

# Campus

Freiburg



Studentisches  
Wohnen



**kapitalpartner**  
*konzept*

# Die Anlageklasse: Studentisches Wohnen



Mit dem Beteiligungsangebot Kapitalpartner Campus II GmbH & Co. KG können Sie nicht nur von der Substanz und Nachhaltigkeit einer attraktiven Immobilie mit jährlich hohen Auszahlungen profitieren, sondern investieren gleichzeitig in die Zukunft und Bildung von Studenten.

Das Beteiligungsangebot der Kapitalpartner Konzept GmbH setzt auf die Neubauimmobilie Tullastraße, Ecke Zähringer Straße in Freiburgs Stadtteil Zähringen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den attraktiven Studentenapartments liegen u.a. die alteingesessene Universität Freiburg, das Universitätsklinikum sowie das renommierte Fraunhofer Institut. Die Universitätsstadt Freiburg gilt mit rund 30.000 Studenten als die Studentenstadt Deutschlands.

2007 wurde die Albert-Ludwigs-Universität im Rahmen der Exzellenzinitiative als Eliteuniversität ausgezeichnet.



## Die Fondsimmoblie: Green Building in modernster Optik

Bei der Immobilie, die planmäßig ab dem Jahr 2012 betrieben werden kann, handelt es sich um ein Objekt mit 185 Studentenapartments (ca. 3.900 m<sup>2</sup>) und zwei Gewerbeeinheiten (ca. 350 m<sup>2</sup>).

Das Objekt wird mindestens nach den KfW 70-Richtlinien konzipiert und benötigt daher rund 30 % weniger Primärenergie pro Jahr als ein vergleichbarer Neubau. Damit orientiert sich die Fondsimmoblie ganz nach den neuesten Richtlinien der Umweltverträglichkeit und Energieeffizienz.



Exemplarische Darstellung eines Apartments

Die Fondsimmoblie liegt im Freiburger Stadtteil Zähringen, der als Ort bereits seit mehr als 1.000 Jahren existiert und damit älter als Freiburg ist. Der Charme des Viertels und die hervorragende Infrastruktur machen Zähringen zu einer der beliebtesten Wohnstandorte in Freiburg, bei Jung und Alt.

# Campus Freiburg



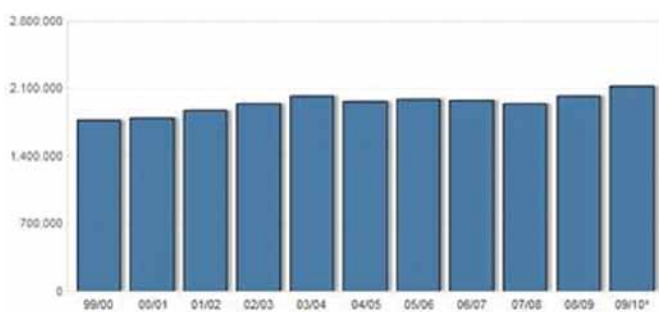
## Die Anlageklasse: Studentisches Wohnen

Die Wohnsituation von Studenten in Deutschland ist insgesamt als problematisch und kritisch einzustufen, da dringend benötigter Wohnraum prinzipiell sehr knapp ist und die Nachfrage hiernach das Angebot bei weitem übertrifft.

Aus dieser Situation heraus lässt sich die zunehmende Bedeutung von Investments in den studentischen Wohnimmobilienmarkt erklären.

Im Wintersemester 2010/2011 haben sich über 440.000 neue Erstsemester immatrikuliert. Alles in allem studieren in Deutschland derzeit 2,2 Millionen Studenten, so viele wie noch nie.

## Anzahl der Studenten an deutschen Hochschulen Wintersemester 1999/00 bis 2009/10



Deutschland, Statistisches Bundesamt  
Wintersemester 1999/00 bis 2009/10

Quelle: Statistisches Bundesamt

Aufgrund der jährlich zunehmenden Studentenzahlen wird die Wohnraumknappheit in Deutschland weiterhin bestehen bzw. zunehmen. Diese Faktoren wiederum sichern für Eigentümer und Investoren die langfristige Vermietbarkeit ihrer Immobilien und machen eine Investition rentabel.

Besonders deutlich wird die Notwendigkeit von Wohnraum-schaffung im Studienjahr 2011 und in den Folgejahren werden:

zum einen nimmt die Quote der Studienanfänger seit Jahren kontinuierlich zu, mit anhaltender Tendenz. Zum anderen rechnen Experten aufgrund des doppelten Abitur-Jahrgangs mit nachdrücklich mehr Immatrikulationen. Dies trifft 2011 u.a. auf Baden-Württemberg zu, in den kommenden Jahren folgen sukzessive die verbleibenden Bundesländer.

## Freiburg

Die Stadt Freiburg im Breisgau gilt als ein äußerst beliebter Wohnort, der mit Deutschlands mildestem Klima, einer traumhaften Umgebung, einer renommierten Universität und einem hohen Freizeitwert besticht. Forschungsinstitute von Weltformat, wie die Institute der Max-Planck- und Fraunhofer-Gesellschaft, tragen zur Bedeutung der Stadt bei.

Freiburg zählt rund 222.000 Einwohner und gilt als der kulturelle und wirtschaftliche Dreh- und Angelpunkt des Südwestens. Die Stadt ist eine der wenigen deutschen Städte mit steigender Einwohnerzahl. So ist die Bevölkerung in den vergangenen zwei Jahrzehnten um fast 20 Prozent gewachsen. Für die kommenden Jahre wird mit einem weiteren Bevölkerungswachstum gerechnet. Schon heute können die auf dem Markt angebotenen Immobilien die Nachfrage nach Wohnraum im Allgemeinen bzw. studentischen Wohnraum im Speziellen nicht mehr abdecken.

Das Beteiligungsangebot Campus Freiburg trifft auf eine entsprechende Nachfrage und hilft, diese Wohnraumverknappung in Freiburg zu entzerren.



# Campus Freiburg

## Der Standort

Das Areal für das Neubauprojekt Campus Freiburg liegt im Norden Freiburgs, im Stadtteil Zähringen, an der Ecke Tullastraße und Zähringer Straße.

In unmittelbarer Nähe zu den Studentenapartments befinden sich die Universität Freiburg mit ihren vielzähligen Fakultäten, namhafte Institute (Max-Planck; Fraunhofer) sowie Einrichtungen und Orte des Alltags, wie Supermärkte, Sportstätten und Gastronomie.

Des Weiteren besteht mit einer Stadtbahnhaltestelle direkt vor dem Gebäude eine optimale Anbindung an den öffentlichen Individualverkehr.

Freiburg, im landschaftlich schönem Schwarzwald gelegen, bietet ihren Bewohnern einen insgesamt hohen Freizeit- und Erholungswert.

## Der Fonds

**Investitionsvolumen**  
EUR ca. 12,3 Mio.

**Kommanditkapital**  
EUR ca. 5,7 Mio.

**Fremdkapital**  
EUR ca. 8 Mio.

**Mindestbeteiligung**  
EUR 10.000

**Agio**  
5 %

**Prognostizierte Fondslaufzeit**  
ca. 12 Jahre

**Prognostizierte Auszahlungen**  
anfänglich 5 % p.a., auf 7 % steigend

**Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss**  
ca. 206 % nach Steuern, bezogen auf die Beteiligungssumme ohne Agio

**Steuerliches Konzept**  
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (vermögensverwaltend)

## Die Highlights

- Freiburg: eine der größten Studentenstädte Deutschlands
- Knapp 30.000 Studenten auf 222.000 Einwohner
- Elite-Universität: eine von neun in der Exzellenzinitiative geförderten Universitäten in Deutschland
- 185 möblierte Apartments, 2 Gewerbeeinheiten und 65 TG-Stellplätze
- Positive Standortanalyse durch BulwienGesa-Studie
- Hohe Objektqualität nach Green Building Standard (mind. KfW 70)
- Inflationsschutz durch laufende Mietpreisanpassung bei Mieterwechsel
- Attraktive Nachsteuerrendite, da vermögensverwaltend

## Fondsimmobilie im Überblick

<b>Immobilie</b>	Tullastraße / Zähringer Straße, Freiburg i. Br.
<b>Gebäudeart</b>	Studentenapartments, Gewerbeeinheit, Neubau
<b>Mietfläche Studentenapartments</b>	ca. 3.900 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Studentenapartments</b>	ca. 185
<b>Mietfläche Gewerbe</b>	ca. 350 m <sup>2</sup> (2 Gewerbeeinheiten)
<b>Grundstück</b>	ca. 1.960 m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze</b>	65 Tiefgaragenstellplätze
<b>Mieten p.a. anfänglich</b>	EUR 815.000 (inkl. Apartments, Gewerbe und TG-Stellplätze)

### IQ Partners – unser zuverlässiger Partner bei Vermietung, Verwaltung und Betrieb



Die IQ International Quarters AG wird exklusiv die Studentenapartments des Fonds Campus Freiburg als IQ Studentenhaus vermieten, verwalten und betreiben.

IQ errichtet, erwirbt und betreibt IQ Studentenhäuser in deutschen Universitätsstädten, die in ihrer Funktionalität und Qualität in Verbindung mit den Serviceangeboten den Bedürfnissen der heutigen international geprägten Studentengeneration entsprechen.

**Hinweis:** Dies ist eine unverbindliche Kurzinformation über eine unternehmerische Beteiligung, die mit Chancen und Risiken verbunden ist (Stand: Februar 2011). Sie stellt kein Angebot zur Übernahme einer Beteiligung dar. Maßgeblich für eine Beteiligung ist ausschließlich der vollständige, von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) noch zur Veröffentlichung freizugebende Verkaufsprospekt.