

Pluswertfonds 157
Hahn SB-Warenhaus Saarburg

157



Gute Ideen für Handelsflächen.



Rahmendaten des Beteiligungsangebotes

► Anlageobjekt des Pluswertfonds 157

Standort	Saarburg (Mittelzentrum)
Regierungsbezirk	Trier
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Objekt	SB-Warenhaus
Mieter	REWE (toom Verbrauchermarkt GmbH)
Mietlaufzeit	15 Jahre, bis 29.06.2026, zzgl. 5 x 3 Jahre Option
Gesamtmietfläche	6.270 m ²
Grundstücksfläche	19.955 m ²
Einzelhandelszentralität	178,48



Die Stadt Saarburg

Die Stadt Saarburg befindet sich im Südwesten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und ist Verwaltungssitz der rd. 21.600 Einwohner zählenden Verbandsgemeinde Saarburg im Landkreis Trier-Saarburg. Eingebettet in Weinberge und Wälder liegt die romantische Stadt inmitten der einzigartigen Kulturlandschaft des Dreiländerecks Deutschland – Frankreich – Luxemburg unmittelbar am Ufer der Saar. Sie wurde im Jahre 964 von Graf Siegfried von Luxemburg mit dem Bau der Burg hoch über der Saar gegründet.

Heute ist die Stadt mit ihrer über 1.000 Jahre währenden Geschichte ein staatlich anerkannter Erholungsort und ein beliebtes Ausflugsziel. Der mittelalterliche Stadtkern und die malerische Unterstadt haben reizvolle Winkel zu bieten und laden zu Entdeckungstouren durch die steilen und verwinkelten Gassen ein. Eine besondere Attraktion ist der rd. 20 m hohe Wasserfall inmitten der Stadt, der zwischen Fachwerkhäusern und Barockbauten zu Tal stürzt und die Mühlräder der ehemaligen Hachenberger Mühle antreibt.

Die als Mittelzentrum eingestufte Stadt mit ihren rd. 6.300 Einwohnern ist zugleich auch die Verwaltungs- und Einkaufszentrale für die Region Saarburger Land. Die Wirtschaftsstruktur ist vornehmlich durch den Mittelstand mit den Schwerpunkten Tourismus, Landwirtschaft und Weinanbau geprägt. Innerhalb einer

10-Minuten-Fahrzeitzone ergibt sich für den Standort des SB-Warenhauses ein Einwohnerpotenzial von ca. 19.000 Menschen, innerhalb einer 15-Minuten-Zone sogar von ca. 31.500 Einwohnern. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen wurden in den letzten Jahren durch ein leichtes Bevölkerungswachstum sowie eine positive Beschäftigungsentwicklung mit relativ niedriger Arbeitslosigkeit von 3,4 % geprägt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit in dem überwiegend ländlichen Umfeld wird über die durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen B 407 (Perl – Hermeskeil) und B 51 (Konz – Merzig) sowie durch eine Reihe von Landes- und Kreisstraßen gewährleistet. Die überregionale Anbindung erfolgt über die rd. 20 bis 25 km entfernten Autobahnanschlusstellen der südlich gelegenen Bundesautobahn A 8 (Luxemburg – Saarbrücken) und nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 64 (Luxemburg – Trier).

In Bezug auf die Funktion Saarburgs als Einzelhandelsstandort verzeichnet Saarburg bei einer leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraft eine sehr hohe Zentralität von 178,48 und übernimmt damit maßgebliche Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Landkreis. Weitere Städte mit überregionaler Versorgungsfunktion sind die rd. 15 km bzw. rd. 25 km nördlich gelegenen Städte Konz, Trier und Merzig.



Der Standort

Der Verlauf der Saar trennt die Stadt Saarburg nahezu mittig in zwei Teile. Der Grundbesitz der Beteiligungsgesellschaft in der Friedenssae 31 in 54439 Saarburg befindet sich auf der linken Seite der Saar, unmittelbar angrenzend an die südlichen Ausläufer der Wohnbebauung des Stadtgebietes. Er ist Teil eines Gesamtgrundstücks, das bislang als Sportplatz genutzt wurde. Auf diesem soll zukünftig im Rahmen von zwei weiteren, noch nicht genehmigten Bauabschnitten ein Fachmarktzentrum, bestehend aus dem bereits erstellten toom-SB-Warenhaus sowie einem Lebensmitteldiscounter, einem Elektro- und einem Werkzeugfachmarkt, entstehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der das Areal als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ausweist. Zulässig sind danach ein SB-Warenhaus mit Getränkemarkt mit bis zu 5.500 m² Verkaufsfläche sowie ein Bau- und Gartenmarkt mit bis zu 6.550 m² Verkaufsfläche und ein Computer-/Elektrofachmarkt mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche. Insofern ist die zusätzliche Ansiedlung der weiteren geplanten Fachmärkte derzeit noch nicht durch den geltenden Bebauungsplan gedeckt und setzt eine Bebauungsplanänderung oder Befreiung von den bestehenden Beschränkungen voraus. Die Beteiligungsgesellschaft hat im Rahmen des Ankaufs des ersten Bauabschnitts zugleich ein Vorkaufsrecht auf die künftigen Bauabschnitte des Gesamtprojektes erworben. Das Umfeld ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Der Grundbesitz wird im Westen durch die Bundesstraße 407 und im Osten durch den Leukbach begrenzt. Aufgrund der

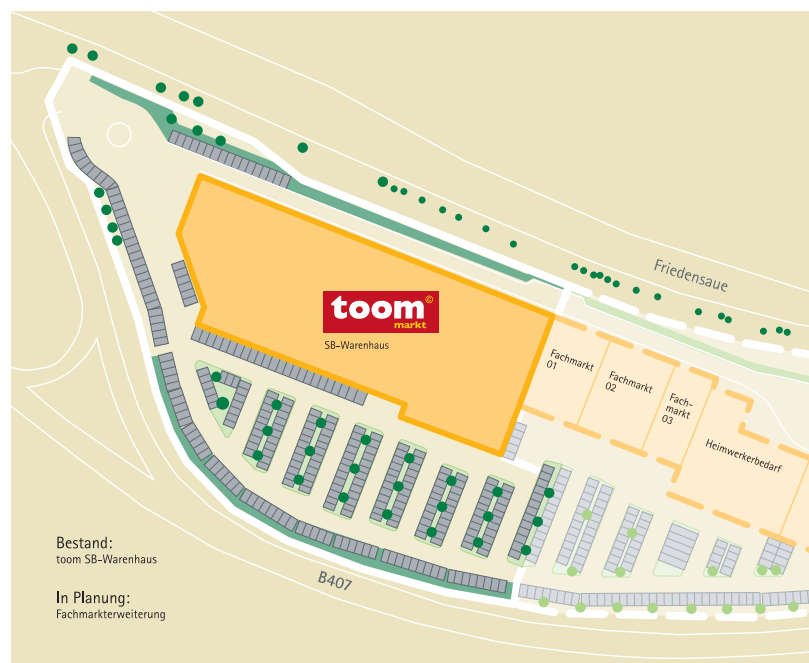
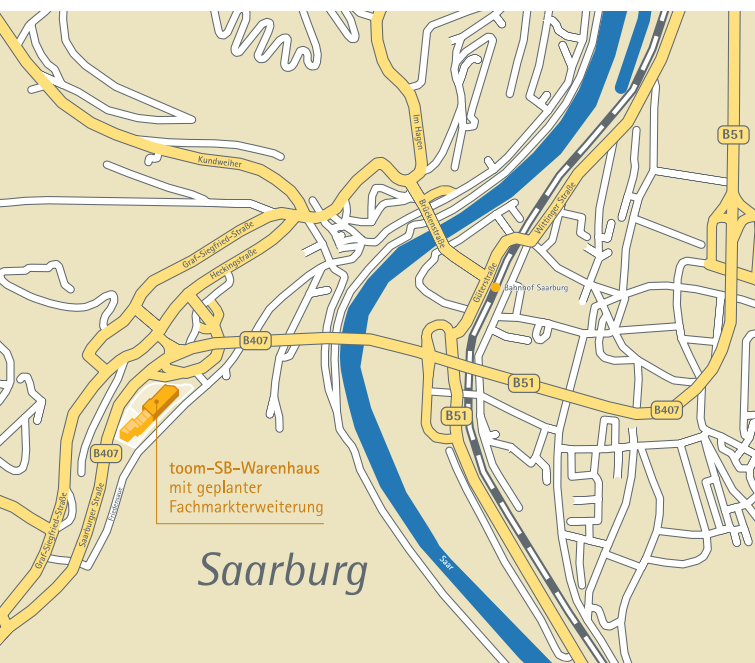
unmittelbaren Anbindung des Grundbesitzes an die wichtige Bundesstraße 407, die den Standort auch direkt mit der anderen Saarseite verbindet, verfügt der Standort sowohl über eine sehr gute innerstädtische als auch regionale Anbindung.

Das Objekt

Bei der Immobilie handelt es sich um ein SB-Warenhaus der REWE Vertriebschiene toom. Das Objekt ist der flächengrößte Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels in Saarburg. Die großflächige Immobilie wurde im Jahr 2011 fertiggestellt.

Das SB-Warenhaus wurde als ein annähernd rechteckiger eingeschossiger Hallenbau mit Flachdach und Blechfassade erstellt. Das Objekt vermittelt ein modernes, den aktuellen Anforderungen entsprechendes Erscheinungsbild und besitzt eine Gesamtmietfläche von rd. 6.270 m², die vollständig an die toom Verbrauchermarkt GmbH für den Betrieb eines toom-SB-Warenhauses vermietet ist. Das SB-Warenhaus verfügt über knapp 4.800 m² Verkaufsfläche, wovon rd. 240 m² auf Konzessionärsflächen im Vorkassenbereich entfallen.

Des Weiteren stehen mit über 300 Pkw-Stellplätzen großzügig bemessene Parkplatzkapazitäten zur Verfügung.



Der Mieter

In ihrer mehr als 80-jährigen Geschichte steht die genossenschaftlich organisierte REWE Group für Wachstum, das auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgelegt ist. Die im Jahr 1927 gegründete REWE Group war im Geschäftsjahr 2010 mit einem Rekordumsatz von netto mehr als 53 Mrd. Euro und 336.000 Beschäftigten in 16 Ländern einer der führenden Handels- und Touristikkonzerne in Europa. In Deutschland beschäftigte die Unternehmensgruppe 224.000 Mitarbeiter, die in rd. 11.000 Märkten einen Umsatz von 36,5 Mrd. Euro erzielten. Die Vertriebsformate reichten dabei von Supermärkten (REWE, REWE CENTER, REWE CITY) und Discountern (PENNY) über SB-Warenhäuser (toom) bis hin zu Fachmärkten (toom Baumarkt, B1 Discount Baumarkt, ProMarkt) sowie Reisebüros (ATLASREISEN, DER Reisebüro, DERPART) und Reiseveranstaltern (ITS, JAHN REISEN, TJAEREBORG, DERTOUR, MEIER'S WELT-REISEN, ADAC REISEN).

Seit den 90er-Jahren ist der Genossenschaftskonzern auch im Ausland aktiv. Die Internationalisierung dient der gezielten Stärkung des Unternehmens im Wettbewerb. Mittlerweile erwirtschaftet die REWE Group mehr als 30 % ihres Umsatzes im Ausland. Außerhalb Deutschlands war die REWE Group 2010 in 15 Ländern Europas vertreten. In Österreich betreibt die REWE Group BILLA-, MERKUR-, PENNY-, ADEG- und BIPA-Märkte. PENNY ist in Österreich, Italien, Ungarn, Tschechien, Rumänien und Bulgarien aktiv. BILLA-Supermärkte finden Kunden in Bulgarien, Italien, Kroatien, Rumänien, Russland, der Slowakei, Tschechien und der Ukraine. In Lettland



und Litauen ist die REWE Group mit IKI-Supermärkten erfolgreich am Markt positioniert.

Mit derzeit 58 SB-Warenhäusern und mehr als 60 Getränkemärkten sowie einem Jahresumsatz von 1,4 Mrd. Euro ist toom eines der führenden Unternehmen im deutschen Einzelhandel. Mit einem Sortiment von bis zu 45.000 Artikeln führen die Verbrauchermärkte neben einem umfassenden Lebensmittelsortiment auch zahlreiche Non-Food-Artikel.

Seit 1992 gehört die toom Unternehmensgruppe als Tochterunternehmen zur REWE Group und kann dadurch die Vorzüge eines marktrelevanten Großkonzerns nutzen.



Der Pluswertfonds 157 im Überblick

▶ Eckdaten zur Vermögensanlage

Investitionsobjekt	SB-Warenhaus Saarburg
Investitionsvolumen	ca. 11.500.000,- Euro
Eigenkapital	ca. 4.500.000,- Euro
Anfängliche prognostizierte Ausschüttung	6 % p. a.; quartalsweise Auszahlung; erstmalig geplant zum 30.03.2012
Mindestbeteiligung	20.000,- Euro erwünscht, zzgl. 5 % Agio
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Bonitätsstarker Mieter	REWE (toom Verbrauchermarkt GmbH)
Mietvertrags-/Indexregelung	Laufzeit 15 Jahre plus 5 x 3 Jahre Option bis 29.06.2026 Anpassung bei 10 % um 60 % der Indexänderung, 3 Freijahre
Konservative Inflationsannahme	Die Hahn Gruppe kalkuliert bei ihrem aktuellen Beteiligungsangebot mit einer Inflationsrate von 1,75 % p. a. Übersteigt die Inflationsrate künftig diesen Wert, profitieren Anleger durch die an die Inflationsrate gebundenen Mieterhöhungen zusätzlich.
Langfristige Zinssicherheit/Fremdfinanzierung	Die Zinsen der Fremdfinanzierung werden für den Fonds für zehn Jahre festgeschrieben. Die Fremdfinanzierung erfolgt zu 100 % in Euro.
Verkauf	Beim Verkauf der Immobilie ist der Veräußerungsgewinn nach bestehendem Recht einkommensteuerfrei, sofern der Verkauf nach frühestens 10 Jahren erfolgt.



Hahn Gruppe – Worauf unsere Anleger setzen

Unser Profil

Die Hahn Gruppe ist seit 1982 einer der führenden Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien. Als Fondshaus konzipieren wir Fondsprodukte für private sowie institutionelle Anleger und verwalten externe Immobilienportfolios. Das von der Hahn Gruppe betreute Vermögen liegt bei über 2 Mrd. Euro, die betreute Einzelhandelsfläche bei über 1,3 Mio. m². Mit der Erfahrung aus über 160 emittierten geschlossenen Immobilienfonds und institutionellen Fondsprodukten setzen wir auf hohe Investitionssicherheit und Renditestärke. Wir erschließen mit unseren umfangreichen Managementleistungen alle Ertragspotenziale der Immobilie und maximieren so die Wertschöpfung für unsere Anleger.

Unsere Leistungsbilanz

Als Initiator geschlossener Immobilienfonds haben wir bislang 160 geschlossene Immobilienfonds aufgelegt (136 Publikumsfonds, 23 Private Placements und zwei § 6b/c EStG Fonds). Es gibt keinen Initiator, der eine vergleichbare Zahl von Fonds mit deutschen Objekten aufgelegt hat und über eine ähnlich positive Leistungsbilanz verfügt.

Fokus

Unsere Immobilienfonds investieren ausschließlich in Einzelhan-

delsimmobilien in Deutschland, mit dem Schwerpunkt großflächiger Einzelhandel – eine Immobilienart, die nicht beliebig vermehrbar ist.

Unsere Mieter

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

Unsere Anleger

Bisher haben sich über 3.300 Anleger an den Fonds der Hahn Gruppe beteiligt. Ein Großteil von ihnen hat mehrfach gezeichnet. Das gesamte bislang realisierte Investitionsvolumen der Hahn Gruppe beträgt über 2,1 Mrd. Euro.

Wertschöpfung

Die Hahn Gruppe ist der unabhängige Immobilienmanager und Co-Investor im Marktsegment der deutschen Einzelhandelsimmobilien. Die Kernkompetenzen liegen im Erwerb, der Vermittlung, der Vermietung, der Restrukturierung und der ganzheitlichen Verwaltung großflächiger Einzelhandelsimmobilien über deren gesamten Lebenszyklus.

Hahn-Immobilien – Vor Konkurrenz gut geschützt

Flächen für großflächigen Einzelhandel sind durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) streng reglementiert. Außerhalb innerstädtischer Kerngebiete dürfen sie nur in ausgewiesenen „Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ angesiedelt werden. Von der BauNVO betroffen sind alle Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m².

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

siedelter großflächiger Einzelhandel praktisch vor weiterer Konkurrenz geschützt.

Die Hahn Gruppe investiert ausschließlich in Immobilien, die durch die Baunutzungsverordnung abgesichert sind. Der Vorteil: Das Mietausfallrisiko ist vergleichsweise gering. Denn ein Mieter, der seinen Standort in einem Sondergebiet aufgibt, vollzieht praktisch einen Rückzug vom Markt dieser Region. Die Folge: Die von der Hahn Gruppe verwalteten Flächen weisen eine Vermietungsquote von rund 98 % aus. Zudem sind die Unternehmen in der Regel bereit, lang laufende Mietverträge von 10 Jahren oder mehr abzuschließen.

In der Regel problemlose Genehmigung für:

Nutzungsart	Verkaufsfläche in m ²
Lebensmittel-SB-Markt	ca. 200 – 400 m ²
Supermarkt	ca. 400 – 800 m ²
Lebensmittel-Discountermarkt	meist unter 800 m ²

In der Regel aufwändiges Genehmigungsverfahren nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für:

Nutzungsart	Verkaufsfläche in m ²
Kleinverbrauchermarkt	ca. 800 – 1.500 m ²
Verbrauchermarkt	ab ca. 1.500 m ²
SB-Warenhaus	ab ca. 4.000 m ²

Wichtiger Hinweis:

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

> www.hahnag.de

Hahn Gruppe

Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: +49 (0) 2204 94 90-0
Telefax: +49 (0) 2204 94 90-119
info@hahnag.de