40 JAHRE Hahn Gruppe

Wertarbeit mit Immobilien

HAHN PLUSWERTFONDS 179
BAUMARKTPORTFOLIO

Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag

HERZOGENRATH

HÜCKELHOVEN

SCHWANDORF

WOW!
DAS IST NEU
SERAMIS
INNOVATION
WERBUN
27,99
19,99

INHALT

01	WICHTIGE HINWEISE UND PROSPEKTVERANTWORTUNG	Seite 04
02	ANGEBOT IM ÜBERBLICK	Seite 05
03	RISIKEN DER BETEILIGUNG	Seite 12
04	ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT	Seite 21
05	ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE	Seite 27
06	INVESTMENTSTRATEGIE DER FONDSGESELLSCHAFT	Seite 28
07	BESONDERHEITEN DES MARKTSEGMENTS EINZELHANDELSIMMOBILIEN	Seite 33
08	ANGABEN ZU DEN ANLAGEOBJEKTEN	Seite 40
09	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSPROGNOSEN	Seite 71
10	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN RECHTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNGEN	Seite 94
11	KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN	Seite 108
12	WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER	Seite 116
13	MUSTER FÜR UNVERBINDLICHE ANTEILSWERTBERECHNUNGEN	Seite 120
14	ANLAGEN	Seite 121
	Gesellschaftsvertrag	Seite 121
	Anlagebedingungen	Seite 133
	Treuhandvertrag	Seite 137
	Verbraucherinformationen für den Fernabsatz	Seite 143

1. WICHTIGE HINWEISE UND PROSPEKTVERANTWORTUNG

Entsprechend den gesetzlichen Informationspflichten des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) ist die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 268 Absatz 1 KAGB verpflichtet, für die von ihr verwalteten geschlossenen Publikums-AIF einen Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen zu erstellen. Der Verkaufsprospekt muss hierbei die Angaben enthalten, die erforderlich sind, damit sich ein am Erwerb eines Anteils interessierter Anleger ein begründetes Urteil über die ihm angebotene Anlage und insbesondere über die damit verbundenen Risiken machen kann.

In Erfüllung ihrer Pflichten hat die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH den vorliegenden Verkaufsprospekt für den von ihr aufgelegten geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG" erstellt. Der Verkaufsprospekt informiert neben der Darstellung der Anlagestrategie des Fonds vor allem auch über die mit der Anlage verbundenen Risiken und gibt umfassende Detailinformationen in wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht und enthält auch die für den Anleger maßgeblichen Verträge, wie den Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen sowie den Treuhandvertrag. Die Angaben dieses Prospektes orientieren sich an den Vorgaben des KAGB und der Verkaufsprospekt wurde unter Berücksichtigung der Prüfungsgrundsätze des IDW Standards Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung der gesetzlichen Verkaufsunterlagen von Alternativen Investmentfonds (IDW S 4) mit Stand vom 24.05.2016 erstellt. Die Zeichnung von Anteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospektes einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie der wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils gültigen Fassung. Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung des Kaufauftrages alle genannten Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht des AIF. Die Jahresberichte eines Geschäftsjahres werden jeweils spätestens zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht. Berichte und sonstige Informationen über das Investmentvermögen können auch telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH unter den nachstehenden Kontaktdaten angefordert werden.

An dem AIF dürfen sich nur Anleger beteiligen, die sich verpflichten, mindestens 20.000 Euro zu investieren und für die die in § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Verkaufsprospekt sowie die separat erstellten wesentlichen Anlegerinformationen sind während der Dauer der Vertriebsphase des AIF in deutscher Sprache und in ihrer jeweils aktuellen Fassung auf der Internetseite der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH unter *https://www.hahnag.de/kvg/publikationen* kostenlos abrufbar. Ferner können die vorgenannten Unterlagen auch in Papierform unter den nachstehenden Kontaktdaten unmittelbar bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH telefonisch, per Post oder per E-Mail angefordert werden:

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: 02204 9490-0
Telefax: 02204 9490-201
E-Mail: kontakt@de-wert.de

Von diesem Verkaufsprospekt, den hierin abgebildeten Verträgen oder den wesentlichen Anlegerinformationen abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Verkaufsprospekt oder den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Prospektverantwortung

Prospektverantwortliche ist allein die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach. Sie wird vertreten durch ihre Geschäftsführer Marcel Schendekehl und Jörg Thomsen und übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des vorliegenden Verkaufsprospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Bergisch Gladbach, den 04.04.2022
(Prospektaufstellungsdatum)

Marcel Schendekehl, Jörg Thomsen
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

2. ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Eckdaten zum Fonds (Prognosen)

Produktgattung	Geschlossener Immobilienfonds
Investmentfokus	Großflächiger Einzelhandel
Investitionsstandorte	Herzogenrath, Hückelhoven und Schwandorf
Prognostiziertes Jahresmietaufkommen	2.739.681,48 Euro (vorbehaltlich der Mietreduzierung in den Jahren 2023 bis 2027 in Höhe von rd. 253.094,20 Euro p. a.)
Hauptmieter Bau- und Gartenmarkt	OBI GmbH, Wermelskirchen, rd. 89,6 Prozent der Gesamtmieteinnahmen, Laufzeit bis 31.12.2032 (Herzogenrath und Schwandorf) und 31.03.2032 (Hückelhoven) zzgl. jeweils Optionsrechte (3 x 5 Jahre)
Fondsvolumen ohne Agio: **davon Eigenkapital** **davon Fremdkapital**	56.500.000 Euro 33.000.000 Euro 23.500.000 Euro
Indexierungs- / Inflationsannahme	1,75 Prozent p. a.
Finanzierung der Fondsgesellschaft	Euro-Darlehen, Darlehen mit einem Zinssatz von 1,91 Prozent p. a. bei einer Zinsfestschreibung bis zum 30.12.2032
Prognostizierter Anschlussfinanzierungssatz	3,00 Prozent p. a.
Anfänglicher Tilgungssatz	1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.07.2023; fällig am 30. eines Monats, erstmals am 30.07.2023
Restverschuldung 2032 im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen	6,64-fach
Beteiligungsart	Mittelbare Kommanditbeteiligung als Treugeber über eine Treuhandgesellschaft oder optional als direkt beteiligter Kommanditist an einer Fondsgesellschaft in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft
Mindestzeichnungsbetrag	20.000 Euro zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag (Agio)
Einzahlung / Fondsschließung	10 Prozent des Zeichnungsbetrages / Kaufpreises 14 Tage nach Annahme der Zeichnungsunterlagen, Restbetrag bis spätestens 14 Tage vor Fondsschließung bzw. auf Anforderung der Treuhänderin. Fondsschließung ist geplant zum 30.09.2022
Prognostizierte Ausschüttungen	4,25 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme / Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio); quartalsweise Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig ab Beitritt der Anleger für das 4. Quartal 2022 zum 30.12.2022, keine Ausschüttung für das Jahr 2032
Dauer der Beteiligung	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2037
Besteuerung	Die steuerliche Behandlung ist abhängig von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers. Sofern er die Anteile im Privatvermögen hält, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie zu einem geringen Teil aus Kapitalvermögen. Die steuerliche Behandlung kann Änderungen unterworfen sein.
Information zur Offenlegungsverordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088	Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit nicht berücksichtigt. Dies vor allem aufgrund des Umstands, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Beteiligungsangebot

Den Anlegern werden mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt „Hahn Pluswertfonds 179 – Baumarktportfolio" seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Prospektverantwortliche Kommanditbeteiligungen in Höhe eines Gesamtbetrages von 29.634.000 Euro oder 89,80 Prozent der Kommanditanteile an dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG" angeboten. Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines rund 38.190 m² großen Grundstücks am Nordstern-Park 11 in 52134 Herzogenrath, welches mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie kleineren Fachmärkten, Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist. Ferner ist die Fondsgesellschaft Eigentümerin eines rund 30.276 m² großen Grundstücks am Landabsatz 10 in 41836 Hückelhoven sowie eines rund 22.514 m² großen Grundstücks am Brunnfeld 6 in 92421 Schwandorf, welche jeweils mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut sind. Hauptmieter der Fondsgesellschaft ist die OBI GmbH, die drei der in dem Portfolio der Fondsgesellschaft stehenden Bau- und Gartenmärkte langfristig angemietet hat und insgesamt für rund 89,6 Prozent der zum Zeitpunkt der Fondsauflage prognostizierten Mieten steht. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilien ging nach Kaufpreiszahlung am 01.04.2022 auf die Fondsgesellschaft über und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist beantragt und wird in den kommenden Wochen erwartet. Die Anleger können sich im Rahmen des Angebotes indirekt über die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Treuhänderin oder direkt als Kommanditisten (Direktkommanditisten) im Wege eines Anteilskaufes an der Fondsgesellschaft beteiligen.

Das Angebot der Kapitalanlage erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und es werden demnach keine Teilbeträge außerhalb der Bundesrepublik Deutschland angeboten.

Fondsgesellschaft

Firma, Gründung und Sitz

Die Fondsgesellschaft wurde im September 2021 unter der Firmierung HAHN Pluswertfonds 179 GmbH & Co. KG gegründet und am 14.09.2021 unter der Nummer HRA 35712 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen. In Vorbereitung der Platzierung der Anteile erfolgte aufgrund der rechtlichen Anforderungen die Umfirmierung der Fondsgesellschaft in eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Die Fondsgesellschaft mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) unterliegt deutschem Recht und somit insbesondere den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie aufgrund ihrer Qualifizierung als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Regelungen des KAGB.

Auflage des Investmentvermögens, Dauer der Beteiligung an der Fondsgesellschaft

Der Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens entspricht dem Zeitpunkt, in dem mindestens ein Anleger durch den unbedingten und unbefristeten Abschluss des auf die Ausgabe eines Anteils gerichteten schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts einen Anteil an der Fondsgesellschaft gezeichnet hat und entspricht bei planmäßigem Verlauf dem Datum der ersten Fondsschließung, die für den 30.09.2022 vorgesehen ist.

Die Fondsgesellschaft wurde auf bestimmte Zeit gegründet und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2037 befristet. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal drei Jahre zu verlängern, sofern zuvor die Gesellschafter dieser Verlängerung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zugestimmt haben. Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch einen Gesellschafter ist ausgeschlossen. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr.

Unternehmensgegenstand

Die Fondsgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 KAGB. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Fondsgesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung.

Im Rahmen dieses Gegenstandes erwirbt, hält, verwaltet – insbesondere durch Vermietung und Verpachtung – und verwertet die Fondsgesellschaft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Darüber hinaus kann die Fondsgesellschaft vorhandene oder noch zu erwerbende Liquiditätsreserven entsprechend den Bestimmungen der Anlagebedingungen anlegen. Die Fondsgesellschaft ist nicht gewerblich tätig. Sie ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen stehen.

Der Gesellschaftsvertrag sowie die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sind im Kapitel 10 „Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen" ausführlich dargestellt und als Anlagen im vollen Wortlaut abgedruckt.

Anlagestrategie, Anlageziel und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie im kontinuierlichen Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird („Anlageziel"). Der Schwerpunkt des Immobilienvermögens soll dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs liegen, der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht („Anlagepolitik").

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Fondsgesellschaft unter Beachtung der Anlagegrenzen, der Anlagepolitik und der gesetzlichen Bestimmungen in Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB und in Bankguthaben gemäß der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7 und 195 KAGB investieren. In diesem Rahmen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft mindestens 80 Prozent des Kommanditanlagevermögens in Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB investieren. Die Fondsgesellschaft kann jedoch für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

Nach Eröffnung und bis zum Abschluss des Liquidationsverfahrens der Fondsgesellschaft darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft bis zu 100 Prozent des Kommanditanlagevermögens dauerhaft in Bankguthaben investieren. Entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen sollen vorwiegend Investments in Gewerbeimmobilien innerhalb der Bundesrepublik Deutschland getätigt werden. Zu weiteren Einzelheiten siehe Kapitel 6 „Investmentstrategie der Fondsgesellschaft". Weitere Informationen über die Anlagegrenzen des Risiko Managements, die Risiko Managementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens kann der am Erwerb eines Anteils Interessierte telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH anfordern.

Anlageobjekte der Fondsgesellschaft

Im Einklang mit den Anlagegrundsätzen steht der im Eigentum der Fondsgesellschaft stehende Grundbesitz bestehend aus dem mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie kleineren Fachmärkten, Stellplätzen und Außenanlagen bebauten Grundstück am Nordstern-Park 11 in 52134 Herzogenrath sowie den beiden jeweils mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebauten Grundstücken am Landabsatz 10 in 41836 Hückelhoven und am Brunnfeld 6 in 92421 Schwandorf. Eine detaillierte Beschreibung der Anlageobjekte findet sich in Kapitel 8 „Angaben zu den Anlageobjekten".

Vermietungsübersicht

Objekt	Mieter	Nutzung / Lage	Mietfläche in m²	Jahresmiete in Euro p. a. (Netto)	Mietanteil	Ende Festlaufzeit	Restlaufzeit in Jahren[1]
Herzogenrath	OBI GmbH	Baumarkt	8.042,91	722.478,96[2]	26,4 %	31.12.2032	10,3
Herzogenrath	PetsHome GmbH	Tiernahrung	1.220,26	100.768,80	3,7 %	31.12.2025	3,3
Herzogenrath	Trinkgut Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH	Getränkehandel	1.080,06	96.140,04	3,5 %	30.04.2026	3,6
Herzogenrath	JYSK SE	Einrichtungshaus	947,24	88.102,44	3,2 %	15.09.2024	2,0
Hückelhoven	OBI GmbH	Baumarkt	11.371,25	936.105,00[3]	34,2 %	31.03.2032	9,5
Schwandorf	OBI GmbH	Baumarkt	8.093,28	796.086,24[4]	29,1 %	31.12.2032	10,3
Gesamt			**30.755,00**	**2.739.681,48**			**9,2**
Mietreduzierung p. a. aufgrund mietfreier Zeiten, Jahr 2023 bis 2027				rd. 253.094,20[2][4]			

[1] Restlaufzeit (durchschnittliche Restlaufzeit bezogen auf den Mietanteil) in Jahren ab dem Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung zum 30.09.2022

[2] Dem Mieter wurde im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von 12 Kalendermonaten gewährt. In den Jahren 2022 bis 2027 in der Mieter für die Mietmonate Februar und November von der Zahlung der Nettokaltmiete befreit.

[3] Dem Mieter wurde im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von drei Monatsnettokaltmieten gewährt, die er in den Monaten Oktober bis Dezember 2022 geltend machen kann.

[4] Dem Mieter wurde im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von einer Jahresmiete gewährt. In den Jahren 2022 bis 2027 ist der Mieter berechtigt, die geschuldeten Mietzahlungen für die Mietmonate Februar und November um jeweils 66.340,52 Euro zu kürzen.

Wirtschaftliche Rahmendaten des Beteiligungsangebotes

Gesamtbetrag und Ausgabepreis der angebotenen Anteile an der Fondsgesellschaft, Mindestzeichnungssumme, Rücknahme

Insgesamt werden 89,80 Prozent der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft zu einem Gesamtpreis von 29.634.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio) interessierten Anlegern zum Kauf angeboten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Mindestkommanditeinlage beträgt gemäß § 6 der Anlagebedingungen 20.000 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Über die im Rahmen dieses Verkaufsprospektes angebotenen Anteile werden nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zu der Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises entfallen.

Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Zahlungen an die Anleger erfolgen direkt durch die Fondsgesellschaft von deren Konto.

Die Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) führt insoweit bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Kapitel 10 „Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen" im Abschnitt „Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile".

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH führt im Zusammenhang mit ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft ein Register mit allen an der Fondsgesellschaft mittelbar und unmittelbar beteiligten Anlegern. Dieses Anlegerregister enthält alle für die Kommunikation und den Zahlungsverkehr zwischen der Fondsgesellschaft und dem Anleger notwendigen Angaben.

Die Aktualität der Angaben wird turnusmäßig seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit dem Anleger abgeglichen und der Verwahrstelle gemeldet.

Weitere mit dem Beteiligungserwerb verbundene Kosten für den Anleger

Zusätzlich zum Ausgabepreis können im Rahmen des Beteiligungserwerbs Kosten im Zusammenhang mit der gesetzlich vorgeschriebenen Identitätsprüfung für den Anleger entstehen, sofern diese nicht durch den Vermittler selbst erfolgt. Darüber hinaus hat der Anleger im Falle einer gewünschten Direktbeteiligung anstelle einer Treuhandbeteiligung die Notarkosten im Zusammenhang mit der hierfür erforderlichen Handelsregistervollmacht sowie die Registergerichtskosten für die Eintragung seiner Person als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister zu tragen. Ferner sind Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus oder im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem Tage der Schließung des Fonds entstehen, der Fondsgesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Anleger zu ersetzen. Zudem hat der Anleger sämtliche bei ihm anfallende Porto- und Telekommunikationskosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligungsverwaltung ebenso wie etwaige auf seiner Ebene anfallende Kosten des Geldverkehrs und Steuern zu tragen.

Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft

Der prognostizierte Gesamtaufwand der Investition inkl. Ausgabeaufschlag (Agio) an der Fondsgesellschaft beläuft sich auf 58.150.000 Euro. Dieser wird über Eigenkapital / Kaufpreise in Höhe von 33.000.000 Euro, ein zusätzlich zum Kaufpreis zu entrichtendes Agio in Höhe von 1.650.000 Euro sowie ansonsten über das langfristige Darlehen der Fondsgesellschaft in Höhe von 23.500.000 Euro erbracht. Das Agio hat der Anleger in Höhe von 5 Prozent seiner Zeichnungssumme (Kaufpreis) an die mit dem Vertrieb der Beteiligungen beauftragte DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH zu zahlen.

Investitionsplan (Prognose)*

	in Euro	in % des Gesamtaufwandes
Kaufpreis der Immobilien	45.969.000	79,05
Anschaffungsnebenkosten	4.182.663	7,19
Liquiditätsreserve	2.305.337	3,96
Finanzierungskosten	30.000	0,05
Fondsabhängige Kosten (Initialkosten)	5.663.000	9,74
Beteiligungsvermittlung	3.300.000	5,67
Konzeptionsgebühr	2.363.000	4,06
Gesamtinvestitionskosten (GIK)	**58.150.000**	**100,00**

Finanzierungsplan (Prognose)*

	in Euro	in % des Gesamtaufwandes
Eigenkapital	34.650.000	59,59
Emissionskapital Anleger (Kaufpreis)	29.634.000	50,96
Eigenkapital Altgesellschafter	3.366.000	5,79
Ausgabeaufschlag (Agio)	1.650.000	2,84
Fremdkapital	23.500.000	40,41
Gesamtfinanzierung	**58.150.000**	**100,00**

* Stand zum 30.09.2022. Im Fall einer vorzeitigen Teilabwicklung würde es zu entsprechenden Verschiebungen im Investitionsplan kommen.
Bzgl. der weiteren Erläuterungen vergleiche die Ausführungen im Kapitel 9.

Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Fondsauflage

Wie im vorstehenden Investitions- und Finanzierungsplan zusammenfassend dargestellt, trägt die Fondsgesellschaft neben dem für den Erwerb der Immobilien zu zahlenden Kaufpreis in Höhe von 45.969.000 Euro auch die mit dem Erwerb verbundenen Anschaffungsnebenkosten. Hierzu zählen insbesondere die im Rahmen des Erwerbs zu zahlende Grunderwerbsteuer in Höhe von rund 2.581.128 Euro, die Maklerkosten in Höhe von rund 1.089.535 Euro sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung und notariellen Beurkundung des Kaufvertrages, die Registerkosten, die Kosten im Zusammenhang mit der erfolgten Prüfung des Kaufgegenstandes (Due Diligence) und die Bankbearbeitungskosten im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung. Ferner sind im Investitionsplanansatz der Liquiditätsreserve Rücklagen für etwaige Kosten für die Mietvertragsverlängerung bzw. Anschlussvermietung sowie Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt.

Neben diesen Aufwendungen werden der Fondsgesellschaft Vergütungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Fondsgesellschaft und dem Vertrieb der Fondsanteile belastet. Diese Kosten, die sich aus dem Ausgabeaufschlag (Agio) sowie den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten zusammensetzen, dürfen gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen maximal 25,00 Prozent des Ausgabepreises betragen. Die Gesamthöhe dieser Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, betragen insgesamt 5.663.000 Euro. Dies entspricht 9,74 Prozent der Gesamtinvestitionskosten oder 16,34 Prozent des Ausgabepreises und liegt somit unter den in den Anlagebedingungen festgesetzten maximalen Vergütungssätzen. Von den vorgenannten Kosten entfallen 3.300.000 Euro auf die Vergütung der mit dem Vertrieb der Beteiligung beauftragten DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH. Die Vertriebsvergütung beinhaltet auch das von den Anlegern jeweils zu zahlende Agio von 5 Prozent auf den Kaufpreis / Eigenkapital (insgesamt 1.650.000 Euro).

Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose)

Grenzsteuersatz[1)]	30,00 %	42,00 %
Durchschnittliche Ausschüttung vor Steuern p. a.[2)]	3,97 %	3,97 %
Durchschnittliches steuerliches Ergebnis p. a.[3)]	2,29 %	2,29 %
Zeichnungsbetrag (Kaufpreis)	-100.000 €	-100.000 €
Agio (5 % des Kaufpreises)	-5.000 €	-5.000 €
Kapitaleinsatz 2022	-105.000 €	-105.000 €
Summe Ausschüttungen bis 2037[4)]	60.563 €	60.563 €
Summe Steuerzahlungen bis 2037[5)]	-11.043 €	-15.461 €
Anteilswert 2037[6)]	100.894 €	100.894 €
Vermögenszuwachs bis 2037	45.413 €	40.996 €
Durchschnittlicher Vermögenszuwachs vor / nach Steuern p. a.[7)]	3,53 % / 2,84 %	3,53 % / 2,56 %

1) Grenzsteuersatz ist die Einkommensteuerbelastung bezogen auf die Ergebniszuweisung. Hinzu kommt der Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 Prozent der Einkommensteuer. Kirchensteuer wurde nicht berücksichtigt.

2) Summe der prognostizierten Ausschüttungen bis 2037 vor Steuerwirkung und dividiert durch die Anzahl der Jahre (15,25) in Prozent des Kaufpreises.

3) Summe der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse für die Jahre 2022 bis 2037, dividiert durch die Anzahl der Jahre (15,25) in Prozent des Kaufpreises.

4) Summe der prognostizierten Ausschüttungen bei einer Beteiligungshöhe von 100.000 Euro bis 2037 vor Steuerwirkung.

5) Summe der prognostizierten Steuerwirkungen bis 2037 bei einer Beteiligungshöhe von 100.000 Euro unter Zugrundelegung des jeweils angenommenen Grenzsteuersatzes zzgl. Solidaritätszuschlag und ohne Berücksichtigung von etwaigen Kirchensteuern.

6) Wertansatz: (16,00 x kalkulierte Jahresmiete 2038 – Restschuld des Objektkredits + Liquiditätsreserve – transaktionsabhängige Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH) x Anteilsquote. Unberücksichtigt sind etwaige steuerliche Auswirkungen eines Verkaufs auf Ebene des Anlegers, da angenommen wird, dass die Veräußerung dem Privatvermögen des Anlegers zuzurechnen ist und diese außerhalb des 10-Jahreszeitraums des § 23 EStG stattfindet.

7) Der durchschnittliche Vermögenszuwachs vor und nach Steuern p. a. ist ein einfacher Mittelwert der über die gesamte Fondslaufzeit prognostizierten Gesamterträge im Verhältnis zu dem Kapitaleinsatz im Jahr 2022 und wird wie folgt berechnet: Vermögenszuwachs vor und nach Steuern bis 2037 / Beteiligungsdauer in Jahren (15,25) / Kapitaleinsatz 2022. Es ist zu berücksichtigen, dass dieser maßgeblich durch den am Ende der Fondslaufzeit im Jahr 2037 prognostizierten Veräußerungserlös bestimmt wird.

Eine Rückgabe oder ordentliche Kündigung der Beteiligung während der Fondslaufzeit ist nicht möglich. Die dargestellten Werte sind rein theoretische Werte, die auf zahlreichen Annahmen basieren. Bzgl. der weiteren Erläuterungen zu den getroffenen Prognoseannahmen und der Berechnungsmethodik vgl. die entsprechenden Ausführungen zur Prognoserechnung in Kapitel 9 und zu dem „Muster für unverbindliche Anteilswertberechnungen" in Kapitel 13.

Ferner zahlt die Fondsgesellschaft für die Konzeption dieses Beteiligungsangebotes und Erstellung dieses Verkaufsprospektes eine Provision in Höhe von insgesamt 2.363.000 Euro an die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH. Diese Beträge sind im Investitionsplan (vgl. Kapitel 9 „Investitionsplan der Fondsgesellschaft") gesondert ausgewiesen. Darüber hinaus werden keine Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen im Rahmen der Fondsauflage, geleistet.

Geplante anfängliche Ausschüttungen und möglicher Liquiditätsverlauf

Auf Basis der Prognoseerwartungen ist eine Ausschüttung in Höhe von 4,25 Prozent p. a. auf den Zeichnungsbetrag (Kaufpreis) ohne Agio geplant. Hiervon abweichend ist im Jahr 2032 vor dem Hintergrund des Mietvertragsauslaufs der Bau- und Gartenmarkt-Mietverträge eine einmalige Aussetzung der Ausschüttung geplant. Diese prognostizierten Auszahlungen beinhalten auch teilweise die Rückzahlung des Kapitals (jedoch keine Rückzahlung der Hafteinlage) und sollen jeweils quartalsweise nachschüssig ausgezahlt werden, erstmals voraussichtlich zeitanteilig ab Beitritt der Anleger für das 4. Quartal 2022 zum 30.12.2022.

Bei Eintritt aller getroffenen Annahmen der Prognoserechnung wird für einen Zeichnungsbetrag in Höhe von 100.000 Euro bis zum Jahr 2037 der in der vorstehenden Tabelle dargestellte Vermögenzuwachs prognostiziert.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognose nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Kapitalanlage

Die Fondsgesellschaft wird aufgrund ihrer ausschließlich vermögensverwaltenden Tätigkeit aus der Vermietung ihres Grundbesitzes Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Eine gewerbliche Prägung der Fondsgesellschaft liegt nicht vor. Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten, werden somit im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Gegebenenfalls im Jahr der Platzierung entstehende Verluste können mit anderen positiven Einkünften voraussichtlich verrechnet werden. Im Falle einer persönlichen Refinanzierung ist dagegen nicht auszuschließen, dass entstehende Anfangsverluste zunächst nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden können. Die für die Folgejahre nutzbaren verrechenbaren Verluste werden auf Ebene der Fondsgesellschaft gesondert festgestellt. Bei der Konzeption sind die Vorgaben des sogenannten Treuhanderlasses berücksichtigt. Die Fondsgesellschaft oder eine andere Person übernimmt für den Anleger nicht die Zahlung von Steuern. Detaillierte Angaben zu den wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption finden sich in Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften".

Haftung

Die Haftung des Anlegers als Kommanditist / Treugeber der Fondsgesellschaft ist auf seine (anteilige) im Handelsregister eingetragene Einlage beschränkt. Die im Handelsregister eingetragene Einlage entspricht rd. 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages; somit für alle Gesellschafter zusammen 33.000 Euro. Eine Nachschusspflicht besteht nicht, soweit die Einlage geleistet ist und nicht ganz oder teilweise zurückgezahlt wird. Im Falle der optionalen Direktbeteiligung entsteht keine darüber hinausgehende persönliche Haftung für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft aus der Zeit zwischen dem Eintritt des Anlegers und dessen Eintragung in das Handelsregister, weil der Beitritt des Anlegers als Direktkommanditist gemäß § 152 Abs. 4 KAGB erst mit Eintragung des Eintritts im Handelsregister wirksam wird.

Profil des typischen Anlegers

Die angebotene unternehmerische Beteiligung richtet sich an Interessenten, die über Erfahrungen mit Kapitalanlagen verfügen sowie rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Grundkenntnisse besitzen. Interessenten, die nicht über entsprechende Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, wird empfohlen, sachkundige Berater zu konsultieren, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an solche Anleger, die sich der mit einem nicht risikogemischten Vermögen verbundenen Risiken bewusst sowie bereit sind, mindestens 20.000 Euro zu investieren und für die die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllt sind.

In jedem Fall ist diese Anlageform für Interessenten gedacht, die an einer langfristigen, unternehmerischen Anlage in Immobilieninvestments interessiert sind und nicht eine kurzfristige Verfügbarkeit des eingesetzten Kapitals, sondern möglichst regelmäßige Ausschüttungen über viele Jahre anstreben. Eine Beteiligung ist nicht für Anleger geeignet, die eine garantierte, verzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Höhe und der Zeitpunkt der Verzinsung und der Kapitalrückzahlung bereits feststehen.

Aus steuerlicher Sicht richtet sich das Angebot an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren.

Der Preis der Anteile und die daraus erzielten Erträge können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen. Eine Anlage in Anteile dieses Investmentvermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als eine langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Investmentvermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben.

Angabenvorbehalt

Alle Angaben, Zahlen, Prognosen und Berechnungen in diesem Verkaufsprospekt wurden nach gewissenhafter Prüfung von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Prospektverantwortliche im Auftrag der Fondsgesellschaft zusammengestellt. Sie beruhen auf dem derzeitigen Stand der Planung und auf den genannten Verträgen sowie den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Eine Haftung für Abweichungen vom Prospekt sowie von Prognosen durch künftige Entwicklungen bzw. Änderungen der Rechtsgrundlagen (Gesetze, Rechtsverordnungen, Verwaltungsrichtlinien etc.) ist ausgeschlossen. Die den Prospektaussagen zugrunde liegenden Annahmen wurden durch die Prospektverantwortliche getroffen. Soweit eine Haftung nicht ausgeschlossen werden kann, haftet der Vertragspartner im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für die Angaben im Prospekt. Vom Prospektinhalt abweichende Angaben sind nur verbindlich, wenn sie von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH schriftlich bestätigt werden. Kein Vermittler oder sonstiger Dritter ist berechtigt, dem Prospektinhalt widersprechende Angaben zu machen.

3. RISIKEN DER BETEILIGUNG

Allgemeine Hinweise

Das vorliegende Investmentvermögen des geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG" nimmt am allgemeinen Wirtschaftsverkehr teil. Somit ist auch die Beteiligung an diesem Investmentvermögen eine Beteiligung an einem lebenden Unternehmen und damit am allgemeinen Wirtschaftsleben. Die Entwicklung des Investmentvermögens ist folglich von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, deren künftige Entwicklung nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden kann. Insbesondere können negative Abweichungen zum Ausfall von Ausschüttungen oder auch zum vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen. Vor diesem Hintergrund sollten Anleger eine Beteiligung an dem Investmentvermögen nur als Teil einer umfassenden Anlagestrategie erwägen und nur dann investieren, wenn sie einen Totalverlust des investierten Eigenkapitals inkl. Ausgabeaufschlag in Kauf nehmen können.

Als Folge der mit der Anlage verbundenen Risiken, die nachfolgend beschrieben werden, gibt es keine Sicherheit, dass die Fondsgesellschaft ihre Anlageziele erreichen wird. Die Ergebnisse der Fondsgesellschaft sind nicht vorhersehbar. Daher ist die Beteiligung an der Fondsgesellschaft für den Anleger nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio zu empfehlen.

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken im Zusammenhang mit der Kapitalanlage einschließlich der mit einer Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken. Dabei werden die nachstehenden Risiken in anleger-, anlage- und prognosegefährdende Risiken kategorisiert. Hierbei ist zu beachten, dass die Grenzen zwischen diesen Risikogruppen nicht starr sind, sondern fließend. Ein auf den ersten Blick „nur" anlagegefährdendes Risiko kann durchaus zu einem anlegergefährdenden Risiko werden. Auch können mehrere Risiken gleichzeitig eintreten und sich wechselseitig verstärken, sodass sich insgesamt ein „höherrangiges" Risiko realisiert. Zu den im Folgenden dargestellten Risiken kommen ggf. noch individuelle Risiken auf Ebene des einzelnen Anlegers hinzu. Jedem Anleger wird daher ausdrücklich geraten, vor Zeichnung einer Beteiligung alle Risiken eingehend selbst zu prüfen und sich, soweit erforderlich, dazu eigener, fachkundiger Berater zu bedienen.

Risikoprofil der Kapitalanlage

Eine Beteiligung an der Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG ist als eine unternehmerische Beteiligung zu verstehen. Neben den Chancen auf Ausschüttungen und Wertsteigerungen, die eine solche unternehmerische Beteiligung verspricht, bestehen auch Verlustrisiken. Jeder Anleger trägt das Risiko der Minderung von Ausschüttungen, der Aussetzungen und des vollständigen Verlustes von Ausschüttungen. Ferner kann der Eintritt von Risiken und insbesondere der gleichzeitige Eintritt mehrerer Risiken zu erheblichen Störungen des erwarteten Beteiligungsverlaufs führen, in dessen Folge es für den Anleger zu einem Totalverlust seines Zeichnungsbetrages kommen kann. Darüber hinaus können in solchen Fällen beim Anleger eventuell weitere Vermögensnachteile z. B. durch Steuerzahlungen entstehen, die darüber hinaus vom Anleger aus seinem übrigen Vermögen zu tragen sind. Bei Finanzierung der Einlage des Anlegers kann aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung einschließlich Zinsen und Gebühren der Verlust weiteren Anlegervermögens entstehen. **Sollten diese Forderungen das sonstige Vermögen des Anlegers übersteigen, droht dem Anleger als maximales Risiko die private Insolvenz.**

Die mit der Anlage verbundenen wesentlichen Risiken werden nachfolgend beschrieben.

Anlegergefährdende Risiken

Anlegergefährdende Risiken sind solche, die nicht nur zu einem vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen können, sondern auch das weitere Vermögen des Anlegers bis hin zu einer Privatinsolvenz gefährden.

Haftung, Verwässerung

Die Anleger werden entweder über Treuhandverträge mit der Treuhänderin (Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) mittelbare Kommanditisten der Fondsgesellschaft und sind wirtschaftlich einem unmittelbaren Kommanditisten gleichgestellt oder sie beteiligen sich zunächst über die Treuhänderin und werden dann mit ihrer Eintragung im Handelsregister zu unmittelbaren Kommanditisten (Direktkommanditisten) der Fondsgesellschaft.

Als Kommanditist haftet der Anleger den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Einlage unmittelbar; seine Haftung ist ausgeschlossen, soweit diese Einlage geleistet ist und nicht ganz oder teilweise zurückgezahlt wird (§ 171 Abs. 1 HGB). Seine Haftung – maximal bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Einlage – lebt nach § 172 Abs. 4 HGB wieder auf, wenn das handelsrechtliche Kapitalkonto aufgrund von Barausschüttungen und Verlustzuweisungen unter den Bestand der Kommanditeinlage gesunken ist und weitere Ausschüttungen stattfinden, die nicht aus entsprechenden Gewinnen erfolgen. Solche Ausschüttungen dürfen gemäß § 152 Abs. 2 KAGB nur mit Zustimmung der betroffenen Anleger erfolgen. Zuvor ist der Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Ab seinem Ausscheiden haftet der Kommanditist

gemäß § 152 Abs. 6 S. 2 KAGB nicht für die Verbindlichkeiten der Investmentkommanditgesellschaft. Eine persönliche Haftung kann den Anleger zudem treffen, wenn er seine Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag verletzt. Diese Haftung kann nicht nur die Kapitalanlage, sondern auch das sonstige Vermögen des Anlegers gefährden.

Die Gesellschafter können per Mehrheitsbeschluss bei der Fondsgesellschaft eine Kapitalerhöhung und deren Modalitäten beschließen. Eine Pflicht des einzelnen Gesellschafters, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen, besteht jedoch nicht. Allerdings existiert für den nicht an der Kapitalerhöhung teilnehmenden Anleger das Risiko, dass sich seine Beteiligung im Rahmen der Kapitalerhöhung vermindert bzw. verwässert. Ferner besteht das Risiko, dass solche Abweichungen vom eigentlichen Finanzierungskonzept zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme sowie zu einer Gefährdung des übrigen Vermögens des Anlegers führt.

Eigenkapitalrefinanzierung, Risiken einer möglichen Fremdfinanzierung des Anteils durch den Anleger

Soweit ein Anleger seine Einlage nicht vollständig aus seinem eigenen Vermögen erbringt, sondern ganz oder teilweise refinanziert, hat er diese Refinanzierung aus seinem persönlichen Vermögen zu bedienen (Zins und Tilgung). Dies gilt auch für den Fall, dass er nicht die prognostizierte Ausschüttung erhält, und zwar gleich aus welchem Grund. Je nach Umfang der finanzierten Beträge können die Leistungen des Anlegers über den Nominalbetrag der Einlage hinausgehen. Kann aufgrund von Ausschüttungskürzungen bzw. -ausfällen der Kapitaldienst für das zusätzlich vom Anleger aufgenommene Fremdkapital nicht mehr erbracht werden oder sollten aufgrund eines geringeren Verkaufserlöses oder eines vollständigen Verlustes des gesamten Zeichnungskapitals der Beteiligung die zusätzlich vom Anleger aufgenommenen Fremdmittel von diesem nicht zurückgezahlt werden können, besteht die Gefahr der Verwertung der Beteiligung und darüber hinaus des übrigen Vermögens des Anlegers durch den Gläubiger. Sofern in einem solchen Fall die Verbindlichkeiten das Privatvermögen übersteigen, droht im schlimmsten Fall die private Insolvenz dieses Anlegers. Eine Anteilsfremdfinanzierung kann somit zum Verlust der Beteiligung und darüber hinaus zu einer Gefährdung des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Aus vorstehenden Gründen ist eine Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger nicht zu empfehlen.

Steuern

Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. So können sich beispielsweise Änderungen im Rahmen einer Reform der Investmentbesteuerung oder des Einkommensteuergesetzes negativ auf die Kapitalanlage auswirken. Die Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des einzelnen Anlegers ist eine zwingende Voraussetzung für die Anerkennung von steuerlichen Werbungskosten, beispielsweise Fremdfinanzierungskosten aus einer Anteilsfinanzierung zum Erwerb der Beteiligung. Derartige Finanzierungskosten könnten dazu führen, dass auf Ebene des Anlegers keine Totalüberschüsse erzielt werden. Ist dies der Fall, so besteht ein steuerliches Risiko in der Aberkennung der Einkunftserzielungsabsicht sowie der mit der Fremdfinanzierung steuerlich geltend gemachten Zinsaufwendungen durch die Finanzverwaltung. Aus diesem Grund wird empfohlen, eine gegebenenfalls geplante persönliche Anteilsfinanzierung in Abhängigkeit von den individuellen Verhältnissen mit einem Steuerberater abzustimmen. Im Falle einer Veräußerung einer Beteiligung durch den Anleger zu einem Zeitpunkt, in dem noch kein Totalüberschuss erzielt wurde, droht eine rückwirkende Aberkennung von steuerlichen Anfangsverlusten, da dann das Fehlen einer Überschusserzielungsabsicht vermutet wird. Es käme zur Rückzahlung der zuvor „gesparten" Steuern durch den Anleger.

Im Falle einer kurzfristigen Veräußerung der Beteiligung (innerhalb von fünf Jahren – in Ausnahmefällen zehn Jahren) führt die Veräußerung zu einem gewerblichen Grundstückshandel, da die in diesem Prospekt angebotene Beteiligung mehr als drei „Zählobjekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze" innehat. Dadurch können auch übrige Veräußerungen des Anlegers infiziert werden, was zu Steuernachzahlungen des Anlegers in nicht vorhersehbarer Höhe führen kann.

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft können dem Anleger steuerliche Einkünfte zugerechnet werden, ohne dass dieser in gleicher Höhe eine Ausschüttung von der Fondsgesellschaft erhalten hat. Der Anleger muss in diesen Fällen Steuerzahlungen aus seinem sonstigen Vermögen leisten.

Anlagegefährdende Risiken

Anlagegefährdende Risiken sind solche, die entweder das Anlageobjekt oder die gesamte Kapitalanlage gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen können.

Liquiditätsrisiken

Sämtliche dargestellten Risiken können, sofern sie sich realisieren, Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis und damit die Liquidität der Fondsgesellschaft haben (Insolvenzrisiko der Fondsgesellschaft). Das kann wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben und bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme führen.

Ausfallrisiko aus fehlender Risikostreuung

Da die Fondsgesellschaft gemäß der derzeitigen Planung ausschließlich in eine Assetklasse mit im Wesentlichen einem Mieter an drei Standorten investiert, findet eine Streuung der standort- und anlagebedingten Risiken nicht statt. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Hierdurch kann sich das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft verschlechtern, was wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben und bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme führen kann.

Kündigung und Ausfall eines Mieters / Nachvermietung

Die Immobilien der Fondsgesellschaft sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig an vier Mieter vermietet wobei der Hauptmieter, die OBI GmbH, rd. 89,4 Prozent der Gesamtmietfläche langfristig angemietet hat und für rd. 89,6 Prozent der prognostizierten Mieteinnahmen steht. Die Festlaufzeit der Mietverträge mit der OBI GmbH enden alle im Jahr 2032. Die überwiegend mittel- bis langfristig geschlossenen Mietverträge sind grundsätzlich nicht vor dem Ende ihrer Vertragslaufzeit kündbar. Die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft ist wesentlich von der Erfüllung dieser Mietverträge abhängig. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Mietverträge seitens der Mieter nicht erfüllt werden oder außerordentlich oder mit Verweis auf gegebenenfalls bestehende Schriftformmängel vor Ablauf der Festlaufzeit aufgekündigt werden.

Solche Schriftformmängel können beispielsweise vorliegen, wenn bei solchen langfristigen Mietverträgen Formfehler wie etwa das Fehlen von Vertretungshinweisen bei den Unterschriften, nachträglich abgestimmte Anlagen oder mangelnde Verweise in Nachträgen auf die jeweils vorhergehenden Nachträge bzw. den Mietvertrag vorliegen und somit die für langfristige Mietverträge geltenden Schriftformerfordernisse nicht eingehalten werden. Die Thematik von Schriftformmängeln unterliegt jedoch noch keiner einheitlichen Rechtsprechung.

Die Prognosen hinsichtlich der Mietverträge beruhen auf der derzeitigen Vermietungssituation. Negative Abweichungen hiervon können bei Zahlungsverweigerungen, Ausfall und Insolvenz der Mieter, der Geltendmachung von Mietminderungen, Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechten oder bei der Beendigung eines Mietvertrages eintreten. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch Vertragsüberleitungen auf Dritte die Bonität von neuen Mietern gegenüber den jetzigen Mietern verschlechtert. Risiken in der Nachvermietung können bis zum Leerstand einzelner Mietflächen oder der gesamten Immobilien reichen.

Es besteht zudem das spezielle Risiko, dass die Bedeutung des stationären Einzelhandels zukünftig durch die weitere Verbreitung des Internet- und Versandhandels schwindet, der Konkurrenzdruck in dieser Folge zunimmt und entsprechende Einzelhandelsflächen nicht mehr vermietbar sind. Ebenso könnte die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen im Einzugsbereich der Bau- und Fachmarktstandorte der Fondsgesellschaft den Konkurrenzdruck erhöhen, die Profitabilität der Einzelhändler entsprechend negativ beeinflussen und die Nachvermietung erschweren.

Bei längerfristigem Leerstand kann es wegen fehlender Einnahmen zur Zwangsversteigerung der Immobilien der Fondsgesellschaft kommen, falls sie mangels ausreichender Einnahmen ihren Kapitaldienst aus der Fremdfinanzierung (Zinsen und Tilgung) nicht mehr decken kann. In diesem Fall ist ein vollständiger Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers möglich. Mit jeder Nachvermietung ist zudem das Risiko von Aufwand für Umbau und Anpassung des Mietgegenstandes verbunden, was im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Ausnahme der kalkulierten Kosten einer halben Jahresmiete zum Zeitpunkt des Auslaufs der Festlaufzeiten der Mietverträge für eventuelle Modernisierungsaufwendungen / -zuschüsse nicht gesondert kalkuliert und aus der Liquiditätsreserve zu bezahlen ist. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlichen Kosten dieser Maßnahmen höher ausfallen als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung unterstellt. Dies kann eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben und bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme führen.

Fremdfinanzierung der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung neben Eigenkapital über ein Darlehen der Volksbank in Schaumburg eG in Höhe von ursprünglich 41.000.000 Euro finanziert (Zwischenfinanzierung). Das Darlehen wurde bis längstens zum 30.06.2023 gewährt. Zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung zum 30.09.2022 wird die Restvaluta der Zwischenfinanzierung durch ein langfristig gewährtes Darlehen der Volksbank in Schaumburg eG in Höhe von 23.500.000 Euro sowie durch Eigenkapital getilgt. Die Zinsfestschreibung erfolgte bis zum 30.12.2032 zu einem Zinssatz in Höhe von 1,91 Prozent p. a.

Auch wenn der Kapitaldienst für das Darlehen langfristig festgeschrieben ist, kann nicht sicher prognostiziert werden, zu welchen Konditionen das Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist am 31.12.2032 verlängert bzw. ob überhaupt eine Anschlussfinanzierung vereinbart werden kann. Denkbar ist, dass Zins- und Tilgungsleistungen in einer Höhe zu erbringen sind, die aus den Einnahmen der Fondsgesellschaft nicht vollständig bedient werden können. Die Bank kann dann das Darlehen aus wichtigem Grund kündigen. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung ist der noch ausstehende Darlehensbetrag zur sofortigen Rückzahlung fällig. Im Falle einer vorzeitigen Rückführung des Darlehens hat die Fondsgesellschaft der Bank den entstandenen Schaden (insbesondere Zinsschaden) zu ersetzen. Im Fall einer vorzeitigen Kündigung des Darlehens durch die Bank und / oder für den Fall, dass die Bank ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag während der Laufzeit des Darlehens nicht oder nicht vollständig nachkommt, besteht das Risiko, dass eine alternative Finanzierung nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen abgeschlossen werden kann. Dies würde wiederum zu einer Erhöhung des Zinsaufwands und bei ungünstigen Vertragsbedingungen auch zu einer Erhöhung der jährlichen Tilgungsleistungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und zu verminderten Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger führen. Dies kann den teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers zur Folge haben.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung aufgrund geänderter Kreditvergaberichtlinien oder aufgrund von objektspezifischen Umständen andere als die bei Abschluss der Finanzierung festgestellten Beleihungsgrenzen gelten. In diesem Falle müsste das zu diesem Zeitpunkt fällige Darlehen zum Teil durch Eigenkapital der Fondsgesellschaft oder ihrer Gesellschafter oder durch höher verzinsliche Darlehensmittel abgelöst werden. Dies hätte negative Auswirkungen auf den Barüberschuss der Fondsgesellschaft und somit auf die Ausschüttungen an die Anleger und könnte darüber hinaus zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen.

Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten

Im Rahmen der Darlehensaufnahme zur Finanzierung der erworbenen Vermögensgegenstände werden den kreditgewährenden Gläubigern Sicherheiten u. a. in Form von Grundschulden sowie Abtretungen von Forderungen aus geschlossenen Mietverträgen gewährt, sodass die Vermögensgegenstände wirtschaftlich und / oder rechtlich aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft ausscheiden.

Diese seitens der Fondsgesellschaft gewährten Sicherheiten ermöglichen es dem Gläubiger, im Falle von Leistungsstörungen, wie beispielsweise der Nichtzahlung des vereinbarten Kapitaldienstes, sich aus den gewährten Sicherheiten vorrangig zu befriedigen. Sofern die Fondsgesellschaft die Forderungen eines Gläubigers nicht auf anderem Wege bedienen kann, ist es insofern dem Gläubiger erlaubt, die ihm gewährten Sicherheiten zur Befriedigung heranzuziehen. Frei werdende Sicherheiten können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für andere zulässige Sicherungszwecke verwendet werden. Im Einzelfall kann es auch zu einer Abtretung von Grundschulden oder zur Sicherungsabtretung von Forderungen an Dritte durch den kreditgewährenden Gläubiger kommen. Sollte es nach einem Vertragsverstoß unter dem Darlehensvertrag zu einer Vollstreckung des Darlehensgebers in die Sicherheiten kommen, ist es möglich, dass der Erlös aus einer Zwangsvollstreckung nicht ausreicht, um nach Rückzahlung der Darlehensverbindlichkeiten Auszahlungen bzw. Ausschüttungen an die Anleger vorzunehmen. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen.

Risiko resultierend aus der Fremdkapitalquote, Leverage-Effekt

Die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung neben Eigenkapital über ein Darlehen der Volksbank in Schaumburg eG in Höhe von ursprünglich 41.000.000 Euro finanziert (Zwischenfinanzierung). Das Darlehen wurde bis längstens zum 30.06.2023 gewährt. Zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung zum 30.09.2022 wird die Restvaluta der Zwischenfinanzierung durch ein langfristig gewährtes Darlehen der Volksbank in Schaumburg eG in Höhe von 23.500.000 Euro sowie durch Eigenkapital getilgt. Die Zinsfestschreibung erfolgte bis zum 30.12.2032 zu einem Zinssatz in Höhe von 1,91 Prozent p. a. Die Finanzierungsquote der Fondsgesellschaft, bezogen auf den Gesamtaufwand der Investition inkl. Agio, beträgt zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung 40,4 Prozent, die Leveragequote rd. 50,8 Prozent bezogen auf den Verkehrswert der Immobilien. Dies entspricht gemäß den Berechnungsgrundlagen des § 3 der Anlagebedingungen rd. 94,9 Prozent des aggregierten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft.

Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Anlageobjektes erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Eigenkapitalrendite der Investition im Vergleich zu einer ausschließlichen Finanzierung über Eigenkapital zu steigern. Dies trifft jedoch nur zu, soweit das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden kann als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität (sogenannter positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können jedoch auch Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamtrentabilität des Anlageobjektes zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität führen als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital und somit starke negative Ausschläge bei der Eigenkapitalrentabilität erzeugen. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen. Eine Darstellung der Hebeleffekte kann der im Kapitel 9 dargestellten „Sensitivitätsanalyse" entnommen werden.

Risiken in Bezug auf den Grundstückskaufvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit Grundstückskaufvertrag vom 15.12.2021 die drei bebauten Grundstücke in Herzogenrath, Hückelhoven und Schwandorf erworben. Im Zusammenhang mit dem Ankauf wurde eine Prüfung des Kaufgegenstandes (sogenannte Due Diligence) durchgeführt. Allerdings können noch unbekannte Sachverhalte auftreten, die zu zusätzlichen Kosten bei der Fondsgesellschaft führen. Im Rahmen des geschlossenen Grundstückskaufvertrags haften die Verkäufer im Wesentlichen nur für den lastenfreien Eigentumsübergang, nicht jedoch für Gebäudemängel. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln des Kaufgegenstandes sind insofern weitgehend ausgeschlossen und der Kaufgegenstand ist in dem vorhandenen gebrauchten und vom Käufer besichtigten Zustand auf diesen übergegangen. Zudem kann auch nach Verjährung etwaiger Ansprüche ein Schadensfall eintreten, der heute noch nicht absehbar ist. Ferner kann die zukünftige Bonität der Verkäufer nicht vorausgesagt werden. Sofern bei der Fondsgesellschaft ein Schadensfall eintritt, der nicht anderweitig abgesichert ist, kann dies für den Anleger zu einer Ausschüttungsreduzierung bis hin zu einem vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme zzgl. Agio führen.

Risiko der fehlenden Bonität, Insolvenz oder Säumigkeit wesentlicher Vertragspartner

Es besteht stets das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner der Fondsgesellschaft, insbesondere die Mieter, die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin oder die mit dem Asset, Portfolio oder Property Management beauftragten Gesellschaften, insolvent werden und deshalb oder aus sonstigen Gründen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Außerdem könnten wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft ihrerseits Verpflichtungen nicht erfüllen und insolvent werden könnte. Dies kann zu einem vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen. Es besteht zudem das Risiko, dass Schadenersatzansprüche aus Bonitäts- oder sonstigen Gründen gegen die Vertragspartner nicht durchsetzbar sind. Das kann

das Anlageobjekt und die Kapitalanlage des Anlegers gefährden und einen vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme nach sich ziehen.

Baurechtliche Einschränkungen, Baunutzungsverordnung

Die Grundstücke der Fondsgesellschaft befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs bestandskräftiger Bebauungspläne, welche die jeweilige öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Nutzung feststellen und entsprechende Vorgaben für die Grundstücksbebauung enthalten. Auch wenn die aktuellen Nutzungen den Vorgaben der Bebauungspläne und den sonstigen getroffenen Vereinbarungen entsprechen, und sie insofern auch Bestandsschutz genießen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Nachvermietung aufgrund von künftigen Änderungen von Bebauungsplänen erschwert wird, wenn eine Nachnutzung anderer Art nicht möglich sein sollte. In diesem Falle könnte ein Leerstand drohen. Möglich ist auch, dass durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in der Nachbarschaft eine Konkurrenzsituation geschaffen wird, die zu einer Mieterverlagerung und / oder zu einer erschwerten Nachvermietung bis hin zum Leerstand führen kann. Das bedeutet für den Anleger, dass geringere oder keine Mieteinnahmen zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seiner gesamten Zeichnungssumme führen können.

Kündigung der Beteiligung / Ausschluss eines Anlegers

Die im Rahmen des prospektierten Beteiligungserwerbs beitretenden Anleger können ihre Beteiligung während der Fondslaufzeit nur aus wichtigem Grund kündigen. Ein kündigender Anleger erhält eine Abfindung in Höhe des Nettoinventarwertes seines Anteils, basierend auf den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Ausscheidens. Insoweit kann es für den betroffenen Anleger zu einem teilweisen Verlust der Zeichnungssumme kommen, soweit der Abfindungsanspruch niedriger ist als die ursprüngliche Zeichnungssumme. Des Weiteren kann eine solche Abfindung zu einem Liquiditätsproblem für die Fondsgesellschaft und damit der übrigen Anleger führen, was Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttung zur Folge haben kann, wenn dieses Liquiditätsproblem nicht durch Stundungsmöglichkeiten für das Abfindungsguthaben beseitigt werden kann. Dies kann insbesondere dann eintreten, wenn eine Mehrzahl von Anlegern ihre Beteiligung gleichzeitig kündigt. Wahrscheinlich wäre dann eine Liquidation der Fondsgesellschaft. Alle Anleger erhielten in diesem Fall nur einen Anteil am Liquidationserlös, der erheblich unter dem tatsächlichen Wert liegen kann. Dies kann beim Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen. Das gleiche Risiko besteht, wenn ein Anleger aus von ihm zu verantwortenden Gründen aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird.

Ausfallrisiko bei Versicherungen, Untergang und Zerstörung

Die Immobilien der Fondsgesellschaft sind gemäß der vertraglichen Pflichten seitens des Vermieters in üblichem Umfang gegen vorhersehbare Zerstörungsrisiken (Gebäude- und Haftpflichtversicherung) versichert. Da jedoch nicht alle Schäden vollständig versicherbar sind (z. B. durch Krieg oder Kernenergie etc.), kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Schadensereignissen Einnahmeausfälle aufgrund der teilweisen oder vollständigen Zerstörung von Gebäuden auftreten, ohne dass Versicherungsentschädigungen erlangt werden können. Gleiches würde eintreten, wenn die entsprechenden Schäden zwar versichert wären, es aber zu einem Ausfall des Versicherers kommen würde. In solchen Fällen könnte es für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme kommen. Des Weiteren deckt eine Mietverlustversicherung nur einen Mietausfall auf begrenzte Zeit und nur wegen Objektproblemen; sie schützt nicht vor einem Mietausfall aufgrund von mieterbezogenen Problemen (z. B. Insolvenz eines Mieters). Bei Ausfall von regelmäßigen Mietzahlungen kann es für den Anleger zu Ausschüttungsminderungen bis hin zur Aussetzung der Ausschüttung kommen.

Ebenso könnte im Falle einer Kündigung bzw. eines Auslaufens eines Versicherungsvertrages der Abschluss eines neuen Versicherungsvertrages nur unter Ausschluss bestimmter Risiken oder unter Inkaufnahme einer höheren Prämienzahlung möglich sein. Höhere Prämienzahlungen oder Kosten im Zusammenhang mit nicht mehr versicherten Risiken können beim Anleger zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seiner gesamten Zeichnungssumme führen.

Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamts Schwandorf vom 15.04.2016 und 12.03.2019 werden der Grundbesitz in Schwandorf sowie nach Auskunft des Umweltamts der Städteregion Aachen vom 13.03.2019 und 26.04.2019 auch der Grundbesitz in Herzogenrath nicht im Altlastenkataster geführt. Laut Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg vom 12.04.2019 wird jedoch der Grundbesitz in Hückelhoven im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg geführt. Demnach war das heutige Grundstück mit den Flurstücken Nr. 648 und Nr. 652 ein Teil des über Jahrzehnte hinweg industriell genutzten Betriebsgeländes der ehemaligen Schachtanlage Sophia-Jacoba. Gemäß den Aufzeichnungen befanden sich auf dem größten Teil des Flurstückes Kohlelager- und Kohleverladeflächen mit zugehörigen Bahngleisen. Vereinzelt wurden immer wieder Arsen und PAK- Verunreinigungen in den Auffüllungsmaterialien vorgefunden. Für Bautätigkeiten sind daher diverse Auflagen zu beachten. Gemäß der Altlastengutachten sind die Grundstücksflächen für die Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet jedoch grundsätzlich geeignet. Vor dem Hintergrund der ehemaligen Nutzung können sich im Untergrund auch weiterhin unterirdische Bau- und Einrichtungsteile, insbesondere Fundamente, Behälter, Leitungen und sonstige Fremdkörper sowie Anschüttungen aus Baumaterial, Baurückständen etc. befinden, die im Rahmen baulicher Maßnahmen (z. B. Gründungen) Erschwernisse und Mehraufwendungen mit sich bringen können. Dessen ungeachtet kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf allen Grundstücken aufgrund von vorhergehenden Nutzungen oder aus anderweitigen Gründen weitere bisher unbekannte bzw. unentdeckte Altlasten befinden oder künftig noch entstehen. In diesem Fall könnte die Fondsgesellschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Verfügungen oder aufgrund vertraglicher Verpflichtungen auch zukünftig noch zur Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen herangezogen werden. Ferner besteht das Risiko, dass das Vorhandensein von Altlasten oder Schadstoffen Einschränkungen bei zukünftigen Erweiterungen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, mit sich bringen kann.

Die durch die Fondsgesellschaft zu tragenden Kosten für die Beseitigung und / oder die bis zu einer Beseitigung entgangenen Mieteinnahmen könnten das Ergebnis der Fondsgesellschaft und / oder den Wert ihrer Immobilien mindern, was zu einer Reduzierung von Ausschüttungen, der vorübergehenden Aussetzung von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen kann.

Risiken aus Baumängeln

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anlageobjekte der Fondsgesellschaft mit Baumängeln behaftet sind und deren Beseitigung mit entsprechend hohen Kosten für die Fondsgesellschaft verbunden ist. Mögliche Verdachtsmomente auf das Vorhandensein von Gebäudeschadstoffen oder belasteten Bau- und Anlagenteilen konnten im Rahmen der technischen Begehungen bei der Due Diligence nicht festgestellt werden. Die Beseitigung von bisher unendeckten Mängeln hätte negative Auswirkungen auf den Barüberschuss der Fondsgesellschaft und somit auf die Ausschüttungen an den Anleger und könnte darüber hinaus zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

Risiko der Wertentwicklung der Immobilien

Die Kalkulation der Fondsgesellschaft basiert auf der Annahme einer Wertsteigerung der Immobilien. Deren tatsächlich erzielbarer Veräußerungserlös hängt jedoch insbesondere von der Entwicklung des deutschen und des regionalen Immobilienmarktes für Gewerbeimmobilien sowie der Entwicklung der Standorte und dem Zustand der Immobilien ab. Sofern sich die Märkte, die Standorte oder die Immobilien schlechter entwickeln als erwartet, können die kalkulierten Ergebnisse nicht erreicht werden, sodass zum einen die kalkulierten Erträge nicht erzielt werden können und zum anderen die Fondsgesellschaft das in die Immobilien investierte Kapital ganz oder teilweise nicht zurückerhält. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn im Zusammenhang mit einer eventuellen Nachvermietung noch erhebliche Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich werden (sogenannte Revitalisierungskosten). Hierdurch kann die Kapitalanlage gefährdet werden, was zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Zeichnungsbetrages des Anlegers führen kann.

Risiken aus dem Management des Fonds und der Immobilien

Gemäß den gesetzlichen Anforderungen des KAGB hat die Fondsgesellschaft die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zu ihrer Verwaltung bestellt. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH entscheidet in ihrer Eigenschaft als zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft in eigenem Ermessen insbesondere über die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft. Der Entscheidungsspielraum der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wird hierbei weitgehend von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalt eingeschränkt. Der wirtschaftliche Erfolg des Beteiligungsangebotes ist insofern von der Erfahrung und Kompetenz der beauftragten DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH abhängig. Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft trotz ihrer vertraglichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für die Fondsgesellschaft wirtschaftlich nachteilige Entscheidungen trifft. Solche Entscheidungen können das Vermögen der Fondsgesellschaft und damit auch die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft gefährden und zu Mehrkosten führen. Diese Mehrkosten könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt oder gegen aufsichtsrechtliche Pflichten verstößt, ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht berechtigt, der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH das Recht zur Verwaltung der Fondsgesellschaft zu entziehen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nur unter Mehrkosten eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Übernahme der Verwaltung bestellen kann oder – falls keine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt werden kann – die Fondsgesellschaft abgewickelt werden würde. Diese Mehrkosten oder aber auch die vorzeitige Abwicklung könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

Risiken aus möglichen Interessenkonflikten

Alleinige Gesellschafterin der Kapitalverwaltungsgesellschaft und geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft, der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, ist die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG als Konzernholding der Hahn Gruppe, zu der auch die Komplementärin der Fondsgesellschaft zählt. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen und personellen Verflechtungen zwischen der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und den anderen Konzernunternehmen der Hahn Gruppe können Interessenkonflikte auftreten. Es besteht insofern das Risiko, dass die Interessen der Fondsgesellschaft und damit der Anleger in diesen Fällen nicht oder nicht mit der gleichen Nachhaltigkeit wie die der miteinander verflochtenen Unternehmen durchgesetzt werden und diese in wirtschaftlich nachteiligen Entscheidungen münden, die zu Mehrkosten bei der Fondsgesellschaft führen. Diese Mehrkosten könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

Verwahrstellenrisiken

Die Verwahrstelle ist mit der Sicherstellung der mit den Anlagebedingungen konformen Zahlungsströme der Fondsgesellschaft beauftragt. Es besteht das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln der Fondsgesellschaft kommen kann oder dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt. Dies kann auch passieren, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht vertragsgemäß nachkommt. Hierdurch kann die Kapitalanlage der Fondsgesellschaft gefährdet werden, was zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Zeichnungsbetrages des Anlegers führen kann.

Prognosegefährdende Risiken

Prognosegefährdende Risiken sind solche, die zu geringeren Einnahmen bzw. höheren Ausgaben als prognostiziert führen können. Der Eintritt der nachstehend genannten Risiken kann dazu führen, dass der Anleger geringere Ausschüttungen als prospektiert bzw. keine Ausschüttungen erhält.

Vermietung / Indexierung

Änderungen der Einnahmen – von Zahlungsverweigerungen, Ausfall und Insolvenz von Mietern, der Geltendmachung von Mietminderungen, Zurückhaltungs- und Aufrechnungsrechten abgesehen – hängen ausschließlich von der Entwicklung des für Mietanpassungen vereinbarten Preisindexes ab. Hier können die tatsächlichen Entwicklungen negativ von den prognostizierten, der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft im Prospekt zugrunde gelegten Entwicklungen abweichen.

Zur Fortschreibung der Preisindexreihe wurde eine Inflationsrate von 1,75 Prozent p. a. (jeweils bezogen auf den Jahresvormonat) angenommen. Die gewählte Inflationsrate orientiert sich hierbei grundsätzlich an den Inflationszielvorgaben der Europäischen Zentralbank (EZB), wobei mit Rücksicht auf die Entwicklung der Inflation in den letzten Jahren entsprechende Abschläge gegenüber den Inflationszielvorgaben berücksichtigt wurden. Bei einer geringeren Steigerung des Preisindexes bzw. der Inflationsrate würden die Mieten weniger stark als angenommen steigen, was negative Auswirkungen auf die prognostizierten Ausschüttungen an die Anleger haben würde. Abweichungen von dieser Prognose können insbesondere vor dem Hintergrund der schwer einzuschätzenden Inflationsentwicklung nicht ausgeschlossen werden. So zeigt die Entwicklung in den letzten Jahrzehnten trotz einer durchschnittlichen Inflationsentwicklung von rund 2 Prozent p. a. in Einzeljahren auch sprunghafte Indexentwicklungen sowie Phasen mit besonders geringen Inflationsraten auf. Sollte daher die zukünftige Inflation geringer ausfallen als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angenommen, werden die prognostizierten Mieten geringer und / oder später ansteigen. Durch geminderte Mieteinnahmen reduzieren sich die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft und ebenso der Marktwert ihrer Immobilien. Dies kann dazu führen, dass der Anleger im Verkaufsfall eine geringere Ausschüttung erhält als prognostiziert oder aber auch bereits während der laufenden Bewirtschaftung Ausschüttungsminderungen bis hin zum vollständigen Ausfall der Ausschüttung in Kauf nehmen muss.

Instandhaltung / Instandsetzung

Der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden aufbauend auf den Ergebnissen aus der Ankaufsprüfung die Erfahrungswerte der Prospektverantwortlichen für Instandhaltungs- / Instandsetzungsausgaben zugrunde gelegt, die naturgemäß nur Mittelwerte darstellen. Abweichungen nach oben sind nicht auszuschließen. Der Umfang der gegebenenfalls von den Mietern vorzunehmenden Instandhaltungen ist von den in den Mietverträgen diesbezüglich getroffenen Regelungen abhängig und in der Regel nur sehr eingeschränkt durch die Mieter zu erbringen. In Bezug auf die geschlossenen Mietverträge bedeutet dies, dass die Mieter zwar grundsätzlich für Schönheitsreparaturen in den Innenräumen und zum Teil für die Wartungen der technischen Anlagen zuständig sind, Instandsetzungen des Mietgegenstandes jedoch überwiegend Sache des Vermieters sind. Ungeachtet dieser bereits eingeschränkten Verpflichtungen der Mieter kann ein Nachteil drohen, wenn sie ihre Pflichten nicht erfüllen, beispielsweise wegen mangelnder Bonität. Außerdem kann angesichts der immer ausdifferenzierteren Rechtsprechung nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Regelungen zur Instandhaltung / Instandsetzung / Schönheitsreparatur rechtlich angegriffen werden. Des Weiteren sind Kosten einer grundsätzlichen Revitalisierung der Gebäude, die nach längerer Nutzung, auch zum Ende der derzeitigen Nutzungsverhältnisse, eintreten können, mit Ausnahme der kalkulierten Kosten im Zusammenhang mit den unterstellten Mietvertragsverlängerungen in den Jahren des Auslaufs der Festlaufzeiten der Mietverträge in Höhe von jeweils einer halben Jahresmiete nicht gesondert kalkuliert. Dadurch müssten Revitalisierungen sowie Aus- und Umbauten aus der Liquiditätsreserve, aus einer Kreditaufnahme, aus Einnahmenüberschüssen oder aus einer Kombination dieser Finanzierungsquellen bezahlt werden, was beim Anleger Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttungen zur Folge haben könnte.

Nicht umlegbare Nebenkosten

Der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden die Erfahrungswerte der Prospektverantwortlichen für nicht auf die Mieter umlegbare Nebenkosten zugrunde gelegt. Die hierfür kalkulierten Beträge entsprechen den Erfahrungswerten der vorangegangenen Bewirtschaftungsjahre und stellen naturgemäß nur Schätzwerte dar. Abweichungen nach oben sind nicht auszuschließen. Soweit diese Kosten höher ausfallen, würde dies zu Lasten des Bewirtschaftungsüberschusses der Fondsgesellschaft gehen. Auch ist nicht auszuschließen, dass Mieter die Zahlung von Nebenkosten verweigern, soweit über die Betriebskostenverordnung hinaus Kosten auf Mieter umgelegt werden. Einzelne vertragliche Regelungen zur Kostenumlegung könnten hierbei rechtlich kontrovers diskutiert werden, wobei angesichts der sich ständig verändernden Rechtsprechung nicht im Voraus beurteilt werden kann, wie hierüber im Streitfall entschieden würde. Diese Mehrkosten könnten ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen beim Anleger führen.

Ausschüttungen / Gesellschafterbeschlüsse

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt die erwarteten Ausschüttungen der Fondsgesellschaft dar. Die wirtschaftliche Entwicklung kann jedoch zu Abweichungen führen. Auch Gesellschafterbeschlüsse können zu negativen Abweichungen führen, soweit die Anleger als Gesellschafter / Treugeber über die Höhe der Ausschüttung von Gewinn zu beschließen haben. Auch hier können die tatsächlichen Entwicklungen zu Änderungen, d. h. Minderungen der Ausschüttungen, führen. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt auch davon ab, welche Struktur der Gesellschafterkreis hat. Sowohl im Rahmen der Erstplatzierung der Anteile als auch während der Bewirtschaftungsphase kann es durch Übertragungen von Gesellschaftsanteilen zu Mehrheitsbeteiligungen bei der Fondsgesellschaft kommen. Dem Willen der Mehrheit sind dann Minderheiten weitgehend unterworfen. Sie müssen mehrheitlich gefasste Gesellschafterbeschlüsse gegen sich gelten lassen. So können z. B. auch gegen die Interessen Einzelner geringere Ausschüttungen als prognostiziert oder eine Aussetzung der Ausschüttungen beschlossen werden. Denkbar sind ebenfalls andere Beschlüsse wie beispielsweise ein Verkauf der Immobilien innerhalb der Spekulationsfrist oder in einer schlechten Marktphase, die bei dem einzelnen Anleger zu einer geringeren Endausschüttung als prognostiziert oder zu etwaigen Steuerzahlungen beim Anleger führen. Darüber hinaus können Kommanditisten zur gegebenenfalls anteiligen Rückzahlung an die Fondsgesellschaft verpflichtet sein (§ 31 GmbHG analog), wenn und soweit Ausschüttungen zu einer Erhöhung des Haftungsrisikos der Komplementärin gemäß §§ 161 Abs. 2, 128 HGB über deren Stammkapitalziffer hinaus führen.

Steuerliche Rahmenbedingungen

Die steuerlichen Erläuterungen dieses Beteiligungsangebotes beruhen auf der aktuellen Rechtslage bei Prospektaufstellung. Es gibt jedoch keine Sicherheit, dass die derzeit geltenden Steuergesetze und Richtlinien, Verwaltungserlasse, Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis unverändert über die Beteiligungsdauer fortbestehen. Vor dem Hintergrund der im Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften" dargestellten Sachverhalte, dass der Gesetzgeber beispielsweise ein ab dem Jahr 2025 zur Anwendung kommendes Grundsteuerreformgesetz zur Neuregelung der Grundsteuererhebung beschlossen hat, werden die derzeit geltenden Regelungen eine Änderung erfahren. Dies kann für die Fondsgesellschaft und somit mittelbar für den Anleger eine zusätzliche Steuerlast bedeuten. Für die Ermittlung der steuerlich zulässigen Absetzungen für Abnutzungen ist eine Aufteilung der Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten der Immobilien auf die Wirtschaftsgüter Grund und Boden, Gebäude, Außenanlagen sowie Betriebsvorrichtungen vorzunehmen. Grundsätzlich besteht ein Risiko darin, dass die Finanzverwaltung diese Aufteilung im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung nicht anerkennt und eine abweichende Aufteilung vornimmt. Daraus könnten geringere Absetzungen resultieren, die sich wiederum auf das steuerliche Ergebnis des Anlegers und dessen Steuerbelastung nachteilig auswirken würden. Auch ist zu beachten, dass die auf den Seiten 80 und 81 unter Abschnitt D I. dargestellten erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wertansätze auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Wertansätzen berechnet wurden. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt von den zuständigen Gutachterausschüssen höhere Grundstückswerte, abweichende Bewirtschaftungskosten oder auch andere Liegenschaftszinssätze ermittelt werden, könnte dies zu für den Anleger nachteiligen Wertansätzen führen.

Eingeschränkte Fungibilität

Die Beteiligung ist als langfristige Anlage anzusehen. Da kein geregelter (börsenähnlicher) Markt für den Handel mit Gesellschaftsanteilen von Personengesellschaften existiert, ist der Anleger auf seine individuellen Veräußerungsmöglichkeiten angewiesen. Der Anleger trägt das Risiko, im Falle eines Verkaufsbedürfnisses keinen Käufer zu finden oder aufgrund geringer Nachfrage die Beteiligung nur deutlich unter Wert verkaufen zu können. Übertragungen unterliegen ferner Beschränkungen nach dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag. Nach dem Treuhandvertrag sind die von der Treuhänderin für den Anleger gehaltenen Kommanditbeteiligungen nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur einschließlich der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandverhältnis insgesamt übertragbar. Die Übertragung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Treuhänderin, wobei die Treuhänderin diese nur aus wichtigem Grund versagen kann. Gemäß des Gesellschaftsvertrages ist die Übertragung nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur mit der Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters zulässig. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Als wichtiger Grund kommt z. B. die drohende Belastung der Fondsgesellschaft mit Aufwendungen, insbesondere Steueraufwendungen in Betracht. Der Anleger hat die bei der Übertragung von (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen oder Teilen hiervon entstehenden Kosten und Aufwendungen selbst zu tragen, was seinen Verkaufserlös entsprechend mindert.

Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen, insbesondere durch gesetzliche und regulatorische Änderungen oder aber auch Änderungen in der Auslegung von regulatorischen Vorschriften, zu Nachteilen und einem erhöhten Verwaltungsaufwand bei der Fondsgesellschaft führt, der einen erhöhten Kostenaufwand sowie ggf. einen möglichen Anpassungsbedarf im Hinblick auf die rechtliche Struktur nach sich zieht. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass künftig zusätzliche Verwaltungskosten der Fondsgesellschaft entstehen, die beim Anleger zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttung führen. Auch ist anzumerken, dass es aufgrund des Fehlens einer gefestigten Rechtsprechung zum Thema Verbraucherrechte von Anlegern z. B. bei einer geänderten Rechtsprechung bzgl. der Widerrufsrechte zu einer rückwirkenden Auflösung von Zeichnungen kommen kann, die bei der Fondsgesellschaft zu ungeplanten negativen Liquiditätsabflüssen führen kann.

Risiko einer Rückabwicklung

Sollte das geplante Eigenkapital aufgrund eines verzögerten Platzierungsverlaufs nicht oder nicht rechtzeitig platziert werden, kann es zu einem Aussetzen der Fondsschließung kommen. Der Anleger würde in diesem Fall zwar seinen vollständigen Kapitaleinsatz inkl. Agio erstattet bekommen, ein Anspruch auf eine Verzinsung für die Zeit seiner Kapitalbereitstellung oder auf eine Entschädigung für entgangene Gewinne aus einem Alternativinvestment besteht jedoch nicht.

Schlichtungsverfahren

Die Fondsgesellschaft schließt sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. an und unterwirft sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Nach der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. ist die Fondsgesellschaft an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 10.000 Euro nicht übersteigt und die Streitigkeit weder Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft noch kaufmännische Entscheidungen, insbesondere aus der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, noch die Klärung einer grundsätzlichen Rechtsfrage noch ein Musterverfahren zum Gegenstand hat. Das bedeutet, dass die Fondsgesellschaft in einem solchen Fall einer Entscheidung der Ombudsperson, welche die Fondsgesellschaft verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstandes richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Anleger geltend gemachten Forderung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Anrufung der Ombudsstelle durch Anleger zu negativen finanziellen Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft kommen kann, wodurch die Ausschüttungsfähigkeit der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden könnte und dieser Umstand beim Anleger zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttungen führen kann.

Risiken in Bezug auf Pandemiegeschehnisse

Es besteht das allgemeine Risiko, dass Pandemieereignisse erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen, die sich negativ auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft oder auf die Werthaltigkeit ihrer Vermögensgegenstände auswirken. Neben den negativen Folgen solcher Ereignisse auf die allgemeine Konjunktur- und Marktentwicklung können beispielsweise angeordnete Betriebsschließungen auch unmittelbar die Zahlungsfähigkeit von Mietern beeinflussen und zu einer Insolvenz von Mietern oder aber auch vorübergehend zu Mietaussetzungen oder -stundungen führen. Dies kann bei der Fondsgesellschaft Liquiditätsengpässe nach sich ziehen, in deren Folge beispielsweise der Kapitaldienst oder die Ausschüttungen nicht oder nicht rechtzeitig gezahlt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass solche Ereignisse beispielsweise zu einer nachhaltigen Verlagerung des Einzelhandels ins Onlinegeschäft zu Lasten des stationären Einzelhandels führen. Dies hätte entsprechend negative Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung von Einzelhandelsimmobilien. Insofern ist eine dauerhafte Nutzung der Fondsimmobilien zu Einzelhandelszwecken in der aktuellen Form nicht gesichert. Dies könnte zu erheblichen Einnahmenausfällen bei der Fondsgesellschaft führen. Eine aufgrund einer Insolvenz eines Mieters erforderliche Nachvermietung, eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen und einem Wertverfall der Immobilien führen. Das bedeutet für den Anleger, dass geringere oder keine Mieteinnahmen zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seiner gesamten Zeichnungssumme führen können.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation der Gesellschaft haben können. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Liquiditätsrisiken, Kündigung und Ausfall des Mieters, Nachvermietung, Risiko der fehlenden Bonität / Insolvenz oder Säumigkeit von Vertragspartnern) erheblich einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. So können beispielsweise durch Extremwetterereignisse physische Schäden an den Immobilien auftreten, politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen, politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen, oder gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität der Standorte auswirken. Solche Mindereinnahmen oder Mehrkosten, wie z. B. zusätzliche Steuern aufgrund erhöhter CO_2-Emissionen könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

4. ANGABEN ZUR KAPITAL-VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Firma, Rechtsform und Sitz der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Investmentvermögen des geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG". Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist am 26.06.2013 errichtet und am 12.07.2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HRB Nummer 78962 eingetragen worden. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb wurde der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH am 02.04.2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach mit der Geschäftsanschrift Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach.

Angaben über die Namen der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats

Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind Herr Marcel Schendekehl und Herr Jörg Thomsen, jeweils geschäftsansässig in der Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach. Herr Jörg Thomsen verantwortet innerhalb der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH die Marktbereiche Portfolioverwaltung, Portfolio- und Transaktionsmanagement, Fondskonzeption und Vertrieb und Herr Marcel Schendekehl das Risiko Management.

Der Aufsichtsrat der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH besteht aus Herrn Thomas Kuhlmann (Aufsichtsratsvorsitzender), Herrn Dr. Peter Arnhold und Frau Bärbel Schomberg.

Angaben über die von den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats ausgeübten Hauptfunktionen außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind in der tabellarischen Aufstellung im Kapitel 12. „Wesentliche Vertragspartner" des Verkaufsprospektes dargestellt.

Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH wurde im Rahmen des mit der Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG geschlossenen Verwaltungsvertrages als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Investmentvermögen bestellt. Im Rahmen ihrer übernommenen Aufgaben obliegt ihr die Verwaltung des Investmentvermögens im Sinne des KAGB. Hierzu gehören insbesondere die Anlageverwaltungsfunktionen gemäß Anhang I Ziffer 1 der Richtlinie 2011 / 61 / EU bzw. gemäß § 1 Absatz 19 Nr. 24 KAGB, d. h. die Portfolioverwaltung und das Risiko Management des Investmentvermögens. Darüber hinaus erbringt sie für das Investmentvermögen weitere administrative Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I Ziffer 2 der Richtlinie 2011 / 61 / EU wie die Fondsbuchhaltung und die Rechnungslegung, die Einholung bzw. Beauftragung notwendiger rechtlicher und steuerlicher Dienstleistungen für die Fondsgesellschaft, die Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, die Bewertung des Investmentvermögens, die Ausschüttungen, die Bearbeitung von Kundenanfragen, das Meldewesen sowie ggf. weitere notwendige Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund einer Vollmacht und für Rechnung der Fondsgesellschaft die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Dabei beachtet sie die Anlagebedingungen und den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft. Die Portfolioverwaltung umfasst auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB, die Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens und das laufende Fonds und Asset Management. Sie wendet ein geeignetes Risiko Managementsystem gemäß § 29 KAGB an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der Fondsgesellschaft und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen. Die Haftung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist – soweit gesetzlich zulässig – beschränkt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für die Wertentwicklung des Investmentvermögens oder für ein von ihr oder den Anlegern angestrebtes Anlageergebnis.

Ferner ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes betraut. In diesem Zusammenhang übernimmt die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich der Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen und von Vertriebsmaterialien, der Auswahl und Koordinierung der rechtlichen und steuerlichen Berater sowie Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Begleitung des Vertriebsanzeigeverfahrens. Darüber hinaus ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Einwerbung des von den Anlegern zu zeichnenden Kommanditkapitals und entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft mit der Liquidation des Investmentvermögens zum Ende der Fondslaufzeit beauftragt.

Der Verwaltungsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten möglich. Ein wichtiger Grund zur Kündigung stellt beispielsweise eine Anordnung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 18 Abs. 7 KAGB dar. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Fondsgesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten.

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risiko Managements, die Risiko Managementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen. Er erhält diese Informationen in schriftlicher oder elektronischer Form von der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen, Interessenkonflikte

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, als 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, hat die folgenden Tätigkeiten an verbundene Unternehmen der Hahn Gruppe (HAHN Fonds Invest GmbH und HAHN Fonds und Asset Management GmbH, welche im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG einbezogen werden) sowie an Dritte ausgelagert:

- Immobilienspezifische Tätigkeiten wie das technische und kaufmännische Property Management sowie Revitalisierungs- und Projektentwicklungsbegleitung an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH
- Immobilienspezifische Tätigkeiten der Akquisitionsvorbereitung von Immobilien an die HAHN Fonds Invest GmbH
- Administrative Tätigkeiten, wie die Buchhaltung der Fondsgesellschaft, das Personalwesen, Finanzierung sowie die elektronische Datenverarbeitung und sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden Bereiche (Bereitstellung von Hard- / Software und deren Wartung) an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
- Tätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Internen Revision, die Bereiche Geldwäsche und Compliance sowie Datenschutz an die VIVACIS Consulting GmbH, Bad Homburg
- Immobilienbewertungen, u. a. an Prof. Dr. Andreas Link, Köln und Herrn Heiko Glatz, Frankfurt am Main

Während hinsichtlich der Auslagerungen auf externe Dienstleister zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Umstände oder Beziehungen erkennbar sind, die einen Interessenkonflikt der Kapitalverwaltungsgesellschaft begründen können, sind solche Interessenkonflikte sowohl bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst als auch aufgrund der Auslagerung von Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft an verbundene Unternehmen der Hahn Gruppe erkennbar.

Solche Interessenkonflikte, die durch das Handeln der Kapitalverwaltungsgesellschaft entstehen, könnten beispielsweise gegeben sein, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf eigene Rechnung und / oder auf Rechnung von anderen von ihr betreuten Investmentvermögen an Geschäfts- und Handelsaktivitäten beteiligt ist, während andere Anleger oder Investmentvermögen ebenfalls zur gleichen Zeit in den entsprechenden Märkten aktiv sind. Insofern könnte es zu Konflikten aufgrund solcher Konkurrenzsituationen kommen. Darüber hinaus kann die vorgenannte Auslagerung von Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf konzernverbundene Unternehmen aufgrund der Vielzahl von Mandaten des Konzerns Interessenkonflikte begründen. Nachfolgend wird eine Reihe von Beispielen aufgeführt, die als typische Interessenkonflikte im Hinblick auf aufsichtsrechtlich relevante Dienstleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gelten können.

- Die Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind teilweise zugleich Geschäftsführer bzw. in verantwortlicher Position bei anderen Konzernunternehmen. Hieraus können sich Interessenkonflikte im Rahmen des Controllings des Auslagerungsunternehmens ergeben.
- Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen und personellen Verflechtung der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit den Konzerngesellschaften der Hahn Gruppe kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Verwaltung der Fondsgesellschaft wesentliche Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn das Auslagerungsunternehmen nicht eine Konzerngesellschaft der Hahn Gruppe wäre.
- Bei den seitens der Hahn Gruppe insgesamt für unterschiedliche Eigentümer betreuten Immobilienportfolios bestehen teilweise die gleichen Vertragspartner. Aufgrund dessen können Interessenkonflikte dahingehend auftreten, dass die Hahn Gruppe die Interessen mehrerer Eigentümer vertritt. Diese Konflikte können auch bei entsprechendem Wachstum des seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft betreuten Vermögens sowohl innerhalb der Hahn Gruppe als auch zwischen der Hahn Gruppe und der Kapitalverwaltungsgesellschaft auftreten.
- Immobilienangebote werden grundsätzlich seitens der HAHN Fonds Invest GmbH zentral erfasst und sowohl hinsichtlich der Eignung für von der sonstigen Hahn Gruppe betreuten Kunden/Fonds und/

oder für von der Kapitalverwaltungsgesellschaft betreuten Kunden/Fonds geprüft. Es kann bei gleichen Anlagekriterien zu einem Verteilungskonflikt kommen.

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erbringt möglicherweise Anlageberatung für ihre Anleger und empfiehlt oder verkauft möglicherweise Produkte, die sie selbst oder verbundene Unternehmen ausgeben.

Zum Umgang mit solchen potenziellen Interessenkonflikten hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Compliance-Richtlinien entsprechende Standards und Verhaltenspflichten zum Umgang mit Interessenkonflikten implementiert. Hierdurch sollen Interessenkonflikte frühzeitig identifiziert und zur Sicherung einer fairen Behandlung von Anlegern gesteuert werden.

Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus. Hierbei wird hinsichtlich Zielsetzung und Bemessungsgrundlage zwischen Geschäftsleitern, Risikoträgern, Mitarbeitern mit Kontrollfunktionen und sonstigen Risikoträgern risikoadjustiert differenziert. So erhält jeder Mitarbeiter ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt und weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen. Neben diesen festen Gehaltsbestandteilen werden in Einzelfällen variable Vergütungen – welche ausschließlich als zusätzliche individuelle Leistungsanreize dienen – vereinbart sowie Tantieme auf freiwilliger Basis gezahlt, die jeweils unabhängig von der Performance des verwalteten Vermögens sind.

Die Struktur der Vergütungen berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben. Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Gestaltung und Verabschiedung der Vergütungspolitik zuständig; ein Vergütungsausschuss besteht derzeit nicht. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich einer Beschreibung der Berechnung und der Identität der für die Zuteilung zuständigen Personen betreffend die Vergütung und die sonstigen Zuwendungen, sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft *(www.hahnag.de / kvg / publikationen)* veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der auf der Internetseite zur Verfügung gestellten Informationen übermittelt.

Angaben über Kapital der Verwaltungsgesellschaft und zusätzliche Eigenmittel zur Abdeckung potenzieller Haftungsrisiken

Das gezeichnete und vollständig eingezahlte Kapital der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH beträgt 125.000 Euro. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH muss gemäß § 25 Abs. 4 KAGB zu jeder Zeit über anrechenbare Eigenmittel von mindestens einem Viertel der im vorangegangenen Jahr angefallenen fixen Gemeinkosten verfügen.

Ferner sind Berufshaftpflichtrisiken in Höhe von wenigstens 0,01 Prozent des Wertes der von ihr verwalteten AIF über zusätzliche Eigenmittel abzudecken oder eine nach § 25 Abs. 6 Nr. 2 KAGB und Richtlinie 2011 / 61 / EU geeignete Versicherung abzuschließen. Dem folgend verfügt die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH zur Abdeckung potenzieller Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit gemäß § 25 Abs. 6 Nr. 1 KAGB zum Zeitpunkt der Prospekterstellung über zusätzliche Eigenmittel in Höhe von 172.259 Euro. Diese Beträge werden jährlich überprüft und angepasst.

Angaben über die weiteren Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

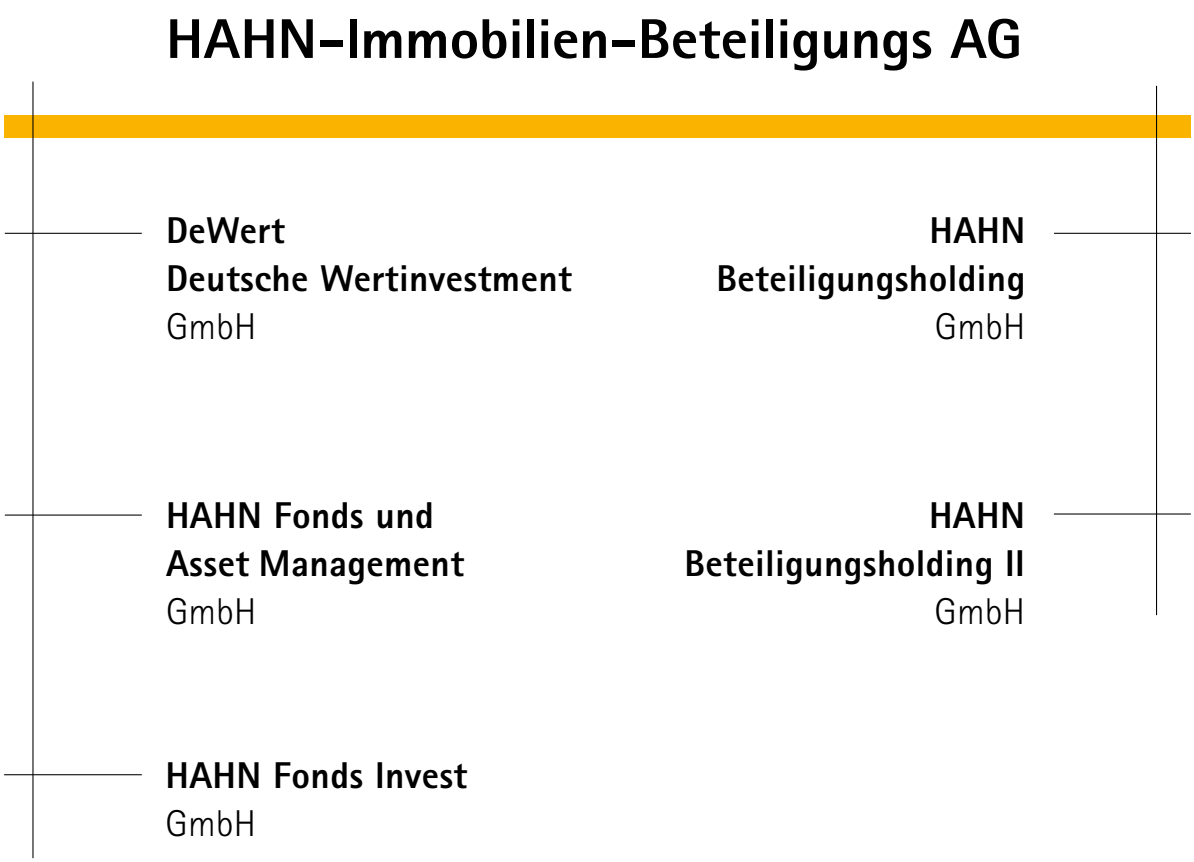
Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH verwaltet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, neben dem prospektgegenständlichen, die folgend genannten Investmentvermögen:

- Hahn SB-Warenhaus Eching GmbH & Co. KG
- Hahn SB-Warenhaus Würselen GmbH & Co. KG
- HAHN PRIMUS – Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- HAHN VZWL – Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Baumarkt Bonn GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Weinheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Landstuhl GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn City Markt Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Sondervermögen HAHN German Retail Fund II
- Sondervermögen HAHN German Retail Fund III
- Sondervermögen HAHN German Retail Fund IV
- Hahn German Mixed-Use Fund II GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

Konzernverbund Hahn Gruppe

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist ein Konzernunternehmen der in Bergisch Gladbach ansässigen Hahn Gruppe, die seit rund 40 Jahren zu den namhaften Initiatoren geschlossener Immobilienfonds zählt und auf das Segment für großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland fokussiert ist.

Neben der Konzeption und dem Vertrieb von Kapitalanlageprodukten für institutionelle und private Investoren liegt die Kernkompetenz der Hahn Gruppe in dem ganzheitlichen Management der verwalteten Einzelhandelsimmobilien. Ihr Leistungsspektrum deckt hierbei den gesamten Wertschöpfungsprozess des Immobilieninvestments ab: Der Ankauf, das Management und die Veräußerung erfolgen aus einer Hand mit dem Anspruch, den Anlageerfolg der Kunden zu maximieren. Die Unternehmensgeschichte der Hahn Gruppe reicht zurück bis in das Jahr 1982, als der erste Immobilienfonds aufgelegt wurde. Mit inzwischen rund 190 aufgelegten Immobilienfonds für Privatkunden und semiprofessionelle Anleger und einem bisherigen historischen Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. Euro zählt die Hahn Gruppe zu den bedeutenden Emittenten von geschlossenen Fonds. Neben den klassischen Immobilienfonds für private Investoren hat die Hahn Gruppe über ihre Konzerntochter DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft Spezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Darüber hinaus bringt die Hahn Gruppe ihre Service- und Managementleistungen auch im Rahmen von Kooperationen für andere Kapitalanlagegesellschaften, die Immobilien-Spezialfonds auflegen, oder für ausländische Investoren, die sich am deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt engagieren, ein. So hat sich die Hahn Gruppe u. a. mit dem im Sommer 2008 aufgelegten ersten institutionellen Investmentfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund auch als Full-Service-Manager für institutionelle Investoren etablieren können. Der Fonds mit einem Zielvolumen von rund 750 Mio. Euro richtet sich vorwiegend an Versicherungen und Pensionskassen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Heute betreut die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 3,1 Mrd. Euro an 144 Standorten in Deutschland für rd. 3.390 Kunden.



Leistungsbilanz schafft Vertrauen

Anleger, die sich für die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds interessieren, sollten, bevor sie sich für eine Beteiligung entscheiden, die Leistungsbilanz / den Performancebericht des Initiators prüfen. Diese gibt Antwort darauf, wie erfolgreich der Initiator des Fonds bei seinen bisher realisierten Projekten war. Sie zeigt, wie sich die Ergebnisse der in der Vergangenheit aufgelegten Fonds im Vergleich zu den im Prospekt in Aussicht gestellten Prognosen entwickelt haben.

Die Hahn Gruppe kann als Fondsinitiatorin eine positive Leistungsbilanz vorweisen. Sie orientiert sich hinsichtlich ihres Inhalts und Aufbaus an den Grundsätzen und Leitlinien des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., der die ehemals vom bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e. V. entwickelten und branchenweit als Standard anerkannten Grundsätze und Leitlinien übernommen hat. Bis zum 31.12.2021 hatte die Hahn Gruppe im Bereich der Publikumsfonds für Privatanleger 187 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 157 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 28 Private Placements und zwei § 6b / 6c EStG Rücklagen-Fonds. Rückabwicklungen gab es bisher keine. Die jährlichen aktualisierten Performanceberichte sind unter *www.hahnag.de* zum Download bereitgestellt oder können kostenfrei als Druckversion bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, angefordert werden.

Die **HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG** ist die Konzernholding der Hahn Gruppe. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind drei spezialisierte operative Tochtergesellschaften sowie weitere nicht operativ tätige Tochtergesellschaften angesiedelt.

Die **DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH** ist in ihrer Funktion als zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Auflage, den Vertrieb und die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländisch geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs sowie offenen Spezial-AIFs zuständig und verantwortet insbesondere das Portfolio und Risiko Management der von ihr verwalteten Investmentvermögen.

Die **HAHN Fonds und Asset Management GmbH** ist für das umfassende Immobilien Management zuständig und verantwortet die Vermietungsaktivitäten, das Property und das Center Management der betreuten Immobilien und steuert etwaige Revitalisierungsmaßnahmen und die Neuentwicklung von Immobilien. Ferner obliegt ihr die Verwaltung der bis zum Inkrafttreten des KAGB initiierten Investmentvermögen.

Die **HAHN Fonds Invest GmbH** koordiniert die Akquisition von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures.

Die beiden Holdinggesellschaften **HAHN Beteiligungsholding GmbH** und **HAHN Beteiligungsholding II GmbH** verwalten die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments der Hahn Gruppe.

Die **HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG** steht unter der einheitlichen Leitung des Vorstandes, der sich aus den beiden Mitgliedern Herrn Thomas Kuhlmann (Vorsitzender) und Herrn Daniel Löhken zusammensetzt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind Herr Stefan Brendgen (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Dr. Johannes Fritz (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Frau Felicitas Hamm, Herr Michael Hahn und Herr Jörg Kotzenbauer.

Die bedeutendsten Standorte des von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilienportfolios

Objektname	Objekttyp	Mietfläche in m²	Vermietungs-quote	Baujahr / letztes Refurbishment	Grundstücks-fläche in m²	Zugang	Investitions-volumen in Mio. Euro
Friedrichshafen Bodensee-Center	FMZ	40.000	100 %	2003	64.700	2003	50-60
Fulda Kaiserwiesen	FMZ	36.000	100 %	2004	93.900	2004	50-60
Nordhorn Rawe Ring Center	FMZ	24.000	98 %	2007	50.000	2008	40-50
Alex Center Regensburg	FMZ	22.000	100 %	2007	27.900	2011	40-50
Oberhausen Sterkrader Tor	FMZ	20.000	100 %	2007	51.100	2005	30-40
Stuttgart Killesberghöhe	STZ	19.500	100 %	2013	11.700	2019	90–110
Hamburg Eppendorfer Centrum	STZ	17.900	100 %	1997 / 2009	6.800	2020	90–110

FMZ = Fachmarktzentrum, STZ = Stadtteilzentrum

Kennzahlen des von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilienportfolios

	2020	2019	2018	2017	2016
Vermietungsquote in %	> 98	> 98	> 98	> 98	> 97
Verwaltete Mietfläche in Mio. m²	1,54	1,61	1,66	1,68	1,58
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	179	177	182	184	171
Immobilienstandorte	144	145	153	157	156
Assets under Management in Mrd. Euro	3,1	3,0	2,8	2,8	2,5
Vermietungsleistung in m²	113.000	93.000	120.000	78.000	93.000

5. ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

Firma, Rechtsform und Sitz der Verwahrstelle

Für die Fondsgesellschaft wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, mit Sitz in München (Geschäftsanschrift: Lilienthalallee 36, 80939 München) als Verwahrstelle beauftragt. Die CACEIS Bank, Germany Branch, ist die deutsche Niederlassung der CACEIS Bank S.A. mit Sitz in Paris (Geschäftsanschrift: 1-3, Place Valhubert, F-75013 Paris). Sie ist Finanzgesellschaft französischen Rechts. Die Beauftragung der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, beruht auf dem Verwahrstellenvertrag vom 28.02.2014 zwischen der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und der CACEIS Bank Deutschland GmbH, die mit Wirkung zum 31.12.2016 auf die französische Schwestergesellschaft CACEIS Bank S.A. mit Sitz in Paris verschmolzen wurde. Mit Schreiben vom 14.09.2021 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Auswahl der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, als Verwahrstelle der Fondsgesellschaft genehmigt.

Haupttätigkeit und Pflichten der Verwahrstelle, Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen, Interessenkonflikte

Die Haupttätigkeit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, ist die Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Depotbank-, Clearing und Custody-Services (Wertpapierverwahrung).

Hinsichtlich ihrer Verwahrstellenaufgaben in Bezug auf die Fondsgesellschaft erbringt sie sämtliche ihr gemäß KAGB oder der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 obliegenden Aufgaben. Hierzu zählen im Einzelnen die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände, die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrungsfähigen Vermögensgegenständen, die Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an der Fondsgesellschaft sowie deren Wertermittlung den gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften entsprechen, die Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen verwendet werden, die Prüfung der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft, die kontinuierliche Sicherstellung einer angemessenen und vertrags- sowie gesetzeskonformen Bewertung der Vermögensgegenstände, die Prüfung, ob die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Fondsgesellschaft die geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Vertragsbedingungen der Fondsgesellschaft einhalten sowie die Sicherstellung, dass bei Auszahlungen die Berechnung des durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft mitgeteilten Nettoertrages gemäß den vertraglichen und rechtlichen Vorschriften erfolgt.

Während der Investitionsphase obliegt der Verwahrstelle vor Abschluss von Grundstückskaufverträgen die Prüfung, ob die geplanten Investitionen in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag stehen, und die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf Investitionen für Rechnung der Fondsgesellschaft erst nach Freigabe durch die Verwahrstelle durchführen. Ebenfalls bedarf ein Verkauf von Vermögensgegenständen für Rechnung der Fondsgesellschaft sowie die Aufnahme von Krediten und die Verfügung über Bankguthaben der vorherigen Prüfung und Freigabe der Verwahrstelle.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle die ihr übertragenen Verwahrungsfunktionen nicht auf Dritte übertragen. Ebenso sind keine Umstände oder Beziehungen erkennbar, die einen Interessenkonflikt der Verwahrstelle begründen können.

Den Anlegern werden auf Antrag Informationen zur Identität der Verwahrstelle und Beschreibung ihrer Pflichten sowie möglicher Interessenkonflikte, eine Beschreibung sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerten Verwahrungsaufgaben, Liste der Auslagerungen nebst Unterauslagerungen und Angabe sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können, auf dem neuesten Stand übermittelt.

Haftung der Verwahrstelle

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Demnach haftet die Verwahrstelle nach dem § 88 KAGB gegenüber der Fondsgesellschaft oder gegenüber den Anlegern der Fondsgesellschaft für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes. Im Fall eines solchen Abhandenkommens hat die Verwahrstelle der Fondsgesellschaft oder der für Rechnung der Fondsgesellschaft handelnden Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich ein Finanzinstrument gleicher Art zurückzugeben oder einen entsprechenden Betrag zu erstatten. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist sowie deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt.

Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern der Fondsgesellschaft für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle ihre Verpflichtungen nach dem KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt.

6. INVESTMENTSTRATEGIE DER FONDSGESELLSCHAFT

Anlageziele, Anlagestrategie und Anlagepolitik des Investmentvermögens

Anlageziel des Investmentvermögens ist die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs des von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilienvermögens. Die seitens der Fondsgesellschaft erwirtschafteten Erträge sollen in Form von regelmäßigen quartalsweisen Auszahlungen an die Anleger ausgeschüttet werden (finanzielles Anlageziel).

Die Anlagestrategie des Investmentvermögens ist es, aus der langfristigen Vermietung der erworbenen Immobilien sowie aus dem späteren Verkauf der Immobilien einen Gesamtüberschuss für den Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Ertragsausschüttungen (quartalsweisen Auszahlungen) und der Auszahlung des Veräußerungserlöses zum Ende der Laufzeit zusammensetzt. Die Anlagepolitik des Investmentvermögens besteht in der Auswahl und dem Ankauf von geeigneten Immobilien sowie darin, sämtliche Maßnahmen wie beispielsweise Mietinkasso, Anschlussvermietung, Vertrags- und Instandhaltungsmanagement zu treffen, die dem Anlageziel dienen.

Beschreibung der Art der Vermögensgegenstände, in die das Investmentvermögen investieren darf

Die Anlagebedingungen, nach denen sich in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft das Rechtsverhältnis der Fondsgesellschaft zu ihren Anlegern bestimmt, regeln insbesondere auch, welche Vermögensgegenstände in welchem Umfang für Rechnung der Fondsgesellschaft erworben werden dürfen und bedürfen für ihre Wirksamkeit der vorherigen Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die für die Fondsgesellschaft geltenden Anlagebedingungen sind mit Schreiben vom 14.09.2021 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt worden und in ihrem Wortlaut im Anhang abgebildet.

Entsprechend den getroffenen Regelungen der Anlagebedingungen darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft unter Beachtung der Anlagegrenzen, der Anlagepolitik und der gesetzlichen Bestimmungen in jede der folgenden Vermögensgegenstände investieren:

- Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB
- Bankguthaben gemäß §§ 261 Absatz 1 Nr. 7, 195 KAGB

Zu den für das Investmentvermögen erwerbbaren Immobilien zählen:

- Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Mietwohngrundstücke
- Grundstücke im Zustand der Bebauung, sofern die genehmigte Bauplanung die zuvor genannte Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztem Grundstück entspricht und nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist
- Unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bzw. Nutzung als Geschäftsgrundstück, Mietwohngrundstück oder gemischt genutztem Grundstück bestimmt und geeignet sind
- Andere Grundstücke sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts, Erbbaurechts und Teilerbbaurechts

Ferner hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Auswahl von Immobilien die folgend aufgeführten Kriterien zu beachten:

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Fondsgesellschaft keine Immobilien im Sinne der vorstehenden Definitionen außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland erwerben.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Praxis oder Handel angelegt. Als Gewerbeimmobilien im vorstehenden Sinne werden Immobilien verstanden, die ausschließlich oder überwiegend zu gewerblichen Zwecken mit vorbeschriebenen Nutzungsarten genutzt werden, wobei auch eine Durchmischung der vorgenannten gewerblichen Nutzung innerhalb einer Immobilie zulässig ist.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die mindestens über 3.000 Quadratmeter Grundstücksfläche und mindestens 2.500 Quadratmeter Mietfläche verfügen und einen Verkehrswert von mindestens 5.000.000 Euro aufweisen.
- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Fondsgesellschaft im Sinne der vorstehenden Anlagegrenzen auch unbebaute Grundstücke oder Grundstücke im Zustand der Bebauung erwerben und Dritte für Rechnung der Fondsgesellschaft mit der entsprechenden Projektentwicklung zur Entwicklung und Errichtung der vorgenannten Immobilien beauftragen. Hierbei darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft nur Unternehmen mit der Ausführung der Entwicklung beauf-

tragen, die über entsprechende Erfahrungen verfügen. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht selbst als Projektentwickler gegenüber der Fondsgesellschaft oder mittelbar die Fondsgesellschaft selbst die Projektentwicklung betreibt, sondern lediglich als Bestandshalter / -verwalter fungiert. Unter einer Projektentwicklung im Sinne der Anlagebedingungen ist ausschließlich die Entwicklung, Errichtung und Bebauung der in diesem Dokument als erwerbbar definierten Immobilien mit der exklusiven Zielsetzung der Fondsgesellschaft zu verstehen, die entwickelten und errichteten Immobilien entsprechend dem zuvor definierten Grundsatz der vermögensverwaltenden Tätigkeit über einen langfristigen Zeitraum zu halten, durch Vermietung und Verpachtung zu nutzen und entsprechende Einkünfte für die Fondsgesellschaft zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird die Fondsgesellschaft keinesfalls Immobilien entwickeln und errichten, um diese Immobilien kurz- bis mittelfristig (d. h. in der Regel nicht vor Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren) nach der Errichtung zu veräußern; d. h. es besteht gemäß der Anlagepolitik keine entsprechende kurz- bis mittelfristige Veräußerungsabsicht der Fondsgesellschaft.

Ein Erwerb von Anteilen oder Aktien an anderen Investmentvermögen durch die Fondsgesellschaft ist gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Zu den mit der Anlagestrategie sowie den erwerbbaren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken, Interessenkonflikten und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens vergleiche die Ausführungen im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung".

Stand der Umsetzung, Risikomischung, Ausfallrisiko aus fehlender Risikostreuung, Erwerbsbeschränkungen

Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines rund 38.190 m² großen Grundstücks am Nordstern-Park 11 in 52134 Herzogenrath welches mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie kleineren Fachmärkten, Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist. Ferner ist die Fondsgesellschaft Eigentümerin eines rund 30.276 m² großen Grundstücks am Landabsatz 10 in 41836 Hückelhoven sowie eines rund 22.514 m² großen Grundstücks am Brunnfeld 6 in 92421 Schwandorf, welche jeweils mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut sind. Hauptmieter der Fondsgesellschaft ist die OBI GmbH, welche drei der in dem Portfolio der Fondsgesellschaft stehenden Bau- und Gartenmärkte langfristig angemietet hat und insgesamt für rund 89,6 Prozent der zum Zeitpunkt der Fondsauflage prognostizierten Mieten steht. Eine detaillierte Beschreibung des Anlageobjektes findet sich in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt".

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist ein weiterer Erwerb von Immobilien nicht geplant. Somit wird die Fondsgesellschaft gemäß ihrer derzeitigen Investmentstrategie zwar den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch ein Investment in mindestens drei Immobilien erfüllen, jedoch ist aufgrund des Umstandes, dass die Immobilien zu rund 90 Prozent an nur einen Mieter vermietet sind, aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise keine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos im Sinne des § 262 Abs 1 Nr. 2 KAGB gegeben. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass durch die Fokussierung des Fondsvermögens auf nur eine Assetklasse eine hinreichende Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken nicht gegeben ist. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden.

Vor diesem Hintergrund dürfen Anteile an der Fondsgesellschaft grundsätzlich nur von solchen Anlegern erworben werden, die sich verpflichten, mindestens 20.000 Euro zu investieren und die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind und für die die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllt sind.

Änderung der Anlagestrategie / Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie und Anlagepolitik ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorgesehen und kann seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft nur insoweit vorgenommen werden, als dass diese Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, sind nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Im Rahmen einer solchen Beschlussfassung darf die Treuhänderin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben. Jegliche Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit überdies der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, zählen das Portfolio und das Risiko Management der mit der Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft betrauten Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung. Bei der angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Vor dem Hintergrund, dass der überwiegende Teil des Kommanditkapitals in Immobilienvermögen investiert wird, weist das Investmentvermögen durch seine Zusammensetzung oder durch die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken nach Ansicht der Prospektverantwortlichen keine erhöhte Volatilität auf.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen entsprechend § 4 der Anlagebedingungen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Der Einsatz von Derivaten soll sich somit risikomindernd auf das Risikoprofil des Investmentvermögens auswirken.

Ferner bestehen hinsichtlich des Investmentvermögens keine Vereinbarungen mit einem Primebroker, sodass Angaben gemäß § 165 Abs. 7 KAGB entfallen. Zu den mit den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, verbundenen Risiken, Interessenkonflikten und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens vergleiche u. a. die Ausführungen zu den Risiken aus dem Einsatz von Fremdkapital auf den Seiten 14 f. oder zu den Risiken aus dem Management des Fonds und der Immobilien oder zu den möglichen Interessenkonflikten auf der Seite 17 im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung".

Wertentwicklung

Vor dem Hintergrund, dass die Fondsgesellschaft erst im September 2021 gegründet wurde, ist eine Aussage zur bisherigen Wertentwicklung des Investmentvermögens zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich.

Risiko- und Liquiditätsmanagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Rahmen ihres Risiko Managements schriftliche Grundsätze und Verfahren für die Überwachung von Liquiditätsrisiken festgelegt, die regelmäßig geprüft und gegebenenfalls aktualisiert werden.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements für die Fondsgesellschaft legt die Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung der Anlagestrategie adäquate Limits fest und ermittelt fortlaufend auf Basis von Prognoserechnungen die voraussichtliche Liquidität, die sich regelmäßig aus den Mieterträgen abzüglich des Kapitaldienstes, der Bewirtschaftungskosten sowie sonstigen Verwaltungskosten ergibt. Auf Grundlage dieser Berechnungen wird seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsrücklage für geplante und ungeplante Investitionen der verteilungsfähige Gewinn ermittelt, der für Ausschüttungszwecke an die Anleger verwendet werden kann. Bei der Bemessung der angemessenen Liquiditätsrücklage werden seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft quantitative und qualitative Risiken, die Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil der Fondsgesellschaft haben und aus Verträgen, Vereinbarungen, Geschäftsvorfällen sowie aus dem Anlageobjekt selbst erwachsen, berücksichtigt und im Rahmen von Stresstests bewertet.

Vor dem Hintergrund der Regelungen der Anlagebedingungen des Fonds, die eine Rücknahme oder den Umtausch von Anteilen grundsätzlich nicht vorsehen, sind im Rahmen des Liquiditätsmanagements diesbezüglich keine besonderen Vorkehrungen bei der Ermittlung der angemessenen Liquiditätsrücklage vorzunehmen.

Darstellung der Bewertungsverfahren

Bewertungsgrundsätze

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft für die laufende Bewertung des Investmentvermögens verantwortlich. Die Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft muss entsprechend der Bestimmungen des KAGB ebenso wie die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil oder Aktie mindestens einmal jährlich erfolgen. Die Bewertung und Berechnung sind darüber hinaus auch dann durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird sowie wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Ansatz des zuletzt ermittelten Wertes auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist und diese durch die Fortschreibung des zuletzt ermittelten Wertes nicht angemessen berücksichtigt werden können.

Entsprechend § 169 Absatz 2 und 3 KAGB hat die Bewertung der Vermögensgegenstände unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen. Die Verfahrenskriterien für die ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände und für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil oder Aktie sowie deren konsistente Anwendung und die Überprüfung der Verfahren / Methoden und für Berechnungen bestimmen sich nach den Artikeln 67 bis 74 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 sowie nach den Bestimmungen der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Bestimmungen des KAGB hat die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH gemäß § 169 Abs. 1 KAGB eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die die geeigneten und kohärenten Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens festlegt.

Im Folgenden werden die hinsichtlich der Fondsgesellschaft zur Anwendung kommenden Regeln für die Vermögensbewertung kurz dargestellt:

Bewertung von Immobilien

Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilien ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist seitens des Bewerters hierbei im Regelfall nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung oder einem vergleichbaren, international anerkannten Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten zu bestimmen.

Als Verkehrswert von Immobilien wird bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate der Kaufpreis angesetzt. Ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Auffassung, dass der Kaufpreis auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist der Verkehrswert neu zu ermitteln. Danach werden Immobilien mit dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt. Der zu diesem Zeitpunkt festgestellte Wert wird während der darauffolgenden zwölf Monate, insbesondere zum Geschäftsjahresende der Fondsgesellschaft, verwendet, sofern keine Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, eine Änderung eines in der Immobilie liegenden Umstandes oder der wesentlichen wertrelevanten Bewertungsfaktoren eine Neubewertung erforderlich machen, die dann zu denselben Bedingungen wie die jährliche Bewertung durchzuführen ist.

Die Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Investmentvermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Die Abschreibungsdauer muss gekürzt werden, sofern eine kürzere Nutzungsdauer als ursprünglich geplant angenommen wird.

Bewertung von sonstigen Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche, werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt, sofern keine Wertberichtigungen oder Abschreibungen erforderlich sind. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Swaps werden zu ihrem unter Bezug auf die anwendbare Zinsentwicklung bestimmten Marktwert bewertet.

Ermittlung des Nettoinventarwertes

Der jährlich von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelte Nettoinventarwert je Anteil gibt den zu Verkehrswerten bewerteten Anteilswert des Anlegers wieder. Er wird entsprechend der Bestimmungen des § 168 KAGB auf Grundlage der Summe aller zu Verkehrswerten bewerteten Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft ermittelt. Der so ermittelte Gesamtwert der Fondsgesellschaft, geteilt durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile, ergibt sodann den Nettoinventarwert eines Anteils.

Besonderheiten bei der Bewertung von Immobilien

Aufgrund der Qualifizierung der Fondsgesellschaft als geschlossener Publikums-AIF gemäß KAGB müssen Immobilien, die für Rechnung der Fondsgesellschaft erworben werden sollen, vor ihrem Kauf bewertet werden. Diese Bewertung muss bis zu einem Kaufpreis von 50 Mio. Euro durch einen bzw. ab einem Kaufpreis von mehr als 50 Mio. Euro durch zwei voneinander unabhängige, von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte, externe Bewerter erfolgen, die nicht zugleich auch die jährlichen Folgebewertungen im Rahmen der Nettoinventarwertermittlung ausführen dürfen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Bestellung von externen Bewertern der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitzuteilen.

Ferner darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft nur insoweit eine zuvor bewertete Immobilie erwerben, als die für den Kauf zu erbringende Gegenleistung (Kaufpreis) den durch die externen Bewerter ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Dem folgend wurde bezüglich des Erwerbs der Anlageobjekte Bewertungsgutachten von Prof. Dr. Andreas Link mit Sitz in Köln (Geschäftsanschrift: Kreuzgasse 2–4, 50667 Köln) erstellt. Die Bewertungsgutachten datieren auf den 15.12.2021 und weisen zum Bewertungsstichtag 15.10.2021 für die Immobilie in Herzogenrath einen Marktwert in Höhe von 16.890.000 Euro, zum Bewertungsstichtag 15.10.2021 für die Immobilie in Hückelhoven einen Marktwert in Höhe von 15.720.000 Euro und zum Bewertungsstichtag 13.10.2021 für die Immobilie in Schwandorf in Höhe von 13.640.000 Euro aus.

7. BESONDERHEITEN DES MARKTSEGMENTS EINZEL-HANDELSIMMOBILIEN

Die nachstehenden Ausführungen sollen einen allgemeinen Überblick über die Besonderheiten des Marktsegments von Einzelhandelsimmobilien geben. Hinsichtlich der mit der Beteiligung verbundenen Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung" auf den Seiten 12 ff. verwiesen.

Großflächiger Einzelhandel im Fokus

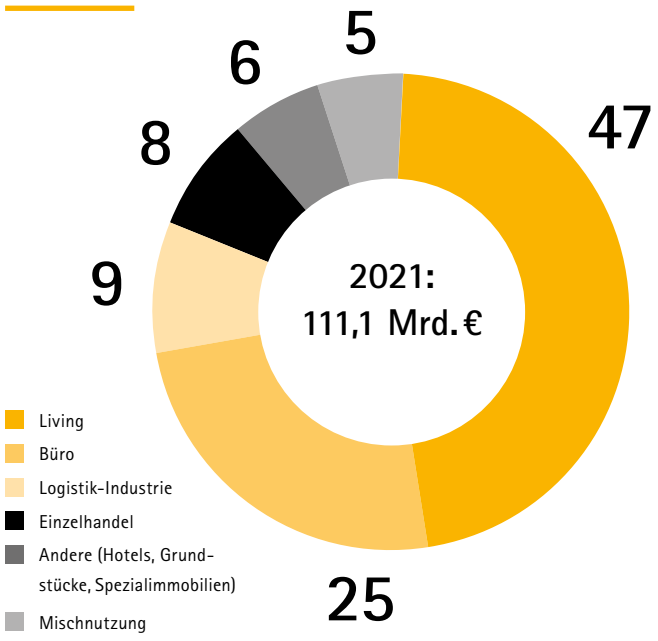
Es gibt vielfältige Möglichkeiten für Investoren, sich auf dem Immobilienmarkt zu engagieren. Unterschieden wird meistens nach den Nutzungsarten der Immobilien. Hierbei bestehen neben den Anlagen in Wohnimmobilien zahlreiche Möglichkeiten, auch in gewerblich genutzte Immobilien zu investieren. Die Bandbreite der Gewerbeimmobilien reicht dabei von den klassischen Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien bis hin zu einer Reihe von Spezialimmobilien wie Hotels, Sozialimmobilien (Senioren und Pflegeheime, Krankenhäuser) und Logistikimmobilien. Seit rund vier Jahrzehnten ist die Hahn Gruppe als Asset und Investment Manager tätig. Sie ist auf großflächige Handelsimmobilien und MixedUseImmobilien mit versorgungsorientierten Ankermietern aus der Lebensmittelbranche spezialisiert. Diese Immobilien weisen nach Ansicht der Hahn Gruppe ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis auf und zählen zwischenzeitlich mit zu den bedeutendsten ImmobilienAnlageklassen.

Stellenwert des Einzelhandels in Deutschland

Der Einzelhandel nimmt in Deutschland, gesamtwirtschaftlich gesehen, eine bedeutende Rolle ein. Mit einem Jahresumsatz im Geschäftsjahr 2020 von rd. 577,4 Mrd. Euro und einem Anteil am Bruttoinlandsprodukt von rund 17,1 Prozent ist der Einzelhandel die drittgrößte Wirtschaftsbranche in Deutschland. Im Jahr 2021 stieg der Einzelhandelsumsatz bereinigt um Preiserhöhungen (real) erneut um etwa 0,9 Prozent und nominal um 3,1 Prozent im Vergleich zum Jahr 2020 (Destatis 2022). Als Mittler zwischen Herstellern und Verbrauchern hat er eine herausragende Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Der Einzelhandel beschäftigt in rund 318.000 Unternehmen an 457.000 Betriebsstätten rund 3,6 Mio. Mitarbeiter und stellt damit in Deutschland jeden zwölften Arbeitsplatz zur Verfügung (HDE Zahlenspiegel 2021). Als größter Anbieter flexibler Beschäftigungsverhältnisse bietet er darüber hinaus Mitarbeitenden die Möglichkeit, Beruf und Familie in Einklang zu bringen.

Gemäß JLL stieg das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt in Deutschland im Jahr 2021 auf insgesamt 111,1 Mrd. Euro und erreichte damit einen neuen Rekord. Das Volumen entspricht einer Steigerung von 36 Prozent gegenüber 2020. Das Segment Wohninvestments „Living" dominierte im vergangenen Jahr das Geschehen am Transaktionsmarkt - mit einem Anteil von 47 Prozent. Büroimmobilien landeten mit einem Transaktionsvolumen von 27,5 Mrd. Euro und einem Anteil von fast 25 Prozent auf dem zweiten Platz. Es folgen einzelhandelsgenutzte Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von 8,5 Mrd. Euro und einem Anteil von rd. 8 Prozent (Vorjahr: 13 Prozent). Insbesondere pandemiebedingte Einschränkungen sorgten für entsprechende Zurückhaltung bei Investoren. Dies gilt insbesondere für Shopping-Center, Warenhäuser und innerstädtische Geschäftshäuser, die hierdurch in besonderem Maße betroffen sind. Über 70 Prozent des Volumens dieser Hauptnutzungsart (entspricht 6 Mrd. Euro) wurde in Fachmärkte, Supermärkte und Discounter investiert. Für das Einzelhandelssegment spielten Fachmarktprodukte damit eine entscheidende Rolle. Die Tatsache, dass 64 Prozent des Volumens in der zweiten Jahreshälfte 2021 investiert wurden, lässt tendenziell Erholungstendenzen erwarten.

Transaktionsvolumen nach Hauptnutzungsart in Prozent



Quelle: JLL, Investmentmarktüberlick Q4/2021, Stand Januar 2022

Besonderheiten des Marktes für großflächige Einzelhandelsimmobilien

Der großflächige Einzelhandel stellt im Zusammenhang mit der baurechtlichen Genehmigung bei der Ansiedlung eine eigenständige Kategorie des Einzelhandels dar, in die alle Betriebe ab 800 m² Verkaufsfläche fallen. Die Grenzziehung bei 800 m² Verkaufsfläche als Definitionsgrenze für den großflächigen Einzelhandel beruht auf der Überlegung, bestehende kleinteiligere Strukturen des Einzelhandels in den Innenstädten zu schützen, da diese bei unbegrenzter Ansiedlung von Großbetrieben unter Markt- und Wettbewerbsgesichtspunkten größere Standortprobleme bekämen. Insoweit unterliegen Ansiedlungsprojekte einem aufwendigen Genehmigungsverfahren und es werden im Ergebnis nur verhältnismäßig wenige Projekte genehmigt und realisiert. Standorte des großflächigen Einzelhandels sind damit nicht beliebig vermehrbar und gelten als Bestandsobjekte durchaus als „knappes Gut".

Da sich einerseits der Einzelhandel in seinem Expansionsstreben ungebrochen stark positioniert und andererseits die Zahl der genehmigten Standorte limitiert ist, genießen diese Objekte in der Regel besondere Vorzüge hinsichtlich einer nachhaltigen Vermietung und insoweit auch einer höheren Ertragsstabilität gegenüber anderen gewerblich genutzten Immobilien. Die großen Betriebsformen wie z. B. innerstädtische Nahversorgungscenter oder Fachmarktzentren zeichnen sich durch folgende Eigenschaften aus:

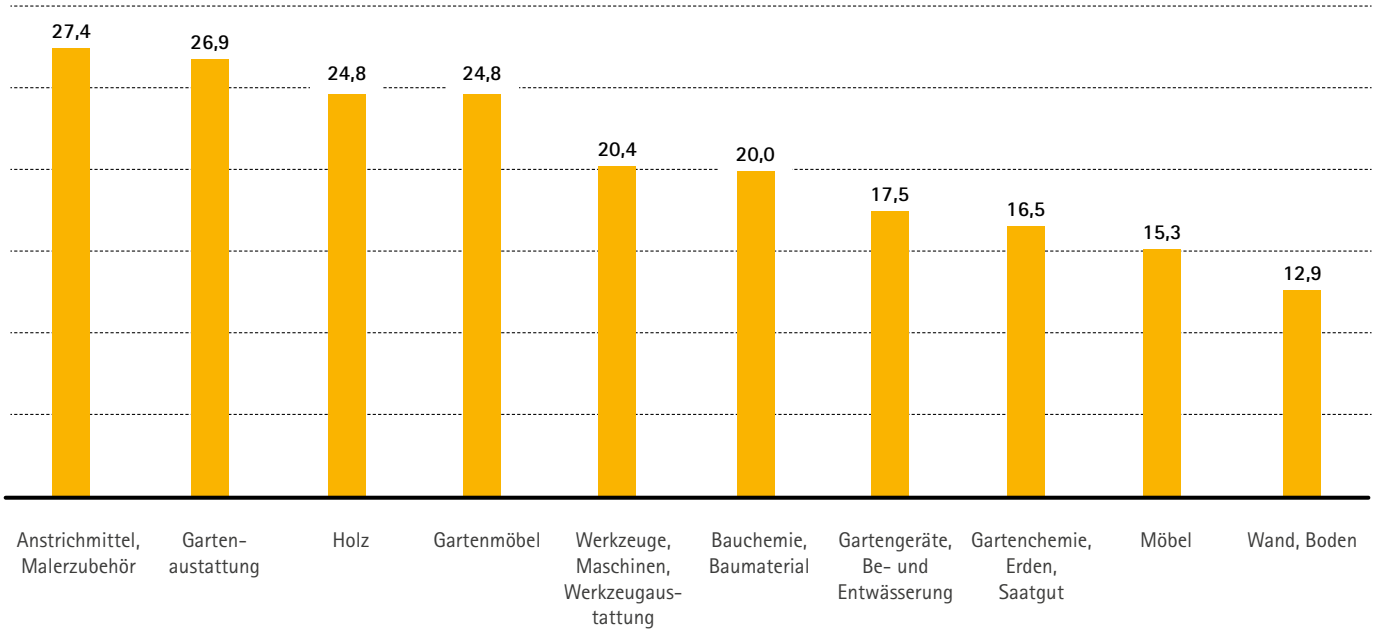
Aufgrund der besonderen baurechtlichen Reglementierung des großflächigen Einzelhandels sind die Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Standorte für großflächigen Einzelhandel stark begrenzt. Die daraus resultierende „Knappheit" bedeutet für bestehende Betriebe faktisch einen gewissen Wettbewerbsschutz, da neue Konkurrenzstandorte nur selten und nur in aufwendigen Verfahren realisiert werden können.

Ebenfalls auf die gesetzlich limitierte Verfügbarkeit von Alternativobjekten ist das verstärkte Interesse der Mieter zurückzuführen, die Standorte möglichst langfristig zu sichern. So zeichnen sich die marktüblichen Mietverträge für großflächige Einzelhandelsimmobilien durch eine feste Laufzeit von in der Regel 10 bis 15 Jahren aus. Oftmals lassen sich die Mieter darüber hinaus Optionen auf einen weiteren Verlängerungszeitraum einräumen. Aufgrund der dauerhaften Notwendigkeit, die bestehenden Betriebskonzepte an die sich ändernden Kundenbedürfnisse anzupassen, verstehen sich Mieter und Eigentümer von großflächigen Einzelhandelsimmobilien als strategische Partner, was die langfristige vertragliche Bindung weiter verstärkt.

Bau- und Heimwerkermärkte in Deutschland

Einen besonderen Typus der Einzelhandelsimmobilien in Deutschland stellen Bau- und Heimwerkermärkte dar. Das Konzept der Baumärkte stammt ursprünglich aus den USA, wo sie unter dem Namen „HardwareStore" bekannt sind. Während es früher üblich war, Artikel aus dem Bau- und Heimwerkermarktbereich in Fachbetrieben der jeweiligen Branchen zu kaufen, bündelten die Baumarktkonzepte nunmehr diese Produktsegmente unter einem Dach. Im Jahr 1960 wurde erstmals in Mannheim ein vergleichbares Konzept auf dem deutschen Markt umgesetzt. In den folgenden Jahren traten zahlreiche Betreiber auf den Markt, die noch heute zu den führenden Unter-

Veränderungsraten ausgewählter Sortimentsgruppen im Februar 2021 in Prozent (gegenüber 2019)



Quelle: Jahrespressekonferenz 2021, Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V., Seite 13, 27.04.2021, zitiert nach GfK-Total-Store-Report Deutschland 2020, Stand Februar 2021; eigene Darstellung

nehmen der Branche gehören und als Handelsketten mit einer großen Zahl von Filialbetrieben die Handelslandschaft prägen.

Das Jahr 2020 wird bei den Bau- und Gartenfachmärkten als eines der umsatzstärksten Wachstumsjahre in Erinnerung bleiben und nicht nur als Pandemiejahr mit erheblichen Einschränkungen. Denn im Geschäftsjahr 2020 erzielten deutsche Bau- und Gartenfachmärkte laut BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e. V. – einen Gesamtbruttoumsatz von 22,14 Mrd. Euro, was einem Zuwachs von 13,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr entsprach (2019: +3,6 Prozent). In 2021 konnte dieses hohe Umsatzvolumen zum einen aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen im Bereich des Privatkundegeschäfts und auf der anderen Seite aufgrund der aufkommenden Material- und Lieferengpässe und des Preisanstiegs nicht erreicht werden. Der Umsatz sank im Vergleich zum Vorjahr auf rd. 20,33 Mrd. Euro. Ungeachtet dessen profitiert die Branche – neben weiteren Parametern – von der Einstufung als systemrelevant. Logistische Herausforderungen sowie aufwändige Sicherungskonzepte konnten gut bewältigt werden, sodass der Warenfluss sichergestellt werden konnte.

Die Pandemie mit ausgefallenen Urlaubsreisen, Gastronomiebesuchen oder Familienfeiern und die damit verbundene „Besinnung" auf das Zuhause erwies sich als „Umsatzboost" für die Bau- und Gartenmarktbranche, denn die Investitionsneigung der Bevölkerung in die eigenen vier Wände wurde während der Pandemie fortgesetzt. Dies wird insbesondere durch die Umsatzentwicklung unterschiedlicher Sortimentsgruppen bestätigt:

Hatte bei den Baumarktsortimenten im Jahr 2019 noch das Sortiment Gartenchemie, Erden und Saatgut mit 10,2 Prozent das stärkste Wachstum, fand es sich 2020 nur noch auf Platz 8. Das größte Wachstum 2020 konnten klassische Baumarktsortimente wie Anstrich/Malerzubehör, Gartenausstattung, Holz, Gartenmöbel und Werkzeuge/Maschinen/Werkzeugausstattung verzeichnen. Insbesondere also Sortimente, die der leichten Heimarbeit, der Freizeitbeschäftigung Basteln und Heimwerken sowie dem Aufenthalt im Freien zugerechnet werden können.

Zum Stand 01.01.2021 registrierte die gemaba Gesellschaft für Markt und Betriebsanalyse im Rahmen ihrer laufenden Marktbeobachtung im Bundesgebiet insgesamt 2.095 Baumärkte im Sinne der üblichen Definition, die eine Indoor-Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² und ein breites Sortiment an Bau, Heimwerker und Gartenbedarf voraussetzt. Damit sank die Anzahl der Baumärkte im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 11 Standorte, wobei die Verkaufsfläche aufgrund von Flächenerweiterungen im Bestand gleichzeitig um lediglich rd. 8.000 m² abnahm. Werden kleine Baumärkte mit weniger als 1.000 m² Verkaufsfläche in die Betrachtung mit einbezogen, so hat sich die Gesamtanzahl der Standortanzahl allerdings erneut erhöht. Damit setzt sich die Ladennetzverdichtung im Baumarkt-Segment insbesondere durch die Ausweitung der Kleinflächenkonzepte weiter fort. Der Bestand ist bei leichten Schwankungen und einem unwesentlichen Rückgang seit 2015 weitgehend unverändert.

Die regionale Marktpräsenz der Baumärkte in Deutschland ist sehr unterschiedlich ausgebildet. So gibt es zwar kein Bundesland, in dem keine der bedeutenden Handelsketten vertreten ist, dennoch ist die Besatzdichte sehr unterschiedlich. Gemäß einer Studie der gemaba aus dem Jahr 2020 versorgt ein Baumarkt in Deutschland etwa 39.700 Einwohner. In den Stadtstaaten wie z. B. Hamburg und Berlin liegt das Verhältnis Einwohner zu Baumarkt deutlich höher (etwa 80.000), hingegen in den neuen Bundesländern – mit einer erheblich dichteren Filialbesetzung – lediglich zwischen etwa 25.700 (Thüringen) und 24.400 (Mecklenburg-Vorpommern) Einwohnern pro Baumarkt. Im Bundesland Bayern befinden sich laut der Studie der gemaba insgesamt rund 327 Baumärkte mit einem Einwohner-Baumarkt-Verhältnis von 40.100. In Nordrhein-Westfalen sieht es ähnlich aus: Insgesamt sind dort 386 Baumärkte angesiedelt und versorgen jeweils 45.300 Einwohner.

Solche großflächigen Standorte werden von marktführenden Filialisten bevorzugt und sind unter heutigen Marktbedingungen am ehesten in der Lage, ein umfassendes Sortiment sowohl in der Tiefe als auch in der Breite zu zeigen und sich damit wettbewerbsresistenter zu positionieren. Neben der Sortimentsdarstellung kann auf der Großverkaufsfläche auch der Forderung bzw. dem Wunsch der Kunden nach einem Einkaufserlebnis auch im Baumarkt entsprochen werden. Mit der Orientierung auf die Großfläche sind die Bau- und Heimwerkermärkte typischerweise an periphere bzw. dezentrale, verkehrsinfrastrukturell gut erschlossene Standortlagen gebunden.

Bau- und Heimwerkermärkte sind in ihrer Marktbedeutung für die Einzelhandelsbranche insgesamt nicht zu unterschätzen, denn Deutschland ist Europas größter Markt für Bau und Heimwerkerbedarf. Diese Marktrelevanz ergibt sich nicht nur aus dem hiesigen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial, sondern auch aus der besonderen Neigung der deutschen Verbraucher zu Heimwerkerarbeiten sowie die anhaltende Affinität zum sog. „Home Improvement".

Die größten Baumarktketten in Deutschland profitierten von diesen Potenzialen und konnten ein starkes Umsatzwachstum verzeichnen, allerdings in verschiedenen Dimensionen: Der Marktführer OBI konnte 2020 die Führungsposition verteidigen und seinen Umsatz um 12,2 Prozent auf 4,60 Mrd. Euro steigern (2019: 4,10 Mrd. Euro). Der Branchenzweite BAUHAUS konnte mit einer Umsatzsteigerung von 14,4 Prozent seinen Rückstand verkleinern und generierte 2020 einen Umsatz von 4,45 Mrd. Euro (2019: 3,89 Mrd. Euro). Die bisher drittgrößte Kette Hagebau musste aufgrund eines geringeren Umsatzwachstums REWE (toom/B1) und HORNBACH passieren lassen. Die REWE-Töchter toom und B1 konnten im Jahr 2020 einen Umsatz von 3,24 Mrd. Euro (2019: 2,76 Mrd. Euro) auf sich vereinen und eine Umsatzsteigerung von 17,5 Prozent ggü. 2019 erreichen. HORNBACH als neuer Viertplatzierter hatte mit 21,2 Prozent das höchste Umsatzwachstum unter den zehn größten Baumarktbetreibern und setzte 3,15 Mrd. Euro im Jahr 2020 um (2019: 2,60 Mrd. Euro). Zu dem positiven Ergebnis trug bei HORNBACH auch der Onlinehandel bei, der im Pandemiejahr 2020 weit über 50 Prozent zulegen konnte. Hagebau findet sich mit einem Umsatz von 3,09 Mrd. Euro im Jahr 2020 (2019: 2,77 Mrd. Euro) und einer Umsatzsteigerung von 11,6 Prozent auf Rang 5 wieder. Der Abstand aller Top-5-Baumarktbetreiber zu Globus/Hela, dem auf Platz 6 der umsatzgrößten Baumarktbetreiber geführten Anbieter, konnte weiter vergrößert werden. Mit einem Gesamtumsatz von 1,92 Mrd. Euro wuchs Globus/Hela „nur" einstellig um 7,6 Prozent.

Die Corona-Pandemie zeigt der Baumarktbranche auf, dass das stationäre Ladengeschäft nach wie vor bei den Kunden einen hohen Stellen-

Top 5 der Baumarktunternehmen in Deutschland 2020

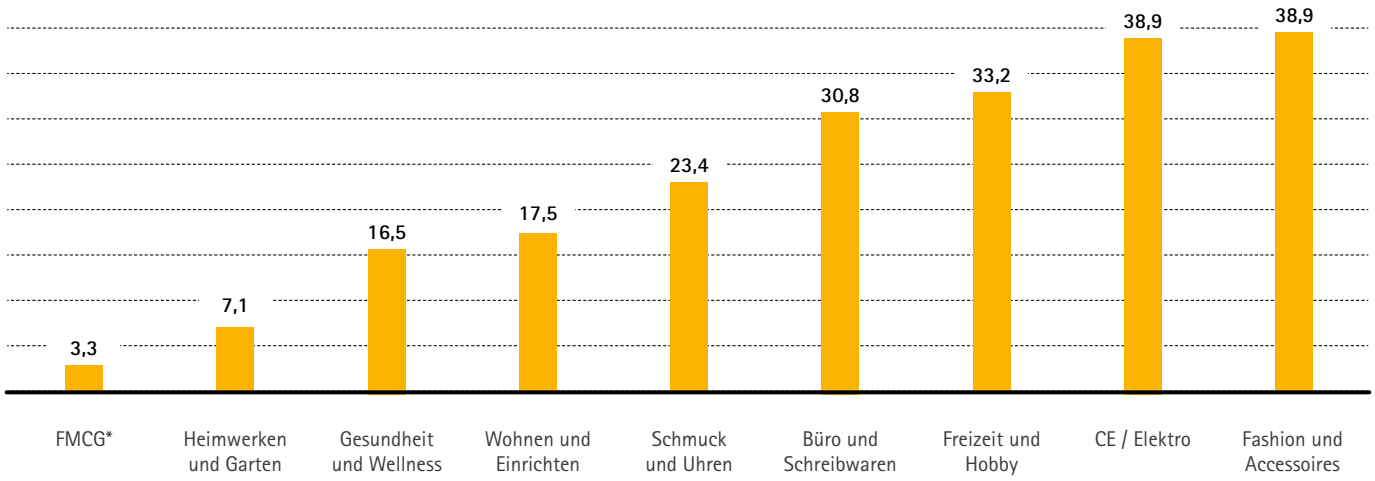
	Standortanzahl	Umsatz in Mio. Euro	Veränderung ggü. Vorjahr
OBI	350	4.600	12,2 %
BAUHAUS	156	4.450	14,4 %
REWE (toom/B1)	319	3.236	17,5 %
HORNBACH	96	3.150	21,2 %
Hagebau	481	3.093	11,6 %

Quelle: Dähne, bulwiengesa AG, Geschäftsberichte; eigene Darstellung

wert genießt. Gleichzeitig hat die herausfordernde Pandemiephase Veränderungsprozesse besonders im Servicebereich deutlich beschleunigt und die Anpassungsfähigkeit der Bau- und Gartenfachmärkte im Sinne des Kunden unter Beweis gestellt. Aufgrund dieser Ausgangslage war der stationäre Handel der Baumarktbranche im Jahr 2020, trotz des pandemiebedingten Wachstums im Online-Handel, im Branchenvergleich, nach dem Lebensmitteleinzelhandel, mit einem Online-Anteil von 7,1 Prozent am resilientesten gegenüber dem Online-Handel.

Allen Baumarktbetreibern gemein ist eine immer stärkere Serviceorientierung. Beratung, Schulung, Seminarangebote, Handwerkerservices, Liefer- und Aufbauhilfen – all das sind ergänzende „Soft-Skills", die neben der Qualität des Warensortiments die Markt- und Markenpositionierung prägen. Im Ladengeschäft erhalten Kunden Produktimpulse, Ideen zur Gestaltung der eigenen vier Wände und ihrer Terrassen und Gärten. Gleichzeitig wurde auch der Prozess für digitale Lösungen und eine engere Verzahnung der Vertriebskanäle – stationär und online – beschleunigt. Die digitalen Dienste und Services werden erweitert und kontinuierlich optimiert. Dementsprechend werden sich die stationären Ladengeschäfte in ihrem Auftritt und Angebot weiterentwickeln: Abholzonen werden eingerichtet und komfortable Showroom-Elemente mit hochwertigen Präsentationen von Stilwelten werden Einzug halten, ebenso Trainings und Schulungen von Profis für Hobbyheimwerker im Ladengeschäft. Neben den bereits etablierten SelfCheckout-Systemen und unternehmensspezifischen Einkaufs-Apps werden Instore-Navigationsangebote, digitale Produkt- und Preisinformationen oder Helpdesk-Anbindungen verstärkt zum Einsatz kommen.

Online-Anteil je Branche am jeweiligen Gesamtumsatz (2020) in Prozent



* FMCG, Fast Moving Consumer Goods: Begriff aus der Marktforschung, um die Vielfalt von Produkten abzubilden, die dem persönlichen Verzehr, dem Bedarf oder sonstigem kurzfristigen Konsum aus den Produktbereichen Food und Nearfood zuzurechnen sind.

Quelle: HDE 2021, HDE Online-Monitor 2021, Seite 8; Online-Anteil der Non-Food-Branche (ohne FMCG) im Durchschnitt 18,4 Prozent; eigene Darstellung

EINRICHTUNG ZUM SELBERBAUEN
CREATE!
VLIESTAPETE
DEIN NEUES LIEBLINGSSTÜCK
OBI
TOP-PREIS
Kreativ

HERZOGENRATH

OBI
OBI

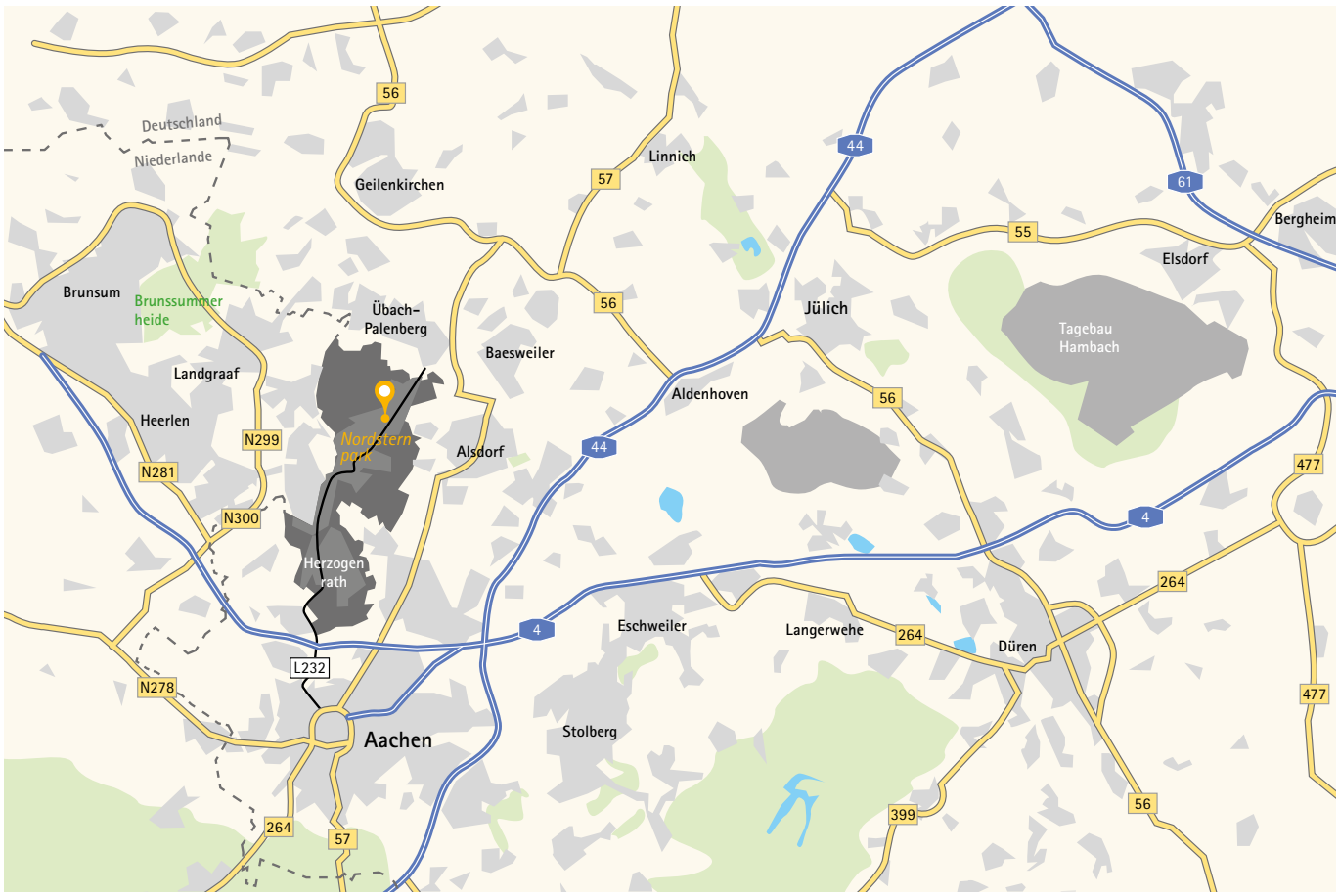
8. ANGABEN ZU DEN ANLAGEOBJEKTEN

Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines rund 38.190 m² großen Grundstücks am Nordstern-Park 11 in 52134 Herzogenrath, welches mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie kleineren Fachmärkten, Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist. Ferner ist die Fondsgesellschaft Eigentümerin eines rund 30.276 m² großen Grundstücks am Landabsatz 10 in 41836 Hückelhoven sowie eines rund 22.514 m² großen Grundstücks am Brunnfeld 6 in 92421 Schwandorf, welche jeweils mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut sind. Dieser Grundbesitz stellt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung das einzige Anlageobjekt der Fondsgesellschaft dar und wird im Folgenden näher beschrieben.

8.1 Fachmarktzentrum Herzogenrath

Makrolage – Investitionsstandort Herzogenrath

Die rund 46.000 Einwohner zählende Stadt Herzogenrath liegt im südwestlichen Randbereich Nordrhein-Westfalens im deutsch-niederländisch-belgischen Grenzraum und ist damit Teil der Euregio Maas-Rhein mit rund 3,9 Mio. Einwohnern. Die westliche Grenze der Stadt bildet auf rund 8,5 km zugleich die Landes- und Bundesgrenze zu den Niederlanden. Die administrativ der Städteregion Aachen angehörige Stadt ist mit der westlich angrenzenden niederländischen Stadt Kerkrade mit rund 47.000 Einwohnern siedlungsstrukturell eng verwachsen. So verläuft die Landesgrenze auf gut zwei Kilometern mittig entlang der Neustraße/Nieuwstraat, deren östliche Wohnbebauung auf deutscher und die westlich gelegenen Wohnhäuser auf niederländischer Seite liegen. Beide Städte bilden gemeinsam die erste symbolische Europastadt, die als Doppelstadt den Kunstnamen „Eurode" trägt und als Zweckverband organisiert ist. Herzogenrath grenzt darüber hinaus an die umliegen-



den Städte Aachen, Würselen, Alsdorf, Baesweiler und Übach-Palenberg. Wenngleich die Region von einer Reihe von Grünzügen durchzogen wird, liegt Herzogenrath in einem hochverstädterten Raum, was sich in einer zum Teil engen siedlungsstrukturellen Verknüpfung der benachbarten Städte und Gemeinden widerspiegelt. Die Stadt wurde im Rahmen der Gebietsreform im Jahre 1971 aus den ehemals selbstständigen Gemeinden Herzogenrath, Merkstein und Kohlscheid gebildet, die heute die Stadtteile der Stadt darstellen und sich wiederum in zahlreiche Ortsteile und Wohnplätze untergliedern.

Die maßgebliche Verkehrsachse sowohl für die regionale Verkehrsanbindung als auch für die innerörtliche Erschließung ist die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerende Landstraße L 232. Diese ist südlich des Stadtgebietes an der Anschlussstelle Aachen-Laurensberg an die Bundesautobahn A 4 (Heerlen/Aachen – Köln – Olpe) sowie an das Aachener Stadtgebiet angebunden. Nördlich des Stadtgebietes geht die Landstraße in die Bundesstraße B 221 über, die einerseits als Verbindungsspange zwischen den Bundesstraßen B 57 (Aachen – Mönchengladbach) und B 56 (A4 – Geilenkirchen – Sittard) fungiert und andererseits in nördlicher Richtung weiter entlang der Landesgrenze bis nach Straelen am Niederrhein führt. Auf niederländischer Seite gewährleisten u. a. die Nationalstraßen N 300 und N 299 eine gute Anbindung sowohl der Stadt Kerkrade als auch der benachbarten Städte Heerlen, Landgraaf und Brunssum an das Herzogenrather Stadtgebiet. Darüber hinaus wird das Stadtgebiet durch ein dichtes Netz von Landes- und Kreisstraßen an die Region angebunden und innerörtlich gut erschlossen. Im Bahnverkehr ist Herzogenrath über die drei Bahnhöfe Herzogenrath, Kohlscheid und Alt-Merkstein an verschiedene Strecken des Regionalverkehrs angebunden. Im Übrigen besteht der Übergang zum Fernverkehr am ICE-Bahnhof Aachen. Ergänzt wird das Angebot durch zwölf Buslinien im Aachener Verkehrsverbund, die neben dem Stadtverkehr auch die regionale ÖPNV-Anbindung und -Erschließung der Stadt gewährleisten.

Die Stadt Herzogenrath ist seitens der Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft, steht in dieser Funktion aber in einem ausgeprägten Wettbewerb einerseits zum benachbarten Oberzentrum Aachen, aber auch zu den umliegenden Mittelzentren, z. B. Würselen, Alsdorf, Baesweiler, Übach-Palenberg, Geilenkirchen, Stolberg und Eschweiler. Die ehemalige Bergbaustadt im Aachener Steinkohlerevier vollzieht einen noch immer anhaltenden Strukturwandel von der Kohlestadt zu einem modernen Technologie- und Dienstleistungsstandort. Nicht zuletzt aufgrund der Nähe zum Hochschul- und Forschungsstandort Aachen konnten zahlreiche renommierte Unternehmen in Herzogenrath angesiedelt werden. Neben dem Anlagenhersteller für die Chipindustrie Aixtron, dem Spezialglasproduzenten Saint-Gobain Deutschland sowie dem Mobilfunkspezialisten Ericsson sind zahlreiche kleinere und mittlere Unternehmen aus den Bereichen Forschung & Entwicklung in Herzogenrath ansässig. Insbesondere im Technologiepark Herzogenrath sowie auch in dem als grenzüberschreitendem Projekt entwickelten Eurode Business Center haben zahlreiche technologieorientierte Unternehmen ihren Sitz. Wenngleich die Stadt als Mittelzentrum sowie als Arbeitsplatzstandort im Schatten des benachbarten Oberzentrums Aachen steht, verfügt Herzogenrath als Standort internationaler Großunternehmen sowie zahlreicher mittelständischer Unternehmen mit Schwerpunkten im Hightech-Bereich über eine gesunde Wirtschaftsstruktur.

Mikrostandort – die Lage des Objektes in Herzogenrath

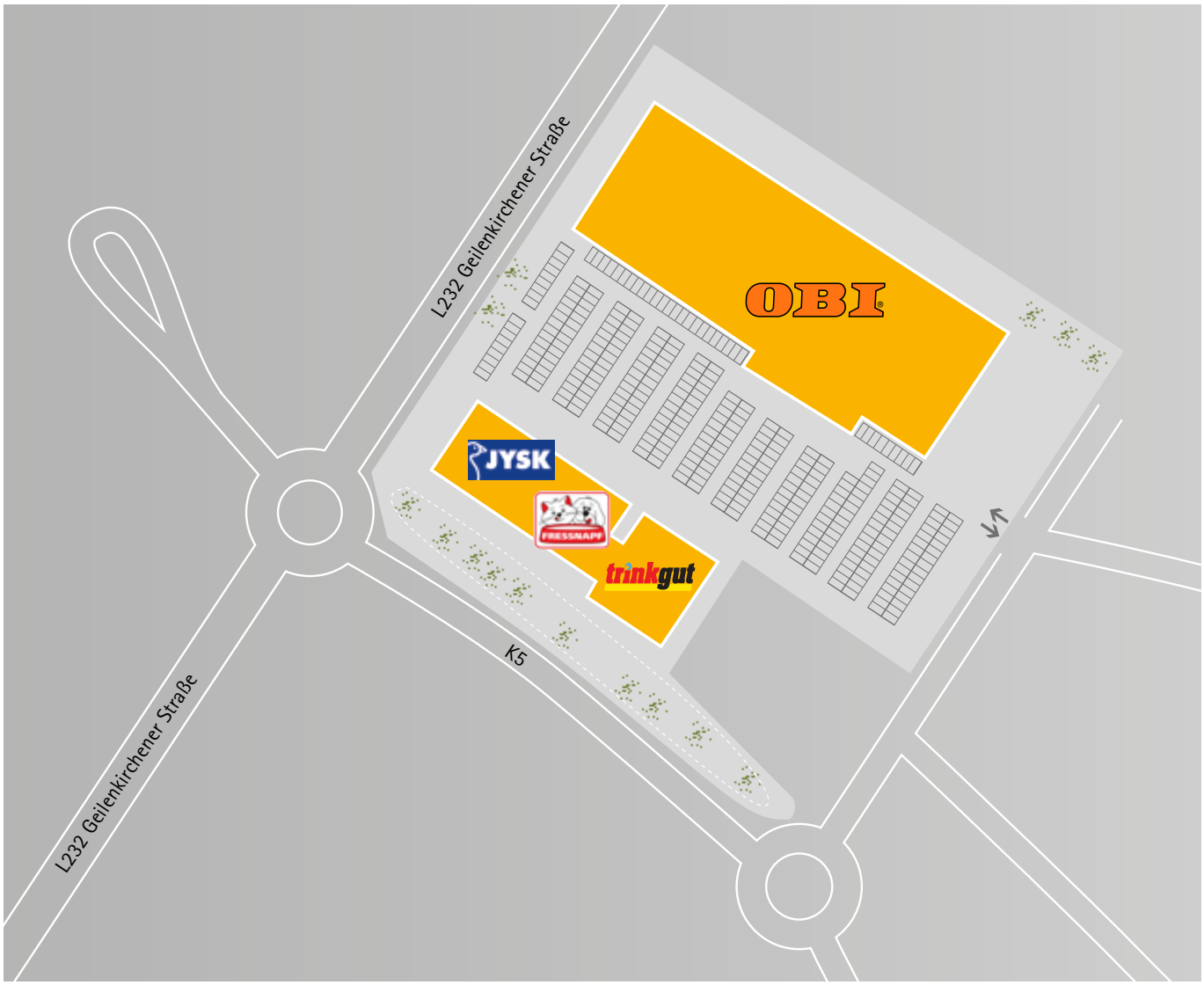
Das Objekt befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Herzogenrath im Stadtteil Merkstein unmittelbar an der Landstraße L 232, der maßgeblichen Nord-Süd-Verkehrsachse in Herzogenrath gelegen. Die Erschließung des Standortes für den Personen- und Anlieferverkehr erfolgt über die Kreisstraße K5 die ihrerseits von der Landstraße L 232 am Objektstandort in Richtung Osten abzweigt und zugleich die Verbindungsachse zur Landstraße L 47 bildet und damit auch die östlichen Siedlungsgebiete gut anbindet. Die Anfahrt über die Geilenkirchener Straße (L 232) ist aufgrund der vorliegenden Erschließung durch mehrere Verkehrskreisel als vorteilhaft zu bewerten. Der Standort ist entsprechend für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Anlieferverkehr gut angeschlossen. Darüber hinaus ist der Standort über die Bushaltestelle „Merkstein Gesamtschule Wendeschleife", die fußläufig etwa sechs Minuten (500 m) westlich liegt, auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Aufgrund seiner bau- und farblichen Gestaltung hebt sich das Objekt eindeutig von seiner Umgebung ab und hat auch für den Durchgangsverkehr eine hohe Visibilität und Werbesichtanbindung.

Das Umfeld des Objektes ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und weitere Gewerbebetriebe geprägt. Nördlich vom Bewertungsobjekt befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Östlich grenzen in dem Industrie- und Gewerbegebiet weitere Einzelhandelsbetriebe wie etwa ein Möbel- und ein Computerfachhändler sowie andere Gewerbebetriebe an. Südlich grenzen Grün- und Ackerflächen an. Des Weiteren entsteht unmittelbar westlich des Objektumfelds auf bisher als Grün- und Ackerflächen genutzten Flächen aktuell ein neues Wohngebiet bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 275 Wohneinheiten.

Beschreibung des Anlageobjektes Herzogenrath

Bei dem Anlageobjekt in Herzogenrath mit einer Gesamtmietfläche von rund 11.290 m² handelt es sich um ein im Jahr 2009 fertiggestelltes Fachmarktzentrum bestehend aus einen rund 8.043 m² großen Gebäudekörper mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie einem dem Bau- und Gartenmarkt gegenüberliegenden rund 3.247 m² großen Gebäudekörper mit drei kleineren Fachmärkten aus den Bereichen Tiernahrung, Getränkehandel und Bettwaren. Die 405 Pkw-Stellplätze befinden sich zentral auf dem rd. 3,8 Hektar großen Grundstück zwischen den beiden Gebäudekörpern. Die zentrale Anordnung der Stellplätze und die konsequent zum Stellplatz ausgerichtete Erschließung der Einzelhandelsflächen führt zu einer Optimierung der Wegstrecken der Kunden.

Die Zu- und Abfahrt zu den Parkplätzen sowie der Anlieferverkehr erfolgt über die Straße Nordstern-Park von Osten. Die parallel zur maßgeblichen Nord-Süd-Verkehrsachse verlaufende Straße Nordstern-Park ist über zwei Kreisverkehre von der Landstraße L 232 über die Kreisstraße K5 befahrbar. Aufgrund der gemeinsam genutzten Zufahrten bestehen vereinzelt Beeinträchtigungen des Anlieferverkehrs durch den Kundenverkehr.


L232 Geilenkirchener Straße
OBI
JYSK
FRESSNAPF
trinkgut
K5
L232 Geilenkirchener Straße

OBI
OBI

Wettbewerbssituation Herzogenrath

Als Einzelhandelsstandort steht die Stadt Herzogenrath im Wettbewerb zum Oberzentrum Aachen sowie zu den umliegenden Mittelzentren. Innerhalb des Stadtgebietes bildet die Innenstadt Herzogenrath-Mitte das Hauptzentrum im Einzelhandelsgefüge sowie die aus der Eingemeindung resultierenden beiden Stadtteile Merkstein und Kohlscheid die Nebenzentren.

Im Baumarktsegment erstreckt sich der Wettbewerb im Wesentlichen auf die Filialen von I&M Mobau im benachbarten Übach-Palenberg und Alsdorf. Beide Objekte befinden sich in rd. 6 bis 7 Kilometer Entfernung zum Untersuchungsstandort. Der Wettbewerber im nördlich gelegenen Übach-Palenberg befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebiets. Das Objektumfeld ist durch Fachmärkte für Bau-, Heimwerker- und Handwerksbedarf geprägt. Der Baumarkt führt ein großes Baustoffsortiment, verfügt jedoch über kein Gartencenter. Der Wettbewerber beschränkt die Marktabschöpfung des Fondsobjektes vor allem aufgrund seines Sortiments und der Nähe. Die I&M Mobau Filiale in Alsdorf ist verkehrsgünstig gelegen, verfügt jedoch mit knapp 3.500 m² Verkaufsfläche über eine deutlich geringere Verkaufsflächendimensionierung als der Untersuchungsstandort. Aufgrund der Lage macht sich die Marktabschöpfung des Konkurrenten vor allem im östlichen Einzugsgebiet bemerkbar. Außerhalb des 15-Minuten-Fahrzeitradius befinden sich zwei Bauhaus-Filialen, welche jeweils über rd. 15.000 m² Verkaufsfläche verfügen. Die beiden Märkte sind in Würselen bzw. Aachen gelegen. Zwar ist die Marktabschöpfung der Wettbewerber innerhalb des Kerneinzugsgebiets aufgrund der Entfernung vergleichsweise niedrig, jedoch begrenzen diese das Einzugsgebiet vor allem in der südlichen Richtung und üben damit einen Einfluss auf den Kundestrom im südlichen Einzugsgebiet aus. Insgesamt ist der Wettbewerb im Baumarktsegment jedoch moderat ausgeprägt.

Die Wettbewerbssituation für den Bettenfachmarkt beschränkt sich im Wesentlichen auf weitere Bettenfachmärkte im benachbarten Würselen. In nördlicher Richtung befindet sich der nächstgelegene Bettenfachmarkt in Geilenkirchen. Das Filialnetz ist nicht besonders stark verdichtet, sodass innerhalb des 15-Minuten-Fahrzeitradius nur ein weiterer Wettbewerber (MFO Matratzen) vorzufinden ist. Das Einzugsgebiet wird durch die zahlreichen Wettbewerber in Würselen in südlicher Richtung beschränkt. Insbesondere im Kerneinzugsgebiet und östlichen Einzugsgebiet, kann der Markt aufgrund fehlender Wettbewerber von hohen Kaufkraftzuflüssen profitieren.

Im Heimtierbereich ist das Filialnetz tendenziell stärker verdichtet. So befindet sich eine weitere Fressnapf-Filiale in Herzogenrath. Weitere Standorte des Betreibers befinden sich innerhalb des 15-Minuten-Fahrzeitradius in Übach-Palenberg und Alsdorf. Die in Herzogenrath gelegene Filiale stellt hierbei den Hauptwettbewerber des Untersuchungsstandorts dar. Der Markt befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Nord-Süd-Achse Herzogenraths. Gegenüber dem Untersuchungsstandort kann der Markt jedoch aufgrund seiner Lage in einem Wohngebiet nicht von Synergien mit umliegenden Handelsnutzungen profitieren. Der Wettbewerber übt dennoch aufgrund seiner Nähe einen spürbaren Einfluss auf die Marktabschöpfung des Untersuchungsstandorts im südlichen Einzugsgebiet aus.

Wettbewerber für den Getränkefachmarkt stellen vor allem die in der unmittelbaren Umgebung gelegenen Lebensmitteleinzelhandelsstandorte dar. Hierzu zählen u.a. Kaufland, Lidl, Netto und REWE. Spezialisierte Getränkefachmärkte befinden sich jedoch erst innerhalb des 10- bzw. 15-Minuten-Fahrzeitradius. Hierzu zählen verschiedene inhabergeführte Betriebe in Alsdorf sowie eine weitere Trinkgut Filiale im nördlich gelegenen Übach-Palenberg. Insgesamt stellt sich die Wettbewerbssituation für den Systemwettbewerb als moderat dar.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Wettbewerbsobjekte und der Siedlungsstruktur wird das potenzielle Einzugsgebiet in drei Zonen unterteilt. Das Naheinzugsgebiet (Zone I) bildet der 5-Minuten-Fahrzeitradius. Diese deckt den Nahbereich um den Objektstandort ab. Es umfasst im Wesentlichen den Siedlungskern des Herzogenrather Ortsteils Merkstein sowie Teile des Stadtkerns von Herzogenrath. Insgesamt befinden sich innerhalb des 5-Minuten-Fahrzeitradius rd. 13.000 Einwohner. Das Kerneinzugsgebiet (Zone II) bildet der angepasste 10-Minuten-Fahrzeitradius. Diese deckt den erweiterten Nahbereich um den Objektstandort ab. Sie umfasst im Wesentlichen den gesamten sonstigen Siedlungsbereich Herzogenraths sowie die umliegenden östlichen und nördlichen Nachbargemeinden. Im Westen reicht das Kerneinzugsgebiet bis an die deutsch-niederländische Grenze heran. An dieser Stelle erfolgt eine Anpassung. Es wird davon ausgegangen, dass das Nahversorgungszentrum seinen Umsatz im Wesentlichen aus diesem Gebiet generiert. Insgesamt befinden sich innerhalb des 10-Minuten-Fahrzeitradius (Zone I+II) rund 53.700 Einwohner. Die Zone III entspricht einem angepassten 15-Minuten-Fahrzeitradius und umfasst den nördlichen Teil der Städteregion Aachen und den Süden des Landkreises Heinsberg. Wie in der Zone II erfolgt entlang der deutsch-niederländischen Grenze eine Anpassung. Insgesamt umfasst die Zone III des Einzugsgebietes ein Potenzial von weiteren rd. 71.100 Einwohnern. Das maximale Einzugsgebiet des Objektstandortes wird demnach auf rd. 123.800 Einwohner mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von insgesamt rd. 759 Mio. Euro geschätzt, was einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex von 90,7 (D=100) entspricht.

Planungen

Nach aktuellem Informationsstand sind in Herzogenrath keine weiteren relevanten Vorhaben absehbar, die sich auf die Wettbewerbssituation des Fondsobjekts in nennenswertem Umfang auswirken können.

Bau- und Planungsrecht

Der Grundbesitz befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd" der Stadt Herzogenrath, in Kraft seit dem 29.04.2009. Der Bebauungsplan trifft für den Grundbesitz folgende Festsetzungen:

Sondergebiet SO 1 „Bau-/Heimwerker- und Gartenmarkt"
Zulässig sind maximal 8.000 m² Verkaufsfläche, davon 10 Prozent zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente, höchstens jedoch 500 m² Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien.

Bastelartikel, Kunstgewerbe, 300 m² Elektrohaushaltswaren, 200 m² sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Zudem ist eine kleinteilige Gastronomie bis 150 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

Sondergebiet SO 2 „Fachmarktzentrum"
Zulässig sind ein Fachmarkt für Möbel und Einrichtungsbedarf mit max. 900 m² Verkaufsfläche, davon max. 200 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente, ein Fachmarkt für Heimtierbedarf und Aquaristik mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche, davon max. 100 m² Verkaufsflächen zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente, ein Fachmarkt für Getränke mit max. 800 m² Verkaufsfläche, davon max. 80 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente.

Es werden zudem eine GRZ von 0,8 und zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Grundbuchdaten

Der Grundbesitz der Fondsgesellschaft in Herzogenrath wird im Grundbuch von Merkstein des Amtsgerichts Aachen in Blatt 10370 geführt und besteht aus den in der nachfolgend dargestellten Tabelle aufgeführten Flurstücken mit einer Gesamtfläche von 38.190 m².

Grundbuchdaten Amtsgericht Aachen, Grundbuch von Merkstein

Blatt	Lfd. Nr. des Bestands-verzeichnisses	Gemar-kung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m²
10370	2	Merkstein	18	724	Schutzfläche, Geilenkirchener Straße	3.720
10370	4	Merkstein	18	750	Gebäude- und Freifläche, Nordstern-Park 5, 7, 9, 11	34.470
Gesamtgrundstücksfläche						**38.190**

In den Grundbüchern zugunsten des Eigentümers eingetragene Rechte

In dem in der vorstehenden Tabelle dargestellten Grundbuch sind im jeweiligen Bestandverzeichnis zugunsten des Grundstückseigentümers die folgenden Rechte eingetragen.

Laufende Nr. 5 zugunsten des Flurstücks 750: Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht; Leitungsrecht) in Merkstein Blatt 10437 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abteilung II Nr. 1; vermerkt am 05.04.2011.

Laufende Nr. 6 zugunsten des Flurstücks 750: Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) in Merkstein Blatt 10437 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abteilung II Nr. 2; vermerkt am 05.04.2011.

Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjektes

Belastungen, eingetragen in der Abteilung II der Grundbücher

Die nachstehend genannten Belastungen der Abteilung II wurden seitens der Fondsgesellschaft im Zug des Grundstückskaufvertrages von den Verkäufern übernommen bzw. hinsichtlich der in den Grundbüchern eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag zur Absicherung des Eigentumsübergangs auf die Fondsgesellschaft eingetragen. Mit Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch werden die entsprechenden nachstehend benannten Eigentumsübertragungsvormerkungen wieder entfallen.

Laufende Nr. 5 lastend auf dem Flurstück 724: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb eines Regenrückhaltebeckens nebst Zu- und Ableitungen mit Instandhaltung) für die Stadt Herzogenrath. Bezug: Bewilligungen vom 03.07.2007 und 05.02.2009 (UR-Nr. 902/2007 und 167/2009, Notar Bernd Rebach, Herzogenrath). Eingetragen am 14.04.2009.

Laufende Nr. 6 lastend auf dem Flurstück 750: Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht an Stellplätzen und Fahrgassen; Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Merkstein Flur 18 Flurstücke 806 und 807 (Blatt 10437 BV Nr. 4 und 5). Bezug: Bewilligung vom 20.09.2010 (UR-Nr. 595/2010, Notar Franz Hagemann, Gronau). Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 7 und Abteilung III Nr. 1 hat Nachrang. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks, vermerkt am 05.04.2011.

Laufende Nr. 7 lastend auf dem Flurstück 750: Grunddienstbarkeit (Grenzanbau-, Betretungs- und Gerüstaufstellungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Merkstein Flur 18 Flurstücke 806 und 807 (Blatt 10437 BV Nr. 4 und 5). Bezug: Bewilligung vom 20.09.2010 (UR-Nr. 595/2010, Notar Franz Hagemann, Gronau). Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 6 und Abteilung III Nr. 1 hat Nachrang. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 05.04.2011.

Laufende Nr. 8 lastend auf den Flurstücken 724 und 750: Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten der Fondsgesellschaft. Bezug: Bewil-

ligung vom 15.12.2021 (UR–Nr. W 3026/21, Notar Dr. Gerrit Wenz, Düsseldorf). Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist nur mit Zustimmung des Veräußerers möglich. Eingetragen am 29.12.2021.

Belastungen, eingetragen in der Abteilung III der Grundbücher

Die nachstehend genannten Belastungen der Abteilung III mit Ausnahme der zu Gunsten der die Fondsgesellschaft finanzierenden Volksbank in Schaumburg eG eingetragenen Grundschulden dienen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung der Absicherung der die Verkäufer finanzierenden Banken. Die Löschung dieser die Verkäufer betreffenden Grundschulden wird mit vollständiger Kaufpreiszahlung durch die Fondsgesellschaft an die Verkäufer durch den im Rahmen des Kaufvertrags bevollmächtigten Notar beantragt.

Laufende Nr. 1 lastend auf dem Flurstück 750: Grundschuld über Zehn Millionen zweihundertfünfzehntausend Euro ohne Brief mit 16 Prozent Jahreszinsen für die Bayerische Landesbank, München. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 1.532.250,00 Euro. Bezug: Bewilligung vom 30.10.2008 (UR-Nr. 502/2008 und 503/2008, Notar Franz Hagemann, Gronau). Eingetragen am 07.01.2009. Hierher übertragen am 14.04.2009. Abteilung III Nr. 1 hat Rang nach Abteilung II Nr. 6 und 7. Eingetragen am 05.04.2011.

Laufende Nr. 2 lastend auf den Flurstücken 724 und 750: Grundschuld ohne Brief über einundvierzig Millionen Euro (41.000.000 Euro) mit 15 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistungen einmalig für die Volksbank in Schaumburg eG, Rinteln, Amtsgericht Stadthagen, GnR 135. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 4.100.000,00 Euro nebst anteiliger Zinsen und anteiliger Nebenleistung. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15.12.2021 (UR-Nr./UVZ-Nr. W 3027/2021 und UR-Nr./UVZ-Nr. W 3028/2021, Notar Dr. Gerrit Wenz, Düsseldorf). Eingetragen am 03.02.2022. Gesamthaft besteht neben dem Grundbesitz eingetragen beim Amtsgericht Aachen, Grundbuch von Merkstein, Blatt 10370, an dem Grundbesitz eingetragen beim Amtsgericht Erkelenz im Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 11441, sowie an dem Grundbesitz eingetragen beim Amtsgericht Schwandorf im Grundbuch von Kronstetten, Blatt 1491.

Baubeschreibungen

Das Gesamtgrundstück ist mit zwei großflächigen Gewerbeaufbauten (Bau- und Gartenmarkt sowie einem Fachmarktriegel) bebaut. Beide Gebäudekörper wurden im Jahr 2009 errichtet. Die Gebäudekomplexe sind jeweils nicht unterkellert und wurden in Massivbauweise überwiegend eingeschossig errichtet. Im Erdgeschoss des Baumarktkörpers befinden sich die Verkaufsflächen. Im Staffelgeschoss über dem Eingangsbereich befinden sich weitere Technikflächen und Sozialräume. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Die Gewerbebauten befinden sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand.

Gründung und tragende Konstruktion

Die Gebäude wurden als Stahlbeton-Skelettkonstruktion ausgeführt. Die Einzel- und Streifenfundamente sowie die aufgesetzte Bodenplatte aus Beton- bzw. Stahlbeton wurden gemäß den statischen Erfordernissen erstellt. Die Bauwerkslasten werden über die tragende Stahlbetonkonstruktion, d. h. Stützen, Unterzüge und Binder in die Fundamente und von dort in den Untergrund abgeleitet. Die Wandausfachungen erfolgten als großflächige Porenbeton bzw. Stahlbetonelemente.

Dach- und Dacheindeckung

Die Gebäude verfügen jeweils über ein Flachdach mit Folienabdichtung sowie eine Glaseindeckung im Bereich des Gartencenters. Die Dachform des Gartencenters bildet sich aus mehrreihigen Glas-Satteldachkonstruktionen, diese können als Cabriodächer motorisch geöffnet und geschlossen werden. Zur Belichtung im Baumarktes dienen mehrreihig angeordnete gewölbte Lichtbänder. Im südlichen Gebäude sind einzeln angeordnete Lichtkuppeln verbaut. Als Tragwerk dient ein Trapezblech auf Stahl- und Spannbetonbindern.

Wände und Fassade

Die Gebäudehülle bzw. Stahlkonstruktionsausfachung besteht jeweils aus Porenbeton mit Anstrich. Im Gartencenterbereich sind Glas- und Metallelemente verbaut. Die Außentüren sind aus Metall. Der Innenausbau erfolgt über Wände aus Gas- und Stahlbeton sowie Trockenbau. Bekleidet sind die Wände mit Putz, Anstrich, Fliesen und Kunststoffelementen.

Glasanlagen, Fenster und Tore

Die Haupteingänge sowie die Zugänge zum Freilager, Gartencenter und weitere Ausgänge sind mit automatischen Schiebetüranlagen ausgestattet. Die zu den Nebenbereichen führenden Türanlagen sowie die Brandschutztüren sind entsprechend den Anforderungen ausgeführt worden. Im Wareneingang und weiteren Räumen wurden elektrisch betriebene Rolltore eingebaut. Außenfenster als Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung, teilweise obere Belichtung durch elektrisch betriebe Glaskuppeln mit Kunststoffverglasung.

Bodenbeläge

Die Verkaufs- und Lagerflächen bestehen im Bereich des Baumarktes aus einer unbeschichteten, grauen Stahlfaser-Bodenplatte mit offenen Fugen. Im Gartenmarkt und der überdachten Freiverkaufsfläche sind rote quadratische Pflastersteine verlegt. In den anderen Fachmarktbereichen wurden zum Teil andere Bodenbelege wie Vinylbeläge gemäß Mieteranforderungen verlegt. Die Sanitärbereiche sowie die Flure im Büro- und Sozialbereich sind in der Regel gefliest. Die Technikräume sind mit Estrich ausgestattet, der teilweise beschichtet oder mit einem Kunststoffbelag versehen ist.

Heizung- und Warmwasserversorgung

Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt zentral über zwei Gasheizungen. Die Be- und Entlüftung sowie die Beheizung der Verkaufsflächen erfolgt über Wand- / Deckenlufterhitzer. Im Gartencenter sind Konvektoren und Deckenlufterhitzer installiert. Verschiedene Räume wie Sozial- und Umkleideräume werden über auf dem Dach montierte Abluftventilatoren be- bzw. entlüftet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral.

Technische Einrichtungen

Die technischen Einrichtungen entsprechen der Gebäudenutzung sowie den Vorgaben und Auflagen aus der Baugenehmigung. Zu den technischen Anlagen zählen u. a. eine zentrale Klima- und Heizanlage, eine Blitzschutzanlage, eine Alarmierungs-, Brandmelde- und Sprinkleranlage, Notstromanlage sowie entsprechende Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.

Außenanlagen und Parkflächen

Zum Objekt gehören nur geringfügige gärtnerische Anlagen, teilweise Rasenfläche, teilweise abgeböscht, sonst befinden sich nur im Parkplatzbereich eingelassene Pflanzbeete mit Büschen, Sträuchern, Stauden. Die umfangreichen Parkplatz- und Betriebshofbefestigungen sind weitgehend asphaltiert mit Betonrandsteinen, vielfach mit Beton-Verbundpflaster ausgeführt. Teilweise wurden Distanzstufen aus Betonfertigteilen eingebaut sowie Parkplatz- und Freiflächen durch hohe Metall-Lichtmasten beleuchtet.

Altlastensituation

Gemäß Auskunft der Stadt Herzogenrath liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Kataster über altlastenverdächtigte Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vor.

HÜCKELHOVEN

ROLLER
ROLLER
OBI
ALLES MACHBAR

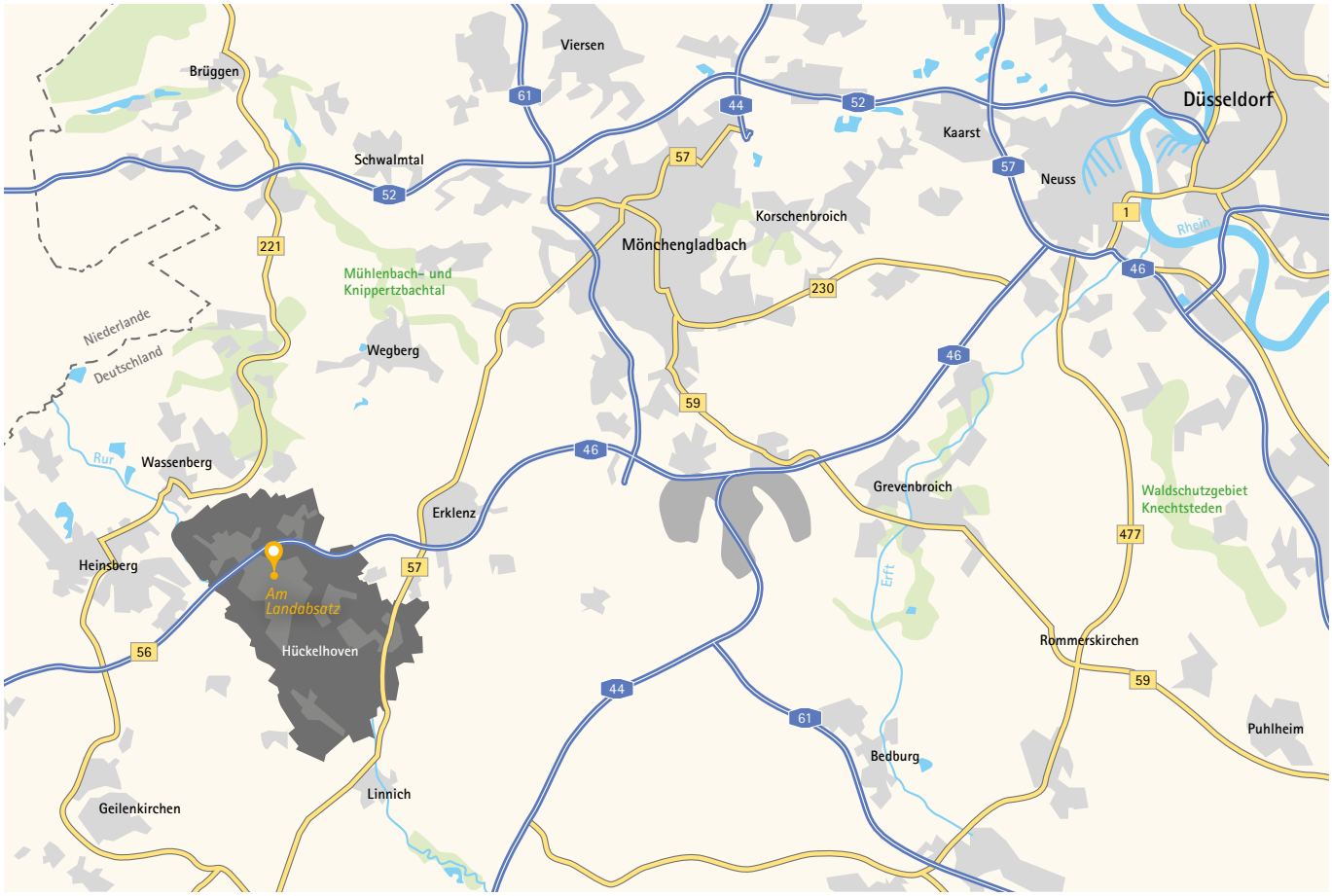
8.2 Fachmarktzentrum Hückelhoven

Makrolage – Investitionsstandort Hückelhoven

Die rund 41.000 Einwohner zählende Stadt Hückelhoven im Landkreis Heinsberg liegt im Westen Nordrhein-Westfalens im deutsch-niederländischen Grenzraum. Sie wurde 1972 im Zuge der kommunalen Neugliederung im Raum Aachen durch das sogenannte „Aachener-Gesetz" ins Leben gerufen. Hückelhoven grenzt an die umliegenden Städte Erkelenz, Linnich, Geilenkirchen, Heinsberg und Wassenberg und besteht aus 11 Ortschaften. Linnich gehört zum Kreis Düren, die anderen Städte liegen alle im Kreis Heinsberg. Zudem liegt Hückelhoven etwa 20 Kilometer südwestlich von Mönchengladbach und etwa 30 Kilometer nördlich von Aachen. Die Stadt selbst bezeichnet sich als „Stadt im Grünen". Sie hat Anschluss an den bis in die Niederlande hinreichenden Naturpark Schwalm-Nette. Geboten wird in der Stadt und ihrer unmittelbaren Nachbarschaft (Aachen, Düsseldorf, Mönchengladbach) ein reichhaltiges Kultur- und Bildungsangebot.

Hückelhoven verfügt mit zwei direkten Anschlüssen an die Bundesautobahn A46 (Heinsberg-Düsseldorf) über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Verlängerung der A46 über die Bundesstraße B56 mit Anschluss an das niederländische Fernstraßennetz existiert seit 2017. Im Bahnverkehr ist Hückelhoven über die zwei Bahnhöfe Hückelhoven-Baal und Brachelen an verschiedene Strecken des Regionalverkehrs angebunden. Der östlich gelegene Bahnhof Hückelhoven-Baal ist Haltepunkt verschiedener Regionalbahnen wie dem Wupper-Express (Aachen-Dortmund) und der Rhein-Niers-Bahn (Essen-Aachen). Ergänzt wird das Angebot durch neun Busverbindungen, die die Stadt mit allen umliegenden Städten sowie den Niederlanden verbinden.

Die Stadt Hückelhoven ist seitens der Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft und steht in dieser Funktion in einem Wettbewerb einerseits zum benachbarten Oberzentrum Mönchengladbach, aber auch zu den umliegenden Mittelzentren Erkelenz und Heinsberg. Die ehemalige Zechenstadt vollzieht einen noch immer anhaltenden Strukturwandel zu einem attraktiven und modernen Lebens- und Wirtschaftsstandort. Nicht zuletzt aufgrund der Nähe zu zahlreichen Hochschul- und Forschungsstandorten konnten zahlreiche Unternehmen in Hückelhoven angesiedelt werden. Mittlerweile sind internationale Unternehmen mit mehreren hundert Beschäftigten in Hückelhoven ansässig. Zudem stehen weitere Flächen zur Erschließung bereit. Neben dem Distributionszentrum des TV-Versandhauses QVC im Ortsteil Baal und dem Schulbuchverlag Anadolu, befindet sich der West-HUB der Hermes-Logistikgruppe in der Stadt Hückelhoven.



Mikrostandort – die Lage des Objektes in Hückelhoven

Das Objekt befindet sich im westlichen Bereich von Hückelhoven in einer Fachmarktlage mit zahlreichen großflächigen Einzelhändlern an der Straße „Am Landabsatz", welche im weiteren Verlauf auf die Sophiastraße führt. Die durch einen besonders ausgeprägten Handelsbesatz geprägte Gewerbelage ist im weiteren Verlauf östlich an die Innenstadt Hückelhovens angebunden. Der Standort gemeinsam mit den umliegenden Handelsbetrieben ist über die Bushaltestelle „Hückelhoven Zeche", die fußläufig etwa fünf Minuten (400 m) nordöstlich liegt, auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

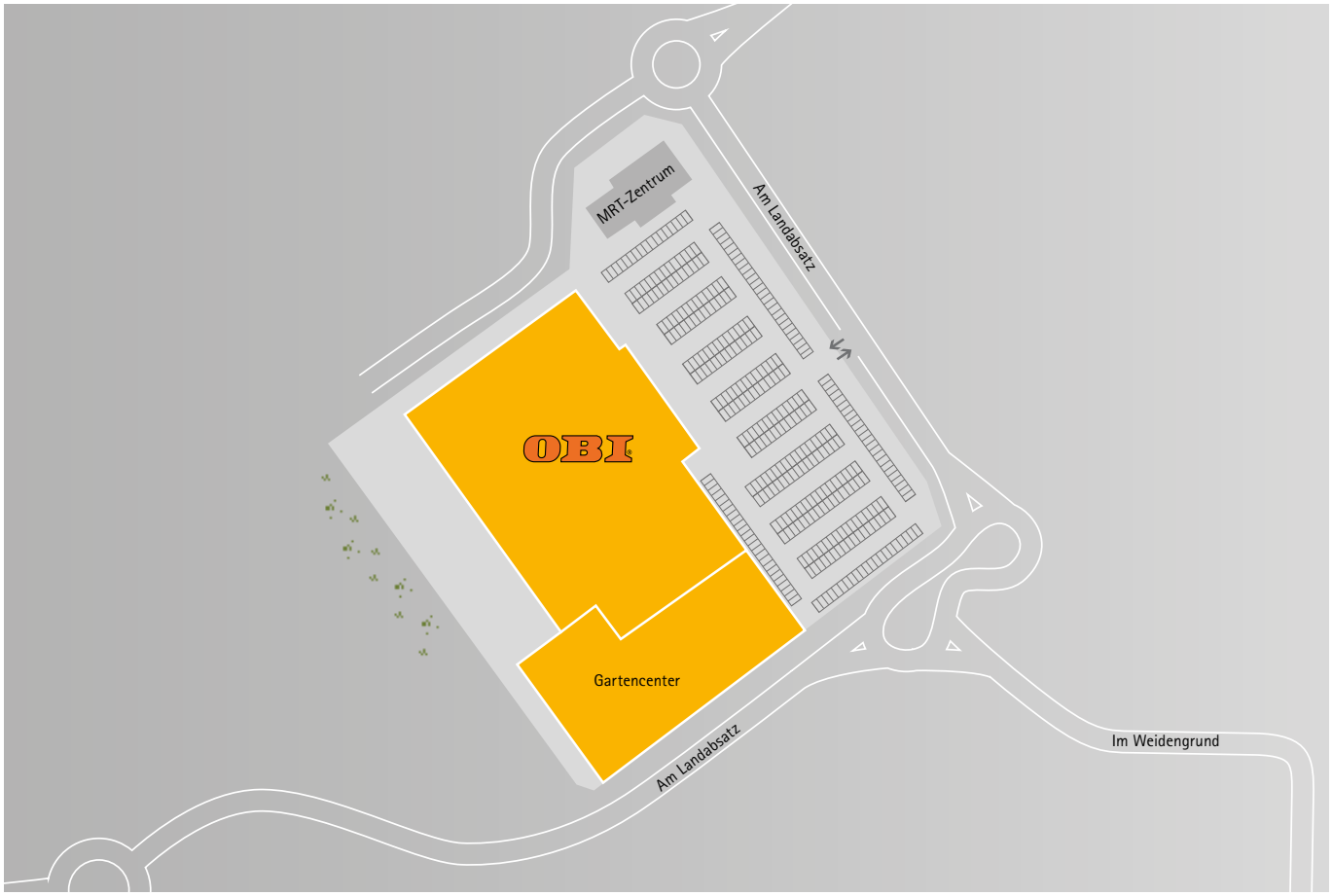
Das Umfeld des Objektes ist überwiegend durch Gewerbeimmobilien mit Handelsnutzungen geprägt. Nördlich vom Bewertungsobjekt befindet sich ein Ärztezentrum, ein Roller-Möbelgeschäft und ein Decathlon-Sportbekleidungsgeschäft. Östlich des Objektes befinden sich weitere Fachmärkte, u.a. Media Markt, Kaufland, dm und mehrere Handelsbetriebe mittelfristiger Bedarfsstufen, darunter Bekleidungs- und Schuhgeschäfte sowie mittelgroße Kaufhäuser. Südlich gelegen befindet sich eine Sportfläche sowie ein Gewerbegebiet. Im Westen liegen zudem Grünflächen.

Beschreibung des Anlageobjektes Hückelhoven

Bei dem Anlageobjekt in Hückelhoven mit einer Gesamtmietfläche von rund 11.371 m² handelt es sich um einen im Jahr 2012 errichteten Bau- und Gartenfachmarkt. 333 Pkw-Stellplätze befinden sich nordöstlich auf dem rd. 3 Hektar großen Grundstück. Der Gebäudekörper mit seinen insgesamt 10.000 m² Verkaufsfläche teilt sich auf in die Fläche des OBI-Marktes sowie den Gartencenterbereich, welcher sowohl über eine Warmhalle als auch teil- bzw. nicht überdachte Freiflächen verfügt. Zudem wird das Angebot durch einen Baustoffhandel ergänzt. Konzessionäre bestehen mit Ausnahme eines Imbisswagens im Stellplatzbereich nicht. Die Anordnung der Stellplätze und die konsequent zum Stellplatz ausgerichtete Erschließung der Einzelhandelsflächen führt zu einer Optimierung der Wegstrecken der Kunden.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Straße „Am Landabsatz" auf der nördlichen Seite des Grundstücks. Die Anbindung an die im Umfeld befindlichen Fachmarktnutzungen erfolgt über einen Kreisverkehr im nordöstlichen Objektumfeld.

Die Erreichbarkeit der Parkplatzzufahrt ist aufgrund der verkehrlichen Situation gut. Die Anlieferung erfolgt auf der nördlichen bzw. westlichen Gebäudeseite. Dabei kommt es vereinzelt zu leichten Beeinträchtigungen durch den Kundenverkehr.



Wettbewerbssituation Hückelhoven

Als Einzelhandelsstandort steht die Stadt Hückelhoven im Wettbewerb zum Oberzentrum Mönchengladbach sowie zu den umliegenden Mittelzentren. Innerhalb des Stadtgebietes bildet die Innenstadt Hückelhovens gemeinsam mit der angegliederten Fachmarktlage das Hauptzentrum im Einzelhandelsgefüge. In Hückelhoven bestehen keine weiteren Bau- und Gartenfachmärkte. Lediglich drei Wettbewerbern im Umfeld Hückelhovens ist eine unmittelbare Relevanz im Hinblick auf die Marktabschöpfung des Standorts zuzuschreiben.

In Erkelenz befindet sich in rd. 8,4 Kilometer östlicher Entfernung mit OBI der nächstgelegene Systemwettbewerber. Der Baumarkt des gleichen Betreibers verfügt ebenfalls über ein Garten-Center und einen Baustoffhandel. Im direkten Umfeld befinden sich vorwiegend Wohnsiedlungen. Weiter nördlich schließt zudem eine Fachmarktagglomeration (u.a. Lidl, Jysk, REWE, Thomas Philips) an. Der Wettbewerber beschränkt die Marktabschöpfung des Fondsobjektes aufgrund der ähnlichen Konzeption und seiner Lage vor allem für die östlich von Hückelhoven gelegenen Gemeinden. Ebenfalls in Erkelenz liegt ein Gartencenter in rd. 10,2 Kilometer östlicher Entfernung. Mit Mobau befindet sich ein weiterer Baumarkt in ca. 10,5 Kilometer westlicher Richtung in Heinsberg. Die Filiale der in der Region häufig vertretenden I&M-Kette befindet sich in einem durch Fachmärkte geprägten Gewerbegebiet in zentraler Lage in Heinsberg. Der Baumarkt führt jedoch kein Baustoffsortiment und verfügt auch – gegenüber dem Objekt der Fondsgesellschaft – über kein Gartencenter. Der Wettbewerber beschränkt die Marktabschöpfung des Fondsobjektes vor allem aufgrund des Kernsortiments. Im Oberzentrum Mönchengladbach befinden sich mit Theissen ein weiterer Bau- und Gartenmarkt in rd. 13,5 Kilometer nordöstlicher Entfernung. Der inhabergeführte Bau- und Gartenmarkt liegt in verkehrsgünstiger Lage an der B57 und ist Teil des Nahversorgungszentrums „Center57" (u. a. ALDI und dm-Drogeriemarkt). Der Markt verfügt über ein großes Baustoff- und Gartensortiment. Der Wettbewerber beschränkt die Marktabschöpfung des Fondsobjektes vor allem aufgrund der Sortimentsüberschneidungen und der Verkaufsflächengröße. Jedoch verfügt der Standort der Fondsgesellschaft aufgrund seiner Lage und seines qualitativ wertigeren Angebotes grundsätzlich über einen größeren und weitläufigeren Kundenstamm. Insgesamt kann die Wettbewerbssituation im Hinblick auf das Einzugsgebiet als moderat eingestuft werden.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Wettbewerbsobjekte und der Siedlungsstruktur wird das potenzielle Einzugsgebiet in drei Zonen unterteilt. Das Naheinzugsgebiet (Zone I) bildet die 5-Minuten-Fahrzeitisochrone. Diese deckt den Nahbereich um den Objektstandort ab. Es umfasst im Wesentlichen den Siedlungskern von Hückelhoven. Insgesamt befinden sich innerhalb des 5-Minuten Einzugsgebiets rd. 21.000 Einwohner. Das Kerneinzugsgebiet (Zone II) bildet der 10-Minuten-Fahrzeitradius. Diese deckt den erweiterten Nahbereich um den Objektstandort ab. Sie umfasst im Wesentlichen den gesamten sonstigen Siedlungsbereich Hückelhovens sowie Teile umliegender Nachbargemeinden (Wassenberg, Linnich) und den Südwesten von Erkelenz. Im Westen reicht das Kerneinzugsgebiet bis an das östliche Stadtgebiet von Heinsberg heran. Es wird davon ausgegangen, dass das Nahversorgungszentrum seinen Umsatz im Wesentlichen aus diesem Gebiet generiert. Insgesamt befinden sich innerhalb des 10-Minuten-Fahrzeitradius (Zone I+II) rund 64.000 Einwohner. Die Zone III entspricht einem angepassten 15-Minuten-Fahrzeitradius und umfasst einen großen Teil des Landkreises Heinsberg. Die Zone folgt in ihrer West-Ost-Ausdehnung der A46. Anpassungen fanden auf der Höhe des Autobahndreiecks Mönchengladbach-Wanlo im Osten und auf Höhe von Kreuzrath statt. Die nördliche und südliche Ausdehnung der Isochrone bleibt unverändert.

Das maximale Einzugsgebiet des Objektstandortes wird demnach auf knapp 137.000 Einwohner mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von insgesamt etwas mehr als 863 Mio. Euro geschätzt, was einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex von 93,2 (D=100) entspricht.

Planungen

Nach aktuellem Informationsstand sind in Hückelhoven keine weiteren relevanten Vorhaben absehbar, die sich auf die Wettbewerbssituation des Fondsobjekts in nennenswertem Umfang auswirken können.

Bau- und Planungsrecht

Der Grundbesitz befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-100-0/J, Hückelhoven, Am Landabsatz-West der Stadt Hückelhoven, in Kraft seit dem 04.11.2011. Der Bebauungsplan trifft für den Grundbesitz folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung: Sondergebiet „ Bau- und Gartenfachmarkt" gemäß § 11 BauNVO; zulässig sind max. 9.900 m² Verkaufsfläche. Neben dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment Baumarktartikel und Gartenbedarf sind folgende zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Randsortimente mit den jeweils bezeichneten maximalen Verkaufsflächen zulässig: Nicht zentrenrelevante Handsortimente: Lampen max. 530 m², Fahrräder und Camping max. 170 m². Zentrenrelevante Randsortimente: Teppiche, Gardinen und Deko max. 450 m², Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Geschenkartikel max. 140 m², Spielwaren, Hobby und Basteln max. 50 m², Elektro und sonstige hochwertige Haushaltsgeräte max. 40 m² sowie sonstige max. 20 m². Ferner sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt" zugeordnet sind, nur zulässig, wenn ein gutachterlicher Nachweis der Unbedenklichkeit des Grundstückes z. B. bzgl. der Werte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorliegt. Maß der Nutzung: Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf maximal 70 Meter über Normalnull betragen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen, technische Anlagen, der Technik dienende Dachaufbauten u. ä. um bis zu 3 m überschritten werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Einkaufswagenterminals und private Verkehrsflächen zulässig. Der Verkauf und die Ausstellung von baumarkt- und gartenbaumarktspezifischen Sortimenten ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise werden „Sonstige kleinflächige Verkaufsstände" z. B. Imbiss, Schlüsseldienst o. ä. (bis maximal 15 m² Verkaufsfläche) bis zu einer Gesamtfläche von maximal 50 m² Verkaufsfläche zugelassen.

Der Bebauungsplan enthält daneben weitere Festsetzungen, insbesondere zu Bepflanzungen, zur Entwässerung, den Umgang mit Böden sowie Hinweise zur Bodenbeschaffenheit, zur Belegenheit des Grundbesitzes in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T und der Belastungen des Grundwassers und zur Kampfmittelbeseitigung.

Grundbuchdaten

Der Grundbesitz der Fondsgesellschaft in Hückelhoven wird im Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim des Amtsgerichts Erkelenz in Blatt 11441 geführt und besteht aus dem in der nachfolgend dargestellten Tabelle aufgeführten Flurstück mit einer Gesamtfläche von 30.276 m².

Grundbuchdaten Amtsgericht Erkelenz, Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim

Blatt	Lfd. Nr. des Bestands-verzeichnisses	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m²
11441	13	Hückelhoven-Ratheim	41	652	Gebäude- und Freifläche, Am Landabsatz 10	30.276
Gesamtgrundstücksfläche						**30.276**

In den Grundbüchern zugunsten des Eigentümers eingetragene Rechte

In dem in der vorstehenden Tabelle dargestellten Grundbuch sind im jeweiligen Bestandverzeichnis zugunsten des Grundstückseigentümers die folgenden Rechte eingetragen.

Laufende Nr. 15 zugunsten des Flurstücks 652: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Hückelhoven-Ratheim Blatt 11533 auf Nr. 1,2,3 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abteilung II Nr. 9; hier vermerkt am 13.01.2015.

Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjektes

Belastungen, eingetragen in der Abteilung II der Grundbücher

Die nachstehend genannten Belastungen der Abteilung II wurden seitens der Fondsgesellschaft im Zug des Grundstückskaufvertrages von den Verkäufern übernommen bzw. hinsichtlich der in den Grundbüchern eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag zur Absicherung des Eigentumsübergangs auf die Fondsgesellschaft eingetragen. Mit Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch werden die entsprechenden nachstehend benannten Eigentumsübertragungsvormerkungen wieder entfallen.

Laufende Nr. 1 lastend auf dem Flurstück 652: Grunddienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 41, Flurstück 473, derzeit eingetragen im Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim Blatt 8464). Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 28.05.1997 und 04.04.2000 (UR.-Nr. 1479/1997 und 905/2000, Notar Helmut Neußer, Hückelhoven) eingetragen am 17.04.2000 im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 2 und 3. Mit den belasteten Grundstücken von Hückelhoven-Ratheim Blatt 9108 hierher übertragen am 09.12.2011.

Laufende Nr. 2 lastend auf dem Flurstück 652: Grunddienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 14 Flurstücke 426 und 427 und Flur 41 Flurstücke 487, 492, 493, 494, 495 und 500, derzeit eingetragen im Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim Blatt 7942). Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 28.05.1997 und 04.04.2000 (UR.-Nr. 1479/1997 und 905/2000, Notar Helmut Neußer, Hückelhoven) eingetragen am 17.04.2000 im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 1 und 3. Mit den belasteten Grundstücken von Hückelhoven-Ratheim Blatt 9108 hierher übertragen am 09.12.2011.

Laufende Nr. 3 lastend auf dem Flurstück 652: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot zur Errichtung von Gebäudeheiz- und Dampferzeugungsanlagen und Kaminen) für die WEP Wärme-, Energie- und Prozeßtechnik GmbH in Hückelhoven. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 28.05.1997 und 04.04.2000 (UR.-Nr. 1479/1997 und 905/2000, Notar Helmut Neußer, Hückelhoven) eingetragen am 17.04.2000 im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 1 und 2. Mit den belasteten Grundstücken von Hückelhoven-Ratheim Blatt 9108 hierher übertragen am 09.12.2011.

Laufende Nr. 4 lastend auf dem Flurstück 652: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung von Leitungen des Wärme-, Kondensat- und Dampfverteilungsnetzes verbunden mit einem Betretungsrecht) für die WEP Wärme-, Energie- und Prozeßtechnik GmbH in Hückelhoven. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.05.1997 (UR.-Nr. 1479/1997, Notar Helmut Neußer, Hückelhoven) im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 5, 6, 7 eingetragen am 17.04.2000. Mit den belasteten Grundstücken von Hückelhoven-Ratheim Blatt 7942 hierher übertragen am 09.12.2011.

Laufende Nr. 5 lastend auf dem Flurstück 652: Grunddienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 41, Flurstück 473, derzeit eingetragen im Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim Blatt 8464. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.05.1997 (UR.-Nr. 1479/1997, Notar Helmut Neußer, Hückelhoven) im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 4, 6, 7 eingetragen am 17.04.2000. Mit den belasteten Grundstücken von Hückelhoven-Ratheim Blatt 7942 hierher übertragen am 09.12.2011.

Laufende Nr. 6 lastend auf dem Flurstück 652: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot zur Errichtung von Gebäudeheiz- und Dampferzeugungsanlagen und Kaminen) für die WEP Wärme-, Energie- und Prozeßtechnik GmbH in Hückelhoven. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.05.1997 (UR.-Nr. 1479/1997, Notar Helmut Neußer, Hückelhoven) im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 4, 5, 7 eingetragen am 17.04.2000. Mit den belasteten Grundstücken von Hückelhoven-Ratheim Blatt 7942 hierher übertragen am 09.12.2011.

Laufende Nr. 7 lastend auf dem Flurstück 652: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 41, Flurstück 473, derzeit eingetragen im Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim Blatt 8464. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.05.1997 (UR.-Nr. 1479/1997, Notar Helmut Neußer, Hückelhoven) im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 4, 5, 6 eingetragen am 17.04.2000. Mit den belasteten Grundstücken von Hückelhoven-Ratheim Blatt 7942 hierher übertragen am 09.12.2011.

Laufende Nr. 9 lastend auf dem Flurstück 652: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hückelhoven-Ratheim Flur 41 Flurstück 523 (Blatt 8464) und Flur 41 Flurstück 603 (Blatt 9680) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligungen vom 30.06.2006 und 13.09.2007 (UR.-Nr. 1582/2006 und UR.-Nr. 2226/2007, Notar Helmut Neußer, Hückelhoven). Eingetragen am 13.01.2009. Gleichrangig mit Abt. II Nr. 8 und 10. Mit dem belasteten Grundstück von Hückelhoven-Ratheim Blatt 7942 hierher übertragen am 09.12.2011.

Laufende Nr. 11 lastend auf dem Flurstück 652: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hückelhoven-Ratheim Flur 41 Flurstück 648 (Blatt 11550 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligungen vom 07.08.2012 und 29.11.2012 (UR-Nr. 570/2012 und 893/2012, Notar Franz Hagemann, Gronau). Eingetragen am 04.12.2012. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.

Laufende Nr. 12 lastend auf dem Flurstück 652: Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hückelhoven-Ratheim Flur 41 Flurstück 648 (Blatt 11550 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligungen vom 07.08.2012 und 29.11.2012 (UR-Nr. 570/2012 und 893/2012, Notar Franz Hagemann, Gronau). Eingetragen am 04.12.2012. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.

Laufende Nr. 13 lastend auf dem Flurstück 652: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Hückelhoven-Ratheim Flur 41 Flurstück 621 (Blatt 11533 BV Nr. 1), Hückelhoven-Ratheim Flur 41 Flurstück 630 (Blatt 11533 BV Nr. 2), Hückelhoven-Ratheim Flur 41 Flurstück 635 (Blatt 11533 BV Nr. 3), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 23.05.2013 (UR-Nr. 323/2013, Hans-Walter Becker, Goslar). Eingetragen am 13.01.2015. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.

Laufende Nr. 14 lastend auf dem Flurstück 652: Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten der Fondsgesellschaft. Bezug: Bewilligung vom 15.12.2021 (UR–Nr. W 3026/21, Notar Dr. Gerrit Wenz, Düsseldorf). Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist nur mit Zustimmung des Veräußerers möglich. Eingetragen am 27.12.2021.

Belastungen, eingetragen in der Abteilung III der Grundbücher

Die nachstehend genannten Belastungen der Abteilung III mit Ausnahme der zu Gunsten der die Fondsgesellschaft finanzierenden Volksbank in Schaumburg eG eingetragenen Grundschulden dienen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung der Absicherung der die Verkäufer finanzierenden Banken. Die Löschung dieser die Verkäufer betreffenden Grundschulden wird mit vollständiger Kaufpreiszahlung durch die Fondsgesellschaft an die Verkäufer durch den im Rahmen des Kaufvertrags bevollmächtigten Notar beantragt.

Laufende Nr. 2 lastend auf dem Flurstück 652: Grundschuld über acht Millionen zweihundertfünfzigtausend Euro Grundschuld – ohne Brief – mit 14 Prozent Jahreszinsen für die Bayerische Landesbank, München. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrag in Höhe von 1.650.000,00 Euro. Bezug: Bewilligungen vom 30.11.2012 (UR-Nr. 145/2012 und 146/2012, Notar Ralf Emonds, Gronau). Eingetragen am 07.12.2012.

Laufende Nr. 3 lastend auf dem Flurstück 652: Grundschuld ohne Brief über einundvierzig Millionen Euro (41.000.000 Euro) mit 15 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistungen einmalig für die Volksbank in Schaumburg eG, Rinteln, Amtsgericht Stadthagen, GnR 135. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 4.100.000,00 Euro nebst anteiliger Zinsen und anteiliger Nebenleistung. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15.12.2021 (UR-Nr./UVZ-Nr. W 3027/2021 und UR-Nr./UVZ-Nr. W 3028/2021, Notar Dr. Gerrit Wenz, Düsseldorf). Eingetragen am 14.02.2022. Gesamthaft besteht neben dem Grundbesitz eingetragen beim Amtsgericht Erkelenz im Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 11441, an dem Grundbesitz eingetragen beim Amtsgericht Aachen im Grundbuch von Merkstein, Blatt 10370, sowie an dem Grundbesitz eingetragen beim Amtsgericht Schwandorf im Grundbuch von Kronstetten, Blatt 1491.

Baulasten

Neben dem vorbenannten im Grundbuch geführten Belastungen werden im Baulastenverzeichnis noch zwei weitere Baulasten geführt. Demnach wurde zu Gunsten des auf dem Nachbargrundstück errichteten Ärztezentrums ein Wegerecht sowie ein Leitungsrecht als Baulast eingetragen.

Baubeschreibungen

Das Gesamtgrundstück ist mit einem Bau- und Gartenmarkt bebaut. Das Objekt wurde im Jahr 2012 errichtet. Zudem befinden sich 333 Außenstellplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist nicht unterkellert und wurde in Massivbauweise überwiegend eingeschossig errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich die Verkaufsflächen. Im Staffelgeschoss über dem Eingangsbereich befinden sich weitere Technikflächen und Sozialräume. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Das Objekt befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand.

Gründung und tragende Konstruktion

Das Gebäude wurde als Stahlbeton-Konstruktion ausgeführt. Die Einzel- und Streifenfundamente wurden gemäß den statischen Erfordernissen erstellt. Der Hochbau setzt sich aus Isopaneelen mit Stahlbetonsockel sowie Glaselementen zusammen. Die Fachung besteht aus Porenbeton und Glaselementen.

Dach- und Dacheindeckung

Der Heimwerkermarkt verfügt über ein Flachdach mit Folienabdichtung und gewölbten Lichtbändern. Das Gartencenter besitzt eine Glaseindeckung. Die Dachkonstruktion besteht aus Stahlbetondecken und Trapezblechen auf Stahlbeton- und Spannbetonbinder. Der Dachbelag des Baumarkts setzt sich aus einer Folieneindeckung zusammen.

Wände und Fassade

Die Gebäudehülle bzw. Stahlkonstruktionsausfachung besteht aus Isopaneelen mit Anstrich sowie Glas- und Metallelementen. Die Außen-

türen sind aus Metall. Der Innenausbau erfolgt über Wände aus Gas- und Stahlbeton sowie Trockenbau. Bekleidet sind die Wände mit Putz, Anstrich, Tapeten oder Fliesen.

Glasanlagen, Fenster und Tore

Die Haupteingänge sowie die Zugänge zum Freilager, Gartencenter und weitere Ausgänge sind mit automatischen Schiebetüranlagen ausgestattet. Die Fenster bestehen aus Metall und Kunststoff.

Bodenbeläge

Der Boden ist je nach Raumnutzung in Fliesen, Estrich und PVC ausgeführt.

Heizung- und Warmwasserversorgung

Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt zentral über Fernwärme. Die Be- und Entlüftung sowie die Beheizung der Verkaufsflächen erfolgt über Wand- und Deckenlufterhitzer.

Technische Einrichtungen

Die technischen Einrichtungen entsprechen der Gebäudenutzung sowie den Vorgaben und Auflagen aus der Baugenehmigung. Zu den technischen Anlagen gehören eine zentrale Wärmeversorgung im Hausanschluss- und Technikraum, eine mechanische Lüftungsanlage in den Verkaufsflächen, Sozialräumen und im Lager. Brandschutzklappen sind vorhanden.

Außenanlagen und Parkflächen

Zum Objekt gehören nur geringfügige gärtnerische Anlagen, teilweise Rasenfläche, teilweise abgeböscht, sonst befinden sich nur im Parkplatzbereich eingelassene Beete mit Bäumen und Sträuchern. Die umfangreichen Parkplatz- und Betriebshofbefestigungen sind weitgehend asphaltiert mit Betonrandsteinen bzw. vielfach mit Beton-Verbundpflaster ausgeführt. Die Parkplätze werden über Gullys und Rinnen entwässert.

Altlastensituation

Der Grundbesitz wird laut Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg geführt. Demnach war das heutige Grundstück mit der Flurstück Nr. 652 ein Teil des über Jahrzehnte hinweg industriell genutzten Betriebsgeländes der ehemaligen Schachtanlage Sophia-Jacoba. Gemäß den Aufzeichnungen befanden sich auf dem größten Teil des Flurstückes Kohlelager- und Kohleverladeflächen mit zugehörigen Bahngleisen. Vereinzelt wurden immer wieder Arsen- und PAK-Verunreinigungen in den Auffüllungsmaterialien vorgefunden. Für Bautätigkeiten sind daher diverse Auflagen zu beachten. Gemäß der Altlastengutachten sind die Grundstücksflächen für die Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet jedoch grundsätzlich geeignet. Vor dem Hintergrund der ehemaligen Nutzung können sich im Untergrund auch weiterhin unterirdische Bau- und Einrichtungsteile, insbesondere Fundamente, Behälter, Leitungen und sonstige Fremdkörper sowie Anschüttungen aus Baumaterial, Baurückständen etc. befinden, die im Rahmen baulicher Maßnahmen (z.B. Gründungen) Erschwernisse und Mehraufwendungen mit sich bringen können.

SCHWANDORF

OBI
OBI
OBI
ALLES MACHBAR

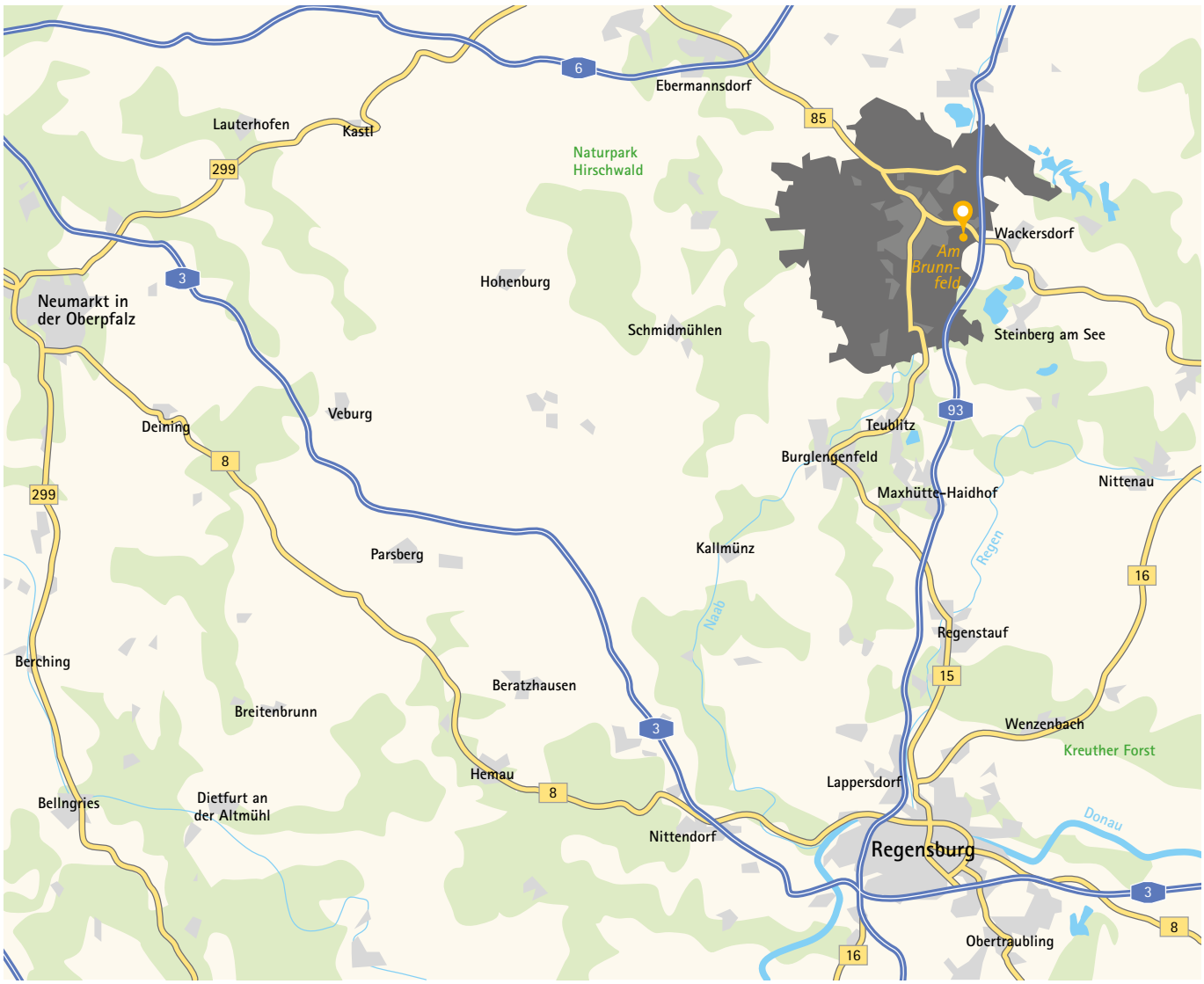
8.3 Fachmarktzentrum Schwandorf

Makrolage – Investitionsstandort Schwandorf

Die Stadt Schwandorf zählt rd. 29.000 Einwohner und befindet sich im Osten des Freistaats Bayern. Innerhalb Bayerns ist Schwandorf dem Regierungsbezirk Oberpfalz zuzuordnen, in welchem die Stadt als große Kreisstadt fungiert. Die Stadt entstand in ihrer heutigen Ausdehnung im Wesentlichen durch Eingliederungen verschiedener Ortsteile in den 1970er Jahren. Historisch geht Schwandorf bis in das Jahr 1.000 n. Chr. zurück. Entsprechend ist die Stadt heute durch zahlreiche Kirchen, historische Baudenkmäler und historisch-kulturelle Einrichtungen geprägt. Schwandorf ist weiterhin die fünftgrößte Stadt in der Oberpfalz und liegt knapp 50 Kilometer nördlich der Bezirkshauptstadt Regensburg, welche in etwa einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen ist. Des Weiteren ist die Stadt von ihrer Nähe zu Nürnberg im Nordwesten und der Grenze zur Tschechischen Republik im Osten geprägt. Die unmittelbare Umgebung der Stadt zeichnet sich durch viele kleinere Seen und den Fluss Naab aus, der die nördliche und westliche Grenze des Stadtgebiets darstellt.

Die Stadt Schwandorf ist durch die A93 und die B85 unmittelbar an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die A93 verläuft östlich der Stadt in Nord-Süd-Richtung und stellt somit eine Verbindung zur Landeshauptstadt München sowie zum Regionalzentrum Regensburg dar. Insgesamt bestehen drei Anschlussstellen, die Schwandorf an das überregionale Verkehrsnetz anschließen (Schwandorf Nord, Schwandorf Mitte und Schwandorf Süd). Weiterhin verläuft die B85 in Ost-West Richtung und dient als Anbindung Schwandorfs in Richtung Nürnberg sowie überregional an die A6. Im Schienenverkehr fahren mehrmals stündlich Regionalbahnen vom zentral gelegenen Bahnhof Schwandorf nach Regensburg sowie nach Nürnberg, worüber eine Anbindung an das überregionale Fernverkehr-Streckennetz besteht.

Schwandorf stellt eines von 22 Mittelzentren im Regierungsbezirk Oberpfalz dar. Der Standort befindet sich im Verflechtungsbereich mit dem übergeordneten Oberzentrum Amberg und dem einzigen Regionalzentrum des Regierungsbezirks Regensburg. Der wirtschaftliche Schwerpunkt Schwandorfs liegt neben dem Einzelhandel auf dem produzierenden Gewerbe. Bedeutende Arbeitgeber in diesem Bereich sind der Chemie-Konzern Nabaltec und das Direct-Marketing-Unternehmen Paragon Customer Communications Schwandorf GmbH (vormals Meiller



GHP). Weiterhin ist Schwandorf Sitz der Schmack Biogas GmbH, die in Schwandorf die größte Biogasanlage Europas betreibt. Schwandorf verfügt über eine Arbeitslosenquote von 3,8 Prozent für das Stadtgebiet und 4,6 Prozent für den gleichnamigen Landkreis. Im Verhältnis zum bundesweiten Durchschnitt von derzeit 5,9 Prozent ist die Beschäftigungsquote in Schwandorf als besonders positiv hervorzuheben.

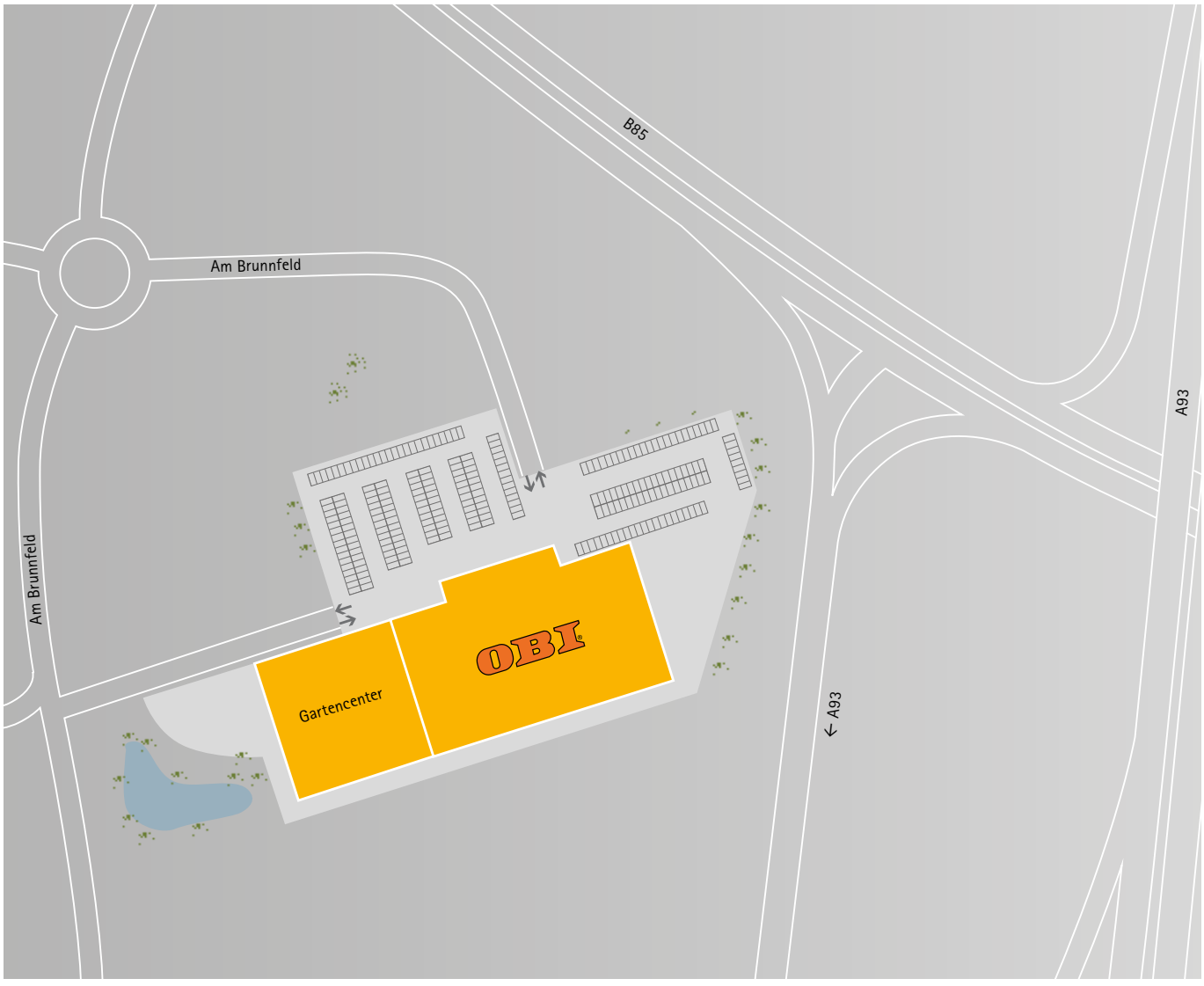
Mikrostandort – die Lage des Objektes in Schwandorf

Das Objekt liegt zwischen dem Kernsiedlungsgebiet Schwandorfs im Westen und der Gemeinde Wackersdorf im Osten. Es befindet sich in einer ausgeprägten Fachmarktlage mit diversen großflächigen Einzelhandelsnutzungen. Aufgrund seiner baulichen Gestaltung, insbesondere der Fassadengestaltung, hebt sich das Objekt eindeutig von seiner Umgebung ab. Der Standort befindet sich in einer sehr verkehrsgünstigen Lage und ist mit dem Individualverkehr über die Straße „Am Brunnfeld" (Auffahrt auf das Grundstück) besonders gut erreichbar. Zudem besteht über die östlich des Objekts befindliche Anschlussstelle 33 „Schwandorf-Mitte" eine Anbindung an die A93 bzw. an die B85.

Die unmittelbare Umgebung wird vor allem durch ergänzende Handelsnutzungen wie zum Beispiel das Globus SB-Warenhaus, einen ALDI-Discounter, einen Sonderpreis-Baumarkt und einen Hausler-Getränkemarkt geprägt. Im Norden des Grundstücks schließt der Ortsteil Kronstetten an, in welchem vorwiegend Wohnflächen lokalisiert sind. Darüber hinaus wird die nähere Umgebung hauptsächlich durch die Bundesautobahn A93 und verschiedene Ackerflächen im Süden und Osten des Objektes genutzt.

Beschreibung des Anlageobjektes Schwandorf

Bei dem Anlageobjekt in Schwandorf mit einer Gesamtmietfläche von rund 8.093 m² handelt es sich um einen im Jahr 2009 errichteten Bau- und Gartenfachmarkt. 234 Pkw-Stellplätze befinden sich nordöstlich auf dem rd. 2,3 Hektar großen Grundstück. Der Gebäudekörper mit seinen insgesamt 7.000 m² Verkaufsfläche teilt sich auf in die Fläche des OBI-Marktes sowie den Gartencenterbereich, welcher sowohl über eine Warmhalle als auch teil- bzw. nicht überdachte Freiflächen verfügt. Im Eingangsbereich des Marktes befindet sich eine Untermieteinheit (Bäcker). Die Anordnung der Stellplätze und die konsequent zum Stellplatz ausgerichtete Erschließung der Einzelhandelsflächen führt zu einer Optimierung der Wegstrecken der Kunden.



Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Straße „Am Brunnfeld" von Westen. Die Straße „Am Brunnfeld" kann direkt von der B85 aus befahren werden und ist somit optimal an die Stadt Schwandorf in westlicher Richtung und den überregionalen Verkehr in östlicher Richtung über die Anschlussstelle 33 „Schwandorf-Mitte" zu erreichen. Die Erreichbarkeit der Parkplatzzufahrt ist aufgrund der verkehrlichen Situation gut. Die Anlieferung erfolgt auf der östlichen Gebäudeseite. Dabei kommt es vereinzelt zu leichten Beeinträchtigungen durch den Kundenverkehr.

Wettbewerbssituation Schwandorf

Als Einzelhandelsstandort steht die Stadt Schwandorf im Wettbewerb zum Oberzentrum Amberg sowie auch zu den umliegenden Mittelzentren. Zur Bewertung der Wettbewerbssituation für den Objektstandort in Schwandorf können sechs Vergleichsobjekte herangezogen werden, wobei lediglich vier dieser Objekte über eine unmittelbare Wettbewerbsrelevanz verfügen. Drei dieser vier Objekte befinden sich im Stadtgebiet von Schwandorf, während ein Wettbewerber in Burglengenfeld, 20 Kilometer südlich von Schwandorf lokalisiert ist.

Der Sonderpreis-Baumarkt befindet sich mit nur 300 m Entfernung in der direkten Umgebung des Objekts. Er ist auf dem Nachbargrundstück direkt nördlich des Fondsobjektes angesiedelt und kann aufgrund der direkten Nähe und der gleichen Spezialisierung auf Baumarkt- und Gartensortimente die Marktabschöpfung im Kerngebiet leicht einschränken. Aufgrund der vielfach kleineren Verkaufsfläche von nur rd. 800 m² ist jedoch kein stark spürbarer Kaufkraftabfluss wahrnehmbar. Der nächstgelegene Systemwettbewerber im großflächigen Baumarktsegment ist eine Hagebaumarkt-Filiale in etwa 5 Kilometer Entfernung. Der Markt befindet sich im Südwesten von Schwandorf. Mit 8.000 m² Verkaufsfläche und einem Baumarkt inklusive Gartencenter, wird die Marktabschöpfung des Fondsobjektes vor allem im Süden und Westen der Stadt beschränkt. In unmittelbarer Nähe des Hagebaumarkts befindet sich außerdem mit dem BayWa-Baumarkt ein weiterer Wettbewerber. Mit seinen 4.000 m² Verkaufsfläche ergänzt der Standort das Baumarktangebot im westlichen Bereich Schwandorfs. Der Markt verfügt jedoch anders als der Standort der Fondsgesellschaft nicht über einen eigenen Gartenmarkt. Im rd. 20 Kilometer südlich gelegenen Burglengenfeld befindet sich der kürzlich modernisierte Toom-Baumarkt, welcher zusammen mit anderen Fachmärkten das Fachmarktzentrum „Naabtalcenter" (u.a. Edeka, Takko, ALDI, Das Futterhaus, TEDi, Woolworth, NKD etc.) bildet. Der Baumarkt verfügt auf 10.500 m² Verkaufsfläche über ein umfassendes Baustoffsortiment und über ein großzügiges Gartencenter. Die Wettbewerbsrelevanz wird trotz der Dimensionierung und das Umfeld durch die vergleichsweise hohe Entfernung zum Untersuchungsstandort beschränkt. Insgesamt kann die Wettbewerbssituation im Hinblick auf das Einzugsgebiet als moderat eingestuft werden.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Wettbewerbsobjekte und der Siedlungsstruktur wird das potenzielle Einzugsgebiet in drei Zonen unterteilt. Das Naheinzugsgebiet (Zone I) bildet die 5-Minuten-Fahrzeitisochrone. Es umfasst im Wesentlichen den östlichen Siedlungsbereich Schwandorfs sowie Teile der umliegenden östlichen Dorfgebiete. Insgesamt befinden sich innerhalb des 5-Minuten Einzugsgebiets etwa 3.300 Einwohner. Das Kerneinzugsgebiet (Zone II) bildet der angepasste 10-Minuten-Fahrzeitradius. Diese deckt den erweiterten Nahbereich um den Objektstandort ab. Sie umfasst im Wesentlichen den Großteil des sonstigen Siedlungsbereichs Schwandorfs sowie die umliegenden nördlichen und östlichen Dorfgebiete. In der Zone II leben etwa 27.000 Einwohner. Es wird davon ausgegangen, dass der Baumarkt seinen Umsatz im Wesentlichen aus diesem Gebiet generiert. Die Zone III entspricht einem angepassten 15-Minuten-Fahrzeitradius und umfasst einen Großteil des Land-

kreises Schwandorf. Die Zone folgt in weiten Teilen dem Verlauf der A93, der Verkehrsader des Landkreis Schwandorf. Die Zone III ragt im Norden bis zur Gemeinde Pfreimd und im Süden bis nach Regenstauf. Insgesamt umfasst die Zone III des Einzugsgebietes ein Potenzial von weiteren rd. 44.300 Einwohnern. Das maximale Einzugsgebiet des Objektstandortes wird demnach auf knapp 74.300 Einwohner mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von insgesamt etwas mehr als 493 Mio. Euro geschätzt, was einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex von 98,2 (D=100) entspricht.

Planungen

Nach aktuellem Informationsstand sind in Schwandorf keine weiteren relevanten Vorhaben absehbar, die sich auf die Wettbewerbssituation des Fondsobjekts in nennenswertem Umfang auswirken können.

Bau- und Planungsrecht

Der Grundbesitz befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnfeld" der Großen Kreisstadt Schwandorf. Der Bebauungsplan trifft für den Grundbesitz folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung: Sondergebiet Handel gemäß § 11 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990. Zulässig sind demnach Einzelhandelsbetriebe mit Einschränkungen bezüglich der Verkaufsflächen und des Sortiments, Großhandelsbetriebe, Gastronomie sowie Büro- und Verwaltungsflächen, wenn sie dem Betrieb zugehörig sind.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die im aufgeführten innenstadt- und zentrenrelevanten Sortimente führen. Zulässige Einzelhandelsbetriebe (mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) dürfen zentrenrelevante Randsortimente nur in untergeordnetem Umfang aufweisen, wenn nachweisbar ist, dass die Auswirkungen dieser Randsortimente im Einzelfall unschädlich für die Innenstadt sind.

Im Sondergebiet ist ein Baumarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.100 m² sowie einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² für innenstadtrelevante Sortimente zulässig, falls der Nachweis geführt wird, dass die Auswirkungen der innenstadtrelevanten Sortimente unschädlich für die Innenstadt sind. Im Sondergebiet ist ferner ein Gartencenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.950 m² sowie einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² für innenstadtrelevante Sortimente zulässig, falls der Nachweis geführt wird, dass die Auswirkungen der innenstadtrelevanten Sortimente unschädlich für die Innenstadt sind.

Maß der Nutzung: Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 5,0 festgesetzt und die Gebäudehöhe darf maximal 382 m über Normalnull betragen. Bauten sind nur in festgesetzten Baufenstern und Baugrenzen zulässig was auch für Parkplätze und Lagerplätze gilt. Für das Sondergebiet wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65/50 dB(A) für Tag-/Nachtzeiten festgesetzt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen und flächenbezogenen Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung der höchstzulässigen Werte ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Bei Büros muss ein Nachweis der zulässigen Schallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" geführt werden. Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen, insbesondere zu Aufschüttungen Abgrabungen; Hochwasserschutz und zu örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung baulicher Anlagen.

Grundbuchdaten Amtsgericht Schwandorf, Grundbuch von Kronstetten

Blatt	Lfd. Nr. des Bestands-verzeichnisses	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m²
1491	5	Kronstetten	1830	7	Niederhof, Am Brunnfeld 6, Gebäude- und Freifläche	8.467
1491	5	Kronstetten	1833	1	Niederhof, Am Brunnfeld 6, Gebäude- und Freifläche	13.850
1491	6	Kronstetten	1830	12	Niederhof, Nähe Am Brunnfeld, Gebäude- und Freifläche	9
1491	7	Kronstetten	1833	4	Niederhof, Nähe Am Brunnfeld, Gebäude- und Freifläche	188
Gesamtgrundstücksfläche						**22.514**

Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjektes

Belastungen, eingetragen in der Abteilung II der Grundbücher

Die nachstehend genannten Belastungen der Abteilung II wurden seitens der Fondsgesellschaft im Zug des Grundstückskaufvertrages von den Verkäufern übernommen bzw. hinsichtlich der in den Grundbüchern eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag zur Absicherung des Eigentumsübergangs auf die Fondsgesellschaft eingetragen. Mit Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch werden die entsprechenden nachstehend benannten Eigentumsübertragungsvormerkungen wieder entfallen.

Laufende Nr. 1 lastend auf den Flurstücken 1 und 7: Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 1830 und 1833; gemäß Bewilligung vom 15.11.2008 UR-Nr. 2759/2008 Notar Kärtner, München; Gleichrang mit Abteilung II/2; eingetragen am 09.12.2008.

Laufende Nr. 2 lastend auf den Flurstücken 1 und 7: Versorgungsleitungsrecht für Stadt Schwandorf; gemäß Bewilligung vom 15.11.2008 UR-Nr. 2759/2008 Notar Kärtner, München; Gleichrang mit Abteilung II/1; eingetragen am 09.12.2008.

Belastungen, eingetragen in der Abteilung III der Grundbücher

Die nachstehend genannten Belastungen der Abteilung III mit Ausnahme der zu Gunsten der die Fondsgesellschaft finanzierenden Volksbank in Schaumburg eG eingetragenen Grundschulden dienen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung der Absicherung der die Verkäufer finanzierenden Banken. Die Löschung dieser die Verkäufer betreffenden Grundschulden wird mit vollständiger Kaufpreiszahlung durch die Fondsgesellschaft an die Verkäufer durch den im Rahmen des Kaufvertrags bevollmächtigten Notar beantragt.

Laufende Nr. 1 lastend auf den Flurstücken 1 und 7: Grundschuld ohne Brief zu sieben Millionen siebenhunderttausend Euro für Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts, München; 15 Prozent Zinsen jährlich; 5 Prozent Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 770.000,00 Euro nebst anteiligen Zinsen und Kosten; gemäß Bewilligung vom 30.10.2008 UR-Nr. 506/2008 Notar Hagemann, Gronau und vom 30.10.2008 UR-Nr. 507/2008 Notar Hagemann, Gronau; eingetragen am 08.01.2009.

Laufende Nr. 2 lastend auf allen Flurstücken: Grundschuld ohne Brief über einundvierzig Millionen Euro (41.000.000 Euro) mit 15 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistungen einmalig für die Volksbank in Schaumburg eG, Rinteln, Amtsgericht Stadthagen, GnR 135. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 4.100.000,00 Euro nebst anteiliger Zinsen und anteiliger Nebenleistung. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15.12.2021 (UR-Nr./UVZ-Nr. W 3027/2021 und UR-Nr./UVZ-Nr. W 3028/2021, Notar Dr. Gerrit Wenz, Düsseldorf). Eingetragen am 17.01.2022. Gesamthaft besteht neben dem Grundbesitz eingetragen beim Amtsgericht Schwandorf im Grundbuch von Kronstetten, Blatt 1491, an dem Grundbesitz eingetragen beim Amtsgericht Erkelenz im Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 11441, sowie an dem Grundbesitz eingetragen beim Amtsgericht Aachen im Grundbuch von Merkstein, Blatt 10370.

Laufende Nr. 4 lastend auf allen Flurstücken: Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten der Fondsgesellschaft. Bezug: Bewilligung vom 15.12.2021 (UR–Nr. W 3026/21, Notar Dr. Gerrit Wenz, Düsseldorf). Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist nur mit Zustimmung des Veräußerers möglich. Eingetragen am 05.01.2022.

Baubeschreibungen

Das Gesamtgrundstück ist mit einem Bau- und Gartenmarkt bebaut. Das Objekt wurde im Jahr 2009 errichtet. Zudem befinden sich 234 Außenstellplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist nicht unterkellert und wurde in Massivbauweise überwiegend eingeschossig errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich die Verkaufsflächen. Im Staffelgeschoss über dem Eingangsbereich befinden sich weitere Sozialräume. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Das Objekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand.

Gründung und tragende Konstruktion

Das Tragwerk ist als Stahlbetonskelettbau ausgeführt, die Lasten werden mittels Stahlbetonstützen in die Köcherfundamente in den Untergrund abgeleitet. Die Fachung erfolgt in Form von Gasbeton- sowie Glaselementen.

Dach- und Dacheindeckung

Das Gebäude verfügt im Baumarktbereich über ein leicht geneigtes Flachdach mit Folienabdichtung und gewölbten Lichtbändern, im Bereich des Gartenfachmarkts ist eine Glaseindeckung verbaut. Der Dachbelag besteht dementsprechend aus Folieneindeckung mit Wärmedämmung im Baumarktbereich, für das Gartencenter besteht der Dachbelag aus Glaselementen. Abgetragen werden die Lasten aus dem Dach über ein Trapezblech auf Stahlbeton-Binder, beziehungsweise mithilfe einer Glas-Stahlkonstruktion. Die Entwässerung wird über vorgehängte und innenliegende Dachrinnen, Wasserspeicher und innenliegende Gullys gewährleistet.

Wände und Fassade

Die äußere Gebäudehülle ist zum Teil in Gasbeton mit Anstrich und zum Teil in Form einer Glas-Stahlkonstruktion ausgeführt. Für die Innenwände werden Stahlbeton-, Gasbeton- sowie Trockenbauwände verwendet, welche je nach Gebäudeteil mit Putz, Anstrich, Tapete oder Fliesen bekleidet sind.

Glasanlagen, Fenster und Tore

Die Haupteingänge sowie die Zugänge zum Freilager, Gartencenter und weitere Ausgänge sind mit automatischen Schiebetüranlagen ausgestattet. Die Außentüren sind als Metalltüren ausgeführt, im Innenbereich kommen zusätzlich Holztüren mit Beschichtung zum Einsatz. Als Fenster sind Metall- und Kunststofffenster verbaut.

Bodenbeläge

Der Boden ist je nach Raumnutzung in Fliesen, Estrich, PVC, Laminat oder Betonpflaster ausgeführt.

Heizung- und Warmwasserversorgung

Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt zentral über eine Gasheizung.

Technische Einrichtungen

Die technischen Einrichtungen entsprechen der Gebäudenutzung sowie den Vorgaben und Auflagen aus der Baugenehmigung. Zu den technischen Anlagen zählen u. a. eine zentrale Heizanlage, eine Blitzschutzanlage, eine Alarmierungs-, Brandmelde- und Sprinkleranlage, Notstromanlagen sowie entsprechende Rauch- und Wärmeabzugsanlagen. Brandschutzklappen sind vorhanden.

Außenanlagen und Parkflächen

Zum Objekt gehören nur geringfügige gärtnerische Anlagen, teilweise Rasenfläche, sonst befinden sich nur im Parkplatzbereich eingelassene Pflanzbeete mit Bäumen und Sträuchern. Die Stellplätze sind in Asphalt ausgeführt. Die Zuwegung für Kunden, sowie die Anlieferungsbereiche bestehen aus Verbundpflaster sowie Asphalt, für die Anlieferungsbereiche wurden zusätzlich Betonelemente verwendet. Die Parkplätze werden über Gullys und Rinnen entwässert. Außerhalb der Parkflächen befinden sich auf dem Grundstück Bäume, Sträucher sowie Grasflächen.

Altlastensituation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Schwandorf liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen sowohl im Kataster über altlastenverdächtigte Flächen und Altlasten als auch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vor.

Vermietungsübersicht und Beschreibung der Hauptmieter

Objekt	Mieter	Vertriebslinie	Mietfläche in m²	Miete in Euro pro m² (Netto)	Jahresmiete in Euro p. a. (Netto)	Mietanteil in %	Ende Festlaufzeit	Verlängerungsoption	Indexierungsstart/ Referenzzeitpunkt	Indexierungsregel in %	Indexierungsanpassung in %	Restlaufzeit in Jahren [1]
Herzogenrath	OBI GmbH	Baumarkt	8.042,91	7,49	722.478,96 [2]	26,4	31.12.2032	3x5 Jahre	Feb. 2024	10,00	60,00	10,3
Herzogenrath	PetsHome GmbH	Tiernahrung	1.220,26	6,88	100.768,80	3,7	31.12.2025	2x6 Jahre	Feb. 2021	10,00	66,60	3,3
Herzogenrath	Trinkgut Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH	Getränkehandel	1.080,06	7,42	96.140,04	3,5	30.04.2026	2x5 Jahre	Sep. 2018	10,00	75,00	3,6
Herzogenrath	JYSK SE	Einrichtungshaus	947,24	7,75	88.102,44	3,2	15.09.2024	3x5 Jahre	Feb. 2021	10,00	75,00	2,0
Hückelhoven	OBI GmbH	Baumarkt	11.371,25	6,86	936.105,00 [3]	34,2	31.03.2032	3x5 Jahre	Mrz. 2024	10,00	60,00	9,5
Schwandorf	OBI GmbH	Baumarkt	8.093,28	8,20	796.086,24 [4]	29,1	31.12.2032	3x5 Jahre	Aug. 2020	10,00	60,00	10,3
Gesamt			**30.755,00**		**2.739.681,48**							**9,2**
Mietreduzierung p. a. aufgrund mietfreier Zeiten, Jahr 2023 bis 2027					rd. 253.094,20 [2][4]							

[1] Restlaufzeit (durchschnittliche Restlaufzeit bezogen auf den Mietanteil) in Jahren ab dem Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung zum 30.09.2022.

[2] Dem Mieter wurde im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von 12 Kalendermonaten gewährt. In den Jahren 2022 bis 2027 in der Mieter für die Mietmonate Februar und November von der Zahlung der Nettokaltmiete befreit.

[3] Dem Mieter wurde im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von drei Monatsnettokaltmieten gewährt, die er in den Monaten Oktober bis Dezember 2022 geltend machen kann.

[4] Dem Mieter wurde im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von einer Jahresmiete gewährt. In den Jahren 2022 bis 2027 ist der Mieter berechtigt, die geschuldeten Mietzahlungen für die Mietmonate Februar und November um jeweils 66.340,52 Euro zu kürzen.

Informationen zur Vermietungssituation

Die vorstehende Tabelle gibt zusammenfassend die Eckdaten der geschlossenen Mietverträge wieder. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind die Mietflächen vollständig vermietet. Hauptmieter der Fondsgesellschaft ist die OBI GmbH, die in den drei Objekten die Bau- und Gartencenterflächen angemietet hat und für rund 89,6 Prozent der zum Zeitpunkt der Fondsauflage prognostizierten Mieten steht. Vor diesem Hintergrund werden nachstehend die mit der OBI GmbH geschlossenen Mietverträge ausführlich dargestellt.

Hauptmieterin der Bau- und Gartenmärkte

Mieterin der Bau- und Gartencenterflächen in Herzogenrath, Hückelhoven und Schwandorf ist die OBI GmbH, Wermelskirchen, einem Konzernunternehmen der OB-Gruppe. Die Baumarktgruppe wurde im Jahr 1970 in Nordrhein-Westfalen gegründet und zählt mit einem im Jahr 2020 allein in Deutschland mit rd. 320 Märkten erwirtschafteten Bruttoumsatz von rund 4,6 Mrd. Euro zu der umsatzstärksten und ältesten Baumarktkette in Deutschland. Neben Deutschland betreibt die mehrheitlich im Besitz der Tengelmann-Unternehmensgruppe gehörende Baumarktgruppe weitere rund 320 Märkte im europäischen Ausland. Neben Deutschland ist OBI hierbei in Italien, Österreich, Schweiz, Polen, Slowakei, Slowenien, Tschechien und Ungarn präsent. Der Betrieb der 27 darüber hinaus in Russland von OBI betriebenen Märkte wurde aufgrund der Entwicklungen in der Ukraine eingestellt. OBI zählt zu den größten Baumarktunternehmen in Europa und führt die Top-Liste der Baumärkte in Deutschland an. Der Gesamtumsatz der Gruppe liegt bei 8,8 Mrd. Euro. Sie beschäftigt europaweit rund 47.000 Mitarbeiter.

Die Prospektverantwortliche hat über die Mieterin eine Creditreform-Auskunft mit Datum vom 29.12.2021 eingeholt. Diese Auskunft weist einen Bonitätsindex von *179* aus, was einer sehr guten Bonität entspricht.

Mietvertrag Herzogenrath

Es gilt der Mietvertrag vom 22./26.11.2007 in Verbindung mit dem Nachtrag Nr. 1 vom 11./24.08.2009, dem 2. Nachtrag vom 10./22.03.2021 und dem 3. Nachtrag vom 28.04./19.05.2021. Die Mietflächen sind zum Betrieb eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter vermietet. Die Mietflächen wurden am 31.03.2009 der Mieterin übergeben und die Festlaufzeit des Mietverhältnisses endet am 31.12.2032. Die Mieterin kann die Mietzeit zu den Bedingungen des Mietvertrages noch dreimal um jeweils fünf Jahre verlängern. Die Ausübung der Option hat schriftlich spätestens 18 Monate vor dem Ende der Festlaufzeit bzw. vor Ablauf der vorhergehenden Optionszeit zu erfolgen. Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Festmietzeit bzw. der durch Ausübung der Option verlängerten Mietzeit um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht eine der Parteien mit einer Frist von mindestens 12 Monaten vor Ablauf der Mietzeit kündigt. Die Mietfläche ist im Mietvertrag mit 8.042,91 m² angegeben. Darüber hinaus stehen der Mieterin mindestes 400 Stellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung mit den anderen Nutzern zur Verfügung. Die Mieterin schuldet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine Miete pro Monat in Höhe von 60.206,58 Euro zzgl. Nebenkosten und Umsatzsteuer. Die Mieterin ist berechtigt, das Mietobjekt ganz oder teilweise mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin unterzuvermieten. Eine Betriebspflicht obliegt der Mieterin nicht.

Wertsicherungsklausel

Jede der Vertragsparteien hat das Recht, eine Anpassung der Miete zu verlangen, wenn der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt (Basis 2015 = 100) um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Stand im Februar 2024 oder gegenüber der letzten Mietanpassung gestiegen oder gefallen ist. Die Angleichung erfolgt in Höhe von 60 Prozent der Veränderung des Indexes von dem nächsten auf den Zugang des Veränderungsverlangen folgenden Monatsersten an. Jeweils frühestens drei Jahre nach einer Mietzinsveränderung kann auf der Grundlage der vorstehenden Wertsicherungsklausel eine erneute Anpassung der Miete verlangt werden.

Neben- und Betriebskostenregelungen

Die Mieterin trägt im Zusammenhang mit der Mietsache und deren Nutzung anfallenden Betriebs- und Nebenkosten anteilig. Hierzu gehören Kosten und Abgaben für Strom, Wasser, Abwassergebühren, Heizung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Parkplatzbeleuchtung sowie für Reinigung und Pflege der Parkplatz- und Grünflächen. Ferner hat die Mieterin auf ihre Kosten Wartungsverträge für die Heizungs- und lüftungstechnische Anlage, die Elektroanlagen einschl. Trafostation, die Sicherheitsbeleuchtung mit Sicherheitsstromversorgung, die Netzersatzanlage (Notstromdieselaggregat), die elektroakustische Gefahrenmeldeanlage, die Einbruchmeldeanlage, die automatischen Schiebetüren, die kraftbetätigte Toranlagen, die Sprinkleranlage, die Brandmeldeanlage einschließlich Aufschaltung zur Feuerwehr, der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, der Feuerlöschanlagen (Wandhydranten und Feuerlöscher), der Brandschutztore und -türen, der elektrische Verriegelung von Türen in Rettungswegen abzuschließen. Ferner hat die Mieterin auf ihre Kosten die wiederkehrenden Prüfungen (VdS, Sachverständige etc.) für die haustechnischen Anlagen einschl. Sicherheitsanlagen, Feuerlöscher, Einbruchmeldeanlagen, Hauswasseranlagen und kraftbetätigte Tür- und Toranlagen nach der Technischen Prüfverordnung NRW zu veranlassen. Alle übrigen Betriebs und Nebenkosten wie bspw. die Grundsteuer und Versicherungskosten trägt die Fondsgesellschaft.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsklauseln

Der Mieterin obliegt die Instandhaltung innerhalb des Mietobjektes. In diesem Sinne hat die Mieterin die Behebung von Schäden und Mängeln, die sich bei vertragsgemäßem Gebrauch der Mieträume infolge natürlicher Abnutzung, Alterung oder Verschleiß zwangsläufig ergeben zu beseitigen und Arbeiten, die der Herstellung der äußeren Ansehnlichkeit dienen (sog. Schönheitsreparaturen) durchzuführen. Ferner ist die Mieterin zuständig für Instandsetzungsarbeiten innerhalb des Mietobjekts, wenn die Kosten im Einzelfall nicht über netto 1.875 Euro und in

Summe maximal im Kalenderjahr nicht über 10.000 Euro liegen. Überschreiten die Kosten im Einzelfall den vorgegebenen Betrag, trägt die Vermieterin den darüberhinausgehenden Betrag. Die Vermieterin ist im Übrigen zuständig für die Instandhaltung und für die Instandsetzung des Mietobjekts an Dach und Fach und an den Außenanlagen.

Sonstige Regelungen

Der Mieterin wurde Konkurrenzschutz in der Weise gewährt, dass die Vermieterin zugesichert hat, den Betrieb eines Konkurrenzunternehmens im Einzugsbereich des Mietobjektes nicht von sich aus zu fördern. Solange die Mieterin oder evtl. Untermieter bzw. Rechtsnachfolger einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter in dem Mietobjekt betreiben, darf die Vermieterin Grundstücke oder Geschäftsräume im Umkreis von 5 Kilometern an ein anderes Unternehmen nicht vermieten oder sonst wie zum Gebrauch überlassen, das im Hauptsortiment überwiegend Waren zum Gegenstand (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter) hat, die von der Mieterin geführt werden. Die Vermietung weiterer Flächen am Standort Herzogenrath zum Betrieb eines Tiernahrungshandels bzw. Einrichtungshauses fallen insbesondere nicht unter den Konkurrenzschutz.

Ferner wurde der Mieterin im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages im Rahmen des 2. Nachtrags eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von 12 Kalendermonaten gewährt. In diesem Sinne wurde vereinbart, dass in den Jahren 2022 bis einschließlich dem Jahr 2027 der Mieter für die Mietmonate Februar und November von der Zahlung der Nettokaltmiete befreit ist. Von den vereinbarten mietfreien Zeiten unberührt bleibt die Verpflichtung des Mieters, während der entsprechenden Zeiten die Nebenkosten zu tragen. Des Weiteren wurde der Mieterin im Zuge des 3. Nachtrags vom 28.04./19.05.2021 aufgrund der Corona-Pandemie ein Mietnachlass von 30 Prozent der für die Monate März und April 2021 geschuldeten Nettokaltmiete gewährt.

Mietvertrag Hückelhoven

Es gilt der Mietvertrag vom 09./15.11.2010 in Verbindung mit dem Nachtrag Nr. 1 vom 04./16.05.2012, dem 2. Nachtrag vom 19./21.12.2012, dem 3. Nachtrag vom 28.04./12.05.2021 und dem 4. Nachtrag vom 14.03./23.03.2022. Die Mietflächen sind zum Betrieb eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter vermietet. Die Mietflächen wurden am 16.03.2012 der Mieterin übergeben und die Festlaufzeit des Mietverhältnisses endet am 31.03.2032. Die Mieterin kann die Mietzeit zu den Bedingungen des Mietvertrages noch dreimal um jeweils fünf Jahre verlängern. Die Ausübung der Option hat schriftlich spätestens 18 Monate vor dem Ende der Festlaufzeit bzw. vor Ablauf der vorhergehenden Optionszeit zu erfolgen. Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Festmietzeit bzw. der durch Ausübung der Option verlängerten Mietzeit um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht eine der Parteien mit einer Frist von mindestens 11 Monaten vor Ablauf der Mietzeit kündigt. Die Mietfläche ist im Mietvertrag mit 11.371,25 m² angegeben. Darüber hinaus stehen der Mieterin mindestes 310 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Mieterin schuldet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine Miete pro Monat in Höhe von 78.008,75 Euro zzgl. Nebenkosten und Umsatzsteuer. Die Mieterin ist berechtigt, das Mietobjekt ganz oder teilweise mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin unterzuvermieten. Eine Betriebspflicht obliegt der Mieterin nicht.

Wertsicherungsklausel

Jede der Vertragsparteien hat das Recht, eine Anpassung der Miete zu verlangen, wenn der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt (Basis 2015 = 100) um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Stand im März 2024 oder gegenüber der letzten Mietanpassung gestiegen oder gefallen ist. Die Angleichung erfolgt in Höhe von 60 Prozent der Veränderung des Indexes von dem nächsten auf den Zugang des Veränderungsverlangen folgenden Monatsersten an. Jeweils frühestens drei Jahre nach einer Mietzinsveränderung kann auf der Grundlage der vorstehenden Wertsicherungsklausel eine erneute Anpassung der Miete verlangt werden.

Neben- und Betriebskostenregelungen

Die Mieterin trägt im Zusammenhang mit der Mietsache und deren Nutzung anfallenden Betriebs- und Nebenkosten. Hierzu gehören Kosten und Abgaben für Strom, Wasser, Abwassergebühren, Heizung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Parkplatzbeleuchtung sowie für Reinigung und Pflege der Parkplatz- und Grünflächen. Ferner hat die Mieterin auf ihre Kosten Wartungsverträge für die Heizungs- und lüftungstechnische Anlage, die Elektroanlagen einschl. Trafostation, die Sicherheitsbeleuchtung mit Sicherheitsstromversorgung, die Netzersatzanlage (Notstromdieselaggregat), die elektroakustische Gefahrenmeldeanlage, die Einbruchmeldeanlage, die automatischen Schiebetüren, die kraftbetätigte Toranlagen, die Sprinkleranlage, die Brandmeldeanlage einschl. Aufschaltung zur Feuerwehr, der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, der Feuerlöschanlagen (Wandhydranten und Feuerlöscher), der Brandschutztore und -türen, der elektrische Verriegelung von Türen in Rettungswegen abzuschließen. Ferner hat die Mieterin auf ihre Kosten die wiederkehrenden Prüfungen (VdS, Sachverständige etc.) für die haustechnischen Anlagen einschließlich Sicherheitsanlagen, Feuerlöscher, Einbruchmeldeanlagen, Hauswasseranlagen und kraftbetätigte Tür- und Toranlagen nach der Technischen Prüfverordnung NRW zu veranlassen. Alle übrigen Betriebs- und Nebenkosten wie bspw. die Grundsteuer und Versicherungskosten trägt die Fondsgesellschaft.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsklauseln

Der Mieterin obliegt die Instandhaltung innerhalb des Mietobjektes. In diesem Sinne hat die Mieterin die Behebung von Schäden und Mängeln, die sich bei vertragsgemäßem Gebrauch der Mieträume infolge natürlicher Abnutzung, Alterung oder Verschleiß zwangsläufig ergeben zu beseitigen und Arbeiten, die der Herstellung der äußeren Ansehnlichkeit dienen (sog. Schönheitsreparaturen) durchzuführen. Ferner ist die Mieterin zuständig für Instandsetzungsarbeiten innerhalb des Mietobjekts, wenn die Kosten im Einzelfall nicht über netto 1.000 Euro und in Summe maximal im Kalenderjahr nicht über 6.000 Euro liegen. Überschreiten die Kosten im Einzelfall den vorgegebenen Betrag, trägt die Vermieterin den darüberhinausgehenden Betrag. Die Vermieterin ist im Übrigen zuständig für die Instandhaltung und für die Instandsetzung des Mietobjekts an Dach und Fach und an den Außenanlagen.

Sonstige Regelungen

Der Mieterin wurde Konkurrenzschutz in der Weise gewährt, dass die Vermieterin zugesichert hat, den Betrieb eines Konkurrenzunternehmens im Einzugsbereich des Mietobjektes nicht von sich aus zu fördern. Solange die Mieterin oder evtl. Untermieter bzw. Rechtsnachfolger einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter in dem Mietobjekt betreiben, darf die Vermieterin Grundstücke oder Geschäftsräume im Umkreis von 5 Kilometern an ein anderes Unternehmen nicht vermieten oder sonst wie zum Gebrauch überlassen, das im Hauptsortiment überwiegend Waren zum Gegenstand (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter) hat, die von der Mieterin geführt werden. Des Weiteren wurde der Mieterin im Zuge des 3. Nachtrags vom 28.04./12.05.2021 aufgrund der Corona-Pandemie ein Mietnachlass von 30 Prozent der für die Monate März und April 2021 geschuldeten Nettokaltmiete gewährt.

Ferner wurde der Mieterin im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages im Rahmen des 4. Nachtrag eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von drei Monatsnettokaltmieten gewährt die sie in den Monaten Oktober bis Dezember 2022 geltend machen kann.

Mietvertrag Schwandorf

Es gilt der Mietvertrag vom 10./13.06.2008 in Verbindung mit dem Nachtrag Nr. 1 vom 19./26.11.2009, dem 2. Nachtrag vom 21.12.2020/05.01.2021 und dem 3. Nachtrag vom 28.04./19.05.2021. Die Mietflächen sind zum Betrieb eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter vermietet. Die Mietflächen wurden am 14.05.2009 der Mieterin übergeben und die Festlaufzeit des Mietverhältnisses endet am 31.12.2032. Die Mieterin kann die Mietzeit zu den Bedingungen des Mietvertrages noch dreimal um jeweils fünf Jahre verlängern. Die Ausübung der Option hat schriftlich spätestens 18 Monate vor dem Ende der Festlaufzeit bzw. vor Ablauf der vorhergehenden Optionszeit zu erfolgen. Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Festmietzeit bzw. der durch Ausübung der Option verlängerten Mietzeit um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht eine der Parteien mit einer Frist von mindestens 12 Monaten vor Ablauf der Mietzeit kündigt. Die Mietfläche ist im Mietvertrag mit 8.093,28 m² angegeben. Darüber hinaus stehen der Mieterin mindestes 240 Stellplätze zur Verfügung. Die Mieterin schuldet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine Miete pro Monat in Höhe von 66.340,52 Euro zzgl. Nebenkosten und Umsatzsteuer. Die Mieterin ist berechtigt, das Mietobjekt ganz oder teilweise mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin unterzuvermieten. Eine Betriebspflicht obliegt der Mieterin nicht.

Wertsicherungsklausel

Jede der Vertragsparteien hat das Recht, eine Anpassung der Miete zu verlangen, wenn der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt (Basis 2015 = 100) um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Stand im August 2020 oder gegenüber der letzten Mietanpassung gestiegen oder gefallen ist. Die Angleichung erfolgt in Höhe von 60 Prozent der Veränderung des Indexes von dem nächsten auf den Zugang des Veränderungsverlangen folgenden Monatsersten an. Jeweils frühestens drei Jahre nach einer Mietzinsveränderung kann auf der Grundlage der vorstehenden Wertsicherungsklausel eine erneute Anpassung der Miete verlangt werden.

Neben- und Betriebskostenregelungen

Die Mieterin trägt im Zusammenhang mit der Mietsache und deren Nutzung anfallenden Betriebs- und Nebenkosten. Hierzu gehören Kosten und Abgaben für Strom, Wasser, Abwassergebühren, Heizung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Parkplatzbeleuchtung sowie für Reinigung, Winterdienst und Pflege der Parkplatz- und Grünflächen. Ferner hat die Mieterin auf ihre Kosten Wartungsverträge für die heizungs- und lüftungstechnische Anlage, die Elektroanlagen, die Sicherheitsbeleuchtung mit Sicherheitsstromversorgung, die Feuerschutzanlagen sowie für die sonstigen für den Betrieb erforderlichen wartungsbedürftigen Anlagen abzuschließen. Alle übrigen Betriebs und Nebenkosten wie bspw. die Grundsteuer und Versicherungskosten trägt die Fondsgesellschaft.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsklauseln

Der Mieterin obliegt die Instandhaltung innerhalb des Mietobjekte. In diesem Sinne hat die Mieterin die Behebung von Schäden und Mängeln, die sich bei vertragsgemäßem Gebrauch der Mieträume infolge natürlicher Abnutzung, Alterung oder Verschleiß zwangsläufig ergeben zu beseitigen und Arbeiten, die der Herstellung der äußeren Ansehnlichkeit dienen (sog. Schönheitsreparaturen) durchzuführen. Ferner ist die Mieterin zuständig für Instandsetzungsarbeiten innerhalb des Mietobjekts, wenn die Kosten im Einzelfall nicht über netto 625 Euro und in Summe maximal im Kalenderjahr nicht über 6.000 Euro liegen. Überschreiten die Kosten im Einzelfall den vorgegebenen Betrag, trägt die Vermieterin den darüberhinausgehenden Betrag. Die Vermieterin ist im Übrigen zuständig für die Instandhaltung und für die Instandsetzung des Mietobjekts an Dach und Fach und an den Außenanlagen.

Sonstige Regelungen

Der Mieterin wurde Konkurrenzschutz in der Weise gewährt, dass die Vermieterin zugesichert hat, den Betrieb eines Konkurrenzunternehmens im Einzugsbereich des Mietobjektes nicht von sich aus zu fördern. Solange die Mieterin oder evtl. Untermieter bzw. Rechtsnachfolger einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter in dem Mietobjekt betreiben, darf die Vermieterin Grundstücke oder Geschäftsräume im Umkreis von 15 Kilometern an ein anderes Unternehmen nicht vermieten oder sonst wie zum Gebrauch überlassen, das im Hauptsortiment überwiegend Waren zum Gegenstand (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter) hat, die von der Mieterin geführt werden.

Ferner wurde der Mieterin im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages im Rahmen des 2. Nachtrag vom 21.12.2020/05.01.2021 eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von 796.086,24 Euro gewährt. In diesem Sinne wurde vereinbart, dass in den Jahren 2022 bis einschließlich dem Jahr 2027 der Mieter die für die Mietmonate Februar und November geschuldeten Mietzahlungen um jeweils 66.340,52 Euro kürzen kann. Des Weiteren wurde der Mieterin im Zuge des 3. Nachtrags aufgrund der Corona-Pandemie ein Mietnachlass von 30 Prozent der für die Monate März und April 2021 geschuldeten Nettokaltmiete gewährt.

Weitere Mietverträge

Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden weiteren Mietverträge enthalten in Bezug auf die gewerblichen Mietverträge vergleichbare Regelungen wie die zuvor dargestellten. Zu den wesentlichen Mietvertragseckdaten hinsichtlich Mietfläche, Nutzung, Mietpreis sowie der Rahmendaten zu der Wertsicherungsklausel wird auf die vorstehende tabellarische Aufstellung der Mietvertragseckdaten verwiesen.

Hinsichtlich der Umlage von Betriebs- und Nebenkosten sehen die Mietverträge in der Regel eine Umlage sämtlicher Betriebs- und Nebenkosten vor, soweit diese in der Betriebskostenverordnung ausdrücklich benannt sind. Des Weiteren obliegen teilweise die Schönheitsreparaturen in den Innenräumen der Mieteinheiten den jeweiligen Mietern. Alle übrigen im Zusammenhang mit dem Mietobjekt anfallenden Betriebs- und Nebenkosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind in der Regel von der Vermieterin zu tragen.

9. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSPROGNOSEN

Im Folgenden werden Prognosen hinsichtlich der geplanten Investition, deren Finanzierung sowie des weiteren Investitionsverlaufs bis hin zu einer möglichen Beendigung der Beteiligung dargestellt. Über die dargestellten Investitionen hinaus sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Investitionen geplant. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf dem für das vorliegende Beteiligungsangebot erstellten Beteiligungskonzept, das nach gegenwärtigen und nach bestem Wissen vorgenommenen Planungen und Einschätzungen entwickelt wurde. Die Prognosen beruhen im Wesentlichen aber auf Annahmen, wie z. B. denen über die Entwicklung der Mieteinnahmen, über mögliche Inflationsentwicklungen oder auch den Verlauf der prognostizierten Bewirtschaftungs- oder Instandhaltungsaufwendungen. Diese sind von der zukünftigen Entwicklung abhängig. Insofern ist mit Abweichungen zu rechnen. Solche Abweichungen werden insbesondere Einfluss auf die Auszahlungen, die jährlichen steuerlichen Ergebnisse und die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung haben. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Langfristigkeit der Prognosen die Prognosesicherheit grundsätzlich mit zunehmender Dauer eines Investments abnimmt. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Kapitalanlage, einschließlich der mit einer Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken findet sich in Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung". Im Folgenden werden der Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft dargestellt, die die Mittelverwendung und die Mittelherkunft des Investitionsvorhabens beschreiben. Anschließend wird im Rahmen der Prognoserechnung eine mögliche wirtschaftliche Entwicklung des Investments aufgezeigt. Abschließend werden im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse die Auswirkungen von Veränderungen einzelner, der Prognose zugrunde liegender, Einflussfaktoren veranschaulicht.

Investitionsplan der Fondsgesellschaft

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose zum Stand 30.09.2022. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

Investitionsplan der Fondsgesellschaft (Prognose)

	netto in Euro	in % des Gesamtaufwandes	in % des Eigenkapitals
1.) Kaufpreis/Wertansatz Immobilien [a)]	45.969.000	79,05	132,67
2.) Anschaffungsnebenkosten [b)]	4.182.663	7,19	12,07
Grunderwerbsteuer	2.581.128	4,44	7,45
Maklerprovision	1.089.535	1,87	3,14
Notar- und Gerichtskosten	285.000	0,49	0,82
Sonstige Anschaffungsnebenkosten	227.000	0,39	0,66
3.) Finanzierungskosten [c)]	30.000	0,05	0,09
4.) Liquiditätsreserve [d)]	2.305.337	3,96	6,65
5.) Fondsabhängige Kosten (Initialkosten) [e)]	5.663.000	9,74	16,34
Beteiligungsvermittlung [f)]	3.300.000	5,67	9,52
Konzeption [g)]	2.363.000	4,06	6,82
Gesamtinvestitionskosten [h)]	**58.150.000**	**100,00**	**167,82**

Erläuterungen zum Investitionsplan der Fondsgesellschaft

In der vorstehenden Tabelle sind die Kosten dargestellt, die im Zusammenhang mit der geplanten Investition der Fondsgesellschaft prognostiziert werden. Im Rahmen des Investitionsplanes werden alle während der Investitionsphase erwarteten Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft einschließlich Anschaffungsnebenkosten (Transaktionskosten) sowie der Kosten zusammengefasst, die der Fondsgesellschaft im Zuge der Platzierung als geschlossener Publikums-AIF entstehen. Die Positionen des Investitionsplanes beruhen hierbei im Wesentlichen auf geschlossenen Verträgen und gesetzlichen Vorschriften, ansonsten auf Kostenschätzungen und Annahmen. Als Stichtag, zu dem die Anleger ihre Beteiligung erwerben, wird der 30.09.2022 unterstellt. Ist dies ganz oder teilweise nicht der Fall, ergeben sich entsprechende Verschiebungen. Da die Fondsgesellschaft zum Abzug der Vorsteuer nach § 15 UStG berechtigt ist, wurden im Rahmen der Berechnungen alle Beträge ohne die Umsatzsteuern, die als Vorsteuern abzugsfähig sind, ausgewiesen.

a) Dargestellt ist der gemäß Grundstückskaufvertrag von der Fondsgesellschaft an die Verkäufer zu zahlende Gesamtkaufpreis für den Erwerb der Liegenschaften in Herzogenrath, Hückelhoven und Schwandorf. Der Gesamtkaufpreis entspricht dem 16,78-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete und entfällt gemäß Kaufvertrag in Höhe von 16.730.490,00 Euro oder dem 16,61-Fachen der objektbezogenen Jahresnettokaltmiete auf Herzogenrath, in Höhe von 15.676.622,50 Euro oder dem 16,75-Fachen auf Hückelhoven und in Höhe von 13.561.887,50 Euro oder dem 17,04-Fachen auf Schwandorf. Unter Berücksichtigung der seitens der Fondsgesellschaft nach Übergang Nutzen und Lasten für die Jahre 2022 bis 2027 zu übernehmenden mietfreien Zeiten in Höhe von insgesamt rd. 1,6 Mio. Euro entspricht der Gesamtkaufpreis dem 17,37-Fachen.

b) Als Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Anteilserwerb sind hier die Kosten der Ankaufsprüfung (Due Diligence), wie die Kosten der rechtlichen und der technischen Prüfung des Kaufgegenstandes, des Standortgutachtens, der Bewertungsgutachten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb anfallende Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für Notar und Gericht und Maklerprovisionen berücksichtigt.

c) Im Zusammenhang mit dem abgeschlossenen Darlehensvertrag mit der Volksbank in Schaumburg eG wurde mit Bearbeitungskosten (Strukturierungsprovision und Gutachterkosten) in Höhe von 30.000 Euro Euro kalkuliert.

d) Die Liquiditätsreserve ist für den Ausgleich der dem Mieter OBI in den Jahren 2022 bis 2027 gewährten mietfreien Zeiten, der Finanzierung von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und ansonsten für eventuell anfallende Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung oder für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen.

e) Summe der fondsabhängigen Kosten (Initialkosten), die einmalig im Zusammenhang mit der Auflage des Investmentvermögens im Zuge der Platzierung als geschlossener Publikums-AIF entstehen. Diese Kosten, die sich aus den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten zusammensetzen, dürfen gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen maximal 25,00 Prozent des Ausgabepreises betragen. Die Gesamthöhe dieser Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, betragen insgesamt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 5.663.000 Euro. Dies entspricht 9,74 Prozent der Gesamtinvestitionskosten oder 16,34 Prozent des Ausgabepreises und liegt somit unter den in den Anlagebedingungen festgesetzten maximalen Vergütungssätzen. Die Kosten werden nochmals aufgeschlüsselt unter f) bis g) erläutert:

f) Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Vermittlung von Anlegern, die die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen im Wege des Anteilserwerbs übernehmen.

g) Gebühr für die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes inkl. dieses Verkaufsprospektes in Höhe von 2.363.000 Euro zzgl. der Umsatzsteuer. Die Gebühr enthält u. a. die Rechts-, Steuerberatungs- und Treuhandgebühren, die im Zusammenhang mit der Konzeption des Beteiligungsangebots entstehen und die durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus ihren Gebühren Dritten gezahlt werden.

h) Gesamtaufwand inkl. Agio; bezogen auf eine Jahresnettokaltmiete vor Berücksichtigung von mietfreien Zeiten in Höhe von 2.739.681,48 Euro entspricht das Gesamtvolumen einem Veräußerungsfaktor des 21,23-Fachen (mit Agio) der Jahresnettokaltmiete bzw. des 20,62-Fachen ohne Agio. Wesentliche Bestandteile sind zum einen die Anschaffungskosten für die Immobilien, die dem 16,78-Fachen der Jahresnettokaltmiete entsprechen, und zum anderen die Anschaffungsnebenkosten inkl. der Finanzierungskosten, die dem 1,54-Fachen, die Liquiditätsreserve, die dem 0,84-Fachen sowie die fondsabhängigen Kosten (Initialkosten), die dem 2,07-Fachen der Jahresnettokaltmiete entsprechen. Bezogen auf die Jahresnettokaltmiete entspricht das Gesamtvolumen unter Berücksichtigung der seitens der Fondsgesellschaft nach Übergang Nutzen und Lasten für die Jahre 2022 bis 2027 zu übernehmenden mietfreien Zeiten in Höhe von rd. 1,6 Mio. Euro einem Veräußerungsfaktor des 21,82-Fachen (mit Agio) der Jahresnettokaltmiete bzw. des 21,22-Fachen ohne Agio.

Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose zum Stand 30.09.2022. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft (Prognose)

	netto in Euro	in % des Gesamtaufwandes	in % des Eigenkapitals
1.) Eigenkapital / Kaufpreis	34.650.000	59,59	100,00
Emissionskapital Anleger (Kaufpreis)	29.634.000	50,96	85,52
Eigenkapital Gründungsgesellschafter	3.366.000	5,79	9,71
Agio	1.650.000	2,84	4,76
2.) Fremdkapital	23.500.000	40,41	67,82
3.) Gesamtinvestitionskosten	**58.150.000**	**100,00**	**167,82**

Entsprechend den Angaben aus der vorstehenden Tabelle werden die prognostizierten Gesamtinvestitionskosten der Fondsgesellschaft neben Eigenkapital auch durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Gemäß den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist ein solcher Einsatz von Fremdkapital grundsätzlich unter den folgend genannten Beschränkungen zulässig.

Zulässigkeit von Kreditaufnahmen, Umstände, unter denen das Investmentvermögen Leverage einsetzen kann, sonstige Beschränkungen für den Einsatz von Leverage sowie maximaler Umfang des Leverage

Kreditaufnahmen für Rechnung des Investmentvermögens sind gemäß § 263 Absatz 1 KAGB und § 3 der Anlagebedingungen bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – unter der Voraussetzung, dass die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind, möglich.

Die Entscheidung über die Kreditaufnahme liegt im Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs (§ 263 Absatz 5 KAGB).

Zur Berechnung des Leverage, d. h. des Fremdfinanzierungsanteils des Fonds, wird sowohl die sogenannte Bruttomethode (ohne Verrechnung von Absicherungsgeschäften) als auch die sogenannte Commitmentmethode (mit Verrechnung von Absicherungsgeschäften) angewendet. Absicherungsgeschäfte kann der Fonds mithilfe von Derivaten gemäß § 261 Abs. 3 KAGB zur Zinsabsicherung einsetzen. Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko des Fonds seinen Nettoinventarwert um maximal das 2,5-Fache und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko des Fonds seinen Nettoinventarwert ebenfalls das 2,5-Fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Einsatz von Fremdkapital / Leverage, Art und Herkunft des zulässigen Leverage

Die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung neben Eigenkapital über ein Darlehen der Volksbank in Schaumburg eG in Höhe von ursprünglich 41.000.000 Euro finanziert (Zwischenfinanzierung). Das Darlehen wurde bis längstens zum 30.06.2023 gewährt und wird mit 1,90 Prozent p. a. verzinst. Zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung zum 30.09.2022 wird die Restvaluta der Zwischenfinanzierung durch ein langfristig gewährtes Darlehen der Volksbank in Schaumburg eG Bank in Höhe von 23.500.000 Euro sowie durch Eigenkapital getilgt. Mit der dann bestehenden Finanzierungsstruktur der Fondsgesellschaft wird der in den Anlagebedingungen festgeschriebene maximale Umfang der Kreditaufnahme / des Leverage in Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft mit Beitritt der Anleger zum 30.09.2022 unterschritten. Die Fondsgesellschaft wird nach derzeitiger Planung darüber hinaus kein weiteres Leverage in Anspruch nehmen.

Die mit dem Einsatz von Fremdkapital und Leverage verbundenen Risiken sind im Abschnitt „Fremdfinanzierung der Fondsgesellschaft" und „Risiken resultierend aus der Fremdkapitalquote, Leverage Effekt" auf den Seiten 14 f. im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung" dargestellt.

Erläuterungen zum Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft

Als Stichtag, zu dem die Anleger ihre Beteiligung erwerben, wird der 30.09.2022 unterstellt. Ist dies ganz oder teilweise nicht der Fall, ergeben sich entsprechende Verschiebungen.

1) Dargestellt ist der gesamte Kapitaleinsatz der Gesellschafter der Fondsgesellschaft in Höhe von 34.650.000 Euro. Dieser setzt sich zusammen aus den Einlagen der Gesellschafter in Höhe von insgesamt 33.000.000 Euro sowie dem im Zuge der Platzierung zu zahlenden Agio in Höhe von 5,0 Prozent der Einlage (1.650.000 Euro). Von den Gesamteinlagen entfallen 29.634.000 Euro auf die im Zuge der Vollplatzierung der Fondsgesellschaft beitretenden Anleger / Treugeber, die insgesamt 89,80 Prozent der Gesellschaftsanteile übernehmen sowie 3.366.000 Euro auf die verbleibenden Altgesellschafter, die ihrerseits mit 10,20 Prozent der Gesellschaftsanteile an der Fondsgesellschaft beteiligt bleiben und die Investition entsprechend ihrem Anteil tragen.

   Der Gesamtkapitaleinsatz der beitretenden Anleger / Treugeber wird zur Bezahlung des Agios sowie zur Kaufpreiszahlung für den Erwerb der zum Kauf stehenden Kommanditanteile und ansonsten zur Einzahlung in das Vermögen der Fondsgesellschaft verwendet.

2) Dem dargestellten Fremdkapital der Fondsgesellschaft liegt ein Darlehensvertrag mit der Volksbank in Schaumburg eG zugrunde. Demnach beträgt der Gesamtbetrag der Finanzierung für die Fondsgesellschaft ab dem Zeitpunkt der voraussichtlichen Fondsschließung 23.500.000 Euro.

Darlehenskonditionen der Langfristfinanzierung

Gläubiger	Volksbank in Schaumburg eG
Darlehenssumme	23.500.000 Euro
Auszahlungskurs	100 %
Zinssatz p. a. (nominal / effektiv)	1,91 % / 1,93 %
Zahlungsfälligkeit	monatlich, nachträglich
Laufzeit der Zinsfestschreibung	30.12.2032
Tilgung	1,50 % p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.07.2023; fällig am 30. eines Monats, erstmals am 30.07.2023

3) Gesamtfinanzierungsaufwand inkl. des für die beitretenden Anleger anfallenden Agios von 5 Prozent ihrer Zeichnungssumme. Die Fondsgesellschaft wird die ihr aus Eigen- und Fremdkapital zur Verfügung stehende Liquidität zur Zahlung der fondsabhängigen Kosten und zur Bildung der Liquiditätsreserve verwenden.

Für Zwecke der Prognoserechnung wurde zum Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung ab dem 30.12.2032 ein vorzeitiger Abschluss eines neuen Darlehens unterstellt. Ab dem Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung bis zum Ende des Prognosezeitraums wurde mit einem Anschlusszinssatz von 3,00 Prozent p. a. und einer Tilgung in Höhe von 1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparter Zinsen – gerechnet auf die Restvaluta – für das Darlehen weitergerechnet. Weitere Darlehen bzw. Fremdmittel in Form von End- oder Zwischenfinanzierungsmitteln bestehen nicht. Diese sind auch nicht verbindlich zugesagt.

Handhabung, Art und Umfang von Sicherheiten

Die Fondsgesellschaft darf gemäß § 3 der Anlagebedingungen die zu dem Fondsvermögen gehörenden Immobilien (Sachwerte) belasten sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen (wie beispielsweise aus Mietverträgen) vornehmen. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Fondsgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft – berechnet

auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – nicht überschreiten. Die vorstehenden Grenzen für die Belastungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Frei werdende Sicherheiten können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für andere zulässige Sicherungszwecke verwendet werden. Im Einzelfall kann es auch zu einer Abtretung von Grundschulden oder zur Sicherungsabtretung von Forderungen an Dritte durch den kreditgewährenden Gläubiger kommen.

Hinsichtlich der abgeschlossenen Darlehensverträge mit der Volksbank in Schaumburg eG wurden neben den in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt" im Abschnitt „Grundbuchdaten" dargestellten Buchgrundschulden auch sämtliche gegenwärtigen und künftigen Miet- / Pachtzinsforderungen einschließlich Nebenforderungen der Fondsgesellschaft aus bereits abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Miet- und Pachtverträgen abgetreten. Des Weiteren hat sich die Fondsgesellschaft gegenüber der Volksbank für den Fall, dass nicht spätestens 17 Monate vor dem Auslauf der bis zum 31.12.2032 fest abgeschlossenen Mietverträge mit der OBI GmbH bzgl. der Objekte Herzogenrath und Schwandorf die jeweilige Verlängerungsoption seitens der OBI GmbH nicht ausgeübt wurde bzw. keine gleichwertigen Mietverträge mit Nachfolgemietern abgeschlossen wurden, ab diesem Zeitpunkt dazu verpflichtet, die freie Liquidität aus der Objektbewirtschaftung auf einem Reservekonto einzusparen (sogenannte FullCashSweepVereinbarung). Diese Verpflichtung entfällt, sobald die Verlängerungsoption ausgeübt wird oder ein gleichwertiger Mietvertrag mit einem Nachfolgemieter abgeschlossen wurde. Ferner wurde mit der Volksbank eine Change of Control-Vereinbarung geschlossen. Demnach bedürfen Änderungen im Eigentümerkreis (Kapital bzw. Stimmrechte) der Fondsgesellschaft, die einen Wechsel der Kontrolle über den Darlehensnehmer bewirken der vorherigen Abstimmung mit der Bank. Hiervon ausgenommen ist der Eigentümerwechsel im Zuge der Platzierung der Anteile der Fondsgesellschaft im Rahmen dieses Beteiligungsangebots. Ein Wechsel der Kontrolle liegt vor, wenn ein bislang nicht mehrheitlich beteiligter Gesellschafter oder ein Dritter eine Beteiligung von mehr als 50 Prozent hält. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Unabhängig von dieser Regelung verpflichtet sich der Darlehensnehmer, die Bank über direkte oder indirekte Beteiligungen natürlicher Personen von mehr als 25 Prozent zu informieren.

Die sich aus der Handhabung der Sicherheiten ergebenden Risiken sind im Abschnitt „Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten" auf der Seite 15 im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung" dargestellt.

Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft (Prognose)*

Beträge in Tausend Euro*	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A. LIQUIDITÄTSRECHNUNG						
I. Einnahmen						
Mieteinnahmen [1]	324	2.487	2.501	2.554	2.556	2.556
Ertrag Liquiditätsreserve [2]	0	0	0	0	0	0
II. Ausgaben						
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten [3]	47	189	193	196	199	203
Instandhaltungskosten [4]	51	496	210	214	218	221
Kosten der Vermietung [5]	0	0	44	53	52	0
Verwaltungsvergütungen Verwahrstelle und KVG [6]	17	119	120	122	122	122
Sonstige Gesellschaftskosten [7]	50	62	63	64	65	65
Darlehenszinsen [8]	112	448	442	435	428	421
III. Überschuss	48	1.172	1.430	1.470	1.473	1.524
in % des Eigenkapitals**	0,14	3,55	4,33	4,45	4,46	4,62
IV. Tilgung [8]	0	177	359	366	373	380
in % des Eigenkapitals**	0,00	0,54	1,09	1,11	1,13	1,15
V. Prognostizierte Ausschüttung [9]	351	1.403	1.403	1.403	1.403	1.403
in % des Eigenkapitals**	1,06	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
VI. Veränderung Liquiditätsreserve	-303	-407	-332	-299	-303	-259
Kumuliert, Vortrag: 2.305	2.002	1.595	1.264	965	662	403
VII. Veränderung Fremdkapital	0	-177	-359	-366	-373	-380
Kumuliert, Vortrag: 23.500	23.500	23.323	22.964	22.598	22.225	21.845
B. STEUERLICHE BETRACHTUNG						
I. Mieteinnahmen	324	2.487	2.501	2.554	2.556	2.556
II. Ausgaben	277	1.314	1.071	1.084	1.083	1.033
Abschreibungen [10]	208	833	833	833	833	833
III. Steuerliches Ergebnis	-161	339	597	637	640	690
in % des Eigenkapitals**	-0,49	1,03	1,81	1,93	1,94	2,09
IV. Kumuliertes steuerliches Ergebnis: Vortrag: 0 [11]	-161	179	775	1.412	2.052	2.742
C. SONSTIGE ANGABEN						
I. Steuerliches Kapitalkonto; Vortrag: 34.650 [12] [13]	34.139	33.075	32.270	31.504	30.741	30.029

* Die vorliegende Berechnung bildet die prognostizierten Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft für 100 Prozent der Kommanditbeteiligungen ab und weist alle Beträge gerundet in TEUR aus. Aus diesem Grund kann es bei der Addition der gerundeten Werte zu Rundungsdifferenzen kommen.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	2.857	2.868	2.960	2.986	2.987	2.987	3.042	3.055	3.157	3.174
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	206	210	214	217	221	225	229	233	237	241
	225	229	233	237	241	246	250	254	259	263
	0	0	0	0	1.329	0	0	0	0	0
	134	135	139	140	140	140	142	143	148	148
	68	69	70	71	72	73	74	76	77	78
	414	406	399	391	383	591	582	572	562	552
	1.809	1.819	1.905	1.929	600	1.712	1.765	1.777	1.874	1.891
	5,48	5,51	5,77	5,85	1,82	5,19	5,35	5,38	5,68	5,73
	387	395	403	410	418	302	311	320	330	340
	1,17	1,20	1,22	1,24	1,27	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	1.403	1.403	1.403	1.403	0	1.403	1.403	1.403	1.403	1.403
	4,25	4,25	4,25	4,25	0,00	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
	19	21	100	116	182	8	51	54	141	148
	422	444	544	660	842	850	902	956	1.097	1.245
	-387	-395	-403	-410	-418	-302	-311	-320	-330	-340
	21.457	21.063	20.660	20.250	19.831	19.530	19.219	18.899	18.569	18.229
	2.857	2.868	2.960	2.986	2.987	2.987	3.042	3.055	3.157	3.174
	1.048	1.049	1.055	1.057	2.387	1.275	1.278	1.278	1.283	1.284
	833	833	833	833	833	833	833	833	833	811
	976	986	1.072	1.096	-233	879	932	944	1.041	1.080
	2,96	2,99	3,25	3,32	-0,71	2,66	2,82	2,86	3,15	3,27
	3.718	4.704	5.776	6.872	6.639	7.518	8.450	9.394	10.434	11.514
	29.603	29.186	28.856	28.549	28.316	27.793	27.322	26.863	26.501	26.179

** Unter Eigenkapital wird im Rahmen der Prognoserechnung das auf eine Beteiligung von 100 Prozent hochgerechnete Eigenkapital verstanden (33.000.000 Euro = 100 Prozent). Hiervon Anleger / Treugeber 89,80 Prozent oder 29.634.000 Euro.

Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird eine mögliche wirtschaftliche Entwicklung des Investments aufgezeigt. Hierbei stellt die Wirtschaftlichkeitsberechnung die Situation dar, wie sie sich auf der Grundlage der zahlreichen, von der Prospektverantwortlichen aus heutiger Sicht für realistisch gehaltenen Prämissen ergeben würde. Da die Wirtschaftlichkeitsberechnung im Wesentlichen auf geschätzten Einnahmen (wie z. B. Mieteinnahmen beruhend auf abgeschlossenen Mietverträgen) und Ausgaben (wie z. B. den prognostizierten Bewirtschaftungsaufwendungen) sowie weiteren variablen Parametern, die von der zukünftigen Entwicklung abhängig sind, beruht, ist jedoch mit Abweichungen zu rechnen. Solche Abweichungen werden insbesondere Einfluss auf die Ausschüttungen, die jährlichen steuerlichen Ergebnisse und die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung haben. Zum besseren Verständnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung und ihrer Annahmen werden im Folgenden die unterstellten Prämissen der Wirtschaftlichkeitsberechnung dargestellt.

Da die Fondsgesellschaft zum Abzug der Vorsteuer nach § 15 UStG berechtigt ist, wurden im Rahmen der Berechnungen alle Beträge ohne die Umsatzsteuern, die als Vorsteuern abzugsfähig sind, ausgewiesen. Kalkulationsgrundlage für alle nutzflächenbezogenen Ausgabenpositionen ist eine Nutzfläche der Gebäude von insgesamt rd. 30.755 m².

1) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beginnt mit Stichtag 30.09.2022, zu dem die Anleger annahmegemäß ihre Beteiligung erwerben. Das mietvertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmietaufkommen (ohne Umsatzsteuern, Nebenkosten und mietfreien Zeiten) beträgt anfänglich insgesamt 2.739.681,48 Euro (gerundet 2.740 TEuro). Die in den Jahren bis 2027 dargestellten Mieten berücksichtigen bereits die der Mieterin OBI GmbH gewährten mietfreien Zeiten. Ansonsten basieren die über den Prognosezeitraum in Ansatz gebrachten Mietsteigerungen auf den getroffenen Indexregelungen (Wertsicherungsklauseln) der Mietverträge, die in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt" im Rahmen der Beschreibungen der Mietverträge bzw. in der Tabelle der Mietübersicht dargestellt werden, sowie auf der Annahme über die Inflationsentwicklung. Für Prognosezwecke wurde der der Wertsicherungsklausel zugrunde liegende Preisindex auf Basis des zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zuletzt bekannten und veröffentlichten Standes der Preisindexreihe fortgeschrieben. Zur Fortschreibung der Preisindexreihe wurde eine Inflationsrate von 1,75 Prozent p. a. (jeweils bezogen auf den Jahresvormonat) über den Prognosezeitraum unterstellt.

   Des Weiteren wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung unterstellt, dass die Mietverhältnisse, deren feste Vertragslaufzeit während des Prognosezeitraumes bereits auslaufen, über die Laufzeit der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gleichen Konditionen fortbestehen und nicht aufgekündigt werden bzw. zu den zum jeweiligen Vertragsende bestehenden Konditionen wieder vermietet werden können. Im Zusammenhang mit den etwaigen Vertragsverlängerungen wurde zum Ende der jeweiligen Festlaufzeit eines Mietvertrages zur Verlängerung des Mietvertrages einmalige Kosten in Höhe einer halben Jahresmiete für eventuelle Modernisierungsaufwendungen / -zuschüsse (vgl. 5. „Kosten der Vermietung") berücksichtigt. Sollten Mietverträge anders als unterstellt abgeschlossen oder gekündigt werden, ist mit geringeren Mieteinnahmen zu rechnen. Zu den hieraus resultierenden Risiken vergleiche u. a. die Ausführungen im Abschnitt „Kündigung und Ausfall des Mieters / Nachvermietung" auf der Seite 14 im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung".

2) Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprognose wurde eine Verzinsung der freien Liquidität vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus nicht berücksichtigt.

3) Die von der Fondsgesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2022 zu zahlenden nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden mit 186.000 Euro p. a. kalkuliert. Eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose wurde ab dem Jahr 2023 berücksichtigt.

4) Die Instandhaltungskosten wurden unter Beachtung der getroffenen mietvertraglichen Vereinbarungen auf der Grundlage der Erfahrungswerte der Prospektverantwortlichen grundsätzlich mit jährlich 5,00 Euro pro m² Miet- / Nutzfläche (Regelkostensatz) geschätzt und berücksichtigt. Zusätzlich zu diesen kalkulierten Regelinstandhaltungskosten wurde mit Rücksicht auf die Ergebnisse aus der erfolgten technischen Ankaufsprüfung über die Fondslaufzeit mit einem zusätzlichen Instandhaltungsaufwand in Höhe von jährlich 1,60 Euro pro m² Miet- / Nutzfläche kalkuliert. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen der technischen Ankaufsprüfung festgestellten Mängel sukzessive über die Fondslaufzeit nach Dringlichkeit und nicht unmittelbar bearbeitet werden. Eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose wurde ab dem Jahr 2023 berücksichtigt. Ferner wurde in Anlehnung an die erfolgte technische Ankaufsprüfung ein zusätzlicher einmaliger Instandhaltungsaufwand in Höhe von 289.500 Euro für das Jahr 2023 zur Beseitigung von Objektmängeln berücksichtigt.

   Unterstellt ist, dass die kalkulierten Beträge auch in dem Jahr, für das sie kalkuliert wurden, ausgegeben werden, andernfalls erhöhen sich die Rücklagen sowie das steuerliche Ergebnis entsprechend.

5) Zusätzlich zu den angesetzten Instandhaltungskosten wurden für eventuelle Kosten im Zusammenhang mit den etwaigen Verlängerungen von Mietverträgen jeweils im Jahr des Auslauf der Festlaufzeit eines Mietvertrages Kosten in Höhe einer halben Jahresmiete kalkuliert. Diese zusätzlichen Beträge sollen zur Finanzierung von eventuellen Modernisierungsaufwendungen oder anderen Kosten im Zusammenhang mit einer etwaigen Mietvertragsverlängerung dienen. Unterstellt ist, dass die kalkulierten Beträge auch in dem Jahr, für das sie kalkuliert wurden, ausgegeben werden, andernfalls erhöhen sich die Rücklagen.

6) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält entsprechend den Regelungen des Verwaltungsvertrages eine laufende Vergütung in Höhe von 4,25 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltmieten der Fondsgesellschaft, maximal jedoch 1,90 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Ferner erhält die Verwahrstelle für ihre Leistungen eine laufende Vergütung in Höhe von 0,026 Prozent der Bruttoinvestitionssumme der Fondsgesellschaft (= Summe der Sachwerte der Fondsgesellschaft bewertet zu Verkehrswerten), maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro p. a.

7) Unter den sonstigen Gesellschaftskosten sind alle weiteren im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft zu fassenden Kosten kalkuliert. In diesem Zusammenhang wurden ab dem Jahr 2022 für die rechtliche Beratung der Fondsgesellschaft Kosten in Höhe von 0,50 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltmieten der Fondsgesellschaft zzgl. Umsatzsteuer, für die Vergütung des Komplementärs und des geschäftsführenden Kommanditisten ab dem Jahr 2022 Kosten in Höhe von insgesamt 2.000 Euro p. a. sowie ab dem Jahr 2022 für beispielsweise die Erstellung des Jahresberichts, die Steuerberatung, die Jahresabschlussprüfung, Bewertungsgutachten etc. Kosten in Höhe von insgesamt 46.500 Euro p. a. kalkuliert. Soweit hinsichtlich dieser Kostenpositionen keine anderweitigen vertraglichen Regelungen getroffen wurden, wurde eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose ab dem Jahr 2023 berücksichtigt.

8) Zum Kapitaldienst vgl. die Ausführungen in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen" im Abschnitt „Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft".

9) Die geplanten Barausschüttungen wurden auf Basis des jeweils prognostizierten Liquiditätsüberschusses und unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve kalkuliert. Demnach wurde unterstellt, dass die Fondsgesellschaft ab dem vierten Quartal 2022 eine Barausschüttung in Höhe von 4,25 Prozent p. a., jeweils gerechnet auf den Anteilskaufpreis bzw. das Eigenkapital (ohne Agio), zahlen wird. Die tatsächliche Höhe der möglichen Ausschüttungen wird nach Ende des Geschäftsjahres seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und auf Vorschlag der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft von der Gesellschafterversammlung beschlossen. Unterjährige Auszahlungen erfolgen durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit die Liquidität dies zulässt und nach näheren Maßgaben von § 25 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages.

10) Die Abschreibungsbeträge sind das Ergebnis von Schätzungen der Prospektverantwortlichen aufgrund ihrer Erfahrungswerte (siehe dazu auch Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften", Abschnitt „Einkunftsermittlung").

11) Dieses Ergebnis beinhaltet das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft in kumulierter Form. Ein steuerlicher Totalüberschuss wird gemäß Planungsstand im Geschäftsjahr 2023 erzielt.

12) Die Beteiligung fällt grundsätzlich unter den Anwendungsbereich des § 15 a EStG. Dementsprechend sind steuerlich – neben der Einnahmenüberschussrechnung – Kapitalkonten für den einzelnen Gesellschafter zu führen. Anfangskapital ist das übernommene Eigenkapital zzgl. Agio. Das steuerliche Kapitalkonto ändert sich entsprechend der jeweiligen Zuweisung des steuerlichen Ergebnisses (Hinzurechnen von Gewinn, Abzug von Verlust). Ferner wird das Kapitalkonto durch Ausschüttungen gemindert sowie durch Einlagen erhöht. Entsteht durch Ausschüttungen ein negatives Kapitalkonto oder erhöht sich ein schon negatives Kapitalkonto durch Ausschüttungen, unterliegen die entsprechenden Ausschüttungen der Steuerpflicht nach § 15 a EStG. Im vorliegenden Fall wird das Kapitalkonto zu keinem Zeitpunkt negativ. Kosten, die den einzelnen Anlegern aufgrund eigener Maßnahmen entstehen (z. B. Kündigung des Treuhandvertrages), wurden ebenso wie mögliche Folgekosten nicht dargestellt.

13) Steuerliches Anfangskapital ist das auf eine 100-prozentige Beteiligung entfallende Eigenkapital.

Wirtschaftliches Ergebnis, Fremdkapitalentwicklung und mögliche Wertentwicklung

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

Wirtschaftliches Ergebnis, Fremdkapitalentwicklung und mögliche Wertentwicklung (Prognose)*

Beträge in Tausend Euro*	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A. DARSTELLUNG DES WIRTSCHAFTLICHEN ERGEBNISSES						
I. Geplante Barausschüttung	351	1.403	1.403	1.403	1.403	1.403
in % des Eigenkapitals**	1,06	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
II. Tilgung	0	177	359	366	373	380
in % des Eigenkapitals**	0,00	0,54	1,09	1,11	1,13	1,15
III. Veränderung Liquiditätsreserve	-303	-407	-332	-299	-303	-259
in % des Eigenkapitals**	-0,92	-1,23	-1,00	-0,91	-0,92	-0,79
IV. Überschuss vor Steuern und Tilgung (wertbildender Ertrag)	48	1.172	1.430	1.470	1.473	1.524
in % des Eigenkapitals**	0,14	3,55	4,33	4,45	4,46	4,62
V. Steuerliches Ergebnis der Fondsgesellschaft	-161	339	597	637	640	690
Steuerlast bei ESt-Progression i. H. v. 44,31 %	-71	150	264	282	283	306
in % des Eigenkapitals**	-0,22	0,46	0,80	0,85	0,86	0,93
VI. Überschuss nach Steuern	119	1.022	1.166	1.188	1.189	1.218
in % des Eigenkapitals**	0,36	3,10	3,53	3,60	3,60	3,69
B. DARSTELLUNG DER FREMDKAPITALENTWICKLUNG						
Stand Fremdkapital zum Jahresende	23.500	23.323	22.964	22.598	22.225	21.845
in % der ursprünglichen Fremdkapitalbelastung	100,00	99,25	97,72	96,16	94,58	92,96
Faktorbetrachtung bezogen auf Mieteinnahmen	10,43	9,38	9,18	8,85	8,69	8,55
C. DARSTELLUNG MÖGLICHER WERTENTWICKLUNGEN* **						
I. Eigenkapitalwert – Faktor 15,00 ****	19.187	19.176	19.981	20.083	20.154	20.987
in % des Eigenkapitals**	58,14	58,11	60,55	60,86	61,07	63,60
II. Eigenkapitalwert – Faktor 15,50 ****	20.543	20.539	21.370	21.474	21.544	22.401
in % des Eigenkapitals**	62,25	62,24	64,76	65,07	65,29	67,88
III. Eigenkapitalwert – Faktor 16,00 ****	21.899	21.903	22.760	22.864	22.935	23.815
in % des Eigenkapitals**	66,36	66,37	68,97	69,29	69,50	72,17
IV. Eigenkapitalwert – Faktor 16,50 ****	23.255	23.266	24.149	24.255	24.325	25.230
in % des Eigenkapitals**	70,47	70,50	73,18	73,50	73,71	76,45
V. Eigenkapitalwert – Faktor 17,00 ****	24.611	24.630	25.538	25.646	25.716	26.644
in % des Eigenkapitals**	74,58	74,64	77,39	77,71	77,93	80,74
D. WERTANSÄTZE ***						
I. Erbschaft- / schenkungsteuerlicher Wert in % des Eigenkapitals**	29,73	27,85	28,05	29,52	29,34	29,21
II. Nettoinventarwert der Beteiligung in % des Eigenkapitals**	86,75	85,74	85,52	85,41	85,31	85,37

* Die vorliegende Berechnung weist alle Beträge gerundet in TEUR aus. Tatsächlich wurde jedoch mit genauen, also nicht gerundeten Werten gerechnet. Aus diesem Grund kann es bei der Addition der gerundeten Werte zu Rundungsdifferenzen kommen.

** Unter Eigenkapital wird im Rahmen der Prognoserechnung das auf eine Beteiligung von 100 Prozent hochgerechnete Eigenkapital verstanden (33.000.000 Euro = 100 Prozent). Hiervon entfallen gemäß Investitionsplan anteilig auf die Anleger / Treugeber 89,80 Prozent oder 29.634.000 Euro.

*** Eine Rückgabe oder ordentliche Kündigung der Beteiligung während der Fondslaufzeit ist nicht möglich und die Fungibilität der Anteile ist eingeschränkt. Die dargestellten Werte sind rein theoretische Werte, die auf zahlreichen Annahmen basieren. Bei einem freihändigen Verkauf der Beteiligungen können die Kaufpreisangebote deutlich von den dargestellten Wertansätzen abweichen.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	1.403	**1.403**	**1.403**	**1.403**	**0**	**1.403**	**1.403**	**1.403**	**1.403**	**1.403**
	4,25	4,25	4,25	4,25	0,00	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
	387	**395**	**403**	**410**	**418**	**302**	**311**	**320**	**330**	**340**
	1,17	1,20	1,22	1,24	1,27	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	19	**21**	**100**	**116**	**182**	**8**	**51**	**54**	**141**	**148**
	0,06	0,06	0,30	0,35	0,55	0,02	0,16	0,16	0,43	0,45
	1.809	**1.819**	**1.905**	**1.929**	**600**	**1.712**	**1.765**	**1.777**	**1.874**	**1.891**
	5,48	5,51	5,77	5,85	1,82	5,19	5,35	5,38	5,68	5,73
	976	**986**	**1.072**	**1.096**	**-233**	**879**	**932**	**944**	**1.041**	**1.080**
	433	437	475	486	-103	390	413	418	461	479
	1,31	1,32	1,44	1,47	-0,31	1,18	1,25	1,27	1,40	1,45
	1.377	**1.382**	**1.430**	**1.443**	**703**	**1.323**	**1.352**	**1.359**	**1.413**	**1.412**
	4,17	4,19	4,33	4,37	2,13	4,01	4,10	4,12	4,28	4,28
	21.457	**21.063**	**20.660**	**20.250**	**19.831**	**19.530**	**19.219**	**18.899**	**18.569**	**18.229**
	91,31	89,63	87,91	86,17	84,39	83,11	81,78	80,42	79,02	77,57
	7,51	7,34	6,98	6,78	6,64	6,54	6,32	6,19	5,88	5,74
	21.555	**23.338**	**24.226**	**24.770**	**25.371**	**26.500**	**27.049**	**28.935**	**29.665**	**30.153**
	65,32	70,72	73,41	75,06	76,88	80,30	81,97	87,68	89,89	91,37
	22.975	**24.803**	**25.704**	**26.249**	**26.849**	**28.006**	**28.561**	**30.498**	31.236	**31.724**
	69,62	75,16	77,89	79,54	81,36	84,87	86,55	92,42	94,65	96,13
	24.395	**26.268**	**27.182**	**27.728**	**28.328**	**29.512**	**30.073**	**32.061**	32.807	**33.295**
	73,92	79,60	82,37	84,02	85,84	89,43	91,13	97,15	99,42	**100,89**
	25.814	**27.734**	**28.660**	**29.206**	**29.806**	**31.018**	**31.585**	**33.623**	34.378	**34.866**
	78,23	84,04	86,85	88,50	90,32	93,99	95,71	101,89	104,18	105,66
	27.234	**29.199**	**30.138**	**30.685**	**31.285**	**32.524**	**33.098**	**35.186**	35.949	**36.438**
	82,53	88,48	91,33	92,99	94,80	98,56	100,30	106,62	108,94	110,42
	31,48	**32,52**	**36,25**	**37,95**	**39,05**	**39,22**	**41,16**	**41,73**	**45,03**	**45,91**
	86,29	**87,24**	**88,46**	**89,74**	**91,57**	**93,47**	**95,52**	**97,61**	**100,00**	**102,43**

**** Ausgewiesen sind reine Wertannahmen. Hierbei erfolgt die Berechnung des Wertansatzes für den Grundbesitz jeweils auf Basis der ausgewiesenen Faktoren als ein Vielfaches der erzielbaren Einnahmen. Zur Berechnung vgl. die Erläuterungen zu Punkt 4 „Einfluss verschiedener Verkaufsfaktoren auf den Anteilswert der Beteiligung" der Sensitivitätsanalyse auf den folgenden Seiten.

***** Die ausgewiesenen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wertansätze beinhalten die jeweiligen steuerlichen Bemessungsgrundlagen vor Abzug von persönlichen Freibeträgen und etwaigen Refinanzierungen des Eigenkapitals auf Ebene des Anlegers. Der Berechnung wurde der gesetzliche Liegenschaftszinssatz von 6,5 Prozent sowie für Herzogenrath, Hückelhoven und Schwandorf ein Bodenrichtwert von 100, 150 und 200 Euro pro m² zugrundegelegt. Änderungen dieser Parameter sind möglich und können sich steuerlich nachteilig für den Anleger auswirken. So würde sich bei Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 5,5, 4,5 oder 3,5 Prozent für das Jahr 2022 ein steuerlicher Wert von 43,18, 60,07 oder 81,55 Prozent ergeben. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Hinweise zur Erbschaft- und Schenkungsteuer im Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften". Bzgl. der Angaben zum Nettoinventarwert berücksichtigen diese im Gegensatz zu den unter Buchstabe C aufgeführten Wertansätzen nicht die Kosten im Zusammenhang mit einer Veräußerung.

Sensitivitätsanalyse

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Wie im Rahmen der vorhergehenden Prognosen bzgl. des wirtschaftlichen Verlaufs bereits hervorgehoben, werden Prognosen mit fortschreitendem Zeitverlauf zwangsläufig immer unsicherer. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung notwendigerweise voraussetzt, dass Annahmen über die künftige Entwicklung von Faktoren getroffen werden, die auch die Werthaltigkeit der Immobilien und die Rentabilität der Kapitalanlage betreffen. Auch wenn diese Annahmen auf Grundlage von Erfahrungswerten nach bestem Wissen und Gewissen getroffen wurden, kann jedoch keine Garantie für deren Eintreten gegeben werden. Vielmehr gehört es zu den typischen Merkmalen dieser langfristig ausgerichteten unternehmerischen Beteiligung, dass es während der Laufzeit zu Abweichungen von den Kalkulationsprämissen kommt, die sich auf den mit der Beteiligung zu erzielenden Ertragswert auswirken können. Im Folgenden werden daher nochmals die wichtigsten Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung erläutert und die Auswirkungen von Veränderungen dieser Einflussfaktoren im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse veranschaulicht. Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei den gewählten Positiv- und Negativszenarien lediglich um Beispiele handelt, die den Einfluss einzelner Faktoren verdeutlichen sollen und deren Eintrittswahrscheinlichkeiten nicht abschätzbar sind. Die hierbei erzielten Ergebnisse sollen jedoch eine Einschätzung darüber ermöglichen, wie stark sich Abweichungen auf das Anlageergebnis auswirken. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich Einflussfaktoren über die gewählte Bandbreite hinaus verändern und somit zu deutlich schlechteren oder besseren Ergebnissen führen.

Bei der Änderung mehrerer Einflussfaktoren können sich diese im Ergebnis gegenseitig ausgleichen, aber auch kumulativ verstärken. Vergleichsparameter für die Auswirkungen der einzelnen Szenarien sind die über eine Laufzeit von 15,25 Jahren prognostizierten Auszahlungen vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals. Hierbei wurde der Auszahlungsverlauf im Rahmen der einzelnen Szenarien so angepasst, dass der jeweilige Stand der Liquiditätsreserve dem Verlauf der in Kapitel 9 abgebildeten Wirtschaftlichkeitsberechnung entspricht. Als weitere Vergleichsparameter wurden die für den 31.12.2037 prognostizierten Anteilswerte (vgl. auch die Tabelle „Veräußerungsszenario" auf der Seite 84) sowie die sich auf Basis dieser Annahmen ergebende Rendite vor und nach Steuern (vgl. auch Kapitel 13 „Muster für unverbindliche Anteilswertberechnungen") angegeben. Zur besseren Veranschaulichung der Auswirkungen wurde anschließend an die tabellarischen Ergebnissammlungen für jedes der gewählten Szenarien die Bandbreite des ermittelten Ausschüttungsverlaufs vor Steuern sowie der sich hieraus ergebende Vermögenszuwachs – verstanden als kumulierte Ausschüttung vor Steuern – nochmals grafisch dargestellt.

1. Einfluss der Preisentwicklung

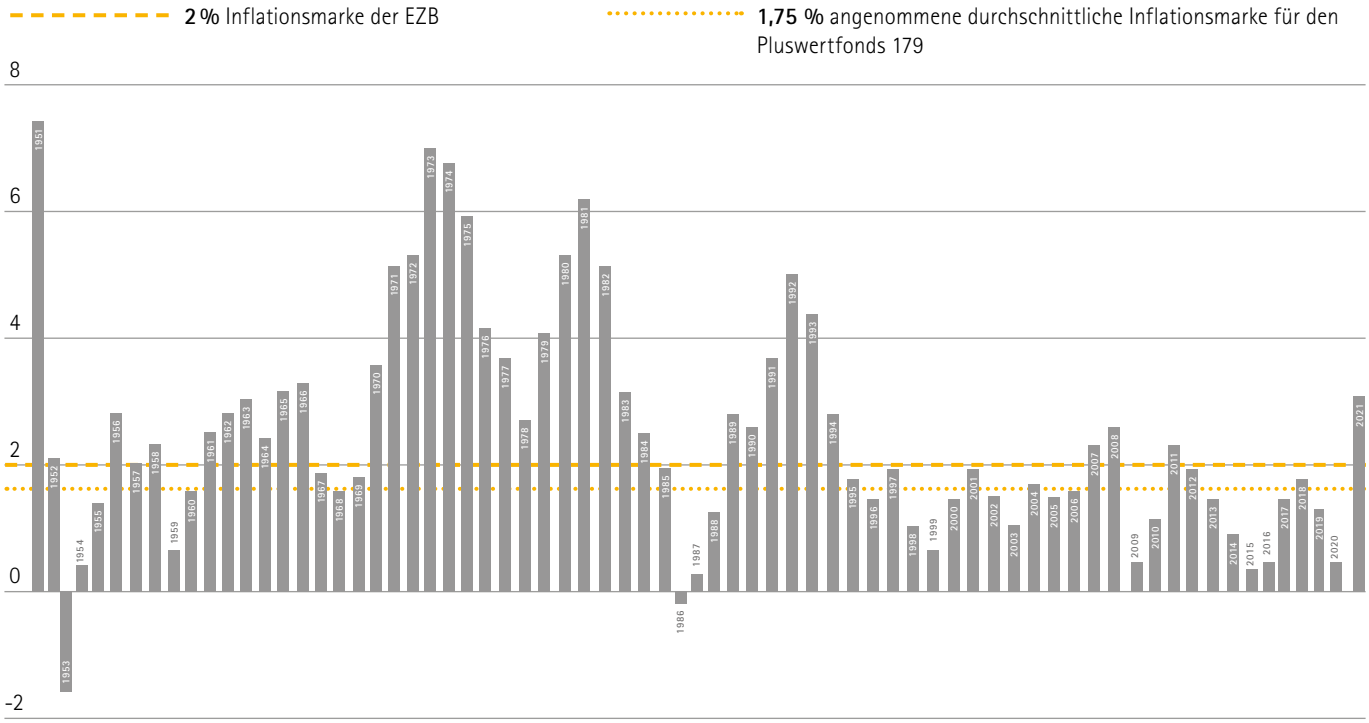
Die Entwicklung des Preisniveaus ist einer der wichtigsten Parameter des wirtschaftlichen Handelns und wird sich insoweit auch nachhaltig auf die Wirtschaftlichkeit der angebotenen Beteiligung auswirken. Sie wird hierbei zum einen Einfluss auf die seitens der Fondsgesellschaft zu tragenden Kosten haben. Zum anderen aber vor allem auch auf die vertraglich geschuldeten Mietzahlungen, da diese zur Absicherung ihrer Werthaltigkeit im Rahmen von sogenannten Wertsicherungsklauseln an die künftige Preisentwicklung gekoppelt wurden. Vor dem Hintergrund des hohen Stellenwertes der Preisentwicklung für das gesamte wirtschaftliche Handeln ist die Sicherung der Preisniveaustabilität eine Kernaufgabe der Geld- und Währungspolitik sowohl der Deutschen Bundesbank als auch der Europäischen Zentralbank. Hierbei wird seitens der Institutionen eine mittelfristige Inflationsrate von 2 Prozent p. a. zur Sicherung der Preisniveaustabilität angestrebt.

Durchschnittliche Inflationsentwicklung

In den letzten 60 Jahren	2,59 % p. a.
In den letzten 50 Jahren	2,53 % p. a.
In den letzten 40 Jahren	1,87 % p. a.
In den letzten 30 Jahren	1,71 % p. a.
In den letzten 20 Jahren	1,47 % p. a.
In den letzten 10 Jahren	1,37 % p. a.
In den letzten 12 Monaten	3,78 % p. a.

Wie die vorstehende Darstellung jedoch zeigt, schwankt die Inflationsrate historisch betrachtet um den Wert von 2 Prozent p. a., wobei in den letzten Jahren eine historisch sehr niedrige Inflationsrate unterhalb der Zielmarke von 2 Prozent vorherrscht. Vor diesem Hintergrund wurde abweichend von der Zielmarke von 2 Prozent über den Prognosezeitraum mit einer Inflationsrate von 1,75 Prozent p. a. kalkuliert. Aufgrund der langfristigen Vermietung der Immobilien basieren die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung unterstellten Mieteinnahmen im Wesentlichen auf den vertraglich vereinbarten Wertsicherungsklauseln und nicht auf Erhöhungen aus Anschlussvermietungen (vgl. hierzu auch die vorstehenden Ausführungen im Abschnitt „Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft" dieses Kapitels). Sofern die Inflationsentwicklung einen anderen als den in der Prognose unterstellten Verlauf nimmt, hätte dies somit Einfluss auf die Höhe der Mietzahlungsverpflichtungen. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme die Inflationsrate im Rahmen einer negativen Abweichung dauerhaft über den gesamten Prognosezeitraum nur um 1 Prozent p. a. und im Rahmen einer positiven Abweichung dauerhaft über den gesamten Prognosezeitraum um 2 Prozent p. a. ansteigt.

Inflationsentwicklung in Deutschland 1951–2021 in Prozent



2. Einfluss von Instandhaltungskosten

Gemäß den getroffenen Vereinbarungen mit den Mietern obliegt der Fondsgesellschaft in der Regel die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude. Für diese Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen wurden unter Berücksichtigung der Größe und Nutzung der Objekte in der Wirtschaftlichkeitsberechnung jährliche Kosten in Höhe von anfänglich 5,00 Euro pro m² Nutzfläche (Regelkostensatz) kalkuliert. Zusätzlich zu diesen kalkulierten Regelinstandhaltungskosten wurde mit Rücksicht auf die Ergebnisse aus der erfolgten technischen Ankaufsprüfung über die Fondslaufzeit mit einem zusätzlichen Instandhaltungsaufwand in Höhe von jährlich 1,60 Euro pro m² Miet- / Nutzfläche kalkuliert. Diese Gesamtinstandhaltungskosten wurden entsprechend der Inflationsannahme über den Prognosezeitraum gesteigert (vgl. hierzu die vorstehenden Ausführungen im Abschnitt „Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft" dieses Kapitels). Hierbei wurden die Instandhaltungskosten unter Zugrundelegung von langjährigen Erfahrungswerten der Hahn Gruppe aus der Bewirtschaftung ihrer Fonds angesetzt. Sofern die Instandhaltungskosten jedoch höher oder niedriger ausfallen, wird dies die Liquidität der Fondsgesellschaft und somit auch das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft entsprechend verschlechtern bzw. verbessern. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme die jährlich anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten im Rahmen einer negativen Abweichung über den gesamten Prognosezeitraum 9,10 Euro pro m² Nutzfläche und im Rahmen einer positiven Abweichung über den gesamten Prognosezeitraum nur 4,10 Euro pro m² Nutzfläche betragen. Die vorgenannten Kostenansätze wurden entsprechend der Inflationsannahme über den Prognosezeitraum gesteigert.

3. Einfluss von Vermietungs- / Modernisierungskosten

Im Rahmen der Prognoserechnung wurde unterstellt, dass die Mietverträge, deren feste Vertragslaufzeiten während des Prognosezeitraumes auslaufen, über die Laufzeit der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gleichen Konditionen fortbestehen und nicht aufgekündigt werden. Hierbei wird grundsätzlich unterstellt, dass die Standorte der Immobilien den entsprechenden Zuspruch erfahren und die Wirtschaftlichkeit der Betriebe seitens der Mieter gegeben ist. Unter diesen Annahmen zeigen die Erfahrungswerte der Hahn Gruppe, dass solche Vertragspartner ein großes Interesse haben, den Standort auch über die gewährten vertraglichen Optionsrechte hinaus langfristig zu sichern und so diese Standorte vor dem Zugriff von Konkurrenten zu schützen. Insofern besteht grundsätzlich die Möglichkeit, vor Auslauf der Festlaufzeiten von Mietverträgen beispielsweise und im Vorfeld zum Fristablauf der Optionsausübung bereits Verhandlungen über vorzeitige Vertragsverlängerungen bzw. -erneuerungen zu führen und so für die Fondsgesellschaft die Planungssicherheit zu erhöhen und den Marktwert der Immobilien entsprechend anzuheben. Wie die Erfahrungen zeigen, werden solche Vertragsverlängerungen seitens der Mieter oftmals auch zum Anlass genommen, den Marktauftritt mittels nennenswerter Investitionen entsprechend anzupassen. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich dieser Vertragsverlängerungen zum jeweiligen Auslauf der Mietverträge, zusätzlich zu dem angesetzten und indexierten Regelkostensatz für Instandhaltungsaufwendungen, mit einmaligen Kosten in Höhe einer halben Jahresmiete für eventuelle Modernisierungsaufwendungen / -zuschüsse kalkuliert.

Sofern solche zur Finanzierung von eventuellen Modernisierungsaufwendungen oder anderen Kosten im Zusammenhang mit einer etwaigen Mietvertragsverlängerung kalkulierten zusätzlichen Beträge jedoch höher oder niedriger ausfallen, wird dies die Liquidität der Fondsgesellschaft und somit auch das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft entsprechend verschlechtern bzw. verbessern. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme sich diese Kosten in dem entsprechenden Jahr im Rahmen einer negativen Abweichung insgesamt verdoppeln und im Rahmen einer positiven Abweichung gar nicht anfallen.

4. Einfluss verschiedener Verkaufsfaktoren auf den Anteilswert der Beteiligung

Der Anteilswert der Beteiligung wird maßgeblich durch den Verkehrswert der Immobilien als wesentliche Vermögenspositionen der Fondsgesellschaft bestimmt. Zur Ermittlung des Anteilswertes wurde im Rahmen der nachstehenden Tabelle „Veräußerungsszenario" der Verkehrswert der Immobilien als ein Vielfaches der Mieteinnahmen ermittelt. Die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Werte stellen die auf Grundlage der Prognoseannahmen ermittelten Liquidationswerte dar, die sich unter der Annahme ergeben, dass das Fondsvermögen zum jeweiligen Jahresende durch Verkauf aufgelöst wurde. Diese Liquidationswerte entsprechen hierbei dem ausschüttungsfähigen Barüberschuss, der sich aus dem Verkaufserlös des Immobilienvermögens der Fondsgesellschaft, zzgl. des sonstigen Vermögens (Liquiditätsreserve), abzgl. der Verbindlichkeiten (Fremdkapital) sowie abzgl. der Liquidationskosten (Vergütung des Liquidators) ergibt. Entsprechende Veränderungen der Verkehrswerte haben somit wesentlichen Einfluss auf den Anteilswert der Beteiligung und auf die Rendite des Anlegers. Zum besseren Verständnis der Berechnungsmethodik sowie der Auswirkung unterschiedlicher Veräußerungsfaktoren erfolgt in der nachstehenden Tabelle die schrittweise Berechnung der Liquidationswerte zum Jahresende 2037. Ausgehend von dem unterstellten Prognosefall – Verkauf auf Basis des 16-Fachen – wurden auch die Berechnungen für den Fall einer negativen Abweichung auf Basis des 15-Fachen und einer positiven Abweichung auf Basis des 17-Fachen dargestellt.

Der in den einzelnen Szenarien dargestellte Veräußerungspreis für das Immobilienvermögen der Fondsgesellschaft ergibt sich aus den prognostizierten Nettomieteinnahmen, die zum Zeitpunkt des unterstellten Verkaufs für das folgende Geschäftsjahr (2038) prognostiziert werden, und dem unterstellten Vervielfältiger dieser Jahresmiete (Verkaufsmultiplikator). Im Ausgangsszenario (Prognosefall) wurde unterstellt, dass die Immobilien zum 16-Fachen veräußert werden kann (zum Vergleich: die Anschaffungskosten für die Immobilien betrugen bezogen auf den für die Immobilien angesetzten Verkaufspreis in Höhe von 45.969.000 Euro das 16,78-Fache der Jahresnettokaltmiete bzw. unter Hinzurechnung der dem Mieter OBI in Bezug auf die Immobilien für die Jahre 2022 bis 2027 gewährten mietfreien Zeiten in Höhe von rd. 1,6 Mio. Euro das 17,37-Fache; vgl. 71 f.). Hierbei entspricht der genannte Verkaufsmultiplikator dem aus heutiger Sicht bei einem Verkauf der Immobilien realisierbaren Faktor. Da diese Annahme jedoch nicht gesichert ist und die Realisierbarkeit des Verkaufs zu den genannten Konditionen nicht vorhersehbar ist, wurden die Auswirkungen von Abweichungen anhand von weiteren Verkaufsszenarien mit jeweils einem schlechteren und einem besseren Verkaufsfaktor abgebildet. Aber auch hierbei ist anzumerken, dass keine Garantie dafür übernommen werden kann, dass auch nur eines dieser aufgezeigten Szenarien im Sinne einer „Worst Case / Best Case"-Betrachtung zum Zeitpunkt des Verkaufs eintritt.

Veräußerungsszenario zum Ende der Fondslaufzeit (Prognose)

Beträge netto in Tausend Euro; Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung

Zeitpunkt der Veräußerung: 31.12.2037	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Veräußerungsannahmen			
Prognostizierte Nettokaltmiete im Jahr 2038	3.174,17	3.174,17	3.174,17
multipliziert mit Verkaufsmultiplikator	15,00-Fach	16,00-Fach	17,00-Fach
= Veräußerungspreis	**47.612,53**	**50.786,70**	**53.960,87**
abzüglich Kosten der Veräußerung*	-476,13	-507,87	-539,61
abzüglich der Darlehensrückführungen	-18.228,84	-18.228,84	-18.228,84
zuzüglich der Liquiditätsreserve	1.245,10	1.245,10	1.245,10
= Auszahlung an Anleger (Liquidationserlös)	**30.152,66**	**33.295,08**	**36.437,51**
in % des Eigenkapitals	91,37	100,89	110,42

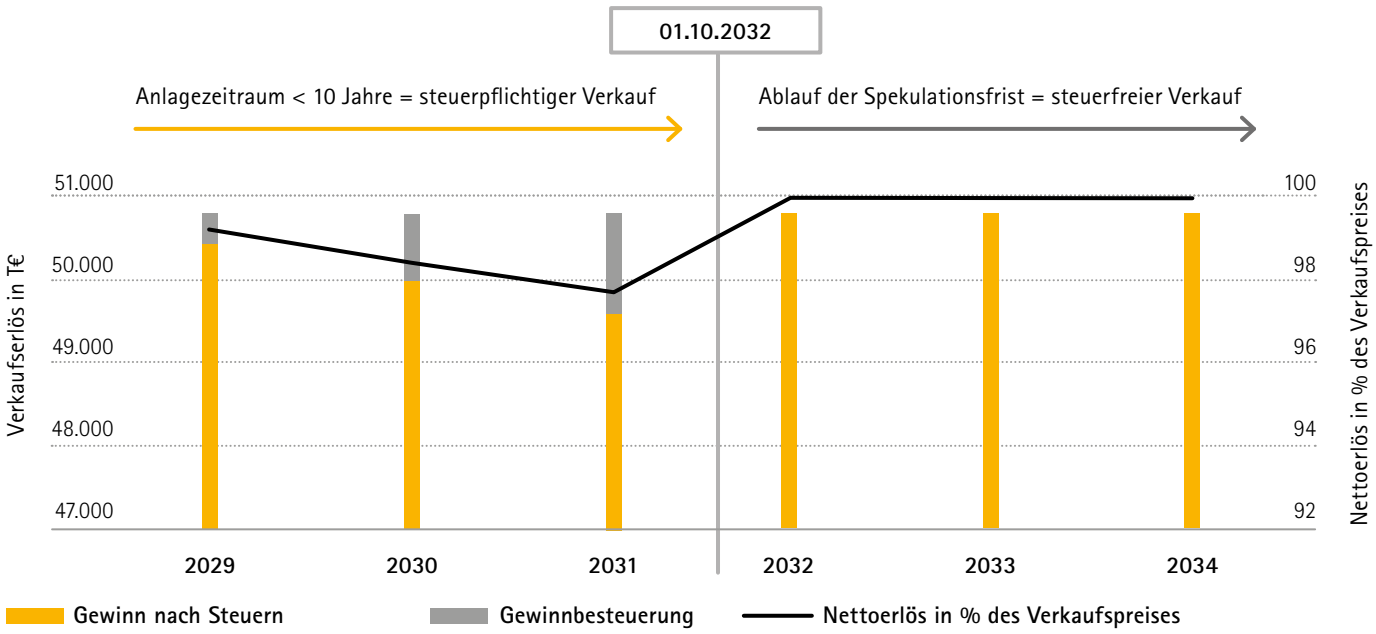
* Berücksichtigt wurden die Vergütungen des Liquidators für die Abwicklung der Fondsgesellschaft (vgl. im Kapitel 10 den Abschnitt „Kosten und Gebühren, die seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Investmentvermögen belastet werden"). Weitere mögliche Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung, wie beispielsweise Maklerkosten, Gerichtskosten oder etwaige Steuern, wurden nicht berücksichtigt.

Exkurs: Anlagehorizont und Veräußerungsstrategien

Obgleich für die Fondsgesellschaft eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2037 festgelegt wurde, ist ein Verkauf der Immobilien zu diesem Zeitpunkt nicht gesichert und ggf. auch nicht sinnvoll. Vor diesem Hintergrund besteht für die Geschäftsführung bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch die Möglichkeit, dass die Immobilien jederzeit zu einem früheren Zeitpunkt, aber auch mit Beschluss der Anleger und auf Empfehlung der Geschäftsführung bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen dieses Exkurses unterschiedliche Überlegungen / Szenarien zur Bestimmung eines möglichen Verkaufszeitpunktes mit ihren Auswirkungen für den Anleger beispielhaft skizziert werden:

Verkaufserlös vor und nach Steuern bei einem Verkauf vor und nach Ablauf der Spekulationsfrist (Prognose)

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung



Steuerbelastungen wurden mit 42 Prozent Einkommensteuerbelastung zzgl. 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag kalkuliert.

Einfluss von Spekulationsfrist bzw. Gewinnbesteuerung auf den Veräußerungszeitpunkt

Grundsätzlich unterliegen Gewinne in Deutschland der Besteuerung. In Bezug auf Immobilieninvestments wie das Vorliegende bedeutet dies, dass der laufende Überschuss aus der Vermietung der Immobilien, sprich der Überschuss aus den Einnahmen abzgl. der Ausgaben und der Gebäudeabschreibung (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 11., u. a. den Abschnitt „Einkunftsermittlung") seitens des Anlegers mit seinem Einkommensteuersatz zu versteuern ist. Dies gilt grundsätzlich auch für Gewinne, die sich aus einem Verkauf der Immobilien bzw. durch den Verkauf der Beteiligung ergeben. Dieser Verkaufsgewinn errechnet sich vereinfacht dargestellt aus dem erzielten Verkaufspreis abzgl. dem Buchwert der Immobilien zum Verkaufszeitpunkt, sprich die um die geltend gemachten Abschreibungen reduzierten historischen Anschaffungskosten.

Die Besonderheit des deutschen Steuerrechts gewährt aber eine Freistellung von dieser Gewinnbesteuerung, soweit die Immobilien bzw. die Beteiligung länger als zehn Jahre gehalten wurde. Aufgrund dieses steuerlichen Vorteils ist ein Verkauf der Immobilien vor Ablauf dieser sogenannten Spekulationsfrist in der Regel wirtschaftlich nicht ratsam, womit ein Verkauf der Fondsimmobilien seitens der Fondsgesellschaft vor dem Hintergrund der Schließung des Fonds zum 30.09.2022 nicht vor dem 01.10.2032 sinnvoll erscheint. Dieser steuerliche Vorteil einer Veräußerung nach bzw. Nachteil einer Veräußerung vor Ablauf der Spekulationsfrist soll exemplarisch an der zuvor stehenden Grafik verdeutlicht werden.

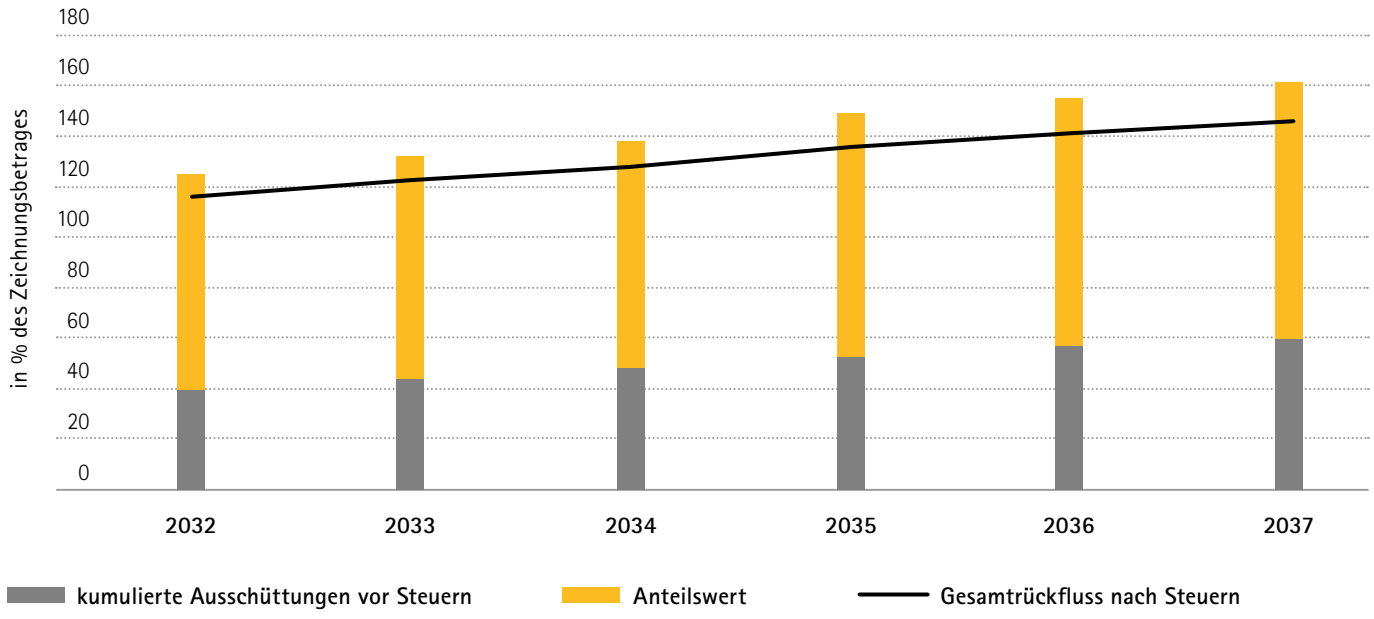
Unterstellt wurde, dass in den Jahren 2029 bis 2034 der zum Ende der Fondslaufzeit im mittleren Szenario prognostizierte Verkaufspreis in Höhe von 50,8 Mio. Euro bei Verkauf der Immobilien jeweils zum Jahresende erzielt werden kann. Ferner wurde der in den einzelnen Jahren zu versteuernde Gewinn unter Berücksichtigung des im Prognosefall fortgeschriebenen Buchwerts ermittelt. Wie die Grafik anschaulich zeigt, sinkt der Nettoerlös bis zum Ablauf der Spekulationsfrist aufgrund einer steigenden Steuerlast, sodass im gewählten Beispiel ein Jahr vor dem Ablauf der Spekulationsfrist lediglich 97,7 Prozent des Verkaufspreises nach Steuern verbleiben. Mit steigendem Gewinn verstärkt sich dieser Effekt entsprechend. Sofern also keine anderweitigen Gründe für einen Verkauf vor Ablauf der Spekulationsfrist sprechen, ist von einem vorzeitigen Verkauf der Fondsimmobilien vor Ablauf des 01.10.2032 abzuraten.

Weitere Überlegungen hinsichtlich eines optimalen Zeitfensters für einen Verkauf

Neben den steuerlichen Überlegungen sind auch immobilienspezifische bzw. vertragliche Faktoren bei der Terminierung eines optimalen Verkaufszeitpunktes zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall enden beispielsweise die Mietverträge des Hauptmieters OBI im Geschäftsjahr 2032, so dass zum Ende der Mietvertragslaufzeiten entsprechende Verhandlungen über eine Vertragsverlängerung sinnvollerweise mit dem Mieter geführt werden können. Sofern diese Mietverträge entsprechend verlängert werden können bzw. der Mieter von seinem vertraglich zugesicherten Optionen zur Verlängerung der Festlaufzeit um weitere fünf Jahre Gebrauch machen würde, würden sich die Laufzeiten der Verträge verlängern. Somit würden die verlängerten Vertragslaufzeiten dann einen Verkauf der Immobilien zu diesem Zeitpunkt begünstigen. Die nachstehende Grafik zeigt exemplarisch den Gesamtmittelrückfluss im Prognosefall bei einem unterstellten Verkauf der Immobilien zum jeweiligen Jahresende auf.

Entwicklung des Gesamtrückflusses nach Steuern im Prognosefall 2032 bis 2037 (Prognose)

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung



Steuerbelastungen wurden mit 42 Prozent Einkommensteuerbelastung zzgl. 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag kalkuliert.

5. Einfluss von Finanzierungszinsen

Da der Gesamtaufwand der Investition zu einem wesentlichen Teil auch über ein Hypothekendarlehen finanziert wird und dessen Zinssatz nur bis zum 30.12.2032 festgeschrieben wurde, hängt der wirtschaftliche Verlauf der Investition auch von der Entwicklung der Hypothekenzinsen bis zum Zeitpunkt des Ablaufs der Zinsbindung ab. Wie die nachstehende Grafik zeigt, haben sich die Hypothekenzinsen für zehnjährige Mittel in den letzten 10 bis 20 Jahren tendenziell fast ohne Unterbrechung nach unten bewegt. Da jedoch langfristig ein Anstieg des Zinsniveaus nicht ausgeschlossen werden kann, wurde für den Zeitraum ab dem 31.12.2032 bis zum Ende des Prognosezeitraumes für das Darlehen der Fondsgesellschaft mit Zinsen von 3,00 Prozent p. a. weitergerechnet. Sollten die zu diesem Zeitpunkt erzielbaren Konditionen von den geplanten Werten abweichen, hätte dies somit Einfluss auf die Höhe der zu zahlenden Zinsen und somit auf den ausschüttungsfähigen Barüberschuss der Fondsgesellschaft. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass – abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme – der Anschlussfinanzierungszinssatz im Rahmen einer negativen Abweichung mit 5,00 Prozent p. a. und im Rahmen einer positiven Abweichung mit 1,00 Prozent p. a. festgeschrieben werden kann.

6. Kumulatives Eintreten der obigen Einflussfaktoren

Es ist nicht auszuschließen, dass mehrere negative Ereignisse kumulativ eintreten, mit der Folge, dass sich insbesondere die Auszahlung oder der angenommene Veräußerungserlös verringert. Um die sich hieraus ergebenden Folgen besser abschätzen zu können, wurde im Rahmen dieses Szenarios unterstellt, dass im Fall der negativen Abweichungen sämtliche vorstehend einzeln beschriebenen Faktorabweichungen (wie 1. Preisentwicklung, 2. Instandhaltungskosten, 3. Modernisierungszuschuss, 4. Anteilswert und 5. Anschlussfinanzierung) in ihrer jeweiligen negativen bzw. im Fall der positiven Abweichungen in ihrer jeweiligen positiven Ausprägung kumulativ eintreten.

Zinsentwicklung für 10-jährige Baufinanzierungen (1995–2021) in Prozent p. a.

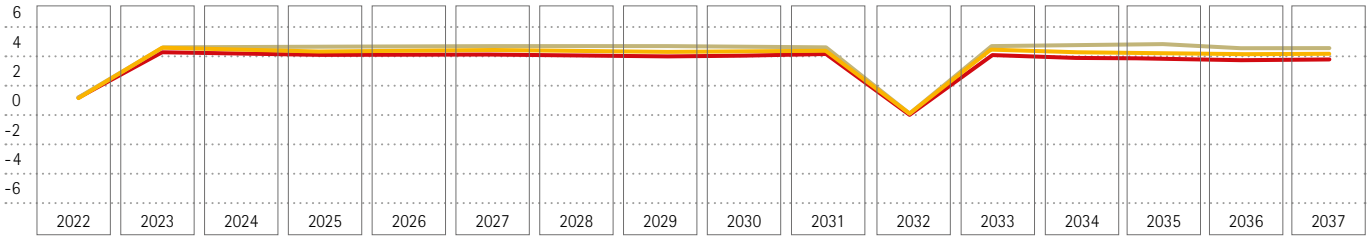
Quelle: www.interhyp.de, DGZF-Pfandbriefkurve – Refinanzierung von Immobiliendarlehen

Szenario 1: Einfluss der Preisentwicklung

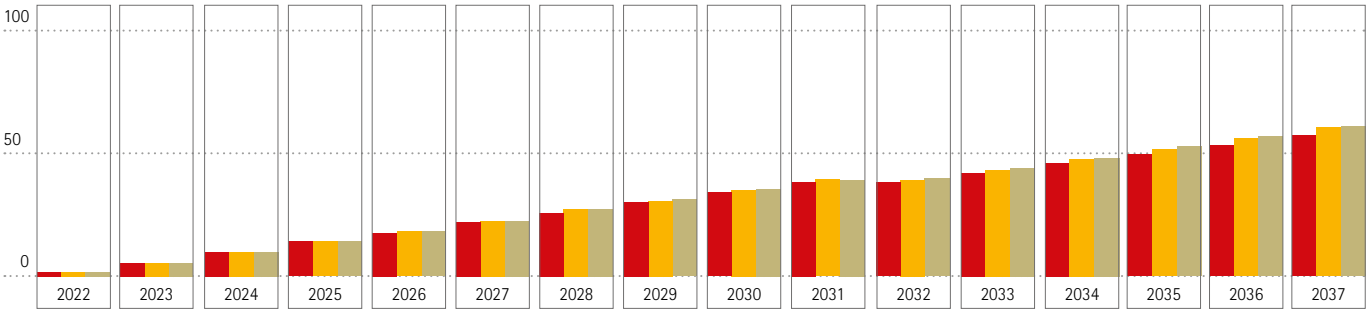
Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Inflationsentwicklung	1,00 %	1,75 %	2,00 %
Auszahlung vor Steuern	58,15 %	60,56 %	61,44 %
Anteilswert im Jahr 2037 [1]	92,01 %	100,89 %	104,18 %
IRR vor Steuern [2]	3,05 % p. a.	3,66 % p. a.	3,87 % p. a.
IRR nach Steuern [2]	2,11 % p. a.	2,70 % p. a.	2,90 % p. a.

Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



[1] Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2037 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2038 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

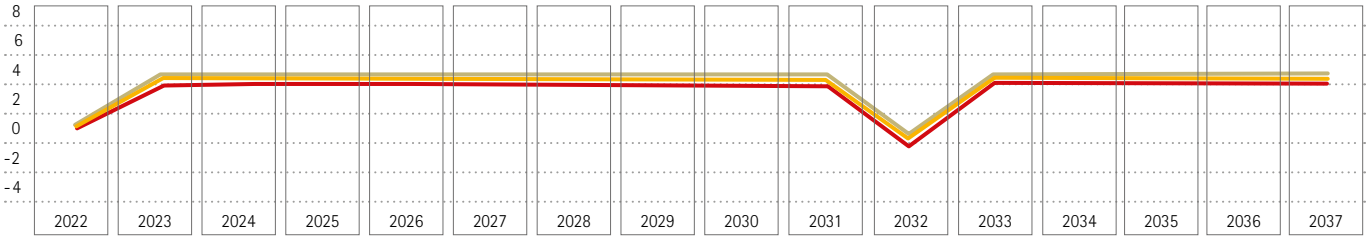
[2] Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes" ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes" (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Laufzeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 30.09.2022; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.12.2022; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2037. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2022 bis 2037 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

Szenario 2: Einfluss von Instandhaltungskosten

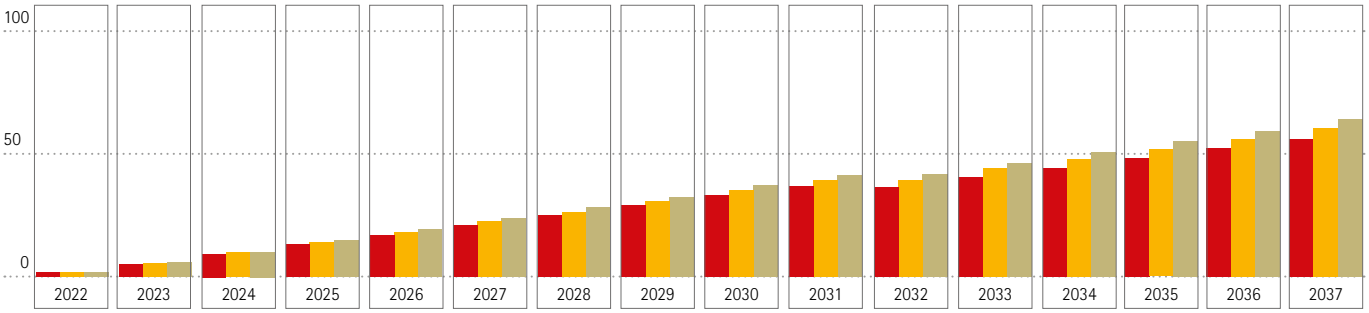
Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Instandhaltungskosten	9,10 €/m² p. a.	6,60 €/m² p. a.	4,10 €/m² p. a.
Auszahlung vor Steuern	56,48 %	60,56 %	64,65 %
Anteilswert im Jahr 2037 [1]	100,89 %	100,89 %	100,89 %
IRR vor Steuern [2]	3,39 % p. a.	3,66 % p. a.	3,92 % p. a.
IRR nach Steuern [2]	2,54 % p. a.	2,70 % p. a.	2,85 % p. a.

Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



[1] Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2037 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2038 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

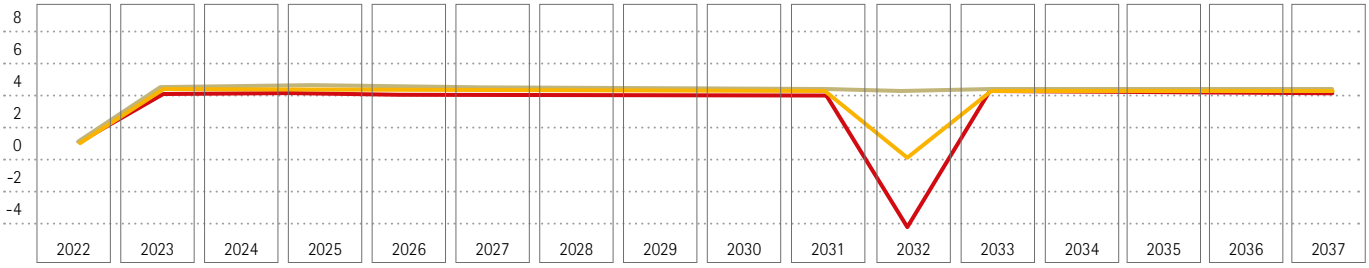
[2] Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes" ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes" (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Laufzeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 30.09.2022; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.12.2022; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2037. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2022 bis 2037 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

Szenario 3: Einfluss von Modernisierungskosten

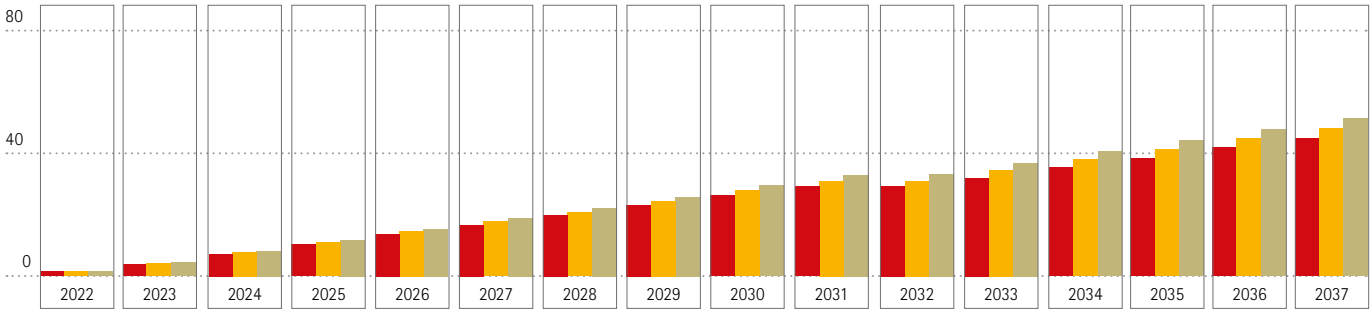
Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Vermietungs- / Modernisierungskosten	verdoppelt	6 Monatsmieten	keine
Auszahlung vor Steuern	56,08 %	60,56 %	65,04 %
Anteilswert im Jahr 2037 [1]	100,89 %	100,89 %	100,89 %
IRR vor Steuern [2]	3,38 % p. a.	3,66 % p. a.	3,93 % p. a.
IRR nach Steuern [2]	2,54 % p. a.	2,70 % p. a.	2,86 % p. a.

Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



[1] Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2037 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2038 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

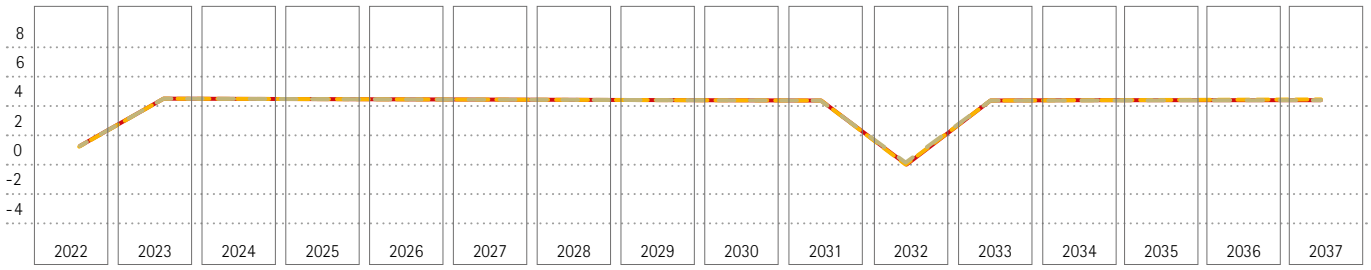
[2] Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes" ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes" (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Laufzeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 30.09.2022; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.12.2022; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2037. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2022 bis 2037 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

Szenario 4: Einfluss verschiedener Verkaufsfaktoren

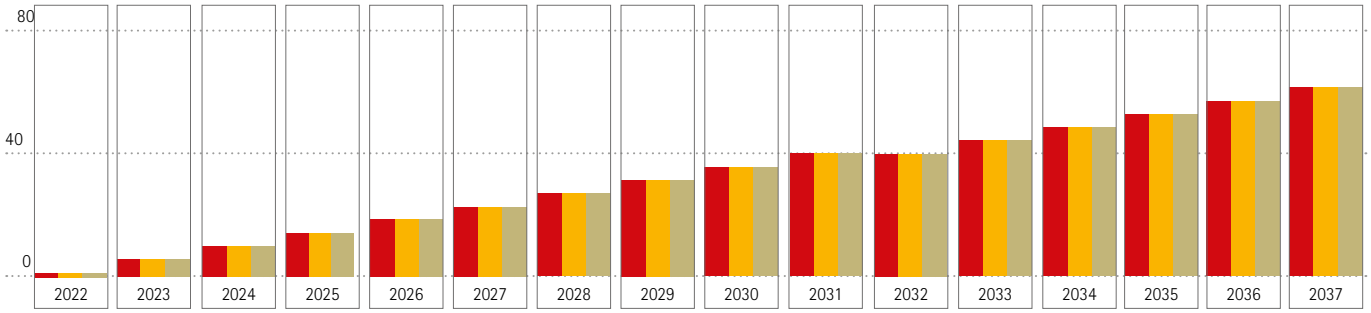
Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Verkaufsmultiplikatoren	15,00-fach	16,00-fach	17,00-fach
Auszahlung vor Steuern	60,58 %	60,56 %	60,54 %
Anteilswert im Jahr 2037 [1]	91,37 %	100,89 %	110,42 %
IRR vor Steuern [2]	3,17 % p. a.	3,66 % p. a.	4,11 % p. a.
IRR nach Steuern [2]	2,16 % p. a.	2,70 % p. a.	3,19 % p. a.

Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



[1] Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2037 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2038 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

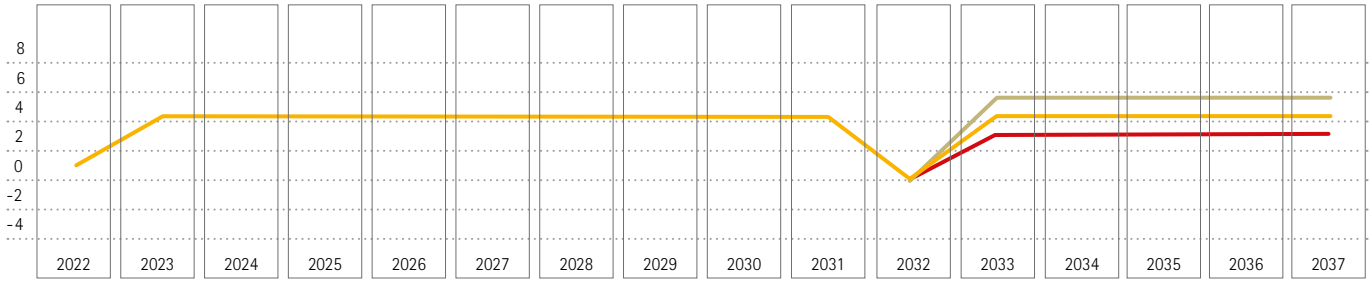
[2] Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes" ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes" (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Laufzeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 30.09.2022; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.12.2022; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2037. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2022 bis 2037 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

Szenario 5: Einfluss von Finanzierungszinsen

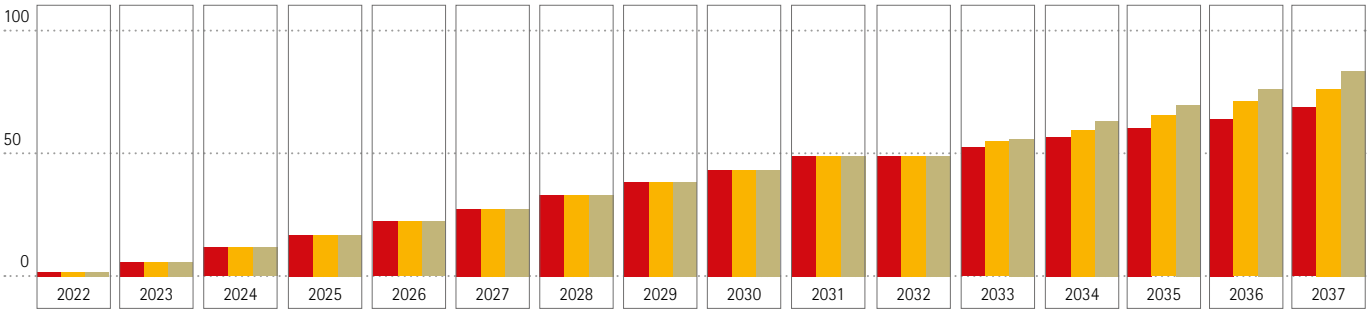
Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Anschlussfinanzierungssatz	5,00 %	3,00 %	1,00 %
Auszahlung vor Steuern	54,55 %	60,56 %	66,57 %
Anteilswert im Jahr 2037 [1)]	101,15 %	100,89 %	100,66 %
IRR vor Steuern [2)]	3,34 % p. a.	3,66 % p. a.	3,97 % p. a.
IRR nach Steuern [2)]	2,51 % p. a.	2,70 % p. a.	2,88 % p. a.

Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



[1)] Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2037 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2038 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

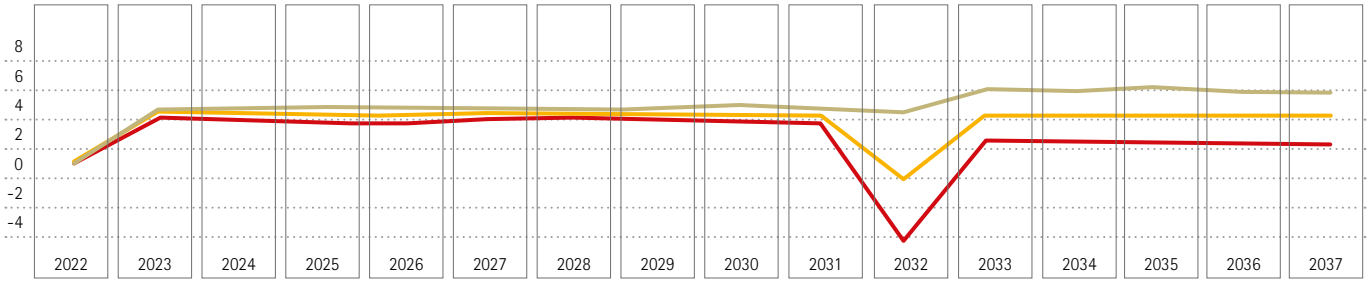
[2)] Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes" ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes" (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Laufzeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 30.09.2022; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.12.2022; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2037. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2022 bis 2037 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

Szenario 6: Kumulatives Eintreten aller unter 1. bis 5. genannten Einflussfaktoren

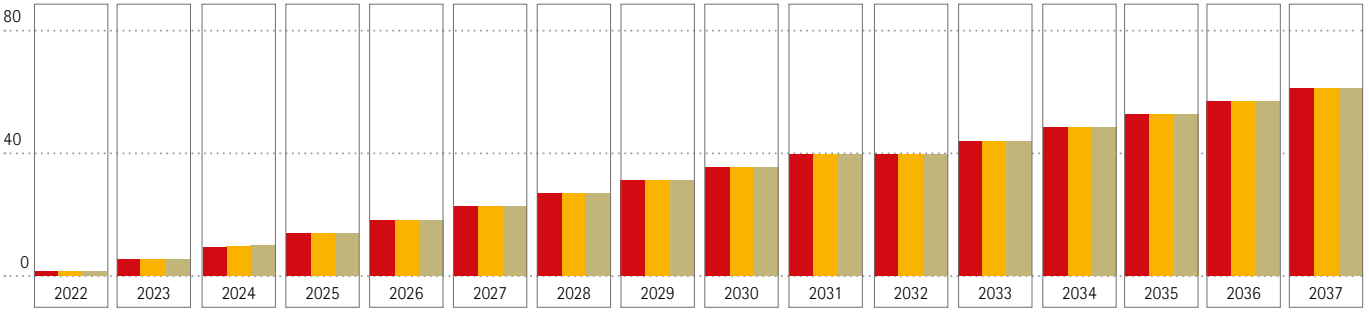
Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Auszahlung vor Steuern	43,97 %	60,56 %	76,07 %
Anteilswert im Jahr 2037 [1]	83,29 %	100,89 %	110,73 %
IRR vor Steuern [2]	1,61 % p. a.	3,66 % p. a.	4,99 % p. a.
IRR nach Steuern [2]	1,02 % p. a.	2,70 % p. a.	3,73 % p. a.

Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



[1] Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2037 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2038 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

[2] Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes" ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes" (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Laufzeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 30.09.2022; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.12.2022; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2037. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2022 bis 2037 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

10. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN RECHTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNGEN

Mithilfe der folgenden Ausführungen soll dem Anleger ein Überblick über die wichtigsten rechtlichen Auswirkungen gegeben werden, die sich im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot ergeben. Hierbei versteht sich das Kapitel als eine Zusammenfassung der wesentlichen rechtlichen Aspekte und ersetzt nicht das gründliche Studium des gesamten Beteiligungsangebotes. Grundlagen für die Beteiligung jedes Anlegers an der Fondsgesellschaft sind der im Anhang des Prospektes abgedruckte Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen und der Treuhandvertrag sowie die Zeichnungsunterlagen wie insbesondere der Kaufauftrag, die jeweils Bestandteile des Beteiligungsangebotes sind. Materiell ausgefüllt wird der Inhalt der Beteiligung darüber hinaus durch die im Prospekt dargestellten weiteren Verträge, wie der Verwaltungsvertrag und die Mietverträge. Im Folgenden werden daher neben den allgemeinen Angaben zur Kapitalanlage, zur Fondsgesellschaft und zu ihren Anlageobjekten vor allem auch die maßgeblichen Inhalte und Besonderheiten dieser Verträge und darüber hinaus die Inhalte der weiteren, zwischen der Fondsgesellschaft und Dritten geschlossenen Verträge zusammenfassend dargestellt.

Angaben über die Kapitalanlage

Gegenstand der Beteiligung, Art der Kapitalanlage

Gegenstand dieser Kapitalanlage ist die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds im Wege eines Beteiligungserwerbs an einer Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG), der Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG. Im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebotes können sich Anleger als Treugeber über die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen (nachfolgend auch „Treuhänderin" oder „Treuhandkommanditistin" genannt), an der Fondsgesellschaft beteiligen. Die Treugeber sind dabei direkt beteiligten Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt. Optional ist auch eine Direktbeteiligung als Kommanditist an der Fondsgesellschaft möglich. Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines Immobilienportfolios bestehend aus dem mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie kleineren Fachmärkten, Stellplätzen und Außenanlagen bebauten Grundstück am Nordstern-Park 11 in 52134 Herzogenrath sowie den beiden jeweils mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebauten Grundstücken am Landabsatz 10 in 41836 Hückelhoven und am Brunnfeld 6 in 92421 Schwandorf.

Beitritt der Anleger, Kaufauftrag

Der Beitritt der Anleger erfolgt im Rahmen des Angebotes mittelbar über die Treuhänderin. Hierzu bietet der Anleger durch Unterzeichnung des Kaufauftrages der Treuhänderin den Abschluss eines Treuhandvertrages an, durch den die Treuhänderin beauftragt wird, für den Anleger / Treugeber eine treuhänderisch gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft entsprechend den Festlegungen des Kaufauftrages und des Treuhandvertrages im eigenen Namen, aber auf Rechnung des Anlegers von der HAHN Beteiligungsholding GmbH zu erwerben und zu halten. Der Treuhandvertrag kommt mit Annahme des Kaufauftrages durch die Treuhänderin zustande. Optional ist auch die Beteiligung als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft möglich. Dabei wird zunächst die Beteiligung treuhänderisch über die Treuhänderin erworben, verbunden mit der Anweisung, den zunächst treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil, aufschiebend bedingt durch die Eintragung des jeweiligen Anlegers als Kommanditist in das Handelsregister, auf den Anleger zu übertragen. Welche Beteiligungsart der Anleger wünscht, kann auf dem Kaufauftrag durch entsprechendes Ankreuzen der Beteiligungsoptionen vermerkt werden. Der Anleger bestätigt mit Unterzeichnung des Kaufauftrages, dass er den Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, den Treuhandvertrag, die wesentlichen Anlegerinformationen und diesen Verkaufsprospekt erhalten hat. Er verpflichtet sich zur Erbringung der Leistungen, die sich aus dem Kaufauftrag ergeben. Gerät der Anleger mit den von ihm zu leistenden Zahlungen ganz oder teilweise in Verzug, ist die Treuhänderin berechtigt, von dem Treuhandvertrag und dem Beteiligungserwerb durch den Anleger zurückzutreten.

Rechtsstellung der Anleger als Treugeber in der Fondsgesellschaft

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft als Treugeber. Die Beteiligung erfolgt nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die die Rechte und Pflichten zwischen den Anlegern und der Fondsgesellschaft sowie den Gesellschaftern untereinander regeln. Zudem erfolgt die mittelbare Beteiligung der Anleger als Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrages. Im Innenverhältnis zu den Treugebern übernimmt und verwaltet die Treuhandkommanditistin treuhänderisch die im Auftrag, im Interesse und für Rechnung der Treugeber gehaltenen Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft. Sie ist als Kommanditistin in das Handelsregister eingetragen, hält im Außenverhältnis die jeweiligen Kapitalanteile als einheitlichen Kommanditanteil und tritt im eigenen Namen auf.

Die Treugeber haben wirtschaftlich die Stellung von Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Treuhandkommanditistin nimmt alle zur Verwaltung der Kommanditbeteiligung erforderlichen Maßnahmen vor. Sie erteilt jedem Treugeber unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung und der ihr zustehenden Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte. Sie übt ihre mitgliedschaftlichen Rechte nicht aus, soweit der Treugeber aufgrund der Bevollmächtigung unmittelbar handelt. Andernfalls übt sie diese Rechte nach seiner Weisung aus. Die Treuhänderin darf an den der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zugewiesenen Beschlussfassungen nicht ohne vorherige Unterrichtung des Treugebers teilnehmen. Sie hat zu diesem Zweck die Tagesordnung sowie weitere ihr von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zugeleitete Unterlagen dem Treugeber unter Mitteilung der von ihr zu den einzelnen Tagesordnungspunkten beabsichtigten Stimmabgabe zuzusenden. Erfolgt keine Weisung durch den Treugeber, so erfolgt die Stimmabgabe durch die Treuhänderin – sofern im Einzelfall nicht andere gesetzliche und gesellschaftsrechtliche Bestimmungen gelten – wie angekündigt.

Die Treuhänderin tritt dem Treugeber ihre Ansprüche aus dem für ihn gehaltenen Kapitalanteil auf festgestellte Gewinne, beschlossene Auszahlungen und Auseinandersetzungsguthaben in dem Umfang ab, wie diese Ansprüche ihm wirtschaftlich zustehen. Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin im Gegenzug von allen Verbindlichkeiten frei, die bei pflichtgemäßer Erfüllung ihres Treuhandauftrages im Zusammenhang mit der Übernahme und Verwaltung seines Kapitalanteils entstehen. Die Treuhänderin haftet für Pflichtverletzungen entsprechend der gesetzlichen Vorschriften. Weitere Einzelheiten zu dem Treuhandvertrag finden sich im nachfolgenden Abschnitt „Treuhänderischer Anteilserwerb, Treuhandvertrag".

Wechsel eines Treugebers in die Kommanditistenstellung

Die Kündigung des Treuhandvertrages in Verbindung mit einem Wechsel in die Kommanditistenstellung ist jederzeit möglich. Kündigt der Treugeber, wird die Treuhandkommanditistin den für den Treugeber gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung auf diesen übertragen. Die Übertragung ist bis zur Eintragung der Hafteinlage des Treugebers in das Handelsregister aufschiebend bedingt. Infolge der Umwandlung der treuhänderischen Beteiligung des Treugebers in eine Direktbeteiligung ist der Anleger verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin gemäß § 17 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen. Diese Verpflichtungen treffen auch die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten. Darüber hinaus hat der wechselnde Treugeber die Kosten seiner Eintragung in das Handelsregister zu tragen.

Art und Hauptmerkmale der Anteile der Anleger / Rechte und Pflichten der Anleger

Den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie den zukünftigen Kommanditisten bzw. Treugebern erwachsen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft Rechte und Pflichten, die sich zum einen aus dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag und zum anderen aus den allgemeinen gesetzlichen Regelungen ergeben. Diese Rechte und Pflichten bilden die Hauptmerkmale der Anteile, die im Folgenden dargestellt werden.

Rechte der Anleger

Zu den Rechten der Anleger zählen die Stimm-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte, die Informationsrechte, das Recht an der Beteiligung am und der Entnahme von Gewinn, der Beteiligung an Verlusten, an Auseinandersetzungsguthaben sowie Liquidationserlösen sowie die Kündigungs- und Verfügungsrechte.

Stimm-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte

Den Anlegern stehen die Stimm- und Kontrollrechte eines Kommanditisten in der Fondsgesellschaft zu, wobei je 0,01 Euro Hafteinlage eine Stimme gewähren. Die Anleger können über die Treuhänderin oder im Falle der Direktbeteiligung unmittelbar das Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen ausüben, z. B. bei Entlastung der Geschäftsführung / ggf. des Beirates, Wahl des Abschlussprüfers, Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresüberschusses und Entnahmen, Änderungen des Gesellschaftsvertrages oder der Anlagebedingungen, Auflösung der Fondsgesellschaft. Beschlussfassungen der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen gefasst. Diese können auch durch schriftliche Beschlussfassung ersetzt werden, wenn nicht von Gesellschaftern, die mindestens 20 Prozent der Hafteinlagen vertreten, widersprochen wird. Anleger können Gesellschafterbeschlüsse innerhalb einer Frist von einem Monat, beginnend mit dem Tage der Versendung des Protokolls oder des Ergebnisses der schriftlichen Beschlussfassung, anfechten.

Informationsrechte

Den Anlegern stehen die Informationsrechte eines Kommanditisten zu. Sie haben das Recht zur persönlichen Teilnahme an Versammlungen, können sich vertreten lassen oder der Treuhänderin eine Abstimmungsweisung erteilen. Ferner können mit mindestens 20 Prozent der Stimmen aller Gesellschafter außerordentliche Gesellschafterversammlungen einberufen werden.

Beteiligung am und Entnahmen vom Gewinn, Beteiligung an Verlusten, Auseinandersetzungsguthaben sowie Liquidationserlös

Die Anleger sind am Vermögen, an den Gewinnen und Verlusten und am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligungen beteiligt (§ 25 des Gesellschaftsvertrages). Sie haben Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages.

Kündigungs- und Verfügungsrechte

Anleger können während der befristeten Laufzeit der Fondsgesellschaft ihr Gesellschaftsverhältnis nur aus wichtigem Grund kündigen (§ 11 des Gesellschaftsvertrages). Eine Übertragung, Verpfändung und sonstige Belastung der Anteile ist mit vorheriger Zustimmung der Geschäftsführung jeweils zum Wechsel eines Geschäftsjahres zulässig (§ 12 des Gesellschaftsvertrages).

Pflichten der Anleger

Daneben gehören zu den Anlegerpflichten die termingerechte Zahlung des Zeichnungsbetrages zzgl. Agio, die Übernahme der Haftung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in Höhe der jeweils übernommenen Hafteinlage (0,1 Prozent des jeweiligen Zeichnungsbetrages), die Erteilung von Handelsregistervollmachten im Falle der unmittelbaren Beteiligung, der Ausgleich von etwaigen Kosten im Zusammenhang mit Übertragungen sowie die Freistellung der Treuhandkommanditistin von etwaigen Haftungsansprüchen.

Einzahlungen

Der Anleger schuldet den Zeichnungsbetrag sowie das Agio für die Vermittlung der Beteiligung zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen, die ihm seitens der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mitgeteilt werden.

Handelsregistervollmacht

Mit Ausnahme der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben alle Gesellschafter gemäß § 17 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages der jeweiligen geschäftsführenden Kommanditistin in notariell beglaubigter Form Handelsregistervollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber dem Handelsregistergericht zu erteilen.

Kosten- und Haftungsfreistellung

Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen entstehen, sind der Fondsgesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Gesellschafter und Treugeber zu ersetzen. Entsteht nach Maßgabe der Regelung des § 1 Abs. 2 a, Abs. 3 oder Abs. 3 a GrEStG von der Fondsgesellschaft zu tragende Grunderwerbsteuer, ist diese der Fondsgesellschaft durch alle an denjenigen Vorgängen Beteiligten zu ersetzen, die einzeln oder in der Summe zu der Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld geführt haben. Ferner haben Anleger, die sich als Treugeber über die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beteiligen, gemäß § 7 des Treuhandvertrages diese von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die gegen diese in ihrer Eigenschaft als Inhaberin des Kommanditanteils oder im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Treugeber erhoben werden. Wird die Treuhänderin in Anspruch genommen, hat der Treugeber vollen Ersatz zu leisten. Dies gilt auch bzgl. Forderungen, die die Finanzbehörden gegen die Treuhänderin geltend machen, auch solche, die im Rahmen der Auflösung oder Übertragung des Treuhandverhältnisses geltend gemacht werden.

Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten auf den Namen. Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 Euro zzgl. 5 Prozent Agio. Ferner müssen Zeichnungsbeträge stets durch 100 teilbar sein. Neben der Mindestzeichnung von 20.000 Euro sowie der auf 100 Euro lautenden Stückelung bestehen keine weiteren Einschränkungen bzgl. der Stückelung von Anteilen. Abweichungen der Hauptmerkmale zwischen den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und den zukünftigen Gesellschaftern bestehen mit Ausnahme der zwingenden und funktionsbedingten Besonderheiten in Bezug auf die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin wie dem Recht der handelsregisterlichen Vertretung, dem Recht auf Kostenersatz und Vergütungen, der Befugnis zur Geschäftsführung sowie den Kündigungs- und Übertragungsrechten ausdrücklich nicht. Zu den detaillierten Regelungsinhalten des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen sowie des Treuhandvertrages wird auf die im Anhang abgebildeten Vertragstexte verwiesen.

Faire Behandlung der Anleger

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft gesetzlich dazu verpflichtet, die Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Sie verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung des Investmentvermögens sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt sicher, dass jeder Anleger die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen hat und es gibt in Bezug auf die Fondsgesellschaft keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Demnach haben alle Anteile gleiche Ausgestaltungsmerkmale, verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i. V. m. 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet und Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

Ferner hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Sicherung der Anlegerinteressen entsprechende Leitsätze zum Umgang mit möglichen Interessenkonflikten im Rahmen ihrer Compliance-Grundsätze festgeschrieben. Diese umfassen Maßnahmen zur Vermeidung, der Feststellung und Offenlegung sowie dem Management von Interessenkonflikten. In diesem Sinne hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft u. a. die Funktion eines Compliance-Beauftragten installiert, der die allgemeinen, organisatorischen und prozessualen Vorkehrungen zur Identifikation, Prävention und Lösung von Interessenkonflikten umsetzt.

Übertragungsmöglichkeiten von Fondsanteilen, Börsen und Märkte, Einschränkungen der Handelbarkeit, Tod eines Anlegers

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen und es existiert zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch kein sonstiger geregelter (börsenähnlicher) Markt für den Handel mit Gesellschaftsanteilen von Personengesellschaften, sodass der Anleger auf seine individuellen Veräußerungsmöglichkeiten angewiesen ist. Ungeachtet dessen besteht die Möglichkeit, dass der Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft über einen sogenannten Zweitmarkt erfolgt. Jedoch ist bei einem Verkauf über solche Handelsplattformen aufgrund der Handelsenge nicht auszuschließen, dass die hierbei erzielbaren Zweitmarktpreise von dem eigentlichen Anteilswert abweichen.

Nach dem Treuhandvertrag sind die von der Treuhänderin für den Anleger gehaltenen Kommanditbeteiligungen nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur einschließlich der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandverhältnis insgesamt im Wege der Abtretung z. B. durch Verkauf oder Schenkung übertragbar. Die Übertragung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Treuhänderin, wobei die Treuhänderin diese nur aus wichtigem Grund versagen kann. Nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Übertragung nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur mit der Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, zulässig. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch die Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen oder übertragen würden, deren Gesamteinlage nicht mindestens 20.000 Euro betragen oder mit der Übertragung der Fondsgesellschaft eine Belastung mit Aufwendungen, insbesondere Steueraufwendungen drohen. Bei Anteilsübertragungen, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgen, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Fondsgesellschaft um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF handelt, der nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert, gemäß § 262 KAGB sicherzustellen, dass der Erwerber der Anteile sich den mit einem nicht risikogemischten Vermögen verbundenen Risiken bewusst ist und für den die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllt sind. Ferner ist im Zusammenhang mit Übertragungshandlungen seitens des Kommanditisten bzw. Treugebers das gemäß § 12 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages bestehende Vorerwerbsrecht der geschäftsführenden Kommanditistin zu beachten, welches sie berechtigt, innerhalb einer Frist von zwei Wochen in einen entsprechenden Übertragungsvertrag als Käufer einzutreten. Von dem Vorerwerbsrecht ausgeschlossen sind Schenkungen und Übertragungen an Familienangehörige.

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind vererblich. Die Fondsgesellschaft bzw. das Treuhandverhältnis des Treugebers wird mit den Erben des Kommanditisten bzw. Treugebers fortgesetzt. Sind mehrere Erben vorhanden, so sind diese verpflichtet, einen gemeinschaftlichen Vertreter zu bestellen, der bis zur Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft alle Rechte aus der Beteiligung für diese wahrnimmt. Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben. Sofern durch die Zahl und Quote der Erben oder Vermächtnisnehmer im Rahmen der Auseinandersetzung die entsprechende Gesamteinlage von 20.000 Euro unterschritten würde, sind diese verpflichtet, sich derart auseinanderzusetzen, dass die vorstehende Voraussetzung für diejenigen erfüllt ist, welche die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen.

Die im Falle der Übertragung von (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen – oder Teilen hiervon – entstehenden Kosten und Aufwendungen sind von dem jeweiligen Anleger selbst zu tragen. Ansonsten ist die Handelbarkeit der Kapitalanlage in keiner Weise eingeschränkt.

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Zeichnungsfrist, Zahlung des Zeichnungs- oder Erwerbspreises

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt mittels Zeichnung des Anteils im Rahmen des Kaufauftrages durch den Anleger, Annahme des Kaufauftrages durch die Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Abschluss des Anteilskaufvertrages mit Schließung bzw. Teilschließung des Fonds. Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt „Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile“).

Das Angebot der Kapitalanlage erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, demnach werden keine Teilbeträge außerhalb der Bundesrepublik Deutschland angeboten. Die Zeichnungsfrist beginnt mit der Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen beginnen darf und endet mit Vollplatzierung der zum Verkauf stehenden Anteile.

Es ist eine voraussichtliche Zeichnungsfrist bis zum 30.09.2022 vorgesehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft behält sich das Recht vor, im Falle einer Teilplatzierung zum 30.09.2022 weitere Abwicklungen zu späteren Zeitpunkten vorzunehmen. Die Zeichnungsfrist wird vorzeitig beendet, wenn alle Anteile platziert sind. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Der Erwerbspreis entspricht dem jeweiligen Zeichnungsbetrag und beträgt bei einer Zeichnung des Mindestzeichnungsbetrages 20.000 Euro. Ferner müssen Zeichnungsbeträge stets durch 100 teilbar sein.

Die Kaufaufträge sind an die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, zu richten, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt. Die Kaufaufträge werden nach Prüfung durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH von der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen, als Treuhänderin (Zeichnungsstelle) angenommen. Diese wird den Anlegern die Annahme des Kaufauftrages sowie die Annahme des Angebotes zum Abschluss eines Treuhandvertrages mitteilen und eine Kopie entsprechend gegengezeichneter Unterlagen zusenden. Die Einzahlung des Zeichnungsbetrages (Erwerbspreis) sowie des Agios in Höhe von 5 Prozent auf das Anderkonto der Treuhänderin erfolgt grundsätzlich gemäß schriftlicher Aufforderung der Treuhänderin nach Eingang bzw. Annahme des Kaufauftrages durch die Treuhänderin. Hierbei ist vorgesehen, das Kapital in zwei Teilzahlungen einzufordern. Nach Eingang der Zeichnungsunterlagen ist auf Anforderung der Treuhänderin innerhalb von 14 Tagen ein erster Teilbetrag in Höhe von 10 Prozent des Zeichnungsbetrages auf das Anderkonto der Treuhänderin bei der

National Bank AG, Essen,
BIC NBAGDE3E,
IBAN DE35 3602 0030 0004 7844 21,

einzuzahlen (Vorabbetrag). Der Restbetrag in Höhe von 90 Prozent des Zeichnungsbetrages sowie das Agio von 5 Prozent sind dann 14 Tage vor Fondsschließung und nach schriftlicher Aufforderung durch die Treuhänderin auf das Treuhandanderkonto einzuzahlen. Die Treuhänderin wird den Beteiligungsauftrag jedoch nur dann ausführen, wenn die Durchführung des prospektierten Anteilserwerbs sichergestellt ist; bis dahin behält sie sich die Ablehnung des Kaufauftrages bzw. den Rücktritt von dem etwa angenommenen Kaufauftrag / Treuhandvertrag vor.

Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot

Die zum Kauf stehenden Beteiligungen in Höhe von 89,80 Prozent des Kommanditkapitals an der Fondsgesellschaft hält die HAHN Beteiligungsholding GmbH, eine 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, über die Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Mit Fondsschließung und Abwicklung wird die HAHN Beteiligungsholding GmbH ihre zum Verkauf stehenden, treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen an die Anleger verkaufen und auf diese übertragen. Die Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot werden zur Zahlung des für den Anteilskauf an der Fondsgesellschaft geschuldeten Kaufpreises an die HAHN Beteiligungsholding GmbH verwendet, die ihrerseits zur Umsetzung des im Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen" dargestellten Investitionsplanes aus den Kaufpreiszahlungen entsprechende Einlagen in das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft leisten wird.

Da die Nettoeinnahmen allein nicht für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik ausreichen, hat die Fondsgesellschaft das in Kapitel 9 im Abschnitt „Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft" beschriebene langfristige Darlehen mit der Volksbank in Schaumburg eG abgeschlossen.

Die zum Zeitpunkt der Fondsschließung mittels der aus den Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellten Einlagen werden von dieser zur Zahlung der von ihr geschuldeten Gebühren wie Beteiligungsvermittlung und Fondskonzeption sowie zur Zahlung der weiteren Anschaffungsnebenkosten wie bspw. Grunderwerbsteuer, Maklerprovisionen, Notar- und Gerichtskosten, Kosten der Ankaufsprüfung etc. und zur Bildung einer entsprechenden Liquiditätsreserve verwendet.

Diese Verwendung der Nettoeinnahmen zur Umsetzung des im Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen" dargestellten Investitionsplanes wird durch den Anteilskaufvertrag, mit dem die Gesellschaftsanteile an der Fondsgesellschaft durch die Treuhänderin im Auftrag der Anleger von der HAHN Beteiligungsholding GmbH erworben werden, sichergestellt, sodass der Übergang der (treuhänderischen) Beteiligungen auf die Anleger rechtswirksam erfolgen kann. Für sonstige Zwecke werden keine Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot genutzt.

Die Fondsgesellschaft

Firma, Sitz, Gründung, Kapital

Bei der Fondsgesellschaft, an der sich die Anleger mittelbar über die Treuhänderin als Treugeber bzw. unmittelbar als Kommanditisten beteiligen, handelt es sich um die Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, eine Personengesellschaft in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft. Sie hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) und wurde als Kommanditgesellschaft, firmierend unter Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. KG gegründet. Die Anteile an der Fondsgesellschaft sollen mittels des vorliegenden Beteiligungsangebotes an neue Anleger weiterveräußert werden. In Vorbereitung der Platzierung der Anteile erfolgte aufgrund der rechtlichen Anforderungen die Umfirmierung der Fondsgesellschaft in eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft.

Der Gesamtbetrag der von den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und im Folgenden als Altgesellschafter bezeichneten Gesellschafter gezeichneten und voll eingezahlten Einlagen (= Hafteinlage) beträgt 33.000 Euro und besteht aus Kommanditanteilen. Altgesellschafter sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als persönlich haftende Gesellschafterin die Hahn Dritte Beteiligungs GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) ohne Einlage sowie als Kommanditisten die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) mit einer gezeichneten und eingezahlten Einlage im Gesamtbetrag von 33,00 Euro und die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen (Geschäftsanschrift: Rüttenscheider Straße 199, 45131

Essen) mit einer gezeichneten und eingezahlten Einlage im Gesamtbetrag von 32.967,00 Euro. Die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hält ihre Anteile u. a. als Treuhänderin für die HAHN Beteiligungsholding GmbH.

Die Fondsgesellschaft unterliegt deutschem Recht und somit insbesondere den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie aufgrund ihrer Qualifizierung als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Regelungen des KAGB.

Gegenstand des Unternehmens der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 KAGB. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Fondsgesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung. Im Rahmen dieses Gegenstandes erwirbt, hält, verwaltet – insbesondere durch Vermietung und Verpachtung – und verwertet die Fondsgesellschaft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Darüber hinaus kann die Fondsgesellschaft vorhandene oder noch zu erwerbende Liquiditätsreserven entsprechend den Bestimmungen der Anlagebedingungen anlegen. Die Fondsgesellschaft ist nicht gewerblich tätig. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen stehen.

Geschäftsjahr, Laufzeit der Fondsgesellschaft

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr. Die Fondsgesellschaft wurde auf bestimmte Zeit gegründet und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2037 befristet. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal drei Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der die Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde.

Geschäftsführung der Fondsgesellschaft

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung obliegt die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft den Herren Marcel Schendekehl und Jörg Thomsen, jeweils geschäftsansässig in der Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach. Ihnen obliegt die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als zur Vertretung berechtigte Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, welche zugleich die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft ist. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH wird gerichtlich und außergerichtlich von zwei Geschäftsführern oder einem Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ein Beirat oder ein Aufsichtsgremium existieren bei der Fondsgesellschaft zurzeit nicht.

Jahresabschluss, Lagebericht, Abschlussprüfer

Die Fondsgesellschaft hat für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresbericht (im Wesentlichen bestehend aus Jahresabschluss, Lagebericht, Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers und Bilanzeid der gesetzlichen Vertreter) unter Beachtung der maßgeblichen Vorschriften, insbesondere des § 135 KAGB, aufzustellen und prüfen zu lassen. Die Gesellschafterversammlung stellt den Jahresabschluss fest. Die Wahl des Abschlussprüfers erfolgt ebenfalls durch die Gesellschafterversammlung. Für das Geschäftsjahr 2022 wurde mit der Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresberichtes als Abschlussprüfer die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main (Geschäftsanschrift: Friedrich-Ebert-Anlage 35–37, 60327 Frankfurt am Main) beauftragt. Der Jahresbericht ist spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres offenzulegen und wird von der Geschäftsführung im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Darüber hinaus können die Jahresberichte telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH angefordert werden.

Ferner wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die gemäß § 300 Abs. 1 KAGB erforderlichen Informationen zur Fondsgesellschaft zu dem prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, zu jeglichen neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft sowie über das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risiko Managementsysteme offenlegen. Darüber hinaus wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 300 Abs. 2 KAGB alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und die Gesamthöhe des Leverage des betreffenden AIF offenlegen. Dies erfolgt jeweils im Rahmen der Veröffentlichung des Jahresberichts spätestens zum 30.06. des folgenden Geschäftsjahres.

Vermögens- und Ergebnisbeteiligungen, Ermittlung und Verwendung von Erträgen, Ausschüttungen

Die Anleger der Fondsgesellschaft sind am Vermögen, an den Gewinnen und Verlusten und am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligungen beteiligt. Hierbei sollen grundsätzlich die liquiden Überschüsse aus der Bewirtschaftung des Kommanditanlagevermögens – d. h. die ordentlichen Erträge aus der Vermietung des Immobilienvermögens, etwaige Zinserträge aus Liquiditätsanlagen sowie außerordentliche Erträge aus dem Verkauf des Immobilienvermögens der Fondsgesellschaft – nach angemessener Rücklagendotierung an die Anleger jeweils quartalsweise nachschüssig zum 30.03., 30.06., 30.09. und 30.12. eines Geschäftsjahres ausgeschüt-

tet werden. Bei den Ausschüttungen handelt es sich rechtlich und steuerlich um Entnahmen. Der diesbezügliche Zahlungsverkehr erfolgt durch die Fondsgesellschaft von deren Konto.

Der zu Ausschüttungszwecken verwendbare verteilungsfähige Gewinn wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechend den Regelungen des § 25 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft nach Ende eines Geschäftsjahres bestimmt. Die Feststellung des verteilungsfähigen Gewinns und der Zulässigkeit von Entnahmen erfolgt dann im Rahmen von Gesellschafterversammlungen. Ungeachtet dessen ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, quartalsweise Zahlungen als Vorschüsse auf den für das laufende Geschäftsjahr erwarteten verteilungsfähigen Gewinn an die Gesellschafter zu leisten; insoweit bedarf es keines Gesellschafterbeschlusses.

Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

Beschlussfassungen der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen gefasst. Eine ordentliche Gesellschafterversammlung findet nach Möglichkeit innerhalb von sechs Monaten nach dem Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie kann auch durch schriftliche Beschlussfassung ersetzt werden, wenn nicht von Gesellschaftern, die mindestens 20 Prozent der Hafteinlagen vertreten, widersprochen wird. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Personen, die die Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter repräsentieren, anwesend oder vertreten sind. Gesellschafter dürfen sich durch schriftlich bevollmächtigte Dritte vertreten lassen. Der Entscheidung der Gesellschafterversammlung unterliegen insbesondere folgende Angelegenheiten:

a. Entlastung der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und eines Beirates
b. Wahl des Abschlussprüfers
c. Feststellung des geprüften und testierten Jahresabschlusses
d. Feststellung des verteilungsfähigen Gewinns und Zulässigkeit von Entnahmen (für unterjährige Auszahlungen als Vorschüsse auf den verteilungsfähigen Gewinn bedarf es gem. § 25 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages keines Beschlusses der Gesellschafterversammlung)
e. Auflösung der Fondsgesellschaft
f. Maßnahmen, mit denen Rechte gegen einen Gesellschafter und / oder die Geschäftsführer der Komplementärin oder der geschäftsführenden Kommanditistin geltend zu machen sind
g. Beendigung des Verwaltungsvertrages mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Abschluss eines Verwaltungsvertrages mit einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft
h. Maßnahmen, mit denen Rechte gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft und / oder deren Geschäftsführern geltend gemacht werden sollen
i. Veräußerung von Grundstücken, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt ist, einer Veräußerung zu widersprechen oder eine Veräußerung entgegen einem abweichenden Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen, wenn dies nach ihrer gewissenhaften Beurteilung gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. den Grundsätzen ihres Portfolio und Risiko Managements geboten ist

Gesellschafterbeschlüsse in Gesellschafterversammlungen sowie im schriftlichen Verfahren werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, wobei Enthaltungen und nicht abgegebene Stimmen bei der Auszählung nicht berücksichtigt werden. Für Änderungen des Gesellschaftsvertrages und für die Auflösung der Fondsgesellschaft ist eine qualifizierte Mehrheit von mehr als drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Je eingezahlte volle 0,01 Euro einer Hafteinlage gewährt eine Stimme. Der Treuhänderin steht das Recht zur gespaltenen Stimmabgabe zu.

Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

Auflösung und Übertragung des Investmentvermögens

Die Fondsgesellschaft wird zum Ende ihrer Laufzeit sowie durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit einer qualifizierten Mehrheit von mehr als drei Vierteln der abgegebenen Stimmen aufgelöst. Im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft erfolgt die Liquidation durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Liquidator. Aus dem Verwertungserlös werden zunächst die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft gegenüber Drittgläubigern ausgeglichen. Sie hat als Liquidator das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Fondsgesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Hafteinlagen nach Maßgabe des jeweiligen Kapitalkontos zueinander zu verteilen.

Auch entscheidet die Gesellschafterversammlung bei Beendigung des Verwaltungs- und Verfügungsrechts der bisherigen Kapitalverwaltungsgesellschaft (beispielsweise aufgrund einer Kündigung) über die Übertragung des Investmentvermögens bzw. des Verwaltungsrechts. Soweit das Verwaltungs- und Verfügungsrecht der bisherigen Kapitalverwaltungsgesellschaft endet, geht dieses gemäß den Regelungen des § 154 KAGB nur dann auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, soweit sich die geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nicht in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder keine andere externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft benennt und dies jeweils von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wird.

Zuständige Gerichte, anwendbares Recht, Aussergerichtliche Streitschlichtung

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsverhältnis ist das für den Sitz der Fondsgesellschaft zuständige Gericht. Es findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Für die Beilegung von Streitigkeiten aus der Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuches in Bezug auf Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank anrufen. Deren Kontaktdaten lauten wie folgt:

Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Telefon: 069 9566-3232
Telefax: 069 709090-9901
Internet: *www.bundesbank.de*

Ferner haben sich die Prospektverantwortliche und die Fondsgesellschaft dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Insofern haben Anleger der Fondsgesellschaft die Möglichkeit, im Falle von Streitigkeiten ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Verfahren wird schriftlich geführt. Soweit sich die Parteien nicht während des Verfahrens einigen, ergeht als Ergebnis der Prüfung ein Schlichtungsspruch der Ombudsperson. Nach der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. ist die Beschwerdegegnerin an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 10.000 Euro nicht übersteigt und die Streitigkeit weder Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft noch kaufmännische Entscheidungen, insbesondere aus der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, noch die Klärung einer grundsätzlichen Rechtsfrage noch ein Musterverfahren zum Gegenstand hat. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstandes richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Investor geltend gemachten Forderung. Das bedeutet, dass bei einem Beschwerdegegenstand von bis zu 10.000 Euro die Beschwerdegegnerin einer Entscheidung der Ombudsperson, die die Beschwerdegegnerin verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Bei Beschwerden mit einem höheren Beschwerdegegenstand als 10.000 Euro gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab. Dem Anleger steht es immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten. Für nähere Informationen zur Ombudsperson und dem Schlichtungsverfahren kontaktieren Sie bitte:

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V.
Postfach 61 02 69
10924 Berlin
Telefon: 030 257 616 90
Telefax: 030 257 616 91
E-Mail: info@ombudsstelle.com

Die Verfahrensordnung und weitergehende Informationen finden Sie zudem im Internet unter *www.ombudsstelle.com*.

Rechtliche Hinweise zu den Anlageobjekten

Anlageobjekte

Einzige Anlageobjekte der Fondsgesellschaft sind die in ihrem Eigentum stehenden und mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie kleineren Fachmärkten, Stellplätzen und Außenanlagen bebaute Liegenschaft am Nordstern-Park 11 in 52134 Herzogenrath sowie die beiden jeweils mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebauten Liegenschaften Am Landabsatz 10 in 41836 Hückelhoven und am Brunnfeld 6 in 92421 Schwandorf. Eine detaillierte Beschreibung des Anlageobjektes findet sich in Kapitel 8 „Angaben zu den Anlageobjekten".

Verträge, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes oder wesentlicher Teile davon geschlossen hat

Die Fondsgesellschaft hat mit Grundstückskaufvertrag vom 15.12.2021 (UR Nr W 3026 / 2021 des Notars Dr. Gerrit Wenz, Düsseldorf) den aktuell im Grundbuch von Merkstein des Amtsgerichts Aachen unter Blatt 10370, Flurstücke 724 und 750 eingetragenen rund 38.190 m² großen und mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie kleineren Fachmärkten, Stellplätzen und Außenanlagen bebauten Grundbesitz erworben. Ferner hat die Fondsgesellschaft mit selbigen Vertrag noch den im Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim unter Blatt 11441, Flur 41, Flurstück 652 eingetragenen rund 30.276 m² großen und mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebauten Grundbesitz sowie den im Grundbuch von Kronstetten unter Blatt 1491, Flurstücke 1830/7, 1830/12, 1833/1 und 1833/4 eingetragenen rund 22.514 m² großen und ebenfalls mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebauten Grundbesitz erworben. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat über die Anschaffung oder Herstellung dieser Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon keine weiteren oder sonstige Verträge geschlossen.

Dingliche Belastungen, rechtliche und tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Anlageobjekte und behördliche Genehmigungen

Die bestehenden dinglichen Belastungen der Anlageobjekte sind in Kapitel 8 „Angaben zu den Anlageobjekten" im Abschnitt „Grundbuchdaten" vollständig aufgeführt. Darüber hinaus bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der Anlageobjekte. Neben den dinglichen Belastungen unterliegen die Anlageobjekte grundsätzlich auch den rechtlichen Beschränkungen der jeweils für die Grundstücke geltenden und im Kapital 8. „Angaben zu den Anlageobjekten" im jeweiligen Abschnitt „Bau- und Planungsrecht" dargestellten Bebauungspläne. Zu den Einzelheiten der getroffenen Vereinbarungen sowie der in den Bebauungsplänen festgeschriebenen Festsetzungen und den hieraus resultierenden Risiken vgl. auch Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung" und dort den Abschnitt „Baurechtliche Einschränkungen, Baunutzungsverordnung" auf der Seite 16.

Im Hinblick auf das Erreichen des Anlageziels und die Umsetzung der Anlagestrategie / -politik waren die Baugenehmigungen zur Errichtung der Gebäudekörper erforderlich. Durch die erteilten Baugenehmigungen wurde die Genehmigung zur Errichtung der Gebäude sowie deren fortlaufenden baulichen Anpassungen in der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung errichteten Form erteilt. Mit der Erteilung der vorgenannten Baugenehmigungen liegen alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die derzeitige Nutzung der Grundbesitze vor. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel und die Anlagestrategie / -politik, existieren nicht.

Gesamtkosten der Anlageobjekte und deren Finanzierung

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Anlageobjekte inkl. der sonstigen Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalanlage belaufen sich auf insgesamt 58.150.000 Euro. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjektes werden in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen" im Abschnitt „Investitionsplan der Fondsgesellschaft" in einer Aufgliederung, die insbesondere die Anschaffungs- und Herstellkosten sowie die sonstigen Kosten ausweist, dargestellt und erläutert. Die Fondsgesellschaft finanziert die Kosten im Zusammenhang mit ihren Anlageobjekten neben Eigenkapital über Darlehen der Volksbank in Schaumburg eG in Höhe von insgesamt 23.500.000 Euro. Die Fremdkapitalquote bezogen auf den Gesamtaufwand der Investition inkl. Agio beträgt somit 40,4 Prozent oder 94,9 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft. Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung eines Anlageobjektes erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Eigenkapitalrendite der Investition im Vergleich zu einer ausschließlichen Finanzierung über Eigenkapital zu steigern. Dies trifft jedoch nur zu, soweit das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden kann als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität (sogenannter positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können jedoch auch Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamtrentabilität des Anlageobjektes starke negative Ausschläge bei der Eigenkapitalrentabilität erzeugen. Zu den hieraus resultierenden Risiken vgl. die Ausführungen im Abschnitt „Fremdfinanzierung der Fondsgesellschaft" und „Risiken resultierend aus der Fremdkapitalquote, Leverage-Effekt" auf den Seiten 14 f. im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung". Die geplante Finanzierung der voraussichtlichen Gesamtkosten wird in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen" im Abschnitt „Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft" in einer Aufgliederung, die Eigen- und Fremdmittel ausweist, dargestellt und erläutert. Des Weiteren findet sich dort die Untergliederung der Zwischen- und Endfinanzierungsmittel mit Angabe der Finanzierungshöhe, der Fälligkeiten und der Finanzierungspartner.

Treuhänderischer Anteilserwerb, Treuhandvertrag

Der Beitritt der Anleger zur Fondsgesellschaft erfolgt im Wege des Anteilskaufs mittelbar über die Treuhänderin. Hierbei wird die Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen (geschäftsansässig: Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen) seitens des Anlegers beauftragt, für Rechnung der Anleger, aber in ihrem Namen, Anteile an der Fondsgesellschaft von der HAHN Beteiligungsholding GmbH zu erwerben. Optional ist auch die Beteiligung als direkt beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist) an der Fondsgesellschaft möglich. Dabei wird zunächst die Beteiligung treuhänderisch über die Treuhänderin erworben, verbunden mit der Anweisung, den zunächst treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil – aufschiebend bedingt durch die Eintragung des jeweiligen Anlegers in das Handelsregister der Fondsgesellschaft – auf den Anleger zu übertragen.

Aufgaben der Treuhänderin, Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit und wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhänderin

Die Aufgabe der Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen besteht darin, im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers die Kapitalanlage zu erwerben und treuhänderisch für den Treugeber zu verwalten. Die Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit bildet dabei der Treuhandvertrag, dessen Abschluss der Anleger im Rahmen der Erteilung des Kaufauftrages anbietet. Der Wortlaut des Treuhandvertrages ist in diesem Verkaufsprospekt als Anlage „Treuhandvertrag" abgebildet. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin bestehen darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Anleger / Treugeber für diese zu erwerben, zu halten und zu verwalten. Ferner ist sie zum Abruf von Finanzierungen der Anleger / Treugeber und zur Ausübung von Stimmrechten vorbehaltlich von Weisungen bevollmächtigt. Sie hat die jeweiligen treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen getrennt von ihrem übrigen Vermögen zu verwalten. Der jeweilige Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Ansprüchen Dritter, die gegen sie wegen und im Zusammenhang mit ihrer Treuhänderstellung geltend gemacht werden, freizustellen sowie etwa getätigte Aufwendungen in diesem Zusammenhang zu ersetzen. Die Treuhänderin haftet für Pflichtverletzungen entsprechend der gesetzlichen Vorschriften.

Der Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Jahresende gekündigt werden. Die Treuhänderin wird jedoch das Treuhandverhältnis auf einen Zeitpunkt, der vor dem 31.12.2037 liegt, nur aus wichtigem Grund kündigen. Etwa anfallende Kosten und Steuern, auch soweit diese bei der Fondsgesellschaft anfallen, trägt der Treugeber / Anleger.

Vergütung der Treuhänderin

Die Treuhänderin erhält für ihre Treuhandtätigkeit im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2022 und für den Zeitraum der Durchführung des Investitionsvorhabens unabhängig von der Anzahl der Treugeber eine einmalige Vergütung in Höhe von 150.000 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer sowie für die Zeit ab dem 01.01.2023 eine laufende Vergütung in Höhe von 0,50 Prozent p. a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer der von den Mietern des Grundbesitzes der Gesellschaft geschuldeten Jahresnettokaltmiete. Die Vergütung wird durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft aus ihren Vergütungen bezahlt. Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütungen beträgt gemäß den getroffenen Annahmen bis einschließlich des Geschäftsjahres 2037 (Prognosezeitraum) insgesamt 365.261 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Umstände oder Beziehungen, die einen Interessenkonflikt begründen können

Die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und mit ihr verbundene Unternehmen im Sinne von § 15 AktG sind bei rund 160 weiteren Fondsgesellschaften der Hahn Gruppe als Treuhänder, Mittelverwendungskontrolleur und Steuerberater tätig. Ansonsten bestehen keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Treuhänderin begründen können.

Weitere Verträge im Zusammenhang mit dem Beteiligungsangebot

Vermietungs- und Objektentwicklungsmanagementvertrag

Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ist exklusiv mit dem Vermietungs- und Objektentwicklungsmanagement beauftragt. Zu den Aufgaben gehören insbesondere die Vermittlung und Verlängerung von Mietverträgen, Konzeption und Umsetzung etwa erforderlicher neuer Vermietungskonzepte einschließlich etwaiger Projektentwicklungsmaßnahmen. Der Vertrag wird zunächst fest abgeschlossen bis zum 31.12.2037. Er verlängert sich um weitere drei Jahre, sofern die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst oder der Vertrag nicht ein Jahr vor Ablauf gekündigt wird. Die Honorierung erfolgt tätigkeits- bzw. projektbezogen, ein laufendes Honorar ist nicht geschuldet. Für die einzelnen Tätigkeitsbereiche werden folgende Vergütungen vereinbart:

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen

Bei Ausschreibung, Auswahl und Beauftragung dritter Unternehmen für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen mit einem Auftragsvolumen von über netto 50.000 Euro p. a. erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH 10 Prozent des übersteigenden Betrages.

Mietvertragsabschluss, Mieterwechsel

Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages mit einer Mindestlaufzeit von zehn Mietjahren 1,5 Monatssollnettokaltmieten, bei einer Vertragslaufzeit mit einer Mindestlaufzeit von 15 Mietjahren 2,0 Monatssollnettokaltmieten, wobei als vergütungspflichtige Vermietung auch der Abschluss eines Mietvertrages mit einem schon vorhandenen Mieter, dessen Erweiterung oder Verlängerung gilt. Eine einfache Optionsausübung durch einen Mieter gilt jedoch grundsätzlich nicht als vergütungspflichtige Vermietung.

Kann jedoch die vorzeitige Umwandlung von mehreren Optionen in einen Festmietvertrag erzielt werden, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für eine Verlängerung von mindestens 10 Mietjahren 1,5 Monatssollnettokaltmieten und ab 15 Mietjahren 2,0 Monatssollnettokaltmieten. Bei einer vorzeitigen Optionsausübung und einer damit verbundenen Gesamtmietrestlaufzeit von zehn Jahren erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH 0,5 Monatssollnettokaltmieten.

Um- und Restrukturierungsmaßnahmen

In den Fällen, in denen größere Umstrukturierungen erforderlich werden, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für die Anfertigung eines ersten Konzeptentwurfs mit Wirtschaftlichkeitsberechnung als Grundlage für die weitere Vorgehensweise eine pauschale Vergütung in Höhe von 5.000 Euro. Für die Schaffung des notwendigen Baurechts, die Projektsteuerung, die Phase der Beantragung der Baugenehmigung bis zur Übernahme des Objektes durch die Fondsgesellschaft erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 3 Prozent der Netto-Gesamtinvestitionskosten. Die Netto-Gesamtinvestitionskosten umfassen hierbei alle Kosten, die erforderlich sind, um das Vorhaben von der Konzeptionierung bis zur Übergabe fertigzustellen, einschließlich der Finanzierungskosten mit Ausnahme von Honoraren, die der HAHN Fonds und Asset Management GmbH bzw. zu ihrer Unternehmensgruppe zugehörigen Gesellschaften für sonstige Tätigkeiten bereits zugeflossen sind.

Projektentwicklungen

In den Fällen, in denen die HAHN Fonds und Asset Management GmbH geeignete und genehmigungsfähige Konzepte zur Schaffung zusätzlicher Mietflächen z. B. durch Erweiterungsbauten auf dem Grundstück der Fondsgesellschaft entwickelt und die Umsetzung seitens der Gesellschafterversammlung genehmigt wird, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine gesonderte Vergütung. Die Vergütung richtet sich hierbei nach dem Verhältnis der durch die Maßnahme realisierten Wertschöpfung und den im Zusammenhang mit der Realisierung stehenden Kosten (wie die Planungs-, Bau- und Bauneben-, Maklerkosten etc.). Die Vergütung der HAHN Fonds und Asset Management GmbH entspricht hierbei 50 Prozent des positiven Differenzbetrages (Wertschöpfung abzgl. Kosten), mindestens jedoch eine Jahresnettokaltmiete. Die Vergütung ist jeweils nach Übergabe der Mietflächen an die Mieter und End-

abrechnung der Maßnahme zahlbar. Die vorgenannten Vergütungen erhöhen sich um die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe und sind nach Leistungserbringung und entsprechender Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

Versicherungen der Fondsgesellschaft

Grundsätzlich werden für die Objekte der Fondsgesellschaft die üblichen Versicherungsverträge abgeschlossen. Die Prospektverantwortliche geht davon aus, dass alle üblichen Risiken damit abgedeckt sind. Soweit die entstehenden Kosten aus der Versicherungsleistung nicht umlagefähig sind, trägt sie die Fondsgesellschaft als Vermieterin. Die Kosten sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage von Schätzwerten berücksichtigt.

Wartungsverträge

Üblicherweise werden für Gewerbeimmobilien, soweit erforderlich, für beispielsweise Tür- und Tor-, Elektro-, Blitzschutz-, RWA-, Brandmelde- und Brandschutz-, Einbruchmelde-, Sprinkler-, Abscheider-, Dachanlagen und Heizungs- und raumlufttechnische Anlagen Wartungsverträge abgeschlossen. Die für die Wartung anfallenden Kosten werden je nach mietvertraglicher Regelung von den Mietern oder von der Fondsgesellschaft als Vermieterin getragen.

Angaben zu den Kosten

Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Der Mindestausgabepreis beträgt gemäß § 6 der Anlagebedingungen 20.000 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Über die im Rahmen dieses Verkaufsprospektes angebotenen Anteile werden nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises entfallen. Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Ungeachtet dessen ist eine Rücknahme von Anteilen in Ausnahmefällen dann möglich, wenn während des erstmaligen Vertriebs der Anteile ein Anleger nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe seinen Einzahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft nachkommt. In diesen Fällen kann die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft den säumigen Kommanditisten nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft ausschließen und die Anteile des Gesellschafters zurücknehmen. Ferner kann es zu einer Rücknahme von Anteilen in den Fällen kommen, in denen ein Gesellschafter aus wichtigem Grund, wie beispielsweise einem groben Verstoß gegen die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird. In solchen Fällen erfolgt die Berechnung des Rücknahmepreises entsprechend der Bestimmungen des § 16 des Gesellschaftsvertrages.

Sonstige vom Anleger im Zusammenhang mit der Beteiligung zu zahlende Kosten und Gebühren

Zusätzlich zum Zeichnungsbetrag (Kaufpreis) und dem Ausgabeaufschlag von 5 Prozent des Zeichnungsbetrages / Erwerbspreises für die Vermittlung der Beteiligung können im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Identitätsprüfung für den Anleger Kosten entstehen, sofern diese nicht durch den Vermittler selbst erfolgt. Darüber hinaus hat der Anleger im Falle einer gewünschten Direktbeteiligung anstelle einer Treuhandbeteiligung die Notarkosten im Zusammenhang mit der hierfür erforderlichen Handelsregistervollmacht sowie die Registergerichtskosten für die Eintragung seiner Person als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister zu tragen.

Ferner sind Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem Tag der Schließung des Fonds entstehen, der Gesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Anleger zu ersetzen. Ferner hat der Anleger sämtliche bei ihm anfallenden Porto- und Telekommunikationskosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligungsverwaltung ebenso wie etwaige auf seiner Ebene anfallenden Kosten des Geldverkehrs und Steuern zu tragen.

Sonstige vom Investmentvermögen im Zusammenhang mit der Beteiligung zu zahlende Kosten und Gebühren

Neben den vom Anleger unmittelbar zu tragenden sonstigen Kosten oder Gebühren werden dem Investmentvermögen die folgenden genannten sonstigen Kosten oder Gebühren unmittelbar belastet:

Kosten und Gebühren, die seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Investmentvermögen belastet werden

Neben dem seitens der Anleger der Kapitalverwaltungsgesellschaft geschuldeten Ausgabeaufschlag erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Vertrieb des Kommanditkapitals von der Fondsgesellschaft eine einmalige Provision von 5 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung ist gemäß den geltenden Bestimmungen von der Umsatzsteuer befreit und ist mit Fondsschließung fällig, nicht jedoch vor Rechnungsstellung an die Fondsgesellschaft.

Für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes inkl. der Erstellung des Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen sowie der Begleitung des Vertriebsanzeigeverfahrens erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine Pau-

schalvergütung in Höhe von 2.363.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer. Die Leistung gilt mit Gestattung des Verkaufsprospekts als vollständig erbracht.

Ungeachtet der vorgenannten Einzelbeträge darf die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten (wie den vorgenannten Kosten für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes) gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen in Summe einen Betrag von 25,00 Prozent des Ausgabepreises nicht übersteigen.

Für die laufende Verwaltung der Fondsgesellschaft (u. a. Portfolio und Risiko Management) erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 4,25 Prozent zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer der von den Mietern der Fondsgesellschaft geschuldeten Jahresnettokaltmiete, maximal jedoch 1,90 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage sowie in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft gemäß § 17 Absatz 7 des Gesellschaftsvertrages eine Vergütung für ihre Geschäftsführungstätigkeit in Höhe von 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Ferner erhält die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft gemäß § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages eine Haftungsvergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Verwaltungsvergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Ferner erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft zusätzlich zu den vorgenannten Vergütungen im Falle des Verkaufs eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1 Prozent des Verkaufspreises sowie für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,25 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Sämtliche vorgenannten Vergütungsobergrenzen verstehen sich einschließlich einer ggf. zum Tragen kommenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

Soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft eigene Aufwendungen belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

Kosten und Gebühren, die seitens der Verwahrstelle dem Investmentvermögen belastet werden

Die Verwahrstelle erhält für die Verwahrstellenaufgaben nach den §§ 81 ff. KAGB eine jährliche Vergütung in Höhe von 2,60 Basispunkten der Bruttoinvestitionssumme des Fonds, maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro p. a. Die Vergütung ist jeweils monatlich nachträglich zu zahlen. Die Verwahrstelle kann der Fondsgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

Gebührenobergrenze

Gemäß § 7 Ziffer 7.1 der Anlagebedingungen darf unabhängig von den vorbenannten Gebührensätzen die Summe aller laufenden Vergütungen, die die Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. an Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder an Gesellschafter der Fondsgesellschaft zahlt, jährlich insgesamt maximal 2,10 Prozent der nachstehenden Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt. Bei der vorbenannten Regelung der Anlagebedingungen wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, als Bemessungsgrundlage nicht den reinen Nettoinventarwert, sondern zusätzlich die an die Anleger geleisteten Auszahlungen zu vereinbaren. Hintergrund dieser Berechnungsmethodik ist der Umstand, dass das Investmentvermögen unterjährig ausschütten soll und somit ein um diese Ausschüttungen bereinigter Wert zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage herangezogen werden soll. Die Berechnungsmethodik dient daher nicht zuletzt zur Vermeidung von Fehlanreizen, die Veräußerung von Vermögensgegenständen bzw. die Ausschüttung der Erlöse zum Nachteil der Anlegerinteressen hinauszuzögern.

Sonstige Kosten zu Lasten des Investmentvermögens

Neben den vorgenannten Kosten gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Fondsgesellschaft:

- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB
- Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
- Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer

- Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Fondsgesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden
- Ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Koten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet

Da gemäß der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft für das Investmentvermögen keine Beteiligungen in Form von Anteilen oder Aktien an anderen Gesellschaften oder Investmentvermögen im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB erworben werden, werden neben den vorgenannten Vergütungen zur Verwaltung des Investmentvermögens keine weiteren Verwaltungsvergütungen für im Investmentvermögen gehaltene Anteile oder Aktien berechnet.

Angabe im Jahresbericht zur Gesamtkostenquote und zu Ausgabe- und Rücknahmeaufschlägen

Die dem Investmentvermögen in einem Geschäftsjahr auf Grundlage der vorgenannten Regelungen belasteten laufenden Verwaltungskosten werden im jeweiligen Jahresbericht offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentvermögens innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesen. Für das Geschäftsjahr 2023 wird mit einer Gesamtkostenquote von 0,64 Prozent kalkuliert. In diese Gesamtkostenquote werden die Kosten für die Verwaltung des Investmentvermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Kosten der Verwahrstelle sowie weitere Verwaltungskosten, die dem Investmentvermögen belastet wurden, einbezogen. Nicht in die Gesamtkostenquote einbezogen werden die Transaktionskosten, die bei dem Erwerb und der Veräußerung von Anlageobjekten entstehen. Diese Kosten, die dem Investmentvermögen belastet werden, werden separat im jeweiligen Jahresbericht ausgewiesen.

Rückvergütungen

Die seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft vereinnahmten und aus dem Investmentvermögen geleisteten Vergütungen für die Vermittlung der Beteiligungen werden von dieser zum Teil für die Vergütung der von ihr beauftragten Vertriebsgesellschaften verwendet. Eine laufende Bestandsvergütung wird hierbei seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht gezahlt. Ferner fließen der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu.

OBI
OBI
Brunner Backer
Ausgang

11. KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Dem ausländischen Anleger wird empfohlen, sich vor Erwerb der in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Kommanditbeteiligung mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und die steuerlichen Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu erörtern. Auch sollten Anleger, die ihre Beteiligung in einem steuerlichen Betriebsvermögen halten wollen, ihren Steuerberater konsultieren und sich über die steuerlichen Folgen der Beteiligung beraten lassen.

Gegenstand des Beteiligungsangebotes ist eine Beteiligung an einer Personengesellschaft, die Eigentümerin von drei Immobilien ist. Deren langfristige Wirtschaftlichkeit sollte die Grundlage dafür sein, eine Beteiligung einzugehen. Demgegenüber können die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung nur von untergeordneter Bedeutung sein und die aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen getroffene Entscheidung nur unterstützen. Die nachfolgenden Angaben basieren insbesondere auf den Steuergesetzen, den einschlägigen Erlassen und Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Ausführungen geben den gegenwärtigen Stand der Rechtsprechung wieder. Gesetzgebung, Auffassung der Finanzverwaltung sowie Rechtsprechung unterliegen fortlaufenden Änderungen, deren Auswirkungen auf das Beteiligungsangebot nicht vorherzusehen sind. Zur Berücksichtigung der steuerlichen Folgen einer Beteiligung auf die persönliche Situation des Anlegers wird die Konsultation des persönlichen Beraters empfohlen.

Laufende Besteuerung der Fondsgesellschaft

Nach dem Gesetz zur Reform der Investmentbesteuerung vom 19.07.2016, welches ab dem 01.01.2018 anzuwenden ist, fällt die Fondsgesellschaft nicht in den Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG). Da für die Fondsgesellschaft der Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes von vornherein nicht eröffnet ist, gelten infolgedessen die allgemeinen ertragsteuerlichen Regelungen. Zu den Risiken künftiger Änderungen der Besteuerung verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Steuerliche Rahmenbedingungen" und „Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen" auf den Seiten 19 f. im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung".

Die Fondsgesellschaft ist als Personengesellschaft (hier: Kommanditgesellschaft) nicht Steuersubjekt bei der Einkommensteuer, dies sind vielmehr die Anleger als direkt beteiligte Kommanditisten der Fondsgesellschaft (Direktkommanditisten) oder als mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Treugeberkommanditisten. Art und Höhe der Einkünfte werden jedoch auf Ebene der Fondsgesellschaft festgestellt und in einem zweiten Schritt den Anlegern zugerechnet. Die zugeteilten Einkünfte unterliegen beim Anleger der Besteuerung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz. Ebenso unterliegen dem persönlichen Einkommensteuersatz private Veräußerungsgeschäfte eines Anlegers (An- und Verkäufe der Beteiligung oder eines Grundstücks innerhalb von zehn Jahren). Den Verkauf seiner Beteiligung hat der Anleger jedoch im Rahmen seiner persönlichen Einkommensteuererklärung anzugeben. Anders ist dies bei den Einkünften aus Kapitalvermögen, bei denen die grundsätzlich definitive Abgeltungsteuer unmittelbar einbehalten wird.

Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) sowie Common Reporting Standard (CRS)

Die Bundesrepublik Deutschland und die Vereinigten Staaten von Amerika haben sich darauf verständigt, durch gegenseitigen Informationsaustausch über Finanzkonten (mit US-Bezug bzw. mit Bezug zu Deutschland) eine effektive Besteuerung sicherzustellen (FATCA-Abkommen: Foreign Account Tax Compliance Act). Durch das Abkommen verpflichten sich die beiden Vertragsparteien, die vereinbarten Daten von Finanzinstituten zu erheben und regelmäßig automatisch auszutauschen.

Zur Bekämpfung grenzüberschreitender Steuerhinterziehung sowie sonstiger Formen mangelnder Steuerdisziplin entwickelte auch die OECD einen Standard für den automatischen Austausch von Informationen über Finanzkonten (CRS – Common Reporting Standard). Am 29.10.2014 verpflichtete sich die Bundesrepublik Deutschland neben zahlreichen anderen Ländern (mittlerweile > 100) zur Umsetzung eines solchen Austausches von Informationen. Der Standard verpflichtet Finanzinstitute zur Meldung von Informationen über Finanzvermögen, welches für Steuerpflichtige aus am Informationsaustausch teilnehmenden Ländern und Gebieten verwaltet wird, an die deutsche Steuerverwaltung. Diese Informationen werden zwischen den Steuerverwaltungen der teilnehmenden Staaten ausgetauscht. Die deutsche Umsetzung der CRS erfolgte durch das Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) vom 21.12.2015.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat mit Schreiben vom 01.02.2017 (BStBl I 2017, 305) ausführlich zu Anwendungsfragen im Zusammenhang mit dem CRS und dem FATCA-Abkommen Stellung genommen.

Das FKAustG und FATCA verpflichten Finanzinstitute, wozu auch die Fondsgesellschaft als Investmentvermögen gehört, Meldepflichten für Konten von natürlichen Personen und Rechtsträgern (z. B. Kapital- und Personengesellschaften) zu erfüllen, sofern die Konten für meldepflichtige Personen oder Rechtsträger geführt werden.

Im Sinne des FATCA-Abkommens sind meldepflichtige Kontoinhaber spezifizierte Personen der Vereinigten Staaten und nicht US-amerikanische, passive Rechtsträger, die von einer oder mehreren spezifizierten Personen der Vereinigten Staaten beherrscht werden. Meldepflichtige Kontoinhaber i. S. d. FKAustG sind Personen meldepflichtiger Staaten und passive „Non-Financial Entities", die keine Finanzinstitute sind, mit einer oder mehreren beherrschenden Personen, die meldepflichtige Personen sind.

Somit liegt vereinfacht gesagt eine Meldepflicht vor, wenn der Kontoinhaber (Anleger) eine Person eines meldepflichtigen Staates im Sinne des CRS-Abkommens und im Falle von FATCA der Vereinigten Staaten ist. Die nach dem CRS teilnehmenden Staaten werden auf der Homepage des Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) veröffentlicht.

Folgende Informationen werden u. a. übermittelt:

- Name, Anschrift, Steueridentifikationsnummer sowie Geburtsdatum und -ort (bei natürlichen Personen) des meldepflichtigen Kontoinhabers
- Ansässigkeitsstaaten
- Kontonummer
- Name und (ggf.) Identifikationsnummer des meldenden Finanzinstituts
- Kontosaldo oder -wert
- Gesamtbruttobetrag, der an den Kontoinhaber gezahlt oder ihm gutgeschrieben wurde

Ziel des internationalen Informationsaustausches ist es, dass ein jedes Land sämtliche Informationen über die in diesem Land steuerpflichtigen Personen erhält.

Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft meldepflichtige Konten(-inhaber) identifiziert, wird sie die vorstehend benannten Daten an das BZSt innerhalb von sieben Monaten nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres übermitteln. Das BZSt wird diese Informationen regelmäßig bis zum 30.09. nach Ablauf des Kalenderjahres an die zuständige Behörde im anderen Staat übermitteln.

Einkunftsart

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne von § 21 Einkommensteuergesetz (EStG), wenn er seinen Gesellschaftsanteil im Privatvermögen hält. Die Fondsgesellschaft befasst sich ausschließlich mit vermögensverwaltender Tätigkeit. Eventuell werden in geringem Umfang auch Zinserträge aus der Anlage der vorhandenen Liquidität erzielt.

Die Anleger beteiligen sich entweder als Direktkommanditisten oder über die Treuhandkommanditistin an der Kommanditgesellschaft, deren einzige persönlich haftende Gesellschafterin eine Kapitalgesellschaft ist, nämlich die Hahn Dritte Beteiligungs GmbH. Die Fondsgesellschaft erzielt keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb und ist auch nicht gewerblich geprägt, weil mit der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ein Kommanditist allein geschäftsführungsbefugt ist (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG). Damit ist eine gewerbliche Prägung ausgeschlossen (EStR 15.8 Abs. 6).

Für den Fall, dass der Anleger die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, wandeln sich die aus der vermögensverwaltenden Fondsgesellschaft zuzurechnenden Einkünfte auf Ebene des betrieblich beteiligten Anlegers in gewerbliche Einkünfte i. S. v. § 15 EStG um. Im Folgenden soll jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Beteiligungen im Privatvermögen der Anleger befinden. Für den Fall einer Umqualifizierung der Einkünfte aufgrund des Vorliegens eines gewerblichen Grundstückshandels wird auf die Ausführungen unter „Beendigung der Anlage" verwiesen.

Überschusserzielungsabsicht

Positive wie negative Einkünfte werden steuerlich nur dann nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes berücksichtigt, soweit eine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt. Es muss die Absicht bestehen, insgesamt steuerliche Überschüsse in der Totalperiode zu erzielen, und zwar sowohl auf der Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf der Ebene des Anlegers. Andernfalls liegt Liebhaberei vor mit der Folge, dass weder Verluste noch Gewinne zugerechnet werden; in einem solchen Fall besteht die Möglichkeit, dass die Finanzverwaltung ab dem Zeitpunkt, ab dem Gewinne entstehen, zu dem Ergebnis kommt, dass nunmehr eine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt. Dies könnte zur Folge haben, dass anfängliche steuerliche Verluste nicht berücksichtigt werden, während später steuerliche Gewinne der Einkommensteuer unterworfen würden. Bei Grundstücksverwaltungsgesellschaften mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung spricht grundsätzlich der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht. Im Einzelfall ist jedoch auch bei langfristiger Vermietung von Gewerbeobjekten die Einkunftserzielungsabsicht konkret festzustellen. Die objektive Beweislast (Feststellungslast) für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht trifft den Anleger als Steuerpflichtigen. Anhaltspunkte, die gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechen, können vorliegen, wenn der Anleger sich bereits vor Erreichen eines steuerlichen Totalüberschusses im Jahr 2023 von seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft trennen oder die Fondsgesellschaft ihre Immobilien veräußern möchte. Insbesondere wenn entsprechende Verkaufsoptionen bestehen, wird die Einkunftserzielungsabsicht verneint (BFH vom 05.09.2000; BStBl II 2000, S.676).

Im vorliegenden Angebot beabsichtigt die Fondsgesellschaft, in langfristig vermietete Immobilien zu investieren; es werden keine Anteilsrückkaufangebote gemacht und eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Anleger ist grundsätzlich nicht möglich. Auf der Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung dieses Verkaufsprospektes wird bei planmäßigem Verlauf bereits im Geschäftsjahr 2023 ein steuerlicher Totalüberschuss (ohne Berücksichtigung einer eventuellen persönlichen Anteilsfinanzierung der Anleger) erreicht. Auf Ebene des einzelnen Anlegers ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung um die Sonderwerbungskosten (z. B. Finanzierungskosten einer Refinanzierung des Eigenkapitals) zu erweitern. Dies kann dazu führen, dass der steuerliche Totalüberschuss erst später erreicht wird. Wegen etwaiger steuerlicher Risiken wird dem einzelnen Anleger sowohl bei der Anteilsfinanzierung als auch bei einer etwaigen Anteilsveräußerung oder Schenkung die vorherige Einschaltung seines persönlichen Steuerberaters empfohlen.

Nach dem BMF-Schreiben vom 08.10.2004 (BStBl 2004 I, 933) soll der Zeitraum für die Prüfung, ob Überschusserzielungsabsicht vorliegt oder nicht, 30 Jahre betragen. Da der steuerliche Totalüberschuss bei der Fondsgesellschaft bereits im Geschäftsjahr 2023 erreicht wird, ergeben sich keine Konsequenzen für die angebotene Beteiligung. Wird eine Beteiligung geschenkt, erfolgt nach Auffassung der Finanzverwaltung eine Zusammenrechnung der Haltezeiten von Schenker und Beschenktem nur dann, wenn die Teilentgelt darstellenden Finanzierungen der Fondsgesellschaft und des Eigenkapitals des Anlegers getilgt und nicht vom Beschenkten übernommen werden. Diese Voraussetzungen werden während der planmäßigen, gesellschaftsvertraglich vorgesehenen Laufzeit der Fondsgesellschaft (bis zum 31.12.2037) nicht erfüllt, da die Gesellschaft ihre Fremdfinanzierung während der Bewirtschaftungsphase nicht vollständig zurückführt. Somit führt die Schenkung eines Kommanditanteils nach Auffassung der Finanzverwaltung zu einem Teilentgelt mit der Folge, dass in Höhe des Teilentgeltes ein Veräußerungsgeschäft angenommen wird, welches zu einem gewerblichen Grundstückshandel oder zu einem privaten Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG führen kann. Das Finanzgericht Köln teilt diese Auffassung der Finanzverwaltung nicht und hat geurteilt, dass die Anteilsschenkung einer Anteilsveräußerung nicht gleichzustellen ist. Die Revision wurde zugelassen und eingelegt. Sie ist beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen IX-R-22/19 anhängig.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine Schenkung vor dem Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses dazu führen kann, dass, weil bis dahin nach der Prognoserechnung noch kein Totalüberschuss erwirtschaftet wurde, den zu Beginn der Beteiligung zugewiesenen steuerlichen Verlusten Anerkennung versagt werden kann. Die Konsultation des persönlichen Steuerberaters wird ausdrücklich empfohlen.

Einkunftsermittlung

Die Fondsgesellschaft ermittelt ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung jeweils nach den §§ 8, 9 EStG (Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten). Dementsprechend sind für steuerliche Zwecke alle Einnahmen und alle Ausgaben der Fondsgesellschaften gesondert für jedes Kalenderjahr zu ermitteln. Alle Einnahmen (vornehmlich Miete) sind steuerlich im Zeitpunkt des Zuflusses zu berücksichtigen. Die der Fondsgesellschaft entstehenden Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten während der Vermietungsphase stellen steuerlich abzugsfähige Werbungskosten dar. Auch etwaige vom Gesellschafter getragene Sonderwerbungskosten (z. B. Zinsen aus der individuellen Finanzierung des zu erbringenden Eigenkapitals / Kaufpreises) sind im Rahmen der Steuererklärung der Fondsgesellschaft anzusetzen und steuerlich abzugsfähig, sofern die Aufwendungen nach der finanzgerichtlichen Rechtsprechung nicht der privaten Vermögensebene zuzurechnen sind. Der privaten Vermögensebene zuzurechnen sind z. B. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung, Auseinandersetzung oder Bewertung des Vermögens. Für die Ermittlung der Abschreibungen wurde der Gesamtaufwand der Fondsgesellschaft in Anschaffungskosten für Grund und Boden, Aufbauten und Außenanlagen – im Wesentlichen nach Erfahrungswerten – aufgeteilt. Anschaffungskosten für Gebäude und Außenanlagen wurden dabei folgenden Abschreibungssätzen unterworfen:

Grundlage der AfA-Berechnung (Prognose)

	AfA-Satz in % p. a.	Wertansatz in Euro
Gebäude	2,00	37.144.933
Außenanlagen	6,67	1.352.911

Da die Aufteilung aller Kosten auf den nicht abschreibungsfähigen Grund und Boden, auf die abschreibungsfähigen Gebäude und die sonstigen abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter, wie z. B. Stellplätze und Außenanlagen, geschätzt wurden, bleibt die endgültige Aufteilung der steuerlichen Betriebsprüfung vorbehalten. Hierdurch können sich Änderungen der Abschreibungsbemessungsgrundlage und Ergebnisabweichungen gegenüber der in diesem Verkaufsprospekt abgebildeten „Steuerlichen Betrachtung" der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergeben.

Der Verkaufsprospekt berücksichtigt § 6 e EStG, wonach sogenannte Fondsetablierungskosten zu den Anschaffungskosten der vom Fonds erworbenen Wirtschaftsgüter zählen und damit nicht sofort in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig sind. Zu den Fondsetablierungskosten zählen u. a. die Konzeptionskosten, die Gebühren für die Beteiligungsvermittlung und wohl auch die an die Bank zu zahlenden Bearbeitungsgebühren (Strukturierungsprovision).

Etwaige Zinseinnahmen aus Liquiditätsanlagen der Fondsgesellschaft unterliegen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25,0 Prozent zzgl. des Solidaritätszuschlags. Diese Abgaben sind von den Kreditinstituten direkt an das Finanzamt abzuführen und stehen der Fondsgesellschaft nicht zur Verfügung. Sie mindern daher die Ausschüttungsmöglichkeit der Gesellschaften. Aufwendungen, die im Zusammenhang mit den der Abgeltungsteuer unterliegenden Zinserträgen stehen, können nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus keine Zinseinnahmen. Grundsätzlich ist die Steuerbelastung der Einkünfte aus Kapitalvermögen durch die Abgeltungsteuer endgültig; der einzelne Steuerpflichtige hat jedoch die Möglichkeit, hinsichtlich der auf ihn entfallenden Kapitalerträge, die der Abgeltungsteuer unterlegen haben, einen Antrag auf Versteuerung nach den persönlichen steu-

erlichen Verhältnissen zu stellen (§ 32 d Abs. 4 und 6 EStG). In diesem Fall wird der Gesamtbetrag der Kapitaleinkünfte (also einschließlich der einbehaltenen Abgeltungsteuer) der persönlichen Steuerlast unterworfen, wobei die einbehaltene Abgeltungsteuer wie eine Steuervorauszahlung angerechnet wird. Ein solcher Antrag kann sinnvoll sein, wenn die persönliche Steuerlast unterhalb des Satzes der Abgeltungsteuer liegt. Im Einzelfall wird die Einschaltung des persönlichen Steuerberaters empfohlen.

§ 15 a EStG, Verlustverrechnung nach § 10 d EStG

Nach § 15 a EStG dürfen steuerliche Verluste eines Kommanditisten nur insoweit mit anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, als dieser die Verluste auch wirtschaftlich trägt. Ein zurechenbarer Verlustanteil eines Anlegers kann dann nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden, wenn durch den Verlust ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Derartige Verlustanteile sind nur mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar, die der Gesellschafter aus seiner Beteiligung erzielt. Die Vorschrift des § 15 a EStG gilt gemäß § 21 Abs. 1 S. 2 EStG auch für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Für die Fondsgesellschaft ist § 15 a EStG grundsätzlich zu beachten. Nach der Wirtschaftlichkeitsprognose dieses Verkaufsprospektes entstehen für die Fondsgesellschaft bei planmäßigem Verlauf keine Verluste im Sinne des § 15 a EStG. Nur bei erheblichen Abweichungen von der Wirtschaftlichkeitsprognose können die Verlustverrechnungsbeschränkungen des § 15 a EStG Anwendung finden.

Grundsätzlich können innerhalb eines Kalenderjahres positive Einkünfte uneingeschränkt mit anderen negativen Einkünften verrechnet werden. Dies gilt auch für die prognostizierte Verlustzuweisung des Jahres 2022. Sofern die Verluste nicht vollständig ausgeglichen werden können, ist ein Verlustrücktrag in den vorherigen Veranlagungszeitraum auf 1 Mio. Euro (bzw. 2 Mio. Euro bei Ehegatten) beschränkt. Auf Antrag kann auf den Verlustrücktrag zugunsten eines Verlustvortrages verzichtet werden. In Vorjahren nicht ausgeglichene Verluste können in den folgenden Jahren bis zu einem Betrag von 1 Mio. Euro unbeschränkt mit positiven Einkünften verrechnet werden. Darüber hinaus ist eine Verlustverrechnung bis zu 60 Prozent des 1 Mio. Euro übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte vorzunehmen. Bei zusammen veranlagten Ehegatten verdoppelt sich der Betrag von 1 Mio. Euro auf 2 Mio. Euro. Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften (z. B. bei Veräußerung eines Fondsanteils oder der Veräußerung von Immobilien) können nicht mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten ausgeglichen werden. Sie können nur nach § 10 d EStG zurück- bzw. vorgetragen werden und mindern steuerpflichtige Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften nach § 23 EStG aus anderen Veranlagungszeiträumen.

§ 15 b EStG

Nach § 15 b EStG dürfen Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen oder nach § 10 d EStG abgezogen werden. Sie werden lediglich vorgetragen und mit späteren positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle verrechnet. Nach dem Gesetz liegt ein Steuerstundungsmodell vor, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Die Anwendung des § 15 b EStG unterbleibt nur, wenn die Summe der prognostizierten Verluste in der Anfangsphase (nicht notwendigerweise nur des Erstjahres) weniger als 10 Prozent des gezeichneten, und nach dem Konzept auch aufzubringenden, Kapitals unterschreitet. Diese Regelung gilt nach § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Nach dem BMF-Schreiben vom 17.07.2007 ((BStBl I 2007, S. 542)) zu § 15 b EStG ist das sogenannte gezeichnete Eigenkapital, welches die Summe am Gesellschaftskapital darstellt, auch das aufzubringende Kapital. Wird ein Teil des aufzubringenden Kapitals modellhaft fremdfinanziert, ist das maßgebende Kapital nach Auffassung der Finanzverwaltung um die Fremdfinanzierung zu kürzen. Das vorliegende Beteiligungsangebot sieht keine (modellhafte) Refinanzierung des aufzubringenden Kapitals vor. Anlegern, die eine individuelle Refinanzierung beabsichtigen, wird die Einschaltung des persönlichen Steuerberaters empfohlen. Bereits ab dem Geschäftsjahr 2023 wird nach der Prognoserechnung ein steuerlicher Totalüberschuss erreicht, für das Jahr 2022 wird eine Verlustzuweisung i.H.v. 0,53 Prozent prognostiziert, ab dem Jahr 2023 werden ausschließlich positive steuerliche Ergebnisse erwartet. Daher kommt § 15 b EStG nicht zur Anwendung.

Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht für die Erträge der Fondsgesellschaft entsteht daher nicht. Soweit für einzelne Anleger ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen für diese Anleger in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, die für die Anleger auf ihrer Ebene Gewerbesteuerpflicht auslösen.

Ergebnisverteilung

Die Ergebnisverteilung erfolgt im Verhältnis der Beteiligung am Festkapital der Fondsgesellschaft, soweit und solange im Verlaufe des jeweiligen Veranlagungszeitraumes die Beteiligung bestanden hat.

Ausschüttung

Ausschüttungen der Fondsgesellschaft an die Anleger stellen keine steuerlich relevanten Einkünfte dar. Sie werden steuerlich als Entnahmen qualifiziert und die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug. Eine Versteuerung hat jedoch nach Maßgabe des § 15 a Abs. 3 EStG zu erfolgen, wenn durch Entnahmen ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht (Einlagenminderung) und Verluste in den vorangegangenen zehn Jahren ausgleichsfähig waren. Dieser Fall wird nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung dieses Verkaufsprospektes bei planmäßigem Verlauf der Anlage nicht eintreten.

Umsatzsteuer

Die Umsätze der Fondsgesellschaft aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind nach § 4 Nr. 12 a UStG grundsätzlich steuerfrei. Von der Steuerbefreiung eingeschlossen sind nach Auffassung der Finanzverwaltung grundsätzlich auch unselbstständige Nebenleistungen (UStAE 4.12.1). Auf die Steuerbefreiung wird in abgeschlossenen Mietverträgen gemäß § 9 Abs. 2 UStG verzichtet, da die Vermietung der Immobilien insoweit an Mieter erfolgt, die den Grundbesitz ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Diese Vermietungsumsätze werden somit der Umsatzsteuer unterworfen. Dementsprechend ist die der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellte Umsatzsteuer, die auf diese Mietflächen entfällt, als Vorsteuer abzugsfähig und stellt daher insoweit keine wirtschaftliche Belastung für die Fondsgesellschaft dar. Der Investitionsplan und die Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigen diesen Umstand.

Vorsteuern aus den im Investitionsplan der Fondsgesellschaft enthaltenen Gebühren können insoweit vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen sein, als dass Leistungen erbracht werden, die im Interesse der Anleger erfolgen. Etwaige Zinserträge unterliegen nicht der Umsatzsteuer. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für bezogene Leistungen im Zusammenhang mit diesen Umsätzen sind daher vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Der Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft ist gemäß § 4 Nr. 8 f UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Grundsteuer

Schuldner der Grundsteuer ist die Fondsgesellschaft. Die Höhe der Grundsteuer wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Erfahrungswerten geschätzt bzw. auf Grundlage der bisher gezahlten Grundsteuer abgeleitet. Die tatsächliche Grundsteuerbelastung kann jedoch höher oder geringer – als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen – sein. Maßgeblich für die Ermittlung des Grundsteuermessbetrages ist derzeit noch der festgestellte Einheitswert des Grundbesitzes.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 die derzeitige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die verfassungswidrigen Vorschriften dürfen nach der Entscheidung noch längstens bis zum 31. Dezember 2024 angewendet werden. Diese Frist hat der Gesetzgeber ausgeschöpft. Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach den neuen Regeln erhoben werden. Die Grundsteuer wird anstelle der bisherigen Einheitswerte künftig anhand der sogenannter Grundsteuerwerte erhoben. Nach dem Bundesmodell, welches in Nordrhein-Westfalen und somit für die Objekte in Herzogenrath und Hückelhoven Anwendung findet, werden die bebauten Grundstücke nach dem sogenannten Sachwertverfahren bewertet. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem separat ermittelten Gebäudesachwert. Das neue Gesetz enthält eine Länderöffnungsklausel, wonach Länder von der Bundesregelung abweichende Regelungen zur Bewertung des Grundbesitzes treffen dürfen. Bayern hat von dieser Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und wendet ein reines Flächenmodell an. Der Wert des Grundstücks und der Gebäude spielen keine Rolle. Einheitlich werden für Grundstücke 0,04 Euro pro m² angesetzt und für Gebäude grundsätzlich 0,50 Euro pro m². Auf den so jeweils ermittelten Grundsteuerwert wird eine gesetzlich normierte Steuermesszahl angewendet, um den sogenannten Grundsteuermessbetrag zu erhalten. Die Festsetzung der Grundsteuer ergibt sich durch die Erhöhung eines kommunal festzulegenden Hebesatzes. Ob und in welchem Umfang durch das Grundsteuerreformgesetz höhere Grundsteuern entstehen, kann derzeit nicht bestimmt werden. Da die Grundsteuer gemäß der geschlossenen Mietverträge nicht zu den umlagefähigen Nebenkosten gehört, würde eine Erhöhung der Grundsteuern insoweit zu einer nachteiligen Veränderung des Bewirtschaftungsergebnisses der Fondsgesellschaft führen.

Grunderwerbsteuer

Nach § 1 Abs. 2a GrEStG wird ohne Erwerbsvorgang eine grunderwerbsteuerbare Grundstücksübertragung angenommen, wenn zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört und sich innerhalb von 10 Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar in der Weise ändert, dass mindestens 90 Prozent der Anteile am Vermögen der Gesellschaft übergehen. Zusätzlich ist zu beachten, dass auch bei unmittelbarer oder mittelbarer Vereinigung von Anteilen von mind. 90 Prozent in einer Hand Grunderwerbsteuer ausgelöst wird (§ 1 Abs. 3 GrEStG). Zudem wird Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn ein Rechtsträger mittelbar und / oder unmittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung von mind. 90 Prozent an der Gesellschaft innehat (§ 1 Abs. 3a GrEStG). Da nach der vorgesehenen Konzeption weniger als 90 Prozent der Gesellschaftsanteile an der Fondsgesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen und diese Grenze auch nicht unter Berücksichtigung der mittelbaren Anteilswechsel der letzten 10 Jahre erreicht wird, ist der Tatbestand des § 1 Abs. 2a GrEStG bei planmäßiger Abwicklung nicht erfüllt. Zudem werden die Anteile nicht in einer Hand vereinigt, auch liegt keine wirtschaftliche Beteiligung eines Gesellschafters von mind. 90 Prozent vor. Die Tatbestände der §§ 1 Abs. 3, 1 Abs. 3a GrEStG werden nicht erfüllt.

Der Erwerb von Gesellschaftsanteilen von Todes wegen bleibt bei der Ermittlung der 90-Prozent-Grenze des § 1 Abs. 2a GrEStG außer Betracht (§ 1 Abs. 2a Satz 6 GrEStG). Die schenkungsweise Übertragung von Gesellschaftsanteilen wird hingegen bei der Ermittlung der 90-Prozent-Grenze berücksichtigt.

Verfahrensfragen

Die Einkünfte aus der Fondsgesellschaft werden für alle Anleger (Gesellschafter und Treugeber) einheitlich und gesondert durch das Betriebsstättenfinanzamt der Fondsgesellschaft festgestellt (§ 180 Abs. 1 Nr. 2 a AO).

Damit etwaige Sonderwerbungskosten (siehe den Abschnitt „Einkunftsermittlung") steuerlich berücksichtigt werden, müssen sie zwingend im Rahmen des Feststellungsverfahrens der Gesellschaft geltend gemacht werden. Dies erfordert die Übermittlung der Daten durch den einzelnen Anleger an die Fondsgesellschaft.

Treuhandbeteiligung

Im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebotes wurden die Grundsätze des Treuhanderlasses (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, BStBl 1994 I, S. 604), in dem die Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung von Treuhandverhältnissen geregelt ist, nach bestem Wissen berücksichtigt.

Steuerliches Ergebnis, Steuersatz

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen unterstellen eine Konstanz der derzeitigen Steuergesetze. Dabei wurde nicht der Spitzensteuersatz der Einkommensteuer nach § 32 a EStG in Form der sogenannten Reichensteuer von 45 Prozent (gilt ab einem zu versteuernden Einkommen von 277.826 Euro, Ehegatten 555.652 Euro) zugrunde gelegt, sondern der darunterliegende Spitzensteuersatz von 42 Prozent.

Der Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent wurde unverändert für den gesamten Prognosezeitraum berücksichtigt. Etwaige anfallende Kirchensteuern, die je nach Bundesland zwischen 8 Prozent oder 9 Prozent der Einkommensteuer betragen, wurden nicht mit in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen. Nach dem „Gesetz zur Rückführung des Solidaritätszuschlags 1995" werden ab dem Jahr 2021 untere und mittlere Einkommen beim Solidaritätszuschlag schrittweise entlastet werden. Bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 61.717 Euro wird kein Solidaritätszuschlag mehr erhoben, die Milderungszone gilt bis zu einer zu versteuernden Einkommensgrenze von 96.409 Euro. Für Verheiratete verdoppeln sich diese Beträge.

Beendigung der Anlage

Veräußerungsgewinne, die aus dem Verkauf von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien resultieren, sind steuerfrei, sofern zwischen Anschaffungs- und Veräußerungsgeschäft mehr als zehn Jahre liegen. Diese Regelung gilt nach § 23 Abs. 1 S. 4 EStG auch für eine Veräußerung der hier angebotenen Beteiligung. Gewinn im Sinne des § 23 Abs. 3 EStG bei einer Veräußerung innerhalb von zehn Jahren ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem auf die Immobilien entfallenden Veräußerungspreis einerseits und dem Buchwert der Immobilien andererseits. Ein eventueller Veräußerungsverlust kann nur bis zur Höhe eines Veräußerungsgewinns, den der Anleger im gleichen Kalenderjahr aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt hat, ausgeglichen werden. Ein Verlustrücktrag bzw. ein Verlustvortrag ist nach Maßgabe des § 10 d EStG möglich, er beschränkt sich jedoch auf den Ausgleich mit Einkünften aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften.

Die Besteuerung von Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften war in der Vergangenheit des öfteren Gegenstand von Entwürfen von Steueränderungsgesetzen, ohne dass diese aber umgesetzt wurden. Auf die Beibehaltung der derzeitigen Regelung kann daher nicht vertraut werden.

Befindet sich eine Beteiligung in einem Betriebsvermögen, unterliegen Veräußerungsgewinne stets der Steuerpflicht. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes wird die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung die Ausnutzung substanzieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung von Grundbesitz im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten entscheidend in den Vordergrund tritt. Die entsprechende Prüfung hat sowohl auf der Gesellschaftsebene wie auch auf Gesellschafter- / Treugeberebene zu erfolgen. Voraussetzung für eine gewerbliche Tätigkeit ist in aller Regel, dass innerhalb eines Betrachtungszeitraumes von fünf Jahren (in Ausnahmefällen von zehn Jahren) mindestens vier Objekte oder denen gleichgestellte Grundstücksbeteiligungen veräußert werden. Nach dem wirtschaftlichen Konzept der Fondsgesellschaft ist eine Veräußerung der Immobilien vor dem Jahr 2037 nicht vorgesehen. Die Fondsgesellschaft wird nicht gewerblich tätig. Die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft wird der Veräußerung von Grundstücken gleichgestellt, wenn der Gesellschafter zu mehr als 10 Prozent beteiligt ist oder wenn die Beteiligung bzw. die anteiligen Immobilien einen Wert von mehr als 250.000 Euro haben (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, Az. IV A 6 – S 2240 – 46 / 04). Wird eine Grundstücksbeteiligung veräußert, zählt jedes Grundstück im Gesellschaftsvermögen bei der Prüfung der sogenannten Drei-Objekt-Grenze als einzelnes Objekt. Denn unter Objekt ist nach der BFH-Rechtsprechung jedes einzelne Immobilienobjekt zu verstehen, das selbstständig veräußert und genutzt werden kann. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze verfügt die Fondsgesellschaft über mehr als drei Objekte. Da sich der Anleger über die Fondsgesellschaft mittelbar an den Immobilien / Objekten der Fondsgesellschaft im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung beteiligt, führt die Veräußerung seines Anteils an der Fondsgesellschaft innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb der Beteiligung zu einem gewerblichen Grundstückshandel, da die Drei-Objekt-Grenze überschritten wird. Sind bei dem veräußernden Gesellschafter noch weitere Objekte in engem zeitlichen Zusammenhang mit deren Errichtung / Erwerb und der Veräußerung zu berücksichtigen, können auch diese weiteren Objekte auf seiner Ebene dem gewerblichen Grundstückshandel zugerechnet werden. Der Gewinn aus dem gewerblichen Grundstückshandel ist dann unter Einbeziehung aller Objekte grundsätzlich durch Betriebsvermögensvergleich zu ermitteln. Die Grundstücke stellen Umlaufvermögen dar mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden können. Der Gewinn aus dem gewerblichen Grundstückshandel unterliegt der Gewerbesteuer und der Einkommensteuer. Diese Rechtsfolgen gelten auch, wenn die Beteiligung in den vorgenannten Zeiträumen im Wege der Schenkung übertragen werden, da die Finanzverwaltung eine Teilentgeltlichkeit unterstellt.

Werden Grundstücke bzw. Grundstücksbeteiligungen jedoch mehr als zehn Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehalten, können diese ohne Anrechnung auf die sogenannte Drei-Objekt-Grenze veräußert werden. Hier wird Grundvermögen ausschließlich zur langfristigen Vermietung genutzt.

Die von Rechtsprechung und Finanzverwaltung entwickelten Kriterien zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel sind nicht zweifelsfrei. Auch wenn die zuvor dargestellte Drei-Objekt-Grenze nicht überschritten wird, kann unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall von der Finanzverwaltung eine gewerbliche Tätigkeit unterstellt werden. Zudem kann sich bei einer vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung die Frage der Einkunftserzielungsabsicht stellen (vergleiche die vorherigen Ausführungen hierzu). Bei einem geplanten Verkauf oder Schenkung der Beteiligungen wird daher empfohlen, den Rat des persönlichen Steuerberaters einzuholen.

Vermögensteuer

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die Vermögensteuer im Jahr 1995 teilweise als verfassungswidrig beurteilt hat, wird sie seit dem Jahr 1997 nicht mehr erhoben. In der politischen Diskussion wird immer wieder über eine Wiedereinführung der Vermögensteuer debattiert. Es kann daher nicht darauf vertraut werden, dass auch zukünftig keine Vermögensteuer erhoben wird.

Erbschaft- / Schenkungsteuer

Steuerpflichtige Erwerbe

Der unentgeltliche Übergang der Beteiligung, sei es im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (Erbfall), sei es durch Einzelrechtsübertragung (Schenkung), ist steuerpflichtig. Die Bewertung des steuerpflichtigen Erwerbs richtet sich nach den allgemeinen Bewertungsvorschriften (§ 12 Abs. 1 ErbStG). Der Erwerb einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gilt als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter (§ 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG).

Dies hat bei der Schenkung zur Folge, dass die unentgeltliche Übertragung von Beteiligungen mit belastetem Grundbesitz als Schenkung unter Leistungsauflage (gemischte Schenkung) zu qualifizieren ist, denn der Beschenkte übernimmt auch die anteiligen Schulden des Schenkers. Der unentgeltliche Teil der gemischten Schenkung löst Schenkungsteuer aus, während der entgeltliche Teil die Besteuerung eines privaten Veräußerungsgeschäftes im Sinne des § 23 EStG oder einen gewerblichen Grundstückshandel auslösen kann, wenn die Schenkung innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung erfolgt (vgl. hierzu auch die obigen Ausführungen). Geht die Beteiligung dagegen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, also im Erbfall über, kommt eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil nicht in Betracht. Es handelt sich immer um eine vollunentgeltliche Übertragung.

Bewertung

Die Grundbesitzbewertung richtet sich nach der Art und Nutzung des Grundstücks. Nach § 182 BewG ergeben sich die folgenden Bewertungsverfahren: Vergleichswert-, Ertragswert- sowie Sachwertverfahren.

Geschäftsgrundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, sind nach dem Ertragswertverfahren (§ 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG) zu bewerten, da hier der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertermittlung entscheidend ist. Der Ertragswert des bebauten Geschäftsgrundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert, der gemäß § 179 BewG aus dem Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet wird, sowie dem Gebäudeertragswert. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes (§ 185 BewG) wird der Gebäudereinertrag, also die Mietentgelte abzüglich der Bewirtschaftungskosten und einer Verzinsung des Bodenwertes jeweils für die nächsten zwölf Monate, mit einem variablen Vervielfältiger kapitalisiert. Für die Höhe des Vervielfältigers sind der Liegenschaftszinssatz sowie die Restnutzungsdauer des Gebäudes maßgebend. Der Liegenschaftszinssatz (§ 188 BewG) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert des Grundstücks marktüblich verzinst wird. Bewirtschaftungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und als Liegenschaftszinssatz ist der von den Gutachterausschüssen ermittelte örtliche Liegenschaftszinssatz zu verwenden.

Die für die Grundstücke der Fondsgesellschaft zuständigen Gutachterausschüsse verfügen derzeit über keine Erfahrungssätze für die Bewirtschaftungskosten und auch über keinen für die Grundstücke anzuwendenden Liegenschaftszinssätze, weshalb den auf den Seiten 80 f. dargestellten Wertansätzen der gesetzliche Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,5 Prozent und die gesetzlich pauschalierten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt wurden.

Sollten in Zukunft von den Gutachterausschüssen Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze ermittelt werden, so sind diese vorrangig vor den gesetzlich normierten Wertansätzen anzusetzen. Dies kann dazu führen, dass sich die auf den Seiten 80 f. dargestellten Wertansätze nennenswert erhöhen.

Die Ermittlung der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Werte für das Grundvermögen ist in Kapitel 9 in der Tabelle „Wirtschaftliches Ergebnis, Fremdkapitalentwicklung und mögliche Wertentwicklung" unter Punkt D) dargestellt.

Berechnung der Erbschaft- / Schenkungsteuer

Bei der Berechnung der Erbschaft- / Schenkungsteuer sind sämtliche Erwerbe von Todes wegen bzw. Schenkungen, die der Anleger vom Erblasser bzw. Schenker innerhalb von zehn Jahren erhalten hat, zu berücksichtigen. Der steuerpflichtige Erwerb ist grundsätzlich bis in Höhe der nachfolgenden Freibeträge steuerfrei:

Freibeträge

Steuerklasse	Verwandtschaftsgrad	Euro
I.	Ehegatten und Lebenspartner	500.000
	Kinder, Stiefkinder und Kinder verstorbener Kinder	400.000
	Enkel	200.000
	Eltern und Großeltern bei Erbschaften	100.000
II.	Eltern und Großeltern bei Schenkungen, Geschwister, Nichten und Neffen, Stiefeltern, Schwiegereltern, -kinder und geschiedene Ehegatten	20.000
III.	Alle übrigen Bedachten	20.000

Die Erbschaftsteuer auf den nach Berücksichtigung der Freibeträge verbleibenden Wert des steuerpflichtigen Erwerbs wird nach den nachfolgenden Steuersätzen erhoben:

Steuersätze

	Prozentsatz in der Steuerklasse		
Euro	I.	II.	III.
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
über 26.000.000	30	43	50

Wie den vorstehenden Tabellen zu entnehmen ist, ist die Ermittlung der Erbschaft- / Schenkungsteuer wesentlich abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers. Es wird daher empfohlen, sich bei der Ermittlung der Erbschaft- / Schenkungsteuer den Rat des persönlichen Steuerberaters einzuholen. Dies gilt ebenso, falls der Schenker / Erblasser die Kommanditbeteiligung ins Ausland überträgt oder er im Ausland steuerliche Anknüpfungspunkte unterhält.

12. WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

	Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	Hahn Dritte Beteiligungs GmbH
Funktion	Fondsgesellschaft	Komplementärin der Fondsgesellschaft
Sitz	Bergisch Gladbach	Bergisch Gladbach
Geschäftsanschrift	Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach	Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach
Amtsgericht	Köln	Köln
Handelsregister	HRA 35712	HRB 103698
Tag der ersten Eintragung / Gründung	14.09.2021	18.11.2020
Kapital	33.000 Euro (Hafteinlage)	25.000 Euro (Stammkapital)
Geschäftsführung / Vorstand	Hahn Dritte Beteiligungs GmbH	Herr Martin Schmidt, Herr Marcel Schendekehl
Aufsichtsrat	N. N.	N. N.
Anmerkungen	Die Geschäftsführung obliegt gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages nicht der Hahn Dritte Beteiligungs GmbH als Komplementärin, sondern der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin	

*** Hauptfunktionen der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

Herr Marcel Schendekehl ist zugleich Geschäftsführer bei den folgend genannten Fonds-, Beteiligungs- und Komplementärgesellschaften der Hahn Gruppe, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach: der Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH, der HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, der Hahn Erste Beteiligungs GmbH, der Hahn Zweite Beteiligungs GmbH, der Hahn Dritte Beteiligungs GmbH und übt weitere Geschäftsführungsmandate außerhalb der Hahn Gruppe bei der Cologne Fonds Management GmbH und der COLONIA CareConcept 1 Verwaltungs-GmbH, jeweils mit Sitz in Köln, aus.

Herr Jörg Thomsen ist zugleich Geschäftsführer bei den folgend genannten Fonds-, Beteiligungs- und Komplementärgesellschaften der Hahn Gruppe, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach: der Hahn PRIMUS Beteiligungs GmbH, der Hahn VZWL Beteiligungs GmbH, der HAHN Retail GmbH, der HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, der Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH und der Hahn GRF II Beteiligungs GmbH.

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH*	Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	HAHN Beteiligungsholding GmbH	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft, geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft und Vermittlerin der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, Fondskonzeption	Kommanditistin der Fondsgesellschaft, Treuhänderin für die Anleger	Mittelbarer Gesellschafter, Verkäufer der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft	Verwahrstelle
Bergisch Gladbach	Essen	Bergisch Gladbach	München
Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach	Rüttenscheider Straße 199 45131 Essen	Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach	Lilienthalallee 36 80939 München
Köln	Essen	Köln	München
HRB 78962	HRB 9402	HRB 47650	HRB 229834
12.07.2013	24.10.1991	26.02.2002	
125.000 Euro (Stammkapital)	36.900 Euro (Stammkapital)	25.000 Euro (Stammkapital)	1.273.376.994,56 Euro (Grundkapital)
Herr Marcel Schendekehl, Herr Jörg Thomsen	Prof. Dr. Bernd Wassermann, Ludwig Bettag, Karlheinz Meschede, Arnd Schulte-Umberg, Christian Nagel und Dr. Boris Heller	Thomas Kuhlmann	Jean-François Abadie (Generaldirektor)
Herr Thomas Kuhlmann, Herr Dr. Peter Arnhold, Frau Bärbel Schomberg			Jacques Ripoll (Vorsitzender des Verwaltungsrates)

Herr Thomas Kuhlmann ist zugleich Mitglied des Vorstandes der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und übt weitere Geschäftsführungsmandate bei den folgend genannten Fonds-, Beteiligungs- und Komplementärgesellschaften der Hahn Gruppe, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach, aus: HAHN Fonds und Asset Management GmbH, der HAHN Fonds Invest GmbH, der HAHN Beteiligungsholding GmbH, der HAHN Beteiligungsholding II GmbH, der HAHN Management GmbH, der HAHN CO-INVEST GmbH, der ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, der ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH, der HAHN Parking GmbH, der Anthus Einkaufszentrum Beteiligungs GmbH, der Anthus Beteiligungs GmbH und der HAHN Immobilien Projekt GmbH und übt ein weiteres Geschäftsführungsmandat außerhalb der Hahn Gruppe bei der Sturnus Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, aus.

Herr Dr. Peter Arnhold ist Geschäftsführender Gesellschafter bei der Breidenbach und Partner PartG mbB und vertritt u. a. Aktionäre der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG.

Frau Bärbel Schomberg ist Geschäftsführerin der KINGSTONE Living and Care GmbH mit Sitz in München und der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH mit Sitz in Kronberg.

OBI

BI
Eingang

13. MUSTER FÜR UNVERBINDLICHE ANTEILSWERTBERECHNUNGEN

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

Prognosen

I. Beteiligung / Eigenkapital	in %	in Euro
Zeichnungssumme	1,00[1]	100.000
Eigenkapital	100[2]	100.000
Agio	5[2]	5.000
Eigenkapital inkl. Agio	105[2]	105.000

II. Finanzierung	in %	in Euro
Netto-Fremdkapital	0[2]	0
Damnum	0[3]	0
Brutto-Fremdkapital	0[2]	0

III. Steuerwirkung Investitionsphase 2022	in %	in Euro
Verlustvortrag Investitionsphase	0	0
davon aus dem Fonds	0	0
davon aus der Anteilsfinanzierung	0	0
ESt.-Progression	44,31	
Steuerwirkung Investitionsphase	0	0
Verlustvortrag nach § 15 b EStG bezogen auf das Bar-Eigenkapital		

IV. Kapitaleinsatz Investitionsphase		
Eigenkapital	105	105.000
Steuerwirkung Investitionsphase	0	0
Kapitaleinsatz nach Steuern	105	105.000

V. Zwischenstatus der Investition im Jahr 2037	in Euro
Kapitaleinsatz nach Steuern	
Investitionsphase 2022	105.000
Folgephase 2022–2037	-45.102
Gesamt	59.898
Anteilswert im Jahr 2037[4]	100.894
Restschuld der Anteilsfinanzierung	0
Verbleiben	100.894
Effektivverzinsung des eingesetzten Kapitals	in %
vor Steuern	3,66
nach Steuern	2,70

Erläuterungen:

[1] Anteil an der Fondsgesellschaft
[2] der Zeichnungssumme
[3] des Brutto-Fremdkapitals
[4] Prognostizierter Anteilswert im Jahr 2037: Wertansatz = (16,00 x kalkulierte Jahresmiete 2038 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve) x Zeichnungssumme in % / 100)

Jahr	Valuta Anteilsfinanzierung	Ausschüttung	Zinsen	Tilgung	Liquidität vor Steuern	Steuerlicher Ergebnisanteil Fonds	§ 15 b EStG Verrechnung	Einkünfte aus V & V	Steuersatz	ESt.-Wirkung	Liquidität nach Steuern	Liquidität kumuliert
2022	0	1.063	0	0	1.063	-487	0	-487	44,31 %	-216	1.278	1.278
2023	0	4.250	0	0	4.250	1.028	0	1.028	44,31 %	455	3.795	5.073
2024	0	4.250	0	0	4.250	1.809	0	1.809	44,31 %	801	3.449	8.521
2025	0	4.250	0	0	4.250	1.929	0	1.929	44,31 %	855	3.395	11.917
2026	0	4.250	0	0	4.250	1.938	0	1.938	44,31 %	859	3.391	15.308
2027	0	4.250	0	0	4.250	2.092	0	2.092	44,31 %	927	3.323	18.631
2028	0	4.250	0	0	4.250	2.958	0	2.958	44,31 %	1.311	2.939	21.570
2029	0	4.250	0	0	4.250	2.987	0	2.987	44,31 %	1.323	2.927	24.496
2030	0	4.250	0	0	4.250	3.249	0	3.249	44,31 %	1.440	2.810	27.307
2031	0	4.250	0	0	4.250	3.321	0	3.321	44,31 %	1.472	2.778	30.085
2032	0	0	0	0	0	-706	0	-706	44,31 %	-313	313	30.398
2033	0	4.250	0	0	4.250	2.664	0	2.664	44,31 %	1.181	3.069	33.467
2034	0	4.250	0	0	4.250	2.823	0	2.823	44,31 %	1.251	2.999	36.466
2035	0	4.250	0	0	4.250	2.859	0	2.859	44,31 %	1.267	2.983	39.449
2036	0	4.250	0	0	4.250	3.154	0	3.154	44,31 %	1.397	2.853	42.302
2037	0	4.250	0	0	4.250	3.273	0	3.273	44,31 %	1.450	2.800	45.102

HINWEISE: Die vorliegende Berechnung ist eine unverbindliche Prognoseberechnung. Sie ist kein Vertragsbestandteil und soll dem interessierten Kapitalanleger lediglich Anhaltspunkte für wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen einer Beteiligung geben. Der angenommene Anteilswert im Jahre 2037 basiert im Wesentlichen auf der Schätzung der zukünftigen Mietentwicklung sowie der Annahme, dass der Wert der Immobilien im Jahre 2037 dem 16,0-Fachen der kalkulierten Jahresnettokaltmiete des Jahres 2038 entspricht. Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes" ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Es wurde eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2022 bis 2037 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt. Grundlage für eine Beteiligung ist ausschließlich der Verkaufsprospekt. Bitte beachten Sie unbedingt die dortigen Ausführungen im Kapitel „Risiken der Beteiligung". Im Zwischenstatus dargestellt sind reine Wertbetrachtungen entsprechend der obigen Anmerkung (4). Wirtschaftliche und steuerliche Folgen, wie beispielsweise eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang die Erläuterungen im Verkaufsprospekt in Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften", dort unter „Beendigung der Anlage". Die Berechnung des „Internen Zinsfußes" (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Laufzeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 30.09.2022; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.12.2022; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2037. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, wie z. B. festverzinslicher Wertpapiere.

14. ANLAGEN GESELLSCHAFTSVERTRAG

Gesellschaftsvertrag

der Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co.
geschlossene-Investment-KG
mit Sitz in Bergisch Gladbach,
(nachstehend „Gesellschaft" genannt)

extern verwaltet durch die
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
mit Sitz in Bergisch Gladbach,
(nachstehend „AIF-KVG" genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, der nur in Verbindung mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft gilt.

Abschnitt 1: Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Firma und Sitz der Gesellschaft

(1) Die Firma der Gesellschaft lautet: Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

(2) Sitz der Gesellschaft ist Bergisch Gladbach.

§ 2 Gegenstand der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 261 ff. KAGB.

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Gesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung.

Im Rahmen dieses Gegenstandes erwirbt, hält, verwaltet – insbesondere durch Vermietung und Verpachtung – und verwertet die Gesellschaft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Darüber hinaus kann die Gesellschaft vorhandene oder noch zu erwerbende Liquiditätsreserven entsprechend den Bestimmungen der Anlagebedingungen anlegen. Die Gesellschaft ist nicht gewerblich tätig. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen stehen.

§ 3 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Abschnitt 2: Anlagebedingungen

§ 4 Anlagebedingungen

(1) Die Gesellschaft strebt als Anlageziel die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie den kontinuierlichen Wertzuwachs ihres Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird, an.

(2) Die Gesellschaft erstellt Anlagebedingungen, durch die die Vermögensgegenstände konkretisiert werden, in welche die Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages investiert und legt darin Anlagegrundsätze sowie -grenzen fest. Diese bestimmen u. a. die Beschränkungen für Kreditaufnahmen und die Belastung von Sachwerten sowie für die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sowie deren Änderung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Abschnitt 3: Gesellschafter, Beteiligungen

§ 5 Gesellschafter, Beteiligungsverhältnisse

(1) Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin") ist die Hahn Dritte Beteiligungs GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 103698. Die Komplementärin ist an Kapital und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt und zu einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet.

(2) Weitere Gesellschafter („Kommanditisten", einzeln auch „Kommanditistin") sind:

a) als geschäftsführende Kommanditistin („geschäftsführende Kommanditistin") die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 78962, mit einer in das Handelsregister einzutragenden Einlage („Hafteinlage") in Höhe von 33,00 Euro.

b) Als nicht geschäftsführende Kommanditistin die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 9402 („Treuhänderin"), mit einer in das Handelsregister einzutragenden Einlage („Hafteinlage") in Höhe von 32.967,00 Euro. Die Treuhänderin handelt u. a. als Treuhänderin für die HAHN Beteiligungsholding GmbH sowie zukünftig für Treugeber auf der Grundlage gesondert abgeschlossener Treuhandverträge.

(3) Änderungen der Hafteinlagen können nur mittels Gesellschafterbeschluss erfolgen. Zudem können durch Gesellschafterbeschluss weitere, über die Hafteinlagen hinausgehende Einlageverpflichtungen („Pflichteinlagen") begründet werden. Hafteinlage und Pflichteinlage bilden dann die Gesamteinlage („Gesamteinlage"). Die Hafteinlage eines jeden Kommanditisten beträgt stets 0,1 Prozent, die zusätzliche Pflichteinlage 99,9 Prozent seiner Gesamteinlage.

(4) Anteile oder mittelbare Beteiligungen an der Gesellschaft dürfen nur von solchen Anlegern erworben werden, die die Voraussetzungen der §§ 262 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllen.

(5) Die HAHN Beteiligungsholding GmbH beabsichtigt, ihre für sie von der Treuhänderin gehaltene mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft im Wege des Anteilshandels an Dritte zu veräußern und zu übertragen. Hinsichtlich dieser geplanten Übertragungsvorgänge bedarf es keiner gesonderten Zustimmung seitens der Gesellschaft bzw. der geschäftsführenden Kommanditistin im Sinne des § 12. Dies gilt auch für den Fall von unterjährigen Übertragungen. Anleger, die in diesem Wege beitreten, können sich sowohl unmittelbar als auch mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligen. Im Falle der mittelbaren Beteiligung wird die Treuhänderin mit den Anlegern jeweils gesonderte und voneinander unabhängige Treuhandverträge abschließen, wonach die Treuhänderin die jeweilige Kommanditbeteiligung im Auftrag und auf Rechnung des Anlegers hält. Wirtschaftlich soll die betreffende Kommanditbeteiligung ausschließlich den jeweiligen Anlegern als Treugebern zugeordnet werden. Im Falle des unmittelbaren Beteiligungswunsches eines Anlegers als Kommanditist wird die Treuhänderin zunächst einen Treuhandvertrag mit dem Anleger schließen, verbunden jedoch mit der Bevollmächtigung, die zunächst treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung durch schriftliche Übertragungsnachricht und aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister auf diesen zu übertragen. Der Inhalt der Treuhandverträge ist den übrigen Gesellschaftern bekannt. Sie erkennen diese in ihrer jeweils gültigen Fassung auch für sich als rechtsverbindlich an.

(6) Aufwand, insbesondere Steueraufwand, der auf Verhalten, Handeln oder steuerliche Behandlung des Einzelnen oder einzelner Gesellschafter beruht, ist von diesen der Gesellschaft zu erstatten. Mehrere an einem entsprechenden Vorgang Beteiligte haften der Gesellschaft gegenüber als Gesamtschuldner.

§ 6 Erbringung der Einlagen

(1) Die durch die Kommanditisten zu erbringenden Gesamteinlagen sind jeweils auf Anforderung der geschäftsführenden Kommanditistin innerhalb von vierzehn (14) Bankarbeitstagen einzuzahlen. Jede Anforderung erfolgt gegenüber allen Kommanditisten im Verhältnis ihrer Hafteinlagen, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes mit dem jeweiligen Kommanditisten vereinbart wurde.

(2) Die Treuhänderin schuldet keine Beträge, soweit und solange ihr nicht entsprechende Mittel durch die Treugeber zugeflossen sind.

(3) Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Gesamteinlage erlischt, sobald und soweit er seine Gesamteinlage erbracht hat. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen.

(4) Erfüllt ein Kommanditist seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende Kommanditistin nach ihrer Wahl den Kommanditisten aus der Gesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt.

Ebenso ist die Treuhänderin verpflichtet, einen Treugeber für den Fall der Nicht- oder Teilerfüllung der Einzahlungsverpflichtung nach Maßgabe der geschäftsführenden Kommanditistin unter Nachfristsetzung zu mahnen und bei Nichtleistung das Treuhandverhältnis zu kündigen. Die Gesellschaft kann verlangen, dass der aus der Gesellschaft ausgeschlossene Kommanditist / Treugeber der Gesellschaft die durch die Nichterfüllung entstandenen Schäden ersetzt.

Bereits geleistete Einlagen können mit dem vorbezeichneten Schadensersatzanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten / Treugeber erst dann ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten / Treugeber mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Gesellschaft eingetreten sind und diese Verpflichtung erfüllt haben. Sämtliche Forderungen der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten können mit Ansprüchen des Kommanditisten gegen die Gesellschaft – z. B. des Anspruchs auf jährliche Auszahlungen oder der Auszahlung freier Liquidität – verrechnet werden.

(5) Sacheinlagen sind unzulässig.

§ 7 Kapitalerhöhungen

Kapitalerhöhungen können nur mit Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, beschlossen werden. Allerdings kann ein Kapitalerhöhungsbeschluss Gesellschafter nicht dazu verpflichten, gegen ihren Willen an einer beschlossenen Kapitalerhöhung teilzunehmen. Für den Fall der Nichtteilnahme gilt die Zustimmung zur Aufnahme neuer Gesellschafter insoweit als erteilt und alle Gesellschafter sind verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies eine Veränderung ihrer Beteiligungsquote zur Folge hat. Für die Erbringung der Einlage bei Kapitalerhöhungen gelten die Regelungen gemäß § 6.

§ 8 Gesellschafterkonten

(1) Für jeden Gesellschafter werden die folgenden gesonderten Gesellschafterkonten geführt:
   a) Kapitalkonto I: Auf dem Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) werden die Einzahlungen auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage gebucht. Diese bilden den handelsrechtlichen Kapitalanteil eines Gesellschafters i. S. d. § 264c Abs. 2 Satz 1 Ziffer I. HGB. Das Konto ist unveränderlich (soweit nicht eine Erhöhung oder Herabsetzung der Hafteinlage erfolgt).
   b) Kapitalkonto II: Für jeden Kommanditisten wird ein gesondertes Rücklagenkonto geführt. Auf dem Rücklagenkonto werden die in das Vermögen der Gesellschaft geleisteten Pflichteinlagen und auf den Kommanditisten entfallenden Gewinnanteile (solange und soweit deren Entnahme noch nicht beschlossen ist) sowie Verluste gebucht. Entnahmen aus dem Rücklagenkonto bedürfen eines Beschlusses der Gesellschafter.
   c) Kapitalkonto III: Auf dem Kapitalkonto III (Verrechnungskonto) werden entnahmefähige Gewinnanteile, Vergütungen, Zinsen sowie der sonstige Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Gesellschafter gebucht. Guthaben auf dem Verrechnungskonto können jederzeit entnommen werden, wobei die Entnahme mit einer Frist von mindestens 14 Tagen anzukündigen ist.

(2) Die jeweiligen Salden der Konten sind unverzinslich. Weitere Unterkonten und Konten zu den Kapitalkonten können eingerichtet werden.

Abschnitt 4: AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle

§ 9 Bestellung einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft

(1) Die Gesellschaft bestellt die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft („AIF-KVG") gemäß § 17 KAGB. Der AIF-KVG obliegt insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung) und das Risiko Management einschließlich Liquiditätsmanagement nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen. Die Gesellschaft schließt hierüber mit der AIF-KVG einen gesonderten Verwaltungsvertrag. Darüber hinaus wird die AIF-KVG für die Gesellschaft weitere Dienstleistungen wie die Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich der Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen, der Eigenkapitalvermittlung sowie weitere administrative Tätigkeiten für die Gesellschaft erbringen, die im gesonderten Verwaltungsvertrag vereinbart werden.

(2) Die AIF-KVG hat bei der Ausübung ihrer Tätigkeit ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln.

(3) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, das Risiko Management der Gesellschaft und die weiteren im Verwaltungsvertrag genannten Dienstleistungen eine Vergütung, die im Einzelnen im Verwaltungsvertrag geregelt wird. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

(4) Die AIF-KVG ist nur aus wichtigem Grund berechtigt, die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft zu kündigen; es gelten insofern §§ 154 Abs. 1 Satz 5 in Verbindung mit 99 Abs. 1 bis 4 KAGB.

(5) Wird die Gesellschaft aufgelöst, hat die AIF-KVG auf den Tag, an dem das Recht der AIF-KVG zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

(6) Sollte die AIF-KVG die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft kündigen oder aus anderen Gründen nicht mehr in der Lage sein, die Mittel der Gesellschaft zu verwalten, wird die Gesellschaft auf einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung beschließen, ob eine neue externe AIF-KVG benannt, die Gesellschaft liquidiert oder die Gesellschaft in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt wird.

§ 10 Verwahrstelle

Die Gesellschaft beauftragt stets eine Verwahrstelle im Sinne des § 80 KAGB mit den ihr nach Maßgabe des KAGB zufallenden Aufgaben. Die Auswahl sowie jeder Wechsel der Verwahrstelle bedürfen der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter.

Abschnitt 5: Kündigung, Übertragung

§ 11 Kündigung eines Gesellschafters

(1) Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2037 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Gesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal (2) drei (3) Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der der Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde. Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch einen Gesellschafter ist ausgeschlossen.

(2) Das Recht eines Gesellschafters zur vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Treuhänderin kann das Gesellschaftsverhältnis auch für Teile ihrer Beteiligung aus wichtigem Grund kündigen.

(3) Kündigungen haben durch eingeschriebenen Brief an die geschäftsführende Kommanditistin zu erfolgen. Soweit die geschäftsführende Kommanditistin kündigt, hat sie ihre Kündigungserklärung an alle übrigen Gesellschafter zu richten, wobei Versendung an die jeweils der Gesellschaft bekannt gegebene Anschrift des betreffenden Gesellschafters ausreicht.

(4) Der kündigende Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mehr als drei Viertel aller zur Abstimmung berechtigten Hafteinlagen auf sich vereinigen, innerhalb einer Frist von sechs (6) Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der Gesellschaft. Der kündigende Gesellschafter hat dabei kein Stimmrecht. In diesem Falle nimmt auch der kündigende Gesellschafter an der Liquidation der Gesellschaft teil. Im Falle des Ausscheidens des kündigenden Gesellschafters wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern fortgeführt und der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern anteilig an, soweit er nicht auf einen Dritten übertragen wurde.

Der ausscheidende Gesellschafter hat der Gesellschaft alle Aufwendungen zu ersetzen, die durch sein Ausscheiden entstehen.

(5) Ein Gesellschafter scheidet ferner aus, wenn über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wurde (§ 131 Abs. 3 Nr. 2 HGB) sowie wenn der Privatgläubiger eines Gesellschafters nach § 131 Abs. 3 Nr. 4 HGB die Gesellschaft kündigt.

(6) Scheidet die einzige Komplementärin aus der Gesellschaft aus, ist die AIF-KVG berechtigt, eine geeignete juristische Person als Nachfolger zu benennen, welche die Gesellschafter als Komplementärin aufzunehmen haben. Geschieht dies nicht innerhalb eines Monats ab dem Ausscheiden, kann jeder Kommanditist verlangen, Komplementärin zu werden. Wird auch auf diesem Weg keine neue Komplementärin binnen eines weiteren Monats aufgenommen, ist die Gesellschaft aufgelöst.

(7) Scheidet die geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft aus, benennt die Komplementärin unverzüglich eine geeignete neue geschäftsführende Kommanditistin und nimmt diese als geschäftsführende Kommanditistin auf.

§ 12 Verfügung über Gesellschaftsanteile

(1) Übertragung, Verpfändung und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung der jeweiligen geschäftsführenden Kommanditistin, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, wirksam. Eine Übertragung kann jedoch nur mit Wirkung zum 31.12., 24:00 Uhr bzw. 01.01., 0:00 Uhr eines jeden Jahres erfolgen, wenn nicht die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen einer unterjährigen Übertragung zustimmt.

(2) Als wichtiger Grund im Sinne des § 12 Abs. (1) gilt insbesondere,
   a) wenn durch die Übertragung die Gesamteinlage eines Gesellschafters nicht mindestens 20.000,00 Euro betragen würde,
   b) die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschaft durch Aufwendungen gleich welcher Art, insbesondere auch Steueraufwendungen (z. B. Grunderwerbsteuer) aus oder im Zusammenhang mit der vorgesehenen Maßnahme, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet,
   c) bei Anteilsübertragungen, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgen, aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Fondsgesellschaft um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF handelt, der nicht gemäß dem Grundsatz der Risikomischung investiert, wenn in Hinblick auf den Erwerber der Anteile eine der Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB nicht erfüllt ist.

(3) Wenn ein Kommanditist beabsichtigt, seine Beteiligung an der Gesellschaft zu verkaufen oder sonst zu übertragen, steht der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von dieser zu benennenden Dritten ein Vorerwerbsrecht zu. Der übertragungswillige Kommanditist wird der geschäftsführenden Kommanditistin den mit dem Erwerber geschlossenen Vertrag vorlegen, in den die geschäftsführende Kommanditistin oder der von dieser benannte Dritte innerhalb einer Frist von zwei (2) Wochen eintreten kann. Von dem Vorerwerbsrecht ausgeschlossen sind Schenkungen und

Übertragungen an Familienangehörige sowie Übertragungen von Gesellschaftsanteilen von der Treuhänderin auf den jeweiligen Treugeber. Diese Regelungen gelten entsprechend für die Übertragung der Beteiligung eines Treugebers.

(4) Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Gesellschaft aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem heutigen Tage entstehen, sind der Gesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Gesellschafter und Treugeber zu ersetzen. Entsteht nach Maßgabe der Regelung des § 1 Abs. 2 a, Abs. 3 oder Abs. 3a GrEStG von der Gesellschaft zu tragende Grunderwerbsteuer, ist diese der Gesellschaft durch alle an denjenigen Vorgängen Beteiligten zu ersetzen, die einzeln oder in der Summe zu der Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld geführt haben. Die Beteiligten haften gegenüber der Gesellschaft in Höhe der durch ihre Veräußerung / Übertragung entstandenen Grunderwerbsteuer. Sind an einem Übertragungsvorgang oder einem sonstigen Vorgang mehrere beteiligt, haften diese gegenüber der Gesellschaft, bezogen auf die auf sie entfallende Quote, gesamtschuldnerisch. Die Treuhänderin haftet jedoch selbst in keinem Falle. Sie tritt aber schon jetzt alle etwaigen Ansprüche auf Freistellung gegen im vorstehenden Zusammenhang beteiligte Treugeber an die Gesellschaft ab.

(5) Der Eintritt eines Kommanditisten in die Gesellschaft wird erst mit der Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam.

(6) Für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen auf einen Treugeber, die ihren ausschließlichen Grund in der Auflösung eines Treuhandvertrages haben, gelten zusätzlich die Bestimmungen des Treuhandvertrages.

§ 13 Erbfolge

(1) Die Gesellschaft wird durch den Tod eines Gesellschafters nicht aufgelöst, sondern mit den Erben fortgesetzt.

(2) Sind mehrere Erben vorhanden, so sind diese verpflichtet, einen gemeinschaftlichen Vertreter zu bestellen, der alle gesellschaftlichen Rechte bis zur Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft wahrnimmt.

(3) Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters der Erbengemeinschaft ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben. Ist ein Testamentsvollstrecker vorhanden, so ist dieser Vertreter, ggf. gemeinschaftlicher Vertreter. Ihm sind von den Erben etwa erforderliche Vollmachten zu erteilen.

(4) Sofern durch die Zahl und Quote der Erben oder Vermächtnisnehmer die entsprechende Gesamteinlage von 20.000,00 Euro unterschritten würde, sind diese verpflichtet, sich derart auseinanderzusetzen, dass die vorstehende Voraussetzung für diejenigen erfüllt ist, welche die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen. Diese Regelungen gelten sinngemäß auch für die Treugeber der Treuhänderin.

§ 14 Ausschliessung, Zwangsabtretung

(1) Die Gesellschafter können den Ausschluss eines Gesellschafters, die Übertragung seines Anteils auf die übrigen zur Übernahme bereiten Gesellschafter im Verhältnis ihrer Hafteinlagen zueinander oder die Übertragung seines Anteils auf einen Dritten beschließen, wenn der Auszuschließende dafür einen wichtigen Grund gegeben hat. Der Beschluss bedarf einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mehr als drei Viertel der zur Abstimmung berechtigten Hafteinlagen auf sich vereinigen. Der betroffene Gesellschafter hat dabei kein Stimmrecht. Mit Zugang des Beschlusses beim Ausgeschlossenen scheidet dieser aus der Gesellschaft aus.

(2) Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn
   a) über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt oder ein gerichtliches oder außergerichtliches Verfahren der Schuldenbereinigung eingeleitet wird;
   b) die Zwangsvollstreckung in einen Kommanditanteil betrieben und nicht binnen drei (3) Monaten nach Aufforderung an den betroffenen Kommanditisten, spätestens bis zur Verwertung des Kommanditanteils, aufgehoben wird;
   c) ein Gesellschafter grob gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt, sodass es den übrigen Gesellschaftern unzumutbar ist, das Gesellschafts- bzw. Vertragsverhältnis mit dem betreffenden Gesellschafter fortzusetzen;
   d) wenn der Gesellschafter trotz Aufforderung unter Fristsetzung von mindestens einem (1) Monat der AIF-KVG die nach § 17 Abs. (9) zu erteilende Vollmacht nicht erteilt.

(3) Im Falle des Ausschlusses wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern fortgeführt und der Anteil des ausgeschlossenen Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern anteilig an, wenn er nicht auf zur Übernahme bereite Gesellschafter und / oder einen Dritten übertragen wurde. Ist der Ausgeschlossene die alleinige Komplementärin, gilt § 11 Abs. (6). Die Gesellschafter sind berechtigt, die Firma der Gesellschaft unverändert beizubehalten.

(4) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn der wichtige Grund in der Person eines Treugebers vorliegt. Die Treuhänderin hat sich in diesem Falle an entsprechende Weisungen der übrigen Gesellschafter oder Treugeber zu halten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die zu einem Ausschluss des Treugebers führen.

§ 15 Auflösung, Liquidation, Ausscheiden

(1) Vorbehaltlich der Regelungen des § 11 Abs. (1) kann sich die Gesellschaft durch Gesellschafterbeschluss, welcher einer qualifizierten Mehrheit von mehr als drei Viertel der abgegebenen Stimmen bedarf, auflösen. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch die AIF-KVG als Liquidator. Diese und ihre Organe sind dann von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Aus dem Verwertungserlös werden zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern ausgeglichen. Etwaige Verlustvorträge sind durch Guthaben auf dem Verrechnungskonto, dem Kapitalkonto I und / oder Kapitalkonto II auszugleichen. Die Verwertung des Gesellschaftsvermögens erfolgt vorrangig durch freihändigen Verkauf. Dabei stellt es keinen Ermessensfehlgebrauch des Liquidators dar, wenn er Kaufangebote ablehnt, welche die Verbindlichkeiten der Gesellschaft und die gesellschaftsbezogenen Verbindlichkeiten der Gesellschafter nicht decken. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Durch Beschluss der Gesellschafter, der mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen ist, kann die aufgelöste Gesellschaft fortgeführt werden.

(2) Das Recht der Gesellschafter, zur Verwertung des Gesellschaftsvermögens die Teilungsversteigerung gemäß §§ 180 ff. ZVG zu beantragen, wird für den Zeitraum von fünf (5) Jahren ab Auflösung der Gesellschaft ausgeschlossen.

(3) Die Komplementärin kann mit Wirkung zum Jahresende aus der Gesellschaft ausscheiden, wenn sichergestellt ist, dass eine andere Komplementärin an der Gesellschaft beteiligt ist. Sie hat ihr Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditistin drei (3) Monate vor Ablauf des jeweiligen Jahres mitzuteilen.

(4) Scheidet die Treuhänderin aus der Gesellschaft aus, so kann jeder Treugeber eine neue Treuhänderin bestimmen; macht ein Treugeber von diesem Recht nicht binnen eines (1) Monats nach Aufforderung durch die geschäftsführende Kommanditistin Gebrauch, so ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, eine neue Treuhänderin zu bestimmen; hierauf ist in der Aufforderung hinzuweisen. Auf die neue Treuhänderin gehen – ggf. anteilig – alle Rechte und Pflichten der alten Treuhänderin über. Für die widersprechenden Treugeber ist das Treuhandverhältnis aufgelöst. Sie werden unmittelbare Gesellschafter. Die ausscheidende Treuhänderin hat keinerlei Ansprüche gegen die Gesellschaft oder die neue Treuhänderin. Eine Auseinandersetzung mit ihr findet nicht statt.

§ 16 Auseinandersetzung

(1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, steht dem Gesellschafter, der gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages aus der Gesellschaft ausscheidet, ein Abfindungsanspruch gegen die Gesellschaft in Höhe des Auseinandersetzungsguthabens zu, das sich ausschließlich nach den Vorschriften dieses § 16 richtet:

Das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters richtet sich nach dem Nettoinventarwert seines Anteils an der Gesellschaft. Der Wert des Anteils ist hierbei mit 100 Prozent des Nettoinventarwertes seines Anteils, basierend auf den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Ausscheidens, festzulegen. Die Festlegung ist für die Gesellschaft, die Gesellschafter und die Treugeber bindend.

(2) Der Nettoinventarwert für Zwecke der Bestimmung des Auseinandersetzungsguthabens entspricht dem Nettoinventarwert des gegenständlichen Anteils an der Gesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens, multipliziert mit dem Anteil des betreffenden Gesellschafters an der Gesellschaft. Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens (wie beispielsweise zusätzliche Gutachterkosten, Zeitaufwand der AIF-KVG für die Berechnung etc.) trägt der ausscheidende Gesellschafter.

(3) Freistellung und / oder Sicherheitsleistung wegen nicht fälliger Schulden kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen. Er nimmt an schwebenden Geschäften nicht teil.

(4) Das Abfindungsguthaben ist zahlbar in fünf (5) gleichen Jahresraten über einen Zeitraum von vier (4) Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters; somit ist die erste Rate sofort bei Ausscheiden fällig.

(5) Die geschäftsführende Kommanditistin kann, um eine ordnungsgemäße Führung der Gesellschaft zu gewährleisten, aus Gründen der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft verlangen, dass das Abfindungsguthaben auf zusätzlich bis zu weitere vier (4) Jahre zinslos gestundet wird, sodass die erste Zahlung spätestens vier (4) Jahre nach Ausscheiden fällig wird.

(6) Für ein Auseinandersetzungsguthaben, das wegen Ausschlusses eines Gesellschafters geschuldet ist, haftet ausschließlich das Gesellschaftsvermögen. Eine darüber hinausgehende Haftung der Gesellschafter ist ausgeschlossen. Im Fall der Übertragung des Gesellschaftsanteils auf zur Übernahme bereite Gesellschafter und / oder auf einen Dritten ist die Abfindung von den Erwerbern im Verhältnis der übernommenen Beteiligung zu zahlen.

(7) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Abschnitt 6: Geschäftsführung

§ 17 Geschäftsführung

(1) Die Geschäftsführung der Gesellschaft besteht aus mindestens zwei Personen. Die Voraussetzung nach Satz 1 ist auch dann erfüllt, wenn Geschäftsführer der Gesellschaft eine juristische Person ist, deren Geschäftsführung ihrerseits von zwei Personen wahrgenommen wird. Die Mitglieder der Geschäftsführung müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der Gesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben, auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der Gesellschaft. Die Bestellung und das Ausscheiden von Mitgliedern der Geschäftsführung sind der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich anzuzeigen.

(2) Die Geschäftsführung hat bei der Ausübung ihrer Tätigkeit
   a) ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln
   b) ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes auszuüben,
   c) sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden und
   d) sämtliche Anforderungen, die das Kapitalanlagegesetzbuch an die Geschäftsführung von geschlossenen Investment-Kommanditgesellschaften stellt, zu erfüllen.

(3) Mitglieder der Geschäftsführung oder des Beirats der Gesellschaft dürfen Vermögensgegenstände weder an die Gesellschaft veräußern noch von dieser erwerben. Erwerb und Veräußerung von Kommanditanteilen durch die Mitglieder der Geschäftsführung sind davon nicht erfasst.

(4) Die Führung der Geschäfte der Gesellschaft steht ausschließlich der geschäftsführenden Kommanditistin zu, die zudem stets alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist. Solange eine geschäftsführende Kommanditistin bestellt ist, ist die Komplementärin nicht geschäftsführungsbefugt. Mit Abschluss des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG wird der AIF-KVG die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft allein und unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die AIF-KVG stellt insoweit sicher, dass sie die gesetzlichen Anforderungen des KAGB an die Geschäftsführung einer extern verwalteten Investmentkommanditgesellschaft erfüllt und während der Dauer ihrer Geschäftsführungstätigkeit aufrechterhält. Mit Abschluss des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG verpflichten sich die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin, nur in Abstimmung mit der AIF-KVG zu handeln.

(5) Die Vertretungsberechtigung der AIF-KVG in Bezug auf die Gesellschaft sowie die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gelten auch für ihre Organe und die zu ihrer Vertretung Berechtigten, gleichgültig, ob die Vertretungsbefugnis vor oder nach Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages begründet ist. Die Organvertreter der AIF-KVG können Gesamtprokura mit der Maßgabe erhalten, dass jeder von ihnen mit einem anderen Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft und zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken (§ 49 Abs. 2 HGB) befugt ist.

(6) Die geschäftsführende Kommanditistin kann von ihrem Geschäftsführungsamt durch die Gesellschafter abberufen werden. Für die Abberufung bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Stimmen, die mehr als drei Viertel des Gesamthaftkapitals repräsentieren. Die Neubestellung eines geschäftsführenden Kommanditisten oder eines persönlich haftenden Gesellschafters bedarf hingegen nur der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

(7) Die geschäftsführende Kommanditistin hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung für ihre Geschäftsführungstätigkeit. Diese Vergütung beträgt 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern im Rahmen der Auflage des Fondsvermögens gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung ist zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällig; erstmals für das Geschäftsjahr 2021.

(8) Die persönlich haftende Gesellschafterin hat Anspruch auf Zahlung einer Haftungsvergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung. Diese Vergütung beträgt 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Haftungsvergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern im Rahmen der Auflage des Fondsvermögens gezeichneten Kommanditkapitals. Die Haftungsvergütung ist zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällig; erstmals für das Geschäftsjahr 2021.

(9) Die übrigen Gesellschafter, nicht aber die Treuhänderin, haben der jeweiligen geschäftsführenden Kommanditistin in notariell beglaubigter Form eine Handelsregistervollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber dem Handelsregistergericht zu erteilen. Die Vollmacht muss über den Tod des Vollmachtgebers hinaus gültig sein. Die Vollmacht hat auch die Vertretung in Fällen zu erfassen, bei denen der Vollmachtgeber selbst betroffen ist (z. B. Beitritt zur Gesellschaft, Ausscheiden aus der Gesellschaft, Teilnahme an Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen). Dies gilt auch in Erbfällen; erteilen die Erben, trotz Aufforderung unter Fristsetzung von mindestens einem (1) Monat, der AIF-KVG diese Vollmacht nicht, sind sie zum Ersatz des hieraus resultierenden Schadens verpflichtet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, den Text der Vollmacht in ihren Einzelheiten festzulegen. Unberührt von der Verpflichtung zur Erteilung der vorstehend aufgeführten Vollmacht bleiben die gesellschaftsvertraglichen Mitwirkungsverpflichtungen. Von der Vollmacht darf im Innenverhältnis nur in Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages Gebrauch gemacht werden.

Abschnitt 7: Beschlussfassungen

§ 18 Gesellschafterbeschlüsse

(1) Soweit das Gesetz oder dieser Vertrag nicht ausdrücklich Abweichendes bestimmen, ist für jeden Gesellschafterbeschluss die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend. Entscheidend sind dabei die abgegebenen Stimmen; Enthaltungen und nicht abgegebene Stimmen werden bei der Auszählung nicht berücksichtigt. Dies gilt insbesondere auch in Fällen, in denen die Treuhänderin sich der Stimme enthält, soweit sie ohne Weisung der Treugeber geblieben ist.

(2) Je eingezahlte volle 0,01 Euro einer Hafteinlage (Kapitalkonto I) gewährt eine Stimme. Der Treuhänderin steht das Recht zur gespaltenen Stimmabgabe zu. Sie ermächtigt bereits jetzt den jeweiligen Treugeber zur Ausübung des auf die jeweils für den betreffenden Treugeber treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechts sowohl in Versammlungen wie auch auf schriftlichem oder mündlichem Wege.

(3) Für Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages und für die Auflösung der Gesellschaft ist eine qualifizierte Mehrheit von mehr als drei Viertel der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend. Für die Veräußerung von Grundstücken ist, auch wenn es sich um alle oder das einzige Grundstück handelt und sich an die Veräußerung die Auflösung der Gesellschaft anschließen soll bzw. anschließt, die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend.

(4) Soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, ist ein Kommanditist auch dann stimmberechtigt, wenn er von einer Verbindlichkeit befreit werden soll oder die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäfts oder die Erledigung eines Rechtsstreits mit ihm oder mit einem mit ihm im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen betrifft.

(5) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin ein schriftliches Beschlussprotokoll angefertigt, unterzeichnet und allen anderen Gesellschaftern in Abschrift zugesandt. Nicht in Gesellschafterversammlungen gefasste Beschlüsse werden von der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich festgestellt und allen Gesellschaftern unverzüglich in Abschrift übersandt.

§ 19 Gesellschafterversammlung

(1) Über die weiteren in diesem Gesellschaftsvertrag geregelten oder gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Zustimmungserfordernisse hinaus, unterliegen der Entscheidung der Gesellschafterversammlung folgende Angelegenheiten:

a) Entlastung der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und eines Beirates;
b) Wahl des Abschlussprüfers;
c) Feststellung des geprüften und testierten Jahresabschlusses;
d) Feststellung des verteilungsfähigen Gewinns und Zulässigkeit von Entnahmen; für unterjährige Auszahlungen als Vorschüsse auf den verteilungsfähigen Gewinn bedarf es gem. § 25 Abs. (4) keines Beschlusses der Gesellschafterversammlung;
e) Auflösung der Gesellschaft;
f) Maßnahmen, mit denen Rechte gegen einen Gesellschafter und / oder die Geschäftsführer der Komplementärin oder der geschäftsführenden Kommanditistin geltend zu machen sind;
g) Beendigung des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG und Abschluss eines Verwaltungsvertrages mit einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft;
h) Maßnahmen, mit denen Rechte gegenüber der AIF-KVG und / oder deren Geschäftsführern geltend zu machen sind;
i) Veräußerung von Grundstücken. Die AIF-KVG ist nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, der Veräußerung zu widersprechen oder die Veräußerung entgegen einem abweichenden Gesellschafterbeschluss vorzunehmen, wenn dies nach ihrer gewissenhaften Beurteilung gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. den Grundsätzen ihres Portfolio und Risiko Managements geboten ist.

Im Übrigen bleiben die Regelungen in diesem Gesellschaftsvertrag unberührt.

(2) Die Gesellschafterversammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt. Die Gesellschafter können jedoch einen anderen Ort im Inland oder Ausland bestimmen. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Personen, die die Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter repräsentieren, anwesend oder vertreten sind. Gesellschafter dürfen sich durch schriftlich bevollmächtigte Dritte vertreten lassen.

(3) Eine ordentliche Gesellschafterversammlung findet nach Möglichkeit innerhalb von sechs (6) Monaten nach dem Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie kann auch durch schriftliche Beschlussfassung gemäß § 20 ersetzt werden, wenn nicht von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent der Hafteinlagen vertreten, widersprochen wird. Widerspruch kann durch jeden Gesellschafter im Rahmen des Abstimmungsverfahrens gemäß § 20 innerhalb der dortigen Abstimmungsfristen erfolgen. Erfolgt Widerspruch von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent des Gesamthaftkapitals vertreten, ist zu einer ordentlichen Gesellschafterversammlung entsprechend Abs. (5) zu laden.

(4) Erfolgte Weisungen und Stimmabgaben des einzelnen Treugebers im Rahmen des Abstimmungsverfahrens nach § 20 gelten als Weisung an die Treuhänderin für die Gesellschafterversammlung, es sei denn, sie werden schriftlich widerrufen. Der Widerruf muss bis spätestens drei (3) Tage vor der Gesellschafterversammlung bei der Treuhänderin eingegangen sein.

(5) Die Geschäftsführung hat die Gesellschafter unter Einhaltung einer Frist von zwei (2) Wochen mit einfachem Brief zu laden. Der Einladung beizufügen ist die Tagesordnung und die Mitteilung der Treuhänderin über die von ihr beabsichtigte Ausübung ihres Stimmrechtes im Falle der Nichtteilnahme eines Treugebers an der Gesellschafterversammlung oder im Falle der Nichterteilung von Weisungen des Treugebers. Gesellschafter, die der Gesellschaft ihre E-Mail-Adresse mitgeteilt haben, können statt mit einfachem Brief mittels E-Mail geladen werden. Für die Einhaltung der Einladungsfrist mittels E-Mail ist das bei der Geschäftsführung im Postausgang des E-Mail-Programms unter „gesendet" vermerkte Datum bzw. bei Ladung mittels einfachen Briefes das Datum der Aufgabe der Ladung zur Post an die letzte der Gesellschaft vom Gesellschafter bekannt gegebene Adresse des Gesellschafters genügend.

(6) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der geschäftsführenden Kommanditistin einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft dringend erfordert, des Weiteren auf Verlangen von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent des Gesamthaftkapitals vertreten und auf Verlangen der AIF-KVG oder der Verwahrstelle. Für die Einberufung gilt Abs. (5) entsprechend, jedoch kann die Einladungsfrist auf eine (1) Woche abgekürzt werden.

(7) Ein Treugeber hat wie ein Gesellschafter das Recht zur Teilnahme an und Abstimmungen in Gesellschafterversammlungen, das stets auch durch schriftlich bevollmächtigte Dritte ausgeübt werden kann. Ein teilnehmender oder vertretener Treugeber ist von der Treuhänderin ermächtigt, das auf seine treuhänderisch von ihr gehaltene Beteiligung entfallende Stimmrecht selbst auszuüben. Ansonsten übt die Treuhänderin das auf seine Beteiligung entfallende Stimmrecht aus.

(8) Der Leiter der Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin bestimmt.

(9) Über den Verlauf der Gesellschafterversammlung ist ein Beschlussprotokoll durch die geschäftsführende Kommanditistin oder durch einen von ihr beauftragten Dritten zu führen. Jedem Gesellschafter ist eine Abschrift zuzuleiten.

§ 20 Schriftliche Beschlussfassung

(1) Gesellschafterbeschlüsse können auch durch schriftliche Abstimmungen („schriftliche Beschlussfassung") gefasst werden. In diesem Falle ist die Aufforderung zur Abstimmung von der geschäftsführenden Kommanditistin den Gesellschaftern per E-Mail oder einfachem Brief zu übersenden, wobei der Gegenstand, über den abgestimmt werden soll, genau zu formulieren sowie die Stellungnahme der geschäftsführenden Kommanditistin und die Stellungnahme der Treuhänderin – soweit eine solche vorhanden ist – und ihre jeweilige Begründung bekannt zu geben sind. Die schriftliche Abstimmung hat binnen zwei (2) Wochen nach Absendung der E-Mail bzw. des einfachen Briefes zu erfolgen.

(2) Erfolgt durch die einzelnen Treugeber und Gesellschafter eine Stellungnahme nicht oder nicht rechtzeitig, gilt dies als Abstimmung mit dem Inhalt der Stellungnahme der Treuhänderin bzw. – wenn eine solche nicht vorhanden ist – der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Stimmabgaben der Treugeber werden als Stimmabgaben der Treuhänderin betrachtet und diesen entsprechend ihrem gespaltenen Stimmrecht zugerechnet. Die erfolgte Beschlussfassung ist den Gesellschaftern durch die geschäftsführende Kommanditistin schriftlich bekannt zu geben.

§ 21 Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen

(1) Gesellschafterbeschlüsse können nur innerhalb einer Frist von einem (1) Monat, beginnend mit dem Tage der Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung, auf der sie getroffen worden sind, oder im Falle schriftlicher Beschlussfassung beginnend mit dem Tag der Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassungen, durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden.

(2) Das Anfechtungsrecht steht, soweit möglich, auch den einzelnen Treugebern direkt zu, die dazu hinsichtlich des für sie gehaltenen Gesellschaftsanteils von der Treuhänderin ermächtigt sind.

§ 22 Beirat

(1) Die Gesellschafter können per Beschluss einen Beirat, der aus drei (3) stimmberechtigten Mitgliedern besteht, einrichten. Mitglied des Beirats kann nur eine natürliche, unbeschränkt geschäftsfähige Person sein. Auch Personen, die nicht Gesellschafter oder Treugeber sind, können zu Mitgliedern des Beirates gewählt werden. Die Wahl eines Beiratsmitglieds erfolgt im Rahmen von Gesellschafterversammlungen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Beiratsmitglieder können nicht für längere Zeit als bis zur Beendigung der Gesellschafterversammlung bestellt werden, die über die Entlastung für das dritte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Amtszeit des Beirats beträgt drei (3) Jahre. Eine Wiederwahl ist zulässig. Während der Amtszeit

können die Mitglieder des Beirats durch Gesellschafterbeschluss abberufen werden. Beiratsmitglieder können ihr Amt auch ohne wichtigen Grund niederlegen. Für ausgeschiedene Mitglieder findet eine Nachwahl bis zum Ablauf der Restamtszeit statt.

(2) Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, einen stimmrechtslosen Vertreter zu benennen, der zu sämtlichen Sitzungen des Beirats wie ein Beiratsmitglied zu laden und berechtigt ist, an Sitzungen des Beirats teilzunehmen.

(3) Der Beirat kann die Geschäftsführung überwachen. Er kann die Bücher und Schriften der Gesellschaft prüfen. Der Beirat kann von der geschäftsführenden Kommanditistin bis zu zweimal (2) im Kalenderjahr einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. Auch ein einzelnes Mitglied kann einen Bericht, jedoch nur an den Beirat, verlangen. Die Berichte haben den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen. Jedes Beiratsmitglied hat das Recht, von den Berichten Kenntnis zu nehmen. Soweit die Berichte in Textform erstattet worden sind, sind sie auch jedem Beiratsmitglied auf Verlangen zu übermitteln, soweit der Beirat nichts anderes beschlossen hat. Der Beirat oder seine Mitglieder dürfen keine Maßnahmen der Geschäftsführung vornehmen. Die Beiratsmitglieder können ihre Aufgaben nicht durch andere wahrnehmen lassen.

(4) Die Mitglieder des Beirats wählen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden. Der Vorsitzende vertritt den Beirat gegenüber der Geschäftsführung. Der Vorsitzende ist ermächtigt, im Namen des Beirats erforderliche Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

(5) Die Sitzungen des Beirats werden durch den Vorsitzenden mit einer Ladungsfrist von wenigstens vierzehn (14) Tagen schriftlich einberufen. Der Beirat tritt zusammen, so oft es die Erfüllung seiner Aufgaben erfordert. Jedes Beiratsmitglied oder die geschäftsführende Kommanditistin kann unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen, dass der Vorsitzende des Beirats unverzüglich den Beirat einberuft. Die Sitzung muss binnen zwei (2) Wochen nach der Einberufung stattfinden. Wird dem Verlangen nicht entsprochen, so kann das Beiratsmitglied oder die geschäftsführende Kommanditistin unter Mitteilung des Sachverhalts und der Angabe einer Tagesordnung selbst den Beirat einberufen. Der Beirat muss eine Sitzung im Kalenderhalbjahr abhalten.

(6) Der Beirat ist nur beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Abgestimmt wird mit einfacher Mehrheit, bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich der Stimme enthält. Ein verhindertes Beiratsmitglied kann an der Beschlussfassung teilnehmen, indem es schriftliche Stimmabgaben durch ein anderes Beiratsmitglied übergeben lässt oder dem Vorsitzenden des Beirats übermittelt.

(7) Über die Sitzungen des Beirats ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Vorsitzenden zu unterzeichnen ist. Bei Beschlussfassungen ohne Sitzungen ist die Niederschrift vom Vorsitzenden zu unterzeichnen und unverzüglich allen Mitgliedern mitzuteilen. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält eine Abschrift.

(8) Der Beirat hat über seine Tätigkeit in der ordentlichen Gesellschafterversammlung zu berichten, die über den Jahresabschluss des betreffenden Geschäftsjahres beschließt.

(9) Die Beiratsmitglieder haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns anzuwenden. Die Beiratsmitglieder sind insbesondere zur Verschwiegenheit über erhaltene vertrauliche Berichte und vertrauliche Beratungen verpflichtet.

(10) Beiratsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Abschnitt 8: Rechnungslegung und Gewinnverwendung

§ 23 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

§ 24 Jahresbericht

(1) Die Gesellschaft hat für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresbericht unter Beachtung der maßgeblichen Vorschriften, insbesondere des § 135 KAGB, aufzustellen und prüfen zu lassen.

(2) Der Abschlussprüfer wird von der Gesellschafterversammlung gewählt. Der Jahresbericht und der Lagebericht der Gesellschaft sind durch den Abschlussprüfer nach Maßgabe der Bestimmungen des Dritten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresabschluss wiederzugeben. Die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einnahmen, Ausgaben, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ist vom Abschlussprüfer zu prüfen und deren Ordnungsmäßigkeit zu bestätigen. Ferner hat der Abschlussprüfer bei seiner Prüfung auch festzustellen, ob die Gesellschaft die Bestimmungen des KAGB und des Gesellschaftsvertrages beachtet hat. Das Ergebnis dieser Prüfung hat der Abschlussprüfer im Prüfungsbericht gesondert wiederzugeben.

§ 25 Gewinn und Verlust, Entnahmen

(1) Am Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschafter grundsätzlich im Verhältnis ihrer Hafteinlagen gemäß § 8 Abs. (1) a) (Kapitalkonto I) zum Gesamthaftkapital teil. Erfolgen zulässigerweise oder mit Zustimmung der Gesellschafter – wobei dieser Gesellschafterbeschluss nur der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf – während eines Geschäftsjahres Änderungen in der Person eines Gesellschafters und / oder in der Höhe seiner Beteiligung, ist auf den Stichtag der Änderung abzugrenzen.

(2) Der „verteilungsfähige Gewinn", der für Ausschüttungszwecke an die Gesellschafter verwendet werden kann, wird ausgehend vom Ergebnis des Geschäftsjahres wie folgt durch die AIF-KVG ermittelt:

Der verteilungsfähige Gewinn ergibt sich aus dem auf Basis der Hochrechnung für das betreffende Geschäftsjahr ermittelten vorläufigen Barüberschuss abzüglich einer angemessenen Liquiditätsreserve (Rücklage). Bei der Bemessung der angemessenen Liquiditätsreserve ist insbesondere die Budgetplanung der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Der Barüberschuss errechnet sich grundsätzlich aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres, zzgl. des nicht ausgeschütteten Barüberschusses des Vorjahres, zzgl. aller Aufwendungen, die nicht liquiditätswirksam sind (wie z. B. Abschreibungen), zzgl. aller Einnahmen, die nicht ertragswirksam sind (wie z. B. Aufnahme von Darlehen, Einzahlungen von Kommanditeinlagen), abzgl. aller Erträge, die nicht liquiditätswirksam sind (wie z. B. Auflösung von Rückstellungen) und abzüglich aller Ausgaben, die nicht aufwandswirksam sind (wie z. B. Investitionen in Sachanlagen). Bei der Ermittlung des Barüberschusses sind etwaige Beteiligungserträge, Kapitalrückführungen oder andere Zahlungen, die die Gesellschaft von anderen Gesellschaften für das betreffende Geschäftsjahr erhalten hat oder noch erhalten wird, mit einzubeziehen. Des Weiteren sind etwaige Sondereffekte zu berücksichtigen.

Von dem so ermittelten verteilungsfähigen Gewinn erhalten die Gesellschafter – nach Zustimmung gemäß § 19 Abs. (1) d) Halbsatz 1 – Entnahmen entsprechend dem Verhältnis ihrer geleisteten Hafteinlagen.

(3) Entnahmen gem. § 25 Abs. (2) und andere Gesellschafterbeschlüsse über Entnahmen sind nur zulässig, soweit die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt, die Entnahmen mit ihrer laufenden Finanzplanung in Einklang stehen, die AIF-KVG der Entnahme zugestimmt hat und durch die Entnahme keine Rückgewähr der Hafteinlage erfolgt. Insbesondere dürfen die nachhaltige Wirtschaftlichkeit und Liquiditätslage der Gesellschaft nicht durch Entnahmen gefährdet werden.

(4) Die verfügbare Liquidität soll an die Gesellschafter nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen unterjährig ausgezahlt werden: die geschäftsführende Kommanditistin ist in Abstimmung mit der AIF-KVG ermächtigt, quartalsweise Zahlungen als Vorschüsse auf den für das laufende Geschäftsjahr erwarteten verteilungsfähigen Gewinn an die Gesellschafter zu leisten, soweit dadurch keine Rückgewähr der Hafteinlage erfolgt. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es nicht (§ 19 Abs. (1) d) Halbsatz 2). Die Bestimmung der Höhe der Zahlungen ist auf Grundlage aktueller Prognosen des verteilungsfähigen Gewinns für das jeweilige Geschäftsjahr nach Maßgabe von § 25 Abs. (2) und (3) vorzunehmen. In Höhe der unterjährigen Zahlungen sind die Verrechnungskonten zu belasten. Soweit der auf Grundlage eines festgestellten Jahresabschlusses bestimmte verteilungsfähige Gewinn nicht die geleisteten Vorschüsse deckt, werden Entnahmen vom Kapitalkonto II zu Gunsten des Verrechnungskontos gebucht.

(5) Soweit das investierte Kommanditkapital der Gesellschaft durch Desinvestitionen im Rahmen des Gesellschaftsgegenstandes wieder frei wird und die Gesellschaft es nicht für neue Investitionen oder zum Ausgleich eines etwaigen Verlustvortrages benötigt oder die Gesellschaft aus sonstigen Gründen über freie Liquidität verfügt, ist die geschäftsführende Kommanditistin in Abstimmung mit der AIF-KVG berechtigt, diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter auszuzahlen. Die Auszahlung erfolgt zunächst zu Lasten des Verrechnungskontos und sodann, soweit es zur Vermeidung eines Negativsaldos der Verrechnungskonten erforderlich ist, zu Lasten der Kapitalkonten II. Ein etwaiger Negativsaldo vom Kapitalkonto II eines Gesellschafters repräsentiert eine fiktive, wegen des Kapitalerhaltungsgrundsatzes gemäß § 25 Abs. (3) Satz 1 letzter Halbsatz von Kapitalkonto II nicht tatsächlich geleistete Zahlung und ist bei dem Zahlungsanspruch des Gesellschafters gegen die Gesellschaft dementsprechend als Forderung der Gesellschaft spätestens bei der Liquidation der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Auszahlung erfolgt gegenüber den Gesellschaftern entsprechend seinem Kommanditanteil.

Abschnitt 9: Schlussbestimmungen

§ 26 Wettbewerbsverbot

Durch diesen Gesellschaftsvertrag werden keine Wettbewerbsverbote, insbesondere keine gemäß § 112 HGB, begründet.

§ 27 Schlussbestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam und / oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit und / oder Durchführbarkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die unwirksame und / oder undurchführbare Bestimmung soll durch eine Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der unwirksamen und / oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechend sind Vertragslücken zu füllen.

(2) Mündliche Abreden sind nicht getroffen. Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander oder mit der Gesellschaft bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht gesetzlich ein strengeres Formerfordernis besteht oder es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.

(3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsverhältnis ist das für den Sitz der Gesellschaft zuständige Gericht.

(4) Die Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 28 Kosten

(1) Notar- und Gerichtskosten (insbesondere Handelsregisterkosten), die aus Anlass eines Gesellschafterwechsels, des Eintritts eines Gesellschafters oder des Ausscheidens eines Gesellschafters entstehen, tragen im Verhältnis zur Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern ausscheidende und eintretende Gesellschafter als Gesamtschuldner.

(2) Die Gesellschaft hat Anspruch auf Ersatz der ihr aus und im Zusammenhang mit einem solchen Vorgang entstehenden Notar- und Gerichtskosten und etwaiger sonstiger Gebühren.

(3) Die Gesellschaft bzw. die geschäftsführende Kommanditistin kann ihre Mitwirkung bei einer solchen Maßnahme von der Leistung eines Vorschusses auf die voraussichtlich entstehenden Kosten abhängig machen.

Bergisch Gladbach / Essen, den 31.01.2022

Hahn Dritte Beteiligungs GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Marcel Schendekehl und die Prokuristin Angela Herchenbach

Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Karlheinz Meschede

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

vertreten durch die Geschäftsführer Marcel Schendekehl und Jörg Thomsen

ANLAGEBEDINGUNGEN

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses

zwischen den Anlegern und der Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG mit Sitz in Bergisch Gladbach (nachstehend „Gesellschaft" genannt), extern verwaltet durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach (nachstehend „AIF-KVG" genannt), für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen inländischen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

Präambel

Die Gesellschaft folgt einer festgelegten Anlagestrategie. Diese besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie im kontinuierlichen Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird („Anlageziel").

Der Schwerpunkt des Immobilienvermögens soll dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht, liegen („Anlagepolitik").

In diesem Rahmen darf die Gesellschaft unter Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Anlagegrenzen in in der Bundesrepublik Deutschland gelegene Einzelhandelsimmobilien, insbesondere in große Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Baumärkte, Fachmarktzentren, Geschäftshäuser, Nahversorgungszentren und Einkaufszentren investieren. Andere Nutzungen sind bei den jeweiligen Immobilien zulässig, soweit ein Schwerpunkt der vorgenannten Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist.

Mit Bezug auf die Anlagestrategie darf die Gesellschaft ihr Vermögen gemäß der folgend beschriebenen Anlagegrundsätze und unter der Beachtung der folgend beschriebenen Anlagegrenzen investieren:

Abschnitt 1: Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Vermögensgegenstände

Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft unter Beachtung der unter § 2 genannten Anlagegrenzen, der Anlagepolitik und der gesetzlichen Bestimmungen in jede der folgenden Vermögensgegenstände investieren:

- Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB;
- Bankguthaben gemäß §§ 261 Absatz 1 Nr. 7, 195 KAGB

§ 2 Anlagegrenzen

Die AIF-KVG muss für die Gesellschaft mindestens 80 Prozent des investierten Kapitals in Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB investieren. Die Gesellschaft kann jedoch für einen Zeitraum von bis zu zwölf (12) Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf (12) Monate verlängert werden.

Nach Eröffnung und bis zum Abschluss des Liquidationsverfahrens der Gesellschaft darf die AIF-KVG bis zu 100 Prozent des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gemäß §§ 261 Absatz 1 Nr. 7, 195 KAGB investieren.

Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft im Sinne des § 1 die folgenden Immobilien erwerben:

- Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Mietwohngrundstücke;
- Grundstücke im Zustand der Bebauung, sofern die genehmigte Bauplanung die zuvor genannte Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztem Grundstück entspricht und nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist;
- unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bzw. Nutzung als Geschäftsgrundstück, Mietwohngrundstück oder gemischt genutzte Grundstücke bestimmt und geeignet sind;
- andere Grundstücke sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts, Erbbaurechts und Teilerbbaurechts.

Bei der Auswahl von Immobilien hat die AIF-KVG die folgend aufgeführten Anlagegrenzen zu beachten:

- Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft keine Immobilien im Sinne der vorstehenden Definitionen außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland erwerben.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Praxis oder Handel angelegt. Als Gewerbeimmobilien im vorstehenden Sinne werden Immobilien verstanden, die ausschließlich oder überwiegend zu gewerblichen Zwecken mit vorbeschriebenen Nutzungsarten genutzt werden, wobei auch eine Durchmischung der vorgenannten gewerblichen Nutzung innerhalb einer Immobilie zulässig ist. Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die mindestens über 3.000 Quadratmeter Grundstücksfläche und mindestens 2.500 Quadratmeter Mietfläche verfügen und zum Erwerbszeitpunkt einen Verkehrswert von mindestens 5.000.000 Euro aufweisen.
- Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft im Sinne der vorstehenden Anlagegrenzen auch unbebaute Grundstücke oder Grundstücke im Zustand der Bebauung erwerben und Dritte für Rechnung der Gesellschaft mit der entsprechenden Projektentwicklung zur Entwicklung und Errichtung der vorgenannten Immobilien beauftragen. Hierbei darf die AIF-KVG nur Unternehmen mit der Ausführung der Entwicklung beauftragen, die über entsprechende Erfahrungen verfügen. Unter einer Projektentwicklung im Sinne dieser Anlagebedingungen ist ausschließlich die Entwicklung, Errichtung und Bebauung der in diesem Dokument als erwerbbar definierten Immobilien mit der exklusiven Zielsetzung der Gesellschaft zu verstehen, die entwickelten und errichteten Immobilien entsprechend dem zuvor definierten Grundsatz der vermögensverwaltenden Tätigkeit über einen langfristigen Zeitraum zu halten, durch Vermietung und Verpachtung zu nutzen und entsprechende Einkünfte für die Gesellschaft zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird die Gesellschaft keinesfalls Immobilien entwickeln und errichten, um diese Immobilien kurz- bis mittelfristig (d. h. in der Regel nicht vor Ablauf der Spekulationsfrist von zehn (10) Jahren) nach der Errichtung zu veräußern; d. h. es besteht gemäß der Anlagepolitik keine entsprechende kurz- bis mittelfristige Veräußerungsabsicht der Gesellschaft.

§ 3 Leverage und Belastungen

Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Abschnitt 2: Anteilsklassen, Ausgabepreis und Kosten

§ 5 Anteilsklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilsklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i. V. m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

§ 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

6.1 AUSGABEPREIS

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000,00 Euro. Höhere Summen müssen durch 100 teilbar sein. Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 25,00 Prozent des Ausgabepreises.

6.2 AUSGABEAUFSCHLAG

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-KVG bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Fondsgesellschaft hat im Verkaufsprospekt Angaben zum Ausgabeaufschlag nach Maßgabe des § 269 Absatz 1 in Verbindung mit § 165 Absatz 3 KAGB zu machen.

6.3 INITIALKOSTEN

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 21,25 Prozent der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens nach 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs fällig.

6.4 STEUERN

Die vorgenannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die vorgenannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

§ 7 Laufende Kosten der Gesellschaft

7.1 SUMME ALLER LAUFENDEN VERGÜTUNGEN

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 7.2 bis 7.3 kann jährlich insgesamt bis zu 2,10 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 7.6 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 7.7 berechnet werden.

7.2 BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.
Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.

7.3 VERGÜTUNGEN, DIE AN DIE AIF-KVG UND BESTIMMTE GESELLSCHAFTER ZU ZAHLEN SIND

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,90 Prozent der Bemessungsgrundlage.
   Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
c) Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

7.4 VERWAHRSTELLENVERGÜTUNG

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

7.5 AUFWENDUNGEN, DIE ZU LASTEN DER GESELLSCHAFT GEHEN

Folgende nach Auflage des Investmentvermögens entstehende Kosten und Steuern, die bei den Aufwendungen entstehen, können der Gesellschaft in Rechnung gestellt werden:

(1) Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB
(2) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle
(3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
(4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
(5) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
(6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
(7) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
(8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
(9) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
(10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
(11) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet

7.6 TRANSAKTIONS- UND INVESTITIONSKOSTEN

a) Die AIF-KVG kann für den Verkauf eines Vermögensgegenstandes nach § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,00 Prozent des Verkaufspreises erhalten. Der Gesellschaft können darüber hinaus die auf die Transaktion gegebenenfalls entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet werden.
b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung / Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten in Rechnung gestellten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

7.7 ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,25 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

7.8 GELDWERTE VORTEILE

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentvermögens oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

7.9 STEUERN

Die vorgenannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die vorgenannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

Abschnitt 3: Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

§ 8 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 9 Geschäftsjahr, Dauer der Gesellschaft, Liquidation

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

Die Gesellschaft ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2037 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Gesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal (2) drei (3) Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der die Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde.

Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch einen Anleger ist ausgeschlossen.

§ 10 Berichte

Spätestens sechs (6) Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.

Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 11 Verwahrstelle

11.1 Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

11.2 Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

11.3 Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

11.4 Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 11.3 unberührt.

TREUHANDVERTRAG

Treuhandvertrag

zwischen

dem in der Beitrittserklärung benannten Anleger
– nachfolgend „Treugeber" genannt –

und

Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen
– nachfolgend „Treuhänderin" genannt –

Präambel

Der Treugeber will sich über die Treuhänderin an der Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (nachfolgend auch „Fondsgesellschaft" oder „Gesellschaft" genannt) nach Maßgabe seines Kaufauftrages beteiligen. Der mit dem Kaufauftrag treuhänderisch für den Treugeber zu erwerbende und zu haltende Kommanditanteil errechnet sich aus dem in dem Kaufauftrag genannten Zeichnungsbetrag, bezogen auf das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft. Mit Annahme des Angebotes durch Unterzeichnung der Treuhänderin auf dem Kaufauftrag kommt zwischen dem Treugeber und der Treuhänderin ein Treuhandverhältnis zustande, kraft dessen die Treuhänderin beauftragt ist, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen, des Kaufauftrages sowie des Gesellschaftsvertrages in der im Verkaufsprospekt abgedruckten Fassung für den Treugeber im eigenen Namen, aber auf Rechnung und Gefahr des Treugebers, einen (von ihr treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft im Rahmen eines Anteilskaufes oder auf sonstige Weise zu erwerben und zu verwalten. Wirtschaftlich soll die Kommanditbeteiligung ausschließlich dem Treugeber zugeordnet werden.

Dem Beteiligungsvorhaben sollen folgende Daten zugrunde gelegt werden, wobei Abweichungen im Interesse einer Realisierung des Vorhabens möglich sind:

1. Finanzierungsplan 1) 2)

	netto in Euro	in %
Kaufpreis / Eigenkapital	33.000.000	58,4
Fremdkapital	23.500.000	41,6
Gesamtsumme	56.500.000	100,0

2. Investitionsplan a) b) c)

Verwendungszweck	Vertragspartner bzw. voraussichtlicher Vertragspartner	Investitionsbetrag in Euro
Anschaffungskosten Immobilien [d)]		45.969.000
Anschaffungsnebenkosten [e)]		4.212.663
Konzeption [f)]	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH [g)]	2.363.000
Beteiligungsvermittlung [h)]	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH [g)]	1.650.000
Liquiditätsreserve [i)]		2.305.337
Gesamtsumme		**56.500.000**

ANMERKUNGEN ZUM FINANZIERUNGSPLAN:

1) Alle aufgeführten Zahlen beziehen sich auf 100 Prozent der Anteile des Investitionsvorhabens. Ein gegebenenfalls vom Anleger zu zahlendes Agio ist in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt.

2) Im Gesamtaufwand laut Investitionsplan nicht enthaltene Beträge sind erforderlichenfalls aus Eigenkapital zu leisten. Soweit der einzelne Gesellschafter / Treugeber seinen Kaufpreis fremdfinanziert, stellt die Gesellschaft Sicherheiten dafür nicht zur Verfügung. Die Finanzierung ist Sache des Gesellschafters / Treugebers. Sie berührt sein Verhältnis zur Treuhänderin und zur Gesellschaft nicht.

ANMERKUNGEN ZUM INVESTITIONSPLAN:

a) Verschiebungen zwischen den einzelnen Positionen sind zulässig, sofern sie nicht ein erhebliches Ausmaß erreichen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur eine Beispielrechnung ist, die nur bei Richtigkeit der dort getroffenen Annahmen zutreffend ist; maßgeblich für die Wirtschaftlichkeit ist die tatsächliche Entwicklung von Einnahmen und Ausgaben.

b) Der Gesamtaufwand enthält nicht:
- Kosten für der Treuhänderin oder dem Geschäftsführer ggf. zu erteilenden Handelsregistervollmacht
- Sämtliche Umsatzsteuerbeträge, soweit sie als Vorsteuer erstattungsfähig sind
- Aufwand und Mehrkosten aufgrund höherer Gewalt und unvorhersehbarer Umstände

c) Die aufgeführten Beträge beziehen sich stets auf 100 % der Anteile des Investitionsvorhabens.

d) Mittelbare Anschaffungskosten der Anleger für Grundstück, Gebäude, Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen.

e) Kosten im Zusammenhang mit Grunderwerbsteuern, Makler, Notar und Gerichtskosten, Grundschuldbestellungen, Handelsregistereintragungen und des Standort- sowie Bewertungsgutachtens und Finanzierungskosten.

f) Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes inkl. der Erstellung des Verkaufsprospektes.

g) Einziger Gesellschafter der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, die zugleich auch 100 % der Anteile an der HAHN Beteiligungsholding GmbH hält, die ihrerseits Verkäuferin der Beteiligungen ist.

h) Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Vermittlung von Anlegern, die die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen im Wege des Anteilserwerbs übernehmen. Die Vermittlungsgebühr in Höhe von 5 % des Zeichnungsbetrages ist von der Fondsgesellschaft zu zahlen.

i) Die Liquiditätsreserve ist für den Ausgleich der dem Mieter OBI in den Jahren 2022 bis 2027 gewährten mietfreien Zeiten, der Finanzierung von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und ansonsten für eventuell anfallende Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung oder für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen.

DIE RECHTSBEZIEHUNG ZWISCHEN TREUHÄNDERIN UND TREUGEBER WIRD GEREGELT NACH MASSGABE DES FOLGENDEN

Treuhandvertrages

§ 1 Treuhandvertrag

Die Treuhänderin erhält den Auftrag, im eigenen Namen, aber auf Rechnung des Treugebers, im Rahmen des gültigen Gesellschaftsvertrages die aus der Präambel ersichtliche Beteiligung an der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Kaufauftrages zu erwerben und die Beteiligung für den Treugeber treuhänderisch zu verwalten.

Die Treuhänderin wird für eine Mehrzahl von Treugebern Kommanditanteile halten und gleichartige Treuhandverträge abschließen. Die Rechte und Pflichten des Treugebers werden hierdurch nicht berührt. Eine gesamthänderische Verbundenheit der Treugeber untereinander (z. B. als Innengesellschaft) ist ausdrücklich nicht gewollt.

Die Treuhänderin ist in Hinsicht auf Übernahme und Verwaltung der treuhänderisch zu haltenden Kommanditbeteiligungen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 2 Vollmacht zum Abrufen von Finanzierungen

2.1. Die Treuhänderin ist bevollmächtigt, im Namen des Treugebers, vorbehaltlich abweichender Anweisung durch den Treugeber, Darlehensbeträge aus dem einem Treugeber gewährten Darlehen abzurufen und nach Maßgabe des Kaufauftrages, des Gesellschaftsvertrages und dieses Treuhandvertrages darüber zu verfügen. Diese Vollmacht umfasst nicht den Abschluss etwaiger Finanzierungsverträge und auch sonst keine Rechtsgeschäfte.

2.2. Die finanzierenden Banken sind ausdrücklich der Treuhänderin gegenüber vom Bankgeheimnis entbunden und können der Treuhänderin alle gewünschten Auskünfte, die für die Kredite von Bedeutung sind, erteilen. Dies gilt auch für Kredite, die der Fondsgesellschaft selbst gewährt sind.

2.3. Die Treuhänderin ist bei den vorstehenden Maßnahmen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 3 Ausübung der Beteiligungsrechte des Treugebers

3.1. Die Treuhänderin tritt nach außen im eigenen Namen auf. Sie übt alle dem Treugeber gegenüber der Fondsgesellschaft zustehenden Rechte aus, insbesondere das Stimmrecht, soweit nicht der Treugeber in Einklang mit den Regeln des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft selbst Rechte ausübt. Die Treuhänderin hat – soweit ihr keine Weisung vorliegt – die Interessen des Treugebers unter Beachtung seiner gesellschaftlichen Treuepflicht zu wahren.

3.2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, alles, was sie in Durchführung der Treuhandschaft erhält, dem Treugeber herauszugeben.

§ 4 Mitwirkung des Treugebers

4.1. Der Treugeber hat das Recht, nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Er ist hiermit ermächtigt, das auf seine Beteiligung entfallende Stimmrecht auszuüben. In diesen Fällen wird die Treuhänderin an Abstimmungen nicht teilnehmen. Macht jedoch der Treugeber von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch, übt die Treuhänderin das Stimmrecht nach Maßgabe der nachstehenden Vereinbarungen aus.

4.2. Die Treuhänderin darf in Höhe der Beteiligung des Treugebers an den der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zugewiesenen Beschlussfassungen nicht ohne vorherige Unterrichtung des Treugebers teilnehmen. Sie hat zu diesem Zweck die Tagesordnung sowie weitere ihr von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zugeleitete Unterlagen dem Treugeber unter Mitteilung der von ihr zu den einzelnen Tagesordnungspunkten beabsichtigten Stimmabgabe zuzusenden, und zwar spätestens eine Woche vor dem Versammlungstag, sofern nicht die Fondsgesellschaft die Unterrichtung des Treugebers selbst nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages durchführt. Die Treuhänderin genügt dieser Pflicht, indem sie sich im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens davon überzeugt, dass die Unterrichtung des Treugebers im Sinne des Gesellschaftsvertrages erfolgt ist. Für den Fall schriftlicher Beschlussfassung der Fondsgesellschaft gilt § 20 des Gesellschaftsvertrages für die Unterrichtung durch die Treuhänderin analog, insbesondere, was Fristen und Folgen des Fristablaufes anbetrifft. Die Übermittlung aller Informationen hat schriftlich zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit ist der Absendetag maßgeblich.

4.3. Die Treuhänderin hat Weisungen des Treugebers zu beachten. Erfolgt keine Weisung, erfolgt die Stimmabgabe durch die Treuhänderin wie angekündigt. Weisungen des Treugebers sind nur zu beachten, wenn sie spätestens zwei Tage vor der Versammlung in Textform (§ 126 b BGB) bei ihr eingegangen sind.

4.4. Bei Gefahr in Verzug handelt die Treuhänderin nach pflichtgemäßem Ermessen. Dabei stellt es keinen Ermessensfehlgebrauch der Treuhänderin dar, wenn sie entsprechend den Vorschlägen der Geschäftsführung handelt, es sei denn, diese sind offensichtlich fehlerhaft.

4.5. Der Treugeber erteilt sein Einverständnis zu allen im Investitions- und Finanzierungsplan vorgesehenen Maßnahmen, soweit in seinem Kaufauftrag nichts Gegenteiliges angeordnet ist.

§ 5 Informationspflichten der Treuhänderin

5.1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treugeber über alle wesentlichen Umstände ihrer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung zu informieren und in angemessenen Zeitabschnitten über die Fondsgesellschaft zu berichten, sofern nicht die Fondsgesellschaft selbst schriftlich oder in Gesellschafterversammlungen, zu denen der Treugeber geladen war, informiert. Ausreichend ist eine Unterrichtung durch die jährlichen Geschäftsberichte der Fondsgesellschaft.

5.2. Die Treuhänderin wird, sofern ihr die Fondsgesellschaft die entsprechenden Daten zur Verfügung gestellt hat, möglichst bis zum 30.06. des jeweils folgenden Jahres dem Treugeber das steuerliche Jahresergebnis entsprechend seiner Beteiligung mitteilen, soweit dies nicht die Fondsgesellschaft übernimmt. Die Treuhänderin darf davon ausgehen, dass beschlossene oder planmäßige Ausschüttungen erfolgen und den Treugeber bzw. einen von ihm benannten Dritten erreichen, soweit nicht der Treugeber oder der benannte Dritte ihr Gegenteiliges mitteilt.

5.3. Der Treugeber wird die Treuhänderin unverzüglich unterrichten, falls beschlossene Entnahmen nicht eingehen. Die Treuhänderin hat darüber hinaus keine Überwachungspflicht.

5.4. Die Treuhänderin wird Name, Adresse und Beteiligungshöhe des Treugebers nur nach dessen ausdrücklicher schriftlicher Weisung offenbaren. Der Treugeber ist berechtigt, eine einmal gegebene Weisung jederzeit zu ändern.

§ 6 Vermögenstrennung

6.1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das treuhänderisch gehaltene Vermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.

6.2. Sämtliche die treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile betreffenden Einnahmen, insbesondere Entnahmen und Kapitalrückzahlungen, stehen dem Treugeber zu. Sie sind von der Treuhänderin zur Verfügung des Treugebers zu halten, soweit sie ihr zugeflossen sind. Die Treuhänderin tritt bereits jetzt die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung, soweit sie in Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beschlossene Ausschüttungen (Entnahmen) und danach auszuschüttende Gewinne, ein eventuelles Auseinandersetzungsguthaben im Falle eines Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft oder einen Anteil am Liquidationserlös betreffen, an den Treugeber ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an.

6.3. Die Treuhänderin führt ein gemeinsames Anderkonto für alle Treugeber.

§ 7 Freistellung

Der Treugeber stellt hiermit die Treuhänderin von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen diese in ihrer Eigenschaft als Inhaberin des Kommanditanteils oder im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Treugeber erhoben werden. Wird die Treuhänderin in Anspruch genommen, hat der Treugeber vollen Ersatz zu leisten. Dies gilt auch bzgl. Forderungen, die die Finanzbehörden gegen die Treuhänderin geltend machen, auch solche, die im Rahmen der Auflösung oder Übertragung des Treuhandverhältnisses geltend gemacht werden.

§ 8 Vergütung

Für ihre Tätigkeit erhält die Treuhänderin von den Anlegern keine gesonderte Vergütung. Die Vergütungsansprüche der Treuhänderin sind in einem gesonderten Dienstleistungsvertrag zwischen der Treuhänderin und der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft geregelt. Die Vergütung erfolgt demnach unmittelbar durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH selbst und wird seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH aus ihren laufenden Verwaltungsvergütungen, die die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft erhält, bestritten.

§ 9 Dauer, Kündigung und Beendigung des Treuhandverhältnisses, Rücktritt

9.1. Das Treuhandverhältnis beginnt mit der Annahme des rechtsverbindlich unterzeichneten Kaufauftrages des Treugebers durch die Treuhänderin. Auf den Zugang der Erklärung der Treuhänderin beim Treugeber kommt es nicht an. Die Treuhänderin wird jedoch dem Treugeber ein von ihr gegengezeichnetes Exemplar des Kaufauftrages zusenden.

9.2. Unbeschadet der Rücktrittsrechte aus dem Kaufauftrag ist die Treuhänderin berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn der Treugeber seine Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung und Nachfristsetzung von mindestens einer Woche nicht oder nicht in voller Höhe erfüllt. Die Treuhänderin ist in diesem Fall bevollmächtigt, den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil des Treugebers freihändig zu veräußern bzw. ein Treuhandverhältnis mit einem Dritten zu begründen. Aus dem Veräußerungserlös sind vorweg die Verpflichtungen des Treugebers gegenüber der Treuhänderin und der Fondsgesellschaft zu decken. Der verbleibende Restbetrag ist an den Treugeber auszukehren. Die Treuhänderin ist bei allen Maßnahmen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

9.3. Die Bestimmung der Ziffer 9.2 gilt ausdrücklich auch dann, wenn Gläubiger des Treugebers die Vollstreckung in die Rechte des Treugebers aus dem Gesellschafts- oder diesem Treuhandvertrag androhen oder vollziehen.

9.4. Das Treuhandverhältnis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Es kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Jahresende gekündigt werden. Die Treuhänderin wird jedoch das Treuhandverhältnis auf einen Zeitpunkt, der vor dem 31.12.2037 liegt, nur aus wichtigem Grund kündigen. Im Übrigen endet das Treuhandverhältnis in jedem Fall mit Beendigung der Fondsgesellschaft, von der Anteile treuhänderisch gehalten werden. Erfolgt eine Kündigung, hat die Treuhänderin den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber herauszugeben. Der Treugeber bevollmächtigt hiermit die Treuhänderin, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf ihn zu übertragen. Die Übertragung kommt mit Absendung einer schriftlichen Übertragungsnachricht der Treuhänderin an den Treugeber zustande und ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister. Diese Regelungen gelten entsprechend, wenn der Treugeber im Rahmen seines Beteiligungserwerbs erklärt hat, Direktkommanditist der Fondsgesellschaft werden zu wollen. Das Treuhandverhältnis endet dann ebenfalls aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist ins Handelsregister.

9.5. Der Fondsgesellschaft, der Treuhänderin und den übrigen Gesellschaftern entstehender Aufwand, entstehende Kosten und Folgekosten, die aus und wegen der Direktbeteiligung des früheren Treugebers entstehen, insbesondere Notar- und Gerichtskosten sowie Verkehrssteuern, trägt der Treugeber, dessen Treuhandverhältnis aufgelöst ist.

9.6. Im Falle des Ablebens des Treugebers geht das Treuhandverhältnis auf dessen Erben (Vermächtnisnehmer) über. Mehrere Erben (Vermächtnisnehmer) können sich gegenüber der Treuhänderin nur durch einen gemeinsamen Vertreter vertreten lassen, der der Treuhänderin unverzüglich schriftlich zu benennen ist. Bis zur Benennung des gemeinsamen Vertreters ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben (Vermächtnisnehmer). Jeder der Erben (Vermächtnisnehmer) gilt bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters als bevollmächtigt, Erklärungen der Treuhänderin wirksam für und gegen alle Erben (Vermächtnisnehmer) entgegenzunehmen.

Sofern durch die Zahl und die Quote der Erben (Vermächtnisnehmer) der entsprechende Zeichnungsbetrag von 20.000 Euro unterschritten würde, sind diese verpflichtet, sich so auseinanderzusetzen, dass die vorstehende Voraussetzung für diejenigen erfüllt ist, welche die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen. Diese Auseinandersetzung hat grundsätzlich bis spätestens ein Jahr nach dem Erbfall zu erfolgen. Sollte die Auseinandersetzung nicht innerhalb der Jahresfrist erfolgen, ruhen die Stimmrechte und die Auszahlungsansprüche, bis die vorstehende Voraussetzung erfolgt ist.

9.7. Liegt in Bezug auf den Treugeber ein wichtiger Grund im Sinne der Regelung in § 14 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft vor, richtet sich die mögliche Beendigung des Treuhandverhältnisses und / oder der Beteiligung des Treugebers nach §§ 14 ff. des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.

§ 10 Anteilsübertragung

10.1. Die Übertragung des oder die sonstige Verfügung über das Treuhandverhältnis durch den Treugeber bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Treuhänderin, welche nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Als wichtiger Grund gelten insbesondere,

a) die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschaft durch Aufwendungen gleich welcher Art, insbesondere auch Steueraufwendungen (z. B. Grunderwerbsteuer) aus oder im Zusammenhang mit der vorgesehenen Maßnahme, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet,

b) bei Anteilsübertragungen, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgen, aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Fondsgesellschaft um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF handelt, der nicht gemäß dem Grundsatz der Risikomischung investiert, wenn im Hinblick auf den Erwerber der Anteile eine der Voraussetzungen der §§ 262 Abs. 2 i. V. m. 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB nicht erfüllt ist.

10.2. Die Übertragung kann entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft nur mit Wirkung zum 31.12., 24:00 Uhr bzw. 01.01., 0:00 Uhr, erfolgen.

10.3. Wenn der Treugeber beabsichtigt, seine Beteiligung an der Gesellschaft zu verkaufen oder sonst zu übertragen, steht der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft oder einem von dieser zu benennenden Dritten ein Vorerwerbsrecht zu. Der übertragungswillige Treugeber wird der geschäftsführenden Kommanditistin den mit dem Erwerber geschlossenen Vertrag vorlegen, in den die geschäftsführende Kommanditistin oder der von dieser benannte Dritte innerhalb einer Frist von zwei Wochen eintreten kann. Von dem Vorerwerbsrecht ausgeschlossen sind Schenkungen und Übertragungen an Familienangehörige.

10.4. Auch in anderen Fällen der Rechtsnachfolgen, z. B. im Falle des Todes oder bei jeder Art von Gläubigerzugriff, findet lediglich ein Wechsel des Treugebers statt.

10.5. Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Treuhänderin aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung des treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteils oder von Teilen davon sowie der Auflösung und / oder der Übertragung des Treuhandverhältnisses entstehen, sind der Treuhänderin von dem Treugeber zu erstatten.

§ 11 Haftung der Treuhänderin

11.1. Die Treuhänderin haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Verletzung der übernommenen Sorgfaltspflicht nach Maßgabe ihrer berufsüblichen Sorgfalt. Der Umfang ihrer Haftung ist – soweit in gesetzlichen Sondervorschriften keine höhere oder niedrigere Summe allgemein verbindlich festgesetzt ist – auf 1 Mio. Euro insgesamt für einen Schadensfall beschränkt, und zwar auch dann, wenn ausnahmsweise eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Treugeber begründet sein sollte. Als einzelner Schadensfall ist die Summe der Schadenersatzansprüche aller Anspruchsberechtigten zu verstehen, die sich aus ein und demselben Vorgang ergeben oder von demselben Anspruchsberechtigten aus verschiedenen Vorgängen gegenüber der Treuhänderin oder ihren Mitarbeitern geltend gemacht werden, soweit ein rechtlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. Die Haftung für mittelbare Schäden ist ausgeschlossen.

11.2. Die Treuhänderin haftet nicht für den Eintritt des mit der Investition beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolges. Aussagen des Verkaufsprospektes sind nicht ihr, sondern ausschließlich der Anbieterin und Prospektverantwortlichen zuzuordnen. Die Treuhänderin haftet auch nicht für den Eintritt vom Treugeber verfolgter steuerlicher Ziele. Steuerliche Zielsetzungen sind auch nicht Geschäfts- oder Vertragsgrundlage für den Investitionsentschluss des Treugebers und den Abschluss dieses Treuhandvertrages. Richtigkeit und Unrichtigkeit der Investitionsdaten sowie der Aussagen über die steuerliche Konzeption sind allein dem jeweiligen Vertragspartner zuzurechnen. Die Treuhänderin ist lediglich Vertreterin des Treugebers. Sie übernimmt keine Gewähr dafür, dass von der Fondsgesellschaft und / oder den einzelnen Treugebern ausgewählte Vertragspartner die betreffenden Verträge vertragsgemäß erfüllen werden. Sie schuldet nicht die aufgrund dieser abzuschließenden Verträge geschuldeten Leistungen.

11.3. Die Treuhänderin haftet nicht für die Durchführbarkeit ihres Auftrages, insbesondere nicht dafür, dass die Investition wie geplant durchgeführt wird. Diese erfolgt insbesondere nicht, wenn nicht die erforderliche Anzahl von Treugebern und Direktkommanditisten vorhanden ist oder diese den vorgesehenen Gesamtzeichnungsbetrag / -kaufpreis nicht fristgerecht zur Verfügung stellen. Die Treuhänderin übernimmt keine Pflicht, das Investitionsobjekt auf seine technische Eignung oder seine Fehlerhaftigkeit zu überprüfen.

11.4. Ansprüche, die durch die Treuhänderin schriftlich abgelehnt worden sind, müssen innerhalb einer Frist von sechs Monaten gerichtlich geltend gemacht werden. Erfolgt dies nicht, sind diese Ansprüche ausgeschlossen, soweit auf diese Folgen im Ablehnungsschreiben hingewiesen wurde.

11.5. Für Ansprüche gegen die Treuhänderin im Übrigen, insbesondere Schadenersatzansprüche, gilt die regelmäßige Verjährung gemäß §§ 195, 198, 199 BGB; solche Ansprüche verjähren jedoch spätestens innerhalb von fünf Jahren nach ihrem Entstehen.

11.6. Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen der Treuhänderin gelten nicht für den Fall vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Ebenso gelten die vorstehenden Haftungsbeschränkungen nicht für Schäden aus der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, d. h. einer Verpflichtung, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf; in diesem Fall ist die Haftung der Treuhänderin jedoch auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt.

§ 12 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft

Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sind in ihrer jeweils gültigen Fassung Bestandteil dieses Treuhandvertrages.

§ 13 Schlussbestimmungen

13.1. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin unverzüglich mit eingeschriebenem Brief jeden Wohnsitzwechsel bzw. den Wechsel der E-Mail-Adressen gemäß Kaufauftrag mitzuteilen. Bis zu einer solchen Mitteilung ist die Treuhänderin berechtigt, jegliche Willenserklärungen an die letzte ihr bekannte Adresse des Treugebers zu übermitteln.

13.2. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, Essen.

13.3. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, durch die das Schriftformerfordernis abbedungen werden soll.

13.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam und / oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit und / oder Durchführbarkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht berührt. Die unwirksame und / oder undurchführbare Bestimmung soll durch eine Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der unwirksamen und / oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechend sind Vertragslücken zu füllen.

VERBRAUCHERINFORMATIONEN FÜR DEN FERNABSATZ

nach den Vorschriften des § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist der Verbraucher (Anleger) bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen (wie dem vorliegenden Beteiligungsangebot) durch den Unternehmer (die Fondsgesellschaft) oder eine in seinem (ihrem) Namen oder Auftrag handelnde Person (wie beispielsweise der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH) nach Maßgabe des Artikels 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) zu informieren. In Erfüllung dieser Verpflichtungen werden die nachfolgenden Informationen dem Verbraucher zur Verfügung gestellt:

1. Identität des Unternehmers und anderer mit dem Verbraucher in Kontakt tretende Personen sowie deren Hauptgeschäftstätigkeit

A) INVESTMENTGESELLSCHAFT Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

a.1) Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach
a.2) Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRA 35712
a.3) Geschäftsführung: Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 78962 ist nach § 17 des Gesellschaftsvertrages sowie aufgrund des Bestellungsvertrages zur Geschäftsführung der Investmentgesellschaft allein berechtigt und verpflichtet. Geschäftsführer der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sind Marcel Schendekehl und Jörg Thomsen.
a.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Gesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung.
a.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist für die Investmentgesellschaft die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

B) PERSÖNLICH HAFTENDER GESELLSCHAFTER / KOMPLEMENTÄR DER INVESTMENTGESELLSCHAFT Hahn Dritte Beteiligungs GmbH

b.1) Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach
b.2) Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 103698
b.3) Geschäftsführung: Martin Schmidt und Marcel Schendekehl
b.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Übernahme der persönlichen Haftung für Kommanditgesellschaften
b.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist für die Hahn Dritte Beteiligungs GmbH die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

C) VERWALTUNGSGESELLSCHAFT / GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN / KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

c.1) Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach
c.2) Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 78962
c.3) Geschäftsführung: Marcel Schendekehl und Jörg Thomsen
c.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Die Hauptgeschäftstätigkeit der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist die Konzeption, der Vertrieb und die Verwaltung von Investmentvermögen. In Bezug auf die Investmentgesellschaft fungiert die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Herausgeber des Verkaufsprospektes, Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft, geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft und Vermittlerin der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, Fondskonzeption.
c.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn oder Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main.

D) TREUHÄNDERIN / TREUHANDKOMMANDITISTIN DR. WASSERMANN & PARTNER GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

d.1) Geschäftsanschrift: Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen
d.2) Handelsregister: Amtsgericht Essen, HRB 9402
d.3) Geschäftsführung: Prof. Dr. Bernd Wassermann, Ludwig Bettag, Karlheinz Meschede, Arnd Schulte-Umberg, Christian Nagel und Dr. Boris Heller
d.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Die Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhänderin besteht in der Verwaltung von Treuhandbeteiligungen sowie die im Zusammenhang damit anfallenden wirtschaftsprüfenden und steuerberatenden Aufgaben.
d.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Wirtschaftsprüferkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts, Rauchstraße 26, 10787 Berlin.

E) ANLAGEVERMITTLER / IN

Die ladungsfähige Anschrift und weitere Informationen zum jeweiligen Vermittler ergeben sich aus den Beitrittsdokumenten. Sofern dort nicht ausdrücklich ein Vermittler angegeben ist, ist Vermittler die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach.

2. Informationen zum Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft sowie zur Finanzdienstleistung selbst

A) WESENTLICHE MERKMALE DER ANLAGEMÖGLICHKEIT

Gegenstand der vorliegenden Anlagemöglichkeit ist die Beteiligung des Anlegers als Treugeber über die Treuhänderin oder als Direktkommanditist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages (und ggf. des Treuhandvertrages) an der Investmentgesellschaft. Der gültige Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie der Treuhandvertrag sind in dem Verkaufsprospekt des Pluswertfonds 179 im vollständigen Wortlaut abgedruckt. Die wesentlichen Merkmale der Beteiligungsform sind in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 179", der dem Anleger vorliegt, beschrieben. Um sich an der Investmentgesellschaft beteiligen zu können, hat der Anleger einen vollständig ausgefüllten und von ihm unterzeichneten Kaufauftrag / Treuhandvertrag mit der Erklärung nach dem Geldwäschegesetz sowie die unterzeichnete Widerrufsbelehrung und die Erklärung zum Risikobewusstsein bei seinem Anlagevermittler, beim Herausgeber des Verkaufsprospektes oder bei der Treuhänderin einzureichen.

Der Beteiligungserwerb an der Investmentgesellschaft ist erst mit Annahme des Vertragsangebotes (Kaufauftrag) und – bei treuhänderischer Beteiligung – des Treuhandvertrages durch die Treuhänderin wirksam. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung.

B) RISIKEN DER BETEILIGUNG

Die angebotene Beteiligung an der Investmentgesellschaft bezieht sich (bei einer Beteiligung über die Treuhänderin indirekt) auf eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds. Da eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds eine solche ist, die an einem lebenden Unternehmen und damit am allgemeinen Wirtschaftsleben teilnimmt, sind Abweichungen von der prognostizierten Wirtschaftlichkeitsberechnung trotz unabhängiger Prüfungsebenen und sorgfältiger Auswahl des Beteiligungsobjektes im positiven wie im negativen Sinn möglich. Negative Abweichungen von der wirtschaftlichen Prognoserechnung können zum Ausfall von Ausschüttungen, im Extremfall sogar zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

Die Kommandit- oder Treugeberanteile werden nicht am Finanzmarkt gehandelt; es besteht kein geregelter Zweitmarkt für derartige Kapitalanlagen. Falls eine Veräußerung des Kommanditanteils durchgeführt werden kann, orientiert sich der Preis grundsätzlich am Verkehrswert des Anteils, welcher durch den Verkehrswert der Investmentgesellschaft bestimmt wird. Mangels eines geregelten Zweitmarktes bestimmt sich der Preis demnach maßgebend nach Angebot und Nachfrage.

Genauere Angaben zu den mit der Beteiligung verbundenen Risiken finden sich in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 179" u. a. im Kapitel 3 »Risiken der Beteiligung« sowie in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen".

C) MINDESTLAUFZEIT DER BETEILIGUNG / VERTRAGLICHE KÜNDIGUNGSBEDINGUNGEN

Die Investmentgesellschaft ist auf bestimmte Zeit geschlossen und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2037 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal drei Jahre zu verlängern, sofern diese Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der die Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde. Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch einen Gesellschafter ist ausgeschlossen. Die Kündigungsmöglichkeit aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Unberührt bleibt ferner die Möglichkeit eines jeden Gesellschafters, aus wichtigem Grund (z. B. vorsätzliche Pflichtverletzung durch andere Gesellschafter) einen gerichtlichen Antrag auf Auflösung der Gesellschaft zu stellen, § 133 HGB. Einzelheiten hinsichtlich Dauer und Kündigung der Fondsgesellschaft finden sich in dem im Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 179" in Kapitel 14 im vollen Wortlaut abgedruckten »Gesellschaftsvertrag«.

D) ANGABEN ÜBER DEN GESAMTPREIS EINSCHLIESSLICH ALLER STEUERN / ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Insgesamt werden 89,80 Prozent der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft zu einem Gesamtpreis von 29.634.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio) interessierten Anlegern zum Kauf angeboten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Mindestkommanditeinlage beträgt gemäß § 6 der Anlagebedingungen 20.000,00 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Zusätzlich zum Ausgabepreis können im Rahmen des Beteiligungserwerbs Kosten im Zusammenhang mit der gesetzlich vorgeschriebenen Identitätsprüfung für den Anleger entstehen, sofern diese nicht durch den Vermittler selbst erfolgt. Darüber hinaus hat der Anleger im Falle einer gewünschten Direktbeteiligung anstelle einer Treuhandbeteiligung die Notarkosten im Zusammenhang mit der hierfür erforderlichen Handelsregistervollmacht sowie die Registergerichtskosten für die Eintragung seiner Person als Kommanditist der Fondgesellschaft im Handelsregister zu tragen.

Ferner sind Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus oder im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem Tage der Schließung des Fonds entstehen, der Gesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Anleger zu ersetzen. Zudem hat der Anleger sämtliche bei ihm anfallende Porto- und Telekommunikationskosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligungsverwaltung ebenso wie etwaige auf seiner Ebene anfallende Kosten des Geldverkehrs und Steuern zu tragen.

Einzelheiten zu der Beteiligung finden sich in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 179" u. a. in Kapitel 1 »Das Angebot im Überblick« sowie im Kapitel 14, in dem der für die Anleger maßgebliche Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft im vollen Wortlaut abgedruckt ist. Zu den steuerlichen Einzelheiten wird in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 179" auf das Kapitel 11 »Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften« verwiesen.

E) EINZELHEITEN HINSICHTLICH DER ZAHLUNG UND DER LIEFERUNG ODER ERFÜLLUNG

Die Einzahlung des Zeichnungsbetrages (Kommanditeinlage) sowie des Ausgabeaufschlages erfolgt auf schriftliche Aufforderung der Treuhänderin. Hierbei ist vorgesehen, den Zeichnungsbetrag in zwei Teilbeträgen einzufordern. Nach Eingang der Zeichnungsunterlagen ist auf Anforderung der Treuhänderin innerhalb von 14 Tagen ein erster Teilbetrag in Höhe von 10 Prozent des Zeichnungsbetrages auf das Anderkonto der Treuhänderin einzuzahlen (Vorabbetrag). Der Restbetrag in Höhe von 90 Prozent des Zeichnungsbetrages sowie der Ausgabeaufschlag von 5 Prozent sind 14 Tage vor Fondsschließung auf das Treuhandanderkonto einzuzahlen. Die Treuhänderin wird sämtliche Gelder treuhänderisch verwalten. Die Fondsschließung erfolgt mit Vollplatzierung und ist erstmalig zum 30.09.2022 geplant. Die Zeichnungsfrist endet mit der Vollplatzierung.

Die Bankverbindung des Treuhandanderkontos lautet:
Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
National Bank AG, Essen (BIC NBAGDE3E)
IBAN DE35 3602 0030 0004 7844 21
Nähere Regelungen hierzu finden sich in dem Kaufauftrag sowie in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 179".

F) AUSSCHÜTTUNG

Auf Basis der Prognoseerwartungen ist ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme / Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio) eine anfängliche Ausschüttung in Höhe von 4,25 Prozent p. a. geplant. Diese prognostizierten Auszahlungen beinhalten auch teilweise die Rückzahlung des Kapitals und sollen jeweils quartalsweise nachschüssig ab Beitritt / Abwicklung ausgezahlt werden.

G) BEITRITTSGRUNDLAGE

Die den Anlegern zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere der Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 179", beruhen auf dem Stand vom 04.04.2022.

H) GÜLTIGKEITSDAUER DER INFORMATIONEN

Die Informationen in diesem Beteiligungsangebot bleiben bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Anteile an der Investmentgesellschaft können jedoch nur erworben werden, solange der Fonds nicht geschlossen ist.

I) ZUSÄTZLICHE KOSTEN DES VERBRAUCHERS FÜR DIE NUTZUNG DER FERNKOMMUNIKATIONSMITTEL

Solche zusätzlichen Kosten fallen für den Anleger nicht an.

3. Angaben zum Fernabsatzvertrag selbst

A) ANWENDBARES RECHT

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen vor und nach dem Beitritt sowie für den Beitritt selbst findet deutsches Recht Anwendung. Als Gerichtsstand ist – sofern ein solcher wirksam vereinbart werden kann – der Sitz der Beteiligungsgesellschaft vereinbart.

B) VERTRAGS- UND KOMMUNIKATIONSSPRACHE

Deutsch

C) WIDERRUFSRECHT

Der Anleger hat ggf. bei Vertragsschluss im Wege des Fernabsatzes das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB, die im Rahmen des Kaufauftrags abgegebene Willenserklärung zum Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft nebst Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrages zu widerrufen. Dies ist der Fall, wenn der Anleger als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB seine Beitrittserklärung im Wege des Fernabsatzes oder – unter bestimmten Umständen – außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers abgegeben hat. Verbraucher ist gem. § 13 BGB jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Die Belehrung über das Widerrufsrecht lautet:

WIDERRUFSBELEHRUNG

Abschnitt 1: Widerrufsrecht
Sie können Ihre Vertragserklärung **innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen**. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie **alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen** auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) **erhalten haben**. **Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs**, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Rüttenscheider Straße 199
45131 Essen
Telefax: +49 (0) 201 79 94 222
E-Mail: fondsbetreuung@dwp-wpg.de
betr.: Hahn Pluswertfonds 179

Abschnitt 2: Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen
Die Informationen im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. die Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird;
4. zur Anschrift
   a. die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
   b. jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
5. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
6. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
7. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
8. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
9. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;
10. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
11. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift bis zum 27.05.2022: § 357a, nach Neufassung ab dem 28.05.2022: § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
12. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
13. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
14. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
15. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
16. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
17. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen.

Abschnitt 3: Widerrufsfolgen
Im Fall eines wirksamen Widerrufs **sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren**. Sie sind zur **Zahlung von Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. **Ihr Widerrufsrecht erlischt** vorzeitig, wenn der Vertrag **von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist**, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. **Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden.** Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

BESONDERE HINWEISE

Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

Die Widerrufsbelehrung finden Sie auch in dem Kaufauftrag abgedruckt. Die für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen sind allesamt in dem zugrundliegenden Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG" enthalten.

4. Informationen zu etwaigen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds

A) AUSSERGERICHTLICHE SCHLICHTUNGSSTELLEN

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB, betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen, können die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsverfahrensordnung sind erhältlich bei:

Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt / Main
Telefon: 069 9566-3232
Telefax: 069 709090-9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: *www.bundesbank.de*

Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Bei bestimmten Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Investmentgesellschaft oder zur Verwaltungsgesellschaft sowie alle mit der Verwaltung ihrer Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, können die Anleger, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einleiten, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Aufgrund der Zuständigkeit der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. für Schlichtungsverfahren im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft ist die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht i. S. d. § 14 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 UKlaG nicht zuständig für Streitschlichtungen im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft (vgl. § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 FinSV). Die Voraussetzungen für den Zugang zur Schlichtungsstelle regelt die Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind erhältlich bei:

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V.
Postfach 61 02 69
10924 Berlin
Telefon: 030 257 616 90
Telefax: 030 257 616 91
E-Mail: info@ombudsstelle.com
Internet: *www.ombudsstelle.com*

Die jeweiligen Beschwerden sind schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Ombudsstelle einzureichen. Die Anleger haben zudem zu versichern, dass sie in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen haben. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Anleger können sich im Verfahren vertreten lassen.

B) GARANTIEFONDS / ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNGEN

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen existieren nicht.

40 JAHRE Hahn Gruppe
Wertarbeit mit Immobilien

IHRE ANSPRECHPARTNER

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach

Herr Paschalis Christodoulidis
Herr Sven Link
Frau Michèle Alvarez

Telefon: 02204 9490-0
Telefax: 02204 9490-201
E-Mail: Hahn-Vertriebsservice@de-wert.de
Web: www.hahnag.de
Stand: April 2022