 2018 dem Tilgungsplan gemäß der Darlehensvereinbarung. Ab dem Jahr 2019 erfolgt die Tilgung unter Berücksichtigung der Liquiditätslage, d. h. geringere Tilgungsraten des einen Jahres werden durch Sondertilgungen in Vorjahren kompensiert (vgl. Ausführungen in Kapitel „II. Ergänzung der wesentlichen Risiken der Vermögensanlage“, Abschnitt „Kapitaldienst“). Annahmegemäß erfolgt die vollständige Rückführung des Darlehens der WK-Hamburg im Rahmen des Verkaufs im Jahre 2027.

Zu 8. Auszahlungen

Vgl. Ausführungen in Kapitel „V.2. Liquiditäts- und Steuervorschau“, Abschnitt „Positionen auf Ebene der Objektgesellschaften“, „Zu 8. Auszahlungen der Objektgesellschaften“ auf Seite 66 des Verkaufsprospektes.

Zu 9. Cash Flow

Diese Position weist die nach Verrechnung der Positionen 1. bis 8. verbleibenden Mittel aus.

Zu 10. Liquiditätsreserve

Vgl. Ausführungen in Kapitel „V.2. Liquiditäts- und Steuervorschau“, Abschnitt „Positionen auf Ebene der Objektgesellschaften“, „Zu 10. Liquiditätsreserven der Objektgesellschaften“ auf Seite 66 des Verkaufsprospektes.

B. Liquiditätsprognose auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft

Zu 11. Einzahlung des Eigenkapitals inklusive Agio

Diese Position umfasst Einzahlungen von Anlegerseite und die der Gründungsgesellschafter. Aus Vereinfachungsgründen wurden die bisherigen wie auch die zukünftig geplanten Einzahlungen auf den 01.12.2011 kalkuliert. Die Position besteht im Wesentlichen aus den vollständig

geleisteten Einlagen der Sofortzahler-Variante und 40 % des gezeichneten Kapitals zuzüglich 5 % Agio der Anspar-Variante. In den Folgejahren bis einschließlich 2021 beinhaltet diese Position ausschließlich die sukzessiven Einzahlungen der Anspar-Variante.

Zu 12. Erbringung des Eigenkapitals in die Objektgesellschaft und Beteiligungs GmbH

Vgl. Ausführungen im Abschnitt „1. Investitions- und Finanzierungsplan (PROGNOSE)“, „Zu 1. Investition in die Objektgesellschaft und in die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH“ im Unterabschnitt „Erläuterung Mittelverwendung Beteiligungs-gesellschaft (Investitionsplan)“¹⁾.

Zu 13. Einnahmen

In dieser Position werden die prognostizierten Auszahlungen der Objektgesellschaft an die Beteiligungsgesellschaft sowie die Dividendenzahlungen der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH an die Beteiligungsgesellschaft ausgewiesen. Auf Ebene der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH wurden angenommene Kosten in Höhe von jährlich 1 TEUR, Dividendenzahlungen an die Wohnimmobilienfonds SPV GmbH sowie Steuerzahlungen berücksichtigt.

Zu 14. Kosten der Investitionsphase inklusive Agio

Die Position beinhaltet die Positionen 2. und 3. der Mittelverwendung auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft. Vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel „III.1. Investitions- und Finanzierungsplan (PROGNOSE)“, Abschnitt „Erläuterung Mittelverwendung Beteiligungs-gesellschaft (Investitionsplan) Unterabschnitte „Zu 2. Eigenkapitalbeschaffungskosten inklusive Agio“ und „Zu 3. Sonstige Gebühren/Kosten“.

Zu 15. Kosten der Betriebsphase

In dieser Position werden die laufenden Treuhand-, Fondsverwaltungsgebühren sowie sonstige Kosten ausgewiesen. Gebührensteigerungen sind vertraglich nicht vorgesehen. Für die nachfolgenden Positionen wurden in der Prognose die gesetzliche Umsatzsteuer berücksichtigt, die in der Position „Sonstige Kosten“ als nichtabzugsfähige Umsatzsteuer enthalten ist.

Treuhandgebühren

Die Treuhänderin hat ihre Gebühr auf 0,15 % p.a. bezogen auf das von ihr verwaltete Emissionskapital zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer reduziert.

Fondsverwaltungskosten

Die Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditistin betragen für die gesamte Laufzeit der Beteiligungsgesellschaft zusammen 15 TEUR p. a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Sonstige Kosten

Zu den sonstigen Kosten gehören die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer, Kosten für die vertraglich vereinbarte Mittelverwendungskontrolle und den Steuerberater. Die Steuerberaterkosten wurden anfangs mit 5 TEUR kalkuliert und ab 2013 mit einer Steigerung von 2,5 % p. a. vom Vorjahreswert versehen.

Zu 16. Cash Flow

Der Cash Flow ermittelt sich aus der Verrechnung der Positionen 11. bis 15.

Zu 17. Auszahlungen

Eine Auszahlung ist erstmalig für das Jahr 2022 in Höhe von 6 % bezogen auf die Zeichnungssumme (exklusive Agio) vorgesehen. Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung wird im Rahmen dieser Auszahlung auch die Auskehrung des Frühzeichnerbonus der bis zur Nachtragserstellung bereits beigetretenen und den zukünftig beitretenden Anleger vorgenommen. Für die Berechnung wurde unterstellt, dass zukünftige Beitritte und die vertragsgemäße Einzahlung der Pflichteinlage gegebenenfalls zuzüglich des Agios am Ende des dritten Quartals 2011 erfolgen. In den ersten zehn Jahren nach Übernahme der Anteile an der Beteiligungsgesellschaft werden die aus den Mieten erwirtschafteten Einnahmen nicht an Anleger ausgezahlt, sondern konzeptgemäß ausschließlich zur Tilgung der Darlehen der WK-Hamburg und der KfW sowie zur Deckung laufender Kosten verwandt. Alle Anleger erhalten die gleiche Auszahlungshöhe mit Ausnahme des Frühzeichnerbonus unabhängig von ihrer Form der Kommanditistenstellung oder der gewählten Beteiligungsvariante. Im Jahr 2027 wird die Restauszahlung im Rahmen der Veräußerung dargestellt, die die Liquiditätsreserve aus den Vorjahren beinhaltet.

Zu 18. Liquiditätsreserve

Vgl. Ausführungen in Kapitel „V.2. Liquiditäts- und Steuervorschau“, Abschnitt „Positionen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft“, „Zu 18. Liquiditätsreserve der Beteiligungsgesellschaft“ auf Seite 67 des Verkaufsprospektes.

C. Steuerprognose

Die Beteiligungsgesellschaft vermittelt den beteiligten Anlegern Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Ermittlung der steuerlichen Ergebnisse findet auf Ebene der Objektgesellschaft und auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft statt. Anschließend wird das steuerliche Ergebnis auf die Anleger entsprechend ihrer Einlage verteilt. Zu den steuerlichen Auswirkungen siehe im Einzelnen Kapitel „II. Risiken“, Abschnitt „Steuerliche Risiken“ auf den Seiten 18 f. des Verkaufsprospektes sowie Kapitel „VI.2. Steuerliche Grundlagen“ auf den Seiten 91 bis 99 des Verkaufsprospektes.

Zu Ausführungen der einzelnen Positionen vgl. Kapitel „V.2. Liquiditäts- und Steuervorschau“, Abschnitt „Steuerliche Ergebnisprognose“ auf Seite 67 des Verkaufsprospektes.

Auf Ebene des Anlegers ist das steuerliche Ergebnis mit dem jeweiligen individuellen Steuersatz zu versteuern. Eine Prognoserechnung mit Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen für einen exemplarischen Anleger findet sich im nachfolgenden Abschnitt „3. Ergebnisprognose“.

3. Ergebnisprognose

Die Zahlen ergeben sich aus der im Abschnitt „III. 2. Liquiditäts- und Steuerprognose“ dargestellten Prognoserechnung. Sie erfolgen auf Grundlage der dort angenommenen Prämissen und der bereits abgeschlossenen Verträge. Die auf Basis der getroffenen Annahmen ermittelten Werte stellen lediglich einen möglichen Verlauf dar. Aus Vereinfachungsgründen wurde angenommen, dass alle auf ein Jahr bezogenen Zahlungsströme (z. B. Steuerbelastungen) auch im selben Kalenderjahr anfallen. Für die Auszahlungen wird angenommen, dass diese jeweils zur Mitte und zum Ende desselben Kalenderjahres anfallen. Für die anderen Zahlungsströme wird angenommen, dass diese jeweils zum Jahresende anfallen. Die Veräußerung der Immobilie bzw. der Anteile an der Objektgesellschaft wird für Dezember 2027 unterstellt. Es ist grundsätzlich auch eine frühere oder spätere Veräußerung der Immobilie bzw. der Anteile an der Objektgesellschaft möglich. Über den Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilie entscheiden die Gesellschafter der Objektgesellschaft, die zu 94,9 % von der Beteiligungsgesellschaft gestellt werden. Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft soll annahmegemäß kein Fremdkapital aufgenommen bzw. ausgezahlt werden, so dass der Ausweis des anteiligen Fremdkapitals unterbleibt.

Die prognostizierte Auszahlung ist das kalkulatorische Ergebnis der abgeschlossenen Verträge sowie der getroffenen Annahmen. Die mit diesen Annahmen verbundenen Ungewissheiten können sich in den einzelnen Jahren addieren, so dass die kumulierten Werte der Spalten mit einer sehr hohen Ungewissheit behaftet sind (vgl. gesamtes Kapitel „II. Ergänzung der wesentlichen Risiken der Vermögensanlage“ auf Seite 11 ff. und Kapitel „II. Risiken“ auf den Seiten 15 bis 25 des Verkaufsprospektes).

Für die Beispielrechnungen wurden neben den nachfolgend dargestellten Prämissen unterstellt, dass der Anleger sowohl der Anspar-Variante als auch der Sofortzahler-Variante der Beteiligungsgesellschaft im September 2011 wirksam beitrifft und die Einzahlung seiner Pflichteinlage einschließlich des Agio vertragsgemäß leistet. In diesem Fall beträgt der Frühzeichnerbonus 1 % bezogen auf die Pflichteinlage.

Steuerbelastung

Die Steuerbelastung des Anlegers ergibt sich aus dem anteiligen steuerlichen Ergebnis der Objektgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft. Dieses resultiert konzeptionsgemäß aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Kapitalbindung

Die Kapitalbindung ergibt sich aus der jährlichen Fortschreibung des Ergebnisses aus eingezahlter Einlage inklusive Agio des Anlegers, das lediglich bei der Anspar-Variante anfällt, und dem jeweiligen Rückfluss nach Steuern.

Haftungsvolumen

Nach der Prognoserechnung stehen den prospektierten Auszahlungen während der Betriebsphase nur zum Teil kumulierte Gewinne gegenüber. Soweit das Kapitalkonto, z. B. durch Auszahlungen, unter den Stand der Hafteinlage absinkt, lebt die Haftung des Kommanditisten insoweit wieder auf und führt entsprechend zu einer Rückzahlungsverpflichtung bereits erhaltener Ausschüttungen (siehe auch Abschnitt „Haftung, Rückzahlung von Ausschüttungen, Verwässerung“ im Kapitel „II. Risiken“ auf der Seite 22 f. der Verkaufsprospektes). Die Haftsumme beträgt laut Gesellschaftsvertrag 1 % der Pflichteinlage. Gemäß Prognoserechnung lebt die Haftung nicht wieder auf.

(a) Beispielrechnung für eine Anspar-Beteiligung

Unterstellt wird, dass der Anleger der Beteiligungsgesellschaft im September 2011 wirksam beitrifft und somit seine erste Rate (40 % auf die Zeichnungssumme zuzüglich 5 % Agio) im September 2011 einzahlt. Der Restbetrag in Höhe von 60 % auf seine Zeichnungssumme tätigt der Beispielanleger annahmegemäß über einen Zeitraum von zehn Jahren in monatlichen Raten von jeweils 0,5 % der Zeichnungssumme zeitgleich beginnend mit der ersten Rate.

Variante 1: Beispielrechnung für Ansparkommanditist bei einem Steuersatz in Höhe von 45 % zuzüglich Solidaritätszuschlag (PROGNOSE)

Jahr	Kapital-einsatz	Aus-schüttung Gesamt	Gewinn-ausschüt-tung	Eigen-kapitalrück-zahlung	Steuer-belastung	Liquiditäts-fluss	Kapital-bindung	Haftungs-volumen
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2011	- 47.000				389	- 46.611	- 46.611	0
2012	- 6.000				413	- 5.587	- 52.198	0
2013	- 6.000				313	- 5.687	- 57.885	0
2014	- 6.000				152	- 5.848	- 63.733	0
2015	- 6.000				- 14	- 6.014	- 69.747	0
2016	- 6.000				- 138	- 6.138	- 75.885	0
2017	- 6.000				-304	- 6.304	- 82.189	0
2018	- 6.000				- 342	- 6.342	- 88.531	0
2019	- 6.000				- 404	- 6.404	- 94.935	0
2020	- 6.000				- 451	- 6.451	- 101.386	0
2021	- 4.000				- 517	- 4.517	- 105.903	0
2022		7.000		7.000	- 541	6.459	- 99.444	0
2023		6.000		6.000	- 565	5.435	- 94.009	0
2024		6.000		6.000	- 565	5.435	- 88.574	0
2025		6.000		6.000	- 593	5.407	- 83.167	0
2026		6.000		6.000	- 558	5.442	- 77.725	0
2027		185.325	111.325	74.000	- 582	184.743	107.018	0
Gesamt	- 105.000	216.325	111.325	105.000	- 4.307	107.018		

Variante 1 / Spitzensteuersatz

// Anspar-Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR zuzüglich 5 % Agio

// Einkommensteuersatz in Höhe von 45 %

// Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %

// keine Kirchensteuer

Variante 2: Beispielrechnung für Ansparkommanditist bei einem Steuersatz in Höhe von 30% zuzüglich Solidaritätszuschlag (PROGNOSE)

Jahr	Kapital-einsatz	Aus-schüttung Gesamt	Gewinn-ausschüt-tung	Eigen-kapitalrück-zahlung	Steuer-belastung	Liquiditäts-fluss	Kapital-bindung	Haftungs-volumen
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2011	- 47.000				260	- 46.740	- 46.740	0
2012	- 6.000				275	- 5.725	- 52.465	0
2013	- 6.000				209	- 5.791	- 58.256	0
2014	- 6.000				101	- 5.899	- 64.155	0
2015	- 6.000				- 9	- 6.009	- 70.164	0
2016	- 6.000				- 92	- 6.092	- 76.256	0
2017	- 6.000				- 203	- 6.203	- 82.459	0
2018	- 6.000				- 228	- 6.228	- 88.687	0
2019	- 6.000				- 269	- 6.269	- 94.956	0
2020	- 6.000				- 301	- 6.301	- 101.257	0
2021	- 4.000			0	- 345	- 4.345	- 105.602	0
2022		7.000		7.000	- 361	6.639	- 98.963	0
2023		6.000		6.000	- 377	5.623	- 93.340	0
2024		6.000		6.000	- 377	5.623	- 87.717	0
2025		6.000		6.000	- 396	5.604	- 82.113	0
2026		6.000		6.000	- 372	5.628	- 76.485	0
2027		185.325	111.325	74.000	- 388	184.937	108.452	0
Gesamt	- 105.000	216.325	111.325	105.000	- 2.873	108.452		

Variante 2/mittlerer Steuersatz

// Anspar-Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR zuzüglich 5% Agio

// Einkommensteuersatz in Höhe von 30%

// Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5%

// keine Kirchensteuer

(b) Beispielrechnung für eine Sofortzahler-Beteiligung

Unterstellt wird, dass der Anleger der Beteiligungsgesellschaft im September 2011 wirksam beitrifft und somit seine Zeichnungssumme im September 2011 einzahlt.

Variante 3: Beispielrechnung für Sofortzahler-Kommanditist bei einem Steuersatz in Höhe von 45 % zuzüglich Solidaritätszuschlag (PROGNOSE)

Jahr	Kapital-einsatz	Aus-schüttung Gesamt	Gewinn-ausschüt-tung	Eigen-kapitalrück-zahlung	Steuer-belastung	Liquiditäts-fluss	Kapital-bindung	Haftungs-volumen
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2011	- 100.000				389	- 99.611	- 99.611	0
2012					413	413	- 99.198	0
2013					313	313	- 98.885	0
2014					152	152	- 98.733	0
2015					- 14	- 14	- 98.747	0
2016					- 138	- 138	- 98.885	0
2017					- 304	- 304	- 99.189	0
2018					- 342	- 342	- 99.531	0
2019					- 404	- 404	- 99.935	0
2020					- 451	- 451	- 100.386	0
2021					- 517	- 517	- 100.903	0
2022		7.000		7.000	- 541	6.459	- 94.444	0
2023		6.000		6.000	- 565	5.435	- 89.009	0
2024		6.000		6.000	- 565	5.435	- 83.574	0
2025		6.000		6.000	- 593	5.407	- 78.167	0
2026		6.000		6.000	- 558	5.442	- 72.725	0
2027		185.325	116.325	69.000	- 582	184.743	112.018	0
Gesamt	- 100.000	216.325	116.325	100.000	- 4.307	112.018		

Variante 3/Spitzensteuersatz

// Sofortzahler-Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR

// Einkommensteuersatz in Höhe von 45 %

// Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %

// keine Kirchensteuer

Variante 4: Beispielrechnung für Sofortzahler-Kommanditist bei einem Steuersatz in Höhe von 30 % zuzüglich Solidaritätszuschlag (PROGNOSE)

Jahr	Kapital- einsatz	Aus- schüttung Gesamt	Gewinn- ausschüt- tung	Eigen- kapitalrück- zahlung	Steuer- belastung	Liquiditäts- fluss	Kapital- bindung	Haftungs- volumen
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2011	- 100.000				260	- 99.740	- 99.740	0
2012					275	275	- 99.465	0
2013					209	209	- 99.256	0
2014					101	101	- 99.155	0
2015					- 9	- 9	- 99.164	0
2016					- 92	- 92	- 99.256	0
2017					- 202	- 202	- 99.458	0
2018					- 228	- 228	- 99.686	0
2019					- 269	- 269	- 99.955	0
2020					- 301	- 301	- 100.256	0
2021					- 345	- 345	- 100.601	0
2022		7.000		7.000	- 361	6.639	- 93.962	0
2023		6.000		6.000	- 376	5.624	- 88.338	0
2024		6.000		6.000	- 377	5.623	- 82.715	0
2025		6.000		6.000	- 396	5.604	- 77.111	0
2026		6.000		6.000	- 372	5.628	- 71.483	0
2027		185.325	116.325	69.000	- 388	184.937	113.454	0
Gesamt	- 100.000	216.325	116.325	100.000	- 2.871	113.454		

Variante 4 / mittlerer Steuersatz

// Sofortzahler-Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR

// Einkommensteuersatz in Höhe von 30%

// Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5%

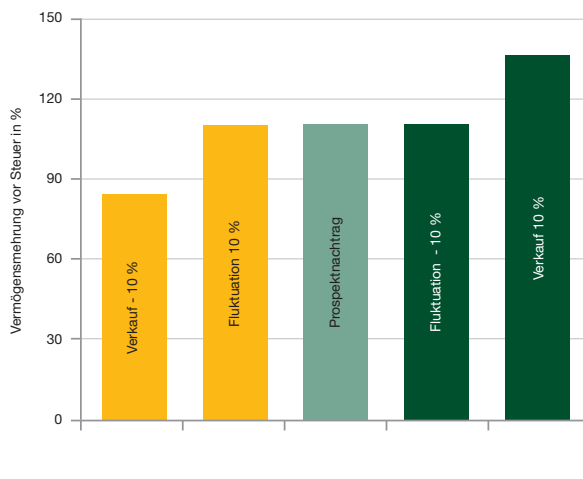
// keine Kirchensteuer

4. Sensitivitätsanalysen

Die Sensitivitätsanalysen stellen Abweichungen von den Prognoserechnungen dar.

Die im Abschnitt „III.2. Liquiditäts- und Steuerprognose“ abgebildete Kalkulation basiert auf abgeschlossenen Verträgen und Annahmen. Naturgemäß werden sich in Zukunft Abweichungen gegenüber der Prognoserechnung einstellen. Vor diesem Hintergrund werden in den nachfolgend dargestellten Sensitivitätsanalysen die Auswirkungen bei Abweichungen der nachstehenden Parameter auf den Vermögensmehrung vor Steuern eines Anlegers bei einer Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR zuzüglich 5 % Agio aufgezeigt:

Sensitivitätsanalyse (Abweichung von der Prognose)



// Verkauf

// Fluktuation

Abweichend zu der Darstellung auf Seite 70 des Verkaufsprospektes wurde der Einkaufsfaktor und die Zinsen nicht mehr in die Analyse aufgenommen, da aufgrund der fest vereinbarten Verträge keine Unsicherheiten darzustellen sind.

Die Sensitivitäten stellen jeweils die Veränderung einer Größe unter Beibehaltung der übrigen Annahmen dar. Die dargestellten Auswirkungen sind Beispiele für mögliche Abweichungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu höheren und weiteren als den abgebildeten Abweichungen kommt. Auch kann es vorkommen, dass sich einzelne Einflussfaktoren ausgleichen bzw. die Gesamtabweichungen potenzieren. Auf eine Gewichtung hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeiten einzelner Szenarien wurde verzichtet, um eine Scheingenaugkeit der Angaben zu vermeiden.

Konkrete Aussagen zur Eintrittswahrscheinlichkeit der dargestellten Abweichungen sind nicht möglich.

5. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Jahresabschluss zum 31.12.2009 der Emittentin HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG

Nachfolgend wird der aufgestellte Jahresabschluss – bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang des Jahres 2009 – der Beteiligungsgesellschaft, HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG, abgebildet. Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2010 wurde noch nicht erstellt.

Firma HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG, Hamburg Bilanz zum 31. Dezember 2009

A K T I V A		31. Dezember 2009 in EUR	31. Dezember 2008 in EUR
A. Ausstehende Einlagen		2.000,00	100,00
B. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten		6,91	130,35
		<u>2.006,91</u>	<u>230,35</u>
P A S S I V A	in EUR	31. Dezember 2009 in EUR	31. Dezember 2008 in EUR
A. Eigenkapital			
I. Kapitalanteile persönlich haftender Gesellschafter		0,00	0,00
II. Kapitalanteile Kommanditisten			
1. Festkapitalkonten	2.000,00		100,00
2. Erfolgssonderkonten	2006,91-		230,35-
3. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten	6,91	0,00	130,35
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		1.610,75	0,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107,10		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	289,06	396,16	230,35
		<u>2.006,91</u>	<u>230,35</u>

Firma HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG, Hamburg

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009**

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	230,35	0,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-2.006,91</u>	<u>-230,35</u>
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-1.776,56</u>	<u>-230,35</u>
4. Jahresfehlbetrag	-1.776,56	-230,35
5. Belastung auf Kapitalkonten	<u>1.776,56</u>	<u>230,35</u>
6. Bilanzgewinn	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

Firma HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG, Hamburg

ANHANG 2009

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist eine kleine Gesellschaft im Sinne von § 264a Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 267 Abs. 1 HGB. Von den eingeräumten Erleichterungen bei der Gliederung der Bilanz gemäß § 266 Abs.1 Satz 3 HGB und der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 276 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Inanspruchnahme der größenabhängigen Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß § 274a und § 288 HGB.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die auf die Posten der Bilanz angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Die **ausstehenden Einlagen** wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** umfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Rückstellungen wurden nach Erfahrungswerten und - soweit möglich - nach berechenbaren Grundlagen bemessen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Eigenkapital

Zum Bilanzstichtag betragen die auf den Festkapitalkonten verbuchten Pflichteinlagen der Kommanditisten EUR 2.000,00. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt und weder berechtigt noch verpflichtet, eine Einlage zu leisten.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Firma HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG, Hamburg

ANHANG 2009

V. Sonstige Pflichtangaben

Geschäftsführung

Geschäftsführer der HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG ist die geschäftsführende Kommanditistin Hanseatische Immobilien Management GmbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital von EUR 25.000,00.

Die Gesellschaft wird durch die Hanseatische Immobilien Management GmbH sowie durch die persönlich haftende Gesellschafterin HCI Wohnimmobilienfonds Verwaltungs GmbH jeweils allein vertreten.

Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin Hanseatische Immobilien Management GmbH waren und sind derzeit:

Frau Kirsten Resow (bis zum 10. November 2010)

Herr Johannes van Wezel, Fondsmanager Immobilien (seit dem 10. November 2010)

Persönlich haftender Gesellschafter

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HCI Wohnimmobilienfonds Verwaltungs GmbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von EUR 25.000,00.

VI. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse und andere sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3 HGB bestehen nicht.

Hamburg, den 10. Dezember 2010



HCI Wohnimmobilienfonds Verwaltungs GmbH
für
HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG

Wesentliche Änderungen der im Jahresabschluss der Emittentin HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG erfolgten Angaben

Zwischen dem 31.12.2009 und dem Nachtragsaufstellungsdatum ist weder eine Zwischenübersicht veröffentlicht noch ein Jahresabschluss zum 31.12.2010 erstellt worden. Gegenüber den vorstehenden Jahreszahlen zum 31.12.2009 haben sich folgende wesentliche Änderungen ergeben:

Seit dem 31.12.2009 ist ein Emissionskapital von 2.335 TEUR eingeworben worden. Davon entfällt auf die Ansparer-Variante insgesamt ein Betrag von 1.430 TEUR und auf die Sofortzahler-Variante ein Betrag von 905 TEUR. Planmäßig wurde im Rahmen der Ansparevariante die erste Rate in Höhe von 40 %, d. h. 572 TEUR geleistet. Von den über einen Zeitraum von zehn Jahren in monatlichen Raten von 0,5 % der Zeichnungssumme einzuzahlenden Beträgen sind bereits 61 TEUR eingegangen. Das Emissionskapital der Sofortzahler-Variante wurde vollständig geleistet. Das Kommanditkapital der Gründungsgesellschafter in Höhe von 2 TEUR wurde bereits in 2010 eingezahlt.

Die Kapitalbeschaffungskosten inklusive Agio in Höhe von 13 % bezogen auf das eingeworbene Kapital von 2.335 TEUR betragen 304 TEUR und wurden bereits mit einem Betrag von 420 TEUR an die Anbieterin gezahlt. Die Überzahlung in Höhe von 116 TEUR resultiert aus der nachträglichen Reduzierung der Vergütung von 18 % auf 13 % bezogen auf das eingeworbene Kapital (vgl. Ausführungen in Kapitel „IV.2. Reduzierung von Vergütungen“) und werden mit künftigen Vergütungen weiterer Einwerbungen verrechnet. Die bereits geleistete Prospektpauschale in Höhe von 101 TEUR inklusive Umsatzsteuer wird in Höhe von 42 TEUR inklusive Umsatzsteuer im Rahmen einer Gutschrift erstattet.

Auf die gesellschaftsvertraglichen Vergütungen hinsichtlich der Haftungsübernahme der persönlich haftenden Gesellschafterin, Geschäftsführung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandverwaltung der Treuhänderin für das Geschäftsjahr 2010 wurde nachträglich verzichtet. Sonstige Gründungskosten, wie z. B. Kosten für die Eintragung in das Handelsregister und für die Erstellung des Jahresabschlusses sind lediglich in geringer Höhe angefallen. Weitere wesentliche Änderungen gegenüber dem Jahresabschluss zum 31.12.2009 haben sich bis zum Nachtragsaufstellungsdatum nicht ergeben.

Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Geschäftsaussichten für die Emittentin HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG

Der Anteilskaufvertrag vom 12.07.2011 sieht die Übertragung der Anteile der Objektgesellschaft an die Be-

teiligungsgesellschaft erst am 31.03.2013 vor (vgl. „IV.3 (a) Anteilskaufvertrag“), so dass eine Investition zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung im bilanziellen Sinne noch nicht getätigt wurde. Allerdings wurde in diesem Zusammenhang bereits die Sicherheitsleistung in Höhe von 500 TEUR auf ein Treuhandkonto eingezahlt (vgl. „IV.3.(a) Anteilskaufvertrag“, Unterabschnitt „Sicherheit“).

Die Geschäftsaussichten der Emittentin werden im Wesentlichen von dem Platzierungsverlauf, der Fertigstellung der Wohnanlage und der Erfüllung der Stichtagsvoraussetzungen für die Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft (vgl. Kapitel „IV.3.(a) Anteilskaufvertrag“, Abschnitt „Stichtag und Vollzug“) bestimmt. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird voraussichtlich im Rahmen der Erwartungen liegen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan auf den Seiten 16 ff. und die Erläuterungen zur Liquiditäts- und Steuerprognose auf den Seiten 20 ff. verwiesen.

Hinweis nach § 8 h Absatz 2 Verkaufsprospektgesetz

Die Emittentin, HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG, ist eine kleine Gesellschaft gemäß §§ 264a, 267 Handelsgesetzbuch (HGB). Als solche unterliegt die Emittentin der Verpflichtung, einen Jahresabschluss nach Maßgabe der für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften der §§ 264 ff. HGB aufzustellen. Als kleine Gesellschaft ist die Emittentin jedoch nicht verpflichtet, zusätzlich einen Lagebericht aufzustellen und den Jahresabschluss und Lagebericht nach Maßgabe der §§ 317 bis 324 HGB von einem Abschlussprüfer prüfen zu lassen. Die Aufstellung des Lageberichtes und eine Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichtes sind auch nicht freiwillig erfolgt.

IV. Rechtliche Verhältnisse

1. Änderungen des Gesellschaftsvertrages

Der im Verkaufsprospekt auf Seite 112 ff. abgedruckte Gesellschaftsvertrag wurde in § 3 Ziffer 3a) wie folgt neu gefasst (vgl. Ausführungen in Kapitel „I. Erwerb der Immobilie Luruper Hauptstraße 166-168“, Abschnitt „Anzahl, Art und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage“¹⁾):

„Die Treuhänderin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches („BGB“) bis zur Schließung der Gesellschaft im Sinne des Absatz 10 berechtigt, mit Wirkung für und gegen die Gesellschaft und alle Gesellschafter und ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter (i) ihre Pflichteinlage im eigenen Namen, aber für Rechnung der betreffenden Gesellschafter zu erhöhen und/oder (ii) Anleger als Direktkommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen, bis eine Erhöhung des Kommanditkapitals von insgesamt mindestens

1) Kapitel- und Abschnittsverweise ohne Zusätze betreffen die in diesem Nachtrag.

3.750.000 EUR („Mindestkapital“) bis höchstens von insgesamt [20.750.000 EUR] („Zielemissionskapital“) stattgefunden hat. Eine über das Zielemissionskapital hinausgehende Erhöhung des Kommanditkapitals durch Beitritt von über die Treuhänderin beitretenden Treugebern oder durch Beitritt von Direktkommanditisten, deren Beitrittserklärungen jeweils nicht später als auf das Schließungsdatum datieren, ist – auch nach Schließung der Gesellschaft – zulässig, falls und soweit die geschäftsführende Kommanditisten dem zustimmt; eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf es in diesem Fall nicht.

Ferner wurde der § 3 Ziffer 10 des Gesellschaftsvertrages wie folgt neu gefasst (vgl. Ausführungen in Kapitel „I. Erwerb der Immobilie Luruper Hauptstraße 166-168“, Abschnitt „Platzierungszeitraum“):

„Die Gesellschaft wird geschlossen mit der Folge, dass keine weiteren Anleger, deren Beitrittserklärungen später als auf das Schließungsdatum datieren, aufgenommen werden, wenn die geschäftsführende Kommanditistin dies der Treuhänderin mitteilt („Schließung“). Dabei ist die Schließung der Gesellschaft spätestens für den 31.12.2011 (vormals 31.12.2010) vorgesehen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die vorgesehene Schließung der Gesellschaft um bis zu sechs Monate, d. h. bis auf den 30.06.2012, (vormals 30.06.2011) zu verschieben.“

Geänderte Passagen sind unterstrichen dargestellt.

2. Reduzierung von Vergütungen

Im Zuge der Herabsetzung des Mindestkapitals hat die HCI Gruppe folgende Einmalvergütungen und laufende Vergütungen anpassen:

// HCI Hanseatische Capitalberatung für Beteiligungen GmbH (vormals HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft für Beteiligungskapital mbH): Reduzierung der Eigenkapitalbeschaffungskosten bei der Sofortzahler-Variante von 18% bezogen auf das Emissionskapital auf 13% des Emissionskapitals, Reduzierung der Eigenkapitalbeschaffungskosten bei der Anspar-Variante von 18% bezogen auf das Emissionskapital auf 8% des Emissionskapitals zuzüglich 5% Agio bezogen auf das gesamte gezeichnete Emissionskapital, Reduzierung der Prospektierungspauschale von 85 TEUR auf 50 TEUR zuzüglich Umsatzsteuer sowie Kostenerstattung durch die Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 23 TEUR; bezogen auf das geplante Kommanditkapital in Höhe von 3.770 TEUR beträgt gemäß der Vertriebsvereinbarung vom 30.12.2009 einschließlich des Nachtrages zur Vertriebsvereinbarung vom 11.08.2011 die Gesamthöhe der Provision einschließlich der Pauschalen sowie der Kostenerstattung insgesamt TEUR 573 inklusive Umsatzsteuer. Weitere Provisoren werden nicht geleistet.

// HCI Treuhand GmbH: Reduzierung der Treuhandgebühr von 0,25% p. a. bezogen auf das gezeichnete Emissionskapital auf 0,15% p. a. bezogen auf das gezeichnete Emissionskapital (jeweils zuzüglich Umsatzsteuer) erstmalig für das Jahr 2011, Verzicht auf die Vergütung für das Jahr 2010, Verzicht auf die jährliche Erhöhung der Vergütung in Höhe von 2,5% p. a. vom Vorjahreswert gemäß Verzichtserklärung vom 11.08.2011; bezogen auf das geplante Kommanditkapital in Höhe von 3.770 TEUR beträgt der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgabe vereinbarten Vergütung der Treuhänderin über die geplante Fondslaufzeit prognosegemäß insgesamt TEUR 96 zuzüglich Umsatzsteuer.

// HCI Real Estate Asset Management GmbH: Reduzierung der geplanten Vergütung des Asset und Property Management von 1,5% p. a. der Wohnungsmieteinnahmen auf 0,75% p. a. bezogen auf die Wohnungsmieteinnahmen zuzüglich Umsatzsteuer gemäß Verzichtserklärung vom 11.08.2011

// HCI Wohnimmobilienfonds Verwaltungs GmbH: Verzicht auf die Vergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von 5 TEUR für das Jahr 2010 sowie auf die jährliche Erhöhung von 2,5% p. a. bezogen auf den Vorjahreswert gegebenenfalls zuzüglich Umsatzsteuer gemäß Verzichtserklärung vom 11.08.2011

// Hanseatische Immobilien Management GmbH: Verzicht auf die Vergütung für die Übernahme der Geschäftsführung in Höhe von 10 TEUR für das Jahr 2010 sowie auf die jährliche Erhöhung von 2,5% p. a. bezogen auf den Vorjahreswert zuzüglich Umsatzsteuer gemäß Verzichtserklärung vom 11.08.2011

Die Anpassung dieser Vergütungen betrifft die Angaben auf den Seiten 11, 61, 66, 82, 88, 90, 104, 107 und 114 des Verkaufsprospektes.

3. Anlageobjekt, Vertrag über die Anschaffung des Anlageobjektes

(a) Anteilskaufvertrag

Allgemeines

Die Objektgesellschaft wurde am 15.06.2010 mit den Kommanditisten SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH (nachfolgend „Verkäuferin“) und HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH, die mit 99,9% bzw. 0,1% beteiligt sind, gegründet. Die persönlich haftende Gesellschafterin der Objektgesellschaft ist derzeit die SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH.

Die Verkäuferin, die SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH, die HCI Wohnimmobilienfonds Verwaltungs GmbH,

die HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG als Käuferin, die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH ebenfalls als Käuferin sowie die Objektgesellschaft haben am 12.07.2011 einen Anteilskaufvertrag betreffend 99,9% der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft, die bisher von der Verkäuferin gehalten werden, abgeschlossen (im nachfolgenden „Anteilskaufvertrag“). Demnach verkauft und tritt die Verkäuferin eine Teilkommanditbeteiligung der Objektgesellschaft in Höhe von nominell 9.490 EUR an die Beteiligungsgesellschaft und eine in Höhe von nominell 500 EUR an die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH ab. Nach vollständiger Übernahme der Anteile der Verkäuferin wären die Beteiligungsgesellschaft mit insgesamt 94,9% und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH mit insgesamt 5,1% an der Objektgesellschaft beteiligt. Die Abtretung der zu verkaufenden Kommanditanteile ist aufschiebend bedingt durch den Eintritt des Stichtages (vgl. Ausführungen im Abschnitt „Stichtag und Vollzug“), den Eingang von 80% des vorläufigen Kaufpreises gegebenenfalls abzüglich eines Sicherungseinbehalts bei der Verkäuferin sowie die Eintragung der Beteiligungsgesellschaft als Kommanditistin der Objektgesellschaft bzw. der Erhöhung des Kommanditanteils der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH in das Handelsregister. Ab dem Stichtag bis zum Eintritt dieser Bedingungen hält die Verkäuferin die Kommanditbeteiligung treuhänderisch für die Beteiligungsgesellschaft und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs mbH (nachfolgend gemeinsam „Käufer“).

Es ist vorgesehen, die bisherige Komplementärin der Objektgesellschaft, die SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH, durch eine neue Komplementärin, die HCI Wohnimmobilienfonds Verwaltungs GmbH, rund zwei Wochen nach Eintritt des Stichtages zu ersetzen. Die Anmeldung zum Handelsregister einschließlich der Sitzverlegung der Objektgesellschaft nach Hamburg soll am Fälligkeitstag (vgl. Ausführungen im Abschnitt „Fälligkeit des Kaufpreises“) erfolgen.

Stichtag und Vollzug

Als schuldrechtlicher Stichtag für den Verkauf und die Abtretung der Kommanditanteile ist der 31.03.2013 (nachfolgend „Stichtag“) vorgesehen. Für den Eintritt dieses Stichtages sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen oder auf diesen Eintritt durch die Käufer zu verzichten:

- // vollständige Fertigstellung und Abnahme des gesamten Bauvorhabens;*
- // Erstvermietungsstand von mindestens 95% bezogen auf die vermietbare Wohnfläche und die Stellplätze sowie Mietminderungen von weniger als 2% der geschuldeten Mieten unter Berücksichtigung lediglich der Verträge, deren Mietzeit bereits begonnen hat;*

- // Vorliegen der vollziehbaren Baugenehmigung;*
- // jeweils eine schriftliche Bestätigung der WK-Hamburg und der KfW über die Auszahlung der Fördermittel sowie Nachweis über die Einhaltung der Förderkriterien;*
- // schriftliche Bestätigung des Darlehensgebers der Bauzeit-Zwischenfinanzierung über die vollständige Leistung des Kapitaldienstes;*
- // Grundbucheintragung über die erforderlichen Baulasten und Grunddienstbarkeiten;*
- // Grundbucheintragung der Objektgesellschaft als Eigentümerin;*
- // Nachweis über die Grundbuchlöschung sämtlicher nicht von den Käufern zu übernehmenden Belastungen einschließlich gegebenenfalls bestehender Erbbaurechte sowie Baulasten;*
- // Nachweis eines angemessenen Versicherungsschutzes einschließlich der Zahlung fälliger Prämien;*
- // schriftliche Bestätigung, dass die Objektgesellschaft keine Arbeitnehmer beschäftigt und etwaige frühere Arbeitnehmer gegenüber der Objektgesellschaft keinerlei Ansprüche erheben*

Sofern die Voraussetzungen bis zum 31.03.2013 nicht vorliegen, ist der Stichtag der letzte Tag des Kalendermonats, in dem die Voraussetzungen vorliegen. Bis zum Vollzug trägt die Verkäuferin vollumfänglich das Risiko einer verspäteten Übernahme.

Kaufpreis

Gemäß dem Anteilskaufvertrag entspricht der Kaufpreis für die von der Verkäuferin an die Käufer zu übertragenen Kommanditanteile an der Objektgesellschaft dem barmittel- und schuldenfreien Unternehmenswert der Objektgesellschaft zum Stichtag (nachfolgend „barmittel- und schuldenfreier Unternehmenswert“) abzüglich/zuzüglich vertraglich spezifizierter Korrekturbeträge. Der barmittel- und schuldenfreie Unternehmenswert leitet sich aus dem Bruttoundernehmenswert in Höhe von 8.084 TEUR (entspricht der geplanten vermietbaren Wohnfläche von 3.440 Quadratmetern multipliziert mit dem Betrag von 2.350 EUR pro Quadratmeter vermietbare Wohnfläche) zuzüglich dem Vermögen und abzüglich den Schulden, die sich aus den Positionen der Stichtagsbilanz gemäß des Handelsgesetzbuches ergeben, ab. Der Stichtagsabschluss ist innerhalb einer Woche nach dem Stichtag zu erstellen (nachfolgend „vorläufiger Stichtagsabschluss“) und innerhalb eines Monats nach dem Stichtag von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen (nachfolgend „geprüfter Stichtagsabschluss“).

Die Korrekturbeträge zum barmittel- und schuldenfreien Unternehmenswert umfassen Reduzierungen um eventuelle Kosten einschließlich nach dem Stichtag eintretender Mindereinnahmen der Objektgesellschaft im Zusammenhang mit den bis zum Stichtag abgeschlossenen Mietverhältnissen, soweit diese nicht nachweislich bereits im Rahmen der Ermittlung des barmittel- und schuldenfreien Unternehmenswertes berücksichtigt wurden, sowie einen Korrekturwert, der sich ergibt, sofern die Summe der tatsächlichen Mietfläche gegenüber der zugrunde gelegten Mietfläche von 3.440 Quadratmeter um mehr als 1 %, maximal nach oben jedoch um 2 % abweicht. Der so ermittelte Kaufpreis ist anteilig entsprechend der Beteiligungshöhe der Beteiligungsgesellschaft und der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH zuzuweisen.

Gemäß des Anteilskaufvertrages dürfen die Verbindlichkeiten und Schulden, die sich aus der vorstehend genannten Stichtagsbilanz ergeben, zuzüglich der Korrekturbeträge zum barmittel- und schuldenfreien Unternehmenswert insgesamt nicht den Betrag von 6.601 TEUR übersteigen. Beispielsweise sind Schulden, die sich aus der Stichtagsbilanz ergeben, unter anderem das vertraglich vereinbarte Darlehen der WK-Hamburg in Höhe von 4.878 TEUR, das konzeptionsgemäß vor Übertragung der Anteile an der Objektgesellschaft auf die Käufer vollständig durch die Objektgesellschaft in Anspruch genommen werden soll. Der Kaufpreis für die gesamten Anteile an der Objektgesellschaft beträgt z.B. unter Berücksichtigung lediglich des Darlehens der WK-Hamburg 3.206 TEUR (Bruttounternehmenswert von 8.084 TEUR abzüglich des Darlehens der WK-Hamburg von 4.878 TEUR, das in der Stichtagsbilanz als Verbindlichkeit ausgewiesen wird). Davon entfallen der Kaufpreisanteil von 3.042 TEUR auf die Beteiligungsgesellschaft, der einer Beteiligung an der Objektgesellschaft von 94,9 % entspricht, und der Betrag von 164 TEUR auf die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH, der einer Beteiligung von 5,1 % entspricht. Sofern Kaufpreiserhöhungen auf die Nichterfüllung von Stichtagsvoraussetzungen zurückzuführen sind, wie beispielsweise die Nichteinhaltung von Förderkriterien des Darlehens der WK-Hamburg mit der Folge der Nichtgewährung oder Rückzahlung dieses Darlehens, haben die Käufer das Recht, von dem Anteilskaufvertrag zurückzutreten, sofern diese Stichtagsvoraussetzung nicht bis spätestens 30.09.2013 herbeigeführt wird (vgl. Ausführungen in diesem Abschnitt zum „Rücktrittsrecht“).

Die Übertragung der Anteile an der Objektgesellschaft ist von der Umsatzsteuer befreit. Die Verkäuferin darf gemäß Anteilskaufvertrag nicht zur Umsatzsteuerpflicht optieren.

Fälligkeit des Kaufpreises

80 % des Kaufpreises sind sechs Bankarbeitstage nach Vorliegen des vorläufigen Stichtagsabschlusses zu leisten,

wobei die Käufer berechtigt sind, einen Sicherheitseinbehalt für solche Mängel vorzunehmen, die im Abnahmebericht des Bau-Controllers (nähere Ausführungen vgl. Abschnitt „Bauvorhaben und Leistungsänderungen“) festgehalten und von der Verkäuferin zu beseitigen, jedoch nicht abnahmемindernd sind. Die Gesamthöhe dieses Einbehalts entspricht den für die Beseitigung der Mängel voraussichtlich erforderlichen Kosten. Der Sicherheitseinbehalt ist entweder anteilig nach Fortschritt der Mängelbeseitigung oder, wenn die Beseitigung des jeweiligen Mangels bereits im Stichtagsabschluss berücksichtigt wurde, an die Verkäuferin auszus zahlen.

Der geprüfte Stichtagsabschluss gilt als verbindlich festgestellt, wenn die Käufer schriftlich ihr Einverständnis zu dem geprüften Stichtagsabschluss und der Berechnung des endgültigen Kaufpreises erklären (nachfolgend „verbindlicher Stichtagsabschluss“) oder der Verkäuferin nicht innerhalb von 20 Bankarbeitstagen ab dem Zugang des geprüften Stichtagsabschlusses von einem der Käufer, schriftlich erhobene Einwendungen zugehen.

Innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Vorliegen des verbindlichen Stichtagsabschlusses ist die Differenz zwischen dem auf Grundlage des verbindlichen Stichtagsabschlusses berechneten endgültigen Kaufpreises und 80 % des vorläufigen Kaufpreises abzüglich etwaiger Sicherheitseinbehalte zu leisten. Sofern die ermittelten Kaufpreiserhöhen negativ sein sollten, hat die Verkäuferin den betreffenden Betrag innerhalb einer Frist von zehn Bankarbeitstagen ab Vorliegen des verbindlichen Stichtagsabschlusses an die Käufer zu erstatten.

Der endgültige Kaufpreis, der sich aus dem verbindlichen Stichtagsabschluss ermittelt, ist ab dem Stichtag, vorgesehen am 31.03.2013, bis zum Fälligkeitstag mit 5 % p. a. zu verzinsen. Bei Zahlungsverzug der Käufer oder Verkäuferin sind jeweils 8 % p. a. über dem Basiszinssatz als Verzugszinsen anzusetzen.

Sicherheit

Zur Sicherung eines etwaigen Schadensersatzanspruches der Verkäuferin aufgrund eines Rücktritts seitens der Verkäuferin oder der Käufer gemäß den Regelungen des Anteilskaufvertrages wegen Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen der Käufer aus dem Anteilskaufvertrag sowie zur Sicherung des Anspruchs der Verkäuferin auf den Differenzbetrag zwischen 80 % des vorläufigen Kaufpreises und des endgültigen Kaufpreises, hat sich die Beteiligungsgesellschaft verpflichtet, innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Abschluss des Anteilskaufvertrages eine Sicherheit in Form einer Barhinterlegung eines Betrages von 500.000 EUR auf das bei einer Sparkasse errichtete, insolvenzfestes Treuhandkonto, das zu marktüblichen Konditionen geführt wird, zu leisten.

Erfolgt die Nicht-Zahlung des Kaufpreises, z. B. weil das dafür erforderliche Emissionskapital nicht vollständig eingeworben wurde, erhält die Verkäuferin die vorstehend genannte Barsicherheit als pauschalen Schadensersatz. Allerdings ist die Beteiligungsgesellschaft schadlos zu stellen. Dafür hat sich die Anbieterin der Vermögensanlage HCI Wohnkonzept Hamburg, die Hanseatische Capitalberatung für Beteiligungen GmbH (nachfolgend „Anbieterin“), gegenüber der Beteiligungsgesellschaft verpflichtet, die Barsicherheit in Höhe von 500.000 EUR im Falle der Inanspruchnahme zu erstatten, sofern die Ursache der Inanspruchnahme in der nicht ausreichend erfolgten Einwerbung von Emissionskapital liegt. Im Gegenzug wurde der Anbieterin das Recht eingeräumt, in den Kaufvertrag betreffend den Kommanditanteil an der Objektgesellschaft anstelle der Käufer einzutreten bzw. dazu eine dritte Partei zu benennen, sofern das erforderliche Emissionskapital nicht eingeworben wurde.

Regelungen für den Zeitraum zwischen Vertragsunterzeichnung und Fälligkeitstag

Der Anteilskaufvertrag enthält verschiedene Regelungen für die Vertragsparteien im Zeitraum zwischen Vertragsunterzeichnung und Fälligkeitstag. Den Käufern ist unter anderem das Betreten des Projektgrundstücks z. B. zur Durchführung eigener Untersuchungen, zur Besichtigung der Arbeiten sowie zur Erstellung eines Aufmaßes nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu gestatten.

Die Verkäuferin stellt die Käufer und die Objektgesellschaft von etwaigen Ansprüchen wegen Erschließungskosten für bis zum Stichtag abgeschlossene oder begonnene Erschließungsmaßnahmen sowie wegen sämtlicher Erschließungskosten, wenn diese im Zusammenhang mit der erstmaligen Erschließung des Bauvorhabens entstehen, unabhängig davon, ob die zugrunde liegende Maßnahmen am Stichtag bereits begonnen haben, frei. Sofern die letztgenannten Kosten zunächst von der Objektgesellschaft getragen wurden, wird die Verkäuferin diese Kosten erstatten, sofern nicht bei der Objektgesellschaft zum Stichtag bereits Rückstellungen in entsprechender Höhe gebildet wurden. Ferner hat die Verkäuferin die Käufer von sämtlichen Steuern, die bis zum Stichtag entstehen, freizustellen. Lediglich eine gegebenenfalls anfallende Grunderwerbsteuer, die infolge der Übertragung der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft verursacht wird, ist von den Käufern zu tragen.

Bauvorhaben und Leistungsänderungen

Das Bauvorhaben ist unter anderem in Übereinstimmung mit der Baubeschreibung, den Vorschriften der VOB/C, der WK-Hamburg (Programm M) sowie der KfW entsprechend den Finanzierungsbestimmungen der jeweiligen Darlehensprogramme für die Förderdarlehen, insbesonde-

re auch mit dem Generalübernehmervertrag, zu errichten (vgl. Abschnitt „(b) Generalübernehmervertrag“).

Zum Zwecke des baubegleitenden Controllings ist ein öffentlich-rechtlich bestellter und vereidigter Bausachverständiger oder einer öffentlich-rechtlichen Sachverständigenorganisation angehörender Bau-Controller zu beauftragen, der bei Kostenteilung durch die Verkäuferin und den Käufern die Bautenstandberichte und den Abnahmebericht erstellt.

Änderungen in der Planung, Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen erfordern grundsätzlich die Zustimmung der Käufer. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen und technischer Erfordernisse, insbesondere für die ein triftiger Grund besteht, ändern den Kaufpreis nur, sofern die Mietfläche um mehr als 1 % abweicht, maximal nach oben um 2 %. Die Käufer sind berechtigt, Änderungen der Baubeschreibung und zusätzliche Leistungen zu verlangen. Sie tragen die daraus entstehenden Mehrkosten.

Abnahme

Die Abnahme nach der bezugsfertigen Fertigstellung des Bauvorhabens sieht verschiedene Form- und Fristanforderungen vor. Eine Abnahmeverweigerung ist bei wesentlichen Mängeln des Objektes und bei nicht zutreffend gegebenen Garantien, die im Anteilskaufvertrag geregelt sind, möglich. Wesentliche Mängel sind z. B. ohne Zustimmung der Käufer vorgenommene Leistungsänderungen, die nicht im Anteilskaufvertrag vorgesehen sind (vgl. Ausführungen im Abschnitt „Bauvorhaben und Leistungsänderungen“) oder Abweichungen (Minderflächen) von Wohn- und Kellerflächen von mehr als 5 %. Sofern das Ergebnis einer Aufmaßvermessung durch die Käufer mehr als 2 % vom Ergebnis der Verkäuferin abweicht, sollen die Parteien eine Verständigung hinsichtlich des tatsächlichen Aufmaßes und eines wirtschaftlichen Ausgleichs im Rahmen der Kaufpreisermittlung herbeiführen.

Mietverhältnisse

Die Mietersuche für die Erst- und Folgevermietung von noch nicht vermieteten Flächen obliegt bis zum Stichtag der Verkäuferin in Abstimmung mit den Käufern. Die Vermietung erfolgt grundsätzlich auf der Basis eines Mustermietvertrages. Bei Abschluss der Mietverträge sind unter anderem folgende Bedingungen zu beachten: die Vermietung soll unbefristet erfolgen, die maximal nach den Förderbedingungen der WK-Hamburg zulässigen Höchstmieten inklusive der maximal möglichen Staffelmietterhöhungen der Grundmiete unter Berücksichtigung der Vorgaben der WK-Hamburg verhandelt werden und die Eignung der Mieter über ein standardisiertes Verfahren nachgewiesen werden. Für eine detaillierte Darstellung

des Mustermietvertrages wird auf den Abschnitt „(c) Mustermietvertrag“ verwiesen.

Garantieerklärung und Haftung der Verkäuferin

Die Verkäuferin hat zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Anteilskaufvertrages umfangreiche Garantien zu den gesellschaftsrechtlichen Verhältnissen und den Vermögensverhältnissen der Anteile an der Objektgesellschaft, der Objektgesellschaft sowie zum Bauvorhaben und Projektgrundstück in Form von selbstständigen, verschuldensunabhängigen Garantieversprechen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft abgegeben. Die Haftung der Verkäuferin im Falle sämtlicher im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens stehenden Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft einschließlich ungewisser und zum Übertragungstag noch unbekannter Verbindlichkeiten erstreckt sich auf die Freistellung dieser Verbindlichkeiten und im Falle von durch die Objektgesellschaft beschäftigten Arbeitnehmern auf die Freistellung sämtlicher Verbindlichkeiten. Die Haftung für die im Anteilskaufvertrag genannten Garantien tritt nur ein, wenn der Schaden insgesamt 25.000 EUR übersteigt (Freibetrag). Davon ausgenommen sind Haftungen aus Boden- und/oder Gebäude-, Grundwasserunreinigungen sowie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste, technische Anlagen oder Kampfstoffe. Schadensersatz-, Freistellungs- oder Ausgleichsverpflichtungen für ein und denselben Sachverhalt führen jeweils nur zu einer Zahlung, soweit hierdurch der erstattungsfähige Schaden oder Nachteil nach den am weitest reichenden Bestimmungen ausgeglichen wird („no double dip“).

Die Verjährungsfrist der Garantien, die die Anteile an der Objektgesellschaft und die Beschäftigung von Arbeitnehmern durch die Objektgesellschaft betreffen, verjähren zehn Jahre ab dem Übertragungstag. Alle übrigen Garantiefälle verjähren drei Jahre ab der Übertragung.

Rücktrittsrecht

Die Verkäuferin einerseits und die Käufer andererseits sind zum Rücktritt berechtigt, sofern bestimmte Fälligkeitsvoraussetzungen nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt erfüllt sind bzw. bestimmte Vollzugshandlungen nicht vorgenommen wurden. Für die folgenden Rücktrittsrechte gilt grundsätzlich eine Ausübungsfrist von einem Monat ab Vorliegen des zum Rücktritt berechtigenden Grundes:

- (i) Die Käufer können vom Anteilskaufvertrag zurücktreten, wenn die Voraussetzungen für den Eintritt des Stichtags nicht bis spätestens 30.09.2013 eingetreten sind oder von den Käufern darauf verzichtet wurde.
- (ii) Ein weiteres Rücktrittsrecht ergibt sich für die Käufer, wenn bis zum Fälligkeitstag eine wesentliche nach-

teilige Veränderung des Projektgrundstücks oder Bauvorhabens mit einem nicht versicherten Schaden von mehr als 1.000.000 EUR oder eine wesentliche Verletzung einer oder mehrerer Garantien mit einem Schaden von insgesamt mindestens 1.000.000 EUR eingetreten oder bekannt geworden sind. Die Ausübungsfrist des Rücktrittsrechts beträgt in diesem Fall zehn Bankarbeitstage.

- (iii) Sollten andererseits die Käufer sich mit einer Zahlungsverpflichtung aus dem Anteilskaufvertrag mehr als zwei Monate im Verzug befinden, so hat die Verkäuferin ein Recht zum Rücktritt vom Anteilskaufvertrag.
- (iv) Die Käufer sind wiederum zum Rücktritt berechtigt, wenn die Verkäuferin ihr Rücktrittsrecht im Zusammenhang mit dem Zahlungsverzug der Käufer nicht innerhalb der Ausübungsfrist von einem Monat ausübt oder die Käufer nachweisen, dass ihnen kein für die Zahlung des Kaufpreises ausreichendes über den Beitritt von Anlegern eingeworbenes Eigenkapital zur Verfügung steht.

Im Rücktrittsfall hat die Verkäuferin grundsätzlich den Käufern eventuell bereits gezahlte Teile des Kaufpreises zurückerstatten zuzüglich der von den Käufern getragenen Kosten der Handelsregisteranmeldung, ihrer Vertretung (Genehmigungen, Vollmachtsbestätigungen) und ihrer eigenen Berater. Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts nach vorstehend (i) und (ii) steht den Käufern ausschließlich eine pauschale Vertragsstrafe von 400.000 EUR zu. Dieser Betrag reduziert sich um 100.000 EUR bei fehlendem Vorliegen der vollziehbaren Baugenehmigung am Stichtag. Im Falle des Rücktritts gemäß vorstehend (iii) und (iv) steht der Verkäuferin, unabhängig von der ausübenden Partei, ebenfalls ausschließlich ein pauschaler Schadensersatz von 500.000 EUR zu, der aus der Barhinterlegung auf dem Treuhandkonto (vgl. Ausführungen zu dem Abschnitt „Sicherheit“) zu entnehmen ist.

(b) Generalübernehmervertrag

Die Objektgesellschaft hat am 12.07.2011 einen Generalübernehmervertrag mit der SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH (nachfolgend auch „Generalübernehmerin“) über die schlüsselfertige Erstellung des Bauvorhabens, Luruper Hauptstraße 166-168 nebst Außenanlagen sowie die Übernahme der dafür notwendigen Planung und Nebenkosten nach Maßgabe der Baubeschreibung und Auflage der WK-Hamburg geschlossen. Die Fertigstellung ist spätestens für den 31.12.2012 vorgesehen.

Für die Durchführung sämtlicher Leistungen nach dem Generalübernehmervertrag erhält der Generalübernehmer einen Pauschalpreis in Höhe von in Höhe von 6.000.000 EUR einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Der Pauschalpreis wird durch die Stellung von Abschlagsrechnungen fällig, deren Höhe als Teilbeträge aus dem Zahlungsplan des Darlehens der WK-Hamburg resultiert (vgl. Ausführungen zum Abschnitt „4. Finanzierung“).

Die Gewährleistungsfristen betragen für das Bauwerk fünf Jahre sowie für maschinelle Anlagen und sonstige bewegliche Teile zwei Jahre. Ab Abnahme des Bauvorhabens hat die Generalübernehmerin eine Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft in Höhe von 300.000 EUR zu stellen, die nach Ablauf von fünf Jahren zurückzugeben ist, sofern keine gerichtlich geltend gemachten offenen Gewährleistungsansprüche mehr bestehen.

Gerichtsstand ist Hamburg.

(c) Mustermietvertrag

Die Vermieterin ist die Objektgesellschaft. Der Hamburger Mietvertrag für Wohnraum dient als Mustermietvertrag. Die dort üblichen Regelungen hinsichtlich der Mietzahlung, Mietsicherheit und Betriebskostenabrechnung sind anzuwenden. Gemäß dem Anteilskaufvertrag ist eine ordentliche Kündigung für beide Parteien für die ersten 12 Monate des Mietverhältnisses auszuschließen. Nach dieser Mietbindungsfrist sind die Regelungen des Hamburger Mietvertrages hinsichtlich der Mietdauer und Kündigungsfristen anzuwenden. Da zur Finanzierung des Bauvorhabens die Fördermittel der WK-Hamburg in Anspruch genommen werden, sind zwingend unter anderem folgende sich aus der Förderzusage der WK-Hamburg ergebenden Regelungen in den Mietverträgen aufzunehmen: höchstzulässige Nettokaltmiete von höchstens monatlich 5,70 EUR pro Quadratmeter in den ersten zwei Jahren ab Bezugsfertigkeit, maximale Mieterhöhung alle zwei Jahre um bis zu 0,30 EUR pro Quadratmeter für jeden Monat, nicht jedoch über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus, grundsätzliche Belegungs- und Mietbindung beginnend mit dem Erstbezug und endet mit Ablauf von 15 Jahren nach dem Monatsersten des Quartals, das auf die mittlere Bezugsfertigkeit folgt.

Ferner sind gemäß der Förderzusage Kündigungen wegen Eigenbedarfs, die Untervermietung ganzer Wohnungen sowie eine Nutzung als Nebenwohnsitz unzulässig.

(d) Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft

Luruper Hof GmbH & Co. KG

Bei der Objektgesellschaft handelt es sich um eine Personengesellschaft deutschen Rechts in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Die Objektgesellschaft wurde am 15.06.2010 errichtet und im Handelsregister des Amtsgerichts Tostedt unter der Nr. HRA 201671 eingetragen. Sitz

der Objektgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung Buxtehude. Nähere Einzelheiten zur Objektgesellschaft finden sich im Abschnitt „V. Vertragspartner“.

Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaft ist der Erwerb, das Errichten, die Vermietung, das Halten und das Verwalten von Immobilien, insbesondere das im Grundbuch von Lurup des Amtsgerichts Hamburg-Altona, Band 44, Blatt 001535, lfd. Nr. 1, Flurstück 704 und Band 45, Blatt 001561, lfd. Nr. 1, Flurstück 705 eingetragene Grundstück in der Luruper Hauptstraße 166 und 168 in Hamburg. Das Bauvorhaben umfasst ferner das im Grundbuch eingetragene Grundstück im Jan-Külper-Weg 7 in Blatt 6718, lfd. Nr. 1, Flurstück 5210 und 5211. Die Objektgesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind, mit Ausnahme erlaubnispflichtiger Geschäfte gemäß § 34c Gewerbeordnung. Die Objektgesellschaft ist für unbestimmte Zeit errichtet. Ihr Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung ist persönlich haftende Gesellschafterin der Objektgesellschaft die SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Buxtehude ohne Beteiligung am Kommanditkapital. Kommanditisten sind die SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH mit Sitz in Buxtehude mit einer eingetragenen Hafteinlage von 9.990 EUR und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH mit Sitz in Hamburg mit einer eingetragenen Hafteinlage von 10 EUR.

Mit Vollzug des Anteilskaufvertrages werden sich die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse der Objektgesellschaft ändern. Im Folgenden werden ausschließlich die Rechtsverhältnisse nach Vollzug des Anteilskaufvertrages dargestellt.

Der Sitz der Objektgesellschaft wird nach Hamburg verlegt. Die Beteiligungsverhältnisse stellen sich wie folgt dar: Als persönlich haftende Gesellschafterin wird die HCI Wohnimmobilienfonds Verwaltungs GmbH der Objektgesellschaft beitreten. Die SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH wird als persönlich haftende Gesellschafterin ausscheiden. Die Beteiligungsgesellschaft wird Kommanditistin mit einer Pflichteinlage von 94,9% des Kommanditkapitals der Objektgesellschaft und einer Hafteinlage in Höhe von 9.490 EUR. Weitere Kommanditistin mit einer Pflichteinlage von 5,1% des Kommanditkapitals der Objektgesellschaft und einer einzutragenden Hafteinlage in Höhe von 510 EUR ist die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH.

Der Verkäuferin, die SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH (nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin“ oder „Verkäuferin“), obliegt als geschäftsführender Kommanditistin die Geschäftsführung der Objektgesellschaft. Die Vertretung der Objektgesellschaft erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin, welche jeweils einzelvertretungsbefugt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sind. Zur Geschäftsführung ist allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt; die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Gegenstand der Gesellschafterversammlung sind unter anderem die Gewinnverwendung und die Feststellung des Jahresabschlusses. Für den Gesellschafterbeschluss über Beschlussgegenstände wie die Auflösung, Umwandlung oder Liquidation der Objektgesellschaft, die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft, die Aufnahme neuer Gesellschafter, soweit im Gesellschaftsvertrag nichts anderes geregelt ist, Erhöhungen und Herabsetzungen des Kapitals der Objektgesellschaft sowie die Veräußerung von Grundstücken und /oder Gebäuden ist die Zustimmung aller Gesellschafter erforderlich.

Die Gesellschafter erhalten den Jahresabschluss und haben weitere Auskunfts- und Einsichtsrechte entsprechend § 166 HGB. Darüber hinaus haben die Kommanditisten das Recht, nach Vorankündigung die Handelsbücher und Papiere der Objektgesellschaft auf eigene Kosten einzusehen bzw. durch einen berufsmäßig zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten einsehen zu lassen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und am Vermögen der Objektgesellschaft nicht beteiligt. Sie erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Objektgesellschaft nachträglich für das Vorjahr jeweils zu Beginn eines Geschäftsjahres eine Vergütung von 2.500 EUR p. a. als Vorabgewinn. Verfügungen über Kommanditanteile umfassen unter anderem die Belastung der Kommanditanteile bzw. Sicherungsabtretung von Ansprüchen aus dem Gesellschaftsverhältnis, die von den finanzierenden Banken als Sicherheit verlangt wurde und erfordern einen einstimmigen Gesellschafterbeschluss. Für Anteilsübertragungen nach dem 31.12.2012 besteht eine Zustimmungspflicht. Sofern Anteilsveräußerungen der Verkäuferin nach dem an Dritte vorgenommen werden, sind die Regelungen im Gesellschaftsvertrag hinsichtlich des Anspruchs der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH auf

Mitverkaufsrecht (Kaufangebot des Dritten zu gleichen finanziellen und rechtlichen Bedingungen wie der Verkäuferin für sämtliche Kommanditanteile) sowie des Anspruchs der Verkäuferin auf Mitveräußerungsverlangen bezüglich der von der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH gehaltenen Kommanditanteile zu berücksichtigen.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Objektgesellschaft aus, wird diese von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt, sofern nicht einstimmig die Auflösung beschlossen wird. Eine ordentliche Kündigung der Objektgesellschaft ist mit einer Frist von sechs Monaten zum Schluss des Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2015 möglich. Im Falle der Kündigung eines Gesellschafter ist jeder andere Gesellschafter binnen sechs Monaten nach Zugang der Kündigung berechtigt, eine Anschlusskündigung mit Wirkung zu demselben Kündigungstermin zu erklären. Der im Rahmen eine Kündigung ausscheidende Gesellschafter verpflichtet sich zum unwiderruflichen Angebot seines Kommanditanteils an die verbleibenden Gesellschafter oder einen von diesem benannten Dritten. Das Erwerbsrecht ist spätestens am Tage des Ausscheidens des kündigenden Gesellschafter auszuüben. Ansonsten gilt die Objektgesellschaft als aufgelöst und der kündigende Gesellschafter nimmt an der Abwicklung der Objektgesellschaft teil. Dem ausscheidenden Gesellschafter ist eine Abfindung in Höhe des anteiligen Unternehmenswertes der Objektgesellschaft unter Berücksichtigung etwaiger Überentnahmen des ausscheidenden Gesellschafter zu zahlen.

Ein Gesellschafter kann auch gegen seinen Willen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund liegt, insbesondere wenn er nachhaltig grob gegen wesentliche Gesellschafterpflichten verstößt, über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde oder seine Beteiligung an der Objektgesellschaft gepfändet wurde und die Pfändung nicht innerhalb von zwei Monaten ab Wirksamwerden der Pfändung wieder aufgehoben worden ist. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann nur aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn spätestens gleichzeitig mit dem Ausschluss eine neue persönlich haftende Gesellschafterin durch die Gesellschafterversammlung bestellt wird. Statt eines Ausschlusses kann die Gesellschafterversammlung die Abtretung des Kommanditanteils an eine oder mehrere von der Gesellschafterversammlung benannte Gesellschafter und/oder Dritte verlangen.

4. Finanzierung

Baudarlehen der WK-Hamburg und der KfW

Auf Basis der Förderzusage der WK-Hamburg und des Bewilligungsbescheids für das Darlehen der KfW jeweils vom 05.05.2011 wurden der Objektgesellschaft zweck-

gebundene Darlehen zur Finanzierung des Förderobjektes, das spätestens 18 Monate nach dem Datum der Förderzusage der WK-Hamburg bezugsfertig sein muss, bzw. zur ausschließlich zinsbegünstigten langfristigen Finanzierung von Errichtung, Herstellung oder Ersterwerb von KfW-Effizienzhäusern in Hamburg-Lurup, Luruper Hauptstraße 166-168 zu folgenden Konditionen gewährt:

Darlehenskonditionen			
		Darlehen WK-Hamburg	Darlehen KfW
1	Darlehensbetrag, brutto	4.878.000 EUR	-
2	Einmaliger Kostenbeitrag in Höhe von 1 %	48.780 EUR	-
3	Darlehensbetrag, netto	4.829.220 EUR	1.700.000 EUR
4	Abruf	in Raten entsprechend dem Baufortschritt und dem verbindlich aufgestellten Bauzeiten- und Finanzierungsplan	in Raten entsprechend dem Baufortschritt frühestens nach Baubeginn, spätestens am 11.01.2012, Verlängerung der Abruffrist bis zu 24 Monate
5	Laufzeit	15 Jahre	20 Jahre
6	Sondertilgungen/vorzeitige Rückzahlung	jederzeit ganz oder in Teilbeträgen	bis 31.03.2021 jederzeit ganz oder in Teilbeträgen ohne Kosten
7	Restvaluta nach Ablauf des Förderzeitraums bzw. nach der Zinsbindungsfrist	3.181.670,49 EUR (planmäßig)	1.031.055,54 EUR (planmäßig)
8	Tilgungs- und Zinsbetrag, vierteljährliche Annuitäten	Tilgung 2 % p. a. zuzüglich der durch die fortschreitende Kapitalminderung ersparten Zinsen	15.925,40 EUR anfänglicher Tilgungsanteil zuzüglich der durch die fortschreitende Kapitalminderung ersparten Zinsen, 30.587,90 EUR (Annuität)
9	Tilgungsbeginn	Monatserste des Quartals, das auf die von der WK-Hamburg verbindlich festgelegte mittlere Bezugsfertigkeit folgt	30.06.2012
10	Beginn der regulären Verzinsung	Monatserste des Quartals, das auf die von der WK-Hamburg verbindlich festgelegte mittlere Bezugsfertigkeit folgt	am auf die Auszahlung nachfolgenden Tag
11	Zinssatz p. a.	anfänglich 1,20 %	3,45 %
12	Zinsbindung, Zinserhöhung	15 Jahre, Erhöhung alle 2 Jahre um einen Prozentsatz, der einem Betrag von 0,20 EUR pro qm der für das Baudarlehen förderungsfähigen Fläche entspricht (Subventionsabbau)	31.03.2021, ab 01.04.2021 neu zu vereinbaren
13	Bereitstellungszinsen pro Monat	0,25 % bezogen auf die noch nicht abgerufenen Beträge, vierteljährlich nachträglich zahlbar	0,25 % bezogen auf die noch nicht abgerufenen Beträge
14	Beginn der Bereitstellungsverzinsung	ab 01.12.2011	ab 12.01.2012
15	Valutierungszinsen p. a.	3 % ab dem Tag, der nach der ersten Auszahlung folgt bis zum Tilgungsbeginn	-
16	Konditionen nach Ende des Förderzeitraums bzw. nach Ablauf des Zinsbindungszeitraums	gegebenenfalls Verlängerung der Darlehenslaufzeit zu Konditionen auf Basis der dann bestehenden Marktlage	
17	Sicherheit	Grundbucheintragung einer Grundschuld in Höhe von 6.578.000 EUR, in Abteilung II: keine wertmindernden Lasten, in Abteilung III: keine	

Da die Auszahlung der Darlehen sukzessiv entsprechend des Baufortschritts sowie die Übertragung der Anteile an der Objektgesellschaft auf die Beteiligungsgesellschaft zum 31.03.2013 erst bei Erfüllung unter anderem der Stichtagsvoraussetzungen erfolgen, dass das Bauvorhaben fertig gestellt ist, die Darlehen ausgezahlt und die Förderkriterien eingehalten wurden, belasten z. B. der einmalige Kostenbeitrag, die Bereitstellungs-, Valutierungszinsen, der erhöhte Zinssatz von 5 % p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz z. B. bei Vertragsverstößen oder für zu Unrecht gezahlte Darlehensbeträge, deren Sachverhalte vor dem Übertragungsstichtag bekannt werden, nicht den Kaufpreis der Anteile.

zu 2: Der Kostenbeitrag wird bei vorzeitiger Rückzahlung des Baudarlehens nicht anteilig erstattet. Wird das Baudarlehen nicht in Anspruch genommen oder aus Gründen, die in der Person des Antragsstellers liegen, nicht ausbezahlt, wird der Kostenbeitrag um die Hälfte reduziert.

zu 4: Auszahlungen beider Darlehen erfolgen nur auf schriftlicher Anforderung und nach Erfüllung unter anderem folgender vertraglicher Auszahlungsvoraussetzungen: Grundschuldbestellungsurkunde einschließlich des Nachweises der dinglichen Sicherung im vorgesehenen Rang und der Eigentumsumschreibung, notarieller Kaufvertrag, ein die Auszahlung rechtfertigender Wert aus Grundstückskosten und Bausubstanz sowie Nachweis der Qualitätssicherungsstufe B.

Ferner sind unter anderem für die Auszahlung des Baudarlehens der WK-Hamburg folgende weitere Voraussetzungen zu erfüllen: Abschluss einer Versicherung des Rohbaus gegen Feuer- und Sturmschäden, Verwendung von bar aufzubringendem Eigengeld, Nachweis über die Auszahlung gegebenenfalls vorrangiger Mittel sowie abgeschlossene Überprüfung der Identifizierung der Objektgesellschaft und der Mitschuldner. Für die Auszahlung der letzten Rate, in der Regel in Höhe von 10 % des Gesamtdarlehensbetrages, sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen bzw. Unterlagen/Nachweise zu erbringen: ordnungsgemäße Erstellung des Bauvorhabens nach den genehmigten Plänen, Schlussabnahmeschein der Bauprüfungsabteilung ohne wesentliche Beanstandungen, Deckungskarte bzw. Versicherungsschein für eine Feuer- und Sturmschadenversicherung, amtliches Grenzattest, Lichtbilder des fertigen Bauwerks, nach Fertigstellung aktualisierte Berechnung der Wohn- und Gemeinschaftsflächen nach der Wohnflächenverordnung.

Das Darlehen der KfW darf nur anteilig mit den übrigen im Finanzierungsplan vorgesehenen Mitteln, sofern diese verfügbar sind, in Anspruch genommen werden. Der Abruf der Teilbeträge darf erst erfolgen, wenn die angeforderten Beträge innerhalb von drei Monaten dem fest-

gelegten Verwendungszweck zugeführt werden können. Stellt sich nach Auszahlung heraus, dass ein rechtzeitiger Mitteleinsatz nicht möglich ist, sind die entsprechenden Beträge unverzüglich zurückzuzahlen. Ein erneuter Abruf ist möglich, wenn die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt sind. Die zwei vorstehenden Sätze gelten nicht für die letzte Auszahlungsrate, sofern diese den Betrag von 25.000 EUR nicht übersteigt. Ermäßigten sich die Kosten einzelner Positionen des Investitionsplans um 20 % oder mehr können die eingesparten Mittel nur mit vorheriger Zustimmung zur Deckung erhöhter Kosten anderer förderungsfähiger Positionen verwendet werden.

zu 6 und 8: Die grundsätzliche vertragliche Regelung des Baudarlehens der WK-Hamburg zur Tilgung wurde mit Bestätigung der Kreditanstalt um mögliche Tilgungsaussetzungen erweitert. Die WK-Hamburg stimmt einer eventuellen Tilgungsaussetzung nach Tilgungsbeginn unter der Voraussetzung zu, dass im Zeitpunkt der Tilgungsaussetzung der Kapitalstand durch Sondertilgungen erreicht wurde, den dieser bei planmäßiger Tilgung nach Ablauf des 15. Jahres nach Tilgungsbeginn erreichen würde.

zu 7 und 8: Die ausgewiesenen Beträge und Angaben ergeben sich bei planmäßiger Tilgung gemäß des jeweiligen Tilgungsplans. Durch die Zinserhöhung des Darlehens der WK-Hamburg im Zweijahresrhythmus erhöht sich der vierteljährliche Annuitätenbetrag (vgl. Position 12) dementsprechend alle zwei Jahre. Vertraglich zulässige Sondertilgungen und unter bestimmten Voraussetzungen gewährte Tilgungsaussetzungen führen zur Planabweichung. Die WK-Hamburg hat Tilgungsaussetzungen zugestimmt, sofern der Kapitalstand im Zeitpunkt der Tilgungsaussetzung vorher durch Sondertilgungen dem Kapitalstand bei planmäßiger Tilgung nach Ablauf der Darlehenslaufzeit entspricht.

zu 8: Sofern ein im Programm „Energieeffizient Bauen“ zugelassener Sachverständiger bestätigt und anerkennt, dass die Maßnahmen wie geplant durchgeführt wurden und der Passivhausstandard erreicht wird, gewährt die KfW einen Tilgungszuschuss aus öffentlichen Mitteln in Höhe von 5 % auf das Darlehen der KfW. Ist zum Zeitpunkt der Gutschrift des Tilgungszuschusses die Darlehensvaluta geringer als die Höhe des Tilgungszuschusses, wird der Tilgungszuschuss nur in Höhe der aktuellen Darlehensvaluta auf die zuletzt fällige Tilgungsrate angerechnet. Die Jahresleistung des Darlehens der KfW ist auch nach Vornahme gegebenenfalls außerplanmäßiger Tilgungen in gleicher Höhe zu entrichten.

Werden fällige Beträge der Darlehen nicht rechtzeitig gezahlt, sind die Kosten der Mahnung zu erstatten. An Stelle der Mahnkosten kann für den Zeitraum des Verzugs eine Säumnisentschädigung in Höhe von 5 % p. a. über dem

jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB auf den rückständigen Betrag verlangt werden.

zu 8, 10 und 11: Die Zinsen des Darlehens der KfW sind während der tilgungsfreien Zeit vierteljährlich zu leisten.

zu 16: Für die Zeit nach dem Ende des Förderungszeitraumes des Darlehens der WK-Hamburg bzw. Ablauf des Zinsbindungszeitraumes des Darlehens der KfW sind die Darlehensbedingungen auf der Basis der dann bestehenden Geld- und Kapitalmarktlage neu zu vereinbaren. Sollte eine neue Prolongations- bzw. Konditionsvereinbarung nicht bis zum Ablauf des Förderungszeitraumes bzw. Zinsbindungszeitraumes zu Stande kommen, ist der jeweilige noch nicht getilgte Darlehensbetrag in einer Summe mit Ablauf des Förderungszeitraumes bzw. Zinsbindungszeitraumes zur Rückzahlung fällig bzw. fällig und zu zahlen. Die Konditionen einer Prolongation des Darlehens der WK-Hamburg werden der Objektgesellschaft rechtzeitig, gegebenenfalls auch verbunden mit weiteren Bedingungen, insbesondere zum Fortbestand der Miet- und Belegungsbindungen, schriftlich genannt, soweit die Bonität der Objektgesellschaft und die Werthaltigkeit des Förderobjektes nach Einschätzung der WK-Hamburg gegeben sind und auch die rechtlichen Rahmenbedingungen für die WK-Hamburg dem nach ihrer Auffassung nicht entgegenstehen.

zu 17: Für das Darlehen der WK-Hamburg wurden die Zinsen und Nebenleistungen, die aus dieser Darlehensvereinbarung resultieren, als zusätzliche Sicherheit eingetragen.

Folgende Gründe berechtigen beispielsweise eine Kündigung, außerordentliche Kündigung und/oder einen Widerruf der Förderzusage und der Bewilligung:

- // die Kredite zu Unrecht erlangt wurden, nicht ihrem Zweck entsprechend verwendet wurden sind oder ungeachtet einer Fristsetzung eine Prüfung der zweckentsprechenden Mittelverwendung nicht ermöglicht wurde;*
- // die Voraussetzungen für die jeweilige Gewährung sich geändert haben oder nachträglich entfallen sind;*
- // unrichtige Angaben oder verschwiegene Tatsachen;*
- // Verletzung mit dem jeweiligen Vertrag übernommene Verpflichtungen;*
- // Die Wohnungen Nichtberechtigten überlässt, unerlaubt leer stehen lässt, zweckentfremdet nutzt oder unzulässige Mieten oder Entgelte erhebt bzw. vereinbart;*

// Verzug von geschuldeten Beträgen von mehr als drei Monate oder von Zins- und Tilgungsraten, die mindestens zwei Raten entsprechen;

// wesentliche Verschlechterung der Vermögensanlage oder der Werthaltigkeit der gestellten Sicherheit eintritt oder einzutreten droht und dadurch die Rückerstattung des jeweiligen Darlehens, auch unter Verwertung der Sicherheiten, gefährdet wird;

// Eröffnung des Insolvenzverfahrens, der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung;

// Pfändung von Ansprüchen aus der Förderzusage;

// illegale Beschäftigung von Arbeitskräften bzw. Verstoß gegen die Schwarzarbeit

Zusätzlich kann das Darlehen der KfW unter anderem auch gekündigt werden, wenn der Umfang der im Investitionsplan veranschlagten Gesamtausgaben und der förderfähigen Kosten sich ermäßigen oder der Anteil der öffentlichen Finanzierungsmittel sich erhöht. Ferner sehen die vertraglichen Regelungen des Baudarlehens der WK-Hamburg unter anderem Vertragsstrafen bei umweltschädlicher und nicht ökologischer Bauweise, nicht der Baubeschreibungen entsprechenden Bauausführung, nicht entsprechend den Vorschriften errichteten barrierefreien oder seniorengerechten Wohnungen und Nichteinhaltung der bautechnischen (energetischen) Anforderungen vor. Rechtsfolge bei Vorliegen einer der vorstehend genannten Sachverhalte ist, die Berechtigung der WK-Hamburg und der KfW, eine Verzinsung der valutierenden Darlehen mit 5 % p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB ab Auszahlung zu verlangen. Sofern die Fördermittel zu Unrecht in Anspruch genommen wurden, sind auch die Zuschüsse zusammen mit den Darlehensbeträgen ab dem Auszahlungszeitpunkt mit dem vorstehenden Zinssatz zu verzinsen und sind innerhalb eines Monats nach Aufforderung zu erstatten.

Weitere vertragliche Regelungen der Förderzusage der WK-Hamburg

Neben dem Baudarlehen wurden der Objektgesellschaft weitere ebenfalls zweckgebundene Fördermittel in Form von laufenden Aufwendungszuschüssen in Höhe von monatlich 1 EUR pro Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche, eines Energiezuschusses in Höhe von 780.000 EUR und Baukostenzuschüssen in Höhe von 130.500 EUR zugesagt. Grundsätzlich sind diese Zuschüsse nur zurückzahlen, sofern die Förderzusage widerrufen wird oder es sich um zu viel gezahlte oder zu Unrecht bezahlte Zuschüsse handelt. Diese sind dann innerhalb eines Monats nach Aufforderung zu erstatten, sofern eine Verrechnung zum nächsten Auszahlungstermin nicht möglich ist.

Die Aufwendungszuschüsse werden nach dem nachgewiesenen Bezug durch berechtigte Mieter ab dem Monatsersten des Quartals, das auf die von der WK-Hamburg festgestellten mittleren Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgt, in Vierteljahresraten nachträglich zum Quartalsende ausgezahlt, sofern unter anderem folgende Nachweise rechtzeitig vor Auszahlung vorliegen: nach Fertigstellung des Objektes aktualisierte Berechnung der Wohnflächen, eine Mieterliste mit allen erforderlichen Angaben entsprechend einer Vorlage der WK-Hamburg sowie Nachweise der Wohnberechtigungsbescheinigungen aller Bewohner, schriftliche Bestätigung über die Aufnahme von Regelungen in den Mietverträgen, die sich aus der Förderzusage ergeben (vgl. Ausführungen in Kapitel „IV.3.(c) Mustermietvertrag“).

Die Vermietung darf innerhalb des Bindungszeitraums von 15 Jahren (gegebenenfalls zehn Jahren im Falle der vollständigen Rückzahlung des Baudarlehens ohne rechtliche Verpflichtungen) nur unbefristet an natürliche Personen zur Selbstnutzung erfolgen, die im Sinne des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes einen Wohnberechtigungsschein nachweisen können oder behördlich als vordringlich wohnungssuchend gelten. Der Aufteilungsplan, der Bestandteil der Förderzusage darstellt, enthält detaillierte Regelungen über die Anzahl und Art der Bindung einzelner Wohnungen einschließlich der gegebenenfalls vergabeberechtigten Behörde. Bestimmte Maßnahmen bedürfen während des Bindungszeitraums der Zustimmung der WK-Hamburg, wie z.B. die Umwandlung einer Wohnung in Wohneigentum.

5. Ergänzungen zu den zusätzlichen Angaben

Angaben nach der VermVerkProspV

**§ 8 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 VermVerkProspV
(Angaben über die Geschäftstätigkeit der Emittentin)**

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin sind der Erwerb, das Halten und Verwalten von Immobilien, Immobiliengesellschaften und Immobilienbeteiligungen, insbesondere die unmittelbare Beteiligung als Kommanditist an der Luruper Hof GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft). Zudem hält die Emittentin 94,9 % der Gesellschaftsanteile der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH.

Grundlage des Geschäftsbetriebes ist der Erwerb von Kommanditanteilen an der Objektgesellschaft Luruper Hof GmbH & Co. KG. Die Emittentin ist hierbei von folgenden Verträgen, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind, abhängig: Anteilskaufvertrag, Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft, Generalübernehmervertrag, von der Objektgesellschaft abzuschließende Mietverträge und der von der Objektgesellschaft zu übernehmende Darlehensverträge. Patente, Lizenzen, weitere Verträge oder neue Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind, bestehen nicht.

Zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung gibt es mit Ausnahme des geplanten Erwerbs der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft keine weiteren Investitionen, noch sind weitere Investitionen geplant.

Die Änderungen zu der Tätigkeit der Emittentin betreffen die Angaben auf der Seite 100 des Verkaufsprospektes.

**§ 9 Abs. 1 VermVerkProspV
(Verwendung der Nettoeinnahmen und Angaben zu den Projekten/ Realisierungsgrad)**

Die Nettoeinnahmen werden für den Erwerb der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft, der Anteile an der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH sowie für die Einstellung in die Liquiditätsreserve genutzt. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt.

Anlageziel und Anlagepolitik der Emittentin ist die zu erwerbende Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft und die bereits getätigte Beteiligung an der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH, die beide (unmittelbar bzw. mittelbar) Eigentümer der Immobilien werden.

Die Nettoeinnahmen reichen konzeptgemäß für die Realisierung der Anlageziele und der Anlagepolitik aus. Daher ist eine Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft nicht vorgesehen. Eine Aufnahme von Zwischenfinanzierungsmitteln auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Die Objektgesellschaft wird Hypothekendarlehen aufnehmen.

Der Realisierungsgrad stellt sich wie folgt dar:

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde der Anteilskaufvertrag über den Erwerb von 94,9 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft unterschrieben. Der Erwerb ist aufschiebend bedingt auf die Erfüllung von vertraglich beschriebenen Voraussetzungen.

Die Immobilien befinden sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch im Bau. Die Kreditverträge für die Hypothekenfinanzierung mit der Bank sind mit der Objektgesellschaft abgeschlossen worden. Die Anteile an der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH sind bereits erworben.

Die Änderungen zur Verwendung der Nettoeinnahmen und die Angaben zu den Projekten bzw. zum Realisierungsgrad betreffen die Angaben auf den Seiten 100 f des Verkaufsprospektes.

**§ 9 Abs. 2 Nr. 1 VermVerkProspV
(Beschreibung der Anlageobjekte)**

Anlageobjekte sind die dinglich noch nicht vollzogene Mehrheitsbeteiligung der Beteiligungsgesellschaft an der Objektgesellschaft sowie die Beteiligung an der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH. Die Änderung der Beschreibung der Anlageobjekte betrifft die Angaben auf der Seite 101 des Verkaufsprospektes.

**§ 9 Abs. 2 Nr. 2 VermVerkProspV
(Dingliche Berechtigungen an den Anlageobjekten)**

Den Gründungsgesellschaftern steht über ihre unmittelbare Beteiligung Eigentum an den Kommanditanteilen zu.

Darüber hinaus standen oder stehen weder der Prospektverantwortlichen, der Treuhänderin, den Gründungsgesellschaftern, den Mitgliedern der Geschäftsführung des Emittenten noch dem Mittelverwendungskontrolleur Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben oder aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten zu.

Die Änderung der dinglichen Berechtigung an den Anlageobjekten betrifft die Angaben auf der Seite 101 des Verkaufsprospektes.

**§ 9 Abs. 2 Nr. 3 VermVerkProspV
(Dingliche Belastungen an den Anlageobjekten)**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der Anlageobjekte. Hinsichtlich der dinglichen Belastungen der noch zu erstellenden Immobilien durch die abgeschlossene Hypothekenfinanzierung wird auf den Abschnitt "4. Finanzierung" auf Seite 43 verwiesen. Die Änderung der dinglichen Belastung an den Anlageobjekten betrifft die Angaben auf der Seite 101 des Verkaufsprospektes.

**§ 9 Abs. 2 Nr. 4 VermVerkProspV
(Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte)**

Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, bestehen nicht. Die Angabe zu den Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte betrifft die Angaben auf der Seite 101 des Verkaufsprospektes.

**§ 9 Abs. 2 Nr. 5 VermVerkProspV
(Behördliche Genehmigungen)**

Behördliche Genehmigungen sind hinsichtlich der Anlageziele und Anlagepolitik nicht erforderlich. Insoweit liegen alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor. Die erforderlichen behördlichen Genehmigungen hinsichtlich des Projektgrundstücks liegen vor. Die Änderungen zu den behördlichen Genehmigungen betreffen die Angaben auf der Seite 101 des Verkaufsprospektes.

**§ 9 Abs. 2 Nr. 6 VermVerkProspV
(Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte)**

Zur Anschaffung des Anlageobjekts – Mehrheitsbeteiligung an der Objekt KG – hat die Emittentin (Beteiligungsgesellschaft) zusammen mit den übrigen Vertragsparteien den Anteilskaufvertrag zum Erwerb der Beteiligung von 94,9 % des Kommanditkapitals der Objektgesellschaft abgeschlossen. Zur Herstellung des Anlageobjekts – Gesellschaftsbeteiligung an der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH – hat die Emittentin mit den Vertragsparteien eine Satzung vereinbart. Die Änderungen hinsichtlich der Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte betreffen die Angaben auf der Seite 101 des Verkaufsprospektes.

**§ 9 Abs. 2 Nr. 7 VermVerkProspV
(Bewertungsgutachten zu den Anlageobjekten)**

Für die Anlageobjekte wurden nach Kenntnis der Anbieterin keine Bewertungsgutachten erstellt. Diese angepasste Angabe betrifft die Angaben auf der Seite 101 des Verkaufsprospektes.

**§ 9 Abs. 2 Nr. 8 VermVerkProspV
(Erbringung von Lieferungen und Leistungen)**

Nicht nur geringfügige Leistungen und Lieferungen durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter der Emittentin, die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, die Treuhänderin, die sonstige Person und deren Geschäftsführer oder die Mittelverwendungskontrolleurin werden nicht erbracht.

Die angepasste Angabe hinsichtlich der Erbringung von Lieferungen und Leistungen betrifft die Angaben auf der Seite 101 des Verkaufsprospektes.

V. Vertragspartner

1. Änderungen im HCI Vorstand und Neuordnung der Geschäftsleitung

Der Finanzvorstand der HCI Capital AG, Herr Dr. Andreas Pres, hat das Unternehmen im Zuge des Auslaufens seines Vorstandsvertrags verlassen, um sich neuen Aufgaben zu widmen. Die Zuständigkeit für das Finanzressort wurde nunmehr von Herrn Dr. Ralf Friedrichs, Vorstandsvorsitzender der HCI Capital AG, übernommen. Zeitgleich wurde der bisherige Geschäftsführer der HCI Treuhand GmbH, Herr Ingo Kuhlmann, zum Generalbevollmächtigten und kaufmännischen Leiter der HCI Capital AG bestellt. Es ist vorgesehen, dass er in Kürze aus der Geschäftsführung der HCI Treuhand GmbH ausscheidet. Zusätzlich wurde Herr Andreas Arndt, zum Generalbevollmächtigten der HCI Capital AG mit dem Zuständigkeitsbereich Vertrieb und Marketing bestellt.

Herr Carsten Kohl und Herr Bernhard Prasnow sind als Geschäftsführer der HCI Hanseatische Capitalberatung für Beteiligungen GmbH (Anbieterin der Vermögensanlage) abberufen. Herr Prasnow hat auf eigenen Wunsch seine Position niedergelegt, um sich einem neuen beruflichen Tätigkeitsfeld zu widmen. Herr Kohl hat im HCI-Konzern eine andere Aufgabe übernommen (siehe unten).

Der Vertriebsleiter und Generalbevollmächtigte der HCI Capital AG, Herr Andreas Arndt, ist als weiterer Geschäftsführer der HCI Hanseatische Capitalberatung für Beteiligungen GmbH bestellt.

Des Weiteren sind die Herren Karl-Heinz Riesenbeck und Carsten Kohl als Geschäftsführer der HCI Treuhand GmbH bestellt. Herr Riesenbeck war seit 2005 Prokurist der HCI Treuhand GmbH. Herr Kohl war seit 2004 als

Vertriebsdirektor der HCI tätig und vertrat seit Mai 2008 die Funktion des Geschäftsführers der HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft mbH. Weiterhin ist es vorgesehen, Herrn Kai Dührkop als weiteren Geschäftsführer der HCI Treuhand GmbH zu bestellen. Herr Dührkop wird im vierten Quartal 2011 von der HSH Nordbank AG zu der HCI Gruppe wechseln.

Ergänzend zum 2. Nachtrag hat nunmehr Herr Johannes van Wezel bei der Hanseatische Immobilien Management GmbH die Geschäftsführung übernommen.

Bei der HCI Wohnimmobilienfonds Verwaltungs GmbH, der HCI Wohnimmobilienfonds SPV GmbH und der HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH ist vorgesehen, Herrn Thorsten Bremer als Geschäftsführer abzu-berufen und Frau Esther Dickhaut zur Geschäftsführerin zu bestellen.

Die sich aus den personellen Veränderungen ergebenden Auswirkungen betreffen die Angaben auf den Seiten 103 ff. des Verkaufsprospektes sowie die Angaben in der als Anlage beigefügten „Verbraucherinformation für den Fernabsatz“.

2. Ergänzung wesentlicher Vertragspartner

Kapitalmäßige und/oder personelle Verflechtungen zwischen den Prospektverantwortlichen und den in diesem Abschnitt aufgeführten Personen bzw. Unternehmen sind im Folgenden dargestellt. Sonstige, das Anlageobjekt, dessen Erwerb, Finanzierung, Nutzung oder Verwertung betreffende wesentliche Vereinbarungen zwischen den nachstehend genannten Parteien bestehen nach Kenntnis der Prospektverantwortlichen nicht. Die Darstellung ergänzt die Angaben in Kapitel „VII. Vertragspartner“ auf den Seiten 103 ff. des Verkaufsprospektes.

Luruper Hof GmbH & Co. KG

Sitz/Geschäftsanschrift	Lange Straße 2, 21614 Buxtehude
Handelsregister	Amtsgericht Tostedt, HRA 201671
Ersteintragung	28.06.2010
Kommanditkapital	10.000 EUR
Gesellschafter	SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH, SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH mit einer Einlage von 9.990 EUR, HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH mit einer Einlage von 10 EUR. Die SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH mit einer Einlage von 9.990 EUR wird ihre Einlage gemäß Anteilskaufvertrag zu 94,9% an die Beteiligungsgesellschaft und zu 5,1% an die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH verkaufen und abtreten. Die Komplementärin, SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.
Persönlich haftende Gesellschafterin/Geschäftsführung	<p>1) Persönlich haftende Geschäftsführerin: SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH, Buxtehude, vertreten durch ihren Geschäftsführer Stefan Heidtmann, Hamburg. Nach Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Emittentin und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH scheidet die SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH aus der Objektgesellschaft aus und die HCI Wohnimmobilienfonds Verwaltungs GmbH tritt als neue persönlich haftende Gesellschafterin ein, vertreten durch ihre Geschäftsführer Thorsten Bremer, Schashagen und Matthias Voss, Hamburg. Es ist vorgesehen, Herrn Thorsten Bremer als Geschäftsführer abzuwählen und Frau Esther Dickhaut zur Geschäftsführerin zu bestellen.</p> <p>2) Geschäftsführende Kommanditistin: SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH, Buxtehude. Nach Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Emittentin und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH scheidet die SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH aus der Objektgesellschaft aus und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH wird neue geschäftsführende Kommanditistin, vertreten durch ihre Geschäftsführer Thorsten Bremer, Schashagen und Matthias Voss, Hamburg. Es ist vorgesehen, Herrn Thorsten Bremer als Geschäftsführer abzuwählen und Frau Esther Dickhaut zur Geschäftsführerin zu bestellen.</p>
Personelle/Kapitalmäßige Verflechtungen	Nach Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Beteiligungsgesellschaft und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH werden die Emittentin, die HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG, und ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die HCI Wohnimmobilienfonds Verwaltungs GmbH, anstatt der SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH und der SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH, Gesellschafter der Objektgesellschaft. Vgl. auch Ausführungen zur SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH und zur SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH in diesem Kapitel sowie zur HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG, HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH und HCI Wohnimmobilienfonds Verwaltungs GmbH im Kapitel „VII. Vertragspartner“ im Verkaufsprospekt.
Funktion	Objektgesellschaft

SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH

Sitz/Geschäftsanschrift	Lange Straße 2, 21614 Buxtehude
Handelsregister	Amtsgericht Tostedt, HRB 120831
Ersteintragung	10.03.1995
Stammkapital	100.000 EUR
Geschäftsführer	Stefan Heidtman, Hamburg
Gesellschafter	Stefan Heidtman, Hamburg, Gerhard Schulenburg, Buxtehude
Personelle/Kapitalmäßige Verflechtungen	Die SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH ist alleinige Gesellschafterin der SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH. Darüber hinaus ist die SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH bis zur Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Beteiligungsgesellschaft und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH Gesellschafterin der Luruper Hof GmbH & Co. KG. Vgl. auch Ausführungen zur SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH in diesem Kapitel.
Funktion	Verkäuferin der Anteile an der Objektgesellschaft, Generalübernehmer

SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz/Geschäftsanschrift	Lange Straße 2, 21614 Buxtehude
Handelsregister	Amtsgericht Tostedt, HRB 201026
Ersteintragung	13.12.2007
Stammkapital	25.000 EUR
Geschäftsführer	Stefan Heidtman, Hamburg
Alleingesellschafter	SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH, Buxtehude
Personelle/Kapitalmäßige Verflechtungen	Die SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH ist bis zur Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Beteiligungsgesellschaft und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH persönlich haftende Gesellschafterin der Objektgesellschaft, Luruper Hof GmbH & Co. KG. Der Geschäftsführer der SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH ist gleichzeitig auch Geschäftsführer und Gesellschafter der SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH. Vgl. auch Ausführungen zur SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH in diesem Kapitel.
Funktion	Persönlich haftende Gesellschafterin der Objektgesellschaft bis zur Übertragung der Anteile von der SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH an die Beteiligungsgesellschaft und die HCI Wohnimmobilienfonds Beteiligungs GmbH.



Hamburg, 15.08.2011

HCI Hanseatische Capitalberatung für Beteiligungen GmbH

EMPFANGSBESTÄTIGUNG:

(Bitte ausfüllen, unterschreiben und an die HCI Treuhand GmbH, Abt. Beitrittsannahme, Burchardstraße 8, 20095 Hamburg, senden)

Vermögensanlage: HCI Wohnkonzept Hamburg

Name: _____

Vorname: _____

Hiermit bestätige ich, dass ich die aufgrund der dargestellten Veränderungen notwendigen Nachträge vom 06.04.2010, vom 03.12.2010 und vom 15.08.2011 erhalten, zur Kenntnis genommen und den Inhalt verstanden habe.

Ort, Datum

X

Unterschrift des Zeichners