

Pluswertfonds 147

Hahn SB-Warenhaus Erfstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG

Konzipiert für § 6 b, c EStG-Rücklagen

# SB-Warenhaus Erfstadt

# 147

## Hahn Gruppe – Worauf unsere Anleger setzen

### Unsere Erfahrung

Wir konzipieren und managen seit mehr als 25 Jahren geschlossene Immobilienfonds.

### Unsere Kompetenz

Wir sind Marktführer im Bereich großflächiger Einzelhandel mit insgesamt über 1,3 Mio. m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Die Hahn Gruppe ist auch exklusiver Partner der MEAG (Tochter der Münchner Rück) bei Einzelhandels-Spezialfonds. Die MEAG ist mit ihren Wertpapier- und Immobilienanlagen einer der größten Vermögensverwalter für private und institutionelle Investoren in Europa.

### Unsere Philosophie

Wir investieren in die Immobilienart, die nicht beliebig vermehrbare ist.

### Unsere Leistungsbilanz

Als Initiator geschlossener Immobilienfonds haben wir bislang 151 geschlossene Immobilienfonds aufgelegt und können eine positive Leistungsbilanz vorweisen. Es gibt keinen Initiator, der eine vergleichbare Zahl von Fonds mit deutschen Objekten aufgelegt hat und über eine gleich gute oder bessere Leistungsbilanz verfügt.

### Unsere Mieter

Die Mieter unserer Fondsimmobilien sind in der Regel große und bonitätsstarke Betreiber von SB-Warenhäusern, Fach-, Verbraucher- und Baumärkten sowie Einkaufszentren.

### Unsere Anleger

Bisher haben sich über 2.700 Anleger an den Fonds der Hahn Gruppe beteiligt. Ein Großteil von ihnen hat mehrfach gezeichnet. Das gesamte bislang realisierte Investitionsvolumen der Hahn Gruppe beträgt über 2 Mrd. Euro.

### Unser Engagement

Die Hahn Gruppe ist der unabhängige Immobilienmanager und Co-Investor im Marktsegment der deutschen Einzelhandelsimmobilien. Die Kernkompetenzen liegen im Erwerb, der Vermittlung, der Vermietung, der Restrukturierung und der ganzheitlichen Verwaltung großflächiger Einzelhandelsimmobilien über deren gesamten Lebenszyklus. Im Oktober 2006 platzierte die Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage zwei Millionen Aktien bei institutionellen und privaten Investoren und ist nach erfolgtem Börsengang an allen deutschen Wertpapierbörsen gelistet.

## Hahn-Immobilien – Vor Konkurrenz gut geschützt

Flächen für großflächigen Einzelhandel sind durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) streng reglementiert. Außerhalb innerstädtischer Kerngebiete dürfen sie nur in ausgewiesenen „Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ angesiedelt werden. Von der BauNVO betroffen sind alle Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.

Die BauNVO ermöglicht es Städten und Gemeinden, den Gesamtumfang der Verkaufsfläche einzuschränken und das Warensortiment festzulegen. Neue Flächen werden nur ausgewiesen, wenn die Kommunen einen Bedarf dafür sehen. Daher ist einmal ange-

siedelter großflächiger Einzelhandel praktisch vor weiterer Konkurrenz geschützt.

Die Hahn Gruppe investiert ausschließlich in Immobilien, die durch die Baunutzungsverordnung geschützt sind. Der Vorteil: Das Mietausfallrisiko ist vergleichsweise gering. Denn ein Mieter, der seinen Standort in einem Sondergebiet aufgibt, vollzieht praktisch einen Rückzug vom Markt dieser Region. Die Folge: Die von der Hahn Gruppe verwalteten Flächen weisen eine Vermietungsquote von rund 97 Prozent aus. Zudem sind die Unternehmen in der Regel bereit, langlaufende Mietverträge von 10 Jahren oder mehr abzuschließen.

### In der Regel problemlose Genehmigung für:

| Nutzungsart                  | Größe in m <sup>2</sup>                       |
|------------------------------|---|
| Lebensmittel-SB-Markt        | ca. 200 – 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche   |
| Supermarkt                   | ca. 400 – 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche   |
| Lebensmittel-Discountermarkt | meist unter 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche |

### In der Regel aufwändiges Genehmigungsverfahren nach BauNVO für:

| Nutzungsart           | Größe in m <sup>2</sup>                       |
|-----------------------|---|
| Kleinverbrauchermarkt | ca. 800 – 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche |
| Verbrauchermarkt      | ab ca. 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche    |
| SB-Warenhaus          | ab ca. 4.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche    |

## Das Beteiligungsangebot – Vollständig und langfristig vermietetes SB-Warenhaus

Bei dem Beteiligungsobjekt des PWF 147 handelt es sich um ein im Jahr 1994 fertig gestelltes SB-Warenhaus in Erfstadt, Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich am südwestlichen Ortsrand des mit rd. 13.000 Einwohnern bevölkerungsstärksten Stadtteils Liblar. Die Stadt Erfstadt hat insgesamt rund 51.000 Einwohner. Der Standort weist einen starken Bezug zu den Wohngebieten des Stadtteils sowie zu weiteren Frequenz erzeugenden Einrichtungen auf, wobei insbesondere auf das direkt angeschlossene Erfstadt-Center, einen in unmittelbarer Nähe gelegenen Baumarkt und das benachbarte Rathaus zu verweisen ist.

Das Objekt ist über die Gustav-Heinemann-Straße an die K 44 angebunden, die wiederum zur Bundesstraße 265 und zur A 61 führt. Insofern ist der Standort sowohl aus dem Stadtgebiet als auch aus der Region hervorragend zu erreichen.

Auf dem Grundstück mit einer Größe von 19.369 m<sup>2</sup> bieten sich für den Kunden sehr gute Parkplatzmöglichkeiten mit insgesamt ca. 650 Stellplätzen an. Über eine nahe gelegene Bushaltestelle ist der Standort zudem an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Das Beteiligungsobjekt mit einer Gesamtmietfläche von etwa 12.850 m<sup>2</sup> ist vollständig und langfristig an die Metro-Tochter real,- vermietet. Bei dem SB-Warenhaus handelt es sich hier um den mit Abstand größten Lebensmittelanbieter in Erfstadt und dem näheren Umland.



## Bonitätsstarke Mieterin – Lang laufender Mietvertrag



Die real,- SB-Warenhaus GmbH ist ein Unternehmen der METRO Group. Der Markenname real,- steht für ein umfangreiches Angebot an Marken- und Eigenmarkenprodukten, eine hohe Frischekompetenz und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. In großflächigen SB-Warenhäusern findet der Kunde schnell und unkompliziert alle Produkte des täglichen Bedarfs, von Lebensmitteln über Elektrogeräte bis hin zu Bekleidung. Die real,- SB-Warenhäuser sind gut erreichbar, großflächig und klar gegliedert.

Unter dem Dach der real,- SB-Warenhaus GmbH führt das Unternehmen rund 350 SB-Warenhäuser in ganz Deutschland und der-

zeit rund 90 weitere in Polen, Russland, Rumänien und der Türkei. real,- erzielte im Jahr 2007 mit 45.000 Mitarbeitern in drei Ländern einen Netto-Umsatz von 11 Milliarden Euro.

Das Markenprofil von real,- ist deutlich auf junge Familien mit Kindern und die Generation 50plus ausgerichtet. Den Anspruch auf Marktführerschaft hat real,- mit der Integration der deutschen SB-Warenhäuser von Wal-Mart im ersten Halbjahr 2007 bekräftigt. Mit gezielten Neueröffnungen im In- und Ausland und der konzeptionellen Neuausrichtung bereits bestehender Märkte nutzt das Unternehmen Marktchancen und verbessert seine Wettbewerbsposition.

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Mietfläche          | 12.850 m <sup>2</sup> |
| Vertragslaufzeit    | 31.07.2019            |
| Verlängerungsoption | 1 x 5 Jahre           |



## Erftstadt – Dynamische Wirtschaftsregion mit guten Perspektiven

Die Stadt Erftstadt liegt im Rhein-Erft-Kreis rd. 20 km südwestlich des Oberzentrums Köln und rd. 35 km nordwestlich von Bonn und gilt angesichts dieser Lage als bevorzugter Wohnstandort. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Kerpen, Brühl, Hürth und Frechen. Erftstadt ist eine junge Stadt, die 1969 im Rahmen einer kommunalen Neugliederung gebildet wurde. Als Namensgeberin diente die Erft.

International bekannt geworden ist Erftstadt durch das Gymnicher Schloss, das der Bundesregierung von 1971 bis 1990 als Gästehaus diente und zahlreiche Persönlichkeiten beherbergte. Die Vorzüge der Landschaft und die sehr gute städtische Infrastruktur bestimmen die Wohnqualität in allen Stadtteilen, die jeweils mit ihrem kleinstädtischen oder dörflichen Flair bezaubern. Nach wie vor zieht es viele Menschen aus den Großstädten der Rheinschiene nach Erftstadt.

Eingebettet in den Rhein-Erft-Kreis liegt Erftstadt in einer Region, die über 450.000 Einwohner zählt. Im Scheitelpunkt der Städte Köln – Bonn – Aachen – Düsseldorf zeichnet sich der Rhein-Erft-Kreis durch eine optimale Verkehrserschließung und eine exzellente Infrastruktur aus. Die wirtschaftliche Struktur Erftstadts ist durch zahlreiche mittelständische Unternehmen geprägt. Der breite Branchenmix stärkt den Standort. Die guten Verkehrsanbindungen an die A1, A61 sowie A553 und die Bundesstraße 265 nach Köln tragen mit zum Erfolg als Wirtschaftsstandort bei.

Am südlichen Ortsrand des Stadtteils Lechenich entsteht ein neues ca. 35 Hektar großes Gewerbegebiet – der „WirtschaftsPark Erftstadt“. Der Standort soll sich durch eine hohe städtebauliche Qualität sowie eine attraktive Architektur von bestehenden Gewerbegebieten abheben.



## Liquidität gewinnen – Stille Reserven übertragen nach § 6 b EStG

Werden Grundstücke oder Gebäude veräußert, die inländisches Betriebsvermögen sind, kommt es sehr häufig zur Aufdeckung erheblicher stiller Reserven. Dementsprechend fallen Steuern an, wodurch ein Großteil des Verkaufserlöses verloren geht.

Um dies zu vermeiden und um Investitionsanreize zu geben, hat der Gesetzgeber im § 6 b EStG eine Reihe von Veräußerungstatbeständen begünstigt, bei denen er erlaubt, den anfallenden Gewinn auf ein anderes Wirtschaftsgut zu übertragen oder vorübergehend in eine Rücklage zu stellen. Die Steuerlast kann hierdurch zum Veräußerungszeitpunkt vermieden bzw. beträchtlich reduziert werden. Investitionen in gewerbliche Beteiligungen ermöglichen es, die Steu-

erlast erheblich zu verringern, dadurch Liquidität zu gewinnen und sich zudem an einem interessanten Fondsprojekt zu beteiligen.

Durch eine Beteiligung an der Hahn SB-Warenhaus Erfstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG kann eine entsprechende § 6 b-Rücklage übertragen werden.

**In einer Musterberechnung (mit einem vorausgesetzten Steuersatz von 42 % und im unterstellten Veräußerungsjahr 2033 von 45 %) wird die Auflösung einer § 6 b-Rücklage und die Übertragung auf einen Fondsanteil am Beispiel des Pluswertfonds 147 gegenübergestellt:**

### Rücklage gemäß § 6 b EStG (aus 2005)

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>a) Auflösung der Rücklage</b>   | <b>€ 200.000,00</b> |
| 1. Auflösung in 2009   | € 200.000,00        |
| 2. »Strafzinsen« 6 % p. a. für 4 Jahre                                     | € 48.000,00         |
| Steuerpflichtiger Gewinn   | € 248.000,00        |
| Steuerbelastung bei Steuersatz 42 % zzgl. Soli                             | € 109.900,00        |
| <b>Verbleibende Liquidität</b>   | <b>€ 90.100,00</b>  |
| <b>b) Übertragung der Rücklage auf einen geschlossenen Immobilienfonds</b> |                     |
| 1. Veräußerungsgewinn vor Steuern (z. B. aus Verkauf von Grund und Boden)  | € 200.000,00        |
| 2. Benötigter Anteilserwerb inkl. Agio                                     | € 77.700,00         |
| <b>Verbleibende Liquidität</b>   | <b>€ 122.300,00</b> |
| <b>Hinzu kommen bei Variante b):</b>                                       |                     |
| Ausschüttungen bis 2033 (nach Steuern)                                     | € 15.800,00         |
| Veräußerungserlös 2033 (nach Steuern)                                      | € 89.000,00         |
| <b>Kapitalrückfluss inkl. verbleibender Liquidität</b>                     | <b>€ 227.100,00</b> |

Die Übertragung der oben aufgeführten § 6 b Rücklage auf einen geschlossenen Immobilienfonds ist sinnvoll, weil zum einen € 32.200 mehr Liquidität verbleibt als bei der sofortigen Versteuerung und zum anderen regelmäßige Ausschüttungen und ein möglicher Veräußerungserlös generiert werden können. Wie in der Musterberechnung dargestellt, erhält der Anleger bei prospektgemäßem Fondsverlauf und einer angenommenen Veräußerung der Immobilie im Jahr 2033

einen Kapitalrückfluss von insgesamt € 104.800. Bei diesen Werten wird auf die Liquidität nach Ertragsteuern abgestellt.

Wir empfehlen Ihnen dringend, die steuerlichen Auswirkungen hinsichtlich Ihrer individuellen Situation mit Ihrem Steuerberater zu besprechen. Bitte teilen Sie uns mit, falls Sie oder Ihr Berater weitere Informationen benötigen.

## Der Pluswertfonds 147 – Die wichtigsten Daten im Überblick

|   |   |
|---|---|
| Investitionsobjekt                                      | Hahn SB-Warenhaus Erftstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG              |
| Investitionsvolumen (inklusive anteiliges Fremdkapital) | rund € 25.000.000,00  |
| Fonds-Eigenkapital                                      | € 8.800.000,00  |
| Ausschüttung  | 4,25 % p. a. ansteigend auf 7,35 % p. a. (anteilig vierteljährlich) |
| Mindestbeteiligung                                      | € 20.000,00, zuzüglich 5 % Agio                                     |
| Einkunftsart  | Einkünfte aus Gewerbebetrieb  |



## Pluswertfonds 147 – Alles andere als ein durchschnittlicher Fonds

### Langfristiger Mietvertrag

Die Fondsimmobilie ist langfristig an die Metro-Tochter real,- vermietet. Der 1994 geschlossene Mietvertrag über 20 Jahre hat nach einer frühzeitigen ersten Optionsausübung der Mieterin eine Laufzeit bis 31.07.2019. Darüber hinaus besteht für real,- die Option, den Mietvertrag um weitere 5 Jahre zu verlängern.

### Sehr gut erschlossenes Objekt in dynamischer Wirtschaftsregion

Eingebettet in den Rhein-Erft-Kreis liegt Erftstadt in einer Region, die über 450.000 Einwohner zählt. Im Scheitelpunkt der Städte Köln-Bonn-Aachen-Düsseldorf zeichnet sich der Rhein-Erft-Kreis durch eine optimale Verkehrserschließung und eine exzellente Infrastruktur aus.

Die guten Verkehrsanbindungen an die Bundesautobahn A1, A61 sowie A553 und die Bundesstraße 265 nach Köln tragen mit zum

Erfolg als Wirtschaftsstandort bei. Die wirtschaftliche Struktur Erftstadts ist durch zahlreiche mittelständische Unternehmen geprägt. Der breite Branchenmix stärkt den Standort.

### Übertragung stiller Reserven nach § 6 b EStG

Durch eine Beteiligung am Pluswertfonds 147 kann eine aus einem Veräußerungsgewinn gebildete § 6 b-Rücklage übertragen werden. Bei einer Beteiligung in Höhe von 100.000 Euro ergibt sich nach der Prognoserechnung ein Übertragungsfaktor von ca. 270 Prozent.

### Konservative Inflationsannahme

Obwohl der Verbraucherpreisindex im vergangenen Jahr auf 2,6 Prozent gestiegen ist, kalkuliert die Hahn Gruppe bei ihrem aktuellen Beteiligungsangebot mit einer Inflationsrate von 2 Prozent. Übersteigt die Inflationsrate künftig diesen Wert, profitieren Anleger durch die an die Inflationsrate gebundenen Mieterhöhen zusätzlich.

### Wichtiger Hinweis:

Dieser Flyer stellt lediglich eine Vorabinformation des Anbieters dar. Es handelt sich nicht um den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigten Verkaufsprospekt. Eine Zeichnung aufgrund des vorliegenden Flyers ist nicht zulässig, sondern ausschließlich nach Vorlage und auf Basis des von der BaFin genehmigten Verkaufsprospektes. Den BaFin-genehmigten Prospekt mit allen wichtigen Angaben zum Fondsobjekt und zur Beteiligung erhalten Sie von Ihrem Kundenberater oder auf Anfrage per Post.

### Hahn Gruppe

Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach

**t** 02204 94 90-0

**f** 02204 94 90-117

**e** [info@hahnag.de](mailto:info@hahnag.de)

**w** [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)