

FONDSBROSCHÜRE  
IMMOBILIEN-FONDS NR. 44



EDEKA-CENTER SINGER, WASSERBURG AM INN



## VORWORT



Dr. Maximilian Lauerbach, Florian Lauerbach (v. l. n. r.)

### Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die vorliegende Fondsbroschüre gibt Ihnen einen Überblick über den ILG Fonds Nr. 44. Der Fonds bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an einer attraktiven Handelsimmobilie in Wasserburg am Inn zu beteiligen.

Die ILG Gruppe ist seit mittlerweile 44 Jahren als Investor und Asset Manager mit Spezialisierung auf Einzelhandelsimmobilien tätig. Seit unserer Gründung im Jahr 1980 haben wir 44 Publikumsfonds aufgelegt und in diesem Segment über € 640 Mio. Eigenkapital platziert. Aktuell verwaltet die ILG Gruppe Immobilien für private und institutionelle Investoren im Wert von rd. € 2,4 Mrd. bzw. über 900.000 m<sup>2</sup> an Handelsflächen in ganz Deutschland.

Der ILG Fonds Nr. 44 investiert in ein dominantes Fachmarktzentrum in Wasserburg am Inn in der Metropolregion München. Die Ankermieter EDEKA und MÜLLER Drogerie haben ihre Mietverträge jüngst vorzeitig langfristig verlängert. Das sog. „EDEKA-Center Singer“ ist seit den 1970er Jahren Nahversorgungsmittelpunkt in Wasserburg am Inn und der umliegenden Region. Es befindet sich seit jeher in Eigentum und Verwaltung der oberbayerischen Händlerfamilie Singer. Im Jahr 2009 wurde die Immobilie komplett saniert. Der ILG Gruppe bot sich die Gelegenheit, das Objekt im Zuge eines anstehenden Generationswechsels in der Eigentümerfamilie für ihren ILG Fonds Nr. 44 zu erwerben.

Bei einem geschlossenen Immobilienfonds handelt es sich grundsätzlich um eine langfristige Anlage. Die Vorteile für den Anleger liegen in den auf lange Sicht attraktiven Erträgen sowie in Steuervorteilen, beispielsweise der nach derzeitiger Gesetzgebung möglichen steuerfreien Veräußerung nach einer 10-jährigen Haltedauer im Privatvermögen. Die ILG wird das Objekt verwalten und Ihnen regelmäßig über die Entwicklung des Objektes und des Fonds Bericht erstatten.

Maßgeblich für eine Beteiligung am ILG Fonds Nr. 44 ist der Verkaufsprospekt. Sie finden diesen sowie das Basisinformationsblatt (BIB) in deutscher Sprache in den Verkaufsunterlagen des Fonds oder zum Download unter [www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de).

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre. Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

München, 14.02.2025

Ihre ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Maximilian Lauerbach

Florian Lauerbach



# INHALT

1.	DER GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS ALS KAPITALANLAGE .....	4
2.	ILG IMMOBILIENFONDS FÜR PRIVATANLEGER VON 1980 – 2024 .....	6
3.	DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK .....	8
4.	DIE ILG GRUPPE .....	16
4.1	Übersicht .....	16
4.2	Standorte der ILG Fondsimmobilen .....	18
4.3	Qualitätsmerkmale von Handelsimmobilien .....	19
5.	EDEKA-CENTER SINGER IN WASSERBURG AM INN .....	20
5.1	Umfang der Ankaufsprüfung .....	22
5.2	Oberbayern – Eine der leistungsstärksten Regionen Europas .....	23
5.3	Investitionsstandort Wasserburg am Inn .....	24
5.3.1	Geographische Lage .....	24
5.3.2	Wohn- und Erholungsort .....	25
5.3.3	Wirtschaftsstandort .....	26
5.3.4	Sozioökonomische Rahmendaten .....	26
5.4	Investitionsobjekt „EDEKA-Center Singer“ .....	27
5.4.1	Standort .....	27
5.4.2	Center- und Vermietungskonzept .....	28
5.4.3	Miet- und Umsatzanalyse .....	31
5.4.4	Vorstellung wesentlicher Mieter .....	32
5.4.5	Wettbewerb .....	34
5.4.6	Einzugsgebiet .....	34
5.4.7	Bauplanungsrecht .....	35
5.4.8	Wertgutachten .....	35
5.4.9	Technische Angaben .....	36
6.	TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR .....	37
6.1	Beteiligungsstruktur .....	37
6.2	Kaufverträge .....	38
7.	WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE) .....	39
7.1	Finanz- und Investitionsplanung (Prognose) .....	39
7.2	Finanzierung .....	41
7.3	Prognoserechnung .....	42
7.4	Prognose eines möglichen Verkaufserlöses Ende des Jahres 2039 .....	46
7.5	Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose) .....	48
7.6	Sensitivitätsanalyse (Prognose) .....	50
8.	RISIKOHINWEISE .....	51
9.	BILD- UND KARTENNACHWEIS .....	54

# 1. DER GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS ALS KAPITALANLAGE

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds stellt eine Kombination eines renditestarken Sachwertes mit interessanten steuerlichen Merkmalen dar. Sie kann zu finanziellen Ergebnissen führen, die von anderen Kapitalanlagen nicht erreicht werden. Geschlossene Immobilienfonds bzw. ihre Kapitalverwaltungsgesellschaften unterliegen der Regulierung durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Wichtige Merkmale geschlossener Immobilienfonds der ILG sind:

## Hoher Anlegerschutz

Das KAGB setzt einheitliche Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung und die Verwaltung geschlossener Immobilienfonds (auch: „geschlossene Investmentvermögen“). Eine unabhängige Verwahrstelle (bei der ILG eine Depotbank) überwacht sämtliche Zahlungsströme über die Fondslaufzeit.

Anbieter geschlossener Immobilienfonds benötigen eine Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin. Voraussetzung für eine solche Zulassung sind weitreichende Erfahrungen mit dem Investitionsgegenstand und die Erfüllung diverser organisatorischer Anforderungen, insbesondere an das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem der Gesellschaft.

## Attraktive Ausschüttungen

Geschlossene Immobilienfonds verfügen über attraktive Ausschüttungen bezogen auf das investierte Eigenkapital. Positive steuerliche Effekte für den Anleger können sich weiterhin aus den Abschreibungen auf das Immobilienvermögen ergeben. Sie führen häufig zu steuerlichen Ergebnissen, welche die Ausschüttungen liquiditätsmäßig deutlich weniger belasten.

## Mietverträge mit Mietern guter Bonität

Mietverträge mit Mietern guter Bonität sichern die Mieterträge ab. Die Vermietung einer Immobilie an mehrere Mieter bewirkt zudem die Verminderung der Wahrscheinlichkeit eines Mietersausfalls. Beides trägt zur Stabilität der erzielten Mieterträge bei.

## Werthaltige Sachanlage

Immobilien sind eine werthaltige Sachanlage. Ihrem Kaufpreis steht stets der Sachwert von Grund und Boden sowie des Gebäudes gegenüber. Der für eine Immobilie am Markt tatsächlich erzielbare Preis wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst, wie z.B.

- einem für die gegenwärtige und alternative Nutzung langfristig geeigneten Standort;
- dem Zustand der Immobilie bei Erwerb (Stichwort ‘Reparaturstau’);
- den allgemeinen Umfelddaten, wie z.B. Bevölkerungsdichte und -entwicklung, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung und Infrastruktur.



ILG Fonds Nr. 42, Kaufland in Ingolstadt (nicht Gegenstand des Angebotes)

### Angemessener Kaufpreis

Der Kaufpreis des Investitionsobjektes beeinflusst in hohem Maße die erzielbare Ausschüttung des Fonds. Aus diesem Grund wird jede Fondsimmoblie vor Ankauf durch einen öffentlich bestellten und unabhängigen Sachverständigen bewertet. Der Angemessenheit des Kaufpreises wird somit geprüft.

### Realistische Prognoseannahmen

Die im Zuge der Objektauswahl zu prognostizierenden Einnahmen und Ausgaben müssen von realistischen Annahmen ausgehen. Zum Beispiel ist darauf zu achten, dass

- die prognostizierte Mietentwicklung auf einer Inflationsrate basiert, die sich an der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank (EZB), ggf. unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen orientiert;
- der Zinssatz für eine etwaige Anschlussfinanzierung plausibel gewählt wird;
- Reserven für Mietausfälle, Instandhaltung, Reparaturen und die Revitalisierung der Immobilie berücksichtigt werden;
- der Verkaufserlös der Immobilie zum Ende der Fondslaufzeit realistisch eingeschätzt wird.

Die prognostizierten Ausschüttungen können nur bei einer realistischen Einschätzung dieser wesentlichen Kalkulationsparameter eingehalten werden.

### Inflationsschutz

Die Anleger bei einem Fonds mit gewerblich genutztem Immobilieneigentum genießen durch mietvertragliche Wert-sicherungsklauseln teilweisen Inflationsschutz. Darüber hinaus besteht für den Anleger ein Vermögensschutz, da das zur Finanzierung aufgenommene Fremdkapital durch die Inflation real entwertet wird.

### Aussicht auf einen attraktiven Veräußerungserlös

Gewerblich genutzte Immobilien werden typischerweise zu einem Vielfachen der Jahresmieteinnahmen gehandelt. Eine zum Beispiel durch eine Indexierung bewirkte Steigerung der Jahresmieteinnahmen kann sich daher positiv auf den zum Ende der Fondslaufzeit erzielbaren Veräußerungserlös auswirken.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist nach einer Mindest-haltefrist der Immobilie (derzeit zehn Jahre) zudem die steu-erfreie Realisierung des Veräußerungsgewinns möglich.

### Langfristiger Anlagefokus

Geschlossene Immobilienfonds sind eine langfristige Anlage mit üblichen Laufzeiten von zehn bis zwanzig Jahren. Die Vorteile für den Anleger liegen in den auf lange Sicht bei prognosegemäßem Verlauf attraktiven und kalkulierbaren Erträgen sowie in Steuervorteilen, die derzeit erst nach einer Laufzeit von zehn Jahren nutzbar sind.

Die Anteile an einem geschlossenen Immobilienfonds sind grundsätzlich übertragbar. Es besteht aber ein eingeschränk-ter Markt, so dass in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muss. Inzwischen haben sich Plattformen für den Verkauf derartiger Anteile entwickelt.



ILG Fonds Nr. 42, Seewinkel Center in Poing bei München (nicht Gegenstand des Angebotes)

## 2. ILG IMMOBILIENFONDS FÜR PRIVATANLEGER VON 1980-2024

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital inkl. Agio in Mio. €	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme (Ü)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anmerkung
1	Verw.-/Lagergebäude	München	4,5	0,6	1981	4.925	verkauft
2	Lager-/Betriebsgebäude	Ulm	8,7	1,6	1982	9.646	verkauft
3	Betriebs-/Bürogebäude	Herne	5,5	0,9	1983	10.905	verkauft
4	Zentrallager	Wilhelmshaven	11,2	2,2	1983	17.248	verkauft
5	Baumarkt	Gifhorn	1,9	0,3	1984	2.450	verkauft
6	Baumarkt	Nürnberg	3,1	0,5	1984	2.600	verkauft
7	Fachmarktzentrum <sup>1)</sup>	Langweid	4,0	3,7	1984	5.360	verkauft
8	Baumarkt	Bocholt	3,1	0,5	1984	3.676	verkauft
9	Baumarkt	Augsburg	2,3	0,4	1984	4.027	verkauft
10	Baumarkt	Gersthofen	4,0	0,7	1984	3.800	verkauft
11	Baumarkt	Bensheim	2,4	2,2	1984	2.766	verkauft
12	Zentrallager	Trossingen	15,4	2,9	1985	17.800	verkauft
13	Supermarkt <sup>1)</sup>	München	2,3	2,2	1987	924	verkauft
14	SB-Warenhaus	Homburg/Saar	19,2	3,6	1986	13.258	verkauft
15	SB-Warenhaus	Höchberg	9,0	4,3	1987	9.916	verkauft
16	Geschäftshaus	Köln	8,5	4,4	1988	5.114	verkauft
17	Bürohäuser	München	8,7	4,2	1987	5.726	verkauft
18	Fachmarktzentrum	Heidenheim	27,5	13,2	1989	25.962	
19	Bürohaus	Nürnberg	3,6	2,0	1990	2.294	verkauft
20	Bürohaus	Düsseldorf	16,7	10,0	1991	6.103	verkauft
	Nahversorgungszentrum <sup>1)2)</sup>	Biederitz	3,0	1,5	1992/1993	2.085	verkauft
21	Fachmarktzentrum	Köthen	18,7	10,3	1993	12.185	verkauft
22	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	verkauft
23	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	verkauft
24	Nahversorgungszentrum	Quedlinburg	8,0	4,6	1996	3.870	verkauft
25	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	verkauft
26	Hybrides Fachmarktzentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	verkauft
27	Fachmarktzentrum Verbrauchermarkt	Zittau Görlitz	31,2	17,7	1996 1998	18.458	verkauft
28	Hybrides Fachmarktzentrum	Offenbach	92,0	39,0	1999	38.677	
29	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	verkauft <sup>5)</sup>
30	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
31	Hybrides Fachmarktzentrum Fachmarktzentrum	Brühl Euskirchen	55,8	28,7	2005/2006	28.678	
32	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	10,4	2007/2008	14.710 <sup>3)</sup>	
33	Handelsensemble	Eschwege	11,4	6,6	2008/2009	4.214	
34	Pflegeheim	Geretsried	12,8	5,7	2009	7.796 <sup>4)</sup>	verkauft
35	Pflegeheim	Traunstein	9,8	4,8	2010	5.829 <sup>4)</sup>	verkauft
36	Hybrides Fachmarktzentrum	Landshut	64,8	44,8	2011	25.464 <sup>4)</sup>	
37	Hybrides Fachmarktzentrum	Garmisch-Part. Geislingen Unterschleißheim	87,5	50,0	2011	45.975 <sup>4)</sup>	
38	Hybrides Fachmarktzentrum	Friedrichsdorf	43,9	25,4	2013 (Ü)	32.177 <sup>4)</sup>	
39	Hybrides Fachmarktzentrum	Ebersberg Pattensen	59,4	35,4	2012 (Ü)	41.162 <sup>3)</sup>	
40	Einkaufszentrum	Langenhagen	74,6	43,1	2013 (Ü)	47.498 <sup>4)</sup>	
41	Einkaufszentrum	Gummersbach	92,8	53,8	2016 (Ü)	79.864 <sup>4)</sup>	
42	Nahversorgungszentren	Freising Ingolstadt Poing	80,5	44,5	01.07.2019 (Ü)	21.479	
43	Nahversorgungszentren	Nahversorgungs- portfolio	47,6	29,2	2021/2022	14.045	
<b>Gesamt</b>			<b>1.215,3</b>	<b>645,7</b>		<b>719.194</b>	

1) BGB-Fonds, alle anderen in der Rechtsform der KG

2) Privatplatzierung

3) Inklusive verpachteter Grundstücksflächen

4) Bruttogrundfläche (BGF)

5) Fonds nach erfolgtem Objektverkauf noch nicht final aufgelöst



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach (nicht Gegenstand des Angebotes)



ILG Fonds Nr. 37, UeZ Unterschleißheim (nicht Gegenstand des Angebotes)



ILG Fonds Nr. 42, SteinCenter in Freising (nicht Gegenstand des Angebotes)

## PRESSE ÜBER ILG

### manager magazin:

„Es gibt Perlen, die über Jahre für ihre Anleger solide Erträge erwirtschaftet haben. Beispiel: die ILG aus München“

### Handelsblatt:

„...auf Einzelhandelsobjekte spezialisierte ILG“

### Immobilienzeitung:

„ILG ... kauft höchstselektiv Fachmarktzentren an strategischen Standorten, erzielt für seine Anleger beste Ergebnisse und gilt auch unter Wettbewerbern als höchst seriös“

### Euro am Sonntag:

„Sehr gute und transparente Leistungsbilanz“

### Fondsbrief

„Positiv fällt weiter auf, wie sich die Münchner erfolgreich im Fonds- und Immobilienmanagement engagieren.“

### kapitalmarkt intern

„...im Bereich Handelsimmobilien eine herausragende Stellung“

### Immobilienwirtschaft

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

### Euro am Sonntag

„Der erste im Ranking der Immobilienfondsinstitute, die ILG ... Nahezu alle wichtigen Leistungsdaten verlaufen positiv“

### Fondsbrief

„ILG ist ein absoluter Spezialist für Einzelhandelsimmobilien.“

### Frankfurter Allgemeine Zeitung

„...einen guten Namen mit Einzelhandelsfonds gemacht.“

### Die Welt

„Münchner Fonds bringt Anlegern attraktive Renditen“

### 3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



EDEKA-Center Singer – Fondsimmoblie des ILG Fonds Nr. 44



### 3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



EDEKA-Center Singer – Fondsimmoblie des ILG Fonds Nr. 44

#### Eckdaten des Beteiligungsangebotes

Investitionsobjekt / Standort	EDEKA-Center Singer / Wasserburg am Inn, Oberbayern
Ankermieter	EDEKA, MÜLLER Drogerie, PROFi Baumarkt Eder
Mietverträge Einzelhandel	5 Mietverträge Indexierte Mietverträge, Festmietverträge
Mietvertragslaufzeit	11,3 Jahre (nach Miete gewichtet, ab 31.12.2024)
Fläche	Grundstücksfläche: rd. 31.785 m <sup>2</sup> Nutzfläche: rd. 12.143 m <sup>2</sup>
Stellplätze	rd. 463
Miete pro Jahr	€ 1.611.427
Gesamtinvestition	€ 31.626.500
Ausschüttung p. a.	5,00 % ab dem 01.01.2026 3,00 % bis 31.12.2025 1,00 % in 2035
Ausschüttungsturnus	Monatlich, sofort beginnend
Kapitalverwaltungs-gesellschaft	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (KVG)
Einkunftsart	Vermietung & Verpachtung, Kapitalvermögen

#### Handelsimmobilien als Anlageklasse

Handelsimmobilien mit Fokus auf Angebote des täglichen Bedarfes gelten als stabile Investitionsgegenstände, u.a. da die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfes auch in konjunkturell schwachen Phasen stabil ist. Sie ist zudem vom Online-Handel weitgehend unbeeinflusst. Großflächige Handelsimmobilien mit Nahversorgungsschwerpunkt profitieren von dieser Stabilität. Attraktive Ankermieter mit guter Bonität sichern sich diese Standorte langfristig. Die Mietverträge sind in der Regel indexiert und bieten einen teilweisen Schutz vor Inflation. Durch die Mehrzahl an Mietverträgen ist das Mietausfallrisiko reduziert. Das restriktive deutsche Baurecht beschränkt vergleichbare Neuprojektentwicklungen. Hohe Neubaukosten amortisieren sich für Immobilienentwickler heutzutage zudem nur bei Ansatz sehr hoher Mieten. Dies schützt Bestandsobjekte vor neuem Wettbewerb am Standort. Weitere Ertragspotenziale lassen sich durch ein professionelles Immobilienmanagement realisieren. Das hohe Transaktionsvolumen und die anhaltende Nachfrage machen nahversorgungsorientierte Handelsimmobilien zudem zu einem gut und flexibel handelbaren Vermögensgegenstand. Im Ergebnis erwirtschaften Handelsimmobilien für Investoren bei plangemäßigem Verlauf attraktive und stabile Ausschüttungsrenditen.



EDEKA-Center Singer – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 44

### Beteiligungsangebot

Bei dem ILG Fonds Nr. 44 handelt es sich um ein reguliertes geschlossenes Investmentvermögen gemäß § 1 Abs. 5 KAGB. Geschlossene Fonds sind eine langfristige Anlage mit üblichen Laufzeiten von zehn bis zwanzig Jahren. Die Vorteile für den Anleger liegen in den auf lange Sicht attraktiven und kalkulierbaren Erträgen sowie in Steuervorteilen.

Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsfonds 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fonds“ oder „Fonds KG“).

Der Fonds ist an einer großflächigen, nahversorgungsorientierten Einzelhandelsimmobilie an einem soziodemographisch attraktiven Standort beteiligt: dem EDEKA-Center Singer in Wasserburg am Inn, Oberbayern. Hierfür sammelt der Fonds von Anlegern Kapital in Höhe von € 18.560.000 zuzüglich bis zu 5 % Agio hierauf ein.

Der Erwerb der Immobilie erfolgt nicht unmittelbar, sondern über eine Objektgesellschaft (Beteiligungsobjekt Wasserburg GmbH & Co. KG, nachfolgend auch „Objekt KG“), an welcher

die Fonds KG mit rd. 89,9% beteiligt sein wird. Die Objekt KG wird die Immobilie voraussichtlich zum 01.07.2025 übernehmen.

Die Fonds KG hat als Gesellschaft eine feste Laufzeit (vgl. Abschnitt 6.1 Beteiligungsstruktur).

### Struktur des ILG Fonds Nr. 44



### 3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



EDEKA-Center Singer – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 44

#### Das Investitionsobjekt

Investitionsobjekt des ILG Fonds Nr. 44 ist das EDEKA-Center Singer in Wasserburg am Inn im oberbayerischen Landkreis Rosenheim.

Das EDEKA-Center Singer liegt im Osten Wasserburgs unmittelbar an einer wichtigen und stark frequentierten Ein- und Ausfallstraße. Der Standort ist seit 1976 als Einzelhandelsstandort bekannt und konnte sich somit seit fast 50 Jahren in einem Einzugsgebiet mit über 50.000 Menschen etablieren. Das Objekt wurde im Laufe der Zeit mehrfach erweitert, um der Nachfrage am Standort gerecht zu werden. In den Jahren 2009 / 2010 wurde die Immobilie komplett saniert und erneut – um den heutigen Baumarkt – erweitert.

Ankermieter ist die EDEKA, die ihren seit 1987 bestehenden Mietvertrag über rd. 5.780 m<sup>2</sup> (5.491 m<sup>2</sup> zzgl. 50 % der Gemeinschaftsflächen) im August 2024 um weitere 14 Jahre bis 31.12.2038 vorzeitig verlängert hat. EDEKA betreibt im Objekt einen Lebensmittelmarkt sowie eine Tankstelle mit Getränkemarkt.

Die ebenfalls im Objekt als Ankermieter ansässige Drogerie MÜLLER hat ihren ursprünglich über 10 Jahre laufenden Mietvertrag über rd. 1.240 m<sup>2</sup> im November 2024 vorzeitig bis 30.06.2035 verlängert.

Die Mieter EDEKA und Drogerie MÜLLER generieren rd. 70 % des Gesamtmietetrags. Die nach Mietzins gewichtete Restlaufzeit beider Mieter liegt bei über 13 Jahren (gerechnet ab 31.12.2024).

PROFI Baumarkt Eder und Schuh-KERN runden den Mietermix im Einzelhandel ab. Beide Mieter haben ihre ursprünglich über 12 bzw. 10 Jahre laufenden Mietverträge bereits vorzeitig verlängert und ihre Zufriedenheit am Standort damit bestätigt. Schuh-KERN hat seinen Mietvertrag im Januar 2025 vorzeitig bis 30.11.2034 verlängert. Im Objekt befindet sich weiterhin ein Fitnessstudio des international filialisierenden Betreibers Clever Fit.

Das Objekt befindet sich bis zum Verkauf an die ILG Gruppe im Eigentum der Gründerfamilie und wird durch diese kaufmännisch und technisch bewirtschaftet.



EDEKA-Center Singer – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 44

#### Sozioökonomische Eckdaten des Investitionsstandortes (Quelle: bulwiengesa AG)

	Bezug	Bayern	Wasserburg am Inn
Bevölkerung	31.12.2023	13.435.062	13.112
Bevölkerungs- entwicklung	2018 bis 2023	+ 2,7 %	+ 3,3 %
Bevölkerungs- prognose	2023 bis 2038	+ 3,9 %	+ 4,3 %
Arbeitslosenquote (Deutschland=5,8 %)	Ø 2023	3,4 %	2,6 % (Landkreis)
Pendlersaldo	2023	86.686	4.366
Zentralität Einzelhandel (Deutschland=100)	2024	101,3	203,1

#### Kaufpreis / Wertgutachten

Der für den Kaufpreis der Gesellschaftsanteile an der Beteiligungsobjekt Wasserburg GmbH & Co. KG herangezogene Objektwert liegt bei rd. € 27,47 Mio. (100 %) bzw. dem 17,05-fachen der Jahresnettomiete. Das für das Objekt eingeholte Wertgutachten ermittelt zum Wertermittlungsstichtag

31.10.2024 einen Verkehrs- bzw. Marktwert von in Summe € 27,80 Mio., was dem 17,25-fachen der Jahresnettomiete entspricht.

#### Beteiligungshöhe und Abwicklung

Die Mindestbeteiligung beträgt € 20.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch 1.000 teilbar sein. Zusätzlich wird zur Zeichnungssumme ein Agio von 5% erhoben. Der Anleger schließt als Treugeber mit der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend auch „KVG“ oder „ILG KVG“) einen Treuhandvertrag ab, mit dem er diese beauftragt, für ihn im Innenverhältnis eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG zu begründen und treuhänderisch zu halten. Nach rechtswirksamem Abschluss des Treuhandvertrages ist die Kapitaleinlage zzgl. 5% Agio sofort zur Zahlung fällig. Im Handelsregister wird eine Haftsumme in Höhe von 1% der jeweiligen Beteiligung eingetragen.

#### Erbschaft- bzw. schenkungsteuerlicher Wert (Prognose)

Der erbschaft- bzw. schenkungsteuerliche Wert auf den 01.01.2026 beträgt 48,64 % der Beteiligungssumme.

### 3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

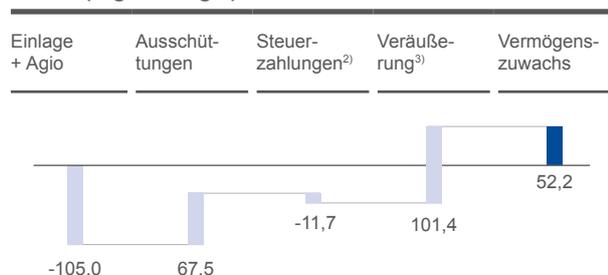
#### Ausschüttung (Prognose)

Die Anleger erhalten ab dem 01.01.2026 bis zum Jahr 2039 prognosegemäß eine Ausschüttung von 5,00 % p.a., bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio. Abweichend hiervon ist im Jahr 2035 eine Ausschüttung von 1,00 % p.a. vorgesehen. Ab dem Tag nach der Kapitaleinzahlung bis zum 31.12.2025 wird eine zeitanteilige monatliche Ausschüttung von 3,00 % p.a. geleistet. Die Ausschüttung wird monatlich zur Auszahlung gebracht.

#### Steuerliche Ergebnisse

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

#### Prognostizierte Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung 2025 – 2039 in T€ für einen Zeichnungsbetrag von T€ 100 (zzgl. 5 % Agio) <sup>1)</sup>



1) Beitritt 30.06.2025.  
2) Angenommener persönlicher Steuersatz 30%.  
3) Basis-Szenario.  
EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

#### Anbieter

Der Fonds wird von der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH initiiert und verwaltet. Die ILG KVG besitzt die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und unterliegt der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist Teil der ILG Unternehmensgruppe. Die ILG konzipiert und verwaltet seit 1980 Immobilienfonds. Sie zählt damit zu den erfahrensten Fondsanbietern in Deutschland. Die ILG ist Spezialist für Handelsimmobilien. In diesem Segment verfügt sie über mehr als 40 Jahre Investitions- und Managementenerfahrung. Seit ihrer Gründung hat die ILG 44 Publikumsfonds aufgelegt und in diesem Segment über € 640 Mio. Eigenkapital platziert. Es gab keine Rückabwicklungen. Aktuell verwaltet die ILG Gruppe Immobilien im Wert von rd. € 2,4 Mrd. bzw. über 900.000 m<sup>2</sup> an Handelsflächen in ganz Deutschland. Der Vermietungsstand lag in den letzten Jahren stets zwischen 97 % und 99 %.

#### Verwahrstelle

Verwahrstelle des ILG Fonds Nr. 44 ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Sie verwahrt die verwahr-fähigen Vermögensgegenstände des Fonds und überwacht den Zahlungsverkehr über die gesamte Fondslaufzeit.

#### Investition und Finanzierung

Die auf die Fonds KG im Prognoseszenario entfallenden Investitionskosten belaufen sich auf € 31.626.500. Diese werden mit 61,6 % Eigenmitteln (€ 18.562.000 Gesellschaftskapital zzgl. € 928.000 Agio) und mit 38,4 % anteiligen Fremdmitteln (€ 12.136.500) finanziert.

#### Finanz- und Investitionsplan bis 30.06.2025 (Prognose)

Aggregation (Fonds KG und anteilig Objekt KG)	T€	in % der Gesamtkosten
<b>Mittelverwendung</b>		
Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten	26.916	85,1
Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)	2.670	8,4
Finanzierungskosten	1.259	4,0
Laufende Kosten	133	0,4
Liquiditätsreserve	650	2,1
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>31.627</b>	<b>100,0</b>
<b>Finanzierung</b>		
Gesellschaftskapital	18.562	58,7
Abwicklungsgebühr/Agio	928	2,9
Fremdkapital	12.137	38,4
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>31.627</b>	<b>100,0</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

## Sicherheit durch

✓	<b>Strategische Handelsimmobilie</b>	Das EDEKA-Center Singer fällt aufgrund seiner Größe und Lage unter die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Strategische Handelsimmobilien dieser Art werden aufgrund planungsrechtlicher Beschränkungen nur sehr selten genehmigt. Dies bedeutet besonderen Schutz für die Investition.
✓	<b>Attraktiver Investitionsstandort</b>	Wasserburg am Inn ist Teil der Metropolregion München und weist sehr attraktive sozioökonomische Rahmendaten auf. Die Stadt profitiert von ihrem attraktiven und historischen Stadtkern und ihrer Lage an der Innschleife. Die gute verkehrliche Anbindung zur Landeshauptstadt München, die Nähe zu beliebten Freizeit- und Ferienregionen und eine hervorragende Kinderbetreuungs- und Ausbildungsinfrastruktur sind Gründe für das vergangene Bevölkerungswachstum und die positive langfristige Bevölkerungsprognose. Die sehr hohe Einzelhandelszentralität von 203,1 belegt die hohe Bedeutung Wasserburgs als Einzelhandelsstandort in der Region.
✓	<b>Hervorragende Lage</b>	Das EDEKA-Center Singer liegt unmittelbar und bestens sichtbar an der Salzburger Straße (St2092), welche eine wichtige und stark frequentierte Ein- und Ausfallstraße für Wasserburg am Inn darstellt. Die bequeme Anfahrt erfolgt über zwei Zufahrten, die von nördlicher Richtung aus kommend, über jeweils gesonderte Linksabbiegerspuren verfügen.
✓	<b>Objektqualität und -alter</b>	Das Objekt ist seit fast 50 Jahren als Handels- und Nahversorgungsstandort in Wasserburg und seiner Region etabliert. Es wurde seit 1976 als Lebensmittelmarkt durch die Gebrüder Singer geführt und sukzessive erweitert. Das Objekt befindet sich bis zum Verkauf an den ILG Fonds Nr. 44 in Besitz und Bewirtschaftung der Gründerfamilie. Aufgrund seiner Kernsanierung und Erweiterung im Jahr 2009 und der guten Objektbewirtschaftung durch die Familie Singer befinden sich Gebäude und die technischen Anlagen gemäß den mit der technischen Ankaufsprüfung beauftragten Sachverständigen in einem guten und gepflegten Zustand.
✓	<b>Attraktiver Mietermix</b>	Mit den Ankermietern EDEKA und MÜLLER Drogerie ist das Objekt der dominante Nahversorgungsstandort in Wasserburg und seiner Region. EDEKA ist seit 1987 im Objekt und hat seinen Mietvertrag im August 2024 um 14 Jahre bis 31.12.2038 vorzeitig verlängert. Die Drogerie MÜLLER hat ihren ursprünglich über 10 Jahre laufenden Mietvertrag im Objekt im November 2024 vorzeitig bis 30.06.2035 verlängert. Weitere attraktive und regional verankerte Nutzungen runden das Angebot am Standort ab.
✓	<b>Langfristige Vermietung zu nachhaltigen Mieten</b>	Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt 11,3 Jahre. Das Mietniveau liegt im Gesamtobjekt bei moderaten € 11,06 pro m <sup>2</sup> und Monat.
✓	<b>Günstiges Finanzierungsverhältnis</b>	Rund 62 % der Investition werden über Eigenkapital und rund 38 % über Fremdkapital finanziert. Die Restverschuldung 2034 im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen liegt bei Faktor 7,11-fach.
✓	<b>Solide Finanzierung</b>	Es besteht kein Währungsrisiko. Die Fremdfinanzierung wurde ausschließlich in Euro und langfristig zu attraktiven Konditionen vertraglich fixiert.
✓	<b>Inflationsschutz</b>	Die abgeschlossenen Mietverträge sind größtenteils indexiert. Dies trägt zum Schutz gegen die Inflation bei.
✓	<b>Fairer Kaufpreis</b>	Ein unabhängiges Wertgutachten bestätigt den Kaufpreis für die Immobilie.

## 4. DIE ILG GRUPPE

### 4.1 ÜBERSICHT

#### Führender Partner für Immobilien-Investoren

Seit 1980 konzipiert und verwaltet die ILG Immobilienfonds. Sie zählt damit zu den erfahrensten Fondsinitiatoren in Deutschland. Seit ihrer Gründung hat die ILG 44 Fonds für Privatanleger und 4 institutionelle Fonds aufgelegt. Die ILG verwaltet derzeit Immobilien im Wert von rund € 2,4 Mrd. (sog. Assets under Management). Die ILG verfügt über eine hervorragende Leistungsbilanz. 29 Fonds für Privatanleger wurden nach erfolgter Veräußerung der Immobilien mit folgenden Ergebnissen aufgelöst:

- Die generierte jährliche Nachsteuerrendite über alle aufgelösten ILG Fonds liegt bei rd. 8,39 % p.a. (Die Nachsteuerrendite gibt die Verzinsung des jeweils in der Kapitalanlage gebunden Kapitals p.a. im Durchschnitt über den Betrachtungszeitraum an, Betrachtung mit Spitzensteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag ohne Kirchensteuer).
- Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss von der Fondsaufgabe bis zur Liquidation liegt bei rd. 173,8 % des investierten Eigenkapitals.
- Der durchschnittliche Vermögenszuwachs von der Fondsaufgabe bis zur Liquidation liegt bei rd. 68,8 % auf das investierte Eigenkapital.

#### Frühere Wertentwicklungen anderer ILG Fonds sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des ILG Fonds Nr. 44.

Im laufenden Fondsmanagement befinden sich 4 Fonds für institutionelle Investoren sowie 15 Fonds für Privatanleger. Die laufenden ILG Fonds für Privatanleger schütteten seit ihrer jeweiligen Vollplatzierung bis zum 31.12.2024 durchschnittlich rd. 5,23 % p.a. auf das investierte Eigenkapital aus. In der Firmengeschichte der ILG Gruppe wurde noch kein Fonds rückabgewickelt.

#### Umfangreiche Erfahrung mit Einzelhandelsinvestitionen in ganz Deutschland

Die ILG ist auf großflächige Einzelhandelsimmobilien in

Deutschland fokussiert. In diesem Segment verfügt sie über eine umfassende Immobilien-Kompetenz und ein weitreichendes Netzwerk zu allen bedeutenden Mietern und Geschäftspartnern. Jede Immobilieninvestition erfolgt nach klaren, konservativen und wertorientierten Kriterien. Neben attraktiven Immobilien an guten Standorten und langfristigen Verträgen mit Mietern guter Bonität achtet die ILG besonders darauf, dass die Miete durch die vorgesehene Nutzung nachhaltig verdient werden kann. Hierzu muss die Immobilie gemeinsam mit ihren Mietern in der Lage sein, sich im jeweiligen Einzugsgebiet etablieren zu können. Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung müssen langfristig ausreichend Nachfrage sicherstellen. Basierend auf diesen Kriterien werden alle Investitionen der ILG auf ihr langfristiges Erfolgspotenzial analysiert. Ziel ist es, den Anlegern eine Investition mit attraktivem Rendite- / Risikoprofil anzubieten.

#### Über € 1 Mrd. an Eigenkapital platziert

Im Vertrieb kann die ILG auf ein über Jahrzehnte gewachsenes Vertriebsnetzwerk zurückgreifen. An den bisher initiierten und stets erfolgreich platzierten ILG-Fonds haben sich rd. 11.000 Anleger mit über € 1,3 Mrd. Eigenkapital beteiligt, davon rd. € 640 Mio. in Publikumsfonds. Die Quote der Wiederzeichner bei der ILG ist hoch.

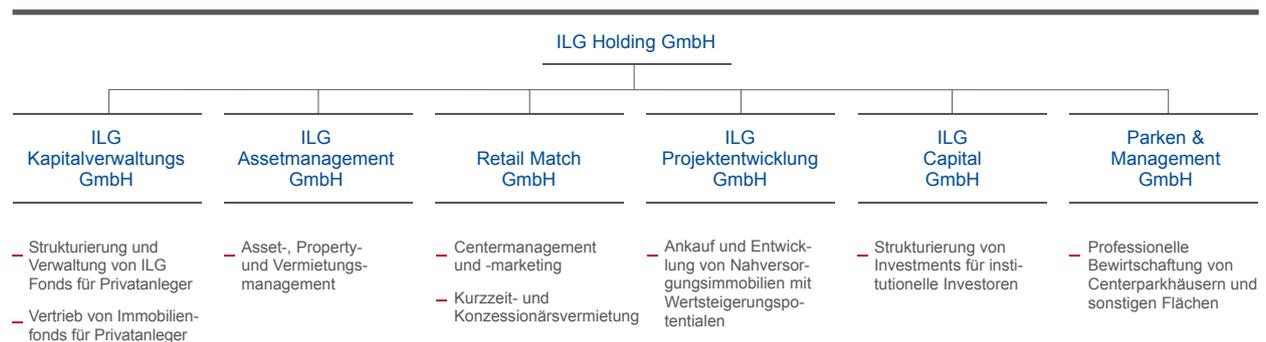
#### Erfahrener Partner im Asset Management

Die Verwaltung der Fondsimmobilien gehört zum Kerngeschäft der ILG. Eine engagierte, sorgfältige Verwaltung und eine straffe Kostenkontrolle sind wesentlich für Wertbeständigkeit und Vermögensmehrung. Die Fläche der von ILG Fonds derzeit gehaltenen Objekte beläuft sich auf rd. 900.000 m<sup>2</sup>. Die Ergebnisse der Auswahl und Verwaltung der Immobilien spiegeln sich in den Leistungsdaten der ILG wider. Der Vermietungsstand lag in den letzten Jahren stets zwischen 97 % und 99 %.

#### Alle wichtigen Kompetenzen unter einem Dach

Die ILG-Gruppe erbringt alle wesentlichen Dienstleistungen rund um Immobilieninvestition und -verkauf, Fondsvertrieb sowie Fonds-, Asset-, Center- und Parkraummanagement aus einer Hand an. Die eigenständige Durchführung dieser Kernaktivitäten erlaubt es der ILG, das Ertragspotenzial einer Immobilie bestmöglich zu erschließen und das Risiko von Fehlentwicklungen konsequent zu steuern.

#### Unternehmensstruktur



47

AUFGELEGTE UND  
PLATZIERTE FONDS

11.000

BETREUTE INVESTOREN

44 JAHRE

ERFAHRUNG MIT  
IMMOBILIEN-INVESTMENTS

8,39 %

Ø JÄHRLICHE NACHSTEUERRENDITE  
ÜBER ALLE AUFGELÖSTEN FONDS

€ 2,4 MRD

ASSETS UNDER MANAGEMENT

ÜBER € 1,3 MRD

PLATZIERTES EIGENKAPITAL<sup>1</sup>

900.000 M<sup>2</sup>

VERWALTETE FLÄCHEN

<sup>1</sup> Inklusive institutioneller ILG Fonds

## 4. DIE ILG GRUPPE

### 4.2 STANDORTE DER ILG FONDSIMMOBILIEN\*



\* Fondsimmobilien institutioneller Fonds und Publikumsfonds der ILG-Gruppe

### 4.3 QUALITÄTSMERKMALE VON HANDELSIMMOBILIEN



#### Standorte nicht beliebig vermehrbar

Durch planungsrechtliche Beschränkungen wird das Angebot an großflächigen Einzelhandelsstandorten deutlich knapper gehalten als bei kleinflächigen Einzelhandelsstandorten sowie bei Büro- und sonstigen Gewerbeflächen.



#### Langfristige Mietverträge

Die großen filialisierenden Einzelhändler sichern sich gute Standorte dauerhaft und schließen in der Regel langfristige Mietverträge ab.



#### Gute Mieterbonitäten

Die führenden filialisierenden Einzelhandelsunternehmen überzeugen in der Regel durch eine gute Bonität. Ihre Ratings sind häufig sehr gut.



#### Geringe Mietausfallwahrscheinlichkeit

Der Mietertrag großflächiger Handelsimmobilien ergibt sich in der Regel aus mehreren Mietverträgen. Das Mietausfallrisiko wird dadurch reduziert.



#### Hohe Investitionen der Mieter

Einzelhandelsmieter tätigen sehr häufig hohe Eigeninvestitionen in die Mietfläche und kümmern sich intensiv um den Mietgegenstand.



#### Standortkontinuität der Mieter

Einzelhandelsmieter halten vergleichsweise lange an einem Standort fest. Mit einer zunehmenden Verweildauer steigt ihr Bekanntheitsgrad im Einzugsgebiet und festigt sich die Kundenbeziehung.



#### Gute Bewertbarkeit des Standorts

Die Qualität von Einzelhandelsstandorten ist vergleichsweise gut messbar. Die Methoden des Einzelhandels zur Standortuntersuchung, -beurteilung und -entscheidung sind wissenschaftlich besser fundiert als z.B. die Methoden zur Bürostandortbewertung.



ILG Fonds Nr. 39, e-Einz in Ebersberg (nicht Gegenstand des Angebotes)

## 5. EDEKA-CENTER SINGER IN WASSERBURG AM INN



EDEKA-Center Singer – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 44 – Zufahrt von der Salzburger Straße



## 5. EDEKA-CENTER SINGER IN WASSERBURG AM INN



EDEKA-Center Singer – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 44

### 5.1 UMFANG DER ANKAUFSPRÜFUNG

Der Ankauf des EDEKA-Center Singer in Wasserburg am Inn wurde im Rahmen einer umfangreichen Ankaufsprüfung (sog. Due Diligence) durch die ILG-Gruppe im III. und IV. Quartal 2024 unter Einbindung renommierter externer Sachverständiger und Gutachter intensiv geprüft und bewertet. Die Erkenntnisse dieser Ankaufsprüfung wurden aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung der ILG mit Einzelhandelsimmobilieninvestitionen bewertet und weitestmöglich wirtschaftlich und kaufvertraglich adressiert. Die vorgenommenen Prüfungshandlungen bezogen sich insbesondere auf die folgenden Bereiche:

- Grundstückssituation, Erschließung, Baurecht und Bauverträge
- Technischer Gebäudezustand inkl. Bewertung aktueller und zukünftiger Instandhaltungs- / Instandsetzungserfordernisse
- Mietverträge inkl. Bewertung der Umlagefähigkeit von Neben- und Betriebskosten
- Bestehende Objektverträge (Versicherungen, Dienstleistungs- und Wartungsverträge)
- Steuerliche Situation, insbesondere bzgl. Umsatzsteuer, Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer

- Vollständigkeit der verkäuferseitig vorgelegten Objekt- und Grundstücksdokumentation
- Standort-, Markt- und Wettbewerbssituation
- Nachhaltigkeit der individuellen Mietniveaus
- Plausibilisierung des Kaufpreises mittels Markt- bzw. Verkehrswertermittlung

In den folgenden Abschnitten werden die wesentlichen Erkenntnisse aus der Ankaufsprüfung wiedergegeben. Die Ausführungen basieren auf eigenen Recherchen und auf den folgenden Berichten der eingebundenen externen Sachverständigen und Gutachter:

- Wertgutachten (Ankaufsgutachten) von Jörg Ackermann, ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von Grundstücken und Immobilien: Ackermann Immobilienbewertung, Hagen
- Standort- und Marktanalyse
- Technische Due Diligence
- Rechtliche und steuerliche Due Diligence



Bezirk Oberbayern mit Kennzeichnung des Investitionsstandortes Wasserburg am Inn

## 5.2 OBERBAYERN – EINE DER LEISTUNGSSTÄRKSTEN REGIONEN EUROPAS

Wasserburg am Inn liegt in Oberbayern, einer der leistungstärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Region zeichnet sich durch eine vorteilhafte geografische Lage und optimale Standortbedingungen für Unternehmen mit einem kaum zu übertreffenden Freizeit- und Erholungsangebot aus.

Oberbayern ist mit einem Flächenanteil von 25 % der größte Regierungsbezirk Bayerns. Im Jahr 2023 lebten etwa 37 % der bayerischen Bevölkerung in Oberbayern, die wiederum 45 % des bayerischen Anteils am deutschen Bruttoinlandsprodukt erwirtschafteten, welcher insgesamt rund 18,4 % betrug.

Auch innerhalb Europas zählt Oberbayern zu den wirtschaftstärksten und aufstrebenden Regionen. Laut einer Auswertung des Europäischen Statistikamtes lag die Kaufkraft pro Kopf in Oberbayern im Jahr 2023 um 79 % (2017: 77 %) über dem EU-Durchschnitt. Im entsprechenden EU-Vergleich

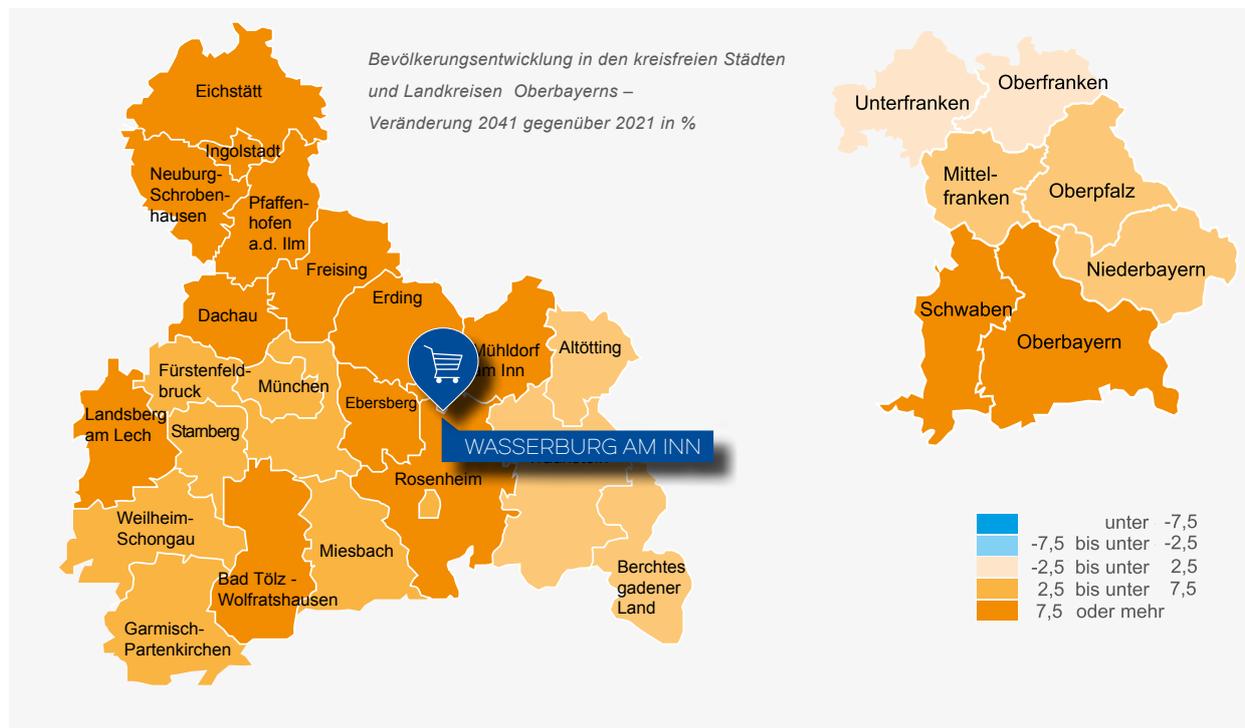
belegt die Region Oberbayern demnach Platz 8 von 281 (2017: Platz 9) bewerteten Regionen (Quelle: Eurostat).

Oberbayern profitiert von einer starken Präsenz globaler Konzerne, innovativer Mittelständler, Forschungseinrichtungen sowie Hochschulen und Universitäten, die gemeinsam eine solide Basis für anhaltenden Wohlstand schaffen. Der hohe Freizeitwert Oberbayerns trägt ebenfalls dazu bei, dass die Region auch in Zukunft stark wachsen wird.

Laut der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2023 des Bayerischen Landesamts für Statistik wird die Bevölkerung Oberbayerns von etwa 4,73 Millionen zum 31.12.2021 auf rd. 5,09 Millionen im Jahr 2041 anwachsen, was einem Wachstum von 7,7 % entspricht. Dieses Wachstum liegt deutlich über dem des Freistaats Bayern, dessen Bevölkerung im gleichen Zeitraum voraussichtlich um 5,4 % zunehmen wird.

Innerhalb Oberbayerns befindet sich der Landkreis Rosenheim, in dem sich die Stadt Wasserburg am Inn befindet, im wachstumsstärksten Intervall von „7,5 % und mehr“ im Zeitraum von 2021 bis 2041.

## 5. EDEKA-CENTER SINGER IN WASSERBURG AM INN



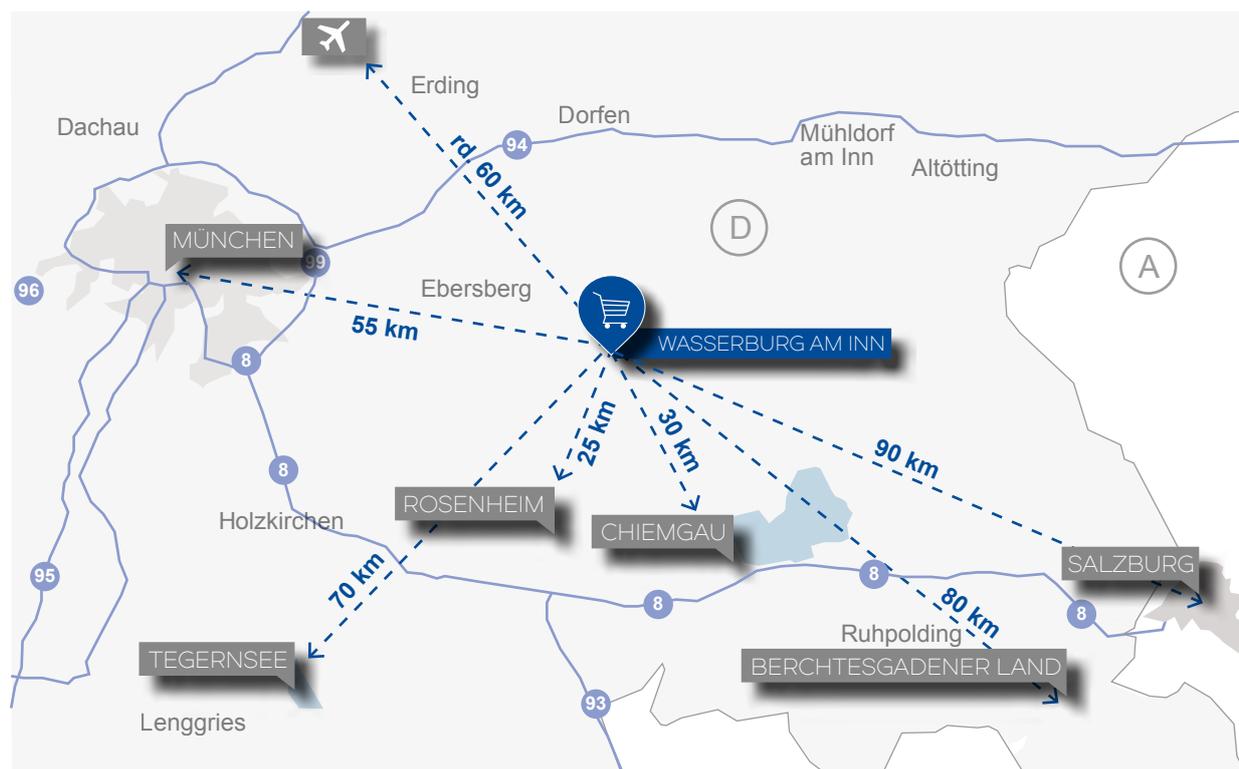
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023)

### 5.3 INVESTITIONSSTANDORT WASSERBURG AM INN

#### 5.3.1 Geographische Lage

Wasserburg am Inn ist Teil der Metropolregion München und liegt etwa 55 km östlich der Landeshauptstadt München und etwa 25 km nördlich der Kreisstadt Rosenheim. Die Stadt Salzburg in Österreich ist rd. 90 km südöstlich von Wasserburg am

Inn gelegen. Der Flughafen München ist rd. 60 km entfernt. Von Wasserburg am Inn aus sind beliebte Ferien- und Freizeitregionen wie das Chiemgau (rd. 30 km Entfernung), der Tegernsee (rd. 70 km Entfernung) und das Berchtesgadener Land (rd. 80 km Entfernung) gut erreichbar.



Geographische Lage von Wasserburg am Inn



Blick auf die historische Altstadt von Wasserburg am Inn

### 5.3.2 Wohn- und Erholungsort

Das historische Stadtzentrum von Wasserburg am Inn ist eindrucksvoll auf einer weitestgehend vom Inn umflossenen Halbinsel gelegen. Das Stadtbild ist geprägt von gut erhaltenen bunten Patrizierhäusern, verwinkelten Gassen und die im 12. Jahrhundert entstandene Burg. Zur Attraktivität des Stadtbildes trägt auch die besondere topographische Lage bei. Die durchschnittliche Höhe von Wasserburg am Inn liegt etwa 474 Meter über dem Meeresspiegel. Die Höhenlage variiert innerhalb der Stadt von 419 Metern bis zu 534 Metern. Die Stadt ist weiterhin von hügeligem Gelände umgeben, was ihr ein malerisches Erscheinungsbild verleiht. Neben einem attraktiven Stadtbild tragen weitere Faktoren zur hohen Attraktivität von Wasserburg am Inn als Wohn- und Erholungsort bei:

#### Gute verkehrliche Anbindung zu München

Wasserburg am Inn liegt etwa 55 Kilometer östlich von München und ist verkehrlich gut an die Landeshauptstadt angebunden. Mit einer Fahrzeit von etwa einer Stunde gelangen Pendler mit der Bahn in die Landeshauptstadt. Über die Bundesstraße B304 und die Autobahn A94 ist Wasserburg auch mit dem Auto gut erreichbar.



Chiemgau im Südosten von Wasserburg am Inn

#### Nähe zu beliebten Freizeit- und Ferienregionen

Die Lage von Wasserburg am Inn bietet viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Ausflüge in die Natur. Die Stadt liegt nahe den bayerischen Alpen, die sowohl im Sommer als auch im Winter vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten. Der Chiemsee ist ebenfalls nur eine kurze Autofahrt entfernt.

#### Hervorragende Kinderbetreuungs- und Ausbildungsinfrastruktur

Wasserburg am Inn legt großen Wert auf hochwertige Kinderbetreuung und Ausbildung. Die Stadt verfügt über zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten. Für Schulkinder gibt es mehrere Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Zudem gibt es viele außerschulische Bildungs- und Freizeitangebote wie Musikschulen, Sportvereine und Jugendzentren.



Historisches Rathaus in der Altstadt von Wasserburg am Inn

## 5. EDEKA-CENTER SINGER IN WASSERBURG AM INN



Fest der Nationen in Wasserburg am Inn

### Diverse kulturelle Angebote

Wasserburg am Inn bietet ein vielfältiges Kulturangebot. Das Theater Wasserburg präsentiert ein breites Spektrum an Aufführungen, von klassischen bis zu modernen Stücken. Das Museum Wasserburg zeigt die Stadtgeschichte und Kunstwerke aus verschiedenen Epochen. Musikveranstaltungen wie die Rathauskonzerte und der Klaviersommer bieten abwechslungsreiche Programme. Die Galerie im Ganserhaus und der Skulpturenweg präsentieren zeitgenössische Kunstwerke. Regelmäßige Veranstaltungen wie die Wasserburger Theatertage und das Frühlingsfest bereichern das kulturelle Leben der Stadt. Diese Mischung aus Theater, Musik, Kunst und Events macht Wasserburg zu einem wichtigen kulturellen Zentrum in Oberbayern.

### 5.3.3 Wirtschaftsstandort

Die Einbindung in das regionale Verkehrsstraßennetz über die Bundesstraßen B15 und B304, gute Bahnverbindungen sowie die Nähe zu den Wirtschaftszentren München und Rosenheim machen Wasserburg zu einem Wirtschaftsstandort mit überregionaler Relevanz.

Die Stadt beherbergt zahlreiche mittelständische Unternehmen, die in verschiedenen Branchen tätig sind. Im Stadtgebiet Wasserburg sind in Summe rd. 1.200 Gewerbetriebe angemeldet. Ein bedeutendes Beispiel ist die Molkerei MEGGLE, die international für ihre Milchprodukte bekannt ist und einen der größten Arbeitgeber der Region darstellt.

Weitere wichtige ansässige Unternehmen und Arbeitgeber sind die Wilhelm Gronbach GmbH, ein Zulieferer für mechanische Komponenten, die RKW AG, ein führender Hersteller von Kunststofffolien, die J. Bauer GmbH & Co. KG, bekannt für ihre Joghurtproduktion und das Wasserburger

Arzneimittelwerk, das zum schwedischen Pharmakonzern Recipharm gehört.

Wasserburg ist seit 2016 zudem Ort eines der größten Krankenhaus-Neubauvorhaben in Bayern. Im bereits teileröffneten Gemeinschaftsneubau der RoMed Klinik Wasserburg und dem kbo-Inn-Salzach-Klinikum sollen perspektivisch 636 Betten einschließlich der zugehörigen Diagnostik-, Behandlungs- und Therapiebereiche für ein hochmodernes psychiatrisches Fachkrankenhaus zur Verfügung stehen.

### 5.3.4 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Stadt Wasserburg am Inn hat 13.112 Einwohner (Stand 31.12.2023). Die Stadt verzeichnete in den vergangenen Jahren ein positives Bevölkerungswachstum (+3,3 % von 2018-2023). Die aktuellen Prognosen gehen von weiteren Bevölkerungszuwächsen aus (+4,3 % von 2023 bis 2038). Der Landkreis Rosenheim, zu dem Wasserburg am Inn zählt, weist eine sehr geringe Arbeitslosenquote von nur 2,6 % auf. Die Relevanz der Stadt Wasserburg als Arbeitsort kommt in einem positiven Pendlersaldo zum Ausdruck. Die sehr hohe Einzelhandelszentralität von 203,1 unterstreicht die hohe Bedeutung und Etablierung Wasserburgs als Einkaufsstadt in der Region.

Die Güte des Standortes Wasserburg am Inn wird in der Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG wie folgt zusammengefasst:

„ZUSAMMENFASSEND SIND DIE STANDORT-BEDINGUNGEN DER STADT WASSERBURG AUS EINZELHANDELSSICHT ALS GUT BIS SEHR GUT ZU BEWERTEN.“

**Standort- und Strukturdaten von Wasserburg am Inn**  
(Quelle: Standort- und Marktanalyse, bulwiengesa AG)

Bezeichnung	Bezug	Bayern	Wasserburg am Inn
Bevölkerung	31.12.2023	13.435.062	13.112
Bevölkerungsentwicklung	2018 bis 2023	+ 2,7 %	+ 3,3 %
Bevölkerungsprognose	2023 bis 2038	+ 3,9 %	+ 4,3 %
Arbeitslosenquote (Deutschland=5,8%)	Ø 2023	3,4 %	2,6 % (Landkreis)
Pendlersaldo	2023	86.686	4.366
Zentralität Einzelhandel (Deutschland=100)	2024	101,3	203,1

**5.4 INVESTITIONSOBJEKT „EDEKA-CENTER SINGER“**



Stadtgebiet von Wasserburg am Inn mit Kennzeichnung des Objektstandortes (Quelle: © OpenStreetMap contributors)

**5.4.1 Standort**

Das EDEKA-Center Singer liegt östlich des Hauptsiedlungsgebietes von Wasserburg, Am Aussichtsturm 1-5. Das Objekt liegt unmittelbar an der Salzburger Straße (St2092), welche eine wichtige und stark frequentierte Ein- und Ausfallstraße für das östlich bzw. südöstlich des Inns gelegene Stadtgebiet darstellt. Das Objekt ist aus beiden Fahrtrichtungen von der St2092 aus gut sichtbar. Von nördlicher Richtung aus kommend, gelingt die bequeme Anfahrt über zwei Zufahrten mit jeweils gesonderter Linksabbiegerspur.

In der Nähe des Objektes sind die Bushaltestellen „Kellerberg“ und „Gewerbegebiet Eiselfinger Straße“ gelegen, die

von mehreren regionalen bzw. lokalen Buslinien bedient werden. Die Buslinien sind Bestandteil des Münchner Verkehrs-Verbundes (MVV).

Die zum Objekt führende St2092 ist über direkte Ausfahrten aus beiden Richtungen mit der Bundesstraße B304 verbunden. Hierdurch ist neben der lokalen auch eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Die kleinräumige Verkehrsregelung erfolgt ohne Hilfsmittel (bspw. Ampel). Hierdurch kann der Standort überwiegend rückstaufrei erreicht werden.

## 5. EDEKA-CENTER SINGER IN WASSERBURG AM INN



Luftbild von Wasserburg am Inn mit Kennzeichnung des Objektstandortes

### 5.4.2 Center- und Vermietungskonzept

Das EDEKA-Center Singer existiert seit 1976 und konnte sich somit seit fast 50 Jahren als dominanter Einzelhandelsstandort in Wasserburg und seinem Umland etablieren. Das Objekt wurde ursprünglich 1976 von den Brüdern Franz und Otto Singer erbaut und fortan als Singer-Lebensmittelmarkt betrieben. Nach einer ersten Flächenerweiterung wurde der Markt im Jahr 1987 an die EDEKA vermietet, welchen ihren Markt auch heute noch betreibt. Aufgrund gestiegener Flächenanfrage der EDEKA am Standort wurde das Objekt zwei weitere Male in nördlicher Richtung erweitert. Um die Ansiedlung ergänzender Sortimente am Standort zu ermöglichen, wurden in den Jahren 1998 und 2005 zwei südlich angrenzende Grundstücke erworben. Das gesamte, zu diesem Zeitpunkt noch allein durch EDEKA angemietete Objekt wurde in den Jahren 2009 / 2010 vollständig saniert und um den heutigen Baumarkt in seinen gegenwärtigen Bestand erweitert.

Heute besteht das Objekt aus insgesamt 4 Gebäudeteilen auf einem rd. 31.785 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das EDEKA-Center Singer trägt auch heute noch den Namen seiner Gründer und ist positioniert als lokal verankerter

Einzelhandelsstandort mit überregionaler Versorgungsfunktion. Die Mietfläche beträgt rd. 12.143 m<sup>2</sup> und wird wie folgt genutzt:

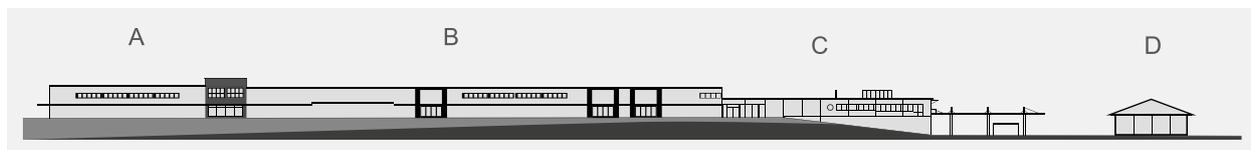
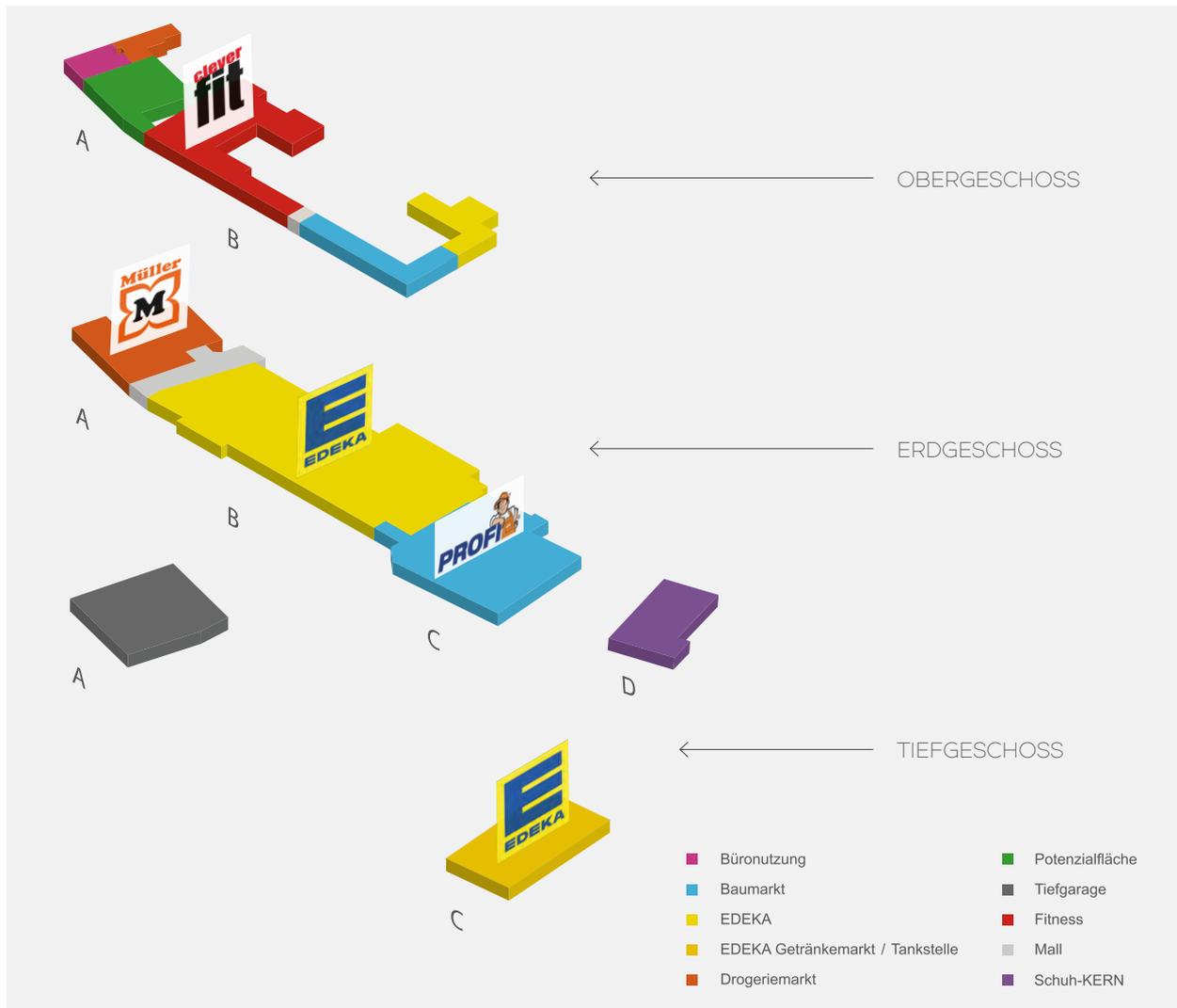
#### EDEKA:

**Ankermieter im Objekt ist die EDEKA, die ihren seit 1987 bestehenden Mietvertrag über rd. 5.780 m<sup>2</sup> (5.491 m<sup>2</sup> zzgl. 50 % der Gemeinschaftsflächen) im August 2024 um 14 Jahre bis 31.12.2038 vorzeitig verlängert hat.** EDEKA betreibt im Objekt einen Lebensmittelmarkt (Gebäudeteil B) sowie die in Gebäudeteil C befindliche Tankstelle mit Getränkemarkt. Der bei der Tankstelle angesiedelte Getränkemarkt wird über die Südseite des Objekts und damit unabhängig vom Lebensmittelmarkt erschlossen, wodurch die gegenwärtigen Öffnungszeiten an sieben Tagen die Woche möglich sind. Das Angebot an Back-, Süß- und Grillwaren macht den Getränkemarkt zu einem beliebten Anlaufpunkt auch außerhalb der klassischen Einzelhandelsöffnungszeiten unter der Woche und am Wochenende sowie an Feiertagen.

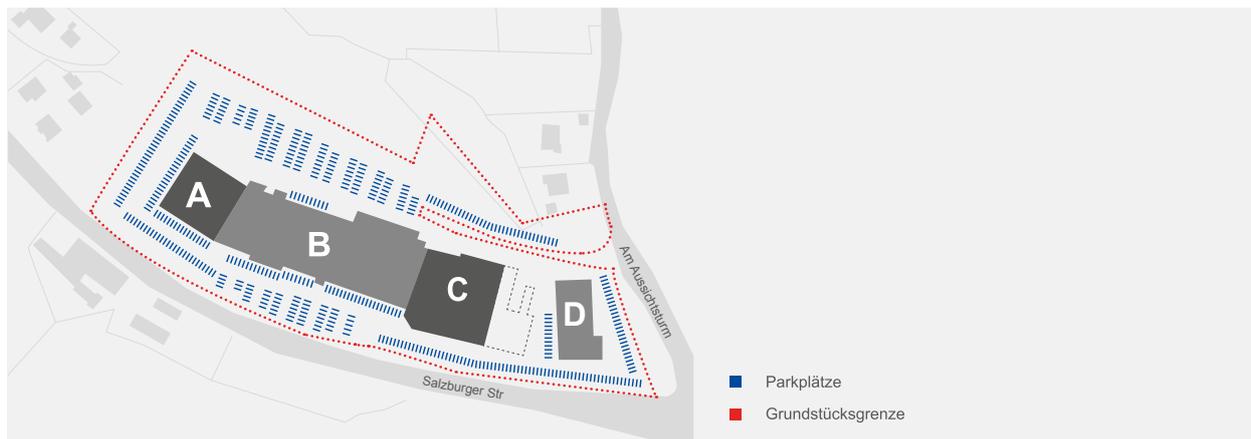
#### Drogerie MÜLLER

In Gebäudeteil A betreibt der Mieter Drogerie MÜLLER auf einer Mietfläche von rd. 1.240 m<sup>2</sup> einen Drogeriemarkt.

## Überblick Centerkonzeption und Vermietung



Querschnitt Westseite



Lageplan (schematisch)

## 5. EDEKA-CENTER SINGER IN WASSERBURG AM INN



Gebäudeteil C mit Tankstelle und Getränkemarkt sowie PROFI Baumarkt Eder

Neben Drogeriewaren führt MÜLLER am Standort Waren aus den Bereichen Schreibwaren und Multimedia. **Die Drogerie MÜLLER hat ihren ursprünglich über 10 Jahre laufenden Mietvertrag im Objekt im November 2024 vorzeitig bis 30.06.2035 verlängert.**

### PROFI Baumarkt Eder

Gebäudeteil C wurde 2009 für die Ansiedlung des PROFI Baumarkt Eder errichtet. Die PROFI Baumärkte Eder sind Teil der familiengeführten Eder GmbH mit ihrem Hauptsitz in Tuntenhausen unweit von Wasserburg am Inn. Die Firmengruppe hat rd. 2.000 Mitarbeitende.

Die PROFI Baumärkte Eder sind regional im Raum Rosenheim stark verankert und streben danach, genau die Sortimente anzubieten, die in der Region gebraucht werden. Das Produktspektrum am Standort Wasserburg am Inn umfasst demnach u.a. Werkzeuge, Auto- und Fahrradbedarf, Baustoffe, Sanitär, Elektro- und Elektroinstallationsartikel, Lampen und Leuchten, Holz für Boden, Wand und Decke, Farben und Lacke mit einer Farbmischanlage für über 15.000 Wunschfarben, Haushaltswaren, Pflanzen und Gartenbedarf sowie Spielwaren in großer Auswahl. Durch Fokus auf eine hervorragende Preis-Leistung, die Nähe zum Kunden und die hohe Beratungskompetenz setzt sich das Unternehmen von seinen Wettbewerbern in der Region ab. Mit großem Erfolg: Seit Jahren rangiert PROFI Baumarkt Eder in Tuntenhausen auf Platz eins im durch das unabhängige Marktforschungsinstitut MF Consulting durchgeführten Rosenheimer Kundenspiegel in den Kategorien Preis-Leistung, Beraterqualität und Freundlichkeit.

Der auf einer Fläche von rd. 2.530 m<sup>2</sup> ansässige PROFI Baumarkt Eder befindet sich seit 2009 im Objekt und hat seinen Mietvertrag bereits zwei Mal verlängert. Erst im Jahr 2019 hat der Baumarkt seine Fläche für seine Kunden

grundlegend modernisiert. Die Verkaufsflächen des Baumarktes befinden sich im Erdgeschoss von Gebäudeteil C. Darüber hinaus nutzt er einen Teil des Obergeschosses von Gebäudeteil C als Lagerfläche.

### Fitnessstudio CLEVER FIT

Im Obergeschoss von Gebäudeteil B (über dem EDEKA Lebensmittelmarkt) befindet sich ein Fitnessstudio des Betreibers CLEVER FIT auf einer Fläche von 1.373 m<sup>2</sup> mit einer Festlaufzeit bis 31.08.2033. CLEVER FIT, mit Hauptsitz in Landsberg an Lech, gehört zu den führenden Fitnessketten Europas und betreibt derzeit über 500 Studios. Die Fläche ist über einen separaten Aufgang an der Ostfassade des Gebäudes erschlossen, wodurch vom Einzelhandel abweichende Öffnungszeiten gut realisierbar sind.

### Weitere Nutzungen

Im Obergeschoss von Gebäudeteil A befinden sich ferner vier Büroeinheiten mit in Summe 120 m<sup>2</sup> Fläche sowie eine direkt an das Fitnessstudio angrenzende Potenzialfläche, die perspektivisch bspw. dem Fitnessstudio zugeschlagen oder aufgrund einer eigenen Erschließung über Treppenhaus oder Lift anderweitig vermietet werden kann.

In einem solitären Gebäude im südlichen Grundstücksteil betreibt Schuh-KERN seit 2010 auf einer Fläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> einen Schuh- und Textilmarkt. Der Mietvertrag wurde im Oktober 2020 erstmals vorzeitig bis 30.11.2027 verlängert. Im Januar 2025 wurde der Mietvertrag ein weiteres Mal vorzeitig bis 30.11.2034 verlängert. Schuh-KERN betreibt in der Region von Laupheim aus nach Oberschwaben und über Bayerisch Schwaben bis nach Oberbayern insgesamt 27 Filialen.

Die Dachfläche wurde bis 31.12.2032 für den Betrieb von zwei Photovoltaikanlagen verpachtet.

#### Stellplätze:

Zum Objekt gehören rd. 463 Kfz-Stellplätze. Die Stellplätze sind im Wesentlichen rund um das Objekt angeordnet und ermöglichen so die Erschließung der Mietflächen auf kurzen Wegen. Im Untergeschoss Gebäudeteil A befinden sich rd. 40 Stellplätze, die jedoch ausschließlich von den Mitarbeitenden der Mieter genutzt werden. Vier Stellplätze verfügen über zwei Stromsäulen, die von den Stadtwerken Wasserburg am Inn betrieben werden.

#### 5.4.3 Miet- und Umsatzanalyse

Die Mieter EDEKA und Drogerie MÜLLER generieren rd. 70 % des Gesamtmietetrags. Alle im Objekt ansässigen Mieter haben jeweils langfristige Mietverträge abgeschlossen. Insgesamt ergibt sich eine mit dem Mietertrag gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge von 11,3 Jahren (gerechnet zum 31.12.2024).

Die Mieten für die Einzelhandelsflächen werden von der bulwiengesa AG im Rahmen ihrer Standort- und Marktanalyse als marktkonform erachtet. Im unerwarteten Fall eines Ausfalls eines der aktuellen Mieter ist die Nachvermietungsfähigkeit gemäß bulwiengesa AG als sehr gut zu bewerten.

Die zur Erwirtschaftung der Mieten erforderlichen Raumleistungen der Einzelhändler EDEKA, Drogerie MÜLLER, PROFI-Baumarkt Eder und Schuh-KERN bewertet die

bulwiengesa AG in Summe als nachhaltig erzielbar. Die Nachhaltigkeit der Mietniveaus wird vor diesem Hintergrund durch die bulwiengesa AG wie folgt bewertet:

„MARKTANALYTISCH SIND DIE MIETEN DER VIER FACHMÄRKTE AUF BASIS DER POSITIVEN STANDORTEIGENSCHAFTEN, DES VORLIEGENDEN WETTBEWERBS, DER VORLIEGENDEN MIETNIVEAUS UND ZU GUTER LETZT DER MARKTAUFTRITTE DER EINZELHÄNDLER ALS NACHHALTIG ERZIELBAR ANZUSEHEN.“

Die meisten Mieter verfügen über markt- und branchenübliche Verlängerungsoptionen und Mietindexierungen, über die die Miete inflationsbasiert automatisch angepasst wird. Es bestehen marktübliche Konkurrenzschutzklauseln. Schuh-KERN kann den Mietvertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende kündigen, wenn im Objekt entweder ein SB-Warenhaus oder ein Baumarkt nicht mehr oder nicht mehr auf einer im Wesentlichen gleichen Verkaufsfläche betrieben werden. Die Mieter EDEKA, MÜLLER Drogerie, PROFI Baumarkt Eder und CLEVER FIT verfügen über keine Sonderkündigungsrechte. Dem Mieter EDEKA wurde eine Mieterdienstbarkeit gewährt.

Die Abreden zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind positiv zu bewerten; sie erlauben bei den Ankermietern EDEKA, Drogerie MÜLLER, PROFI Baumarkt Eder sowie CLEVER FIT unüblicherweise eine (teilweise) Umlage der Kosten für das kaufmännische und technische Property Management.

Mieter	Nutzung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Restlaufzeit in Jahren*	Miete / Monat in €	Miete / Jahr in €	Mietanteil in %	Flächenanteil in %	Bonität (Creditreform)
EDEKA	Lebensmittel Vollsortiment, Getränkemarkt & Tankstelle	5.780	14,0	76.411	916.927	57	48	Sehr gut
MÜLLER	Drogerie, Schreibwaren & Multimedia	1.240	10,5	15.630	187.559	12	10	Ausgezeichnet
PROFI	Baumarkt & Spielwaren	2.530	4,0	20.500	246.000	15	21	Ausgezeichnet
CLEVER FIT	Fitness	1.373	8,7	9.370	112.440	7	11	Mittel
KERN	Schuhe & Lifestyle	1.100	9,9	11.000	132.000	8	9	Gut
Sonstiges	Büro	120	n.a.**	975	11.918	1	1	n.a.
Divers	Photovoltaik	n.a.	8,0	400	4.800	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Gesamt</b>		<b>12.143</b>	<b>11,3</b>	<b>134.286</b>	<b>1.611.644</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

\* Gerechnet zum 31.12.2024

\*\* Mietverträge unbefristet

## 5. EDEKA-CENTER SINGER IN WASSERBURG AM INN

### 5.4.4 Vorstellung wesentlicher Mieter



Die EDEKA-Gruppe ist ein genossenschaftlich organisierter kooperativer Unternehmensverbund im deutschen Einzelhandel. Zur EDEKA-Gruppe zählen u.a. die EDEKA Zentrale AG & Co. KG und die sieben Regionalgesellschaften sowie die Netto Marken-Discount AG & Co. KG (Netto).

Die Regionalgesellschaft EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG ist Mietvertragspartei im EDEKA-Center Singer in Wasserburg am Inn.

Das Unternehmen mit Sitz in Gaimersheim ist für ca. 1.350 EDEKA Verkaufsstellen in Südbayern zuständig. Sie erwirtschaftet einen Jahresumsatz in Höhe von € 4,7 Mrd. und beschäftigt aktuell rd. 25.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



Das Traditionsunternehmen Müller mit Sitz in Ulm sieht sich selbst als modernes „Erlebniskaufhaus“. Das Müller-Sortiment umfasst bis zu 185.000 Artikel in den Sortimenten Drogerie, Parfümerie, Multi-Media, Schreibwaren, Spielwaren sowie Haushaltsartikel. Müller ist damit mehr als ein reiner Drogerie-Fachmarkt.

Mietvertragspartei im EDEKA-Center Singer in Wasserburg am Inn ist die Müller GmbH & Co. KG.

Müller ist ein internationaler Konzern mit 35.000 Mitarbeitern und einem Bruttoumsatz von rd. € 5 Mrd. in 2022/23. Das Unternehmen ist in zahlreichen Ländern Europas vertreten und verfügt aktuell über 852 Filialen, wovon sich 556 in Deutschland befinden.



Die PROFI Baumärkte Eder haben sich auf den Verkauf von Produkten für Renovierung, Heimwerken und Garten spezialisiert. Neben den klassischen Baumarktprodukten umfasst das Sortiment auch Spielwaren, Schreibwaren, Haushaltsprodukte und ein eigenes Ofenstudio. Die Märkte zeichnen sich durch hohe Beratungsqualität, freundlichen Service und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis aus.

Mietvertragspartei im EDEKA-Center Singer in Wasserburg am Inn ist die Eder GmbH, vertreten durch den Miteigentümer Peter Eder.

Die familiengeführte Eder GmbH hat ihren Hauptsitz in Tuntenhausen unweit von Wasserburg am Inn. Die Unternehmensgruppe ist neben dem Betrieb von Baumärkten u.a. in den Geschäftsbereichen Landtechnik, Baumaschinen, Fahrzeugbau sowie Gartentechnik tätig und beschäftigt über 2.000 Mitarbeiter. Das Geschäftsgebiet erstreckt sich über Bayern nach Baden-Württemberg und das benachbarte Österreich.



CLEVER FIT ist eine der führenden Fitnessstudioketten in Europa. Das Unternehmen wurde 2004 in München gegründet und betreibt seitdem über 500 Studios in neun Ländern, davon rd. 440 in Deutschland.

Die Studios von CLEVER FIT bieten eine breite Palette an Trainingsmöglichkeiten, darunter Krafttraining, Ausdauertraining, Functional Training und verschiedene Kurse. Ein besonderes Merkmal von CLEVER FIT ist die Kombination aus hoher Qualität und erschwinglichen Preisen. Darüber hinaus legt CLEVER FIT großen Wert auf eine unterstützende und motivierende Community-Atmosphäre und bietet auch digitale Features wie eine eigene App, die Trainingspläne, Kursbuchungen und Fitness-Tracking ermöglicht.

Mietvertragspartei im EDEKA-Center Singer in Wasserburg am Inn ist die BETTER B&E FIT GmbH.



Das Familienunternehmen KERN ist im Jahr 1998 im ober-schwäbischen Laupheim gegründet worden. Mittlerweile zählt das Filialnetz knapp 30 Geschäfte. KERN bietet eine große Auswahl an bezahlbaren Schuhen, Mode und Accessoires vieler bekannter Marken für die ganze Familie.

Mietvertragspartei im EDEKA-Center Singer in Wasserburg am Inn ist die Peter Kern Schuhhandel e.K., vertreten durch den Inhaber Peter Kern.

---

## 5. EDEKA-CENTER SINGER IN WASSERBURG AM INN

### 5.4.5 Wettbewerb

Im Stadtgebiet von Wasserburg (Zone 2 des Einzugsgebietes) befinden sich zwei weitere Lebensmittelvollsortimentsmärkte. Während sich der Rewe in der Bernd-Motzkus-Straße im südlichen Stadtgebiet in Agglomeration mit weiteren Fachmärkten befindet, handelt es sich beim Rewe in der Münchener Straße um einen Solitärstandort mit Versorgungsfunktion rein für das westliche Stadtgebiet. Beide Märkte verfügen jedoch über eine deutlich geringere Verkaufsfläche als der EDEKA-Markt im Investitionsobjekt.

Der in der Fachmarkttagglomeration Bernd-Motzkus-Straße angesiedelte Hagebaumarkt tritt in Konkurrenz zum PROFI-Baumarkt Eder im Investitionsobjekt, erfüllt jedoch aufgrund seines Alters trotz größerer Verkaufsfläche nicht mehr die Anforderungen an einen modernen Baumarkt. Die wettbewerbsmäßige Differenzierung des PROFI-Baumarkt Eder gelingt durch einen Fokus auf Beratungsqualität und die

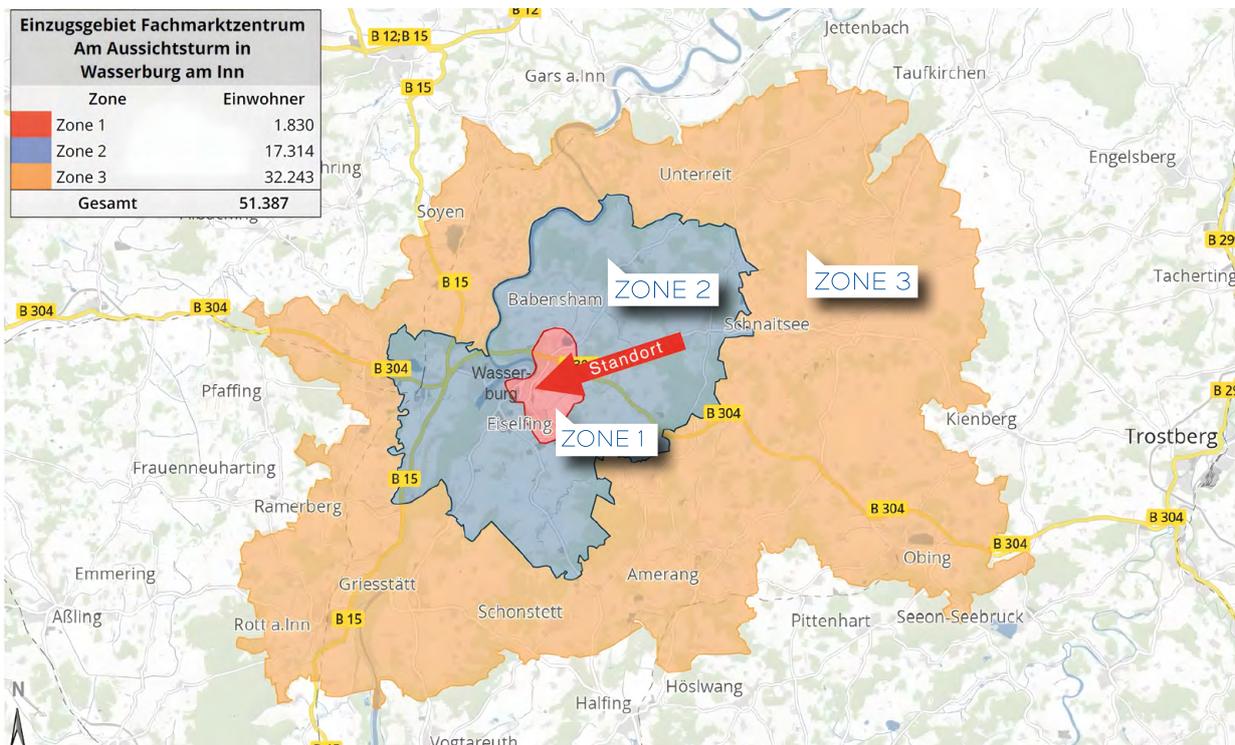
Ergänzung klassischer Baumarktprodukte um bspw. Spielwaren, Schreibwaren und Haushaltsprodukte.

Auch die weiteren Händler im EDEKA-Markt Singer verfügen über Wettbewerber im Stadtgebiet. Aufgrund der Kopplungswirkung am Standort und der überlegenen verkehrlichen Erreichbarkeit sind diese jedoch von untergeordneter Bedeutung. Zu einem entsprechenden Ergebnis kommt die bulwiengesa AG in der Bewertung des Wettbewerbs im Zuge der Standort- und Marktanalyse:

„FÜR ALLE EINZELHANDELSANBIETER DES UNTERSUCHUNGSOBJEKTS SIND WETTBEWERBER IM STADTGEBIET VON WASSERBURG VORHANDEN. JEDOCH AGIEREN EINIGE VON IHNEN AN SOLITÄRSTANDORTEN UND SIND DEM UNTERSUCHUNGSOBJEKT MIT SEINEM BREITEN ANGEBOTSMIX UND SEINER GUTEN VERKEHRERSCHLIESSUNG UNTERLEGEN.“

### 5.4.6 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des EDEKA-Center Singer umfasst derzeit 51.387 Einwohner.



### Marktgebiet EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn

Einwohner und Kaufkraft-Index	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Einwohner	1.830	17.314	32.243	<b>51.387</b>
Kaufkraft-Index (Deutschland = 100)	100,0	100,6	103,8	<b>102,6</b>

Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG

Beschreibung der marktzonalen Gliederung:

- \_ Zone 1: Nahversorgungsbereich
- \_ Zone 2: Erweiterter Nahversorgungsbereich
- \_ Zone 3: Restliches Umland

Zone 1 und Zone 2 bilden das Kerneinzugsgebiet, in dem die periodischen, nahversorgungsorientierten Mieter einen bedeutenden Teil ihrer Umsätze generieren. Hierzu zählen insbesondere das Stadtgebiet von Wasserburg sowie die Nachbargemeinden Eiselfing und Babensham.

Zone 3 erstreckt sich auf das weitere Umland. Dieses wird vor allem durch die regionale Strahlkraft des Verbrauchermarktes mit benachbarter Drogerie und des Baumarktes erreicht. Für Bewohner der Zone 3 fungiert das EDEKA-Center Singer nicht nur als Nahversorgungsstandort, sondern aufgrund seines breiten Angebotes zudem als bedeutende Einkaufsdestination für aperiodische Güter.

Zusammenfassend kommt die bulwiengesa AG in der Bewertung des Einzugsgebietes im Zuge der Standort- und Marktanalyse zu folgendem Fazit:

**„INSGESAM ERGIBT SICH EIN EINZUGSGEBIET VON GUT 52 TSD. EINWOHNERN MIT EINEM NACHFRAGEVOLUMEN IM STATIONÄREN EINZELHANDEL VON 335,6 MIO. EURO. DIESER WERT STELLT EINE SOLIDE NACHFRAGEBASIS FÜR DIE IM FACHMARKTZENTRUM ANSÄSSIGEN ANBIETER DAR.“**

Die sehr hohe Einzelhandelszentralität von 203,1 (D=100) belegt die hohe Versorgungsfunktion von Wasserburg im Allgemeinen und dem EDEKA-Center Singer im Besonderen für die im Einzugsgebiet lebenden Menschen.

#### 5.4.7 Bauplanungsrecht

Das Grundstück des EDEKA-Center Singer, auf dem sich die Bauteile A, B und C befinden, ist im ursprünglich im Jahr 1975 verabschiedeten Bebauungsplan Nr. 10 „Salzburger Straße“ als Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß §11 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert. In der gegenwärtigen 7. Version beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 7.135 qm. Für die einzelnen Betriebsformen sind die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt:

- \_ Lebensmittelvollsortiment – Food: 2.065 m<sup>2</sup>
- \_ Lebensmittelvollsortiment – Non Food: 1.550 m<sup>2</sup>
- \_ Drogeriemarkt – Drogeriewaren: 590 m<sup>2</sup>
- \_ Drogeriemarkt – Textilien, Schreibwaren, Multimedia: 360 m<sup>2</sup>

- \_ Bau- und Gartenmarkt – Baumarkt-Kernsortiment: 995 m<sup>2</sup>
- \_ Bau- und Gartenmarkt – Baumarkt-Randsortiment: 370 m<sup>2</sup>
- \_ Bau- und Gartenmarkt – Gartenmarkt-Kernsortiment: 520 m<sup>2</sup>
- \_ Tankstelle: 200 m<sup>2</sup>
- \_ Getränkemarkt: 485 m<sup>2</sup>

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine zweigeschossige, offene Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die bestehende Vermietung sind die genehmigten Nutzungen und Sortimente derzeit ausgeschöpft. Das Grundstück, auf dem sich Bauteil D befindet, ist als Gewerbegebiet ohne Sortiments- bzw. Verkaufsflächenbeschränkungen ausgewiesen.

Folgende Baugenehmigungen liegen vor:

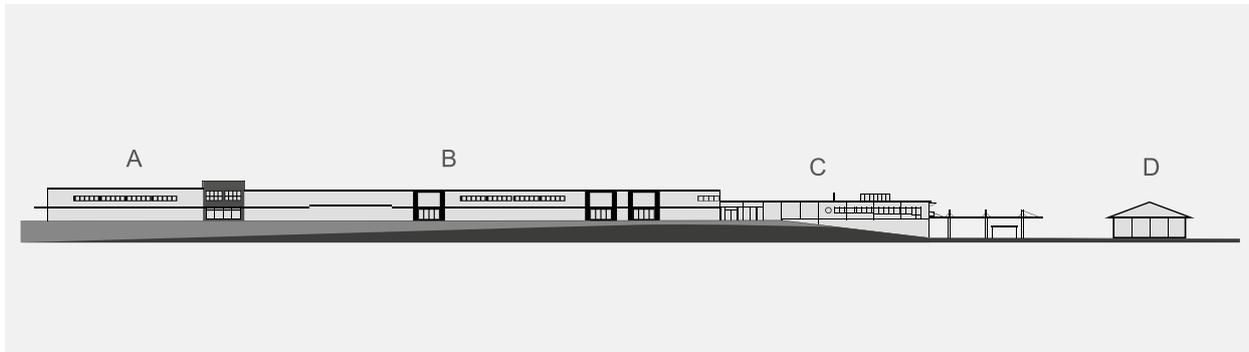
Gebäudeteil / Mietbereich	Baugenehmigung vom	Inhalt
Kern	28.10.1997	Neubau eines Einzelhandels-geschäftes (Kern)
Baumarkt	19.10.2010	Erweiterung des Einkaufszentrums (Baumarkt) Umbau / Nutzungsänderung Bestand, Neuorganisation Stellplätze mit Zu- und Abfahrt
Baumarkt	09.01.2019	Nutzungsänderung der best. Baumarkt-Anlieferung in einen Lager-raum durch Erweiterung und Über-dachung und Neubau eines Vordaches
EDEKA	01.12.2010	Umbau des best. Einkaufszentrums im „Teilbereich B-Lebensmittelmarkt“
Fitness	29.07.2011	Umbau des Einkaufszentrums im OG, „Teilbereich B“, zur Nutzung als Fitnessstudio
Fitness	13.07.2023	Erweiterung des best. Fitnesscen-ters im OG, Teilbereich B, mit Umnutzung einer best. ungenutzten Verkaufsfläche
Müller	27.01.2017	Nutzungsänderung des aufgelasse-nen Elektromarktes in einen Droge-riemarkt, der Betriebsleiterwohnung in Büroräume und diverser Umbauten im Bestand

#### 5.4.8 Wertgutachten

Für das EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn, wurde durch Jörg Ackermann, von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von Grundstücken und Immobilien, mit Datum 27.11.2024 zum Stichtag 31.10.2024 ein Wertgutachten (Ankaufgutachten) gefertigt, das einen Verkehrswert / Marktwert zum Stichtag von € 27.800.000 ausweist. Der gutachterliche Wert ist damit höher als der für den Kaufpreis der Gesellschaftsanteile herangezogene Immobilienwert von € 27.470.000 (siehe auch Abschnitt 6.2 Kaufverträge).

## 5. EDEKA-CENTER SINGER IN WASSERBURG AM INN

### 5.4.9 Technische Angaben



	A	B	C	D
<b>Baujahr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1997 Neubau</li> <li>- 2009 / 2010 Kernsanierung (Markt für ein Jahr geschlossen)</li> <li>- 2012 Dacherneuerung</li> <li>- 2016 / 2017 Umbau Drogerie MÜLLER</li> <li>- 2017 Sanierung Tiefgarage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1976 Neubau als Singer-Lebensmittelmarkt</li> <li>- 1983 Erste Erweiterung</li> <li>- 1987 Umbau EDEKA</li> <li>- 1989 Zweite Erweiterung</li> <li>- 2009 / 2010 Kernsanierung (Markt für ein Jahr geschlossen) und Einrichtung des Fitnessstudios mit ca. 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>- 2012 Dacherneuerung</li> <li>- 2023 Erweiterung des Fitnessstudios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2001 Bau Getränkemarkt, Tankstelle und SB-Waschplätze</li> <li>- 2009 / 2010 Kernsanierung und Erweiterung um den Baumarkt</li> <li>- 2019 Modernisierung Baumarkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1997 Neubau</li> <li>- 2010 Umbau Schuh KERN</li> </ul>
<b>Außenanlagen</b>	Straßen und Wege: asphaltiert Parkplatz: gepflastert	Straßen und Wege: asphaltiert Parkplatz: gepflastert	Straßen und Wege: asphaltiert Parkplatz: gepflastert	Straßen und Wege: asphaltiert Parkplatz: gepflastert
<b>Tragwerk / Wände</b>	Stahlbeton, massives Mauerwerk	Stahlbeton, massives Mauerwerk	Stahlbeton, massives Mauerwerk	Stahlbeton, massives Mauerwerk
<b>Bodenplatte</b>	Stahlbeton	Stahlbeton	Stahlbeton	Stahlbeton
<b>Tiefgarage</b>	Ja	Nein	Nein	Nein
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	3 (inkl. Tiefgarage)	2 (exkl. Teilunterkellerung)	2	1
<b>Fassade</b>	Putzfassade mit teilweise Aluminiumwellblechelementen	Putzfassade mit teilweise Aluminiumwellblechelementen	Putzfassade mit teilweise Aluminiumwellblechelementen	Putzfassade
<b>Heizung</b>	Brötje Gas	Brötje Gas	Viessmann Gas, Brötje Gas	Viessmann, Öl-Niedertemperatur
<b>Dach</b>	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdach, Folienabdichtung	Satteldach, Ziegel
<b>Dachtragwerk</b>	Stahlbeton	Stahlbeton	Stahlbeton	Nagelplattenbinderkonstruktion
<b>Dachnutzung für Photovoltaik</b>	Nein	Ja	Ja	Nein
<b>Ladesäulen für E-Fahrzeuge</b>	Zwei E-Ladesäulen mit je zwei Ladepunkten	Nein	Nein	Nein

## 6. TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

### 6.1 BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Anleger beteiligen sich indirekt als Treugeber an der Beteiligungsfonds 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fonds KG).

Die Fonds KG wird plangemäß bis zum 30.06.2025 rd. 89,9 % der Anteile an der Beteiligungsobjekt Wasserburg GmbH & Co. KG (Objekt KG) erwerben. Die Objekt KG ist Eigentümerin des EDEKA-Center Singer in Wasserburg.

Die Fondsgesellschaft hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2045. Eine Verkürzung oder eine Verlängerung der Laufzeit des Fonds ist durch einen Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Mehrheit möglich. Eine Verlängerung ist maximal zweimal um jeweils bis zu fünf Jahre möglich, jedoch nur, wenn zum 31.12. des Vorjahres der Nettoinventarwert der Gesellschaft weniger als 110 % des gezeichneten Kapitals beträgt. Ungeachtet dessen kann der Anleger über seine Beteiligung mit Zustimmung der

Geschäftsführung jederzeit frei verfügen (z.B. verkaufen, verschenken).

An der Fonds KG sind neben den Anlegern (über den Treuhandkommanditisten ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) die ILG Komplementär I GmbH (ohne Kapitalanteil), die ILG Kommanditist I GmbH (Kapitalanteil € 1.000) und die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Kapitalanteil € 1.000) beteiligt. Das Zielkapital der Fonds KG beträgt € 18.562.000, wovon € 18.560.000 von Anlegern kommen.

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH fungiert als Treuhänder (Treuhandkommanditist) für beitretende Anleger, d.h. Anleger beauftragen die ILG KVG, treuhänderisch für den Anleger Anteile an der Fonds KG zu halten. Der Anleger tritt damit nicht namentlich im Handelsregister in Erscheinung. Anleger haben jedoch die Möglichkeit, das Treuhandverhältnis zu kündigen und Direktkommanditist mit eigener Eintragung im Handelsregister zu werden. Die Kosten der Eintragung im Handelsregister hat der jeweilige Anleger zu tragen.

#### Beteiligungsstruktur des ILG Fonds Nr. 44 (zum 30.06.2025)



## 6.2 KAUFVERTRÄGE

Die Objekt KG hat das EDEKA-Center Singer mittels Kaufvertrag (Asset Deal) vom 13.02.2025 erworben. Der Vertrag wurde vom Notar Dr. Hans-Joachim Vollrath, München, beurkundet. Die Kaufpreiszahlung ist frühestens zum 30.06.2025 vorgesehen. Das Objekt soll voraussichtlich zum 01.07.2025 übernommen werden. Eine Gewährleistung des Verkäufers ist weitgehend ausgeschlossen.

In den Grundbüchern des Objekts sind zum Zeitpunkt des Kaufvertrages noch diverse Belastungen und Rechte wie beispielsweise die bisherigen Grundschulden der Verkäufer eingetragen. Im Zuge bzw. nach der Übernahme sollen nach entsprechendem grundbuchlichen Vollzug plangemäß noch die folgenden Belastungen und Rechte bestehen bleiben bzw. neu eingetragen werden.

Auf dem Grundbesitz der Objekt KG soll eine erstrangige Grundschuld in Höhe von € 13.500.000 nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistungen zugunsten der die Objekt KG finanzierenden Bank neu eingetragen werden. Bestehen bleiben in Abteilung II des Grundbuchs die folgenden Dienstbarkeiten: Gehweganlegungsrechte für die Stadt Wasserburg am Inn, eine Gewerbebetriebsbeschränkung sowie das Recht auf Errichtung, Betreibung eines SB-Warenhauses bzw. eines Lebensmittel- oder Verbrauchermarktes zugunsten der Firma EDEKA Chiemgau Immobilien GmbH sowie ein Pumpstations-, Schaltschrank- und Wasserhydrantenerichtungsrecht und Wasserleitungsrecht zugunsten der Stadt Wasserburg am Inn, das Recht, ein Einzelhandelsgeschäft zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten zugunsten der EDEKA Handelsgesellschaft Chiemgau mbH, Photovoltaikanlagenrechte auf dem Dach, eine Bebauungsbeschränkung zur Sicherung der Grenzabstandsfläche, ein Gehrecht, ein Zufahrtmitbenützungszugrecht sowie ein Wasserleitungs- und Betretungsrecht.

Die Fonds KG wird von der ILG Holding GmbH plangemäß zum 30.06.2025 eine Beteiligung in Höhe von rund 89,9 % am Kommanditkapital der Objekt KG im Rahmen eines noch auf den Stichtag abzuschließenden Share-Deal-Vertrages erwerben.

Die Bestimmung des Kaufpreises für die Kommanditanteile wird plangemäß auf Basis der in einer von einem Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Objekt KG ermittelt. Dabei wird die Immobilie plangemäß mit einem Wert von € 27,47 Mio. angesetzt (zum Vergleich: das Verkehrswertgutachten beziffert den Wert der Immobilie mit € 27,80 Mio.). Etwaige zum Stichtag durch die Fondsstruktur bzw. die Fonds KG veranlasste Verbindlichkeiten hat diese auch mit dem erworbenen Anteil zu tragen. Im Innenverhältnis (wirtschaftlich) wird der Erwerb mit Kaufpreiszahlung erfolgen, im

Außenverhältnis (dinglich) mit der Eintragung der Fonds KG als neuem Kommanditisten im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister der Objekt KG. Der Verkäufer des Kommanditanteils wird haften oder Garantien betreffend des Grundbesitzes der Objekt KG lediglich in der Höhe übernehmen, soweit auch die Veräußerer im Rahmen des o.g. Grundstücks-Kaufvertrages gegenüber der Objekt KG haften oder Garantien übernommen haben.

Die ILG Holding GmbH wird mit rund 10,1 % an der Objekt KG beteiligt bleiben. Daneben wird die ILG Kommanditist I GmbH als geschäftsführungsbefugte Kommanditistin eine Kommanditbeteiligung in Höhe von rund 0,01 % halten. Komplementärin der Objekt KG ohne Einlage ist die ILG Komplementär I GmbH.

Der Gesellschaftsvertrag der Objekt KG wird im Rahmen des Erwerbs der Kommanditanteile durch die Fonds KG neu gefasst werden und die erforderlichen Kapitaleinlagen der ILG Holding GmbH und der Fonds KG zur Finanzierung der notwendigen Kaufpreiszahlungen zum Erwerb der Immobilie der Objekt KG regeln. Am Vermögen, Kapital und Ergebnis der Objekt KG werden deren Gesellschafter im Verhältnis ihrer o.g. Kapitalanteile beteiligt sein. Die Vertretung und Geschäftsführung der Objekt KG obliegt dem Komplementär. Daneben ist die ILG Kommanditist I GmbH (geschäftsführungsbefugter Kommanditist) berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Ihnen werden nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Die Komplementärin erhält eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von € 1.000 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Jeder der Kommanditisten hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB. Beschlüsse werden in der Regel mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Die Laufzeit der Objekt KG wird derjenigen der Fonds KG entsprechen. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter besteht nicht. Bei Ausscheiden eines Gesellschafter aus der Objekt KG hat dieser Anspruch auf ein Abfindungsguthaben, das seinem Kapitalanteil am Gesellschaftsvermögen entspricht. Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Nettoinventarwertes der Objekt KG, wie dieser im Rahmen der letzten Bewertung durch die Bewerter festgestellt wurde.

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### 7.1 Finanz- und Investitionsplan per 30.06.2025

	Fonds KG	Anteil am	Anteil am EK
	anteilig	Gesamt- aufwand (T€ 31.627)	inkl. Agio (T€ 19.490)
	in T€	in %	in %
<b>A. Mittelverwendung</b>			
<b>1. Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten</b>			
Beteiligung an der Objektgesellschaft Grundstück und Gebäude <sup>2) 7) 8)</sup>	24.692	78,1	126,7
Grunderwerbsteuer <sup>2) 8)</sup>	836	2,6	4,3
Makler <sup>1) 8)</sup>	225	0,7	1,2
Due Diligence / Transaktionskosten <sup>1) 2) 4) 8)</sup>	638	2,0	3,3
Vermittlung Fremdkapital <sup>1) 3) 4) 8)</sup>	215	0,7	1,1
Notar <sup>2) 3) 8) 9)</sup>	81	0,3	0,4
Grundbuch <sup>2) 3) 8) 9)</sup>	57	0,2	0,3
Gutachten <sup>2) 3) 8)</sup>	76	0,2	0,4
Sonstiges <sup>2) 3) 8)</sup>	97	0,3	0,5
	<b>26.916</b>	<b>85,1</b>	<b>138,1</b>
<b>2. Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)</b>			
Platzierungsgarantie <sup>1) 4) 8)</sup>	362	1,1	1,9
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>1) 4) 5) 6) 8)</sup>	2.042	6,5	10,5
Prospektherstellung <sup>1) 3) 4) 8)</sup>	74	0,2	0,4
Rechtsberatung <sup>2) 3) 8)</sup>	121	0,4	0,6
Handelsregister <sup>2) 9)</sup>	3	0,0	0,0
Sonstiges <sup>2) 3) 8)</sup>	68	0,2	0,3
	<b>2.670</b>	<b>8,4</b>	<b>13,7</b>
<b>3. Finanzierungskosten</b>			
Disagio <sup>1) 9)</sup>	1.214	3,9	6,3
Bankbearbeitungsgebühren <sup>1) 2) 9)</sup>	45	0,1	0,2
	<b>1.259</b>	<b>4,0</b>	<b>6,5</b>
<b>4. Laufende Kosten</b>			
Verwahrstelle <sup>2) 3) 9)</sup>	1	0,0	0,0
Fondsverwaltung Initial <sup>1) 3) 4) 9)</sup>	125	0,4	0,6
Haftungsvergütung <sup>1) 3) 4) 9)</sup>	7	0,0	0,0
	<b>133</b>	<b>0,4</b>	<b>0,7</b>
<b>5. Liquiditätsreserve</b>			
	<b>650</b>	<b>2,1</b>	<b>3,3</b>
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>31.627</b>	<b>100,0</b>	<b>162,3</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>			
<b>1. Eigenmittel</b>			
Gesellschaftskapital Anleger	18.560	58,7	95,2
Abwicklungsgebühr <sup>6)</sup>	928	2,9	4,8
Gesellschaftskapital Altgesellschafter Fonds KG	2	0,0	0,0
	<b>19.490</b>	<b>61,6</b>	<b>100,0</b>
<b>2. Fremdkapital</b>			
Langfristiges Fremdkapital	12.137	38,4	62,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>31.627</b>	<b>100,0</b>	<b>162,3</b>

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### Erläuterungen

Der aggregierte Finanz- und Investitionsplan enthält zusammengefasst die Werte der Objekt KG und der Fonds KG. Da die Fonds KG sich plangemäß mit rd. 89,9 % an der Objekt KG beteiligen wird, enthält die Spalte „Fonds KG anteilig“ die Werte der Objekt KG zu rd. 89,9 % und die Werte der Fonds KG zu 100 %. Diese Werte sind Bemessungsgrundlage für die prozentualen Anteile am Gesamtaufwand und am Eigenkapital (inkl. Agio).

1) Diese Positionen sind vertraglich fixiert.

Langfristiges Fremdkapital wird nur auf Ebene der Objekt KG aufgenommen.

2) Einige Positionen, wie z. B. die Kosten für Notar, Grundbuch, Verwahrstelle, Rechtsberatung, Handelsregister, Sonstiges und Zwischenfinanzierungszinsen sind geschätzt und können sich ändern und hätten dann Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve. Ursache hierfür können Abweichungen bei den zur Kostenermittlung unterstellten Prämissen sein.

3) 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.

4) Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Anbieter bzw. die ILG Holding GmbH oder deren Tochtergesellschaften.

5) Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen 11 % des einzuwerbenden Eigenkapitals (darin enthalten 5 % Agio). Die Gesamthöhe der Provisionen beträgt somit T€ 2.042 bei einem unterstellten Eigenkapital von T€ 18.560. Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erhält diesen Betrag für die Eigenkapitalvermittlung. Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist berechtigt, Untervermittler zu beauftragen. Dabei erhält jeder Untervermittler eine individuell vereinbarte Provision, im Einzelfall jedoch maximal 11 % des vermittelten Eigenkapitals (5 % Agio und 6 % Vermittlungsprovision).

6) 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.

7) Der auf die Fonds KG entfallende Anteil für den Erwerb der Gesellschaftsanteile an der die Immobilie haltenden Objektgesellschaft (ohne Notar, Grundbuch und Grunderwerbsteuer) summiert sich insgesamt auf T€ 24.692, hiervon T€ 808 an die ILG Holding GmbH.

8) Diese Kosten werden zur Ermittlung der steuerlichen Abschreibungsgrundlage auf Grundstück und Gebäude /

Außenanlagen aufgeteilt, wobei von Notar- und Grundbuchkosten nur ein Teil hierunter fällt.

9) Diese Kosten stellen sofort abziehbare Werbungskosten dar, wobei von den Notar- und Grundbuchkosten nur ein Teil hierunter fällt.

Insgesamt summiert sich der Werbungskostenüberschuss unter Berücksichtigung der laufenden Rechnung bis 30.06.2025 auf T€ 1.326.

Der prognostizierte Gesamtaufwand für die Fonds KG beträgt ohne Liquiditätsreserve T€ 30.977. Er setzt sich zusammen aus T€ 26.916 Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten, T€ 2.670 Fondsbezogene Kosten, T€ 1.259 Finanzierungskosten und T€ 133 Laufende Kosten. T€ 700 sind als Liquiditätsreserve geplant (anteilig für Fonds KG T€ 650).

## 7.2 FINANZIERUNG

Die Darlehensaufnahme erfolgt ausschließlich in Euro. Die nachfolgenden Bankdarlehen werden von der Sparkasse Altötting-Mühldorf ausgereicht.

### **a) Langfristiges Bankdarlehen an die Objekt KG über € 13.500.000**

Von der Objekt KG wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von € 13.500.000 geschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.12.2034.

Die Auszahlung erfolgt nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen bis zum 30.06.2025. Wegen des vereinbarten Disagios von 10 % ist eine Auszahlung in Höhe von 90 % der Darlehenssumme vorgesehen. Der Zinssatz für das Festsatzdarlehen beträgt 2,22 % p.a. bis zum 30.12.2034. Die Zinsberechnungsmethode ist 30/360 (deutsche Methode), wobei der Monat mit 30 Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet wird.

Ab dem 01.07.2025 ist das Darlehen in Höhe von 0,50 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zu tilgen. Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Bei diesem annuitätischen Darlehen mit gleichbleibenden Raten ab 01.07.2025 wird die Tilgung um die ersparten Zinsen erhöht. Die vierteljährliche Zahlung beträgt € 91.800.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Strukturierungsgebühr von € 50.000 vereinbart. Die Bank ist berechtigt, ab 01.07.2025 Bereitstellungsziinsen von 3,0 % jährlich des nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrages zu berechnen.

### **b) Nachrangiges Darlehen der ILG an die Fonds KG**

Im Rahmen des Platzierungsgarantievertrages vom 06.12.2024 hat sich die ILG Holding GmbH verpflichtet, der Fonds KG bei Bedarf Darlehen zur Verfügung zu stellen, damit diese Ihrer Kapitaleinzahlungsverpflichtung bei der Objekt KG nachkommen kann. Die von der Garantin zur Verfügung zu stellenden Darlehen sind mit einem qualifizierten Rangrücktritt als Nachrangdarlehen zu gewähren und marktüblich mit 6,0 % p.a. zu verzinsen.

**Die Darlehen gemäß Ziffer a) und b) dienen zusammen mit der Kapitaleinzahlung der ILG Holding GmbH bei der Objekt KG in Höhe von geplant € 1.767.000 und der Kapitaleinzahlung der Fonds KG in Höhe von geplant € 15.725.000 der Finanzierung der zu erfolgenden vollständigen Kaufpreiszahlung für den Erwerb der Immobilie.**

### **c) Nachrangige Darlehen der ILG an die Fonds KG über € 500.000 und an die Objekt KG über € 500.000**

Mit diesen Darlehensverträgen erklärt sich die ILG Holding GmbH bereit, auch weitere im Zusammenhang mit der Realisierung des Fonds notwendige Ausgaben (z.B.

Notar- und Grundbuchkosten), Gutachter- / Beratungskosten, Bankbearbeitungsgebühren sowie etwaige weitere Kosten zu einem Zinssatz von 3,0 % p.a. zwischenzufinanzieren. Die Rückführung dieser Darlehen hat spätestens bis zum 30.06.2025 zu erfolgen.

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

Die Darlehen der ILG gemäß b) und c) werden aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital der Fonds KG zurückgeführt.

Im Rahmen des Platzierungsgarantievertrages ist die ILG Holding GmbH verpflichtet, soweit erforderlich noch weitere Zwischenfinanzierungsdarlehen für im Zusammenhang mit der Realisierung des Fonds notwendige Ausgaben zu gewährleisten. Darüber hinaus werden plangemäß weitere Fremdmittel weder in Form von Zwischen- noch in Form von Endfinanzierungsmitteln in Anspruch genommen. Diese sind auch nicht verbindlich zugesagt.

### **Sicherheiten / wesentliche Auszahlungsvoraussetzungen des Bankdarlehens gem. a)**

- Erstrangige Buchgrundschulden über € 13.500.000 zu Lasten der Objektgrundstücke in Wasserburg (Pfandobjekte); nicht vollstreckbar
- Abtretung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Zahlungsansprüche aus der Vermietung und Verpachtung der Pfandobjekte in stiller Form

### **Besondere Darlehensvereinbarungen des Bankdarlehens gem. a)**

#### **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 wurde für ungekündigte Kreditverhältnisse ausgeschlossen.

#### **Hebelwirkung der Finanzierung**

Bezogen auf die Gesamtfinanzierung inkl. Agio beträgt die Fremdkapitalquote auf Ebene der Objekt KG 43,6 % und auf konsolidierter Ebene 38,4 %. 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 der Zins- und Renditeentwicklung.

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### 7.3 PROGNOSERECHNUNG

Ergebnisprojektion für die Jahre 2025 – 2039

	30.06.25	31.12.25	31.12.26	31.12.27	31.12.28	31.12.29	31.12.30	31.12.31
	in T€							
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>								
Mieteinnahmen vertraglich		807,2	1.619,2	1.634,0	1.679,1	1.696,7	1.696,7	1.703,7
./. Mietausfallwagnis (kalkulatorisch)		-8,1	-16,2	-16,3	-16,8	-17,0	-17,0	-17,0
<b>Mieteinnahmen kalkuliert</b>		<b>799,1</b>	<b>1.603,0</b>	<b>1.617,6</b>	<b>1.662,3</b>	<b>1.679,7</b>	<b>1.679,7</b>	<b>1.686,6</b>
Zinseinnahmen		0,0	7,0	6,3	5,7	5,3	5,1	4,9
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>799,1</b>	<b>1.610,1</b>	<b>1.623,9</b>	<b>1.668,0</b>	<b>1.685,0</b>	<b>1.684,8</b>	<b>1.691,5</b>
Annuität		183,6	367,2	367,2	367,2	367,2	367,2	367,2
- davon Zins		149,8	298,4	296,8	295,3	293,7	292,0	290,3
- davon Tilgung		33,8	68,8	70,4	71,9	73,5	75,2	76,9
Instandhaltung / Instandsetzung		39,1	79,7	81,3	83,0	84,6	86,3	88,0
Revitalisierung								
Nicht umlagefähige Nebenkosten Objektgesellschaft		24,7	50,3	51,3	52,3	53,4	54,4	55,5
Bewertung / Prüfung / Jahres- abschluss / Haftungsvergütung / Sonstige Nebenkosten		38,4	39,1	39,8	40,6	41,4	42,1	42,9
Kosten Verwahrstelle		11,7	11,9	12,1	12,4	12,6	12,9	13,1
Verwaltungskosten		50,4	100,9	103,0	105,9	107,2	107,6	107,8
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>347,8</b>	<b>649,1</b>	<b>654,8</b>	<b>661,3</b>	<b>666,4</b>	<b>670,6</b>	<b>674,6</b>
<b>Liquiditätsüberschuss</b>		<b>451,3</b>	<b>961,0</b>	<b>969,2</b>	<b>1.006,7</b>	<b>1.018,7</b>	<b>1.014,3</b>	<b>1.016,9</b>
- davon Anteil Fonds KG		399,8	855,4	862,6	896,0	906,6	902,5	904,8
<b>Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio) p.a.</b>		<b>3,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>
<b>Ausschüttung</b>		<b>395,4</b>	<b>928,1</b>	<b>928,1</b>	<b>928,1</b>	<b>928,1</b>	<b>928,1</b>	<b>928,1</b>
<b>Kumulierte Liquiditätsreserve</b>	<b>700,0</b>	<b>704,4</b>	<b>631,7</b>	<b>566,2</b>	<b>534,1</b>	<b>512,6</b>	<b>487,0</b>	<b>463,7</b>
Anteil Fonds KG	649,5	653,9	581,2	515,7	483,6	462,1	436,5	413,2
<b>B. Fremdkapital</b>								
<b>Stand Jahresende (Anteil Fonds KG)</b>	<b>12.136,5</b>	<b>12.106,1</b>	<b>12.044,2</b>	<b>11.980,9</b>	<b>11.916,3</b>	<b>11.850,2</b>	<b>11.782,6</b>	<b>11.713,4</b>
in % des Ursprungsdarlehens	100,0%	99,7%	99,2%	98,7%	98,2%	97,6%	97,1%	96,5%
in % der Gesamtinvestitionskosten	38,4%	38,3%	38,1%	37,9%	37,7%	37,5%	37,3%	37,0%
<b>C. Steuerliches Ergebnis</b>								
Fonds KG insgesamt	-1.326,0	251,7	560,2	568,8	603,6	615,6	613,0	616,8
<b>in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)</b>		<b>-5,79%</b>	<b>3,02%</b>	<b>3,06%</b>	<b>3,25%</b>	<b>3,32%</b>	<b>3,30%</b>	<b>3,32%</b>

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

	31.12.32	31.12.33	31.12.34	31.12.35	31.12.36	31.12.37	31.12.38	31.12.39	kumuliert 2025 – 2039
	in T€								
	1.744,5	1.780,9	1.798,2	1.799,9	1.816,5	1.866,5	1.894,8	1.913,3	25.451,1
	-17,4	-17,8	-18,0	-18,0	-18,2	-18,7	-18,9	-19,1	-254,5
	<b>1.727,1</b>	<b>1.763,1</b>	<b>1.780,2</b>	<b>1.781,9</b>	<b>1.798,3</b>	<b>1.847,9</b>	<b>1.875,9</b>	<b>1.894,1</b>	<b>25.196,6</b>
	4,6	4,7	5,0	5,4	7,6	7,1	7,0	7,0	82,8
	<b>1.731,7</b>	<b>1.767,8</b>	<b>1.785,2</b>	<b>1.787,3</b>	<b>1.805,9</b>	<b>1.855,0</b>	<b>1.882,9</b>	<b>1.901,1</b>	<b>25.279,4</b>
	367,2	367,2	367,2	479,3	479,3	479,3	479,3	479,3	5.884,7
	288,6	286,8	285,0	382,6	379,6	376,6	373,5	370,3	4.659,3
	78,6	80,4	82,2	96,7	99,6	102,6	105,8	109,0	1.225,3
	89,8	91,6	93,4	95,3	97,2	99,1	101,1	103,1	1.312,8
				511,0					511,0
	56,6	57,8	58,9	60,1	61,3	62,5	63,8	65,1	828,1
	43,7	44,6	45,4	46,2	47,1	48,1	49,1	50,1	658,6
	13,4	13,7	13,9	14,2	14,5	14,8	15,1	15,4	201,5
	110,9	114,8	116,4	117,7	120,1	125,2	130,6	133,9	1.652,3
	<b>681,6</b>	<b>689,6</b>	<b>695,3</b>	<b>1.323,8</b>	<b>819,4</b>	<b>829,0</b>	<b>838,9</b>	<b>846,8</b>	<b>11.048,9</b>
	<b>1.050,1</b>	<b>1.078,2</b>	<b>1.089,9</b>	<b>463,5</b>	<b>986,5</b>	<b>1.026,0</b>	<b>1.043,9</b>	<b>1.054,3</b>	<b>14.230,5</b>
	934,5	959,4	969,8	406,6	876,7	911,9	927,6	936,6	12.650,7
	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>1,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>67,50%</b>
	<b>928,1</b>	<b>928,1</b>	<b>928,1</b>	<b>185,6</b>	<b>928,1</b>	<b>928,1</b>	<b>928,1</b>	<b>928,1</b>	<b>12.646,3</b>
	<b>470,1</b>	<b>501,4</b>	<b>543,0</b>	<b>764,0</b>	<b>712,6</b>	<b>696,4</b>	<b>695,9</b>	<b>704,4</b>	
	419,6	450,9	492,5	713,5	662,1	645,9	645,4	653,9	
	<b>11.642,8</b>	<b>11.570,5</b>	<b>11.496,7</b>	<b>11.409,8</b>	<b>11.320,2</b>	<b>11.227,9</b>	<b>11.132,9</b>	<b>11.034,9</b>	
	95,9%	95,3%	94,7%	94,0%	93,3%	92,5%	91,7%	90,9%	
	36,8%	36,6%	36,4%	36,1%	35,8%	35,5%	35,2%	34,9%	
	<b>648,0</b>	<b>674,5</b>	<b>686,6</b>	<b>136,4</b>	<b>609,2</b>	<b>647,1</b>	<b>665,6</b>	<b>677,5</b>	<b>7.248,5</b>
	<b>3,49%</b>	<b>3,63%</b>	<b>3,70%</b>	<b>0,73%</b>	<b>3,28%</b>	<b>3,49%</b>	<b>3,59%</b>	<b>3,65%</b>	<b>39,05%</b>

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### Annahmen und 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 zugrunde gelegten Liquiditäts- und steuerlichen Ergebnissen nieder. Die Prognoserechnung beginnt am 01.07.2025 aufbauend auf dem Finanz- und Investitionsplan zum 30.06.2025. Grundsätzlich werden in der Prognoserechnung die kumulierten Werte aus Objekt KG und Fonds KG und nicht nur der auf die Fonds KG entfallende Anteil dargestellt. Bei den Positionen „Liquiditätsüberschuss“ und „Kumulierte Liquiditätsreserve“ sind zusätzlich der Anteil der Fonds KG angegeben, beim Fremdkapital und dem steuerlichen Ergebnis nur der Anteil der Fonds KG.

### 1. Mietentwicklung / Mieteinnahmen

Die vorliegenden Mietverträge beinhalten hinsichtlich der Mietbemessungsgrundlage unterschiedliche Regelungen, denen bei der Mietentwicklung über die Prognoseperiode Rechnung getragen wurde. Bei einigen Mietern erfolgt eine Anpassung der Miete nach der jeweils vereinbarten Indexklausel. Bei einem Mieter ist eine Staffelmiete vereinbart. Bei den Büromietern und der Photovoltaikanlage wurde mit gleichbleibenden Mieten kalkuliert. Die Inflationsrate wurde mit 2,0 % p.a. über die Prognoseperiode angenommen.

### 2. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist durchgängig mit 1,0 % der Jahresnettomieten unterstellt. Es ist kalkulatorisch als Einnahmensenkung erfasst.

### 3. Annuität / Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt T€ 13.500. Für den Zeitraum ab Valutierung (30.06.2025) bis 30.12.2034 beträgt der insgesamt zu leistende vertraglich fixierte Zinssatz 2,22 % p.a. (Zinsberechnungsmethode 30/360, wobei der Monat mit 30 Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet wird). Für den Zeitraum ab 01.01.2035 wurde mit einem Zinssatz von 3,0 % p.a. kalkuliert, der tatsächlich abhängig von den dann herrschenden Kapitalmarktbedingungen höher oder niedriger ausfallen kann. Das Darlehen wird ab dem 01.07.2025 mit einer Eingangstilgung von 0,5 % p.a. annuitätisch zurückgeführt. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2039 beträgt plangemäß T€ 1.225, wodurch sich rechnerisch ein Darlehensrestbetrag von 90,9 % des Ursprungsdarlehens ergibt. Der Darlehensrestbetrag von T€ 12.275 entspricht nur noch dem 6,4-fachen der im Jahr 2039 kalkulierten Miete. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

### 4. Instandhaltung / Instandsetzung und Revitalisierung

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung und Revitalisierung berücksichtigen u.a. das Alter und den Zustand

der Immobilie. Die Kalkulation sieht über die Prognoseperiode Aufwendungen für Instandhaltung und Revitalisierung in Höhe von rd. T€ 1.824 (T€ 1.313 Instandhaltung + T€ 511 Revitalisierung) vor. Durchschnittlich wurde für eine Mietfläche von 12.143 m<sup>2</sup> ein Betrag von € 10,36/m<sup>2</sup> und Jahr angesetzt. Hierin sind etwaige Kosten für die Stellplätze enthalten. Aus den Mietverträgen ergibt sich zum Teil zusätzlich eine Umlagefähigkeit von Instandhaltungsaufwendungen bis zu einer jeweiligen mieterspezifischen Obergrenze. Die kalkulierten Kosten werden aus den Erträgen der Gesellschaft und ggf. der Liquiditätsreserve finanziert. Zusätzlich erfolgt im Jahr 2035 eine Reduzierung der Ausschüttung von 5,00 % p.a. auf 1,00 % p.a. aus Gründen der Liquiditätssteuerung, da größere Revitalisierungen in diesem Jahr kalkuliert sind.

### 5. Nicht umlagefähige Nebenkosten

#### Objektgesellschaft

Die Nebenkosten sind weitgehend bis auf die Grundsteuer und teilweise Versicherungen umlagefähig. Die Nebenkostenpositionen sind auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen geschätzt und entsprechend der in Ziffer 1 genannten Inflationsannahmen indexiert berechnet.

### 6. Bewertung / Prüfung / Jahresabschluss / Haftungsvergütung / Sonstige Nebenkosten

Hier sind die jährlichen Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse und der Erstellung der Steuererklärungen der Objekt KG und der Fonds KG, die Haftungsvergütung für die jeweilige Komplementärin der Gesellschaften und sonstige Kosten wie beispielsweise für Offenlegungen, Beiträge in geschätzter Höhe enthalten.

### 7. Kosten Verwahrstelle

Für die im Rahmen der Regulierung obligatorische Verwahrstelle, die sämtliche Zahlungsströme über die Fondslaufzeit überwacht, sind Kosten von jährlich T€ 12 (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer, maximal 0,11 % des Nettoinventarwerts) kalkuliert, die sich am Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds bemessen. Die Werte sind entsprechend der in Ziffer 1 genannten Inflationsannahmen indexiert berechnet.

### 8. Verwaltungskosten

Die Fonds KG und die Objekt KG haben jeweils die folgenden Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen:

a) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dieser Vertrag vom 25.11.2024 umfasst u.a. die Verwaltung der Fonds KG, wie z. B. Anlegerberichterstattung und -betreuung. Der Vertrag kann von der Fonds KG ordentlich mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden, sofern dies aufsichtsrechtlich zulässig ist. Die jährliche Vergütung beträgt 0,36 % (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer) des Nettoinventarwerts der Fonds KG zeitanteilig ab dem 01.07.2025. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf einen Teil dieser Vergütung zu verzichten. Von der Fondsaufgabe bis zum 30.06.2025

beträgt die Vergütung jedoch mindestens € 80.000,00 (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer). Die ILG KVG kann außerdem unter bestimmten Voraussetzungen eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Die ILG KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

b) Geschäftsbesorgungsverträge der Objekt KG mit nachfolgenden Dienstleistern

Die ILG KVG hat Auslagerungsverträge hinsichtlich objektspezifischer Dienstleistungen abgeschlossen. Unter Mitwirkung der ILG KVG hat die Objektgesellschaft deshalb auf Basis der Auslagerungsverträge direkte Verträge mit den nachfolgenden Auslagerungsdienstleistern geschlossen, und zwar unter Berücksichtigung der vereinbarten Vergütung, die pauschal aufgeteilt wird.

aa) Die ILG Holding GmbH übernimmt mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 06.12.2024 u.a. laufende Objektbuchhaltung, Controlling und Liquiditätsmanagement.

bb) Die ILG Assetmanagement GmbH übernimmt mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 06.12.2024 u.a. die Betreuung der Mietverträge, Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, Vergabe von Dienstleistungsverträgen, Überwachung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfes sowie das Kreditoren- und Debitorenmanagement. Vermietungsleistungen sind im Leistungsspektrum dieses Vertrages nicht enthalten.

Die Verträge aa) und bb) beginnen ab 01.01.2025 und haben eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2045. Ab dem 01.01.2046 können die Verträge von beiden Seiten jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Bereits vor Vertragsschluss erbrachte Leistungen des jeweiligen Auftragnehmers sind genehmigt und mit der Vergütung abgegolten. Der Auftragnehmer hat das Recht, in Absprache mit dem Auftraggeber ggf. andere Unternehmen mit Teilleistungen zu beauftragen. Die Gesamtvergütung für die Verträge aa) und bb) beträgt insgesamt 0,30 % des Nettoinventarwerts der Objekt KG p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, maximal allerdings - bei höheren als kalkulierten Einnahmen - entsprechend den Anlagebedingungen der Fonds KG bis zu 0,60 % (inkl. aktueller gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes der Fonds KG, welches als Durchschnitt des Wertes am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres ermittelt wird, und wird aufgeteilt mit 30 % für die ILG Holding GmbH und 70 % für die ILG Assetmanagement GmbH. Die Vertragspartner sind berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Die pauschale Vergütung vom 01.01.2025 - 30.06.2025 beträgt € 50.000 und wird ebenfalls

mit 30 % / 70 % aufgeteilt. Daneben ist eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages vereinbart, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,00 % p.a. übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung). Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 6,00 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds in der Abrechnungsperiode. Diese erfolgsabhängige Vergütung kommt kalkulatorisch nicht zum Tragen.

### **9. Liquiditätsüberschuss**

Der jährliche Liquiditätsüberschuss beinhaltet den Liquiditätsüberschuss der Objekt KG anteilig mit rd. 89,9 % und den Liquiditätsüberschuss der Fonds KG. Im Jahr 2035 sind Revitalisierungskosten kalkuliert und ab dem 01.01.2035 sind höhere Zinsen für die aufgenommene Fremdfinanzierung kalkuliert, so dass die Liquiditätsüberschüsse prognosegemäß geringer ausfallen. Aufgrund der vorgesehenen Glättung der Ausschüttung kann es sein, dass in einzelnen Jahren der Liquiditätsüberschuss unter der Ausschüttung liegt. Die Differenz wird durch Entnahme aus der Liquiditätsreserve refinanziert bzw. im Jahr 2035 auch durch die geplante Kürzung der Ausschüttung.

### **10. Ausschüttungen**

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich. Die kalkulierten Ausschüttungen bis zum 30.06.2025 sind in der laufenden Rechnung des Jahres 2025 enthalten. Die Ausschüttung 2025 erfolgt zeitanteilig ab Kapitaleinzahlung mit 3,0 % p.a. Im Jahr 2035 ist insbesondere aufgrund zukünftig kalkulierter Revitalisierungsaufwendungen eine Ausschüttung von 1,0 % p.a. vorgesehen.

### **11. Fremdkapital**

Bezüglich Details wird auf die Ausführungen zur Annuität und auf den Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

### **12. Abschreibung**

Die Abschreibung wurde in Höhe von 2 % p.a. der aktivierten Kosten basierend auf einer 50-jährigen Nutzungsdauer der jeweiligen Immobilie unterstellt.

### **13. Steuerliches Ergebnis**

Das steuerliche Ergebnis setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der laufenden Rechnung der Fonds KG und dem auf die Fonds KG entfallenden anteiligen steuerlichen Ergebnis aus der Objekt KG. Diese wurden ermittelt aus den Einnahmen abzgl. der Ausgaben (ohne Tilgung) und der Abschreibungen. Zur Vollständigkeit ist auch das kalkulierte Ergebnis der Gesellschaften im Jahr 2024 berücksichtigt. Das prozentuale steuerliche Ergebnis des Jahres 2025 setzt sich aus dem Ergebnis aus dem Finanz- und Investitionsplan bis 30.06.2025 und dem laufenden Ergebnis bis 31.12.2025 zusammen.

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### 7.4 PROGNOSE EINES MÖGLICHEN VERKAUFSERLÖSES ENDE DES JAHRES 2039

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 die dann herrschenden Kapitalmarktverhältnisse, die anhaltende Vermietung bzw. Vermietbarkeit der Immobilie sowie die erwartete Mietentwicklung.

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: 16,37-faches der Jahresmiete 2039

B: 17,50-faches der Jahresmiete 2039

C: 18,63-faches der Jahresmiete 2039

Die Variation um +/- 1,13 Jahresmieten wurde gewählt, da sich bei einer Änderung um diese Faktoren der Mittelrückfluss an den Anleger um +/- 10% des prognostizierten Mittelrückflusses ändert.

Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Jahresnettomiete Ende des Jahres 2039. Der Fonds KG steht der anteilige Liquiditätszufluss nach Veräußerung quotale entsprechend ihrem Gesellschaftsanteil an der Objekt KG zu.

Nach zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltender Rechtslage unterliegt der Liquiditätszufluss aus der Veräußerung unter bestimmten Voraussetzungen nicht der Einkommensteuer (vgl. hierzu Abschnitt 10.4 des Verkaufsprospektes).

**Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.**

#### Prognose des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses bei Veräußerung der Immobilie Ende des Jahres 2039

	A in T€	B in T€	C in T€
<b>Ergebnis Objekt KG</b>			
Miete des Jahres 2039	1.913	1.913	1.913
x Vielfaches	16,37	17,50	18,63
= Veräußerungserlös	31.323	33.482	35.637
- Restverbindlichkeit Fremdkapital	-12.275	-12.275	-12.275
+ Liquiditätsreserve Ende 2039	500	500	500
- Nebenkosten der Veräußerung <sup>1)</sup>	-940	-1.004	-1.069
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	18.608	20.703	22.793
<b>Ergebnis Fonds KG</b>			
Anteil 89,9 % aus Liquiditätszufluss	16.729	18.612	20.491
+ Liquiditätsreserve Fonds KG Ende 2039	204	204	204
= Liquiditätszufluss der Gesellschafter	16.933	18.817	20.695
<b>= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000</b>	<b>91.225</b>	<b>101.371</b>	<b>111.493</b>

1) Der Geschäftsbesorger erhält während der Vertragslaufzeit eine zusätzliche Abwicklungsgebühr in Höhe von 3% des Veräußerungserlöses zuzüglich Umsatzsteuer. Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

Das Szenario B geht in die nachfolgende Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung ein. In der Sensitivitätsanalyse wurde Szenario B als Basisszenario berücksichtigt.



EDEKA-Center Singer – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 44

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### 7.5 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 30.06.2025			persönlicher Steuersatz: 30% ohne Solidaritätszuschlag		
	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzahlung (-) erstattung(+) <sup>2)</sup>	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>3)</sup>	kumulierte Kapitalbindung
		€	€	€	€	
Initialphase	2025	-105.000 <sup>1)</sup>			-105.000	-105.000
Bewirtschaftungsphase	2025	1.500	-5.788	1.736	3.236	-101.764
	2026	5.000	3.018	-905	4.095	-97.669
	2027	5.000	3.064	-919	4.081	-93.588
	2028	5.000	3.252	-976	4.024	-89.564
	2029	5.000	3.317	-995	4.005	-85.559
	2030	5.000	3.303	-991	4.009	-81.549
	2031	5.000	3.323	-997	4.003	-77.546
	2032	5.000	3.491	-1.047	3.953	-73.594
	2033	5.000	3.634	-1.090	3.910	-69.684
	2034	5.000	3.699	-1.110	3.890	-65.794
	2035	1.000	735	-220	780	-65.014
	2036	5.000	3.282	-985	4.015	-60.999
	2037	5.000	3.486	-1.046	3.954	-57.044
	2038	5.000	3.586	-1.076	3.924	-53.120
	2039	5.000	3.650	-1.095	3.905	-49.215
	<b>2025–2039</b>	<b>67.500</b>	<b>39.050</b>	<b>-11.715</b>	<b>55.785</b>	
<b>Unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung <sup>4)</sup></b>	<b>Szenario B</b>	<b>101.371</b>		<b>0</b>	<b>101.371</b>	<b>52.156</b>
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2025–2039</b>	<b>Szenario B</b>	<b>168.871</b>		<b>-11.715</b>	<b>157.156</b>	
- Effektiver Kapitaleinsatz Initialphase		-105.000			-105.000	
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2025–2039</b>	<b>Szenario B</b>	<b>63.871</b>		<b>-11.715</b>	<b>52.156</b>	

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

#### Annahmen und Erläuterungen

1) Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000. Es wird eine Kapitaleinzahlung zum 30.06.2025 unterstellt.

2) Die Berechnung der Steuerzahlung erfolgte für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o.g. persönlichen Steuersätzen. Beim Steuersatz von 30 % ist kein Solidaritätszuschlag unterstellt, beim Steuersatz von 45 % ist ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % über die gesamte Laufzeit unterstellt. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

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

4) Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 17,50-fachen der für das Jahr 2039 prognostizierten Jahresnettomiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten).

Nach der prognostizierten Beendigung der Fonds KG zum Ende des Jahres 2039 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

unterstellter Beitritt 30.06.2025				persönlicher Steuersatz: 45 % zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag bis 2039			
	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzahlung (-) erstattung(+) <sup>2)</sup>	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>3)</sup>	kumulierte Kapitalbindung	anteiliges Fremdkapital
		€	€	€	€	€	€
Initialphase	2025	-105.000			-105.000	-105.000	65.384
Bewirtschaftungsphase	2025	1.500	-5.788	2.748	4.248	-100.752	65.220
	2026	5.000	3.018	-1.433	3.567	-97.185	64.886
	2027	5.000	3.064	-1.455	3.545	-93.640	64.546
	2028	5.000	3.252	-1.544	3.456	-90.183	64.197
	2029	5.000	3.317	-1.575	3.425	-86.758	63.841
	2030	5.000	3.303	-1.568	3.432	-83.326	63.477
	2031	5.000	3.323	-1.578	3.422	-79.903	63.104
	2032	5.000	3.491	-1.657	3.343	-76.561	62.724
	2033	5.000	3.634	-1.725	3.275	-73.286	62.335
	2034	5.000	3.699	-1.756	3.244	-70.042	61.937
	2035	1.000	735	-349	651	-69.391	61.468
	2036	5.000	3.282	-1.558	3.442	-65.949	60.986
	2037	5.000	3.486	-1.655	3.345	-62.604	60.489
	2038	5.000	3.586	-1.702	3.298	-59.306	59.977
2039	5.000	3.650	-1.733	3.267	-56.039	59.449	
	<b>2025 - 2039</b>	<b>67.500</b>	<b>39.050</b>	<b>-18.539</b>	<b>48.961</b>		
<b>Unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung <sup>4)</sup></b>	<b>Szenario</b>	<b>101.371</b>			<b>101.371</b>	<b>45.332</b>	
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2025–2039</b>	<b>Szenario B</b>	<b>168.871</b>		<b>-18.539</b>	<b>150.332</b>		
- Effektiver Kapitaleinsatz Initialphase		-105.000		0	-105.000		
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2025–2039</b>	<b>Szenario B</b>	<b>63.871</b>		<b>-18.539</b>	<b>45.332</b>		

Nachhaftung, wenn alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem Veräußerungserlös zurückgeführt werden.

Bei den in den Jahren 2025 bis 2030 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich unter der Prämisse, dass der Verkehrswert in diesen Jahren konstant ist, in voller Höhe um Kapitalrückzahlungen. Bei den ab dem Jahr 2031 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich prognosegemäß teilweise um Gewinnausschüttungen und teilweise um Kapitalrückzahlungen, ohne dass hierdurch allerdings eine Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB entsteht, da nur 1% der Pflichteinlage als Haftsumme im Handelsregister eingetragen wird.

Die wiedergegebenen Beträge 2025 – 2033 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.

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### 7.6 SENSITIVITÄTSANALYSE (PROGNOSE)

Die Sensitivitätsanalyse soll zeigen, welchen Einfluss veränderte Annahmen auf das prognostizierte Ergebnis der Beteiligung haben. Als Basisszenario (Vergleichswert) gemäß Prognoserechnung wird das Szenario B (Veräußerung zum 17,50-fachen der Jahresmiete) herangezogen.

Das Basisszenario unterstellt in den Jahren 2025-2039 laufende Auszahlungen vor Steuern von insgesamt 67,5 % (3,00 % p.a. im Jahr 2025, danach 5,00 % p.a., in einem Jahr mit hohen Revitalisierungsaufwendungen davon abweichend 1,00 %) und einen Rückfluss aus den Veräußerungserlösen in Höhe von ca. 101 %, jeweils bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Die Annahmen basieren auf der langjährigen Erfahrung der ILG aus der Investition und Verwaltung vergleichbarer Immobilienprojekte unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten.

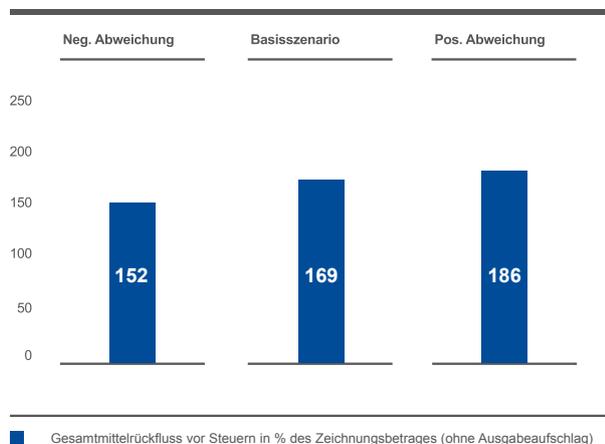
Berücksichtigt man den Zeitraum bis zum Ende der Festlaufzeit des Fonds (31.12.2045), betragen die laufenden Auszahlungen bei Beibehaltung der Ausschüttung von 5,0 % p.a. vor Steuern rd. 97,5 %. Der Rückfluss aus den Veräußerungserlösen wurde zum Ende 2045 unverändert mit rd. 101 % berücksichtigt.

Das pessimistische Szenario (Negativszenario) unterstellt eine Abweichung gegenüber dem Basisszenario bei den laufenden Auszahlungen und den Rückflüssen aus Veräußerungen von jeweils – 10 %.

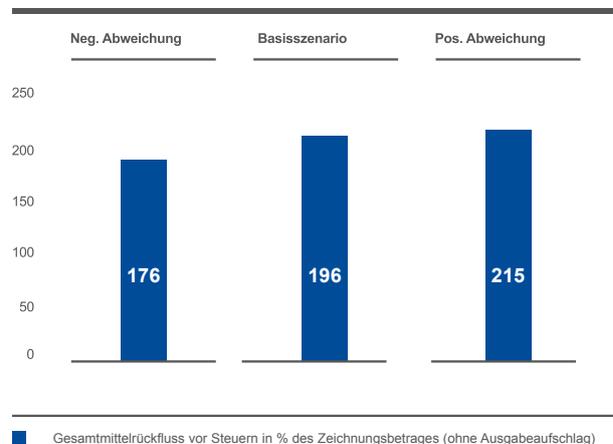
Das optimistische Szenario (Positivszenario) unterstellt eine Abweichung gegenüber dem Basisszenario bei den laufenden Auszahlungen und den Rückflüssen aus Veräußerungen von jeweils + 10 %.

Die Szenarien stellen im negativen und positiven Fall nicht den ungünstigsten oder besten anzunehmenden Fall dar. Es kann auch zu darüber hinausgehenden negativen oder positiven Abweichungen kommen. Dabei können sich verschiedene Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

#### Prognoseperiode bis 31.12.2039



#### Festlaufzeit des Fonds bis zum 31.12.2045



## 8. RISIKOHINWEISE

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds stellt eine langfristige unternehmerische Beteiligung dar, mit der auch Risiken verbunden sind. Die nachfolgende Darstellung stellt eine Zusammenfassung der wesentlichen Risiken dar. Für eine vollständige Darstellung der Risiken wird auf Kapitel 5 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht bekannte Umstände negativ auf die Beteiligung auswirken können. Es besteht für den Anleger das Risiko, seine geleistete Einlage inkl. Agio vollständig zu verlieren. Es ist zudem denkbar, dass der Anleger durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung überhaupt Rückflüsse an ihn erfolgen.

Das Risiko eines Totalverlustes (Einlage inkl. Agio) könnte insbesondere dann gegeben sein, wenn mehrere der nachfolgend aufgeführten Risiken kumulativ eintreten sollten. Einige der genannten Risiken können z.B. über Steuerzahlungen nebst hierauf anfallender Nachzahlungszinsen u. ä. auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden und bis hin zur Privatinsolvenz führen. Ein Vergleich mit festverzinslichen Anlagen ist nur eingeschränkt möglich. Die Kapitalrückführung kann nicht garantiert werden. Interessierten Anlegern wird deshalb geraten, die nachfolgend erläuterten Risiken zu bewerten und bei Unklarheiten und / oder Fragen eine fachkundige Beratung einzuholen.

Bei der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Verzögerungen und / oder Kostenüberschreitungen kommt. Es besteht auch das Risiko, dass die gewährte Platzierungsgarantie nicht wie zugesagt erfüllt wird.

Die Prognoserechnung beruht zum Teil auf getroffenen Annahmen (z.B. Inflationsrate, Anschlussfinanzierungszinssatz, Instandhaltungsaufwendungen etc.). Die getroffenen Annahmen können sich als unzutreffend erweisen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Kosten entstehen oder Beiträge neu erhoben oder erhöht werden, die vom Vermieter (Objekt KG) bzw. vom Fonds zu tragen sind. Die Vermietbarkeit und die erzielbaren Mieten können sich ebenfalls anders als erwartet entwickeln.

Es ist weiterhin nicht auszuschließen, dass während der Laufzeit des Fonds Rechtsstreitigkeiten auftreten. In diesem Fall können zusätzliche Kosten insbesondere für Anwälte, Sachverständige oder Gerichte entstehen.

Es besteht die Möglichkeit, dass mit der Verwaltung beauftragte Unternehmen während der Vertragslaufzeit insolvent werden und deshalb ihre Verwaltungs- und Dienstleistungsverträge nicht mehr erfüllen können oder qualifiziertes Personal verlieren.

Es besteht ferner das Risiko, dass sich die geltende Rechtslage, Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung ändert und dementsprechend die getroffenen Darstellungen und Erläuterungen so nicht mehr korrekt bzw. nicht mehr durchführbar sind. Weiterhin besteht die Gefahr, dass sich der regulatorische Rahmen, z.B. in Bezug auf die deutschen oder europäischen Regelungen ändert.

Es besteht weiterhin die Gefahr, dass das Zielinvestment durch unvorhersehbare Ereignisse wie beispielsweise Feuer, Unwetter oder Anschläge untergeht. Es besteht das Risiko, dass der bestehende Versicherungsschutz den Wiederaufbau der Immobilie nicht oder nicht vollständig abdeckt oder der Wiederaufbau aus anderen Gründen nicht möglich ist. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken nicht versichert sind oder nicht durch Versicherungen abgedeckt werden können. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Versicherungsgesellschaft ausfällt.

Weiterhin können sich negative Effekte aus der Nichteinhaltung von Verträgen, einem Ausfall von Vertragspartnern und / oder Leistungsstörungen ergeben.

Die unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF ist als eine langfristige Kapitalanlage zu betrachten, da diese auf lange Zeit eingegangen wird. Sofern eine Veräußerung der Immobilie und die damit verbundene Auflösung des Fonds und bzw. oder der Objekt KG nicht zuvor erfolgt, endet die Laufzeit der Beteiligung frühestens zum 31.12.2045. Die Fonds KG ist mit dem 31.12.2045 aufgelöst und zu liquidieren, es sei denn, die Gesellschafter beschließen gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages eine Verlängerung der Laufzeit. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter vor dem Ende der ggf. auch verlängerten Laufzeit der Fondsbeteiligung besteht nicht. Entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag ist ein Verkauf der Kommanditbeteiligung mit Zustimmung der Geschäftsführung möglich. Da aber kein geregelter Markt für den Handel derartiger Gesellschaftsanteile existiert, kann sich ein Verkauf der Beteiligung schwierig gestalten. Dies kann zur Folge haben, dass eine Beteiligung nicht oder nur mit einem erheblichen Preisabschlag veräußert werden kann.

Grundlegende Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel mit qualifizierter Mehrheit gefasst, im Übrigen mit einfacher Mehrheit. Für den einzelnen Anleger bedeutet dies, dass er an Gesellschafterbeschlüssen gebunden sein kann, obwohl er gegen diese gestimmt hat.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Entscheidungen der Fondsgeschäftsführung im Nachhinein als nicht korrekt herausstellen. Da der Anleger über die Gesellschafterversammlung nur eingeschränkte Möglichkeiten hat, auf die Geschäftsführung der Fonds KG Einfluss zu nehmen, besteht für ihn das Risiko, dass von den verantwortlichen

## 8. RISIKOHINWEISE

Personen Entscheidungen getroffen werden, mit denen er nicht einverstanden ist oder die sich im Nachhinein als nachteilig für die Fonds KG herausstellen. Je nach Ausmaß und Vielzahl der Fehlentscheidungen kann dies zu einer Reduzierung der geplanten Auszahlungen an die Anleger oder auch zu einem Verlust des gezeichneten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

Es ist vorgesehen, dass sowohl der Fonds als auch die Objekt KG Liquiditätsreserven bilden. Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Liquiditätsreserve nicht zur Bezahlung von Verbindlichkeiten ausreicht.

Rückstände in der Bedienung der Fremdfinanzierung können zu einer Zwangsverwertung der Immobilie und zu einem Totalverlust der Einlagen inkl. Agio führen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungserlasse und Finanzrechtsprechung sich während der Beteiligungsdauer (durchaus auch rückwirkend zum Ende eines Jahres auf den Beginn des Jahres) nachteilig verändern, z.B. wären die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auch außerhalb der bisherigen Mindesthaltefristen oder ein früherer Anfall steuerlicher Ergebnisse als angenommen denkbar. Dies würde das wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers erheblich schmälern.

Es ist zudem denkbar, dass der Anleger eventuell durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen und Zinsen auf Steuerzahlungen aus anderen Mitteln leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung in dieser Höhe Ausschüttungen oder sonstige Rückflüsse an den Anleger stattfinden.

Bei Mieterträgen besteht generell das Risiko, dass es bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Mieter zu Mietausfällen und im Fall der außerordentlichen Kündigung des Mieters wegen Zahlungsverzuges zu Leerständen kommen kann. Sofern nicht genügend Mietinteressenten vorhanden sind, könnte der Vermieter (Objektgesellschaft) gezwungen sein, Mietverträge zu schlechteren Mietkonditionen abzuschließen. Es besteht zudem das Risiko, dass nach Ankauf einer Immobilie oder bei Anschlussvermietungen eine Restflächenvermietung nicht, nicht zeitnah oder nicht zu der kalkulierten Miete erfolgen kann.

Der Wert der Immobilie(n) kann sich z.B. aufgrund allgemeiner ungünstiger Entwicklungen am jeweiligen Standort (beispielsweise verspätete oder nicht erfolgte Immobilienentwicklungen im direkten Umfeld) und ihrer Umgebung (beispielsweise verändertes Verkehrsaufkommen durch Straßenbauprojekte, großflächiger Leerstand in der Umgebung), Immissionen, Bodenverunreinigungen, ungünstigen sozialen Strukturen, Konjunkturfaktoren, Konsumverhalten (z.B. Auswirkungen durch den Internethandel), regionaler und

überregionaler Wettbewerbssituationen (beispielsweise potentielle Entwicklung von Wettbewerbsstandorten), Überkapazitäten oder Veränderungen des Mietniveaus negativ entwickeln.

Die dargestellten Risiken können sich negativ auf die Ausschüttungen an den Anleger auswirken, zu einer Verwässerung der Beteiligung oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage inkl. Agio führen. Das maximale Risiko liegt bei Vermögensverlusten, die über die Beteiligung (Einlage inkl. Agio) hinaus bis hin zu einer Privatinsolvenz des Anlegers gehen können.



## 9. BILD- UND KARTENNACHWEIS

Seite	Bild/Karte/Plan	Rechteinhaber
Titelseite	Bild EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn	ILG Gruppe
1	Bild Geschäftsführung	Christoph Vohler Photographie
2	Bild EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn	Sven Otte Fotografie
4	Bild Kaufland in Ingolstadt	Sven Otte Fotografie
5	Bild Seewinkel Center in Poing	Sven Otte Fotografie
7	Luftbild RING CENTER in Offenbach	Sven Otte Fotografie
7	Luftbild UeZ in Unterschleißheim	ILG Gruppe
7	Bild SteinCenter in Freising	Sven Otte Fotografie
8,9	Bild EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn	Sven Otte Fotografie
10	Bild EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn	Sven Otte Fotografie
11	Bild EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn	Sven Otte Fotografie
12	Bild EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn	Sven Otte Fotografie
13	Bild EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn	Sven Otte Fotografie
14	Grafik Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung	ILG Gruppe
16	Unternehmensstruktur	ILG Gruppe
18	Karte ILG Immobilien	ILG Gruppe
19	Bild e-Einz in Ebersberg	Sven Otte Fotografie
20, 21	Bild EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn	Sven Otte Fotografie
22	Bild EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn	Sven Otte Fotografie
23	Karte Oberbayern	ILG Gruppe
24	Karte Bevölkerungsentwicklung Oberbayern	bulwiengesa AG
	Karte geogr. Lage Wasserburg am Inn	ILG Gruppe
25	Bild Altstadt von Wasserburg am Inn	istock / ILG Gruppe
	Bild Chiemgau	istock / ILG Gruppe
	Bild Rathaus von Wasserburg am Inn	istock / ILG Gruppe
26	Bild in Wasserburg am Inn	istock / ILG Gruppe
27	Karte Stadtgebiet Wasser am Inn	OpenStreetMap-contributors
28	Luftbild Wasserburg inkl. Objektstandort	Sven Otte Fotografie
29	Centerpläne	ILG Gruppe
30	Bild EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn	Sven Otte Fotografie
34	Marktgebiete	bulwiengesa AG
36	Centerplan	ILG Gruppe
47	EDEKA-Center Singer – Fondsimmoblie des ILG Fonds Nr. 44	ILG Gruppe
53	Bild EDEKA-Center Singer, Wasserburg am Inn	Sven Otte Fotografie

Dies ist eine unverbindliche Werbemitteilung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für die Beteiligung an dem genannten Fonds darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie dem Basisinformationsblatt. Diese Unterlagen können Sie in deutscher Sprache im Internet unter „www.ilg-gruppe.de“ abrufen oder bei der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Poccistraße 11, 80336 München anfordern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sowie Informationen zu im Falle etwaiger Rechtsstreitigkeiten zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung sind in deutscher Sprache unter „www.ilg-gruppe.de“ abrufbar. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt zum aktuellen Zeitpunkt keine Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale oder eine Kombination dieser Merkmale im Rahmen von definierten ESG-Zielsetzungen oder -Strategien. Entsprechend sind weitergehende Transparenzvorgaben aus Art. 8 und 9 i. S. d. Offenlegungsverordnung nicht relevant.



Herausgeber  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Poccistraße 11  
80336 München

Kontakt  
T +49 89 88 96 98 - 0  
F +49 89 88 96 98 - 11  
info@ilg-gruppe.de  
www.ilg-gruppe.de

