

# Übersicht HCI Wohnkonzept Hamburg

## 1. Anleger

Vorname und Nachname

## 2. Gesellschaftsrechtliche Hinweise

Beteiligungsgesellschaft	HCI Wohnimmobilienfonds GmbH & Co. KG
Geschäftsgegenstand	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 (Luruper Hof GmbH & Co. KG) abgeschlossen. Über diese Objektgesellschaft soll die Beteiligungsgesellschaft mittelbar Eigentum an einer bis Ende 2012 zu errichtenden Wohnanlage in Hamburg Lurup erwerben.
Beteiligungsform	Kommanditbeteiligung. Beitritt erfolgt i. d. R. indirekt als Treugeber (Treuhänderin ist im Handelsregister eingetragen). Für die jeweilige direkte Eintragung als Kommanditist ist eine notarielle Vollmacht zur Eintragung in das Handelsregister notwendig. In Zusammenhang mit einer Direkteintragung anfallende Kosten wären vom Anleger zu tragen.
Mindestbeteiligung	<b>Sofortzahlvariante:</b> 10.000 EUR ohne Agio; höhere Beträge müssen durch 1.000 teilbar sein. <b>Ansparvariante:</b> 10.000 EUR zzgl. 5 % Agio bezogen auf die Zeichnungssumme; höhere Beträge müssen durch 5.000 teilbar sein
Einzahlung	<b>Sofortzahlvariante:</b> 100 % jeweils bezogen auf die Zeichnungssumme werden per Überweisung innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Annahmemitteilung der Treuhänderin fällig. <b>Ansparvariante:</b> Die erste Rate von 40 % zzgl. 5 % Agio jeweils bezogen auf die Zeichnungssumme wird per Überweisung innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Annahmemitteilung der Treuhänderin fällig. Der Restbetrag von 60 % der Zeichnungssumme wird über einen Zeitraum von 10 Jahren in monatlichen Raten von jeweils 0,5 % der Zeichnungssumme, zeitgleich beginnend mit der ersten Rate, fällig.
Haftung des Anlegers	Der Anleger haftet als Kommanditist gegenüber den Gläubigern der Beteiligungsgesellschaft bis zur Höhe des Betrages seines in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme (1 EUR pro 100 EUR an Pflichteinlage) Eine vertragliche Nachschusspflicht besteht nicht. Werden die Einlagen jedoch durch Rückzahlungen (insbesondere Auszahlungen) unter die Haftsumme von 1 % der Pflichteinlage gemindert oder werden Entnahmen getätigt, während die Einlage durch Verluste unter den Betrag der Haftsumme gemindert ist, so lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf.
Treuhänderin	HCI Treuhand GmbH, Bremen
Vergütung	Die HCI Hanseatische Capitalberatung für Beteiligungen GmbH wird dem Berater für seine Vermittlung von Anlegern der Sofortzahlvariante eine Gebühr in Höhe von max. % der Nominalbeteiligung und der Ansparvariante von max. % zahlen. Darüber hinaus steht dem Vermittler das Agio der Ansparvariante zu.
Mittelverwendungskontrolle	Erfolgt durch die qualifizierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RTC Revision Treuhand Consulting GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft.
Anlagedauer	Die Laufzeit des Beteiligungsangebotes ist mit ca. 16 Jahren veranschlagt.
Möglichkeit der Kündigung	Eine erstmalige Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist zum 31.12.2025 möglich.
Möglichkeit der freihändigen Veräußerung	Für den Handel der Anteile existiert keine gesetzlich vorgeschriebene Handelsplattform. Der Verkauf ist nur eingeschränkt möglich.

## 3. Wirtschaftliche und steuerrechtliche Hinweise (siehe auch Seiten 91 ff. des Verkaufsprospektes und Seite 11. des 3. Nachtrags)

Kalkulierte Auszahlung	Eine Auszahlung soll erstmalig prognosegemäß im Jahre 2022 von 6 % p. a. vor Steuern erfolgen. Geplant sind rund 216 % Gesamtmittelrückfluss vor Steuern und unter Berücksichtigung des Veräußerungserlöses (inkl. zeitanteiligen Frühzeichnerbonus von 4 % p. a. der mit der ersten Auszahlung im Jahr 2022 ausgezahlt wird).
Einkunftsart	Die Anleger erzielen aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
Persönliche Steuererklärung	Die steuerlichen Ergebnisse sind in der persönlichen Steuererklärung des Anlegers zu berücksichtigen.

## 4. Anlageobjekt

Immobilie	Mit der SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH („Verkäuferin“) wurde der Erwerb von Anteilen an der Luruper Hof GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“) vereinbart, die Eigentümer einer neu zu errichtenden Wohnanlage mit zwei voneinander unabhängigen Gebäuden ist. Diese befinden sich in der Luruper Hauptstraße 166 -168 und dem Jan-Külper-Weg 7 (gemeinsam „Luruper Hauptstraße 166 -168“). 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 Wohnungseinheiten als KfW-Effizienzhaus 70 gebaut.
Objektgröße	44 Wohneinheiten, verteilt auf zwei unabhängige Gebäude, mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3.446 Quadratmetern und 26 Tiefgaragenstellplätzen auf rund 2.029 Quadratmetern Gesamtgrundstücksfläche.
Immobilienlage	Hamburger Stadtteil Lurup, Bezirk Altona
Errichtung durch	SG Bau- und Immobilienvertriebs GmbH
Fertigstellung	Geplant für Ende Oktober 2012

Stand: 15. August 2011

**5. Wichtige Risiken der Beteiligung (Auszug)** (siehe auch Seiten 15 ff. des Verkaufsprospektes und Seite 11 ff. des 3. Nachtrags)

Hinweis	Dieser Abschnitt stellt lediglich einen Auszug aus der vollständigen Darstellung der Risikohinweise im Zusammenhang mit der Vermögensanlage dar. Die vollständige Darstellung der Risikohinweise befindet sich in Kapitel „II. Risiken“ des Verkaufsprospektes sowie in Kapitel „II. Ergänzung der wesentlichen Risiken der Vermögensanlage“ des 3. Nachtrages.
Totalverlustrisiko	Bei dieser Vermögensanlage handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung, die mit wirtschaftlichen Risiken verbunden ist. Dieses Beteiligungsangebot ist damit nur für Anleger geeignet, die Teile ihres Vermögens langfristig in eine unternehmerische Anlageform investieren möchten, keine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer bereits heute feststehenden Rückzahlung des eingezahlten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt wünschen sowie einen möglichen Totalverlust in Kauf nehmen können. 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 können 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.
Risiken in Zusammenhang mit einer 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. Die Darlehen sind dann ab Auszahlung mit 5 % p.a. bezogen auf den jeweils valutierenden Betrag über den jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Abweichend von der Prognose entfällt der Tilgungsausschuss der KfW in Höhe von 5 % bezogen auf den Darlehensbetrag der KfW, wenn z.B. die Wohnanlage den Passivhaustandard nicht erreicht. Die WK-Hamburg hat Tilgungsaussetzungen zugestimmt, sofern der Kapitalstand im Zeitpunkt der Tilgungsaussetzung durch vorherige durch Sonder tilgungen 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.
Zusatzkostenrisiko	Die Wirtschaftlichkeitsrechnung der Objektgesellschaften und damit der Beteiligungsgesellschaft beinhaltet kalkulierte Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung der (direkt oder indirekt) zu erwerbenden Immobilien sowie Betriebskosten, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es besteht das Risiko, dass die kalkulierten Ansätze überschritten werden und dadurch Ertragseinbußen der Immobilien bis hin zu Vermögensverlusten entstehen.
Platzierungsrisiko	Eine Platzierungsgarantie besteht nicht. Sollte nur ein geringeres als das geplante Zielemissionskapital eingeworben werden können, so würde sich der Anteil derjenigen Kosten, die unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Emissionskapitals anfallen (Fixkosten), bezogen auf das Eigenkapital des Fonds, verhältnismäßig höher auswirken, was zu einer Verschlechterung des Ergebnisses der Emittentin und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen kann.
Mieteinnahmen-/Mietausfallrisiko	Mietmindereinnahmen bzw. Mietausfälle über die Annahmen im Verkaufsprospekt hinaus können zur Folge haben, dass die tatsächliche Ertragsentwicklung hinter den in der Prognoseberechnung kalkulierten Ergebnissen zurückbleibt und damit zu einer Reduzierung bzw. einem Ausfall der prospektierten Auszahlungen führt, bis hin zur Notwendigkeit einer weiteren Aufnahme von Fremdmitteln zur Deckung von Finanzierungslücken. Eine Insolvenz der Objektgesellschaft könnte zu einer Darlehenskündigung führen und damit zu einer Gefährdung der gesamten Vermögensanlage.
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. 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). 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.

Veräußerungsrisiko	Der Verkaufszeitpunkt ist letztlich abhängig von den Marktbedingungen des Hamburger Immobilienmarktes. Entsprechend kann der erzielbare Verkaufspreis nicht vorhergesagt werden. Der tatsächliche Verkaufspreis der Immobilien bzw. der Anteile an den Objektgesellschaften hängt von der Marktlage ab, d. h. neben zyklischen Schwankungen des Immobilienmarkts insbesondere von der Entwicklung des Flächenangebots, sowie den Merkmalen des einzelnen Objekts. Es kann dazu kommen, dass die Marktbedingungen sich unerwartet negativ entwickeln und dass sich damit auch der Wert der (direkt oder indirekt) von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Immobilien bzw. Immobilienprojekte nicht erwartungsgemäß entwickeln. Es können erhebliche Wertrückgänge bis hin zum Totalverlust auftreten. Dies gilt insbesondere, wenn im Zusammenhang mit einer Veräußerung erhebliche Umgestaltungen einer Immobilie erforderlich werden (sog. Revitalisierungskosten).
Steuerliche Änderungen	Die steuerlichen Ausführungen in diesem Prospekt basieren auf den derzeit in Deutschland geltenden Gesetzen, dem aktuellen Stand der Rechtsprechung sowie den Verlautbarungen der Finanzverwaltung. Es besteht das Risiko, dass sich die Gesetzgebung oder die Rechtsprechung in der Zukunft ändern und damit die steuerliche Behandlung einer Beteiligung an der Vermögensanlage von der Darstellung im Verkaufsprospekt abweichen kann.
Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen	Die rechtlichen Ausführungen in diesem Prospekt basieren auf den derzeit in Deutschland geltenden Gesetzen und Bestimmungen. Es besteht das Risiko, dass Änderungen der Gesetzgebung und / oder der Rechtsprechung negative Auswirkungen auf die rechtliche Beurteilung der Beteiligungsgesellschaft bzw. der an ihr beteiligten Anleger und damit auch auf die Vermögensanlage haben können.

**Wichtiger Hinweis:**

Diese Übersicht stellt kein Angebot, keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots, keine Beratung zur Investition von Kapital oder irgendeine andere dahingehende Aufforderung oder eine Rechts- bzw. Steuerberatung dar. Die Darstellung dient lediglich der Vereinfachung. Jegliches Investment in die Beteiligungsgesellschaften erfolgt ausschließlich aufgrund des Verkaufsprospektes, in dem alle wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben sind (der „Prospekt“), der Beitrittserklärung, der Gesellschaftsverträge der Beteiligungsgesellschaft, des Treuhandvertrages sowie aller weiteren notwendigen Dokumente.

Diese Darstellung enthält, beschreibt oder identifiziert nicht alle relevanten Informationen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit dieser Informationen. Dementsprechend ist diese Darstellung nur im Zusammenhang mit dem Prospekt, der Beitrittserklärung, des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft, des Treuhandvertrages sowie der übrigen Informationen zu lesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich die in dieser Übersicht enthaltenen Informationen auf das Erstellungsdatum beziehen. Diese Informationen können Änderungen unterliegen. Angegebene kalkulierte Werte stellen lediglich Prognosen dar, die auf Erfahrungswerten aus der Vergangenheit basieren. Die tatsächlich eintretenden Werte können hiervon positiv wie negativ abweichen.

Vor jeder Investitionsentscheidung wird dem potentiellen Investor empfohlen, die Angaben im Prospekt und in der Beitrittserklärung sowie die sonstigen Informationen, ggf. unter Hinzuziehung des persönlichen Rechts-/Steuerberaters, sorgfältig zu prüfen.

Datum	Unterschrift des Beraters	Unterschrift des/der Zeichner(s)