



Immobilien-Fonds Nr. 40

CITY CENTER LANGENHAGEN



Monatliche Auszahlung

Nachtrag Nr. 1 nach § 11 Vermögensanlagegesetz der ILG Fonds GmbH vom 16.09.2013 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 19.06.2013 betreffend das öffentliche Angebot von Kommanditbeteiligungen

Die inhaltliche Richtigkeit der im Nachtrag gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Inhalt

	Seite
Erklärung der Prospektverantwortlichen	3
Das Angebot im Überblick.....	4
Standort- und Objektüberblick.....	10
Die Immobilie in Langenhagen.....	14
Flächen- und Vermietungskonzept	28
Mieterübersicht.....	30
Vorstellung wesentlicher Mieter	32
Finanz- und Investitionspläne (Prognose)	38
Finanzierung	40
Prognoserechnung für die Jahre 2014 bis 2028 (konsolidiert)	42
Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2028.....	46
Verkauf von Fondsimmobilien der ILG (Beispiele)	47
Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose)	48
Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)	50
Anpassung steuerlicher Grundlagen	52
Rechtliche Grundlagen.....	53
Plan-Bilanzen / Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen 2013–2016 (Prognose)	62
Plan-Kapitalflussrechnungen / Planzahlen 2013–2016 (Prognose)	63
Aktualisierung weiterer Pflichtangaben des Verkaufsprospektes	64

Bild- und Kartennachweis

Bilder CCL	S. 1-37	Sven Otte, Erkerode-Lucklum
Karten	S. 4, 14, 17	Verwaltungs-Verlag GmbH für staatliche und kommunale Veröffentlichungen u. Co. Betriebs OHG
Mieterlogos	S. 20, 21, 28-37	Jeweilige Mietergesellschaft
CCL Logo	S. 28, 29	HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Langenhagen GmbH & Co. KG
Luftbilder ILG Objekte	S. 47	Andreas Krukemeyer, Boffzen

Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

Erklärung der Prospektverantwortlichen

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

mit diesem Nachtrag zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt des ILG Immobilien-Fonds Nr. 40 informiert der Anbieter und Prospektverantwortliche aufgrund der Festlegung des Investitionsobjektes über eingetretene Veränderungen zum veröffentlichten Verkaufsprospekt.

Dieser Nachtrag wird zum Zeitpunkt seiner Veröffentlichung Bestandteil des Verkaufsprospekts vom 19.06.2013, der mit Ausnahme der in diesem Nachtrag aufgeführten Änderungen und Ergänzungen seine Gültigkeit behält.

Das Investitionsobjekt des ILG Immobilien-Fonds Nr. 40 ist das Einkaufszentrum CCL Neubau in Langenhagen. Der CCL Neubau ist eine strategische Handelsimmobilie im Zentrum der Stadt Langenhagen (Region Hannover) in Niedersachsen. Mit einer Beteiligung partizipieren Anleger an dem wirtschaftlichen Ergebnis dieser Immobilie.

In diesem Nachtrag zum Verkaufsprospekt werden detaillierte Angaben zum CCL Neubau sowie zum Finanz- und Investitionsplan und der Prognoserechnung des ILG Immobilien-Fonds Nr. 40 gemacht.

Der CCL Neubau ist das einzige Investitionsobjekt des ILG Immobilien-Fonds Nr. 40; mit Benennung des Investitionsobjektes handelt es sich somit nicht mehr um einen sogenannten Blind Pool.

Dieser Nachtrag zum Verkaufsprospekt wurde aufgestellt am:

München, den 16.09.2013

ILG Fonds GmbH (Anbieter)
Landsberger Straße 439, 81241 München



Uwe Hauch
(Geschäftsführer)



Florian Lauerbach
(Prokurist)



Nach § 11 Abs. 2 Vermögensanlagengesetz können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags eine auf den Erwerb oder die Zeichnung der Vermögensanlage gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber WK Immobilitätentreuhand GmbH, c/o ILG Fonds GmbH, Landsberger Straße 439, 81241 München oder per Fax an 089/88 96 98 737 oder per Email an wki@ilg-fonds.de zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Hiervon unberührt bleibt das den Anlegern auf der Beitrittserklärung bzw. dem Annahmeschreiben beschriebene Widerrufsrecht.

Das Angebot im Überblick



CCL Neubau – Ansicht Schützenstraße

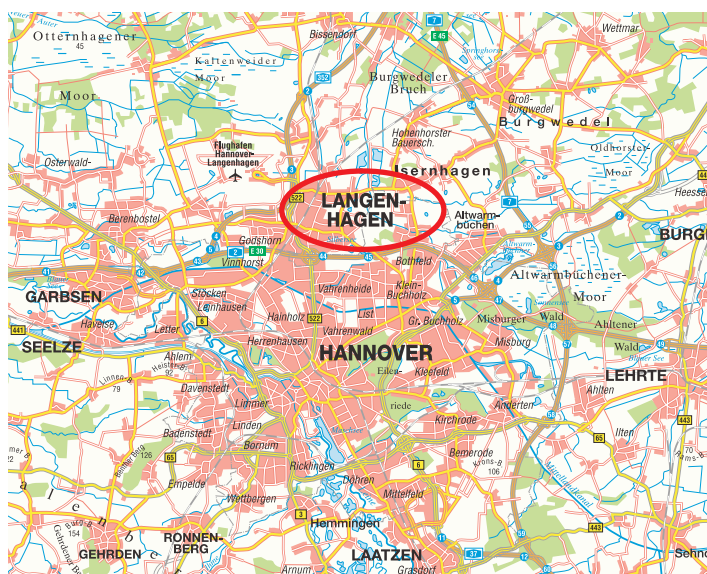
Das folgende Angebot im Überblick fasst das Beteiligungsangebot des ILG Fonds Nr. 40 nach Festlegung des Anlage- und Investitionsobjektes in Gänze zusammen und ersetzt die Angaben im Verkaufsprospekt auf den Seiten 8 und 9. Für eine abschließende Beurteilung ist es erforderlich, sich mit dem gesamten Inhalt dieses Nachtrages sowie des Verkaufsprospektes vom 19.06.2013 vertraut zu machen.

Die im Verkaufsprospekt formulierte Anlagestrategie des ILG Fonds Nr. 40, unter der eine strategische Han-

delsimmobilie mittelbar erworben werden sollte, wurde mit Identifikation des Anlage- und Investitionsobjektes umgesetzt.

Das Beteiligungsangebot

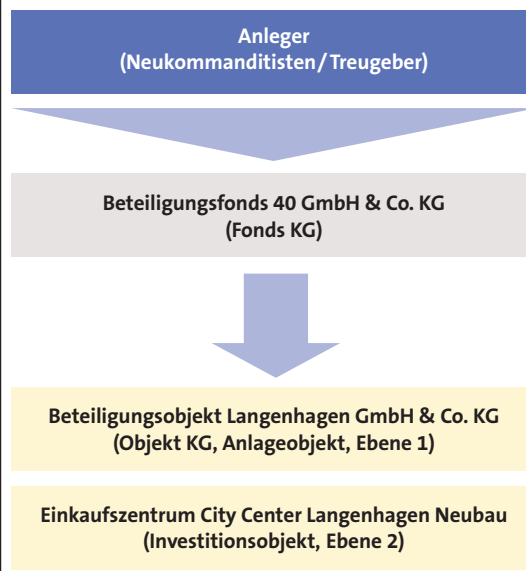
Das Beteiligungsangebot ist eine Kommanditbeteiligung als Kommanditist / Treugeber an der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (nachfolgend kurz „Fonds KG“). Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte und Haftung nach



Region Hannover mit Stadt Langenhagen

© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 13-08-36

Struktur des ILG Fonds Nr. 40





CCL Neubau – Innenansicht 1. OG

den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages sowie die Pflicht zur Einzahlung der Einlage samt Agio verbunden.

Die Fonds KG hat sich verpflichtet, zum 31.12.2013 eine Beteiligung von 94,9% am Kommanditkapital der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Langenhagen mbH & Co. KG (Objekt KG) zu erwerben. Die Objekt KG ist Eigentümerin des im Jahr 2012 eröffneten Neubaus des City Center Langenhagen (im folgenden **CCL Neubau** genannt). Hierbei handelt es sich um eine Erweiterung des bereits seit 1981 bestehenden City Center Langenhagen (im folgenden **CCL Altbau** genannt). Beide Objekte sind rechtlich eigenständig, treten jedoch gemeinsam unter der Marke „City Center Langenhagen“ als Einheit auf. Wenn im Folgenden nur vom **CCL** geschrieben wird, ist immer das Gesamtobjekt gemeint. Aus der Luftaufnahme auf S. 6 ist das CCL mit Kennzeichnung CCL Neubau und CCL Altbau ersichtlich.

Die Fonds KG wird Kommanditisten/Treugeber bis zu einer Summe von € 39.940.000 aufnehmen (abweichend von der im Verkaufsprospekt genannten Summe von € 43.000.000). Zweck der Fonds KG ist der mittelbare Erwerb des Neubaus der strategischen Einzelhandelsimmobilie City Center Langenhagen, über den Erwerb von Anteilen an einer diese Immobilie haltenden Objektgesellschaft. Mit einer Beteiligung an der Fonds KG investiert der Anleger somit mittelbar in eine strategische Handelsimmobilie im wirtschaftlich starken Umfeld der Landeshauptstadt Hannover.

Anlage- und Investitionsobjekt

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein doppelstöckiges Model:

Ebene 1 (Anlageobjekt): Beteiligung der Fonds KG an der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Langenhagen mbH & Co. KG (später: Beteiligungsobjekt Langenhagen GmbH & Co. KG), nachfolgend auch als Objekt KG bzw. Anlageobjekt bezeichnet. Die Fonds KG hat sich vertraglich verpflichtet, zum 31.12.2013 eine Kom-

Eckdaten des Beteiligungsangebots

Investitionsobjekt/ Standort	Erweiterungsbau des Einkaufszentrum City Center Langenhagen (CCL) in Langenhagen/Region Hannover Eröffnung des Neubaus im März 2012; Bestandsbau besteht seit 1981
Ankermieter	REWE, H & M, expert, C & A, Kult, Reno, Takko 1982, Rossmann, HELA, Das Depot
Mietverträge	Über 60 Mietverträge Gewichtete Restlaufzeit 8,9 Jahre Umsatzmieten mit überwiegend Mindestmieten Mindestmieten indiziert
Fläche	Grundstücksfläche: 13.664 m ² Nettogrundfläche: 45.316 m ² Mietfläche: 21.075 m ²
Miete pro Jahr	€ 4.460.348
Gesamtinvestition	€ 74,55 Mio
Ausschüttung	6% p.a. (3% p.a. bis 31.12.2013)
Ausschüttungsturnus	Monatlich, sofort beginnend
Mindestbeteiligung	€ 10.000 zzgl. 5% Agio
Einkunftsart	Vermietung/Verpachtung, Kapitalvermögen

Das Angebot im Überblick



CCL Eingang Westpassage vom Marktplatz

manditbeteiligung in Höhe von 94,9% an der Objekt KG zu erwerben. (Realisierungsgrad Ebene 1).

Ebene 2 (Investitionsobjekt): Die im Eigentum der Objekt KG stehende Immobilie, das am 01.03.2012 eröffnete Einkaufszentrum CCL Neubau (nachfolgend auch als Investitionsobjekt bezeichnet) (Realisierungsgrad Ebene 2).

Das CCL ist ein klassisches Einkaufszentrum mit über 100 Geschäften verschiedenster Branchen und Sortimente. Die Centerkonzeption des CCL Alt- und Neubaus sind aufeinander abgestimmt. Insgesamt verfügt das CCL über rund 28.600 m² Verkaufsfläche sowie 1.344 Stellplätze. Der Neubau des CCL umfasst dabei rund 21.000 m² Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen auf zwei Ebenen und 491 Stellplätze. Die jährlichen Mieteinnahmen des CCL Neubaus belaufen sich auf € 4,46 Mio.

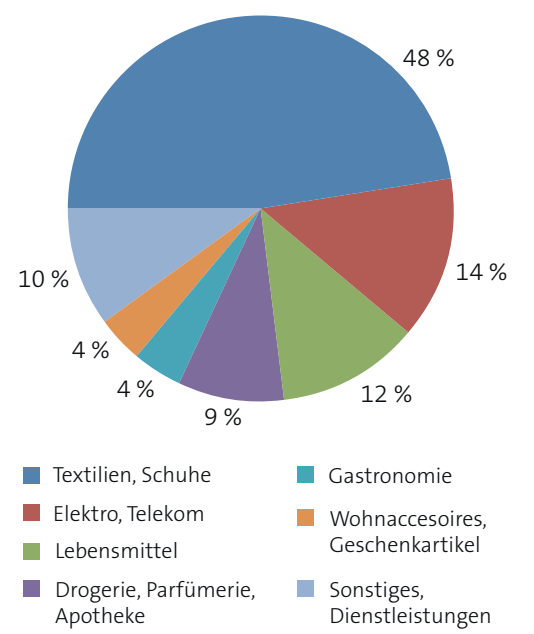


Luftbild des CCL – Neubau blau, Altbau rot

Mit dem Erwerb des CCL Neubaus ist die Fonds KG „ausinvestiert“. Alle für den Erwerb geforderten Kriterien werden hiermit erfüllt.

Da die Summe der Investition niedriger ausfällt, als im Verkaufsprospekt maximal vorgesehene und hierbei auch noch einige Investitionseckpunkte unterschritten bzw. verbessert wurden, werden die signifikanten Abweichungen nachfolgend in zusammenfassender Form dargestellt.

Flächenanteile der Nutzungen des CCL Neubaus





CCL Neubau – Innenansicht EG

Standort des CCL in Langenhagen

Das Mittelzentrum Langenhagen liegt in der Metropolregion Hannover in Niedersachsen. Die wirtschaftliche Stärke von Langenhagen wird unter anderem durch den Flughafen Hannover-Langenhagen geprägt.

Das City Center Langenhagen stellt seit über 30 Jahren den zentralen Einkaufspunkt für die Bevölkerung aus Langenhagen und dem Umland dar. Gemeinsam mit dem direkt angrenzenden Rathaus und Marktplatz sowie dem weiteren Handels- und Dienstleistungsbesatz der Fußgängerzone stellt das CCL das Zentrum der Stadt Langenhagen dar.

Kaufpreis / Wertgutachten

Der dem Kaufpreis für das Anlageobjekt zugrundeliegende Gesamtwert des CCL Neubau beträgt € 65.754.586. Ein für das Investitionsobjekt eingeholtes Wertgutachten ermittelt für den CCL Neubau einen Ertragswert von € 69.000.000.

Investition und Finanzierung

Der Verkaufsprospekt geht von einem maximalen Gesamtaufwand der Investitionen in Höhe von € 80.000.000 aus. Die konkreten Investitionskosten belaufen sich nunmehr auf € 74.554.000. Diese werden mit 57,7% Eigenmitteln (€ 39.940.000 Gesellschaftskapital Neukommanditisten zzgl. € 1.997.000 Agio hierauf, € 1.115.000 verbleibendes Gesellschaftskapital der Altgesellschafter und zwei weiterer Kommanditisten auf Ebene der Objekt KG sowie € 2.000 weiteres Gesellschaftskapital auf Ebene der Fonds KG)

und mit 42,3% Fremdmitteln (€ 31.500.000) finanziert. Das vorgesehene Verhältnis zwischen Eigenkapital und Fremdkapital von rund 58% zu rund 42% wird damit eingehalten. Das Darlehen bewegt sich ausschließlich im erstrangigen Beleihungsrahmen.

Ausschüttung

Die Anleger erhalten prognosegemäß ab dem 01.01.2014 eine Ausschüttung von 6% p.a., bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio. Die Ausschüttung wird monatlich zur Auszahlung gebracht. Ab dem Tag nach erfolgter Kapitaleinzahlung bis zum 31.12.2013 wird eine zeitanteilige monatliche Ausschüttung von 3% p.a. geleistet.

Finanz- und Investitionsplan (Prognose)

Aggregation (Fonds KG und Objekt KG)	T€	in % der Gesamtinvestition
Mittelverwendung		
Investitionsaufwand	65.363	87,7%
Vergütungen	7.563	10,1%
Nebenkosten	1.188	1,6%
Liquiditätsreserve	440	0,6%
Gesamtinvestition	74.554	100,0%
Finanzierung		
Beteiligungskapital	39.940	53,5%
Abwicklungsgebühr/Agio	1.997	2,7%
Eigenkapital Gesellschafter Objekt- und Fonds-KG	1.117	1,5%
Fremdkapital	31.500	42,3%
Gesamtfinanzierung	74.554	100,0%

Das Angebot im Überblick

Beteiligungshöhe/Abwicklung

Die Mindestbeteiligung (Mindesterwerbspreis) beträgt € 10.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch € 1.000 teilbar sein. Der Erwerbspreis der Vermögensanlage entspricht der individuellen Zeichnungssumme des Anlegers. Zusätzlich zum Erwerbspreis wird ein Agio von jeweils 5 % fällig. Der Anleger schließt als Treugeber mit der WK Immobilien-treuhand GmbH einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag ab, mit dem er diese beauftragt, für ihn im Innenver-

Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose)

für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio),
persönlicher Steuersatz 30 %

Unterstellter Beitritt: 30.11.2013	Kapitalein- zahlungen (-) Ausschüt- tungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	persönlicher Steuersatz 30%: Solidaritätszuschlag bis 2028	
			Steuer- zahlung (-) erstattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)
Jahr	€	€	€	€
Initialphase				
30.11.2013	-105.000	0	0	-105.000
2013	250	0	0	250
Bewirtschaftungs- phase				
2014	6.000	1.427	-452	5.548
2015	6.000	2.872	-909	5.091
2016	6.000	2.962	-937	5.063
2017	6.000	3.174	-1.005	4.995
2018	6.000	3.319	-1.051	4.949
2019	6.000	3.468	-1.098	4.902
2020	6.000	3.687	-1.167	4.833
2021	6.000	3.807	-1.205	4.795
2022	3.000	213	-67	2.933
2023	6.000	4.190	-1.326	4.674
2024	6.000	2.304	-729	5.271
2025	6.000	2.862	-906	5.094
2026	6.000	2.445	-774	5.226
2027	6.000	3.132	-991	5.009
2028	6.000	3.403	-1.077	4.923
2014–2028	87.000	43.267	-13.694	73.306
unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2028*	123.805	0	0	123.805
= Gesamter Liquiditätszufluss 2014–2028	210.805		-13.694	197.112
- effektiver Kapitaleinsatz per 30.11.2013	-104.750			-104.750
= Vermögens- zuwachs insgesamt 2013–2028	106.055		-13.694	92.362

* Bei unterstellter Veräußerung zum 14,00-fachen der Jahresmiete 2029 (Szenario A – vgl. S. 46)

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

Hinweis:

Auf die erweiterte Tabelle mit den zugehörigen Erläuterungen im Abschnitt „Prognoserechnungen“ (S. 42–45) wird verwiesen, insbesondere auf die Auswirkungen auf die Ergebnisse bei unterschiedlichen erzielten Verkaufspreisen.

hältnis eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG zu begründen und treuhänderisch zu verwalten.

Nach rechtswirksamem Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist die Kapitaleinlage zzgl. 5 % Agio sofort fällig. Im Handelsregister wird eine Haftsumme in Höhe von 1 % der jeweiligen Beteiligung eingetragen.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 39.940.000 (Beteiligungskapital) bei Zugrundelegung der Mindestbeteiligungssumme von € 10.000 ergibt sich eine Anzahl der zu begebenden Anteile von 3.994. Für den Fall, dass eine Vollplatzierung nicht bis zum 31.12.2014 erfolgt, wird nicht platziertes Emissionskapital vom Anbieter übernommen.

Steuerliche Ergebnisse

Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Anbieter

Der Anbieter, die ILG Fonds GmbH (ILG), gewährleistet eine professionelle Verwaltung und Abwicklung. Er erhält hierfür eine jährliche Vergütung von insgesamt 2,5 % der tatsächlich vereinnahmten Jahresnettomiete. Die ILG hat in ihrer über 30-jährigen Geschichte Gesamtinvestitionen von rund € 1 Mrd. (inklusive des CCL Neubau) mit € 477 Mio. Eigenkapital realisiert. Das Emissionskapital wurde stets plangemäß platziert und es gab keine Rückabwicklungen. Alle Fondsimmobiliien werden auch von der ILG verwaltet. Die ILG verwaltet derzeit rd. 370.000 m² Handelsflächen in ganz Deutschland.

Ergänzung zum Kapitel „Die Risiken“, „2. Anlagegefährdende Risiken“

Verwertung/Festlaufzeit/Liquidation der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2033. Mit Ende der Festlaufzeit zum 31.12.2033 ist die Fondsgesellschaft aufgelöst und zu liquidieren, es sei denn, dies ist bereits zuvor aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses erfolgt oder die Gesellschafter der Fondsgesellschaft beschließen mit einer Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen die Fortsetzung. Für den einzelnen Anleger bedeutet dies, dass – sofern nicht eine Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen für die Fortsetzung der Fondsgesellschaft stimmt – die Fondsgesellschaft nach Ablauf der Festlaufzeit liquidiert wird, auch wenn der Anleger für eine Fortsetzung gestimmt hat.

Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft spätestens zum Ende der Festlaufzeit das Anlage- und Investitionsobjekt verwertet. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund von wirtschaftlichen oder konjunkturellen, steuerlichen oder sonstigen Faktoren der gewünschte Verkaufspreis bzw. das Gesamtergebnis nicht erzielt werden kann.

Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

Sicherheit durch:

- ✓ **Strategische Handelsimmobilie**

Strategische Handelsimmobilie, die aufgrund ihrer Größe und des Mietermix eine überregionale Bedeutung hat, werden sehr selten genehmigt und sind durch die Baunutzungsverordnung privilegiert. Dies bedeutet besonderen Schutz für die Investition.
- ✓ **Integrierte Lage**

Integrierte Lagen ermöglichen es den Kunden im Einzugsgebiet das Objekt mit ausreichenden Parkplätzen einfach zu erreichen. Das CCL befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Langenhagen mit diversen Anschlussmöglichkeiten an Bus und Stadtbahn.
- ✓ **Solider Standort**

Langenhagen befindet sich in der wirtschaftlich starken Region Hannover und verfügt über eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie eine positive Bevölkerungsentwicklung.
- ✓ **Neubau**

Der CCL Neubau wurde im März 2012 eröffnet.
- ✓ **Langfristige Vollvermietung**

Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit am 01.01.2014 beträgt 8,9 Jahre.
- ✓ **Günstiges Finanzierungsverhältnis**

Rund 58% der Investition sollen über Eigenkapital, rund 42% über Fremdkapital finanziert werden.
- ✓ **Sichere Finanzierung**

Kein Währungsrisiko, da die Fremdfinanzierung ausschließlich in Euro vertraglich fixiert wurde. Die Zinsen sind bis zum 31.12.2023 gesichert.
- ✓ **Inflationsschutz**

Die abgeschlossenen Mietverträge sind größtenteils indexiert.
- ✓ **Fairer Kaufpreis**

Ein unabhängiges Wertgutachten bestätigt den gezahlten Kaufpreis.
- ✓ **Angemessene Rücklagen für Instandhaltung**

Die Prognoserechnung sieht Beträge von rd. € 1,38 Mio. für Instandhaltung und € 2,07 Mio. für Revitalisierung, in Summe € 3,45 Mio. über die Prognoseperiode vor. Aus den Mietverträgen ergibt sich zusätzlich eine beträchtliche Umlagefähigkeit von Instandhaltungsaufwendungen.
- ✓ **Beschränkte persönliche Haftung**

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme des Treuhandkommanditisten (und damit mittelbar des Anlegers) beträgt 1% seiner Kapitaleinlage. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

Standort- und Objektüberblick

Die Stadt Langenhagen grenzt nördlich unmittelbar an Hannover an und liegt im sogenannten „Speckgürtel“ der niedersächsischen Landeshauptstadt. Sie ist insbesondere auch durch den in Langenhagen befindlichen internationalen Flughafen Hannover-Langenhagen integraler Bestandteil der Metropolregion Hannover.

Langenhagen hat sich in vielerlei Hinsicht eine sehr ausgeprägte Eigenständigkeit erarbeitet, insbesondere im wirtschaftlichen Bereich und dadurch, wie sich dieser in den letzten 15 Jahren entwickelt hat. Dennoch partizipiert Langenhagen von der Strahlkraft Hannovers.

Die Region Hannover ist geprägt von den intensiven Verflechtungen und den Wechselbeziehungen zwischen der Kernstadt und dem Umland. Angesichts dessen ist von Bedeutung, wie sich Hannover und im weitesten Sinne auch das Bundesland Niedersachsen zukünftig entwickeln werden. Aus einem wissenschaftlichen Bundesländervergleich 2012 von der „Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft“ und des Magazins „Wirtschaftswoche“ rangiert Niedersachsen auf der sechsten Position. Das Ranking informiert über das absolute Niveau von Wirtschaft und Wohlstand und bewertet Faktoren wie Arbeitslosigkeit, Bruttoinlandsprodukt, Kaufkraft, verfügbares Einkommen etc.
Quelle: Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft

Niedersachsen, bislang unauffällig im Mittelfeld, hat sich von 2008 bis 2012 sehr dynamisch entwickelt. Die Jahreswirtschaftsleistung stieg um 4,1% (Bundesdurchschnitt 1,3%), die Produktivität nahm um 1,2% zu, während sie im Bundesmittel um 0,6% abnahm. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg um 2,8% und die verfügbaren Einkommen wuchsen durchschnittlich stark.

Die Wirtschaftsregion Hannover wird mit Reisen von TUI, Versicherungen von Talanx und Hannover Rück, Transportern von VW, Fahrzeugtechnik von Continental, Autobatterien von Johnson Controls, Kopfhörern von Sennheiser, Hörgeräten von Kind und weiteren zahlreichen, weltbekannten Produkten und Unternehmen in Verbindung gebracht. Die weltweit größte Industrieschau, die Hannover-Messe Industrie, die CeBit und viele andere Leitmesse sind darüber hinaus alljährlich Anziehungspunkt für die internationale Geschäftswelt. Hochschulen wie die Leibniz Universität in Hannover, die medizinische Hochschule Hannover, die Tierärztliche Hochschule Hannover, diverse Fachhochschulen und zahlreiche außeruniversitäre Forschungseinrichtungen sind exzellente Kooperationspartner für die Wirtschaft bei der Entwicklung von Produkten und Prozessen.

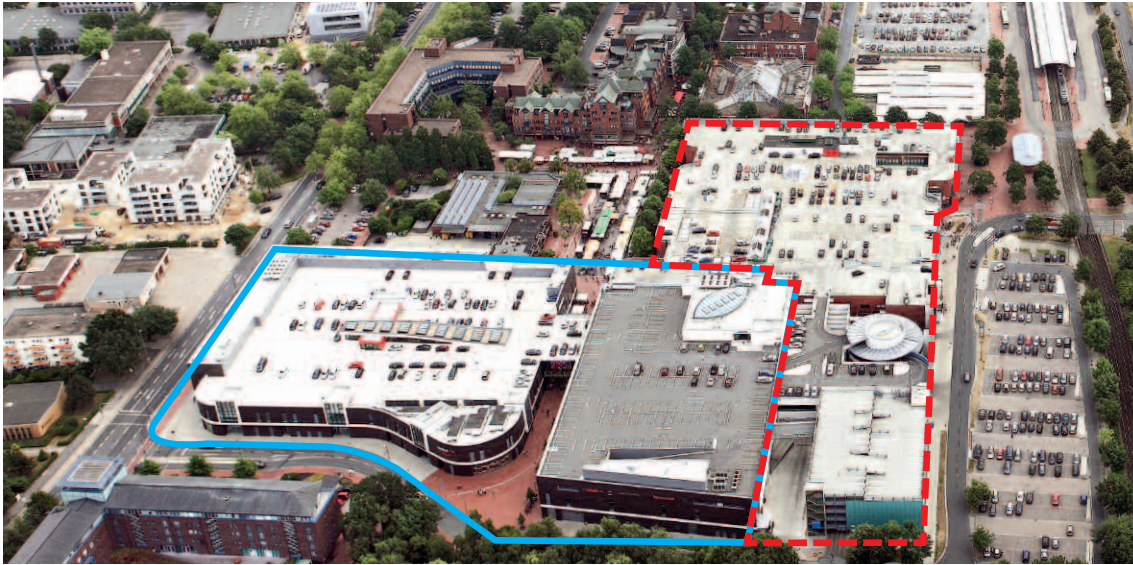
Angesichts dessen wundert es nicht, dass Hannover im Rahmen eines Städterankings, das vom Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitut und der Berenberg Bank herausgegeben wurde, einen vorderen Platz belegt.

Von diesen positiven Rahmenbedingungen profitiert auch Langenhagen.

Hieraus haben sich auch für Langenhagen vielfältige attraktive Standortfaktoren ergeben, die die Stadt genutzt hat. Die sehr gute Infrastruktur mit einer stabilen Wirtschaft ist ein Beispiel hierfür. Hieraus resultieren eine nach wie vor positive Bevölkerungsentwicklung und eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft. Beides stellt günstige Voraussetzungen für den Erfolg einer Handelsimmobilie dar.

Platz	Bundesland	Punkte
1	Bayern	65,8
2	Baden-Württemberg	62,2
3	Hamburg	61,8
4	Hessen	58,4
5	Rheinland-Pfalz	54,4
6	Niedersachsen	51,2
7	Schleswig-Holstein	50,6
8	Nordrhein-Westfalen	50,3
9	Saarland	48,7
10	Sachsen	46,2
11	Thüringen	46,0
12	Bremen	45,2
13	Brandenburg	44,0
14	Mecklenburg-Vorpommern	38,9
15	Sachsen-Anhalt	38,6
16	Berlin	37,5

Quelle: Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft



Luftbildaufnahme des CCL – Neubau blau, Altbau rot umrandet

Zusammenfassung der wichtigsten Struktur-, Standort- und Objektdaten

	Langenhagen	
a) Strukturdaten		
Bevölkerung 30.6.2012 ¹⁾	53.070	
Bevölkerungsprognose 2030 ²⁾	54.270	
Arbeitslosenquote Dez. 2012 ³⁾	7,5 %	
b) Standortdaten		
Zentralität ⁴⁾	75,1	
Einzugsgebiet Personen ⁵⁾	160.739	
Kaufkraftpotential ⁵⁾	€ 870 Mio.	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer ⁴⁾	105,4	
Schätzung Jahresbruttoumsatz im 3. Betriebsjahr (2014/2015) (ohne Umsätze für Dienstleistungen und Gastronomie ⁵⁾)	€ 53,6 Mio.	
c) Objektdaten		
Name	CCL Neubau	
Objektart	Einkaufszentrum	
Grundstückslage	zentrale Innenstadt	
Grundstücksgröße	13.664 m ²	
Nettogrundfläche	45.316 m ²	
Bruttorauminhalt	193.653 m ³	
Mietfläche, mietzinsrelevant	21.075 m ²	
Anzahl Stellplätze	491	
Vermietungsstand 01. August 2013	97 %	
d) Ankermieter		
	Rewe	Kult
	H&M	Reno
	Rossmann	Takko 1982
	C&A	HELA
	expert	Das Depot

1) Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

2) Bertelsmann Stiftung

3) Bundesagentur für Arbeit, in % von allen zivilen Erwerbspersonen, Bundesdurchschnitt: 6,7% (12/2012)

4) IHK Hannover, Quelle: GfK Geomarketing GmbH, Bruchsal

Die Zentralität beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Ein Wert unter 100 weist darauf hin, dass Kaufkraft in das Umland abfließt, bzw. ein Ort Versorgungsdefizite aufweist.

5) BulwienGesa AG, Hamburg, Markt- und Standortanalyse 04.02.2013





Die Immobilie in Langenhagen

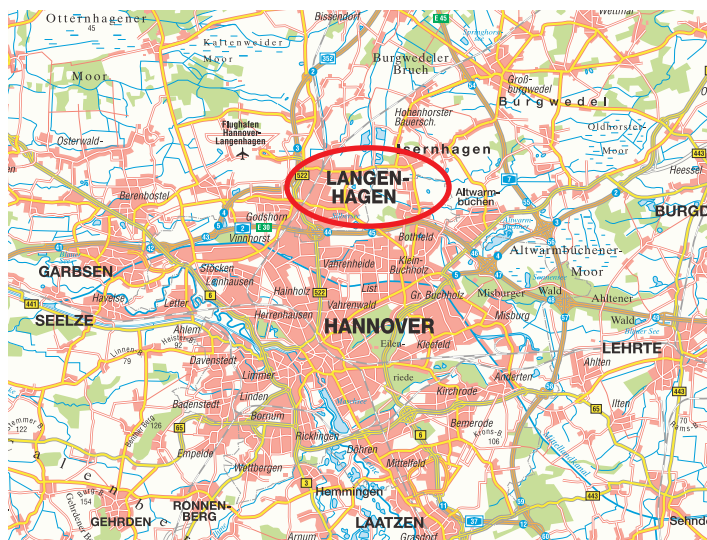


CCL Nordanbau – Ansicht Konrad-Adenauer-Straße

1. Standortbeschreibung

Das bedeutende Mittelzentrum Langenhagen in der Metropolregion Hannover in Niedersachsen liegt nördlich der Landeshauptstadt Hannover im „Speckgürtel“ zwischen den Gemeinden Wedemark, Isernhagen und der Stadt Garbsen.

Von den 53.070 Bürgerinnen und Bürgern wohnen ca. 32.100 in der Kernstadt Langenhagen, ca. 3.050 in Engelnbostel, ca. 6.270 in Godshorn, ca. 7.250 in Kaltenweide, ca. 2.500 in Krähenwinkel und ca. 1.900 in Schulenburg (Stand 30.06.2012).



Region Hannover mit Kennzeichnung von Langenhagen
© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 13-08-36

Langenhagen zeichnet sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung aus. Diese betrug in den vergangenen sieben Jahren +5,1% (2005-2012). Die Bertelsmann Stiftung geht auch zukünftig, im Zeitraum von 2009 bis 2030, von einem Bevölkerungswachstum von +4,4% aus. Die Stadt Langenhagen verfügt über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur für den motorisierten Individualverkehr. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt im Süden über die BAB 2, die auch eine überregional bedeutsame Verkehrsverbindung zwischen Dortmund und Hannover darstellt. Des Weiteren verläuft östlich des Stadtgebietes die BAB 7. Die BAB 352, die im Westen Langenhagens liegt, ist die Verbindungsautobahn zwischen der BAB 2 und 7. Sie stellt die Anbindung an den Flughafen Hannover-Langenhagen dar. Die als sehr gut zu bezeichnende überörtliche Verkehrsanbindung wird ferner von zahlreichen Landesstraßen und Kreisstraßen ergänzt.

Die Verkehrsanbindung Langenhagens an das schienegebundene Netz der Bahn ist ebenfalls als sehr gut zu bewerten. Der Bahnhof Langenhagen-Mitte liegt an der Bahnstrecke Hannover-Hamburg und wird durch den Metronom bedient. Einzelne Verbindungen der Heidebahn verlaufen von Hannover über Langenhagen und Soltau nach Buchholz. Durch das Busnetz und die Stadtbahn, die bis in das Stadtzentrum fährt, ist Langenhagen schnell und umweltfreundlich in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Der zentrale Stadtbahn- und Busbahnhof verbindet die öffentlichen Verkehrsmittel, die Langenhagen und seine Umgebung erschließen.



CCL Neubau – Innenansicht 1. OG

Darüber hinaus ist die Stadt für den internationalen Flughafen (Flughafen Hannover-Langenhagen) bekannt, der an der nord-westlichen Stadtgrenze liegt und für die Bewohner Langenhagens sehr schnell zu erreichen ist.

Mit 53.070 Bewohnern bildet Langenhagen einen Schwerpunkt in der Region Hannover. Dabei verfügt die Stadt über Qualitäten, die weit über den üblichen Ausstrahlungsgrad eines Mittelzentrums hinausreichen. Langenhagen ist Standort bedeutender nationaler und internationaler Unternehmen wie z. B. Universal (heute EDC), Konica, Minolta, Daimler, Reemtsma, MTU und Vodafone, die zum Teil von Langenhagen aus europäischer oder weltweit ihre Geschäfte betreiben. Die Wirtschaftsstruktur ist gekennzeichnet durch einen ausgewogenen Mix aus Großunternehmen und Mittelstandsbetrieben, von der Metallverarbeitung, Zigaretten-, Nahrungs- und Genussmittelindustrie, Groß- und Einzelhandel, Handwerk, Verkehrsgewerbe, Büromaschinen, Telekommunikation bis hin zu einem hoch entwickelten Angebot qualifizierter Dienstleister. Ca. 4.200 Betriebe beschäftigen rund 30.000 Mitarbeiter. Langenhagen hat nach der Landeshauptstadt Hannover die höchste Betriebsdichte in der Region Hannover, wobei neben den namenhaften Großunternehmen die hohe Zahl an mittelständischen Betrieben hervorzuheben ist.

Von diesen Arbeitsplätzen sind etwa 10.000 in den letzten 15 Jahren entstanden. Langenhagen ist Einzugsgebiet für Arbeitskräfte aus dem nördlichen Bereich der Region Hannover. Täglich pendeln etwa 24.500 Men-

schen nach Langenhagen. Circa 13.200 Personen haben ihre Arbeitsstelle außerhalb Langenhagens. Die ungewöhnlich hohe Bedeutung des Langenhagener Arbeitsmarktes für die Region Hannover zeigt sich im deutlichen Berufspendler-Überschuss von über 11.000 Beschäftigten. Damit weicht Langenhagen positiv von der negativen Pendlerbilanz anderer Städte im unmittelbaren Einzugsbereich von Großstädten ab.

Das CCL befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Langenhagen an der Konrad-Adenauer-Straße und Schützenstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Rathaus, Marktplatz, Fußgängerzone und der Stadtbahnhof Langenhagen Zentrum. Der Objektstandort ist sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr über die Walsroder- und Bothfelder Straße als



Langenhagener Marktplatz mit Rathaus im Hintergrund

Die Immobilie in Langenhagen



CCL – Eingang Westpassage

auch mit dem öffentlichen Nahverkehr (Stadtbahn und Busse) sehr gut erreichbar.

2. Standort- und Marktanalyse

Über den CCL Neubau liegt eine Markt- und Standortanalyse vor. Sie stammt von der BulwinGesA AG, Hamburg.

Das BulwinGesA Gutachten wurde im Oktober 2012 von der HBB Gewerbebau Projektentwicklungsge-

sellschaft Langenhagen mbH & Co. KG beauftragt, den Neubau des City Center Langenhagen aus marktseitiger Sicht einer gutachterlichen Prüfung zu unterziehen. Ziel der Untersuchung ist es, auf Basis einer detaillierten Markt- und Standortanalyse die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken zu eruieren. Das Gutachten wurde im Februar 2013 vorgelegt.

Das Fazit des Gutachtens von BulwinGesA AG lautet wie folgt (wobei die nachfolgenden Textpassagen aus dem Gutachten wörtlich übernommen wurden):

Fazit Makrostandort

Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums erfüllt die Gemeinde Langenhagen in ihrer raumordnerischen Einordnung mehr Funktionen als die angrenzenden beziehungsweise in der Nähe befindlichen Mittelzentren Garbsen und Burgwedel.

Dies drückt sich in einer hohen Arbeitsplatzzentralität bzw. einem positiven Pendlersaldo von +11.330 (24.539 Einpendler gegenüber 13.209 Auspendlern; Stand: 30.06.2011) aus.

Aufgrund des Flughafens und der sehr guten verkehrlichen Anbindung haben sich in der Gemeinde eine Vielzahl großer Logistikunternehmen niedergelassen; hierzu zählen neben Schenker und Dachser auch Hermes Verteilerzentrum für den norddeutschen Raum. Darüber hinaus sind mit MTU oder Reemstma weitere große Firmen ansässig.



Stadtgebiet Langenhagen mit Kennzeichnung des Objektstandorts

© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 13-08-36

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Einzugsgebiet gesamt
Einwohner	53.003	31.787	22.990	52.959	160.739
Kaufkraftindex	100,9	115,4	136,2	106,7	110,7
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.				
Periodischer Bedarf	124,9	81,5	62,8	132,1	401,4
Aperiodischer Bedarf	134,6	102,3	78,2	152,3	467,4
davon					
Modischer Bedarf, darin	32,3	24,4	18,6	36,4	111,7
– Bekleidung, Mode	27,1	20,6	15,7	30,7	94,1
– Schuhe, Lederwaren	5,2	3,7	2,9	5,7	17,6
Elektro/Technik	22,6	16,6	12,7	25,2	77,1
Bau/Garten/Freizeit	30,5	23,1	17,7	34,5	105,7
Möbel/Einrichtung	25,7	20,3	15,5	29,6	91,2
Sonstige Hartwaren/ Pers. Bed.	23,5	17,9	13,7	26,6	81,6
Einzelhandel gesamt	259,5	183,8	141,0	284,5	868,8
Periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel, Körper- und Gesundheitspflege (inkl. freiverkäufliche Arzneimittel), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtierernahrung				
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Accessoires				
Elektro	Haushaltstechnik, Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör, Tonträger und Foto				
Möbel/Einrichtung	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Heimtextilien, Lampen u. Leuchten				
Bau/Garten/Freizeit	Bau- u. Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Blumen/Pflanzen, Sport- u. Campingartikel (ohne Textil), Zweirad- und Kfz-Zubehör				
Sonstige Hartwaren	Zoobedarf, Haustiere, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Schreibwaren, Optik, Spielwaren, Bücher, Geschenkartikel, Uhren/Schmuck, Gebrauchtwaren, med.-orthopäd. Artikel				

Quelle: Markt- und Standortanalyse City Center Langenhagen, BulwienGesa, Februar 2013, Seite 16

Fazit Mikrostandort

Alles in allem besitzt der Mikrostandort sehr gute Eigenschaften für ein innerstädtisches Shopping-Center.

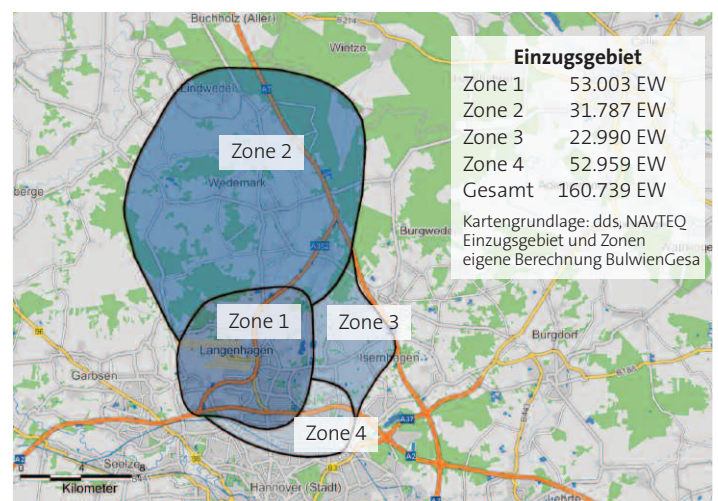
Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die räumliche Einbindung des Centers in einen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, diversen Dienstleistungsbetrieben (u. a. Behörden, Ärzthäuser, Bildungseinrichtungen) und Freizeitangeboten. Auch der benachbarte Wochenmarkt besitzt eine hohe Anziehungskraft.

Wettbewerb

Die Wettbewerbswirkungen auf das City Center Langenhagen übt in erster Linie die Hannoveraner Innenstadt aus, die mit rd. 290.000 qm Verkaufsfläche ein Einzugsgebiet mit rd. 1,7 Mio. Einwohnern besitzt.

Im Norden von Hannover trifft das City Center Langenhagen auf einen vergleichsweise schwachen Wettbewerb bzw. auf einen stark fachmarktorientierten

Besatz. Ein Shopping Center in vergleichbarer Größenordnung und Qualität existiert nicht. So ist davon auszugehen, dass das City Center Langenhagen eine im nördlichen Umland dominierende Stellung einnimmt.



Einzugsgebiet CCL

Die Immobilie in Langenhagen

Dem deutlich kleineren Planvorhaben „Neue Mitte Garbsen“ wird keine signifikante Wettbewerbswirkung beigemessen.

Einzugsgebiet / Nachfragevolumen

Für das definierte Einzugsgebiet ergibt sich unter Beachtung des jeweiligen spezifischen Kaufkraftniveaus ein ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von rd. 870 Mio. Euro p. a. Hiervon entfallen 30% auf die Stadt Langenhagen (Zone 1), 37% auf die ländlich geprägten Umlandgemeinden der Zonen 2 und 3 sowie rd. 33% auf die Zone 4, die nördlichen Stadtteile Hannovers.

Das Einzugsgebiet bietet mit insgesamt rd. 160.700 Einwohnern und einem Nachfragevolumen von rd. 870 Mio. Euro eine absatzwirtschaftlich tragfähige Nachfrageplattform für den Betrieb eines Shopping Centers. Darüber hinaus ist mit externen Zuflüssen zu rechnen.

Einen Überblick über die Struktur des Nachfragevolumens entsprechend der BulwienGesa-Warengruppen-systematik gibt die nebenstehende Tabelle.

Angesichts der Bevölkerungszuwächse in Langenhagen, dem Kerneinzugsbereich des Centers bestehen auch perspektivisch gute Aussichten für einen nachhaltigen Betrieb.

Umsatzschätzung

Die Schätzung des Einzelhandelsumsatzes (ohne Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungen) erfolgt vor dem Hintergrund der Ergebnisse zur Standortqualität,

zum Einzugsgebiet und zur Wettbewerbssituation anhand branchen-, betriebstypen- und betreiberspezifischer Kenndaten und Flächenproduktivitäten.

Bezogen auf das 3. Betriebsjahr ermittelt sich für das City Center Langenhagen ein prospektiver Einzelhandelsumsatz in Höhe von rd. 53,6 Mio. Euro p. a. (brutto).

Mietertragsicherheit

Mit einer durchschnittlichen Monatsmiete von rd. 17,80 Euro pro qm generiert das City Center Langenhagen ein für Shopping Center in der vorliegenden Größenordnung und unter Berücksichtigung des Standortes übliches Mietniveau.

Abschließende Bewertung

Die Analyse führt insgesamt zu einer positiven Einschätzung des Erweiterungsbaus des City Center Langenhagen, sodass ein nachhaltiger Betrieb gewährleistet erscheint.

Angesichts eines schwachen Wettbewerbs im Einzugsgebiet, wachsenden Bevölkerungszahlen in Langenhagen sowie eines funktionalen und attraktiven Centerkonzeptes hat das Center gute Umsatzchancen.

3. Wertgutachten CCL Neubau

Der Anbieter hat bei dem von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Herrn Architekt und Betriebswirt Arndt Klein, Krefeld, im April 2013 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des CCL



CCL in Langenhagen mit Hannover im Hintergrund

Neubau in Auftrag gegeben. Das Wertgutachten trägt den Bewertungsstichtag 08. April 2013.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird aufgrund der Nutzungsstruktur des Gebäudes aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Verkehrswert wird vom Gutachter zum Stichtag mit € 69.000.000 festgelegt.

Der bezahlte Kaufpreis für die Beteiligung beträgt bezogen auf den Gesamtwert der Immobilie € 65.754.560. Dieses entspricht bei einer kaufpreisrelevante Jahresmiete von € 4.477.405 einem Erwerbsfaktor von 14,69%.

Die zusammenfassende Beurteilung des Gutachtens lautet:

„Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einem für die Objektart sehr gut geeigneten, zentralen innerstädtischen Standort von Langenhagen – inmitten der etablierten Geschäftslage mit sehr guter Verkehrsanbindung.

Das am 01.03.2012 eröffnete Bewertungsobjekt stellt die Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums CCL dar und präsentiert sich in einem vergleichsweise hochwertigen Bau- und Ausstattungsstandard mit einem ausgewogenen, auf das Einzugsgebiet abgestimmten Branchenmix und moderner Flächengestaltung.

Die Chancen einer langfristigen Sicherung der Marktposition des Gesamtcenters werden durch die vorgenommene Centererweiterung insgesamt als gut eingeschätzt.

Das Bewertungsobjekt ist im Bereich der Handelsflächen mit vornehmlich lang laufenden Mietverträgen nahezu vollvermietet (Vermietungsstand zum Stichtag rund 99%). Die abgeschlossenen Mieten bewegen sich im Bereich der für vergleichbare Nutzungen im vorliegenden Kaufkraftumfeld zu erwartenden Mietbandbreiten und können als marktgerecht angesehen werden. Die bestehenden mietvertraglichen Regelungen hinsichtlich Laufzeit (inklusive Sonderregelung), Indexierung und Nebenkostenumlage wurden im Rahmen der Wertermittlung gewürdigt.“

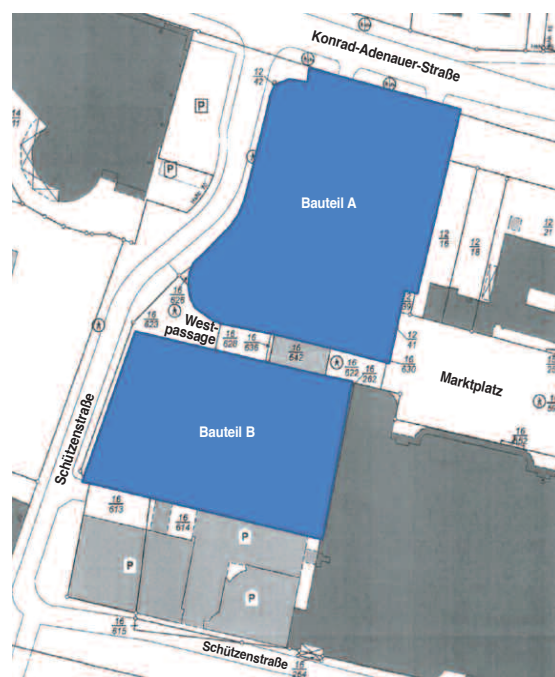
4. Gebäudebeschreibung

Gebäudekonzept

Der CCL Neubau wurde am 01.03.2012 eröffnet und besteht aus zwei Hauptbaukörpern, bei denen einer nördlich an der Ecke Konrad-Adenauer-Straße und Schützenstraße sowie ein weiterer südlich an der hier von Westen nach Süden verlaufenden Schützenstraße gelegen ist. Die sogenannte Westpassage



CCL Neubau – Innenansicht



(Quelle: AK5, Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen, Hannover; Bezug über: geoport.de)

Die Immobilie in Langenhagen

„quert“ das Center in Ost-West-Richtung und bildet die städtebauliche Verbindungsachse vom Marktplatz/Fußgängerzone zum westlich der Schützenstraße gelegenen Innenstadtbereich. Über einen in der Laufachse der Westpassage liegenden Verbindungsriegel werden beide Baukörper miteinander verbunden.

Der an der Ecke Konrad-Adenauer-Straße und Schützenstraße gelegene nördliche Baukörper (Bauteil A) hat einen annähernd rechteckigen Grundriss, der entlang der Schützenstraße eine dem Straßenverlauf angepasste geschwungene, geschlossene Baukörperflucht aufweist. Im EG und 1. OG befinden sich Einzelhandelsflächen sowie die in Nord-/Südrichtung verlaufende zentrale Mallachse. Das 2. und 3. OG umfassen neben Technikflächen und Nebenräumen (teilweise in Dachaufbauten) ausschließlich Stellplätze, die über eine Spindel bzw. das angrenzende Parkhaus auf das Parkdeck des Bauteil B angefahren werden. Über Aufzüge und Rolltreppenanlagen sind diese vom Mallbereich aus zugänglich.

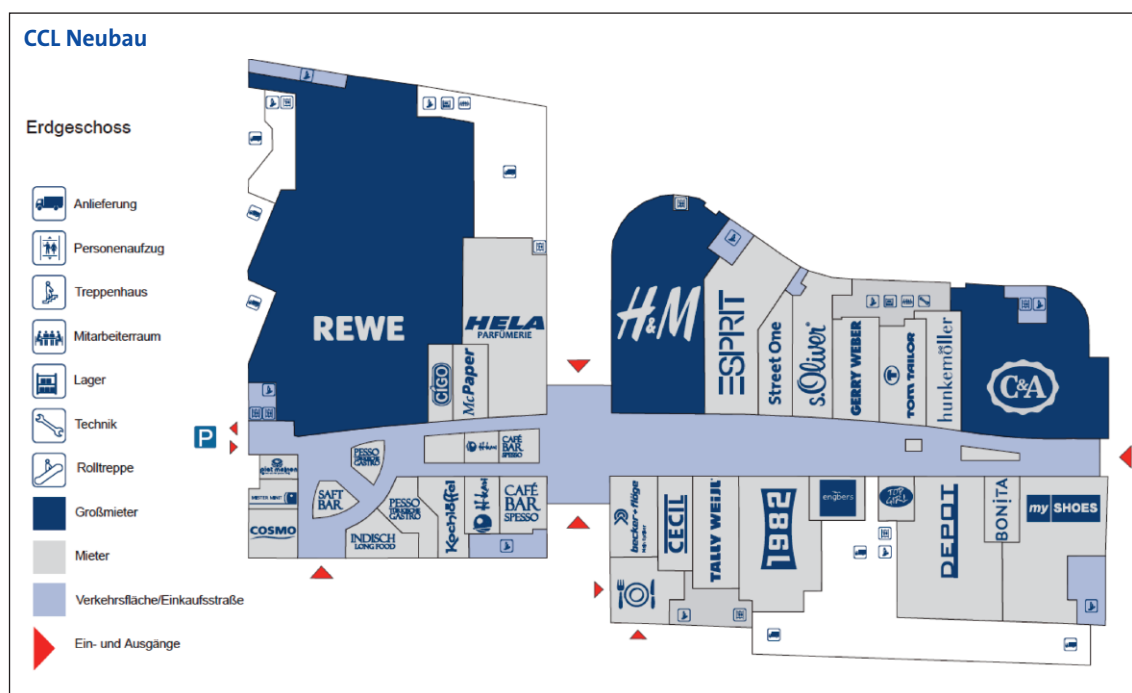
Der zweite südliche Baukörper (Bauteil B), welcher westlich an die Schützenstraße, südlich an das Parkhaus und östlich an den CCL Altbau angrenzt hat einen nahezu rechteckigen Grundriss und umfasst ebenso wie der Bauteil A im EG und 1. OG neben dem Mallbereich Einzelhandelsflächen – wobei hier überwiegend großflächige Handelsflächen zu finden sind.

Das 2. OG dieses Baukörpers dient überwiegend als Parkdeck. Ein Teil der Etage ist vom Parkdeck abgetrennt. Hier wurden neben Technikflächen und Neben-

räumen, Mieterlager und WC-Anlagen sowie die Büro- und Nebenräume des Centermanagements untergebracht. Der Zugang der darunterliegenden Handelsebenen von den Stellplätzen der Parkebenen erfolgt über Rolltreppenanlagen und Aufzüge. Ein vom Parkdeck abgetrennter Bereich befindet sich ebenfalls im 3. OG, welches ansonsten überwiegend als Parkdeck dient. In diesem Bereich liegen neben Lager- und Technikflächen, weitere Sozial- und Personalräume inklusive Mitarbeiterduschen und Umkleidebereiche. Die Verbindung vom 2. OG zum 3. OG der Parkebenen des Baukörpers B erfolgt über eine interne Rampenanlage.

Zwischen Bauteil A und B quert die Laufachse der Westpassage das Einkaufszentrum. Hier befindet sich erdgeschossig der Mallzugang, welcher beidseitig über große Türanlagen zugänglich ist. Dieser Baukörper stellt einen Überbau über den nicht zum Objekt gehörigen Fußweg der Westpassage dar (städtisches Grundstück) und ist auch außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums dauerhaft als öffentlicher Weg offenzuhalten. Die Mall wird im Erdgeschoss außerhalb der Öffnungszeiten beidseitig des Verbindungsbauwerks abgeschlossen. Im 1. OG wird hier die Mallebene nahtlos zwischen den beiden Baukörpern fortgeführt. Ab dem 2. OG erfolgt hierüber die Verbindung der Parkdecks auf den beiden Baukörpern. Das Verbindungsbauwerk stellt mithin einen legalen Überbau dar. Für das überbaute öffentliche Grundstück wird keine Überbaurente geschuldet.

Die Handelsflächen sind der zentralen Mall im EG und 1. OG zugewandt und über diese direkt erreichbar. Am



südöstlichen Ende schließt die Mall an den CCL Altbau an. Die Verkaufsflächen des CCL Alt- und Neubau liegen ausschließlich auf EG- und 1. OG-Niveau. Der Gebäudekomplex ist dreiseitig umfahrbar.

Der CCL Neubau verfügt über insgesamt eine Mietfläche von rd. 21.075 m². C & A, H & M und Takko mit seinem Textilkonzept „1982“ sind als sogenannte Durchstecker im EG und 1. OG präsent. Rewe im EG sowie expert, Rossmann und Kult (Scheer & Görgens) im OG sind die Hauptmieter der Einzelhandelsflächen. Diese Mieter nutzen zusammen ca. 60% der Mietfläche des CCL Neubau.

Flächenprogramm CCL Neubau

Nutzungsart	vermietbare Fläche	Anzahl Plätze
Einzelhandelsfläche < 100 m ² (18 Einheiten)	1.235 m ²	
Einzelhandelsfläche 100–500 m ² (21 Einh.)	4.490 m ²	
Einzelhandelsflächen > 500 m ² (9 Einh.)	13.314 m ²	
Gastronomieflächen inkl. Mallbestuhlung (7 Einh.)	732 m ²	
Centermanagement inkl. Mallfläche (3 Einheiten)	713 m ²	
Lager (18 Einheiten)	555 m ²	
Sonstiges (3 Einheiten) (Verkaufsstände Mallbereich/ Geldautomat)	36 m ²	
Parkdeck/Parkdach 2.–3. OG (kostenfrei)		491
Summe:	21.075 m²	491

Der Architekt des CCL Neubau beschreibt „sein Objekt“ wie folgt:

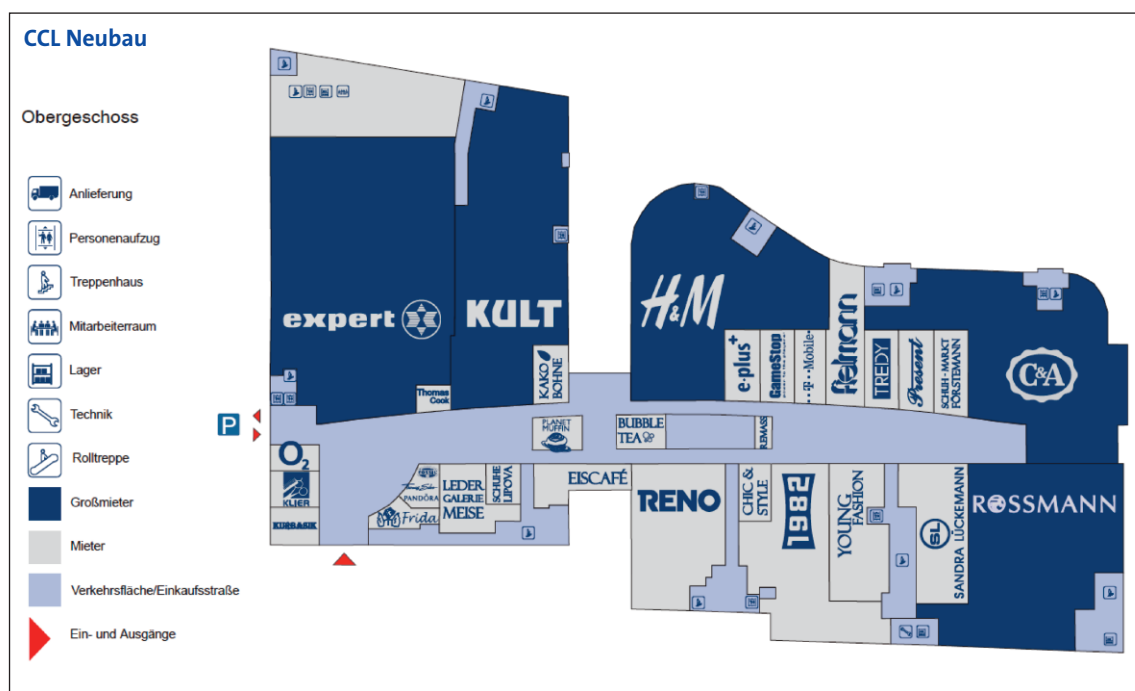
Architektur und Städtebau

Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und ein angenehmes Ambiente ergänzen sich im CCL Neubau. Das in geschlossener Bauweise konzipierte Einkaufszentrum fügt sich durch die Fassadengestaltung harmonisch in das Stadtzentrum von Langenhagen ein und präsentiert sich dabei modern und dominant. Die teils abgerundeten Formen sowie ein hoher Anteil an Schaufenster- und Glasflächen lockern die Kubatur auf und schaffen so eine fließende Beziehung zwischen Innen und Außen. Die verwendete Klinkerfassade orientiert sich an dem Bestandscenter und sorgt für einen warmen harmonischen Gesamteindruck des Gebäudeensembles. Die Ergänzungen mit Ziehelementen aus Sichtbeton setzen feine Akzente und gliedern das Gebäude entsprechend des funktionalen Innenraumkonzepts.

Durch den hohen Glasanteil kommuniziert die Westpassage bereits aus der Ferne mit dem Stadtraum. Das klar strukturierte, übersichtlich gestaltete Centerkonzept überzeugt sowohl architektonisch als auch städtebaulich.

Mall

Die Durchgängigkeit der Details im Umgang mit qualitativ hochwertigen Materialien, Licht und Farbe kennzeichnen die Mallgestaltung des CCL Neubau. Die Handelsflächen werden über eine zweigeschossige, großzügige Mall erschlossen, die in ihrem Konzept dem „Knochenprinzip“ mit Ankermietern an den



Die Immobilie in Langenhagen



Übergang vom CCL Alt- zum Neubau im 1. OG

Enden des Centers folgt. Die Mall erstreckt sich dabei geradlinig in Nord-Süd- Richtung und knickt an der Südspitze L-förmig nach Osten ab, wo sie auf beiden Ebenen in die Mall des Bestandsgebäudes übergeht. Das Innenleben des Einkaufszentrums wirkt großzügig und lichtdurchflutet.

Im Mittelbereich kreuzt die Mall die Westpassage. An dieser hochfrequentierten Stelle befinden sich auch die zentralen Zugänge zum Center. Der markante, zweigeschossige Haupteingang ist ein Blickfang mit städtebaulicher Signalwirkung.

Ein weiterer Eingangsbereich befindet sich im Norden an der Konrad-Adenauer-Straße. Die gläsernen Zugänge erstrecken sich über die gesamte Gebäudehöhe und verstärken durch ihre ausgeprägten Rahmungen die Verbindung zwischen Außen- und Innenraum. Die vertikale Erschließung der Etagen erfolgt über drei Rolltreppenanlagen sowie drei weitere Aufzüge neben dem Ausgangsbereich des Verbrauchermarktes Rewe. Zusätzlich verfügen die beiden Magnetmieter H&M, C&A und Takko „1982“ über mehrgeschossige Mieteinheiten mit einer internen Rolltreppen-Erschließung.

Innenarchitektur

Der CCL Neubau wurde mit dem Fokus auf eine moderne und hochwertige Innenarchitektur sowie Liebe zum Detail errichtet. So wurden in der Malldecke runde Oberlichter zur Tagesbelichtung angeordnet, deren farbige Hinterleuchten unterschiedliche Stimmungen erzeugen. Der Gesamteindruck wird besonders durch das op-

tische und akustische Highlight der Mall, die im Erdgeschoss angesiedelten Wasserfontänen, verstärkt. Diese erzeugen mit dem Element Wasser in Verknüpfung mit dem Farbenspiel der Beleuchtung eine besondere Einkaufsatmosphäre. Der sandfarbene Natur- und Kunstwerkstein in den Laufzonen sorgt mit dem Eichenparkett als eleganten Kontrast zudem für ein hochwertiges Ambiente.

Parkplätze

Das gesamte Einkaufszentrum CCL (Alt- und Neubau) verfügt über insgesamt 1.344 Stellplätze, die über eine Spindel erschlossen werden. Die An- und Abfahrt erfolgt über den südlichen Abschnitt der Schützenstraße und ist sowohl von der Bothfelder Straße als auch von der Konrad-Adenauer-Straße aus möglich. Die ein- bis zweigeschossigen, offenen Parkebenen des CCL Neubau verfügen über 491 Pkw-Stellplätze. Die 853 Stellplätze des Bestandscenters verteilen sich auf die vorgelagerte Fläche im Süden des Gebäudekomplexes (mit 194 Stellplätzen), auf die Parkdecks 1. und 2. OG des Erschließungsbauwerks (mit 70 Stellplätzen), auf das angebundene Parkhaus (mit 223 Stellplätzen) und auf die Parkebene des Bestandsgebäudes (mit 366 Stellplätzen). Die Benutzung der Parkspindel inklusive aller hier mit anfahrbaren Parkplätze, die nicht zum CCL Neubau gehören, ist über entsprechende Verträge bzw. Dienstbarkeiten zu Gunsten des CCL Neubau abgesichert.

Anlieferung

Die Warenanlieferung erfolgt im Südwesten von der Schützenstraße in einen Anlieferhof, der CCL Alt- und



Marktplatz mit Blick auf das CCL

Neubau bedient. Die zweite Anlieferung, die von der Konrad-Adenauer-Straße erschlossen wird, befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

5. Bebauungsplan und Baugenehmigung

Bebauungsplan

Die Errichtung des CCL Neubau basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 103 „Östlich der Schützenstraße“, der am 12.03.2009 durch den Rat der Stadt Langenhagen als Satzung beschlossen wurde. Ziel und Zweck der Planung ergeben sich aus folgendem Auszügen der Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2009:

Im Jahre 1981 wurde der CCL Altbau als geschlossenes, zweigeschossiges Shoppingcenter mit aufgesetztem Parkdeck im Zentrum von Langenhagen erstellt. Innerhalb dieses Ensembles nahm der Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss auf einer Verkaufsfläche von rund 3.200 m² bisher den größten Raum ein.

Seit Ende 80er Jahre wurde das Stadtzentrum kontinuierlich weiterentwickelt, wobei in jüngster Zeit im Umfeld des CCL das „Forum“ mit Hotel, Veranstaltungssaal, Gastronomie, Kino, Stadtbibliothek und Büros, ein Wohn- und Geschäftsgebäude sowie ein Parkhaus an der Schützenstraße entstanden sind. Der direkt angrenzende Marktplatz bietet als öffentlicher Platz den Raum für Markttag, Stadtfeste sowie sonstige Veranstaltungen. In diesem städtebaulichen Kontext gab es in der Stadt Langenhagen seit Jahren Überlegungen, das unter heutigen Gesichtspunkten hinsichtlich Nutzungsvielfalt, Dimensionierung und bau-

licher Konzeption nicht mehr befriedigende Angebot im Stadtzentrum von Langenhagen deutlich zu erweitern. Auf der Grundlage einer Kerngebietsfestsetzung sieht das Bebauungskonzept eine Erweiterung des CCL Altbau in westlicher und nördlicher Richtung unter Berücksichtigung der Strukturen des CCL vor. Die Westpassage behält bei diesem Konzept im Wesentlichen ihren Charakter eines öffentlichen Straßenraumes und wird nur auf einer Tiefe von ca. 25 m mit einem Glasbaukörper überbaut, der die Verbindung zum nördlichen Baukörper herstellt.



Bebauungsplan „Östlich der Schützenstraße“

Die Immobilie in Langenhagen



CCL Parkhaus

Mit der Ansiedlung der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums CCL Neubau trägt die Stadt Langenhagen ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion Rechnung. Das Vorhaben ist geeignet, die Langenhagener Innenstadt langfristig zu festigen. Mit dem neuen Konzept findet eine qualitative Aufwertung des Zentrumsangebotes statt, die es ermöglicht, die notwendige Ergänzung durch innenstadtprägende Sortimente umzusetzen und damit einhergehend eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Langenhagener Zentrums bewirkt. Der Schwerpunkt wird hierbei neben dem Lebensmittel- und Elektronikmarkt in dem Sortiment Textil/Bekleidung/Schuhe liegen.

Die Realisierung des Objektes erfolgt auf einer zentralen Fläche im Langenhagener Stadtzentrum in vollständig integrierter Lage in direktem Anschluss an den Marktplatz. Es stellt einen wichtigen Baustein zur Entwicklung des Stadtzentrums dar. Gleichzeitig sind damit Überlegungen zur Stärkung des Stadtzentrums im innerstädtischen und interkommunalen Wettbewerb verbunden.

Die Marktposition Langenhagens ist seit 1998 durch zwischenzeitlich eintretende Wettbewerbsentwicklungen weiter geschwächt worden, so dass sich ein dringender Handlungsbedarf ergibt, der darauf abzielt, die zur Zeit hohen Kaufkraftabflüsse aus Langenhagen zu stoppen und dadurch die Marktposition Langenhagens als Mittelzentrum zu stärken. Dem weiteren Abzug von Käufern und Kaufkraftpotential aus Langenhagen kann daher nur durch eine nennenswerte Erweiterung des Innenstadtangebotes

begegnet werden. Dies dient ebenso dem vorhandenen Einzelhandelsbestand, der durch eine Standortstärkung ebenfalls profitieren kann. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsversorgung im zentralen Bereich des Mittelzentrums Langenhagens wird daher aus Sicht der Raumordnung positiv bewertet.

Mit dem im Jahr 2007 vorgelegten regionalen Einzelhandelskonzept für die Region Hannover wurde belegt, dass die Stadt Langenhagen erhebliche Versorgungsdefizite in bestimmten Sortimentsbereichen aufweist. Die Handelszentralität im aperiodischen Bereich liegt danach nur bei ca. 73%. Damit rangiert Langenhagen im unteren Mittel der Mittelzentren in der gesamten Region. Auch in der Zentralität der Branche Unterhaltungselektronik wird für Langenhagen eine erhebliche Angebotslücke durch eine unterdurchschnittliche Zentralität von nur ca. 41% deutlich. Mit der Etablierung namhafter Anbieter (Ankerbetriebe) sowie ergänzende Sortimente kann die Reichweite deutlich gestärkt werden. Insgesamt kann durch das Planvorhaben eine recht deutliche Stabilisierung der Kaufkraftbindung in Langenhagen gelingen, die die wettbewerbsbedingt seit 1998 verlorengegangenen Marktanteile durchaus überkompensieren kann.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung, erteilt von der Stadt Langenhagen, datiert vom 17.06.2009. Des Weiteren liegen zwei Nachträge hierzu vor. Der Nachtrag 1 datiert vom 11.01.2010 und der Nachtrag 2 vom 17.07.2012.

6. Flächen/Kubatur

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 13.664 m². Die Nettogrundfläche (NGF) beläuft sich auf insgesamt auf 45.316,30 m². Sie setzt sich wie folgt zusammen:

U1	48,99 m ² (umschlossene Bereiche)
EG	13.001,85 m ² (umschlossene Bereiche)
EG	195,10 m ² (teilweise umschlossene Bereiche)
1. OG	13.196,95 m ² (umschlossene Bereiche)
2. OG	6.791,60 m ² (umschlossene Bereiche)
2. OG	6.561,63 m ² (nicht überdeckte Bereiche)
3. OG	1.010,14 m ² (umschlossene Bereiche)
3. OG	4.510,04 m ² (nicht überdeckte Bereiche)
Summe	45.316,30 m ²

Die Bruttogrundfläche (BGF) summiert sich auf 47.497,90 m². Die Kubatur beträgt insgesamt 193.652,55 m³.

7. Baudurchführung

Die Objekt KG hat am 22.12.2009 mit der Firma Bauwens Construction GmbH & Co. KG, Köln, einen Generalunternehmervertrag geschlossen, der als Vertragsgegenstand die Errichtung der nachfolgenden Flächen beinhaltet:

- Einkaufszentrum mit ca. 46.450 m² (über alles mit Parkdeck, BGF)
- Parkdecks im 2. und 3. OG mit 482 Stellplätzen
- Parkhaus mit Spindelbauwerk mit 71 Stellplätzen im 1. und 2. OG inklusive der Versorgungstechnik für Beheizung, Notstrom und Brandschutz-/Sprinkleranlage
- Herstellung der Anlieferzonen sowie der Außenanlagen gemäß dem Schnittstellenplan Außenanlagen
- Sicherung der Standfestigkeit des „Goldbeck“-Parkhauses

Die Abnahme der Baumaßnahme erfolgte aufgrund des Protokolls der Teilschlussabnahme am 01.03.2012. Die vereinbarte Gewährleistungsbürgschaft liegt vor.

Als Besonderheit ist hervorzuheben, dass sich das Parkhaus mit Spindelbauwerk mit 71 Stellplätzen auf dem Grundstück des Eigentümers des CCL Altbau befindet. Im Zuge der Realisierung des CCL Neubau wurden eine Reihe von notwendigen Vereinbarungen zwischen den beiden Grundstückseigentümern CCL (Alt und Neu) geschlossen mit dem Hintergrund, gemeinsame, funktionelle und wirtschaftlich optimierte Abläufe bei der späteren Nutzung sicherzustellen. Dieses betrifft sowohl die Parksituation als auch Bereiche der bautechnischen Anlagen. Die Rechte wurden teilweise über Dienstbarkeiten und Baulasten geregelt.

Im Zuge dieser Vereinbarungen oblag es der Objekt KG, die Investition des Parkhauses mit dem Spindelbauwerk durchzuführen. Von den Gesamtkosten in Höhe von rund € 2,7 Mio. hat der Eigentümer des CCL Altbau lediglich einen Teilbetrag übernommen. Das von der Objekt KG errichtete Parkhaus mit dem Spindelbauwerk steht auf fremden Grund und Boden.

Das sogenannte „Goldbeck“-Parkhaus bestand bereits und wurde vom Eigentümer des CCL Altbau auf seinem Grund und Boden errichtet. Es musste aufgrund der gesamten Baumaßnahme hinsichtlich der Standfestigkeit gesichert werden. Das Parkhaus ist integraler Bestandteil des gesamten Parkplatzangebotes des CCL.

8. Baubeschreibung

Baubeschreibung CCL Neubau

Die nachfolgende Beschreibung basiert auf einer groben Baubeschreibung (der RKW Architekten; Stand 05.12.2008). Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Ergänzungen wurden aus der Baubeschreibung, die als Anlage zu den abgeschlossenen Mietverträgen beigelegt wurde, entnommen:

Rohbau:

Sohle- bzw. Geschoßdecken über EG des Mietgegenstandes maximale Tragfähigkeit:

EG:	1.000 kg/m ²
Verkauf OG:	750 kg/m ²
Parken:	350 kg/m ²
Mall:	500 kg/m ²

Tragende Konstruktion des Objektes:

Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion
Dachaufbauten mit Trapezblech-Flachdachkonstruktionen Stahlbeton/Ortbeton, verklümpert

Außenwände:

Mauerwerks- und Stahlbetonwände gemäß Statik, Wärmeschutz- und Schallschutznachweis soweit erforderlich; Putz- und/oder Klinkerfassade und/oder Teilkassetten-/Glasfassade.

Decken:

Ortbeton oder Hohlkörperdecken z.T. abgehängt

Treppen:

Stahlbeton

Dach:

Flachdach; überwiegend als Parkdeck ausgebildet

Ausbau:

Außenfenster und Außentüren:

Fenster und Glasfassaden als Aluglaskonstruktion

Die Immobilie in Langenhagen

Außentüren zur Mall des Objektes:
Automatikschiebetüren

Außentüren zu den Treppenhäusern und zu den Mietgegenständen: als Metallgaskonstruktion
Anliefertüren: als Stahlblechtüren

Bodenbelag:
Überwiegend Feinsteinzeug oder Naturstein auf Verbundestrich

Heizung/Warmwasser:
Fernwärme

Lüftung/Klimatisierung:
Große Mieteinheiten: eigenständige Lüftungsanlagen; restliche Mieter und Verkehrsflächen: teilweise Allgemeinanlagen

Sanitäreinrichtungen:
WC-Anlagen je Mieteinheit für Kunden und Personal. Durchschnittlicher Standard

Elektroinstallation:
Den Anforderungen der Mieteinheiten entsprechend; durchschnittlicher Standard

Fördertechnik:
Aufzüge und Fahrtreppen nach den Erfordernissen des Centers. Lastenaufzüge in Edelstahlausführung; Fahrkorbseitenwände mit Rammschutz; Fahrkorb und Fahrschachttüren mit mehrteiligen, zentral öffnenden Schiebetüren mit Edelstahlbelag und Lichtvorhang als Türsicherung. Fahrtreppen als Geschäftshausfahrtreppe mit einer Stufenbreite von 1.000 mm mit Aluminiumprofilstufen; Fahrtreppen Fachwerkkörper mit einer Stahlblechverkleidung



CCL Neubau – Mall EG

Außenanlagen:

Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut, wodurch es keine Außenanlagen im eigentlichen Sinne gibt.

9. Partner HBB Objektmanagementvertrag

Die Objekt KG hat mit der HBB Centermanagement GmbH & Co. KG (HBB), Hamburg einen langfristigen Objektmanagementvertrag abgeschlossen, der die HBB als Auftragnehmer mit der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung und dem Centermanagement des Einkaufszentrums CCL Neubau beauftragt.

Die HBB wurde ebenfalls durch den Eigentümer des CCL Altbau mit dem Centermanagement beauftragt. Hierdurch wird eine einheitliche und abgestimmte Strategie für das gesamte CCL sichergestellt. Auch das Nachvermietungsmanagement des CCL Altbau obliegt der HBB Centermanagement GmbH & Co. KG. Hierdurch ist der direkte Einfluss auf den Branchen- und Mietermix im gesamten Center garantiert.

Die Grundlage des Leistungsumfangs, den der Auftragnehmer für den CCL Neubau zu erbringen hat, ist sehr dezidiert im Leistungsverzeichnis des Vertrages aufgelistet. Hierzu gehört u.a. die:

- Vermietung/Nachvermietung auf Grundlage eines abgestimmten Vermietungskonzeptes mit der Fortentwicklung und Optimierung des Konzeptes
- Aufstellung eines Jahresplans über objektspezifische Kosten, Investitions- und Ertragsbudgets, der mit dem Auftraggeber abzustimmen ist
- Informations- und Berichterstattung mit Soll-/Ist-Vergleichen
- rechtliche Koordination bei gerichtlichen Auseinandersetzungen mit Mietern oder Dienstleistern
- Betreuung von Versicherungsverträgen
- Abschluss, Änderung, Verlängerung und Kündigung sowie die Überwachung aller objektbezogenen Versicherungsverträge
- betriebswirtschaftliche und technisch organisatorische Unterstützung des eingeschalteten Steuerberaters

Die Vor-Ort-Betreuung umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:

- Sicherstellung, dass ausreichende Mitarbeiter während der Kernöffnungszeiten ansprechbar sind
- Erhaltung der Funktionsbetriebsfähigkeit und Sicherheit des Objektes
- Überwachung des Bezuges und der ordnungsgemäßen Räumung der Mietbereiche auf Grundlage der mitvertraglichen Bestimmung



CCL aus Blickrichtung Stadtbahnhof

- Koordination der Neuvermietung oder von Mieterumbauten
- Optimierung der objektigen Hinweisbeschilderungen
- Unterstützung bei der Feststellung von Baumängeln sowie bei deren Verfolgung und Abarbeitung
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen
- Kontrolle der mieterseits durchzuführenden Wartungen

In Bezug auf das Centermanagement gliedern sich die Leistungen wie folgt auf:

- Mieterbetreuung, wozu laufende Mietergespräche zu Umsatzzahlen, Öffnungszeiten, Verbesserungen des Erscheinungsbildes des Geschäftes zwecks Steigerung der Leistungskraft des einzelnen Mieters und des Einkaufszentrums gehören und die Organisation und Durchführung von Mieterveranstaltungen
- Marketing:
 - a) Hierzu gehören Kontaktpflege zu Behörden und Verbänden, der Presse sowie allgemeine Öffentlichkeitsarbeit,
 - b) gegebenenfalls lokale Einbindung in Interessengemeinschaften, innerstädtische Organisationen und Vereine,
 - c) Leitung und Vorsitz der Werbegemeinschaft,
 - d) Organisation, Beauftragung und Steuerung aller im Rahmen des Centermanagements durchzuführenden Marketing-, Werbe- und Eventaktionen,
 - e) Planungen, Aufstellung eines Aktionsplanes für jedes Wirtschaftsjahr

Mit diesem aufgelisteten Leistungsumfang wird die HBB den CCL Neubau betreuen. Ziel der Tätigkeiten der HBB ist es, durch ein effektives Centermanagement die Investition zu sichern, zu pflegen und deren Wert nachhaltig zu steigern.

Bei der HBB handelt es sich um ein Tochterunternehmen der HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg. Dieses Unternehmen existiert bereits seit 1972 und hat sich auf zwei Geschäftsfelder spezialisiert. Eines davon ist das Planen, Projektieren und Koordinieren der Erstellung von Einzelhandelsflächen und Einkaufszentren. Das Unternehmen ist bundesweit tätig und hat sich hierbei über eine Vielzahl von Referenzobjekten sehr viel Renommee erarbeitet. In diesem Bereich gehört die HBB heute zu den führenden Unternehmen in Deutschland.

Im Zuge dieser erfolgreichen Projektentwicklungsarbeit lag es auf der Hand, ein hauseigenes Centermanagement aufzubauen, um das angesammelte Knowhow in Verbindung mit dem vorhandenen Netzwerk, insbesondere aus dem Einzelhandel, für die eigenen entwickelten Handelsimmobilien und Einkaufszentren mehrwertbringend einzusetzen.

Die HBB Centermanagement GmbH & Co. KG ist mit einem Kapital von € 500.000 ausgestattet. Das Unternehmen zeichnet sich durch hochqualifizierte Mitarbeiter mit langjähriger Erfahrung im Bereich des Managements von Einkaufszentren aus.

Der Auftragnehmer HBB wird funktionsbedingt durch seine Betreuungs- und Centermanagementleistung erheblichen Einfluss auf die weitere zukünftige Geschäftsentwicklung des Einkaufszentrums nehmen. Im Hinblick darauf, dass die Muttergesellschaft des Auftragnehmers, die HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, weiterhin am Kapital der Objekt KG mit einer Einlage von über € 1.000.000 langfristig beteiligt bleibt, ergibt sich alleine aus diesem Grunde ein Gleichklang der Interessenslage zwischen dem Auftragnehmer, der teilweise erfolgsabhängig entlohnt wird, der HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft als Altgesellschafter und der Fonds KG.

Flächen- und Vermietungskonzept

Das CCL ist ein klassisches Einkaufszentrum mit über 100 Geschäften verschiedenster Branchen. Neben der Abdeckung täglicher Bedarfe stellt das Fashion-Segment mit Textil- und Lederwaren einen wesentlichen Schwerpunkt des CCL dar. Wie bei Einkaufszentren üblich, verfügt das CCL über Magnetbetriebe in den Hauptsortimenten sowie zahlreiche andere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die von der Attraktivität der Magnetbetriebe indirekt profitieren.

Beim CCL handelt es sich um ein integriertes Einkaufszentrum, welches in die bestehenden Siedlungs- und Einzelhandelsstrukturen der Stadt Langenhagen eingebunden ist. Gemeinsam mit dem direkt angrenzenden Rathaus und Marktplatz sowie dem weiteren Handels- und Dienstleistungsbesatz der Fußgängerzone stellt das CCL das Zentrum der Stadt Langenhagen dar. Dennoch handelt es sich um ein geschlossenes Center mit überdachter Mall, einem einheitlichen Centermanagement und einer Werbegemeinschaft. Dies ermöglicht dem CCL einen gemeinschaftlichen und abgestimmten Außenauftritt.

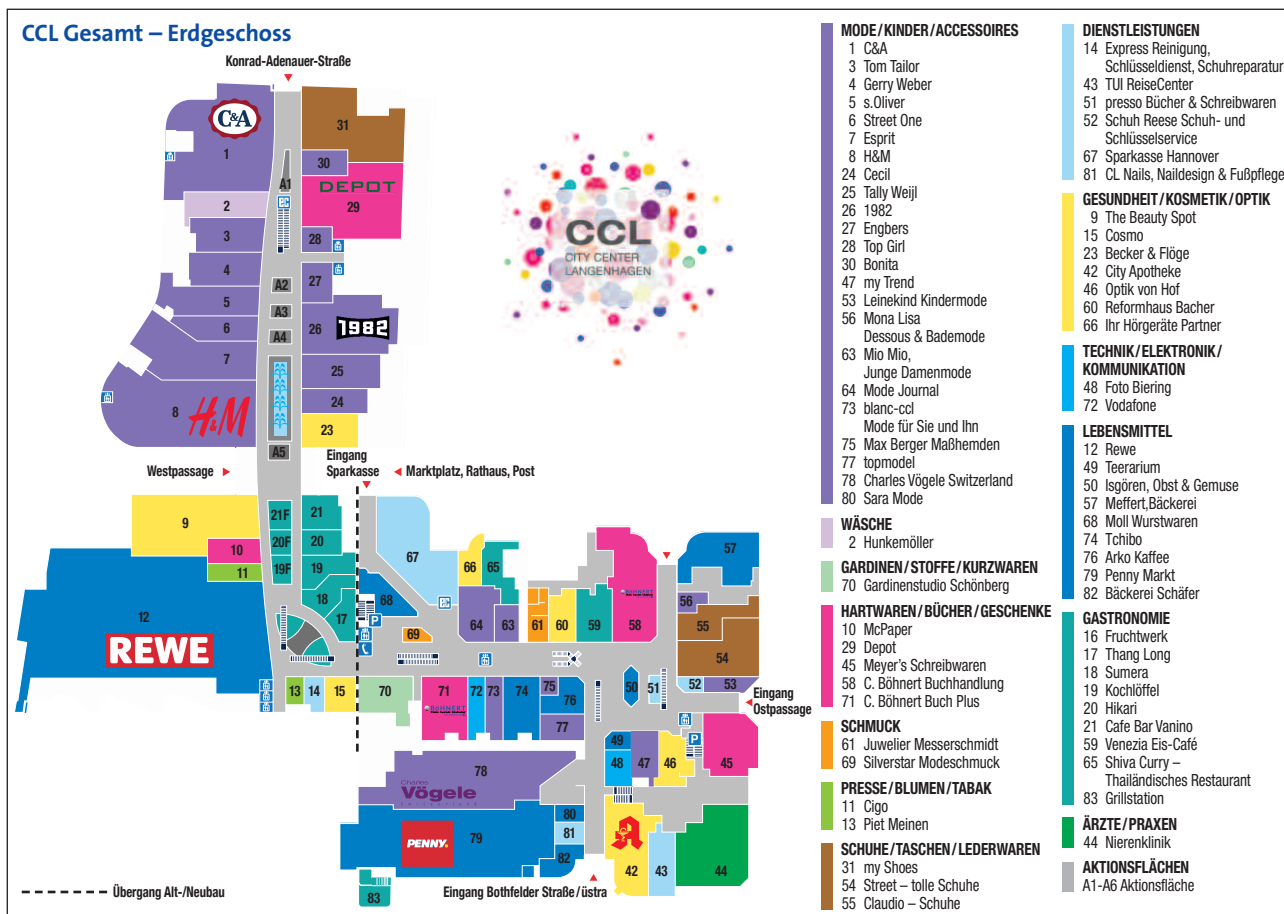
Centerkonzeption

Das City Center Langenhagen stellt seit über 30 Jahren den zentralen Einkaufspunkt für die Bevölkerung aus Langenhagen und dem Umland dar. In 2012 wurde

das bestehende Center, wie bereits erwähnt, deutlich erweitert. Mit diesem Erweiterungsbau konnten zahlreiche zusätzliche Mieter und Sortimente im CCL angesiedelt werden. Neu- und Altbau des CCL sind direkt miteinander verbunden und der Außenauftritt erfolgt unter der seit vielen Jahren etablierten Marke „CCL“ und unter der Leitung eines einheitlichen Centermanagements. Investitionsgegenstand des ILG Fonds Nr. 40 ist der Neubau des CCL.

Die Centerkonzeption des CCL Alt- und Neubaus sind aufeinander abgestimmt. Insgesamt verfügt das CCL über rund 28.600 m² Verkaufsfläche, über 100 Shops sowie 1.344 Stellplätze. Der Neubau des CCL umfasst dabei rund 21.000 m² Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen auf zwei Ebenen und 491 Stellplätze.

Die Handelsflächen des CCL werden über eine zweigeschossige Mall erschlossen, die dem Knochenkonzept mit Magnetmietern an den Enden des Centers folgt. Die Magnetmieter sind hierbei an den wesentlichen Zugangspunkten des Centers angesiedelt: C&A und Rossmann am Zugang von der Konrad-Adenauer-Straße, H&M an der Westpassage, expert und Rewe an der Südspitze des Neubaus sowie Vögele und Penny am Zugang von der Bothfelder Straße des CCL Altbaus.



Zwischen diesen Magnetmietern befinden sich zahlreiche weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die das Centergesamtangebot komplementieren. Attraktiv gestaltete Aufenthalts- und Gastronomiebereiche steigern die Verweildauer der Kunden im Center. Die Gastronomiebetriebe sind dabei insbesondere an den zentralen Knotenpunkten (Südspitze der L-Struktur sowie im Zentrum des CCL Altbaus) angesiedelt.

Branchenmix

Der Branchenmix des CCL wurde mit dem Neubau deutlich erweitert. Hierbei wurde auf die besonderen Bedürfnisse des Einzugsgebiets des Einkaufszentrums eingegangen. Ein klarer Fokus des CCL Neubaus liegt entsprechend auf den Sortimentsbereichen Textilien und Schuhe, die rund 48% der Flächen ausmachen. Magnetbetreiber in diesen Bereichen sind C&A, H&M, Kult, Takko 1982 sowie Reno. Darüber hinaus wird das Angebot des CCL mit Rewe um einen Lebensmittelvollsortimenter ergänzt. Zudem deckt das CCL mit expert auch den Elektroartikelfachhandel ab, der bisher in der Stadt Langenhagen nicht vertreten war.

Flächenanteile der Nutzungen des CCL Neubaus

Bei den übrigen, bisher namentlich nicht erwähnten Mietern handelt es sich überwiegend um national

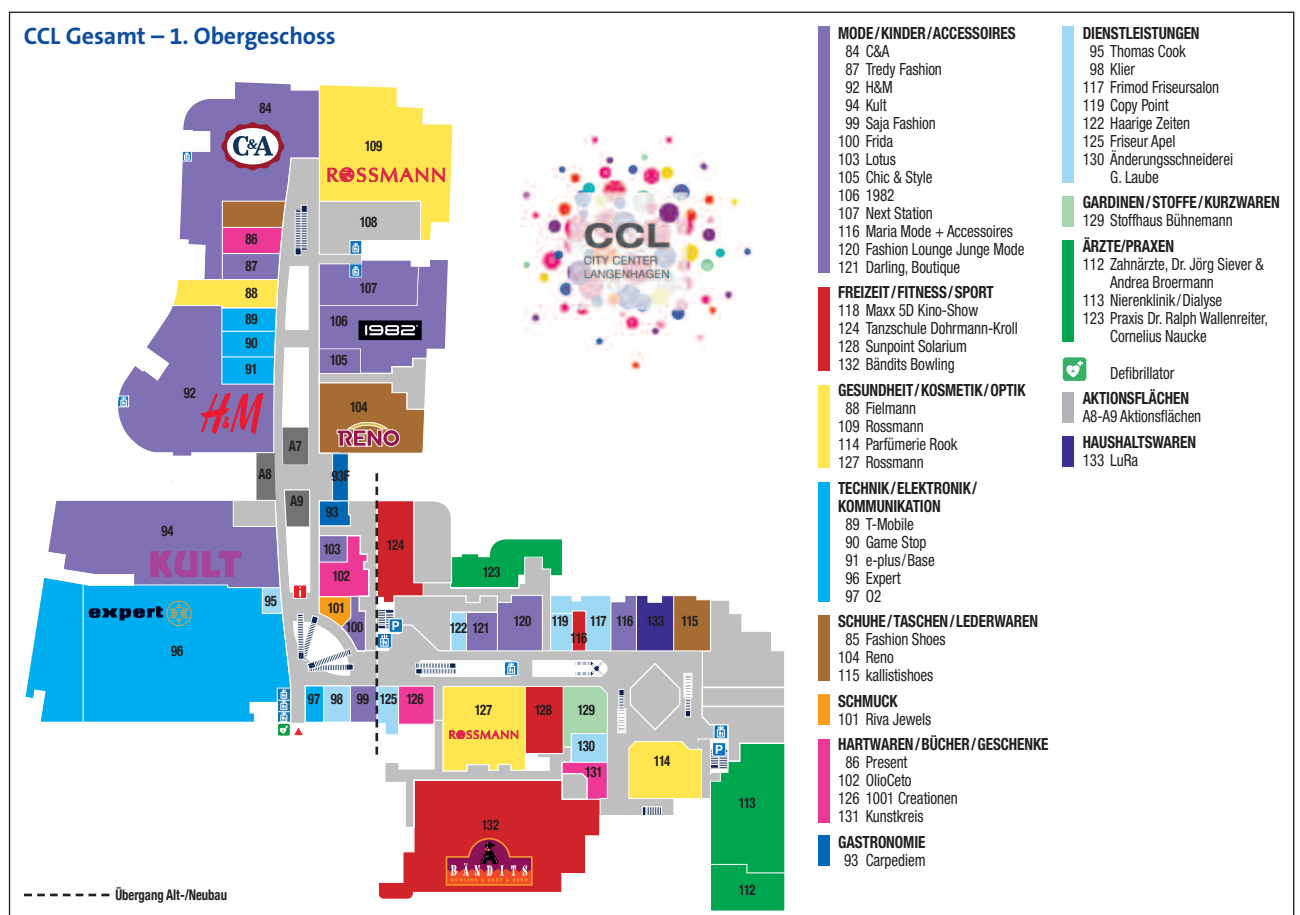
und international filialisierende Betriebe, die um regional und lokal bekannte Anbieter ergänzt wurden.

Centermanagement

Das Centermanagement für das CCL wird einheitlich für Alt- und Neubau durch die HBB Centermanagement GmbH & Co. KG erbracht. Die verantwortlichen Mitarbeiter bei HBB haben hierfür ein Büro im CCL Neubau. Dies garantiert den direkten und täglichen Kontakt zu den Mietern sowie eine gute, lokale Einbindung.

Das Centermanagement ist auch verantwortlich für die Leitung der Werbegemeinschaft des CCL. Centermanagement und Werbegemeinschaft sind für Marketing und Außenauftritt des CCL verantwortlich. Gemeinsam ist es ihr Ziel, das CCL im Einzugsgebiet zu etablieren und so nachhaltige Kundenbeziehungen zu schaffen. Dies geschieht durch auf die relevanten Zielgruppen ausgerichtete Marketing- und PR-Maßnahmen sowie durch regelmäßige Aktivitäten und Events im Center.

Als ein Kriterium zur Messung des Erfolgs der Aktivitäten des Centermanagements werden automatisiert durchgehend Frequenzmessungen an den Zugängen zum CCL durchgeführt. Derzeit zählt das CCL jährlich über 6.000.000 Besucher – rund 20.000 pro Tag.



Mieterübersicht

Mieter	Nutzung	Mietfläche m ²	Ende Fest- laufzeit	Miete / Monat €	Miete / m ² / Monat €	Miete / Jahr €	Anteil d. Jahres- miete %	Anteil d. Fläche %	Bonitäts- index
REWE	Lebensmittel	2.520	31.03.26	32.766	13,00	393.196	8,8%	12,0%	192 – sehr gut
C&A	Textilien	1.932	15.08.23	30.918	16,00	371.013	8,3%	9,2%	185 – sehr gut
H&M	Textilien	1.947	31.01.22	23.232	11,94	278.787	6,3%	9,2%	221 – gut
Scheer und Görgens	Textilien	1.249	31.03.22	20.104	16,09	241.246	5,4%	5,9%	208 – gut
Rossmann	Drogerieartikel	1.090	31.03.24	22.438	20,59	269.260	6,0%	5,2%	169 – sehr gut
expert	Elektronikartikel	2.586	31.12.21	20.948	8,10	251.380	5,6%	12,3%	192 – sehr gut
Takko 1982	Textilien	966	31.03.22	18.105	18,75	217.265	4,9%	4,6%	256 – mittel
Das Depot	Wohnaccessoires	513	31.12.21	11.294	22,00	135.530	3,0%	2,4%	167 – sehr gut
HELA	Parfümerie	511	31.01.23	10.499	20,55	125.983	2,8%	2,4%	195 – sehr gut
RENO	Schuhe	489	30.12.21	10.065	20,59	120.778	2,7%	2,3%	175 – sehr gut
10 größte Mieter		13.803		200.370		2.404.438	53,9%	65,5%	
Weitere Mieter		7.272		171.326		2.055.910	46,1%	34,5%	
CCL gesamt		21.075		371.696		4.460.348	100,0%	100,0%	

Das Fondsobjekt CCL Neubau verfügt über insgesamt rund 21.075 m² Mietfläche. Zum Stand 01.08.2013 sind 97% der Flächen vermietet. Unvermietet ist lediglich eine Handelsfläche zum Marktplatz hin ausgerichtet mit rund 160 m² (der Marktplatz wurde bis vor kurzem umfassend renoviert), zwei kleinere Handelsflächen mit rund 85 m² (die vermietenseitig gekündigt wurden) sowie sechs Lagerflächen mit insgesamt rund 115 m². Für die unvermieteten Flächen wird seitens des Verkäufers eine fünfjährige Mietgarantie übernommen.

Wesentliche Mieter

Im Folgenden werden Angaben zu den vertraglichen Vereinbarungen mit den wesentlichen Mietern des CCL sowie allgemeine Angaben zu den Mietverträgen mit den übrigen Mietern gemacht. Die zehn größten Mieter des CCL werden ebenfalls kurz vorgestellt.

Allgemeine Angaben zu Mietverträgen Laufzeit

Alle Mietverträge des CCL Neubau weisen eine feste Vertragslaufzeit, in der Regel beginnend mit der Flächenübergabe auf. Die Laufzeit liegt zwischen 10 und 15 Jahren; Ausnahme sind Vermietungen an einen Geldautomatenbetreiber und einen Telekomshop, die jeweils einen 5-jährigen Mietvertrag haben.

Die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit zum Zeitpunkt des Beitritts der Fonds KG in die Objekt KG am 01.01.2014 beträgt 8,9 Jahre.

Für die noch unvermieteten Mietflächen ist der Verkäufer verpflichtet, Mietverträge abzuschließen. Diese müssen eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren haben und ansonsten den Kriterien eines festgelegten Mustermietvertrages entsprechen. Sollten zum 01.01.2014 noch Flächen unvermietet sein, greift eine Erstvermietungsgarantie, wonach der Verkäufer für fünf Jahre für die geschuldeten Mieten einsteht. Hierfür dient als Sicherheit seine Beteiligung von über € 1.870.

Es gibt Mietverträge, die besondere Kündigungsmöglichkeiten vorsehen, beispielsweise für den Fall, dass ein festgelegter Teil des CCL Neubau über einen längeren Zeitraum nicht vermietet ist oder ein festgelegter Mindestumsatz zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht erreicht wird.

Bei den vorgenannten 10 größten Mietern bestehen die folgenden Kündigungsrechte:

C&A: Recht des Mieters zur Kündigung, wenn über einen Zeitraum von mindestens 5 Monaten mehr als 40% der Mietflächen (entspricht rd. 8.430 m²) im CCL Neubau leer stehen.

H&M: Einmaliges Kündigungsrecht zum 31.12.2017, sofern der Mieter im 4. vollen Mietjahr einen Jahresumsatz in Höhe von € 4,0 Mio. nicht erreicht.

Takko 1982: Mieter und Vermieter haben das Recht die Rückgabe der Teilfläche im Erdgeschoss mit 404 m² zu verlangen, wenn Takko das Konzept „1982“ nicht mehr expandiert und sämtliche Läden mit diesem Konzept umstellt bzw. schließt oder der Jahresumsatz im 2. Mietjahr unter € 1,3 Mio. liegt. Die Mindestmiete für die verbleibende Fläche reduziert sich dann auf € 16 pro m² und Monat. Takko hat das Recht sein „normales“ Konzept dort umzusetzen. Im Fall der Ausübung trägt der Vermieter die Kosten für die Trennung der Flächen.

Das Depot: Einmaliges Kündigungsrecht zum Ablauf des 5. vollen Mietjahres, falls in den 12 Monaten des 3. vollen Mietjahres der Umsatz im Mittel unter € 1.500,00 pro m² und Jahr liegt.

Eckdaten der Vermietung

- Mietvertragslaufzeit fast ausschließlich 10 Jahre und länger
- Umsatzmieten mit Mindestmieten (ausgenommen H&M und Scheer und Görgens)
- Vereinbarte Festmieten entsprechend der vertraglichen Vereinbarung indexiert
- Betriebspflicht vereinbart
- Klare Definition des Mietzwecks
- Umlage von anfallenden Betriebskosten inkl. Centermanagementkosten
- Umlage von Instandhaltungskosten (begrenzt)
- Mitgliedschaft der Mieter in der Werbegemeinschaft des CCL (mit Ausnahmen)

HELA: Einmaliges Kündigungsrecht zum 30.09.2016, sofern der Umsatz im Jahr 2015 die Summe von € 1,5 Mio. nicht erreicht. Spricht der Mieter das Kündigungsrecht aus, ist er verpflichtet, dem Vermieter einen Betrag in Höhe von € 50.000 zu leisten. Ferner kann der Mieter das Mietverhältnis kündigen bei einem Leerstand im CCL Neubau von mehr als einer Mietfläche mit mehr als 800m² Verkaufsfläche für eine Dauer von mehr als 9 Monaten, oder einem Leerstand im CCL Neubau von mehr als 25% der Mietflächen für eine Dauer von mehr als 9 Monaten.

Mietzins

Bis auf expert wurden mit allen Handels- und Gastronomiemietern Umsatzmieten vereinbart. Die durch den Mieter zu zahlende Miete richtet sich entsprechend nach dessen erwirtschaftetem Umsatz. Bis auf zwei Mietverträge (H&M und Scheer und Görgens) enthalten alle Mietverträge Mindestmieten, die wertgesichert sind. Die Mindestmiete ist vom Mieter unabhängig von dessen erwirtschafteten Umsätzen zu entrichten. Sofern die vereinbarte Umsatzmiete zu einer höheren Mietforderung führt, ist durch den Mieter eine entsprechende Nachzahlung zu entrichten. Bei den Mietern H&M und Scheer und Görgens (Kult) sieht der Mietvertrag lediglich eine Umsatzmiete ohne Mindestmiete vor. In der Prognoserechnung wurde für diese beiden Mieter die vertraglich vereinbarte Mietvorauszahlung, gekürzt um einen Betrag von insgesamt € 77.000, angesetzt. Hieraus ergeben sich die angegebenen Mieten/m²/Monat von € 11,94 und € 16,09. Bei allen übrigen Mietverhältnissen wurde in der Prognoserechnung lediglich die vereinbarte Mindestmiete ohne zusätzliche Umsatzmietzahlungen angesetzt.

Mit einigen Mietern wurden Staffelmieten vereinbart. Hiernach erhöht sich der Mietzins mit fortwährender Dauer des Mietverhältnisses. Diese Vereinbarungen wurden entsprechend in der Prognoserechnung und bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt. In der Mieterliste ist jeweils der höchste Staffelnbetrag angesetzt.

Mietanpassungen

Für alle Mindestmieten sind Wertsicherungsklauseln vereinbart. Die Regelungen basieren auf dem Verbraucherpreisindex von Deutschland, der vom statistischen Bundesamt monatlich ermittelt und veröffentlicht wird. Die überwiegende Anzahl der vereinbarten Regelungen sieht bei einer Veränderung des Verbraucherpreisindex in gleichem Umfang eine Anpassung der vereinbarten Mindestmiete vor. In einigen Fällen wurde zudem ein Schwellwert vereinbart, dessen Überschreitung für eine Mietanpassung erforderlich ist. In einigen weiteren Fällen wurden Freijahre vereinbart, in denen sowohl die Mindestmiete unverändert bleibt als auch Veränderungen des Verbraucherpreisindex nicht berücksichtigt werden. Soweit Wertsicherungsklauseln vor dem 01.01.2014 greifen, wurden die Mieten unter einer In-

flationsannahme von 2,0% p.a. berechnet und der voraussichtliche Stand im Jahr 2014 angegeben.

Optionen

Mit einigen Mietern wurden Optionsrechte vereinbart, wonach sie den Mietvertrag zu den bestehenden Vertragsbedingungen verlängern können (z. B. ein Optionsrecht wonach der Vertrag einmalig um fünf Jahre verlängert werden kann).

Kauttionen

Mit den meisten Mietern wurden Mietsicherheiten in marktüblichem Umfang vereinbart. Bei größeren, filialisierenden Mietern sind diese jedoch nicht üblich und deshalb auch nicht vereinbart.

Umlegbarkeit Nebenkosten

Die Nebenkosten sind in der Regel gemäß Betriebskostenverordnung auf die Mieter entsprechend deren Mietflächenanteil umlegbar. Wenige bestehende Ausnahmen sind in der Prognoserechnung mit geschätzten Werten als Aufwand für den Vermieter berücksichtigt.

Zudem sehen die Mietverträge in der Regel vor, dass die Kosten des Centermanagements auf die Mieter entsprechend deren Mietflächenanteil umgelegt werden.

Instandhaltung / Instandsetzung

Die Mieter übernehmen Kosten für Instandhaltung oder Instandsetzung in den Mieträumen und den gemeinschaftlich genutzten Anlagen inklusive des Parkhauses bis zu individuell festgelegten Höchstbeträgen, welche in der Regel als Prozentsatz der Jahresnettomiete vereinbart sind. Der Vermieter trägt grundsätzlich die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach.

Werbegemeinschaft

Die Mietverträge sehen in der Regel vor, dass die Mieter sich verpflichten, Mitglied der Werbegemeinschaft des CCL zu werden und entsprechend deren Satzung einen Beitrag zu entrichten.

Konkurrenzschutzvereinbarungen

Konkurrenzschutzvereinbarungen bestehen lediglich für die Mieter Rewe im Hinblick auf einen Lebensmittelverbrauchermarkt, für Rossmann bezüglich eines Drogeriemarktes (ausgenommen Flächen < 250 m² und Randsortimente) sowie für expert in Bezug auf einen Elektrofachmarkt.

Betriebspflicht

Mit den Mietern des CCL Neubau wurde vertraglich eine Betriebspflicht vereinbart. Die Mieter sind demnach verpflichtet, den Betrieb ihrer Läden entsprechend der festgelegten Zweckbestimmung während der Öffnungszeiten des Centers durchgehend zu gewährleisten.

Vorstellung wesentlicher Mieter

REWE

Mieter: REWE Markt GmbH

Die REWE-Group mit Sitz in Köln ist einer der führenden Handels- und Touristikkonzerne Europas. Im „CCL“ betreibt die REWE einen Markt ihrer Vollsortimentsparte.

Die genossenschaftlich organisierte Unternehmensgruppe wurde 1927 gegründet. Der Name REWE leitet sich von „Revisionsverband der Westkauf-Genossenschaften“ ab. Seit ihrer Gründung wächst die Unternehmensgruppe konstant. Die REWE Group ist mit einem Umsatz von rund € 50 Mrd. in 2012 und mehr als 327.000 Beschäftigten einer der führenden Handels- und Touristikkonzerne in Deutschland und Europa. Das mehr als 80 Jahre alte Unternehmen ist in 13 Ländern mit über 15.500 Märkten präsent. Zu den Vertriebslinien zählen Super- und Verbrauchermärkte der Marken REWE und BILLA, der Discounter PENNY und die Baumärkte von toom Baumarkt. Zur Touristik gehören die Veranstalter ITS, JAHN REISEN und TJAEREBORG sowie DERTOUR, MEIER'S WELTREISEN und ADAC REISEN sowie Reisebüros.

Das REWE Vollversorgerkonzept für den Nahbereich umfasst 10.000–25.000 Artikel und konzentriert sich im Wesentlichen auf Lebensmittel. Im CCL liegt der Fokus des REWE Marktes zudem auf sog. „to go-Produkten“, die einen direkten Verzehr erlauben.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 192 aus.



Mieter: C&A Mode GmbH & Co. KG

Die C&A Mode KG ist einer der führenden Textilhändler Europas. C&A vertreibt preisgünstige Mode und Accessoires ausschließlich unter 12 Eigenmarken. Das Sortiment von C&A spricht die ganze Familie an.

Die heutige C&A Mode KG geht zurück auf die Brüder Clemens und August Brenninkmeyer, die 1841 ein Textilunternehmen mit dem Namen C&A gründeten. 1911 in Deutschland und 1922 in England wurden die ersten C&A-Filialen außerhalb der Niederlande eröffnet.

Heute hat C&A über 1.500 Filialen in 20 europäischen Ländern und beschäftigt über 36.000 Mitarbeiter. Jeden Tag zählt C&A rund 2 Mio. Kunden in seinen Filialen. Mit insgesamt 483 Filialen stellt Deutschland den Kernmarkt von C&A dar. Das Unternehmen erzielt im Geschäftsjahr 2011/12 in Deutschland einen Umsatz von € 2,6 Mrd. Der Marktanteil betrug 9,5%.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 185 aus.



CCL Neubau – Mall EG mit Rewe



Mieter: H & M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG

Hennes & Mauritz (H&M) ist ein weltweit agierendes Textilunternehmen mit Sitz in Stockholm, Schweden. H&M ist eine global bekannte Marke, die unter eigenem Namen Bekleidung, Accessoires und Schuhe anbietet.

Der Firmengründer Erling Persson eröffnete 1947 im schwedischen Västerås sein erstes „Hennes“ Geschäft für Damenbekleidung. Nach kontinuierlicher Erweiterung der Geschäftsaktivitäten und globaler Expansion betreibt H&M heute rund 2.900 Geschäfte in mehr als 48 Ländern. Die angebotenen Kollektionen werden von H&M internen Designern entworfen und nach Vorgabe von externen Produzenten hergestellt.

Im Geschäftsjahr 2012 erwirtschaftete H&M global einen Bruttoumsatz von über € 16 Mrd. und beschäftigte über 104.000 Angestellte. Deutschland stellt dabei mit einem Ergebnisanteil von über 20%, einem Umsatz von rund € 3,5 Mrd. und mit 406 Geschäften den größten Markt von H&M dar.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 221 aus.

KULT

Mieter: Scheer und Görgens GmbH & Co. KG

Die Scheer und Görgens Gruppe betreibt im CCL ein Geschäft Ihrer Marke Kult. Kult bietet modische Textilien, Schuhe und Accessoires für ein junges Zielpublikum an. Die Marke setzt dabei auf einen sehr markanten und trendbewussten Auftritt.

Die Familie Görgens gründete 1948 ihren Textilhandel in Köln. Die deutschlandweite Expansion begann 1979. Heute zählt die Gruppe über 80 Filialen in knapp 60 Städten. Die Geschäfte werden unter den Marken Cöln-Carré, Elb, Jeanspalast, Kult, Olymp & Hades, Planet, Steinbruch sowie Style betrieben.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 208 aus.



Mieter: Dirk Rossmann GmbH

Rossmann hat sich in den letzten Jahren zu Deutschlands zweitgrößter Drogeriekette mit rund 2.800 Filialen in sechs europäischen Ländern entwickelt.



CCL Neubau – Mall EG mit H&M

Vorstellung wesentlicher Mieter



CCL Neubau – Mall EG mit C&A

Dirk Rossmann eröffnete 1972 den ersten „Markt für Drogeriewaren“. Der Markt befand sich in Hannover und war zugleich der erste Drogerie-Discount-Markt in Deutschland. Bereits zum Zeitpunkt des 10-jährigen Bestehens hatte sich Rossmann zum Marktführer in Norddeutschland entwickelt und bewirtschaftete 100

Filialen. 1997 führt das Unternehmen 444 Drogerie-Märkte in Deutschland und 55 Märkte in Osteuropa.

Heute verfügt das Unternehmen über mehr als 1.750 Filialen in Deutschland und über 900 weitere internationale Verkaufsstätten mit 38.000 Mitarbeitern. Im Geschäftsjahr 2012 erwirtschaftete Rossmann einen Gesamtumsatz von € 5,9 Mrd., hiervon € 4,5 Mrd. in Deutschland. Die Expansion der vergangenen Jahre soll auch in Zukunft fortgeführt werden.

Rossmann betreibt zwei Filialen im CCL; eine im Neubau und eine im Altbau. Rossmann ist nach eigenen Aussagen mit den Umsätzen beider Filialen zufrieden und hat nach Aussage des Eigentümers des CCL Altbau gerade diesen Mietvertrag verlängert.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 169 aus.



CCL Neubau – expert



Mieter: expert Handels GmbH

expert ist eine Fachhandelskooperation für Unterhaltungselektronik, Kommunikations- und Haushaltsgeräte mit Sitz in Langenhagen.

Die expert AG stellt einen Zusammenschluss von 232 selbständigen Händlern mit insgesamt 450 Fachge-



CCL Neubau – Mall 1. OG mit Kult

schäften und Fachmärkten dar. Aktionäre der expert AG sind die Inhaber der expert-Standorte.

Mieter im CCL ist die expert Handels GmbH, welche direkt zur Gruppe der expert AG gehört. Die expert Handels GmbH betreibt unter der Marke „expert“ 17 Elektronikfachmärkte und beschäftigt insgesamt 436 Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr 2011 erwirtschaftete die Gesellschaft einen Umsatz von über € 110 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 192 aus.



Mieter: Takko Holding GmbH

Takko Fashion ist einer der größten deutschen Textilhändler mit 1.700 Filialen im In- und Ausland. Mit seinem Sortiment spricht Takko Kunden an, die Textilien in guter Qualität mit günstigen Preisen suchen. Im „CCL“ betreibt Takko ein Geschäft des City-Konzepts „1982“.

Das Unternehmen Takko Fashion wurde 1982, damals unter dem Namen Modea durch die Hettlage-Gruppe gegründet. Nachdem zwischenzeitlich die Tengelmann-Unternehmensgruppe Mehrheitsgesellschafter war, erfolgte 1999 ein Management-Buyout. Heu-

te ist Takko mehrheitlich im Besitz mehrerer Fonds. In den letzten Jahren konnte das Unternehmen ein beachtliches Wachstum erzielen. So stieg die Anzahl der Filialen von 1993 mit noch 266 auf 1.412 im Jahr 2010 an. In Deutschland hat Takko heute über 1.000 Standorte und beschäftigt insgesamt rund 16.500 Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr 2011/2012 lag der Umsatz bei € 1,25 Mrd.

Die Expansion der vergangenen Jahre soll auch künftig weiter fortgesetzt werden. Derzeit eröffnet Takko rund 150 neue Filialen pro Jahr im In- und Ausland.

Das im „CCL“ vertretene City-Konzept „1982“ ist derzeit an 28 Standorten in Deutschland vertreten. Die Ladengeschäfte sind speziell für City- und Center-Lagen konzipiert und bieten aktuelle Mode mit einer ansprechenden Warenpräsentation an.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 256 aus.



Mieter: Gries Deco Company GmbH

Depot ist eine deutsche Warenhauskette für Geschenkartikel, Dekorationsaccessoires und Kleinmöbel. Mit seinen Eigenmarken DEPOT und IPURO bietet Depot Design-Artikel zu einem bezahlbaren Preis.

Vorstellung wesentlicher Mieter



CCL Neubau – Mall im EG

2010 wurde Depot mit dem Award des deutschen Handelsverbandes „Store of the year“ ausgezeichnet. Gegründet wurde Depot vor über 60 Jahren als „Oskar Gries Fabrikation von künstlichen Früchten und Christbaumschmuck“. Auch heute ist die Gesellschaft mehrheitlich im Besitz der Gründerfamilie. Weiterer we-

sentlicher Gesellschafter mit einer Beteiligung von 49% ist der Schweizer Handelskonzern Migros.

Im Jahr 2012 hatte die Gries Deco Company 400 Filialen und beschäftigte rund 6.000 Mitarbeiter. Der Umsatz betrug dabei im Geschäftsjahr 2012 rund € 337 Mio. Depot ist mittlerweile flächendeckend vertreten und hat damit deutschlandweit an Bekanntheit gewonnen.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 167 aus.



CCL Neubau – Mall 1. OG



Mieter: HELA Kosmetik Handels GmbH & Co. Parfümerie KG

Unter der Vertriebsschiene „the beauty spot“ betreibt die Douglas Gruppe eine moderne Parfümerie im CCL Neubau. Mieterin ist die HELA Kosmetik Handels GmbH & Co. Parfümerie KG, ein Tochterunternehmen der Douglas Holding AG, Hagen.

Die Geschichte des Unternehmens reicht bis ins Jahr 1821, der Gründung der Parfümerie und Seifenfabrik J. S. Douglas und Söhne, zurück. Die heutige Douglas Holding AG entstand 1949 mit der Eröffnung des ersten Hüssel Süßwarengeschäftes in Hagen. 1989 wurde das Unternehmen in den heutigen Namen Douglas Holding AG umfirmiert.



CCL Neubau – Mall aus dem 1. OG

Douglas ist einer der führenden Einzelhandelskonzerne Europas, der in der Branchen Parfümerie, Buchhandel, Schmuck, Mode und Süßwaren vertreten ist. Zu Douglas gehören u.a. die Vertriebslinien Douglas Parfümerie, Thalia Buchhandel, Christ Juweliers, ApperathCüpper Damenmoden sowie Hüssel Süßwaren.

Im Geschäftsjahr 2011/12 erwirtschaftete das Unternehmen mit dem Parfümeriesegment Douglas einen Umsatz von rund € 1,9 Mrd., betrieb 1.190 Fachgeschäfte und beschäftigte über 14.000 Mitarbeiter. Deutschland ist der größte Markt von Douglas mit einem Umsatz im Geschäftsjahr 2011/12 von über € 1,0 Mrd. in 446 Fachgeschäften.

Die Vertriebslinie „the beauty spot“ ist ein neues Konzept der Douglas-Parfümerien. „the beauty spot“ ist modern und übersichtlich designed und spricht insbesondere eine junge Zielkundschaft an.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 195 aus.

RENO

Mieter: RENO Schuh GmbH

Der Schuh-Filialist Reno gehört zur international tätigen Hamm-Reno-Group und vertreibt Schuhe zahlreicher Marken im mittleren Preissegment.

Die Unternehmensgruppe wurde 1977 durch Dieter Götz und Franko Posser ins Leben gerufen. Das Unternehmen startete als Versandhandel in Deutschland. 1983 wurde ein neues Vertriebskonzept umgesetzt und RENO eröffnete die ersten Schuh-Fachmärkte. 1997 wurde der Schwerpunkt vom Versandhandel auf das Filialgeschäft verlagert. Nach dem schrittweisen Rückzug der Firmengründer wurde das Unternehmen zunächst an die METRO AG veräußert.

Heute gehört das Unternehmen zur fusionierten Hamm-Reno-Group (HR-Group) in Osnabrück. Die Holding blickt damit auf eine 129-jährige Tradition zurück und verfügt über umfassende Expertise im Schuhhandel. Die HR-Gruppe ist das derzeit zweitgrößte Schuhhandelsunternehmen in Europa und gemessen an der Anzahl der Verkaufsstellen die Nr. 1 in Deutschland.

Die HR-Gruppe beschäftigt in Europa rund 6.000 Mitarbeiter und verkauft ca. 40 Mio. Paar Schuhe pro Jahr. Die Gruppe verfügt über ca. 2.700 Verkaufsstellen in 20 europäischen Ländern. Der Umsatz beläuft sich auf mehr als € 650 Mio. Die RENO Schuh GmbH ist auf den deutschen Markt fokussiert und erwirtschaftete in 2011 einen Umsatz von über € 270 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 175 aus.

Finanz- und Investitionspläne

Objekt KG, Fonds KG und Aggregation (Prognose)

	Objekt KG T€	Fonds KG T€	Aggregation		in % des Gesamtauf- wandes von T€ 74.554	in % des EK inkl. Agjo von T€ 41.939	in € je m ² BGF ³⁾ von 47.498 m ²
			T€	T€			
A. Mittelverwendung							
1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilie inkl. Nebenkosten							
Grundstück ¹⁾	5.144		5.144 ⁷⁾		6,9%	12,3%	
Herstellung Gebäude ¹⁾	45.298		45.298 ⁷⁾		60,8%	108,0%	
Kaufpreis Gesellschaftsanteil ¹⁾		14.827	14.827 ⁷⁾		19,9%	35,4%	
Notar ¹⁾	80		80		0,1%	0,2%	
Grundbuch ¹⁾	14		14		0,0%	0,0%	
Beteiligung Fonds KG ¹⁾	-18.700 ⁶⁾	18.700					
				65.363	87,7%	155,9%	1.376
2. Fondsabhängige Kosten							
2.1 Vergütungen							
Konzeption ^{1) 2) 3)}		120	120		0,2%	0,3%	
Vermittlung Finanzierung ^{1) 3)}		689	689		0,9%	1,6%	
Platzierungsgarantie ^{1) 3)}		1.698	1.698		2,3%	4,0%	
Fondsverwaltung ^{1) 2) 3)}		80	80		0,1%	0,2%	
Beschaffung Gesellschaftskapital ^{1) 3) 4)}		4.793	4.793		6,4%	11,4%	
Prospektherstellung ^{1) 2) 3)}		160	160		0,2%	0,4%	
Anderkontenführung ^{1) 2)}		25	25		0,0%	0,1%	
				7.563	10,1%	18,0%	159
2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage							
Bauabnahme	60		60		0,1%	0,1%	
Gutachten ¹⁾	155		155		0,2%	0,4%	
Rechtsberatung ²⁾	30	95	125		0,2%	0,3%	
Eintragung Handelsregister	8	10	18		0,0%	0,0%	
Bankbearbeitungsgebühren ¹⁾	172	131	303		0,4%	0,7%	
Sonstiges ²⁾	99	190	289		0,4%	0,7%	
				950	1,3%	2,3%	20
3. Sonstiges							
Ausschüttung 2013		20	20		0,0%	0,0%	
Zwischenfinanzierungszinsen	11	202	213		0,3%	0,5%	
Zinsen langfristiges Darlehen	5		5		0,0%	0,0%	
				238	0,3%	0,6%	5
4. Liquiditätsreserve	240	200	440	440	0,6%	1,0%	9
Gesamtaufwand	32.615	41.939	74.554	74.554	100,0%	177,8%	1.570
B. Mittelherkunft							
1. Eigenmittel							
Gesellschaftskapital		39.940	39.940		53,6%	95,2%	
Abwicklungsgebühr ⁵⁾		1.997	1.997		2,7%	4,8%	
Gesellschaftskapital Altgesellschafter	1.115	2	1.117		1,5%	2,7%	
				43.054	57,7%	102,7%	
2. Fremdkapital							
Langfristiges Fremdkapital ¹⁾	31.500		31.500	31.500	42,3%	75,1%	
Gesamtkapital	32.615	41.939	74.554	74.554	100,0%	177,8%	

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

Erläuterungen zu den Finanz- und Investitionsplänen

Der aggregierte Finanz- und Investitionsplan enthält zusammengefasst die Werte der Objekt KG und der Fonds KG. Er ersetzt die Angaben im Verkaufsprospekt auf S. 28 und 29.

¹⁾ Diese Positionen sind vertraglich fixiert.

Die Positionen Bauabnahme, Rechtsberatung, Eintragung Handelsregister, Sonstiges, Ausschüttungen und Zwischenfinanzierungszinsen (insgesamt T€ 725 bzw. ca. 1,0% des Gesamtaufwandes) können sich ändern und hätten dann Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve.

Auch der Aufwand für die Herstellung des Gebäudes und der Kaufpreis für den Gesellschaftsanteil können sich reduzieren, da der endgültige Kaufpreis erst Ende 2014 feststehen wird. Einflussfaktoren hierbei sind die endgültige Miethöhe zum 31.12.2014, wobei die Miethöhe von € 4.477.405 die maximale Höchstgrenze für die Ermittlung des endgültigen Kaufpreises darstellt, und die durch Nebenkostenabrechnungen an die Mieter festgestellten nicht umlagefähigen Kosten, die bei der Miete in Abzug gebracht werden. Der niedrigste Abzug hierfür beträgt € 362.130, der höchste € 402.130. Bei der Kalkulation und der Finanzierung des Kaufpreises wird vom niedrigsten Wert ausgegangen, da dieser den höchstmöglichen Kaufpreis bedingt. Sofern bei der Abrechnung im Jahr 2014 niedrigere Mieten und höhere nicht umlegbare Nebenkosten vorliegen sollten, ergibt sich eine Kaufpreisreduktion. Diese wird der Liquiditätsreserve der Gesellschaft zugeführt. Auf die Ausführungen unter Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ (S. 53–61) wird verwiesen.

Langfristiges Fremdkapital wird nur auf Ebene der Objekt KG aufgenommen, hinsichtlich aufgenommener Zwischenfinanzierungsdarlehen bei der Fonds KG wird auf das Kapitel „Finanzierung“ verwiesen.

²⁾ In diesen Kostenpositionen sind nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Bei der Fonds KG sind 100% der Vorsteuern als nicht abzugsfähig berücksichtigt, bei der Objekt KG sind keine Vorsteuern als nicht abzugsfähig kalkuliert. Diesbezüglich sind auf Basis der späteren tatsächlichen Nutzungen hinsichtlich der noch nicht vermieteten Flächen Änderungen gegenüber der Planung möglich.

³⁾ Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Anbieter. Die Bruttovergütung des Anbieters beläuft sich auf ca. T€ 2.746 (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuern). Darin sind Fremdkosten des Anbieters in Höhe von T€ 160 enthalten. Somit beträgt die Nettovergütung T€ 2.586.

⁴⁾ Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen 12% des einzuwerbenden Eigenkapitals (darin enthalten 5% Agio). Die Gesamthöhe der Provisionen beträgt somit € 4.792.800. Die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, ein mit dem Anbieter verbundenes Unternehmen, erhält diesen Betrag für die Eigenkapitalvermittlung. Die ILF ist berechtigt, Untervermittler zu beauftragen. Dabei erhält jeder Untervermittler eine individuell vereinbarte Provision, im Einzelfall jedoch maximal 12% des vermittelten Eigenkapitals.

⁵⁾ Auf das Gesellschaftskapital der Neukommanditisten wird ein Agio (Abwicklungsgebühr) von 5% erhoben, das für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals verwendet wird und in der Kostenposition „Beschaffung Gesellschaftskapital“ enthalten ist.

⁶⁾ Die Fonds KG beteiligt sich an der Objekt KG in Höhe von T€ 18.700. Bei der Aggregation wird diese konsolidiert und bleibt deshalb bei der Darstellung der Mittelherkunft auf

Ebene der Objekt KG außer Ansatz. Bei der Darstellung der Mittelverwendung ist die vorgesehene Kapitalerhöhung daher auf Ebene der Objekt KG mit einem negativen Vorzeichen darzustellen.

⁷⁾ Der auf die Fonds KG entfallene Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilie summiert sich insgesamt auf T€ 65.269. Dieser ist gegenüber dem Gesamtkaufpreis um T€ 879 niedriger. Der Unterschiedsbetrag ergibt sich aus vom Kaufpreis in Abzug gebrachten Staffelmieten bei der Objekt KG (T€ 21), der Berücksichtigung des anteilig miterworbenen Gesellschaftskapitals (T€ 57) und aus den bewerteten Anteilen, die vom Kaufpreis Gesellschaftsanteil auf die Altgesellschafter entfallen (T€ 801). Die beim Kaufpreis gekürzten Staffelmieten wirken sich in der Vermietungsphase durch entsprechend niedrigere Mieten aus.

⁸⁾ Bezogen auf die Bruttogrundfläche von insgesamt 47.498 m² beträgt der Gesamtaufwand rd. € 1.570/m², wovon rd. € 108/m² auf die Anschaffungskosten der Grundstücke entfallen. In der Bruttogrundfläche sind 11.505 m² nicht umschlossene und teilweise nicht überdeckte Bereiche enthalten (überwiegend Parkdeckfläche). Unter Herausrechnung dieser Fläche ergibt sich eine Bruttogrundfläche für umschlossene Bereiche von 35.992 m². Bezogen auf diese Fläche beträgt der Gesamtaufwand € 2.071/m². Bezogen auf die Mietfläche von 21.075 m² beträgt der Gesamtaufwand inkl. des Aufwandes für die Parkflächen rd. 3.538 €/m², wovon rd. 244 €/m² auf die Anschaffungskosten der Grundstücke entfallen.

Die unter 1 aufgeführten Erwerbsnebenkosten (ohne Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschulden, die Werbungskosten darstellen) werden quotale auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen aufgeteilt; ebenso die unter 2.1 aufgeführten Vergütungen.

Bei den unter 2.2 aufgeführten Nebenkosten der Vermögensanlage stellen die Kosten für die Eintragung in das Handelsregister und Bankbearbeitungsgebühren in Höhe von T€ 321 ebenso wie die unter „Sonstiges“ aufgeführten Zinsen (Zwischenfinanzierungszinsen und Zinsen für das langfristige Darlehen) sofort abziehbare Werbungskosten dar, wohingegen alle anderen Positionen quotale auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen aufgeteilt werden.

Insgesamt summieren sich die Werbungskosten auf T€ 547.

Zu den Fälligkeiten der Kostenpositionen vgl. Kapitel „Vertragsbeziehungen“ (S. 60–63 des Verkaufsprospektes).

Der Gesamtaufwand für die Fonds KG beträgt ohne Liquiditätsreserve T€ 74.114. Er setzt sich zusammen aus T€ 65.363 (Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilie inkl. Nebenkosten), T€ 7.563 (Vergütungen), T€ 1.188 (Nebenkosten der Vermögensanlage und Sonstiges).

Die kaufpreisrelevante Nettojahresmiete beträgt T€ 4.477 (ohne Berücksichtigung der beim Kaufpreis gekürzten Staffelmieten). Das bedeutet, dass sich die Neukommanditisten/Treugeber zum rd. 16,55-fachen der Jahreseingangsmieten am Objekt beteiligen.

Finanzierung

Die nachfolgenden Darstellungen zur Finanzierung ersetzen die Angaben auf S. 29 des Verkaufsprospektes. Die Darlehensaufnahme erfolgt ausschließlich in Euro. Die nachfolgenden Bankdarlehen werden von der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG ausgereicht.

a) Langfristiges Bankdarlehen an die Objekt KG über € 31.500.000

Am 16.07.2013 wurde von der Objekt KG ein Darlehensvertrag in Höhe von € 31.500.000 geschlossen. Aufgrund des geringen Beleihungsgrades liegt das Darlehen ausschließlich im erstrangigen Bereich.

Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2023.

Die Auszahlung ist frühestens für den 01.12.2013 vorgesehen und soll plangemäß am 30.12.2013 erfolgen. Der Zinssatz beträgt 2,962% p.a. ab Auszahlung und ist fest vereinbart bis zum 31.12.2023.

Das Darlehen ist ab 01.01.2014 in Höhe von 0,50% p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich durch die Tilgung ersparter Zinsen zurückzuzahlen (annuitätisches Darlehen). Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Der Monat wird mit den genauen Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 157.500 sowie die Übernahme von Kosten in Höhe von rd. € 14.000 vereinbart.

b) Kurzfristiges Bankdarlehen an die Fonds KG über € 24.400.000

Ebenfalls am 16.07.2013 wurde von der Fonds KG ein Vertrag über ein kurzfristiges Bankdarlehen in Höhe von € 24.400.000 abgeschlossen. Dieses hat eine Laufzeit maximal bis zum 31.12.2014.

Das Darlehen dient zur teilweisen Vorfinanzierung der durch die Fonds KG zu erbringenden Kapitaleinlage in Höhe von T€ 18.700 bei der Objekt KG. Der Restbetrag des Darlehens von T€ 5.700 wird zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises des erworbenen Gesellschaftsanteils verwendet. Die Auszahlung ist frühestens für den 01.12.2013 vorgesehen und soll plangemäß ganz oder teilweise – je nach dem bis dahin eingeworbenen Eigenkapital der Fonds KG – am 30.12.2013 erfolgen. In Anspruch genommene Darlehensanteile werden sukzessive durch eingeworbenes Eigenkapital der Fonds KG zurückgeführt.

Der vereinbarte Zinssatz beträgt 3,40%-Punkte p.a. über dem Referenzsatz EONIA.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 122.500 vereinbart. Hinzu

kommt eine Zusagegebühr für die nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von 0,45% p.a., beginnend mit dem 01.12.2013, die mit rd. € 9.500 kalkulatorisch berücksichtigt wurde.

c) Darlehen der ILG an die Fonds KG über insgesamt rd. € 9.366.000

Die ILG hat der Fonds KG am 08.07.2013 ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von € 9.854.670 verbindlich zugesagt. Hiermit soll teilweise der Kaufpreis für den erworbenen Gesellschaftsanteil finanziert werden. Mit Nachtrag vom 30.07.2013 wurde die Darlehenssumme auf rd. € 9.366.000 vereinbart, da aufgrund des abgeschlossenen Erwerbsvertrages ein geringerer zu bezahlender Kaufpreis vereinbart wurde.

Eventuell in Anspruch genommene Darlehensbeträge sind mit 3,0% p.a. zu verzinsen und bis 31.12.2014 befristet.

d) Darlehen der ILG an die Fonds KG und die Objekt KG

Mit diesen Darlehensverträgen erklärt sich die ILG bereit, auch weitere im Zusammenhang mit der Realisierung des Objektes notwendige Ausgaben (z.B. Notar- und Grundbuchkosten, Gutachter-/Beratungskosten, Bankbearbeitungsgebühren, Prospektkosten) zu einem Zinssatz von 6,0% p.a. zwischenzufinanzieren. Diese Prognoserechnung berücksichtigt hierfür Zinsaufwendungen von rd. € 23.000.

Die Darlehen der ILG gem. c) und d) sind nicht abgesichert.

Das kurzfristige Darlehen gem. b) und die Darlehen der ILG gemäß c) und d) werden aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital der Fonds KG zurückgeführt, wobei hierfür 90% des platzierten Gesellschaftskapitals zur Verfügung stehen. Weitere Fremdmittel werden weder in Form von Zwischen-, noch in Form von Endfinanzierungsmitteln in Anspruch genommen. Diese sind auch nicht verbindlich zugesagt.

Sicherheiten/wesentliche Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen gem. a) bis b)

- Eingetragene Grundschulden von insgesamt € 55.900.000 zu Lasten des Objektgrundstückes in Langenhagen
- Vollstreckbares abstraktes Schuldversprechen des Darlehensnehmers in Höhe von € 14.000.000
- Abtretung der Ansprüche aus der Platzierungs-garantie des Anbieters in Höhe eines erstrangigen Teilbetrages von insgesamt € 24.400.000
- Einsatz von Eigenmitteln von € 9.147.000
- Abtretung der Mietzinsforderungen aus Miet- und Pachtverträgen mit sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Mietern/Pächtern des Beleihungsobjektes.

- Gesamtschuldnerische Mithaftung des Anbieters für etwaige Kosten der Nichtabnahme des Darlehens gem. a) und Verpfändung von Guthaben des Anbieters in Höhe von € 900.000 bei Abschluss der Darlehensverträge
- Verpfändung eines Festgeldes in Höhe von bis zu € 2.000.000, sofern das Darlehen gem. b) vollständig valutiert wird
- Abtretung der Rechte und Ansprüche der Fonds KG aus dem Share Deal-Vertrag gegen die Verkäufer sowie gegen den beurkundenden Notar, auch für den Fall der Rückabwicklung der Verträge
- Unterzeichnete langfristige Mietverträge mit definierten Hauptmietern

Besondere Darlehensvereinbarungen des Bankdarlehens gem. a)

1. Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Während der gesamten Laufzeit sieht der langfristige Darlehensvertrag die Einhaltung von definierten Wertbemessungsgrundlagen durch den Kreditnehmer vor. Hierbei handelt es sich zum einen um eine Debt Service Coverage Ratio (DSCR), die mit mindestens 130% nachzuweisen ist. Die DSCR gibt an, mit wie viel Prozent der gesamte Kapitaldienst für den Berechnungszeitraum am Stichtag durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen (unter Berücksichtigung von mindestens 10% Bewirtschaftungskosten) des Berechnungszeitraumes gedeckt ist.

Die Annuität beträgt € 1.090.500 p.a. im Zeitraum ab Valutierung bis 31.12.2023. Demzufolge dürfen die jährlichen Mieteinnahmen abzüglich 10% Bewirtschaftungskosten nicht unter rd. € 1.418.000 fallen. Dies entspricht ca. 35,2% der Jahresmiete von anfänglich rd. € 4.030.000 (nach 10% Bewirtschaftungskosten).

2. Loan to Value Ratio (LTV)

Zum anderen darf die Loan to Value Ratio (LTV) 60% nicht überschreiten. LTV ist das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des Darlehens zum aktuellsten Marktwert des Beleihungsobjektes, wie er von einem unabhängigen Gutachter festgestellt ist.

Die Bank hat bei einer Überschreitung des LTV von 55% das Recht, den Zinssatz des Darlehens gem. a) um 0,20% p.a. zu erhöhen, um eigene hierdurch entstehende Kosten abzudecken.

Bezogen auf eine anfängliche Darlehenshöhe von € 31,5 Mio. darf demzufolge der Marktwert nicht unter € 52,5 Mio. (entspricht LTV 60%) sinken (Gutachterwert € 69,0 Mio.) Bei einem Marktwert unter € 57,3 Mio. (entspricht LTV 55%) würde die Zinserhöhung greifen. Unter Berücksichtigung erfolg-

ter Tilgungen sinkt der kritische Schwellenwert kontinuierlich.

3. Mieterdienstbarkeiten

Einzutragende Mieterdienstbarkeiten sind mit der Bank abzustimmen und können nur mit deren Zustimmung bestellt und am Beleihungsobjekt eingetragen werden.

4. Change of Control-Klausel

Die wirtschaftliche Reputation der Darlehensnehmer und der geschäftsführenden Gesellschafter und wiederum deren Gesellschafter sowie das Vertrauen in die Qualifikation ihrer Geschäftsleitung sind für die Bank wesentliche Faktoren einer positiven Risikoeinschätzung des gesamten Finanzierungsprojektes und somit wesentliche Voraussetzung der Darlehensgewährung. Im Falle einer beabsichtigten wesentlichen Änderung der Beherrschungsverhältnisse über die Darlehensnehmer ist mit der Bank eine für beide Seiten zufriedenstellende Einigung über die Fortsetzung des Darlehens mit ggf. veränderten Konditionen, z. B. hinsichtlich Verzinsung, der Besicherung oder sonstiger Absprachen vor Eintritt eines solchen Umstands anzustreben.

5. Übertragbarkeit der Darlehen

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Allgemeinen Darlehensbedingungen der Bank. Das in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Bankdarlehensverträge ursprünglich vorgesehene Recht zur Übertragung der Kreditforderung und/oder des wirtschaftlichen Risikos (z. B. zum Zweck der Verbriefung) wurde im Vertrag auf Übertragungsmöglichkeiten im genossenschaftlichen Finanzverbund des Darlehensgebers beschränkt.

Ansprüche der Bank aus den Darlehensverträgen verjähren nach Ablauf von 5 Jahren.

6. Hebelwirkung der Finanzierung

Die Fremdkapitalquote auf die Gesamtfinanzierung exkl. Agio beträgt auf konsolidierter Ebene mit der Fonds KG rund 43,4%. Bezogen auf die Gesamtfinanzierung inkl. Agio beträgt die Fremdkapitalquote auf konsolidierter Ebene 42,3%, auf Ebene der Objekt KG 61,4% [$\text{T€ } 31.500 / (\text{T€ } 32.615 + \text{T€ } 18.700)$] und auf Ebene der Fonds KG 0,0%. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das Eigenkapital entstehen, weil mit einem vergleichsweise geringen Geldbetrag vergleichsweise größere Vermögenswerte gesteuert werden können. Auf diese Weise kann die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden. Das setzt jedoch voraus, dass das eingesetzte Fremdkapital zu einem niedrigeren Zinssatz erworben wird, als die Gesamtkapitalrendite beträgt. Die tatsächliche Wirkung des Hebeleffekts ist daher abhängig von Zins- und Renditeentwicklung.

Prognoserechnung für die Jahre 2014 bis 2028 (konsolidiert)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
A. Liquiditätsentwicklung						
Mieteinnahmen vertraglich		4.460,3	4.512,1	4.563,4	4.663,6	4.729,3
./. Mietausfallwagnis (kalkulatorisch)		-136,6	-137,9	-139,3	-142,3	-144,3
Mieteinnahmen kalkuliert		4.323,7	4.374,3	4.424,2	4.521,3	4.585,0
Zinseinnahmen		10,8	13,3	13,4	14,4	22,1
= Summe Einnahmen (1)		4.334,5	4.387,6	4.437,5	4.535,7	4.607,1
Annuität		1.090,5	1.090,5	1.090,5	1.090,5	1.090,5
– davon Zins		944,3	939,8	937,9	930,6	925,8
– davon Tilgung		146,3	150,7	152,6	159,9	164,8
Instandhaltung		80,0	81,6	83,2	84,9	86,6
Revitalisierung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nicht umlagefähige Nebenkosten Objektgesellschaft		370,4	377,8	385,3	393,0	400,8
Standortsicherungsbeitrag		153,0	156,1	159,2	162,4	165,6
Prüfungs-/Jahresabschlußkosten/Beirat/Treuhänder		33,3	33,7	34,2	34,6	35,1
Eventualkosten Verwahrstelle		20,0	20,3	20,6	20,9	21,2
Verwaltungskosten (2,0% der vereinnahmten Mieten)		88,9	90,0	91,0	93,0	94,3
= Summe Ausgaben (2)		1.836,1	1.849,9	1.864,0	1.879,3	1.894,1
Liquiditätsüberschuss (1) – (2)		2.498,4	2.537,6	2.573,6	2.656,4	2.713,0
Ausschüttung	*	2.200,2	2.546,4	2.546,4	2.546,5	2.546,6
Ausschüttung p. a. in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)	*	6,00 %	6,00 %	6,00 %	6,00 %	6,00 %
= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 30.12.2013: T€ 440,0)	440,0	738,2	729,4	756,6	866,5	1.032,9
B. Fremdkapital						
Stand Jahresende	31.500,0	31.353,7	31.203,0	31.050,4	30.890,5	30.725,7
in % der Ursprungsdarlehen (T€ 31.500,0)	100,0%	99,5%	99,1%	98,6%	98,1%	97,5%
in % der Gesamtinvestitionskosten (T€ 74.554)	42,3%	42,1%	41,9%	41,6%	41,4%	41,2%
C. Steuerliches Ergebnis						
Fonds KG insgesamt		570,2	1.147,3	1.183,0	1.267,9	1.325,8
in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)		1,4 %	2,9 %	3,0 %	3,2 %	3,3 %

* Der Ausschüttungssatz für das Jahr 2014 beträgt 6,0%. Aufgrund des kalkulierten Kapitaleinzahlungsverlaufes ist der nominelle Betrag der Ausschüttung geringer, da auch teilweise Kapitaleinzahlungen in 2014 unterstellt sind, die demzufolge nicht für das Gesamtjahr ausschüttungsberechtigt sind.

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	kumuliert 2014 – 2028
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
	4.802,9	4.907,7	4.962,7	5.087,1	5.138,7	5.229,3	5.338,7	5.412,5	5.522,5	5.593,2	74.924,1
	-146,6	-149,8	-151,4	-155,2	-156,8	-159,6	-162,9	-165,2	-168,5	-170,7	-2.287,1
	4.656,4	4.757,9	4.811,2	4.931,9	4.981,9	5.069,7	5.175,8	5.247,4	5.354,0	5.422,5	72.637,0
	25,0	30,0	35,0	44,3	48,8	54,4	50,8	45,8	43,0	39,2	490,3
	4.681,4	4.787,9	4.846,2	4.976,2	5.030,7	5.124,1	5.226,5	5.293,2	5.397,0	5.461,7	73.127,3
	1.090,5	1.090,5	1.090,5	1.090,5	1.090,5	1.890,0	1.890,0	1.890,0	1.890,0	1.890,0	20.355,3
	920,8	918,2	910,4	904,9	899,3	1.635,3	1.621,0	1.605,9	1.589,9	1.573,1	17.256,9
	169,8	172,4	180,2	185,6	191,3	254,7	269,0	284,1	300,1	316,9	3.098,4
	88,3	90,1	91,9	93,7	95,6	97,5	99,4	101,4	103,4	105,5	1.382,9
	0,0	0,0	0,0	1.639,1	0,0	137,4	0,0	240,9	51,5	0,0	2.068,9
	408,8	417,0	425,3	433,8	442,4	451,3	460,3	469,5	478,8	488,4	6.402,7
	168,9	172,3	175,7	179,3	182,8	186,5	190,2	194,0	197,9	201,9	2.645,9
	36,5	36,9	37,4	37,9	38,5	40,0	40,5	41,1	41,6	42,2	563,4
	21,5	21,9	22,2	22,5	22,9	23,2	23,6	23,9	24,3	24,6	333,6
	95,8	97,9	99,0	101,4	102,5	104,3	106,5	107,9	110,1	111,5	1.494,12
	1.910,3	1.926,5	1.942,0	3.598,3	1.975,2	2.930,1	2.810,5	3.068,7	2.897,7	2.864,1	35.246,9
	2.771,0	2.861,4	2.904,2	1.377,9	3.055,5	2.194,0	2.416,1	2.224,4	2.499,4	2.597,6	37.880,4
	2.546,6	2.546,7	2.546,8	1.280,6	2.548,0	2.548,1	2.549,3	2.549,4	2.550,6	2.550,6	36.602,7
	6,00%	6,00%	6,00%	3,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	87,00%
	1.257,3	1.572,0	1.929,4	2.026,7	2.534,2	2.180,1	2.046,8	1.721,9	1.670,7	1.717,7	
	30.555,9	30.383,6	30.203,4	30.017,8	29.826,5	29.571,8	29.302,7	29.018,6	28.718,5	28.401,6	
	97,0%	96,5%	95,9%	95,3%	94,7%	93,9%	93,0%	92,1%	91,2%	90,2%	
	41,0%	40,8%	40,5%	40,3%	40,0%	39,7%	39,3%	38,9%	38,5%	38,1%	
	1.385,2	1.472,8	1.520,5	85,1	1.673,6	920,3	1.143,2	976,5	1.250,8	1.359,4	17.281,6
	3,5%	3,7%	3,8%	0,2%	4,2%	2,3%	2,9%	2,4%	3,1%	3,4%	43,3%

Prognoserechnung für die Jahre 2014 bis 2028 (konsolidiert)

Annahmen/Erläuterungen:

Die Prognoserechnung beruht zum Teil auf Annahmen (z. B. Inflationsentwicklung, Reparaturen, Revitalisierungsaufwendungen und Nebenkosten), deren Eintritt oder Nichteintritt von einer Vielzahl von Faktoren abhängt und deren Entwicklung naturgemäß nicht vorausgesagt werden kann. Abweichungen von der angenommenen Entwicklung haben einen direkten Einfluss auf die Prognoserechnung und schlagen sich damit auch in den hier zugrundegelegten Liquiditäts- und steuerlichen Ergebnissen nieder.

Die Prognoserechnung beginnt aufbauend auf dem Finanz- und Investitionsplan.

1. Mietentwicklung/Mieteinnahmen

Bis auf Expert wurden mit allen anderen Mietern Umsatzmieten vereinbart. Bis auf zwei Mietverträge (Hennes & Mauritz und Scheer & Görgens) enthalten alle anderen Mindestmietvereinbarungen, die wertgesichert sind. Der Mietertrag dieser Verträge wurde in der Mietentwicklung nach Maßgabe der jeweils vereinbarten Indexklausel ermittelt. Die Inflationsrate wurde durchgängig mit 2% p.a. angenommen. Die Annahme einer Preissteigerung in dieser Höhe erscheint angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Erwartung unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung, sowie dem von der Europäischen Zentralbank als preisstabil angesehenen Niveau angemessen. Die Inflationsrate betrug im Durchschnitt der letzten 20 Jahre 1,75% p.a. Bezüglich der Auswirkungen hiervon abweichender Inflationsraten verweisen wir auf den Abschnitt „Die Risiken“ (S. 8 des Nachtrags, S. 12–22 des Verkaufsprospektes) sowie auf den Abschnitt „Sensitivitätsanalyse“ (S. 50–51).

Bei den Mietern Hennes & Mauritz und Scheer & Görgens, die einen Mietzins bezahlen, der ausschließlich auf Umsatzleistungen abstellt, wurden die Mietvorauszahlungen gekürzt um einen Betrag in Höhe von € 77.000 auf die später abzurechnende, endgültige Miete bei der Prognoserechnung berücksichtigt. Eine Indexierung dieses Ansatzes erfolgte entsprechend der jeweiligen Mieterhöhung aller Mietverträge. Soweit Mindestmieten vereinbart wurden, sind diese in die Prognoserechnung eingeflossen.

Umsatzmietpotentiale wurden grundsätzlich außer Betracht gelassen.

2. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist durchgängig mit 3,0% der Jahresnettomieten unterstellt. Es ist kalkulatorisch als Einnahmensenkung erfasst. Nicht beanspruchte Beträge aus dem Mietausfallwagnis sollen thesauriert und der Liquiditätsreserve zugeführt werden.

3. Zinseinnahmen

Die Anlage der Liquiditätsreserven und unterjährig vorhandener liquider Mittel erwirtschaftet Guthabenzinsen.

Für kurzfristige Anlagen wird in den Jahren 2014 bis 2028 ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,5% p.a. unterstellt.

Für langfristige Anlagen von liquiden Mitteln in börsengängigen Papieren, die während der Anlagedauer nicht zur Deckung laufender Kosten benötigt werden, wird ein Zinssatz von 2,0% p.a. für Anlagen ab 2014 und 3,0% p.a. ab 2018 unterstellt.

Die Anlagen erfolgen soweit möglich bei der Luxemburger Filiale einer deutschen Bank. Damit entfällt die Erhebung und Abführung der Abgeltungsteuer an der Quelle. Die Fortgeltung dieser zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrages geltenden Regelung wurde unterstellt.

4. Annuität/Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt T€ 31.500. Für den Zeitraum ab Valutierung (voraussichtlich 30.12.2013) bis 31.12.2023 beträgt der Zinssatz 2,962% p.a. (Zinsberechnungsmethode actual/360, d.h. die Zinstage werden kalendergenau bestimmt, das Zinsjahr hat also 365 bzw. 366 Tage und das Basisjahr wird unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Tage mit 360 Tagen angesetzt). Für den Zeitraum ab 01.01.2024 wird ein Zinssatz von 5,5% p.a. für eine Zinsbindungsperiode bis zum 31.12.2028, dem Zeitpunkt einer unterstellten Veräußerung der Immobilie, und einer Zinsberechnungsmethode 30/360 unterstellt (der Zinsmonat umfasst immer 30 Tage, das Zinsjahr umfasst immer 360 Tage). Das Darlehen wird ab dem 01.01.2014 mit einer Eingangstilgung von 0,5% p.a. annuitätisch zurückgeführt. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2028 beträgt T€ 3.098,4, wodurch sich ein Darlehensrestbetrag von 90,2% des Ursprungsdarlehens ergibt. Dieser kann abweichen, wenn der Zinssatz ab dem 01.01.2024 nicht 5,5% p.a. beträgt.

Der Darlehensrestbetrag von T€ 28.401,6 entspricht nur noch dem 5,1-fachen der im Jahr 2028 kalkulierten Miete. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ (S. 40–41) verwiesen.

5. Instandhaltung

Die Immobilie in Langenhagen wurde im März 2012 fertiggestellt und eröffnet. Für alle beauftragten Arbeiten wurde eine Gewährleistungszeit von 5 Jahren und 1 Monat, für das Dach von 10 Jahren bei Abschluss von geeigneten Wartungsverträgen vereinbart. Die Gewährleistungsfrist begann am 01.03.2012.

Für die Instandhaltung wurden 0,2% p.a. der unterstellten Herstellungskosten angesetzt. Die angesetzten Werte sind mit 2,0% jährlich indexiert. Die kalkulierten Werte sind basierend auf Erfahrungswerten geschätzt.

Aus den Mietverträgen ergibt sich zusätzlich eine beträchtliche Umlagefähigkeit von Instandhaltungsaufwendungen bis zu einer jeweiligen mieterspezifischen Obergrenze. Die Summe, mit der sich die Mieter an Instandhaltungen zu beteiligen haben, beläuft sich auf ein Mehrfaches der kalkulierten von der Gesellschaft zu tragenden Beträge.

6. Revitalisierung

Es sind in den Jahren 2022, 2024, 2026 und 2027 Aufwendungen von insgesamt T€ 2.068,9 für Revitalisierungen kalkuliert. Diese betragen im Durchschnitt jährlich (zusätzlich zu den kalkulierten Instandsetzungsaufwendungen) 6,54 €/m².

Die kalkulierten Revitalisierungskosten betragen jeweils 0,5% p.a. der voraussichtlichen Baukosten, jeweils zusammengefasst zum Zeitpunkt des Auslaufens der jeweiligen Mietverträge.

Die kalkulierten Revitalisierungskosten werden im Wesentlichen aus den jeweiligen Liquiditätsreserven, die hierfür aus Erträgen der Gesellschaften aufgebaut werden, finanziert. Zusätzlich erfolgt im Jahr 2022 eine Reduzierung der Ausschüttung von 6,00% p.a. auf 3,00% p.a. Sollten diese Aufwendungen nicht oder nicht in voller Höhe anfallen, wird die Ausschüttung im Jahr des tatsächlichen Anfalls entsprechend angepasst.

Für Instandhaltung und Revitalisierung wurden insgesamt T€ 3.451,8 vorgesehen. Das entspricht bei einer Gesamtmietfläche von 21.075 m² über die Prognoseperiode von 15 Jahren durchschnittlich € 10,92/m² im Jahr, die der Vermieter zu bezahlen hat. Hinzu kommt noch der vorerwähnte Beitrag, den

die Mieterschaft jährlich als umlagefähigen Anteil für Instandhaltung zu übernehmen hat.

7. Nicht umlagefähige Nebenkosten

Aufgrund der mietvertraglichen Regelungen sind Teile der anfallenden objektbezogenen Nebenkosten nicht auf die Mieter umlagefähig. In dieser Position sind die erwarteten nicht umlagefähigen Nebenkosten erfasst. Die Nebenkostenpositionen sind auf Basis von Erfahrungswerten und den mietvertraglichen Vereinbarungen geschätzt und mit jährlich 2,0% indiziert berechnet.

8. Standortsicherungsbeitrag

Im Rahmen eines abgeschlossenen Standortsicherungsvertrages ist der Vermieter verpflichtet, jährlich einen sogenannten Standortsicherungsbeitrag in Höhe von anfänglich € 150.000 zu leisten, der in vollem Umfang an die Werbegemeinschaft weitergeleitet wird, um Werbe- und Marketingmaßnahmen zu unterstützen. Dieser Betrag wird jährlich um 2,0% indiziert.

9. Jahresabschlüsse/Treuhand- und Haftungsvergütung/Beirat

Hier sind die jährlichen Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse und der Erstellung der Steuererklärungen der Objekt KG und der Fonds KG in Höhe von T€ 18 (indiziert), über die bereits eine Rahmenvereinbarung mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft besteht, die Vergütung des Treuhänders von T€ 2 p.a. (indiziert), die Haftungsvergütung für die jeweilige Komplementärin der Gesellschaften in Höhe von zusammen T€ 2 p.a., eine kalkulierte Beiratsvergütung von anfänglich T€ 9 p.a. (pauschal inklusive Reisekosten) sowie geringfügige nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten.

10. Eventualkosten Verwahrstelle

Seit dem 22.07.2013 bestehen u.a. im Bereich geschlossener Immobilienfonds erhöhte Regulierungsanforderungen. Aufgrund bestehender Übergangsregelungen ist dieses Angebot hiervon nicht betroffen. Es wurde jedoch ein Betrag von T€ 20 p.a. (indiziert) angesetzt, um gegebenenfalls eine Verwahrstelle zu bestellen, ohne dass hierfür eine gesetzliche Anforderung besteht.

11. Verwaltungskosten

Der Inhalt der Geschäftsbesorgungsverträge, den die Objekt KG und die Fonds KG mit der ILG abgeschlossen haben bzw. noch abschließen werden, ist dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ (S. 60–63 des Verkaufsprospektes) zu entnehmen.

Die objektbezogenen Verwaltungskosten betragen 2,2% p.a. der tatsächlich von der Objekt KG erzielten jährlichen Mieteinnahmen. Hiervon werden 0,5%-Punkte als im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umlagefähig behandelt, sodass die Kostenbelastung auf 1,7% der vereinnahmten Miete sinkt.

Die fondsbezogenen Verwaltungskosten, die von der Fonds KG zu entrichten sind, betragen 0,3% p.a. der tatsächlich erzielten jährlichen Mieteinnahmen der Objekt KG.

Die Verwaltungskosten sind in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig. In diesen Aufwendungen sind insbesondere auf der Ebene der Fonds KG nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Die fondsbezogenen Verwaltungskosten des Jahres 2013 sind im Finanz- und Investitionsplan enthalten.

12. Liquiditätsüberschuss

Der jährliche Liquiditätsüberschuss ist in der Regel höher als die vorgesehene Ausschüttung.

Das führt dazu, dass sich die Liquiditätsreserve sukzessive erhöht. Sie steigt in der Prognoseperiode von T€ 440,0 Ende 2013 auf T€ 1.717,7 im Jahr 2028.

In den Jahren, in denen Revitalisierungsaufwendungen erwartet werden, liegt der hierdurch bedingte niedrigere Überschuss unter der Ausschüttung. Die Differenz wird durch Entnahme aus der zuvor aus eigener Ertragskraft aufgebauten Liquiditätsreserve refinanziert bzw. im Jahr 2022 auch durch Kürzung der Ausschüttung.

13. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich. Neben den Ausschüttungen an die Gesellschafter der Fonds KG sind auch die Ausschüttungen der Altgesellschafter der Objekt KG erfasst, die entsprechend ihrer Kapitalbeteiligung Ausschüttungen wie die Fonds KG erhalten. Die kalkulierten Ausschüttungen bis zum 30.12.2013 sind im Finanz- und Investitionsplan enthalten.

14. Fremdkapital

Bezüglich Details wird auf die Ausführungen zur Annuität und auf den Abschnitt „Finanzierung“ (S. 40–41) verwiesen.

15. Abschreibung

Die Abschreibung des Gebäudes erfolgt über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 45 Jahren. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ (S. 33–50 des Verkaufsprospektes) verwiesen.

16. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der laufenden Rechnung der Fonds KG und dem auf die Fonds KG entfallenden steuerlichen Ergebnis aus der Objekt KG. Diese wurden ermittelt aus den Einnahmen abzgl. der Ausgaben (ohne Tilgung) und der Abschreibungen. Vgl. auch Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ (S. 33–50 des Verkaufsprospektes).

Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2028

Die Immobilie kann wie andere vergleichbare Immobilien am Markt für gewerbliche Rendite-Immobilien veräußert werden.

An diesem Markt werden Rendite-Immobilien üblicherweise zu einem Vielfachen der jeweiligen Jahresnettomieteinnahmen gehandelt. Die Höhe des jeweiligen erzielbaren Vielfachen hängt von zahlreichen Faktoren ab. Zu diesen zählen unter anderem die dann herrschenden Kapitalmarktverhältnisse, die anhaltende Vermietung bzw. Vermietbarkeit der Immobilie, die erwartete Mietentwicklung usw.

Eine Prognose über den Verlauf der vorerwähnten Faktoren bis zum Zeitpunkt der Veräußerung ist schwierig, weshalb im Folgenden 3 mögliche Szenarien für Veräußerungsfaktoren dargestellt sind.

- A: **0,75 Jahresmieten unter** dem Erwerbsfaktor, d. h. 14,00-faches der Jahresmiete
- B: **zum Erwerbsfaktor**, d. h. 14,75-faches der Jahresmiete
- C: **0,75 Jahresmieten über** dem jeweiligen Erwerbsfaktor, d. h. 15,50-faches der Jahresmiete

Der Erwerbsfaktor beträgt 14,69 bezogen auf den Gesamtwert der Immobilie von € 65.754.560 und die kaufpreisrelevante Jahresmiete von € 4.477.405. Dieser wurde für diese Berechnung auf 14,75 zur Formulierung realistischer Verkaufsszenarien angepasst.

Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Gesamtjahresnettomiete im Jahr 2029. Der Fonds KG steht der anteilige Liquiditätszufluss nach Veräußerung quotaal entsprechend ihres Gesellschaftsanteils an der Objekt KG zu.

Nach zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrages geltender Rechtslage unterliegt der Liquiditätszufluss aus der Veräußerung unter bestimmten Voraussetzungen nicht der Einkommensteuer. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer IV. (S. 46–50 des Verkaufsprospektes) verwiesen.

Prognose des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses bei Veräußerung der Immobilie Ende des Jahres 2028

	A T€	B T€	C T€
Ergebnis Objekt KG			
Miete des Jahres 2029	5.703	5.703	5.703
x Vielfaches (gewichteter Durchschnitt)	14,00	14,75	15,50
= Veräußerungserlös	79.842	84.119	88.397
– Restverbindlichkeit Fremdkapital	–28.402	–28.402	–28.402
+ Liquiditätsreserve Ende 2028	1.124	1.124	1.124
– Nebenkosten der Veräußerung ¹⁾	–798	–841	–884
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	51.766	56.000	60.235
Ergebnis Fonds KG			
Anteil 94,37% aus Liquiditätszufluss	48.852	52.847	56.844
+ Liquiditätsreserve Fonds KG Ende 2028	593	593	593
Liquiditätszufluss der Gesellschafter	49.445	53.440	57.437
= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000	€ 123.805	€ 133.811	€ 143.816

¹⁾ Der Geschäftsbesorger ILG erhält während der Vertragslaufzeit eine zusätzliche Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Veräußerungserlöses zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Diese Ergebnisse gehen in die nachfolgende Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (S. 48–49) ein. In der Sensitivitätsanalyse (S. 50–51) wurde Szenario B berücksichtigt.

Verkauf von Fondsimmobilien der ILG (Beispiele)

ILG Fonds Nr. 15, Höchberg, 9.916 m²



Laufzeit/ Jahre	Miete p.a. in T€	Einkaufs-/ Verkaufsfaktor	Einkaufs-/ Verkaufspreis in T€
1987–	569,7	12,74	7.260,3
2006	1.112,7 ¹⁾	14,59	16.236,1 ¹⁾
20	+457,0	+1,85	+9.024,2¹⁾

¹⁾ inklusive Modernisierungsaufwand von T€ 6.437,5, der über eine höhere Miete vergütet wurde

ILG Fonds Nr. 21, Köthen, 12.185 m²



Laufzeit/ Jahre	Miete p.a. in T€	Einkaufs-/ Verkaufsfaktor	Einkaufs-/ Verkaufspreis in T€
1993–	1.130,6	12,50	14.217,9
2006	1.204,1	12,32	14.837,6
13	+73,5	-0,18	+619,7

ILG Fonds Nr. 22, Stendal, 24.795 m²



Laufzeit/ Jahre	Miete p.a. in T€	Einkaufs-/ Verkaufsfaktor	Einkaufs-/ Verkaufspreis in T€
1994–	2.249,7	12,75	28.683,5
2006	2.397,4	12,50	29.972,2
12	+147,7	-0,25	+1.288,7

ILG Fonds Nr. 23, Plauen, 29.331 m²



Laufzeit/ Jahre	Miete p.a. in T€	Einkaufs-/ Verkaufsfaktor	Einkaufs-/ Verkaufspreis in T€
1995–	2.750,9 ¹⁾	13,48	37.068,7
2007	2.954,1	14,45	42.700,0 ²⁾
12	+203,2	+0,97	+5.631,3

¹⁾ Durchschnittsmiete der ersten 3 Jahre wegen Mietstaffel

²⁾ inklusive Revitalisierungsbeitrag von T€ 3.650, der aus der angesparten Liquiditätsreserve geleistet wurde

Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose)

Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) für persönliche Steuersätze von 30 % und 45 %

	unterstellter Beitritt 30.11.2013			persönlicher Steuersatz: 30 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag bis 2028		
	Jahr	Kapitaleinzahlungen (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse ³⁾ Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuerzahlung (-) ³⁾ erstattung (+) €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ⁴⁾ €	kumulierte Kapitalbindung €
Initialphase	30.11.2013	-105.000 ¹⁾	0 ³⁾	0	-105.000	
	2013	250	0	0	250	
effektiver Kapitaleinsatz	2013	-104.750	0	0	-104.750	-104.750
Bewirtschaftungsphase	2014	6.000	1.427	-452	5.548	-99.202
	2015	6.000	2.872	-909	5.091	-94.111
	2016	6.000	2.962	-937	5.063	-89.048
	2017	6.000	3.174	-1.005	4.995	-84.053
	2018	6.000	3.319	-1.051	4.949	-79.104
	2019	6.000	3.468	-1.098	4.902	-74.201
	2020	6.000	3.687	-1.167	4.833	-69.368
	2021	6.000	3.807	-1.205	4.795	-64.573
	2022	3.000	213	-67	2.933	-61.641
	2023	6.000	4.190	-1.326	4.674	-56.967
	2024	6.000	2.304	-729	5.271	-51.696
	2025	6.000	2.862	-906	5.094	-46.602
	2026	6.000	2.445	-774	5.226	-41.376
	2027	6.000	3.132	-991	5.009	-36.367
	2028	6.000	3.403	-1.077	4.923	-31.444
	2014–2028	87.000	43.267	-13.694	73.306	
unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2028	A	123.805⁵⁾	0	0	123.805	92.362
	B	133.811⁵⁾	0	0	133.811	102.367
	C	143.816⁵⁾	0	0	143.816	112.372
= Gesamter Liquiditätszufluss 2014–2028	A	210.805⁵⁾		-13.694	197.112	
	B	220.811⁵⁾		-13.694	207.117	
	C	230.816⁵⁾		-13.694	217.122	
- effektiver Kapitaleinsatz 2013		-104.750			-104.750	
= Vermögenszuwachs insgesamt 2013–2028	A	106.055⁵⁾		-13.694	92.362	
	B	116.061⁵⁾		-13.694	102.367	
	C	126.066⁵⁾		-13.694	112.372	

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

Annahmen/Erläuterungen:

¹⁾ Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000. Es wird eine Kapitaleinzahlung zum 30.11.2013 unterstellt.

²⁾ Ausschüttungssatz bis 31.12.2013: 3,0% p.a. bezogen auf die Einzahlung (ohne Agio) zeitaufteilig ab dem Tag nach Kapitaleinzahlung. Die Ausschüttung erfolgt monatlich.

³⁾ Die Berechnung der Steuerzahlung erfolgte für die Einkünfte aus Kapitalvermögen und für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o.g. persönlichen Steuersätzen unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von jeweils 5,5% in den Jahren 2014–2028. Die Effekte der

Abgeltungsteuer werden wegen marginaler Auswirkungen nicht berücksichtigt, d.h. die Kapitaleinkünfte werden nicht nur einer Besteuerung von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag unterworfen.

⁴⁾ Die Liquidität nach Steuern ermittelt sich aus Ausschüttungen abzüglich Steuerzahlungen.

⁵⁾ Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilien bei Szenario A zum 14,0-fachen, bei Szenario B zum 14,75-fachen und bei Szenario C zum 15,5-fachen der für das Jahr 2029 prognostizierten Nettjahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten).

unterstellter Beitritt 30.11.2013				persönlicher Steuersatz: 45 % zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag bis 2028			für beide Steuersätze
	Jahr	Kapitalein- zahlungen (-) Ausschüt- tungen (+) €	steuerliche Ergebnisse ³⁾ Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer- zahlung (-) ³⁾ erstattung (+) €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ⁴⁾ €	kumulierte Kapital- bindung €	anteiliges Fremdkapital €
Initialphase	30.11.2013 2013	-105.000 ¹⁾ 250	0 ³⁾ 0	0 0	-105.000 250		
effektiver Kapitaleinsatz	2013	-104.750	0	0	-104.750	-104.750	
Bewirtschaf- tungsphase	2014	6.000	1.427	-678	5.322	-99.428	74.081
	2015	6.000	2.872	-1.364	4.636	-94.791	73.725
	2016	6.000	2.962	-1.406	4.594	-90.197	73.364
	2017	6.000	3.174	-1.507	4.493	-85.705	72.986
	2018	6.000	3.319	-1.576	4.424	-81.280	72.597
	2019	6.000	3.468	-1.646	4.354	-76.927	72.196
	2020	6.000	3.687	-1.751	4.249	-72.677	71.789
	2021	6.000	3.807	-1.807	4.193	-68.485	71.363
	2022	3.000	213	-101	2.899	-65.586	70.925
	2023	6.000	4.190	-1.989	4.011	-61.575	70.473
	2024	6.000	2.304	-1.094	4.906	-56.669	69.871
	2025	6.000	2.862	-1.359	4.641	-52.028	69.235
	2026	6.000	2.445	-1.161	4.839	-47.188	68.564
	2027	6.000	3.132	-1.487	4.513	-42.675	67.855
	2028	6.000	3.403	-1.616	4.384	-38.291	67.106
	2014–2028	87.000	43.267	-20.541	66.459		
unterstellter Liquiditäts- zufluss aus Veräußerung im Jahr 2028	A	123.805⁵⁾	0	0	123.805	85.515	
	B	133.811⁵⁾	0	0	133.811	95.520	
	C	143.816⁵⁾	0	0	143.816	105.526	
= Gesamter Liquiditäts- zufluss 2014–2028	A	210.805⁵⁾		-20.541	190.265		
	B	220.811⁵⁾		-20.541	200.270		
	C	230.816⁵⁾		-20.541	210.276		
- effektiver Kapitaleinsatz 2013		-104.750			-104.750		
= Vermögenszuwachs insgesamt 2013–2028	A	106.055⁵⁾		-20.541	85.515		
	B	116.061⁵⁾		-20.541	95.520		
	C	126.066⁵⁾		-20.541	105.526		

Nach der prognostizierten Beendigung der Fonds KG zum Ende des Jahres 2028 nach der Veräußerung der Immobilie und bei Kündigung der Gesellschaftsverhältnisse sowie bei Verkauf des Gesellschaftsanteils an der Fonds KG besteht eine 5-jährige Nachhaftung in Höhe von 1% der Pflichteinlage. Im Falle der Beendigung der Fonds KG entfällt die Nachhaftung, wenn alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem Veräußerungserlös zurückgeführt werden.

Bei den in den Jahren 2013 bis 2018 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich in voller Höhe um Kapitalrückzahlungen und bei den in 2019 vorgenommenen Ausschüt-

tungen handelt es sich um eine teilweise Kapitalrückzahlung, ohne dass hierdurch allerdings eine Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB entsteht, da nur 1% der Pflichteinlage als Haftsumme im Handelsregister eingetragen werden. Bei den Ausschüttungen ab dem Jahr 2020 handelt es sich um Gewinnausschüttungen.

Die wiedergegebenen Beträge der Jahre 2014 bis 2022 beruhen überwiegend auf vertraglich fixierten Parametern. Soweit die Ergebnisse der einzelnen Jahre auf Prognosen und Annahmen beruhen, kumulieren sich die hieraus resultierenden Unsicherheiten in der Summenzeile.

Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)

Die Sensitivitätsanalyse soll beispielhaft aufzeigen, wie das Ergebnis der Beteiligung bei veränderten Annahmen für die Prognoserechnung beeinflusst wird. Als Vergleichswert gemäß Prognoserechnung wird das Szenario B (Veräußerung zum 14,75-fachen der Jahresmiete) herangezogen. In der nebenstehenden Tabelle werden dazu Veränderungen wesentlicher Einflussfaktoren (Inflationsrate, Anschlussvermietung, Anschlussfinanzierung, Instandhaltung und Revitalisierung und Veräußerungserlös) auf die Fondsbeteiligung und deren Einfluss auf die Prognoserechnung und die Ausschüttungen isoliert dargestellt.

Zu beachten ist, dass die Veränderung eines Einflussfaktors Veränderungen weiterer Einflussfaktoren nach sich zieht, die das Ergebnis der isolierten Betrachtung verstärken oder teilkompensieren können. Beispielhaft sei genannt, dass eine Verringerung der unterstellten Inflationsrate zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und damit auch gegebenenfalls zu einer Reduzierung der Ausschüttung führt.

Dies wird jedoch teilweise dadurch kompensiert, dass aufgrund der verringerten Mieteinnahmen auch eine geringere Steuerzahlung auf die dann reduzierten Einkünfte erfolgen muss.

Die wesentlichen Einflussfaktoren werden gegenüber den Annahmen der Prognoserechnung jeweils um 20% höher bzw. um 20% niedriger angesetzt. Diese Abweichungen sind beispielhaft, sie können sich auch um mehr als $-/+20\%$ ändern.

Abschließend wird die Auswirkung des Zusammentreffens aller dargestellten Veränderungen auf das Fondsergebnis dargestellt. Der Anbieter geht vom Standard-szenario aus. Mit der Angabe der Auswirkungen bei möglichen Veränderungen wesentlicher Einflussfaktoren soll dem Anleger die Möglichkeit gegeben werden, eine eigene Einschätzung vorzunehmen.

Es werden die Folgen für die Ausschüttungen, den Veräußerungserlös und den Saldo Steuerzahlungen aufgezeigt. Als Maß für die Wirtschaftlichkeit wird der Vermögenszuwachs verwendet.

Annahmen/Erläuterungen:

Wegen der Vergleichbarkeit mit der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung wurden dieselben Annahmen getroffen. Es wurde ein Gesellschaftsbeitritt mit Kapitaleinzahlung zum 30.11.2013 unterstellt.

¹⁾ Inflationsrate: Die im Prospekt unterstellte Inflationsrate beträgt 2,00% p.a. Dieser Wert wird um $-/+20\%$ verändert.

²⁾ Die Ausschüttungen umfassen neben den Ausschüttungen 2014–2018 auch die Ausschüttung vom 01.12.2013 bis 31.12.2013 bei einem unterstellten Gesellschaftsbeitritt und Einzahlung zum 30.11.2013

Jeweils abhängig vom Einflussfaktor müssten/könnten die Ausschüttungshöhen verändert werden, um jeweils eine angemessene Liquiditätsreserve in der Gesellschaft zu halten. Deshalb erfolgten mehr oder minder starke Veränderungen der Ausschüttung.

³⁾ Bezüglich der Ermittlung des Veräußerungserlöses wird auf den Abschnitt „Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2028“ (S. 46), Szenario B, verwiesen.

⁴⁾ Die Ermittlung von Saldo Steuerzahlungen und des Vermögenszuwachses erfolgt analog zur Ermittlung unter „Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5% Agio) für die Jahre 2013 bis 2028“ mit einem Steuersatz von 45%.

Auf die dort dargestellten Berechnungen inkl. der Erläuterungen wird verwiesen.

⁵⁾ Für die Anschlussvermietung ist eine Änderung des Mietzinses um $-/+20\%$ der letzten Miete ab jeweiligem Ende der Festmietzeit unterstellt.

⁶⁾ Für die Anschlussfinanzierung ist eine Veränderung des Zinssatzes um $+/-20\%$ ab dem 01.01.2024 unterstellt. Wegen der annuitätischen Zahlungsmodalität und damit verbundener anderer Tilgungsbeträge ergeben sich hierdurch auch geringfügige Veränderungen auf den jeweiligen Liquiditätszufluss aus der Veräußerung.

⁷⁾ Es ist darauf hinzuweisen, dass das Zusammentreffen der hier dargestellten wesentlichen Einflussfaktoren eher unwahrscheinlich ist.

Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen) am Beispiel einer Beteiligungshöhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio)

Einflussfaktor	Verschlechterung um 20 % €	Annahmen gemäß Prognoserechnung €	Verbesserung um 20 % €
1. Inflationsrate			
Veränderung der Inflationsrate um +/- 20% ¹⁾	1,60% p. a.	2,00% p. a.	2,40% p. a.
Summe Ausschüttungen 2013–2028 ²⁾	83.000	87.250	91.550
Veräußerungserlös ³⁾	123.316	133.811	144.510
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 ⁴⁾	-18.551	-20.541	-22.611
= Liquiditätsrückfluss	105.000	105.000	105.000
+ Vermögenszuwachs	82.765	95.520	108.449
2. Anschlussvermietung⁵⁾			
Veränderung des Mietzinses bei Mietvertragsablauf um +/- 20%			
Summe Ausschüttungen 2013–2028 ²⁾	71.650	87.250	101.850
Veräußerungserlös ³⁾	94.481	133.811	166.562
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 ⁴⁾	-13.147	-20.541	-27.486
= Liquiditätsrückfluss	105.000	105.000	105.000
+ Vermögenszuwachs	47.984	95.520	135.926
3. Anschlussfinanzierung⁶⁾			
Veränderung des Zinssatzes nach jeweiligem Ablauf der vertraglichen Bindung um +/- 20% ⁶⁾			
Summe Ausschüttungen 2013–2028 ²⁾	83.150	87.250	91.250
Veräußerungserlös ³⁾	134.195	133.811	133.568
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 ⁴⁾	-18.777	-20.541	-22.325
= Liquiditätsrückfluss	105.000	105.000	105.000
+ Vermögenszuwachs	93.568	95.520	97.493
4. Instandhaltung und Revitalisierung			
Veränderung der Kostenposition Instandhaltung und Revitalisierung um +/- 20%			
Summe Ausschüttungen 2013–2028 ²⁾	85.450	87.250	88.900
Veräußerungserlös ³⁾	133.914	133.811	133.882
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 ⁴⁾	-19.735	-20.541	-21.358
= Liquiditätsrückfluss	105.000	105.000	105.000
+ Vermögenszuwachs	94.629	95.520	96.424
5. Veräußerungserlös³⁾			
Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/- 20%	11,80-fache	14,75-fache	17,70-fache
Summe Ausschüttungen 2013–2028 ²⁾	87.250	87.250	87.250
Veräußerungserlös ³⁾	94.456	133.811	173.166
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 ⁴⁾	-20.541	-20.541	-20.541
= Liquiditätsrückfluss	105.000	105.000	105.000
+ Vermögenszuwachs	56.165	95.520	134.875
6. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren⁷⁾			
1. Inflationsrate	-20%		+20%
2. Anschlussvermietung	-20%		+20%
3. Anschlussfinanzierung	+20%		-20%
4. Instandhaltung und Revitalisierung	+20%		-20%
5. Verkaufserlös (Vielfaches)	-20%		+20%
Summe Ausschüttungen 2013–2028 ²⁾	62.400	87.250	112.450
Veräußerungserlös ³⁾	56.634	133.811	227.472
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 ⁴⁾	-8.941	-20.541	-32.369
= Liquiditätsrückfluss	105.000	105.000	105.000
+ Vermögenszuwachs	5.093	95.520	202.553

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

Anpassung steuerlicher Grundlagen

Das Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ des Verkaufsprospektes (§. 33–50 des Verkaufsprospektes) wird wie folgt ergänzt bzw. angepasst:

1. Beschränkung der Verlustverrechnung gem. §15b EStG

Da sowohl auf Ebene der Objekt KG als auch auf Ebene der Fonds KG nach der in diesem Nachtrag abgebildeten Prognoserechnung keine Verluste prognostiziert werden, die zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept der Gesellschaft auch aufzubringenden Kapitals in der Anfangsphase 10% übersteigt, ist davon auszugehen, dass §15b EStG nicht anzuwenden ist.

2. Umsatzsteuer

Die Objekt KG hat bislang bis auf eine Geldautomatenfläche Mietverträge abgeschlossen, in denen zur Umsatzsteuerpflicht optiert wurde. Hinsichtlich etwaiger Restflächen ist ebenfalls eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung beabsichtigt. Aus diesem Grund steht der Objekt KG grundsätzlich auch ein vollständiger Vorsteuerabzug aus Gegenleistungen zu.

3. Grunderwerbsteuer

Zwischenzeitlich hat der Gesetzgeber §1 Abs. 3a GrEStG neu in das Grunderwerbsteuergesetz eingefügt. Die Vorschrift gilt für Erwerbe ab dem 07.06.2013 und sieht eine wirtschaftliche Betrachtungsweise für die Anteilsvereinigung von Gesellschaftsanteilen vor. Bei der Grunderwerbsteuer soll damit ein wirtschaftliches Innehaben von 95% des Kapitals oder der Beteiligung zu einer Anteilsvereinigung führen.

Der Erwerb der Kommanditanteile an der Objekt KG löst nach gegenwärtiger Einschätzung allerdings auch nach dieser neuen Vorschrift keine Grunderwerbsteuer wegen „wirtschaftlicher Anteilsvereinigung“ aus, da eine Beteiligung i. H.v. rd. 5,1% durch den Altgesellschafter bestehen bleibt, der mit der Fonds KG in keinsten Weise gesellschaftsrechtlich verbunden oder abhängig oder herrschend ist. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrages steht eine Stellungnahme der Finanzverwaltung zur Auslegung der Vorschrift und ihrem Verhältnis zu diesen Grunderwerbsteueratbeständen noch aus, die abzuwarten bleibt.

Rechtliche Grundlagen

In diesem Nachtrag zum Verkaufsprospekt vom 19.06.2013 werden die rechtlichen Grundlagen resultierend aus der Festlegung des Anlageobjekts (Objekt KG) ergänzt bzw. ersetzt. Die Beteiligungsstruktur des ILG Fonds Nr. 40 stellt sich wie folgt dar und ersetzt Angaben des Verkaufsprospektes auf Seite 51.

Ebene 1 (Anlageobjekt): Beteiligung der Fonds KG an der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Langenhagen mbH & Co. KG (später: Beteiligungsobjekt Langenhagen GmbH & Co. KG), nachfolgend auch als Objekt KG bzw. Anlageobjekt bezeichnet.

Die Fonds KG hat sich vertraglich verpflichtet, zum 31.12.2013 eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 94,9% an der Objekt KG zu erwerben. (Realisierungsgrad Ebene 1).

Ebene 2 (Investitionsobjekt): Die im Eigentum der Objekt KG stehende Immobilie, das am 01.03.2012

eröffnete Einkaufszentrum CCL Neubau (nachfolgend auch als Investitionsobjekt bezeichnet) (Realisierungsgrad Ebene 2).

I. Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die folgenden Angaben ersetzen Angaben des Verkaufsprospektes auf den Seiten 51–58.

Auf Ebene der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Fonds KG) erfolgten mit Gesellschafterbeschluss vom 11.08.2013 folgende Änderungen des Gesellschaftsvertrages:

Dauer

Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 12.08.2013 wurde die Dauer auf eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2033 befristet. Während der Festlaufzeit ist die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses durch die Gesellschafter ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist mit dem 31.12.2033 aufgelöst und zu liquidieren, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit einer Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses die Fortsetzung der Gesellschaft.

Kündigung eines Gesellschafters

§ 15 des Gesellschaftsvertrages wurde gestrichen. Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht somit nicht mehr. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Gesellschafter/Kapital

Der Betrag, der der Summe der Kapitaleinlagen der Anleger (Treugeber) und der im Namen aller Gesellschafter von dem persönlich haftenden Gesellschafter im Einzelfall aufgenommenen neuen Kommanditisten entspricht, bis zu dem der Treuhandkommanditist unter Befreiung vom Verbot des Insichgeschäftes gemäß § 181 BGB berechtigt sowie bevollmächtigt ist, seine Kapitaleinlage zu erhöhen, wurde auf € 39.940.000 geändert.

Die Kapitaleinlage des Treuhandkommanditisten und die Kapitaleinlagen weiterer Kommanditisten wurden auf insgesamt € 39.940.000 begrenzt.

Das Ziel-Gesamtkapital der Fonds KG beträgt € 39.942.000. Diese Kapitalisierung soll weiterhin bis spätestens 31.12.2014 erreicht sein.

Der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, ist berechtigt, eine Überzeichnung des Kommanditkapitals von bis zu 3% zuzulassen.

Beirat

Die Aufwandsentschädigung des Beirats bis 2018 wurde von € 6.000 p. a. auf € 9.000 p. a., also € 3.000 für jedes Beiratsmitglied, erhöht.



Rechtliche Grundlagen

Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG wurde auf den Seiten 38–39 wiedergegeben abgeändert.

II. Anlage- und Investitionsobjekt

Im Folgenden werden Angaben zu beiden Ebenen des doppelstöckigen Modells, d. h. zu dem Anlageobjekt (Beteiligung an der Objekt KG) und dem Investitionsobjekt (Immobilie) gemacht. Diese ergänzen die Angaben im Verkaufsprospekt auf den Seiten 51–59.

II. A. Anlageobjekt (Ebene1)

Beteiligung an der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Langenhagen mbH & Co. KG

Die Objekt KG ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRA 7406HL.

Die Fonds KG wird gemäß notariellem Vertrag vom 12.07.2013 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, 94,9% der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Langenhagen mbH & Co. KG – künftig firmierend unter Beteiligungsobjekt Langenhagen GmbH & Co. KG – (Objekt KG) planmäßig mit Wirkung zum 31.12.2013 (Stichtag) erwerben.

Die Fonds KG hat sich in dem vorgenannten notariellen Vertrag zur Zahlung eines vorläufigen Kaufpreises für die Kommanditbeteiligung und zur Erbringung von Kapitaleinlagen verpflichtet, wobei die Kapitaleinlagen zusammen mit der Aufnahme eines langfristigen Darlehens der Objekt KG ausreichen, die zum Stichtag bestehenden Verbindlichkeiten der Objekt KG abzulösen.

Bestandteil der vorgenannten notariellen Urkunde sind auch Vereinbarungen zu gesellschaftsrechtlichen Änderungen der Objekt KG, die unter der aufschiebenden Bedingung der Sicherstellung der Erfüllung der Zahlungs- und Einlageverpflichtungen der Fonds KG für den vorläufigen Kaufpreis und die Rückführung der bestehenden Darlehen der Objekt KG und Valutierung eines neuen langfristigen Darlehens der Objekt KG voraussichtlich zum Stichtag wirksam werden. Diese betreffen u.a.

- a) die Erhöhung des Kapitals der Objekt KG von € 60.000 um € 19.755.000 auf € 19.815.000, wobei sich durch die Kapitalerhöhung die Beteiligung der Fonds KG von € 56.940 um € 18.643.060 auf € 18.700.000 und die Beteiligung des in der Objekt KG verbliebenen weiteren Kommanditisten von € 3.060 um € 1.007.505 auf € 1.010.565 erhöhen und die im Handelsregister einzutragende Haftsumme sich auf 1% der Beteiligung beläuft.
- b) den Beitritt des Herrn Uwe Hauch mit einer Kapitaleinlage in Höhe von € 54.435 und des Herrn Florian Lauerbach mit einer Kapitaleinlage in Höhe von € 50.000 als weitere Kommanditisten der Objekt KG;

- c) den Austausch des persönlich haftenden Gesellschafters und
- d) die Neufassung des Gesellschaftsvertrages der Objekt KG mit Wirksamkeit des Beitritts des neuen persönlich haftenden Gesellschafters.

Anmerkung: Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext des neuen Gesellschaftsvertrages der Objekt KG, der voraussichtlich zum Stichtag Gültigkeit erlangen wird. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen.

1. Gesellschaftsvertrag (gültig ab Stichtag, voraussichtlich 31.12.2013)

Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf dem Grundstück Marktplatz 7/Konrad-Adenauer-Straße, Flur 12, Flurstücke Nr. 16/625 und 12/43 in Langenhagen sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Gesellschaften mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt. Sitz der Gesellschaft ist München.

Gesellschafter / Kapital

Persönlich haftender Gesellschafter ist:

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München (AG München HRB 68032), ohne Kapitaleinlage

Kommanditist und geschäftsführender Gesellschafter ist: Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 54.435

Weitere Kommanditisten sind:

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG, München, AG München HRA 100633, mit einer Kapitaleinlage von € 18.700.000

HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, AG Hamburg, HRB 118593, mit einer Kapitaleinlage von € 1.010.565

Florian Lauerbach, München, mit einer Kapitaleinlage von € 50.000

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme der Kommanditisten beträgt 1% ihrer Kapitaleinlage.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 19.815.000. Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Änderung des Kapitals von bis zu +/- 3% vorzunehmen. Bei Veränderungen des Kapitals

der Gesellschaft wird der Gesellschafter HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH seine Beteiligung zeitgleich anpassen, so dass diese stets mindestens 5,1% der Summe der Kapitaleinlagen aller Gesellschafter beträgt. Bezogen auf Kapitalerhöhungen gilt dies allerdings maximal bis zu einem Betrag von insgesamt 3% des Kapitals dieses Gesellschafters. Darüber hinausgehende Kapitalerhöhungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Gesellschafters HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH.

Auf dem Kapitalkonto I werden die Kapitaleinlagen der Gesellschafter gebucht.

Auf dem Kapitalkonto II werden Einlagen, Ausschüttungen und sonstige Entnahmen gebucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer oder Abgeltungssteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

Auf dem Kapitalkonto III werden sämtliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) gebucht.

Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich.

Gesellschafterbeschlüsse

Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei der Beschlussfassung gewährt je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme. Zu Beschlüssen über Kapitalerhöhung, Verschmelzung, Formwechsel etc. nach dem Umwandlungsgesetz und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Zustimmung aller Gesellschafter erforderlich. Für die Beschlussfassung über die Veräußerung der Immobilie der Gesellschaft und die Auflösung der Gesellschaft nach erfolgter Veräußerung der Immobilie genügt jedoch wiederum die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Beschlussfassungen über die Änderung der Vermögensbeteiligung müssen ebenfalls einstimmig erfolgen.

Geschäftsführung und Vertretung

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Der Kommanditist Herr Uwe Hauch führt die Geschäfte der Gesellschaft. Ihm wird Einzelprokura erteilt. Der persönlich haftende Gesellschafter ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Der geschäftsführende Gesellschafter ist vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Abs. 2 und 112 HGB sowie, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Er ist berechtigt Dritte mit der Geschäftsführung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen.

Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann ein geschäftsführender Gesellschafter nur mit Zustim-

mung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Handlungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Finanz- und Investitionsplans durchgeführt werden, bedürfen keiner Zustimmung. Zu solchen Handlungen gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich sind und sich der Investitionsaufwand um nicht mehr als 10% verändert und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten nicht oder nur unwesentlich berührt werden. Der Zustimmung bedarf ferner nicht die Belastung von Grundstücken mit Grundpfandrechten oder die Verwendung der auf dem Grundbesitz der Gesellschaft eingetragenen Grundpfandrechte ohne Begründung einer persönlichen Haftung zugunsten der Bank der Kommanditistin Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG, der Abschluss neuer Mietverträge ggf. mit marktüblichen Mieterdienstbarkeiten und die Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation.

Der geschäftsführende Gesellschafter erhält keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im Übrigen werden ihm nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab 2014 eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000.

Verfügung über Kapitalanteile

Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil nur mit schriftlicher Einwilligung des persönlich haftenden Gesellschafter (oder des geschäftsführenden Gesellschafter) verfügen. Der Altgesellschafter, die HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, kann über seinen Kapitalanteil bis zum 31.12.2019 nicht verfügen.

Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen

Die Gesellschafter partizipieren am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Kapitaleinlage zu der Summe der Kapitaleinlagen aller Gesellschafter, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt. Der Gesellschafter Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG verpflichtet sich, bei einer Veräußerung seiner Kommanditbeteiligung den übrigen Gesellschaftern die Veräußerung ihrer Kommanditbeteiligung zu gleichen Konditionen zu ermöglichen.

Der Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft wird, soweit er nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen auch zukünftigen Liquiditätsreserve benötigt wird, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten I durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den

Rechtliche Grundlagen

Stand der Kapitaleinlagen gemäß Kapitalkonto I abgesunken sind. Ausschüttungen erfolgen unter Berücksichtigung einer Glättung, das heißt möglichst in konstanter oder steigender Höhe. Erhöhungen oder Verminderungen gegenüber den planmäßigen Ausschüttungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft sind möglich.

Die Gesellschafter partizipieren an den Ausschüttungen der Gesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Kapitaleinlage zu der Summe der Kapitaleinlagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage gemäß Kapitalkonto I erbracht wird. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgende Tag zugrunde gelegt. Teilzahlungen sind zu berücksichtigen.

Ausschüttungen werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen.

Die Gesellschafter partizipieren am Vermögen der Gesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Kapitaleinlage gem. Kapitalkonto I zu der Summe der Kapitaleinlagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I.

Gesellschaftsdauer/Kündigung/Ausscheiden

Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2033, kündigen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist, ausgenommen aus wichtigem Grund, nicht berechtigt zu kündigen. Ein Kommanditist scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Außerdem erfolgt das Ausscheiden mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Kommanditisten bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, der Kommanditist beseitigt den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten. Der Altgesellschafter HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH kann erst nach dem 31.12.2019 kündigen.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in

Höhe der Summe seiner Kapitalkonten zuzüglich des diesem Kapitalanteil gem. Kapitalkonto I entsprechenden Anteils an den stillen Reserven/am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Feststellung der stillen Reserven/des Vermögens erfolgt auf Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung sich abzeichnender zukünftiger wertbeeinflussender Ereignisse oder notwendiger Maßnahmen. Der Verkehrswert der der Beteiligung zugrundeliegenden Immobilie ist von einem bei einer Deutschen Industrie- und Handelskammer bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserven berechnet sich nach dem Wert der Gesellschafterbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Die Kosten für die Ermittlung des anteiligen Vermögens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund erfüllt. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit dem jeweils gleichen Prozentsatz p.a. zu verzinsen, mit dem im jeweiligen Jahr die Ausschüttung an die übrigen Gesellschafter erfolgt, und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist 6 Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist insbesondere, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist.

Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Immobilie auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschafter in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil gemäß Kapitalkonto I des ausgeschiedenen Gesellschafter um den Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist.

Die Gesellschaft ist im Übrigen berechtigt, den sich aufgrund der zu erstellenden Auseinandersetzungsbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesell-

schaft erfolgt und der Veräußerungserlös niedriger ist, als der in der zu erstellenden Auseinandersetzungsbilanz zugrunde gelegte Wert. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird nach Berücksichtigung einer angemessenen Vergütung für die geschäftsführenden Gesellschafter oder einen mit der Geschäftsbesorgung beauftragten Dritten in Höhe von 1% des Verkaufspreises und Rückzahlung der Gesellschaftsverbindlichkeiten auf die Gesellschafter verteilt. Jeder Gesellschafter erhält neben der auf ihn entfallenden Summe seiner Kapitalkonten den übersteigenden Gewinn im Verhältnis seiner Kapitalanteile gemäß Kapitalkonto I zur Summe aller Kapitalkonten I. Eine Ausgleichspflicht der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter ist ausgeschlossen.

Es gilt ausschließlich deutsches Recht. Gerichtsstand ist der Sitz der Gesellschaft.

2. Beitritt zur Gesellschaft

Der Beitritt der Fonds KG zur Objektgesellschaft erfolgt durch Kauf und Übertragung von 94,9% der Kommanditbeteiligung an der Objekt KG zu den nachfolgenden am 12.07.2013 im Beitrittsvertrag notariell vereinbarten Bedingungen.

Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung des (Teil-) Kommanditanteils an der Objekt KG von dem Verkäufer (HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH) an den dieses annehmenden Käufer (Fonds KG) erfolgt im Innenverhältnis mit Wirkung zum Stichtag, im Außenverhältnis mit der Eintragung des Käufers als neuer Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Stichtag ist, sofern zu diesem Zeitpunkt dem Notar Dr. Krauß die Handelsregisteranmeldungen zur Änderung der Gesellschafterstruktur und zur Kapitalerhöhung sowie eine Bestätigung der DG HYP über die Rückführung von Darlehen, bzw. die Rückgabe von Bürgschaften und gestellten Sicherheiten vorliegen, der 31.12.2013.

Der vorläufige Kaufpreis für den Kommanditanteil beträgt gemäß Planbilanz € 14.904.898,96. Der vorläufige Kaufpreis abzüglich eines Betrages für die Kapitalerhöhung des Verkäufers in Höhe von

€ 1.007.505,00 und eines weiteren Teilbetrages in Höhe von € 1.755.555,00, der auf ein Treuhandkonto der DG HYP oder ein Anderkonto des beurkundenden Notars einzuzahlen ist und als Sicherungsmittel für etwaige, auf den Gewinn aus dem Verkauf des (Teil-) Kommanditanteils anfallenden Gewerbesteuer, die die Gesellschaft schuldet und für die der Verkäufer haftet, dient, ist auf ein vom Verkäufer noch zu benennendes Konto und die Kapitaleinlagen bzw. -erhöhungen sind am Tag der Kaufpreisfälligkeit auf Bankkonten der Gesellschaft und die Beträge für die Rückführung der bestehenden Bankdarlehen der Objekt KG auf ein von der abzulösenden Bank noch zu benennendes Konto kostenfrei zu überweisen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Kaufpreises sind die Parteien von den Wertansätzen der Planbilanz zum 31.12.2013 der Gesellschaft ausgegangen, die der Verkäufer zum Zwecke der vorläufigen Kaufpreisermittlung aufgestellt hat.

Hierbei ist der Wert des ausgewiesenen Grundbesitzes nebst baulichen Anlagen (Sachanlagevermögen) der Gesellschaft zum Stichtag mit € 65.754.586,17 fest vereinbart und unverändert; er bleibt insbesondere bei der Aufstellung und Überprüfung der Stichtagsbilanz und einer etwaigen Anpassung des vorläufigen Kaufpreises unverändert. Der Wert des Grundbesitzes ist nicht Gegenstand der Überprüfung der Stichtagsbilanz.

Für die Bemessung des Kaufpreises wurde eine Jahresnettokaltmiete von € 4.477.405,00 für das Kalenderjahr 2014 zugrunde gelegt. Diese Jahresnettokaltmiete des Objektes (Einkaufszentrum) in Höhe von € 4.477.405,00 abzüglich nicht umlagefähiger Kosten in Höhe von € 382.129,83 abzüglich eines Standort-sicherungsbetrages in Höhe von € 150.000,00 gleich € 3.945.275,17 multipliziert mit einem Vervielfältiger von 16,6666 ergibt € 65.754.586,17. Dieser Betrag stellt den Verkehrswert des Objektes dar. Bei Mietern mit Staffelmietvereinbarungen wurde bei der Ermittlung der Jahresnettokaltmiete des Objektes der Endwert der Mietstaffeln angesetzt. Hierfür wird ein Ausgleich von voraussichtlich € 21.390,16 vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Die Planbilanz weist alle fälligen Verbindlichkeiten der Gesellschaft einschließlich der Bankdarlehen aus. Alle Verbindlichkeiten aus erhaltenen Krediten sind mit ihren voraussichtlichen Valuten per 31.12.2013 einschließlich zum 31.12.2013 fälliger Zinsen angesetzt. Alle Risiken und Wagnisse der Gesellschaft – gleich aus welchem Rechtsgrund – sind ausreichend durch entsprechende Rückstellungsbeträge berücksichtigt, ebenso alle (auch Eventual-) Verbindlichkeiten der Gesellschaft, die insbesondere aus Vereinbarungen aus oder im Zusammenhang mit der Bebauung des

Rechtliche Grundlagen

Grundbesitzes entstehen. Als Passiva sind in der Planbilanz zum 31.12.2013 auch sämtliche Verbindlichkeiten der Gesellschaft in Abzug zu bringen, falls sich abzeichnete, dass diese zum Stichtag nicht vollständig erfüllt sind. Für Steuern sowie sonstige noch nicht fällige Verpflichtungen sind angemessene Rückstellungen zu bilden.

Der vorläufige Kaufpreis ist am Stichtag zur Zahlung fällig, sofern die vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen.

Verkäufer und Käufer werden bis zum 30.11.2013 etwaige Restarbeiten, das Einkaufszentrum betreffend, z.B. Ausbauleistungen für die noch nicht vermieteten / übergebenen Flächen sowie damit im Zusammenhang stehende Vermögensnachteile einvernehmlich bewerten oder bei Uneinigkeit durch Einschaltung eines durch die IHK Hannover zu benennenden Gutachters für beide Seiten bindend bewerten lassen. In Höhe des Bewertungsbetrages ist der Käufer (die Fonds KG) berechtigt, einen Einbehalt vom vorläufigen Kaufpreis vorzunehmen. Nach Erledigung der Restarbeiten sowie der damit im Zusammenhang stehenden Vermögensnachteile ist der Kaufpreiseinbehalt zu reduzieren.

Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen für die Zahlungen des vorläufigen Kaufpreises, der Kapitaleinlagen und -erhöhungen nicht bis zum 30.06.2014 sämtlich eingetreten sein, sind beide Parteien berechtigt, von der am 12.07.2013 errichteten notariellen Urkunde zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht erlischt mit Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen, spätestens jedoch am 31.12.2014. Hat der Verkäufer den Rücktrittsgrund zu vertreten, hat er dem Käufer anteilig den diesem entstandenen Schaden, beschränkt jedoch auf das negative Interesse zu ersetzen. Hat der Käufer den Rücktrittsgrund zu vertreten, hat er dem Verkäufer anteilig den diesem entstandenen Schaden, beschränkt jedoch auf das negative Interesse zu ersetzen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch ist wechselseitig ausgeschlossen.

Der Fonds KG steht ein weiteres Rücktrittsrecht zu, wenn der Fonds KG oder der Gesellschaft ein Schaden entstanden ist, für den der Verkäufer haftet und der einen Betrag von € 1.500.000,00 übersteigt. Der Rücktritt von dem Vertrag ist innerhalb von sechs Wochen nach Kenntnis des Käufers von den zum Rücktritt berechtigenden Umständen schriftlich gegenüber dem Verkäufer zu erklären. Hat der Verkäufer den Rücktrittsgrund zu vertreten, hat er dem Käufer anteilig den diesem entstandenen Schaden, beschränkt jedoch auf das negative Interesse zu ersetzen.

Der vorläufige Kaufpreis ist bei Fälligkeit zu bezahlen. Tritt der Verkäufer wegen Verzugs des Käufers zurück,

so ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer den diesem entstandenen Schaden, maximal jedoch bis zur Höhe von insgesamt zwei Jahresnettokalmmieten, bezogen auf die gesamten Mietflächen € 9.000.000,00, zu ersetzen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch des Verkäufers ist ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des endgültigen Kaufpreises für den (Teil-) Kommanditanteil wird der Verkäufer innerhalb von acht Wochen nach dem 31.12.2013 eine Stichtagsbilanz der Gesellschaft zum Stichtag aufstellen (nachstehend „Stichtagsbilanz“ genannt). Der vorläufige Kaufpreis ist anzupassen, falls die Stichtagsbilanz von der Planbilanz abweicht. Eine Änderung des Verkehrswertes des ausgewiesenen Grundbesitzes nebst baulichen Anlagen (Sachanlagevermögen) ist jedoch ausgeschlossen.

Die Stichtagsbilanz wird innerhalb von weiteren acht Wochen nach Aufstellung durch eine von dem Verkäufer beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unter Berücksichtigung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung unter Wahrung der Bilanzkontinuität und nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) und den diesen vorgehenden sonstigen Sonderregelungen des Beitrittsvertrages geprüft und testiert. Der Käufer ist berechtigt, die Stichtagsbilanz selbst oder von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft seiner Wahl innerhalb von weiteren sechs Wochen auf eigene Kosten überprüfen zu lassen. Soweit vom Käufer für erforderlich erachtet, erhält die vom Käufer benannte(n) Wirtschaftsprüfungsgesellschaft(en) bereits vor Bilanzerstellung Gelegenheit zu Prüfungshandlungen; ihr werden die Arbeitspapiere der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft des Verkäufers auf Anfordern unverzüglich zur Verfügung gestellt. Eine Überprüfung der Miethöhen ist durch die vom Käufer benannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht notwendig. Der Käufer hat auf die Überprüfung der Miethöhen seitens einer von ihm benannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausdrücklich verzichtet.

Sofern diese Überprüfung zu Diskrepanzen in Höhe von mindestens € 10.000,00 mit der Stichtagsbilanz führt, sind Käufer und Verkäufer berechtigt, der Stichtagsbilanz zu widersprechen. Erfolgt ein solcher Widerspruch und kommt innerhalb einer weiteren Frist von 2 Wochen nach Erhalt des Widerspruchs keine Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über die Stichtagsbilanz (und damit den Kaufpreis) zu Stande, erfolgt die Festsetzung der endgültigen Stichtagsbilanz durch einen Schiedsgutachter. Der Schiedsgutachter ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Sollte dieser seine Bestellung zum Schiedsgutachter ablehnen und können sich die Parteien nicht auf einen anderen Schiedsgutachter einigen, so wird der Schiedsgutachter auf Antrag einer Partei durch die

Handelskammer Hannover bestimmt. Der Schiedsgutachter wird gemäß §§ 315 ff BGB tätig und entscheidet unter Beachtung der relevanten Bestimmungen des Beitrittsvertrages nach billigem Ermessen und unter entsprechender Anwendung der §§ 91 ff. ZPO auch darüber, wer und gegebenenfalls zu welchem Anteil die Kosten seiner Inanspruchnahme trägt.

Die Differenz zwischen dem endgültigen Kaufpreis und dem vorläufigen Kaufpreis ist durch Zahlung innerhalb von 10 Bankarbeitstagen (Hannover) nach Vorliegen der verbindlichen Stichtagsbilanz bzw. des Schiedsgutachtens auszugleichen.

In der Stichtagsbilanz zurückgestellte Beträge sind kaufpreiserhöhend aufzulösen, sobald der Grund für die Rückstellung entfallen ist. Die Parteien haben sich verpflichtet, die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung der Rückstellungen zum Ende eines jeden Kalenderhalbjahres zu überprüfen und festzustellen, letztendlich zum 31.12.2018. Etwaige zu diesem Zeitpunkt noch vorhandene Rückstellungen sind an den Verkäufer kaufpreiserhöhend auszuführen, es sei denn, der Käufer weist nach, dass der Grund für die Rückstellung fortbesteht. Soweit nach dem 31.12.2018 der Grund für eine Rückstellung entfällt, ist der dementsprechende Betrag sofort an den Verkäufer auszuführen.

Neben der Vereinbarung zur Überprüfung des vorläufigen Kaufpreises durch Aufstellung einer Stichtagsbilanz ist in den notariellen Vereinbarungen vom 12.07.2013 zusätzlich eine Anpassung (Reduzierung) des Kaufpreises vereinbart worden. Der Kaufpreis reduziert sich nach der zuvor beschriebenen Formel (Jahresnettokaltmiete abzüglich nichtumlagefähiger Kosten abzüglich eines Standortsicherungsbetrages multipliziert mit einem Vervielfältiger) um 94,9% des Anpassungsbetrages, falls im Kalenderjahr 2014 die Jahresnettokaltmiete kleiner als € 4.477.405,00 ausfällt.

Sofern die nichtumlagefähigen Kosten im Jahr 2013 vom angesetzten Betrag in Höhe von € 382.129,82 abweichen, erfolgt eine Anpassung dieses Betrages und folglich in analoger Weise eine Erhöhung oder Reduzierung des Kaufpreises. Für die Zwecke der Anpassung des Kaufpreises werden Abweichungen hinsichtlich der nichtumlagefähigen Kosten jedoch nur bis maximal € 20.000,00 nach oben und unten berücksichtigt.

Der Verkäufer, die HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, die mit 5,1% in der Objekt KG verbleibt, hat in der notariellen Urkunde vom 12.07.2013 gegenüber der beitretenden Fonds KG eine Reihe von Garantien abgegeben, die sich auf den Rechts-, Steuer- und Vermögensstatus der Objekt KG sowie auf die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grundbesitz der Objekt KG zum Beitritts-

stichtag beziehen. Hinsichtlich der Mietflächen, die bis zum 12.07.2013 noch nicht oder nur vorübergehend vermietet sind, hat der Verkäufer mit Wirkung ab dem 31.12.2013 für einen Zeitraum von fünf Kalenderjahren gegenüber der Objekt KG eine Erstvermietungsgarantie übernommen. Diese Erstvermietungsgarantie findet auch Anwendung, wenn bis zum Stichtag über das Vermögen eines Mieters die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens bzw. die Ablehnung der Eröffnung mangels Masse erfolgt sein sollte oder von der Gesellschaft die Kündigung des Mietvertrages erklärt worden ist oder, wenn ein Mieter bis zum Stichtag mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand sein sollte oder mehr als einmal in den letzten drei Monaten bis zum Stichtag den vereinbarten Zahlungstermin um mehr als zehn Werktagen überschritten hat und die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens bzw. die Ablehnung der Eröffnung mangels Masse bis zum 30.06.2014 erfolgt sein sollte. Solange und soweit während der Dauer der Erstvermietungsgarantie Mietflächen nicht erstmalig vermietet sind, ist der Garantiegeber verpflichtet, der Gesellschaft die im Beitrittsvertrag für die einzelne Leerstandsfläche ausgewiesene geschuldete Miete inklusive Nebenkosten auszugleichen sofern am 30.04. des Folgejahres festgestellt wird, dass in dem betroffenen Kalenderjahr die Jahresnettokaltmiete des Objektes den Betrag von € 4.477.405,00 insgesamt unterschreitet.

Von einer Wiedergabe weiterer Garantien im Prospekt wird aus Platzgründen abgesehen.

Zur weiteren Sicherung der Ansprüche der Fonds KG aus dem vom Verkäufer in der notariellen Urkunde vom 12.07.2013 abgegebenen selbstständigen Garantieverprechen, eventueller Ansprüche aus der vorgenannten Kaufpreisreduzierung, ggf. höherer Gewerbesteuern und der abgegebenen Erstvermietungsgarantie hat der Verkäufer unter der aufschiebenden Bedingung der Zahlung des vorläufigen Kaufpreises durch die Fonds KG seinen Kommanditanteil in Höhe von 5,1% des Gesellschaftskapitals an die Fonds KG verpfändet und sich verpflichtet, den der notariellen Urkunde vom 12.07.2013 beigefügten Verpfändungsvertrag zu unterzeichnen.

3. Grundbesitz

Die Objektgesellschaft ist Alleineigentümerin des nachfolgenden, im Grundbuch von Langenhagen des Amtsgerichts Hannover, Blatt 10292, eingetragenen Grundbesitzes

Lfd. Nr. 3 Fl. 12/Flst. 16/625 Marktplatz 7
5.790 m²

Lfd. Nr. 9 Fl. 12/Flst. 12/43 Konrad-Adenauer-Straße
7.847 m²

Rechtliche Grundlagen

In Abteilung II des Grundbuches ist der Grundbesitz wie folgt belastet:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
2	3, 4	Je eine Grunddienstbarkeit mit untereinander gleichem Rang (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer Bl. 8235, Bestandsverzeichnis Nr. 4, 5 und Bl. 16509, Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 21.07.2008 (URNr. 471/08, Notar Gollasch, Lübeck) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 eingetragen am 20.04.2009.
3	3, 4	Je eine Grunddienstbarkeit mit untereinander gleichem Rang (Parkplatzmitbenutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer Bl. 8235, Bestandsverzeichnis Nr. 4, 5 und Bl. 16509, Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 21.07.2008 (URNr. 471/08, Notar Gollasch, Lübeck) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 20.04.2009.
4	5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die Stadtwerke Hannover AG, Hannover. Gemäß Bewilligung vom 30.11.1984 eingetragen am 26.05.1986 in Bl. 10797 und mit dem mitbelasteten Grundbesitz hierher übertragen am 10.03.2010.
5	5	Je eine Grunddienstbarkeit mit untereinander gleichem Rang (Parkplatzmitbenutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer Bl. 8235, Bestandsverzeichnis Nr. 4, 5 und Bl. 16509, Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 21.07.2008 (URNr. 471/08, Notar Gollasch, Lübeck) eingetragen am 20.04.2009 in Bl. 10797 und mit dem mitbelasteten Grundbesitz hierher übertragen am 10.03.2010.
6	8	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Stadt Langenhagen. Gemäß Bewilligung vom 18.12.2008 (URNr. 120/08, Notar Stomprowski, Lübeck) und 18.05.2010 (UR-Nr. 218/10, Notar Gollasch, Lübeck) im Rang vor Abt. III Nr. 5,6 eingetragen am 22.07.2010.
7	9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungs- sowie Wärmeverteilungsanlagenrecht) für die Energie-Projektgesellschaft Langenhagen mbH (EPL), Langenhagen. Gemäß Bewilligung vom 08.03.2012 /URNr. 101/2012, Notar Gollasch, Lübeck) eingetragen am 04.06.2012.
8	3, 9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) für die Stadtwerke Hannover AG, Hannover. Gemäß Bewilligung vom 29.03.2012 (URNr. 183/2012, Notar Gollasch, Lübeck) eingetragen am 04.06.2012.

In Abteilung III des Grundbuches ist der Grundbesitz wie folgt belastet:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
5	3, 4, 5	14.000.000 EUR	Vierzehn Millionen Euro brieflose Grundschuld mit 18 % Zinsen jährlich und einer einmaligen Nebenleistung von 5 % für die Deutsche Hypothekbank AG, Hamburg. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 17.03.2010 (URNr. 106/10, Notar Gollasch, Lübeck) eingetragen am 01.04.2010. Abt. II Nr. 6 hat Vorrang vor Abt. III Nr. 5, 6. Einge-tragen am 22.07.2010
6	3, 4, 5	36.400.000 EUR	Sechsenddreißig Millionen vierhunderttausend Euro brieflose Grundschuld mit 18 % Zinsen jährlich und einer einmaligen Nebenleistung von 5 % für die Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank Aktiengesellschaft, Hamburg. Gemäß Bewilligung vom 17.03.2010 (URNr. 107/10, Notar Gollasch, Lübeck) eingetragen am 01.04.2010. Abt. II Nr. 6 hat Vorrang vor Abt. III Nr. 5, 6. Einge-tragen am 22.07.2010

Die erforderliche Anzahl von Pkw-Abstellplätzen und Fahrradabstellplätzen gemäß der Baugenehmigung ist auf dem Grundbesitz der Gesellschaft und zur Mitbenutzung auf den benachbarten Grundstücken/Parkflächen bzw. im benachbarten Parkhaus vorhanden. Die Mitbenutzung der Pkw-Stellplätze auf den benachbarten Grundstücken ist durch Übernahme von Baulasten und durch Eintragung von Dienstbarkeiten gesichert. In Bezug auf die Dienstbarkeiten am benachbarten Grundbesitz Langenhagen Bl. 8235 hat der Verkäufer sich verpflichtet, den Käufer und die Objekt KG bei der Beschaffung von Dienstbarkeiten (vor allem der Zufahrtsdienstbarkeit über die Spindel) im Rang vor Rechten in Abt. III des Grundbuches zu unterstützen, um den Bestand dieser Rechte auch in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren zu sichern.

Der Grundbesitz ist mit dem Einkaufszentrum CCL Neubau bebaut.

4. Darlehensverträge

Zur Zwischenfinanzierung von Kosten, zur Begleichung des vorläufigen Kaufpreises für die Beteiligung an der Objekt KG und um der Verpflichtung zur Kapitaleinlage bei der Objekt KG nachkommen zu können, wurden Darlehen von der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der ILG Fonds GmbH gewährt. Für Details zu diesen Verträgen wird auf das Kapitel „Finanzierung“ (S. 40–41) verwiesen.

5. Ergänzende Angaben

Der Beitritt der Fonds KG zur Objekt KG erfolgt mittels des zuvor dargestellten Beitrittsvertrages mit Wirkung zum Stichtag.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrages bestehen keine dinglichen Belastungen, keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjektes, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlage. Zur Verfügung über die erworbene Kommanditbeteiligung ist die Fonds KG mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters jederzeit berechtigt. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses kann die Fonds KG mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres, erstmals zum 31.12.2032 erklären.

Für den Erwerb der Kommanditbeteiligung an der Objekt KG (Anlageobjekt) ist keine behördliche Genehmigung erforderlich.

Für das Anlageobjekt besteht kein Bewertungsgutachten.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrages wurden, außer dem Vorgenannten, keine Verträge über die Anschaffung oder die Herstellung des Anlageobjektes oder wesentlicher Teile davon abgeschlossen.

II B Investitionsobjekt (Ebene 2) Einkaufszentrum City Center Langenhagen Neubau

Bezüglich der dinglichen Belastungen des Investitionsgegenstandes der Objekt KG wird auf vorstehende Ziffer „3. Grundbesitz“ verwiesen. Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Investitionsobjektes insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlage ergeben sich aus den Auflagen des Bebauungsplans der Stadt

Langenhagen. Es wird auf das Kapitel „Die Immobilien in Langenhagen“ Abschnitt „Bebauungsplan und Baugenehmigung“ verwiesen. Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrages keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Investitionsobjektes insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlage.

Für die Errichtung des Investitionsobjektes CCL Neubau ist eine behördliche Genehmigung (Baugenehmigung) erforderlich. Diese Baugenehmigung liegt vor. Darüber hinaus sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich.

Für das Investitionsobjekt liegt ein von Herrn Arnd Klein, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, erstelltes Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. Marktwertes mit Wertermittlungstichtag 08.04.2013 vor. Der Verkehrswert wird mit € 69.000.000, basierend auf einer Jahresnettokaltmiete von rd. € 4.477.000 beziffert. Zudem liegen Standort- und Marktanalysen der GfK vom 01.07.2013 und der Bulwin Gesa AG vom 04.02.2013 vor. Das Ergebnis des Gutachtens der BulwinGesa AG ist auf S. 16–18 dargestellt. Für das Investitionsobjekt bestehen keine weiteren Bewertungsgutachten.

Zur Finanzierung des Investitionsobjektes wurde ein Darlehensvertrag mit Deutsche-Genossenschafts-Hypothekenbank AG über insgesamt € 31.500.000 abgeschlossen. Für Details zu diesen Verträgen wird auf das Kapitel „Finanzierung“, a) und b), S. 40 verwiesen.

Die Flächen des Einkaufszentrums sind zu ca. 97% vermietet. Einzelheiten hierzu sind im Abschnitt „Mieterübersicht“ (S. 30–31) dargestellt.

Die Objekt KG hat für das Objektmanagement die HBB Centermanagement GmbH & Co. KG mit Vertrag vom 11.07.2013 beauftragt und darüber hinaus eine Standortsicherungsvereinbarung getroffen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrages wurden, außer dem Vorgenannten, keine Verträge über die Anschaffung oder die Herstellung des Investitionsobjektes oder wesentlicher Teil davon abgeschlossen.

Durch den Anbieter, Gründungsgesellschafter des Emittenten, Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie Mittelverwendungskontrolleur und Treuhänder wurden keine Lieferungen und Leistungen in Bezug auf das Investitionsobjekt erbracht.

Plan-Bilanzen / Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen 2013 – 2016 (Prognose)

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Emittent)

Voraussichtliche Vermögenslage: Plan-Bilanzen 2013 bis 2016 (Prognose)

Ersetzt Angaben auf S. 31 des Verkaufsprospektes	31.12.2013	31.12.2014 T€	31.12.2015 T€	31.12.2016 T€T€
Aktiva				
A. Anlagevermögen				
Beteiligung	33.527	32.405	31.681	30.994
B. Umlaufvermögen				
Guthaben bei Kreditinstituten	200	423	419	415
Bilanzsumme	33.727	32.828	32.100	31.409
Passiva				
A. Eigenkapital				
Kommanditkapital	9.985	39.942	39.942	39.942
Kapitalrücklage (Agio)	499	1.997	1.997	1.997
Entnahmen (kumuliert)	-20	-2.077	-4.474	-6.870
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		-2.326	-7.034	-5.365
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-2.326	-4.708	1.669	1.705
B. Verbindlichkeiten	25.588	0	0	0
Bilanzsumme	33.727	32.828	32.100	31.409

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Emittent)

Voraussichtliche Ertragslage: Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen 2013 bis 2016 (Prognose)

Ersetzt Angaben auf S. 31 des Verkaufsprospektes	04.04.2013 – 31.12.2013 T€	01.01.2014 – 31.12.2014 T€	01.01.2015 – 31.12.2015 T€	01.01.2016 – 31.12.2016 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.318	-5.731	-59	-60
Erträge aus Beteiligung (Gewinnausschüttungen)	0	1.212	1.722	1.758
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4	5	7	7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (für kurze Zwischenfinanzierungen)	-12	-194	0	0
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	-2.326	-4.708	1.669	1.705

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

Hinweis:

Die Fonds KG ist eine kleine Kommanditgesellschaft nach § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB. Sie hat bislang weder nach

§ 316 Abs. 1 HGB noch nach sonstigen Bestimmungen den Jahresabschluss prüfen lassen. Die Jahresabschlüsse ab dem 31.12.2013 werden noch geprüft.

Erläuterung der Annahmen und Wirkungszusammenhänge zu den Plan-Bilanzen und den Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen

Die Plan-Bilanzen für die Jahre 2013 bis 2016 basieren ebenso wie die Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen für diese Jahre auf bereits abgeschlossenen Dienstleistungsverträgen und den in der Ergebnisprognose unterstellten Annahmen. Sie wurden nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellt.

Die ausgewiesene Beteiligung an der Objekt KG besteht im Wesentlichen aus der Einlagenverpflichtung und dem Kaufpreis für den Kommanditanteil gemäß dem Investitionsplan; deren Bezahlung in Höhe von T€ 33.527 erfolgt plangemäß aus bis zum 31.12.2013 voraussichtlich platzierten Gesellschaftskapital von T€ 9.985 und dem Agio in Höhe von T€ 499 sowie der Aufnahme von kurzfristigem Fremdkapital in Höhe von T€ 25.588.

Hierbei ist unterstellt, dass 25% des geplanten Kommanditkapitals inkl. Agio bis Ende Dezember 2013 platziert sind und damit der Kaufpreis für die Beteiligung an der Objekt KG anteilig gezahlt werden kann. Die darüber hinaus noch erforderlichen Einlagen in die Objekt KG werden plangemäß zwischenfinanziert und dann durch das im Jahr 2014 platzierte Kommanditkapital inkl. Agio in Höhe von T€ 31.455 abgelöst. Darüber hinaus erzielt die Fonds KG plangemäß ab 2014 anfänglich jährliche Ausschüttungen aus der Objekt KG in Höhe von T€ 2.334, die in den Jahren 2015 und 2016 auf

T€ 2.446 ansteigen. Hierbei handelt es sich in Höhe von T€ 1.121 (2014), T€ 724 (2015) und T€ 687 (2016) um Kapitalrückzahlungen, die von dem Beteiligungsbuchwert abzusetzen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus der Abwicklung des Investitionsplanes in Höhe von T€ 7.990 (im Wesentlichen fondsabhängige Kosten ausschließlich auf Ebene der Fonds KG, vgl. Finanz- und Investitionsplan) werden, soweit diese von dem Platzierungsstand abhängen, plangemäß entsprechend dem angenommenen Platzierungsstand des Kommanditkapitals in 2013 mit T€ 2.318 und in 2014 mit T€ 5.672 anfallen. Daneben betragen die sonstigen laufenden betrieblichen Aufwendungen T€ 59 (bestehend aus den Neben-, Prüfungs- und Fondsverwaltungskosten) in 2014 und 2015 und T€ 60 in 2016.

Für das Jahr 2013 sind zeitanteilig Ausschüttungen in Höhe von 3% p.a. auf das platzierte Kommanditkapital geplant. Ab dem Jahr 2014 sind Ausschüttungen von T€ 2.397 (6%) p.a. geplant (für das Jahr 2014 zeitanteilig 6% auf Basis des angenommenen Platzierungsverlaufs des Kommanditkapitals), so dass kumuliert über die Jahre Entnahmen in Höhe von T€ 2.077 (2014), T€ 4.474 (2015) und T€ 6.870 (2016) plangemäß vorgenommen werden.

Die planmäßige Liquiditätsreserve ist als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Plan-Kapitalflussrechnungen / Planzahlen 2013–2016 (Prognose)

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Emittent)

Voraussichtliche Finanzlage: Plan-Kapitalflussrechnungen 2013 bis 2016 (Prognose)

Ersetzt Angaben auf S. 32 des Verkaufsprospektes	04.04.2013– 31.12.2013 T€	01.01.2014– 31.12.2014 T€	01.01.2015– 31.12.2015 T€	01.01.2016– 31.12.2016 T€
Einzahlungen				
Kommanditkapital inkl. Agio	10.484	31.455	0	0
Ausschüttungen aus Objektgesellschaft				
davon Beteiligungserträge	0	1.212	1.722	1.758
davon Kapitalrückzahlungen	0	1.121	724	687
Zinseinnahmen	4	5	7	7
Darlehensaufnahme	25.588	0	0	0
Summe Einzahlungen	36.070	33.793	2.452	2.452
Auszahlungen				
Investitionen (Beteiligung an Objektgesellschaft)	–33.527	0		
Sonstige betriebliche Aufwendungen, Zinsen u.ä.	–2.330	–5.925	–59	–60
Ausschüttungen an Kommanditisten	–20	–2.057	–2.397	–2.397
Darlehensstilgung		–25.588		
Summe Auszahlungen	–35.876	–33.570	–2.456	–2.457
Überschuss (Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelbestände)	200	223	–4	–4
Liquiditätsreserve (Finanzmittel) am Anfang des Jahres	0	200	423	419
Liquiditätsreserve (Finanzmittel) am Ende des Jahres	200	423	419	415

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

Erläuterung der Annahmen und Wirkungszusammenhänge zur voraussichtlichen Finanzlage

Die in den Jahren 2013 bis 2016 geplanten Zahlungsströme werden in der Plan-Kapitalflussrechnungs-Prognose abgebildet. In Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge werden als sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst, da die Fonds KG keine Umsätze erzielt, die zum Vorsteuerabzug berechtigen.

In 2013 wird in die Beteiligung an der Objekt KG plangemäß T€ 33.527 investiert. In 2013 wird dabei der geplante Kaufpreis für die Beteiligung an der Objekt KG gezahlt. Die darüber hinaus noch erforderlichen Einlagen in die Objekt KG werden plangemäß zwischenfinanziert und dann durch das im Jahr 2014 platzierte Kommanditkapital abgelöst.

Es wird angenommen, dass in 2013 Gesellschaftskapital inkl. Agio in Höhe von T€ 10.484 platziert und entsprechend eingezahlt wird. Im Jahr 2014 wird dann noch das verbliebene Zeichnungskapital inkl. Agio in Höhe von T€ 31.455 plangemäß platziert und eingezahlt.

Aus der Beteiligung an der Objekt KG werden plangemäß Ausschüttungen in Höhe von T€ 2.446 (im Jahr 2014 T€ 2.334) p.a. erzielt.

Die Objekt KG erzielt jährlich Miet- und Zinseinnahmen. Daraus sind Aufwendungen wie die Annuitäten, Instandhaltungsaufwendungen, Nebenkosten, Verwaltungskosten und Prüfungskosten zu begleichen. Der jeweils jährlich verbleibende Überschuss wird entsprechend der prozentualen Beteiligung an die Fonds KG ausgeschüttet und führt hier zu den dargestellten Beteiligungserträgen und Kapitalrückzahlungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 7.990 (fondsabhängige Kosten und Nebenkosten, siehe Investitionsplan) sowie zusätzliche laufende Kosten von anfänglich T€ 59 p.a. ab dem Jahr 2014 werden plangemäß bezahlt. Die sonstigen betrieblichen Ausgaben bei der Fonds KG in 2015 in Höhe von T€ 59 und in den Folgejahren setzen sich aus Nebenkosten, Verwaltungskosten und Prüfungskosten zusammen.

Die an die Gesellschafter zu leistenden Ausschüttungen betragen plangemäß zeitanteilig nach dem angenommenen Platzierungsverlauf T€ 20 in 2013, T€ 2.057 in 2014 und ab 2015 je T€ 2.397 (6% p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital von T€ 39.942).

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Emittent)

Voraussichtliche Planzahlen 2013 bis 2016 (Prognose)

Ersetzt Angaben auf S. 32 des Verkaufsprospektes	04.04.2013– 31.12.2013 T€	01.01.2014– 31.12.2014 T€	01.01.2015– 31.12.2015 T€	01.01.2016– 31.12.2016 T€
Investitionen (Beteiligung an Objektgesellschaft)	33.527	0	0	0
Produktion	0	0	0	0
Erträge aus Beteiligung	0	2.334	2.446	2.446
Umsatzerlöse	0	0	0	0
Ergebnis	–2.326	–4.708	1.669	1.705

Erläuterung der Annahmen und Wirkungszusammenhänge zu den Planzahlen

Diese Darstellung weicht von der Darstellung der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung aus Transparenzgründen ab. Die Beteiligung an dem Anlageobjekt (Beteiligung an der Objekt KG) wird als Investition ausgewiesen. Das Ergebnis erfasst die Beteiligungserträge zzgl. der sonsti-

gen Zinsen und ähnlichen Erträge abzgl. der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Zinsen und ähnlichen Aufwendungen. Da es sich bei dem Emittenten nicht um ein produzierendes Unternehmen handelt, können keine Planzahlen zur Produktion dargestellt werden.

Aktualisierung weiterer Pflichtangaben des Verkaufsprospektes

Die folgenden Angaben aufgrund der Festlegung des Anlage- und Investitionsobjektes ersetzen Angaben des Verkaufsprospektes vom 19.06.2013 auf S. 11 und S. 60–63.

Provisionen und vergleichbare Vergütungen

Die Gesamthöhe der Provisionen inkl. Agio, insbesondere von Vermittlungsprovisionen und vergleichbaren Vergütungen ist abhängig vom Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage und beträgt 13,725 % des Gesamtbetrags der angebotenen Vermögensanlage von T€ 39.940. Dies entspricht bei einem Beteiligungskapital in dieser Höhe einem absoluten Betrag von T€ 5.482. Der Betrag setzt sich zusammen aus Vermittlungskosten für Fremdkapital (1,725 % oder absolut T€ 689), Vermittlungskosten für Eigenkapital (7,00 % oder absolut T€ 2.796) und 5,00% Agio (T€ 1.997).

Leistungsverträge und Vergütungen

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Nachtrags berechenbaren Vergütungen für die Fondsverwaltung in 2013, die Stellung der Platzierungsgarantie, die Konzeption, die Prospektherstellung, die Finanzierungsvermittlung, die Eigenkapitalvermittlung, die Haftungsübernahme, die Geschäftsführung, die Treuhandtätigkeit, die Mittelverwendungskontrolle, die Jahresabschlussprüfung und die Beiratsvergütung belaufen sich bei einem geplanten Gesellschaftskapital in Höhe von € 39.942.000, der langfristigen Fremdmittel in Höhe von € 31.500.000 sowie unter Berücksichtigung der prognosegemäß unterstellten, von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex abhängigen Anpassung über einen Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren auf eine Gesamthöhe von € 9.954.873 inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt. In dem Gesamtbetrag sind Kosten i. H.v. € 333.600 für eine eventuelle Verwahrstelle enthalten. Ein entsprechender Leistungsvertrag hierüber wurde allerdings noch nicht abgeschlossen.

a) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Erbringung von Konzeptionsleistungen

Die Vergütung beträgt weiterhin 0,3% des Gesellschaftskapitals ohne Agio (brutto, d.h. inkl. Umsatzsteuer). Aufgrund der Reduzierung des Gesellschaftskapitals auf € 39.942.000 beträgt die Vergütung nunmehr € 119.826.

b) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Vermittlung von Finanzierungen

Mit Nachtrag zu diesem Vertrag vom 12.08.2013 wurde die Vergütung der ILG von 2,5% auf 1,725% des Gesellschaftskapitals der Fonds KG (ohne Agio, ohne Umsatzsteuer) reduziert. Bei einem Gesellschaftskapi-

tal von nunmehr € 39.942.000 beträgt die Vergütung € 688.965.

c) Platzierungsgarantievertrag der Fonds KG mit der ILG

Die Vergütung beträgt weiterhin 4,25% des Gesellschaftskapitals der Fonds KG (ohne Agio, ohne Umsatzsteuer). Aufgrund der Reduzierung des Gesellschaftskapitals auf € 39.942.000 beträgt die Vergütung nunmehr € 1.697.540.

d) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG

Die Vergütung beträgt weiterhin 0,2% im Jahr 2013 des Gesellschaftskapitals der Fonds KG (ohne Agio, ohne Umsatzsteuer). Aufgrund der Reduzierung des Gesellschaftskapitals auf € 39.942.000 beträgt die Vergütung nunmehr € 79.884 für das Jahr 2013. Ab dem Jahr 2014 beträgt die Vergütung weiterhin jährlich 0,3% der tatsächlich vereinnahmten Mieten der Objekt KG zzgl. gesetzlicher USt.

e) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Herstellung eines Verkaufsprospekts

Die Vergütung beträgt weiterhin 0,4% des Gesellschaftskapitals ohne Agio (brutto, d.h. inkl. Umsatzsteuer). Aufgrund der Reduzierung des Gesellschaftskapitals auf € 39.942.000 beträgt die Vergütung nunmehr € 159.768.

f) Vertrag der Fonds KG mit der ILF über die Vermittlung von Kommanditkapital

Die Gesamthöhe der Provisionen beträgt weiterhin 12% (darin enthalten 5% Agio) des einzuwerbenden Eigenkapitals von nunmehr € 39.940.000 und somit € 4.792.800.

Angaben zum Emittenten

Das Gesellschaftskapital des Emittenten nach Vollplatzierung beträgt nunmehr € 39.942.000. Entsprechend wird der Treuhandkommanditist seinen Kapitalanteil bei Beitritt von Treugebern nunmehr begrenzt auf eine Kapitaleinlage von insgesamt € 39.940.000 erhöhen.

Der geschäftsführende Kommanditist, Herr Uwe Hauch, hat sich verpflichtet gemeinsam mit Eintritt der Fonds KG der Objekt KG als Kommanditist mit einer Einlage von € 54.435 beizutreten. Herr Uwe Hauch und die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sind ferner mit einer Kapitaleinlage von jeweils € 1.000 an der Fonds KG beteiligt. Dem Anbieter, den Gründungsgesellschaftern des Emittenten, den Gesellschaftern des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, der Prospektverantwortlichen, dem Treuhänder und dem Mittelverwendungskontrolleur standen oder stehen darüber hinaus das Eigentum am Anlage- bzw. Investitionsobjekt oder wesent-

liche Teile desselben nicht zu und es steht diesen Personen auch aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung am Anlageobjekt nicht zu.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags besteht kein Vorstand, Beirat oder Aufsichtsgremium. Ein Beirat kann gem. § 8 des Gesellschaftsvertrages nach Abschluss der Platzierung gebildet werden. Die drei Mitglieder des Beirates haben Anspruch auf eine Aufwandsentschädigung. Diese wurde bis einschließlich 2018 auf jährlich € 9.000 insgesamt (zzgl. USt. soweit erforderlich), also € 3.000 für jedes Beiratsmitglied erhöht. Mit dieser Aufwandsentschädigung sind etwaige Reisekosten der Beiratsmitglieder abgegolten.

Bei den vorstehenden Angaben handelt es sich in den Absätzen 1 und 3 um Ersetzungen der Angaben des Verkaufsprospektes auf der Seite 64, im Absatz 2 um Ergänzungen selbiger Angaben.

Änderungen des Gesellschaftsvertrages Fonds KG vom 04.04.2013 in der Fassung vom 03.05.2013

Der im Verkaufsprospekt auf S. 78–85 abgedruckte Gesellschaftsvertrag der Fonds vom 04.04.2013 in der geänderten Fassung vom 03.05.2013 wurde per Gesellschafterbeschluss vom 12.08.2013 in folgenden Passagen geändert:

§ 1 Abs. 3

Die Gesellschaft hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2033. Während der Festlaufzeit ist die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses durch die Gesellschafter ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist mit dem 31.12.2033 aufgelöst und zu liquidieren, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit einer Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen die Fortsetzung der Gesellschaft.

§ 4 Kapital, Haftung

3. Die Kapitalerhöhung gemäß Abs. 1 und die Kapitaleinlagen von Kommanditisten gemäß Abs. 2 lauten über mindestens € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag. Die Kapitaleinlage des Treuhandkommanditisten und Kapitaleinlagen von Kommanditisten gemäß § 4 Absatz 2 sind auf insgesamt € 39.940.000 begrenzt (Beteiligungskapital). Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5% zu entrichten. Unter Einschluss der Gesellschafter nach § 3 Absatz 2 bis 4 beträgt das Gesamtkapital der Gesellschaft € 39.942.000 (maximales Gesellschaftskapital).

§ 7 Geschäftsführung und Vertretung

7. Die Zustimmung ist im Übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Gesellschaft erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind sowie für einen etwaigen Verwahrstellenvertrag.

§ 8 Beirat

5. Die Beiratsmitglieder haben Anspruch auf Aufwandsentschädigung. Diese beträgt bis einschließlich 2018 jährlich € 9.000 insgesamt, also € 3.000 für jedes Beiratsmitglied. Mit der Aufwandsentschädigung sind etwaige Reisekosten der Beiratsmitglieder abgegolten. Ab 2019 erhöht sich die Aufwandsentschädigung alle 5 Jahre um 10%.

§ 9 Finanz- und Investitionsplan (Prognose)

	Fonds KG und Objekt KG aggregiert T€	in % des Gesamtaufwandes von T€ 74.554	in % des EK inkl. Agio von T€ 41.959
A. Mittelverwendung			
1. Aufwand für den Erwerb des Anlageobjektes und die Herstellung der Immobilie inkl. Nebenkosten (Investitionsaufwand)	65.363	87,7%	155,9%
2. Fondsabhängige Kosten			
2.1 Vergütungen	7.563	10,1%	18,0%
2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage und Sonstiges	1.188	1,6%	2,9%
3. Liquiditätsreserve	440	0,6%	1,0%
Gesamtaufwand	74.554	100,0%	177,8%
B. Mittelherkunft			
1. Eigenkapital			
1.1 Emissionskapital (EK)	39.940	53,6%	95,2%
1.2 Abwicklungsgebühr (Agió)	1.997	2,7%	4,8%
1.3 Eigenkapital Altgesellschafter	1.117	1,5%	2,7%
2. Fremdkapital			
2.1 Langfristiges Fremdkapital	31.500	42,2%	75,1%
Gesamtkapital	74.554	100,0%	177,8%

§ 15 Kündigung eines Gesellschafters

Wurde vollständig gelöscht.



ILG Fonds GmbH

Landsberger Straße 439
81241 München

Tel. 089 88 96 98-0

Fax 089 88 96 98-11

E-Mail info@ilg-fonds.de

www.ilg-fonds.de

Überreicht durch:

