Angabenvorbehalt & Prospektverantwortung

(Auszug; Eine ausführliche Zusammenstellung der weiteren Anhaben und wesentlichen Risiken der Vermögensanlage sowie zu rechtlichen und steuerlichen Verhältnissen liegt dem Prospekt bei und kann jederzeit beim Prospektherausgeber angefordert werden.)

Dieses Prospekt, das die Grundlage für das Angebot bildet, enthält nach gegenwärtigem Kenntnisstand alle aus der Sicht des Prospektherausgebers für die Kaufentscheidung wesentlichen Informationen. Diese wurden von der Wohnen in Prora Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig zusammengestellt. Sie entsprechen dem Wissensstand zum Zeitpunkt der Konzeptionserstellung (Sommer 2013). Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen jedoch unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung bzw. der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Die im Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.
Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Unsere Kaufinteressenten erhalten im Rahmen des Kaufangebotes verschiedene Vertragsmuster bzw. Verträge (Grundlagenurkunde, Teilungserklärung, WEG-Verwaltervertrag, Kaufvertragsentwurf).

Bei der Prospektdarstellung sowie der Informationsauswahl hat sich der Prospektherausgeber an den Grundsätzen ordnungsgemäßer Durchführung von Prospektprüfungen der vom Institut der Wirtschaftsprüfer aufgestellten „Mindestanforderungen an den Inhalt von Prospekten zu Angeboten über Kapitalanlagen“, orientiert, damit der Interessent in den Stand versetzt wird, auf der Grundlage seiner individuellen Situation eine qualifizierte Anlageentscheidung zu treffen.

Trotz der Bemühungen des Prospektherausgebers, vollständige und objektive Informationen auszuwählen und im Rahmen des Angebotes zu vermitteln, ist es nicht ausgeschlossen, dass in Anbetracht des breiten Anlegerkreises, an den sich dieses Angebot wendet sowie aufgrund des unterschiedlichen Informationsstandes des angesprochenen Anlegerkreises, der eine oder andere Kaufinteressent weitere Informationen wünscht, die von ihm subjektiv als wesentlich für seine Kaufentscheidung angesehen werden.
Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten kann nicht übernommen werden.
Soweit der Kaufinteressent weitere Informationen wünscht, kann er aufgrund seiner eigenen Informations- und Prüfungspflicht, ggf. unter Heranziehung eines rechtlichen, steuerlichen oder technischen Beraters, diese Unterlagen beim Prospektherausgeber anfordern.

Aufgrund der Vielzahl der technischen Informationen sowie zur Erhaltung der Transparenz und Übersichtlichkeit ist es uns nicht möglich, alle Pläne im Prospekt abzudrucken. Es wurde hier eine Auswahl getroffen, die nach Ansicht des Prospektherausgebers alle wesentlichen Informationen enthält. Damit der Kaufinteressent seiner Informations- und Prüfungspflicht nachkommen kann, sind die leistungsstarken Partner bereit, dem Kaufinteressenten weitere Informationen und Unterlagen, die von diesem als wichtig für seine Kaufentscheidung angesehen werden, auf Anfrage zur Verfügung zu stellen bzw. einsehen zu lassen.

Die Investition in eine Immobilie beinhaltet eine Vielzahl von Überlegungen, Entscheidungen und/oder Auswirkungen. Von daher ist nicht auszuschließen, dass der einzelne Kaufinteressent bzw. dessen Berater zu Sachverhalten ergänzende Fragen hat, die durch das vorstehende Prospektmaterial nicht beantwortet werden. Der Prospektherausgeber steht für die Beantwortung dieser Fragen gerne zur Verfügung.
Für die von Vertriebspartnern evtl. übermittelten zusätzlichen Berechnungen o.ä. bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen kann vom Prospektherausgeber keine Verantwortung übernommen werden, da diese vom Prospektherausgeber nicht geprüft wurden bzw. diesem i. d. R. auch nicht bekannt sind. Der Prospektherausgeber überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

Der Prospekt wurde im November 2013 erstellt und herausgegeben.

Chancen & Risiken

Die Vergangenheit zeigt, dass solide Immobilien – wie kaum eine andere Anlagealternative – die Kriterien für einen Vermögensaufbau durch Sicherheit und langfristigen Wertzuwachs erfüllen. Eine Investition in Immobilien bedeutet für jeden Anleger neben Chancen auch Risiken und Pflichten, die er mit dem Erwerb einer Wohneinheit übernimmt.

Sie beabsichtigen, eine – eventuell fremd finanzierte - Immobilie zu erwerben. Im folgenden wollen wir Ihnen auszugsweise die Chancen und Risiken dieser Immobilieninvestition vorstellen und Ihnen einen kleinen Überblick geben.

Chancen

1. Mit einer Immobilie erwerben Sie einen realen **materiellen Wertzuwachs** Ihres Vermögens. Wer rechtzeitig in qualitativ hochwertige Immobilien in begehrter Lage investiert, kann langfristig gute Gewinne erzielen.
2. Wesentlich für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, modern und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung sowie eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, die eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die **optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen** bieten.
3. Die Bundesrepublik befindet sich derzeit am Beginn eines Prozesses, an dessen Ende von den heutigen Rentenversprechungen für zukünftige Rentnergenerationen wahrscheinlich wenig übrig bleiben wird. Die Bedeutung der Immobilie – ob als selbst genutztes Zuhause oder Kapitalanlage – wird hierdurch Gewicht gewinnen. Ein **langfristiger Wertzuwachs** ist voraussichtlich insoweit zu erwarten.
4. Eine Immobilie in Strandlage einer gut erschlossenen Urlaubsregion bietet nach den Erfahrungen seit Jahrzehnten eine gute **Inflationssicherung**. Die Nachfrage nach Urlaub und Wohnraum in den Urlaubsgebieten mit entsprechender Infrastruktur, steigende Grundstückspreise an den Küsten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlage für Wertsteigerungen sein. Davon profitiert vor allem der Immobiliensuchende: Wer rechtzeitig in qualitativ hochwertige Immobilien in begehrter Lage investiert, kann langfristig gute Gewinne erzielen.
5. Steuerliche Aspekte:

   Durch den Erwerb einer fremd genutzten Immobilie werden bei Vermietung der Wohneinheiten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition führen in der Regel zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors. Diese geht voraussichtlich mit der Senkung der Steuerschuld einher.

   Denkmal-AfA

   Die hier angebotenen Objekte in Prora stehen unter Denkmalschutz: Die Denkmalabschreibung (auch Denkmal-AfA) ist im Deutschen Einkommensteuergesetz geregelt. Erwerber, die die Immobilie zur Kapitalanlage kaufen, aber auch Anleger, die eine Immobilie selbst nutzen möchten, können voraussichtlich diese Steuervorteile in Anspruch nehmen. Im Grunde kann diese Abschreibung jeder nutzen, der in der Bundesrepublik Deutschland Steuern zahlt.

   Die Höhe des jeweiligen Steuervorteils hängt vor allem davon ab, wie hoch die vom Landesdenkmalamt anerkannten begünstigten Sanierungskosten am Gebäude im Vergleich zum Gesamtkaufpreis sind.

   Denkmal-AfA für Kapitalanleger: Dauer und Höhe der Abschreibung sind in § 7i EStG „Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen“ geregelt. Es können bis zu 100 % der begünstigten Sanierungskosten über 12 Jahre abgeschrieben werden.

   Denkmal-AfA für Eigennutzer: Dauer und Höhe der Abschreibung sind in § 10f EStG „Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen“ geregelt. Es können bis zu 90 % der begünstigten Sanierungskosten über 10 Jahre abgeschrieben werden.

   Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibung ist, dass mit den durchzuführenden Sanierungsarbeiten erst nach Abschluss des Kaufvertrages begonnen wird. Die Anschaffungskosten des Anteils am Grund und Boden unterliegen keiner Abschreibung.

   Der Bauträger hat seine Sanierungspläne stets mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Somit haben Anleger eine gewisse Sicherheit bei der Kalkulation für die zu erwartende Denkmalabschreibung.

   Die endgültige Bescheinigung zur Geltendmachung steuerlicher Vorteile gem. §§ 7i, 10f, 11b EStG kann erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ausgestellt werden. Die endgültige Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerliche Voraussetzungen.

Bezogen auf das jeweilige Investitionsvorhaben können hier Angehörige der steuerberatenden Berufe genaue Auskünfte über die ergebnis- und liquiditätswirksamen Auswirkungen erteilen.

6. **Altersvorsorge:** Immobilien eignen sich hervorragend zur Bildung einer privaten Altersvorsorge. Die regelmäßige Immobilienrente kann ein planbares zusätzliches Einkommen im Rentenalter darstellen. Auch kann eine Eigentumswohnung im Rentenalter sehr gut als eigener Wohnraum genutzt werden. Die Kosten für Miete können gespart werden.

Risiken

1. **Langfristigkeit:** Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch aus steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden. Selbstverständlich ist ein Weiterverkauf der von Ihnen erworbenen Immobilie jederzeit möglich. Dabei sind die Bedingungen des Wiederverkaufes von den jeweiligen aktuellen Gegebenheiten des Immobilienmarktes abhängig. Bitte beachten Sie, dass seitens des Verkäufers Ihrer Immobilie keinerlei Rahmenverpflichtung bzw. –garantie besteht. Bei einer verkürzten Haltedauer der Immobilie kann es zu einer deutlichen Absenkung des erzielbaren Kaufpreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten, etc.) kommen.
2. **Werthaltigkeit:** Auch wenn in der Vergangenheit Immobilien in Deutschland regelmäßig Wertzuwachs erhalten haben, der teilweise erheblich über der allgemeinen Preissteigerungsrate lag, unterliegt der Immobilienmarkt doch ständigen, teilweise überraschenden Schwankungen, die u. a. auch stark von den Konjunkturzyklen beeinflusst werden. Es ist daher möglich, dass der Eigentümer bei Verkauf zu einem bestimmten Zeitpunkt einen Verlust erleiden kann.
3. **Konzept und Nutzung:** Eine Eigentumswohnung eignet sich grundsätzlich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung, wobei die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung zu beachten sind. Ein Rentabilitätsvergleich der vermieteten Eigentumswohnung mit alternativen Kapitalanlagen führt häufig zu dem Ergebnis, dass eine nicht ausreichend lange Haltedauer durch einen noch nicht erzielbaren Verkaufspreis im Verhältnis zur investierten Gesamtsumme zu einer deutlichen Senkung der Rendite bis hin zu einem negativen Ergebnis führen kann. Eine fremd vermietete Immobilie ist deshalb als so genannte Generationsinvestition ein vor allem langfristig zu betrachtendes Engagement, weil im gesamten Kaufpreis der Immobilie auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, die bei einem Weiterverkauf neben der erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie den Notargebühren usw. unter Umständen nicht realisiert werden können bzw. wieder anfielen, dadurch den Verkaufspreis und somit die Gesamtrentabilität schmälern.
4. **Instandsetzung, Wohngeld und Vermietbarkeit:** Aus der Vergangenheit können Miet- und Preissteigerungen für Immobilien nicht garantiert bzw. abgeleitet werden. Die Wirtschaftlichkeit wird durch eine Finanzierung des Kaufpreises mit geringem bzw. fehlendem Eigenkapital, durch eventuelle Zwangsversteigerung, Wohngelderhöhung, möglichem Leerstand der Wohnung und dergleichen unter Umständen negativ beeinträchtigt. Ein geringes Risiko liegt in einer erschwerten Vermietbarkeit der Wohnung/Immobilie bzw. einer eventuellen Zahlungsunfähigkeit der Mieter oder eines Mietgarantiegebers. Als Eigentümer haben Sie zudem die Verpflichtung, Wohngeld zu zahlen. Reichen für anstehende Reparaturen am Gemeinschaftseigentum die im Wohngeld enthaltenen Vorauszahlungen für laufende Instandsetzungen und die Rücklagen nicht aus, so kann die Eigentümergemeinschaft unter Umständen auch gegen den Willen des Erwerbers mit einer entsprechenden Mehrheit eine Sonderumlage beschließen und durchsetzen.
5. **Steuerliche Aspekte:** Der Wiederverkauf einer erworbenen Immobilie kann erst nach Ablauf von zehn Jahren steuerneutral erfolgen, da vorher Veräußerungsgewinne zu versteuern sind. Es entsteht insoweit ein finanzieller Nachteil, wenn die Immobilie vor Ablauf der zehnjährigen Haltefrist veräußert wird. Darüber hinaus können Aussagen über steuerliche Auswirkungen lediglich Prognosen und nicht garantiert sein, da es zu Änderungen in der persönlichen Einkommenssituation des Erwerbers kommen kann und deshalb die steuerliche Bemessungsgrundlage und Abschreibungs-sätze zukünftig variieren können. Darüber hinaus fällt beim Erwerb der Immobilie die Grunderwerbsteuer an. Maßstab für die Grunderwerbsteuer ist der gesamte Wert der erworbenen Immobilie, insbesondere der Kaufpreis für das zu erwerbende Sondereigentum. Unter Umständen können auch Nebenkosten, Kaufpreisüberschreitungen für Sondereinbauten, aber auch Baukosten der Grunderwerbsteuer unterworfen sein. Darüber hinaus ist nach dem Erwerb der Immobilie eine jährliche Grundsteuer zu zahlen. Die Höhe der Grundsteuer ist von dem für die Immobilie festgestellten Einheitswert abhängig. Für alle

betroffenen Steuerarten können sich die Rahmenbedingungen, insbesondere die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung und die Steuersätze in Zukunft ändern.

6. **Kein Risikoausschluss:** Beim Erwerb einer Immobilie ist zu beachten, dass für die Zukunft nicht sämtliche Risiken ausgeschlossen werden können. Darunter fallen mögliche Veränderungen der Einkommenssituation, Mietausfälle oder unvorhergesehene Reparaturen, unvorhersehbare Ereignisse und Schicksalsschläge. Der Erwerber kauft keine fertige Immobilie, sondern neben der Altbausubstanz und dem anteiligen Grund und Boden den Anspruch auf eine umfassende Sanierung.
7. **Finanzierung:** Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Erwerber neben dem Kaufpreis üblicher Weise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie gegebenenfalls entstehende Zwischenfinanzierungskosten (für die Zeit der ersten Ratenzahlung ab Erwerb/ Baubeginn bis hin zur Vermietung) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzuberechnen sind. Bei der Entscheidung zur Investition sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (z. B. Alter, Finanzierungs-dauer, Einnahmesicherheit, usw.) zu berücksichtigen. Wenn der Erwerber den Erwerb seiner Immobilie durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechten Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Eigentumswohnung/ Immobilie. Darüber hinaus ist bei Finanzierung durch Dritte (Banken usw.) zu berücksichtigen, dass die Konditionen, wie Zins und Tilgung, zeitlich befristet sind und die Immobilie in der Zukunft deswegen gegebenenfalls nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung muss der Erwerber sich gegebenenfalls um eine Anschlussfinanzierung mit Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrichtung neuer Bankbearbeitungsgebühren kümmern. Zu beachten ist, dass bei einer Anschlussfinanzierung der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verbesserung oder Verschlechterung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Die Finanzierung der erworbenen Immobilie ist Gegenstand eines eigenen Vertragsverhältnisses mit der Bank. Bitte beachten Sie ebenfalls, dass bei einem vorzeitigen Weiterverkauf der Immobilie innerhalb der Zinsfestschreibungszeit möglicherweise eine außerplanmäßige Rückführung des Darlehens an die finanzierende Bank erfolgt. Hierbei können weitere Kosten im Rahmen einer Vorfälligkeitsentschädigung entstehen, da Kreditinstitute grundsätzlich nicht verpflichtet sind, grundpfandrechtlich besicherte Darlehen vor Ablauf der Zinsfestschreibungszeit zurückzunehmen. Bitte erfragen Sie gegebenenfalls die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung bei Ihrer finanzierenden Bank.

Kumulation von Chancen und Risiken: Die vorliegenden Angaben beschreiben auszugsweise sowohl die Chancen als auch die damit verbundenen Risiken. Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichem Vermögensverlust des Investors führen. Da die vorstehenden Erläuterungen einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreiben, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für Ihre Anlageentscheidung bzw. Ihre Risikoabwägung gegebenenfalls von Bedeutung sind oder sein werden. **Da Ihre individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten zwangsläufig im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (beispielsweise Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.**