



[Z S H] · Friedrich-Schmidt-Str. 40 a · 50933 Köln

An die
Kunden & Interessenten

der ZSH Finanzdienstleistungen

Geschäftsstelle Köln

Friedrich-Schmidt-Str. 40 a
50933 Köln

Telefon: 0221 - 940 519 19
Telefax: 0221 - 940 519 20
E-Mail: jbrueckmann@zsh.de

Kapitalanlage-Sonderinfo

Investieren Sie mit dem **Feri-Award-Gewinner 2010**
„**Bester Initiator Immobilienfonds national**“

1. **Flughafen Frankfurt - Gateway Gardens – Park-Inn-Hotel**
2. **Kurzläufer – Aktiv Selekt Deutschland – Neubau Börse Frankfurt – Neubau Bundesbeschaffungsamt Bonn und weitere Objektentwicklungen in einem Fonds**

Zu 1.

Hotel Flughafen Frankfurt (Risikoklasse: eher konservativ)

Dieser Fonds stellt ein absolutes Highlight im Markt für deutsche Immobilienfonds dar. Er investiert in ein **Park-Inn-Hotel** der Rezidor-Gruppe auf dem Gelände der ehemaligen Airbase am Flughafen Frankfurt. Die Lage ist einmalig, denn nur ca. 2-4 Minuten braucht der hoteleigene Shuttlebus um an das Terminal 1 zu gelangen.

Park-Inn gehört zur **Rezidor-Gruppe, dem größten Hotel-Flughafen-Betreiber Europas**. Rezidor vereint unter anderem noch solche bekannte Marken wie „Regent“ im 5-Sterne-Bereich und „SAS Radisson Blue“ im 4-Sterne-Bereich unter seinem Label. **Creditreform gibt Rezidor ein 1-Rating (hervorragend)!**

Der Clou an diesem Fonds ist eine hohe Einnahmesicherheit aufgrund eines **20-jährigen Mietvertrages mit Festmiete, gepaart mit der Chance auf eine erfolgsabhängige Umsatzmiete**.

So wird eine Ausschüttung von **6% p.a. allein über die Festmiete** generiert, wobei diese bis ins Jahr 2014 hinein steuerfrei bleibt und es besteht zudem noch **die Chance über eine Umsatzmiete die Ausschüttung auf bis zu 8% p.a. zu erhöhen**.

Dazu möchte ich Ihnen einige Zahlenbeispiele geben. So hat die Rezidor-Gruppe in ihren flughafennahen Hotels keine Auslastungen unter 80%, sobald sich die Hotels etabliert haben.

Um eine 7%-ige Ausschüttung darzustellen wird eine Circa-Auslastung von lediglich 65% benötigt, um eine 8%-ige Ausschüttung darzustellen, muss die Auslastung bei ca. 75% - 80% liegen. Beispielhaft sei hier das benachbarte Sheraton-Hotel am Frankfurter Flughafen aufgeführt, welches Auslastungsquoten von über 90% aufweist.



Betrachtet man das Konzept des Hotels näher, so wird schnell klar, dass solche Auslastungsquoten für dieses Hotel mittelfristig kaum ein Problem sein dürften.

Einer der Gründe dafür ist, dass es in unmittelbarer Nähe des Frankfurter Flughafens kein einziges 3-Sterne-Hotel gibt, sodass hier eine offensichtliche Marktlücke zu erkennen ist. Park-Inn wird als 3-Sterne-plus-Hotel geführt und bietet die Zimmer für ca. 100 € die Nacht an. Gleichzeitig werden sehr viele Parkplätze geschaffen, sodass günstige Park- and Fly-Angebote für das Übernachtungsklientel geschaffen werden. Dies bedeutet im Klartext, dass die Kunden im Vergleich zum Sheraton Hotel für ca. die Hälfte der Kosten übernachten können. Ein Flugreisender welcher sich entscheidet, am Abend vorher anzureisen, weil er früh morgens fliegt und im Hotel übernachtet, zahlt inklusive der Übernachtung und den Parkgebühren weniger, als wenn er das Auto in Frankfurt am Flughafen für eine Woche abstellen würde.

Eine **weitere Zielgruppe sind die Crews**, die zurzeit oftmals ca. 4–6 km. Richtung Stadtmitte oder Kelsterbach fahren müssen, um ihre Übernachtungshotels zu erreichen. Nun muss man wissen, dass eine Crew ab dem Zeitpunkt bezahlt wird, an dem sie den Crewbus besteigt. Für die Fluggesellschaften bedeutet nun ein Hotel in absoluter Flughafennähe mit einem günstigen Preis und einem günstigen Service eine geniale Alternative zu den stadtnahen Hotels in Frankfurt.

Das große Interesse erkennt man jetzt schon vor Fertigstellung des Hotels anhand der vielen Anfragen über Crew-Kontingente im Park-Inn.

Der neu zu entwickelnde Stadtteil „**Gateway Gardens**“ wird ein Highlight im Frankfurter Flughafenbereich werden. Auf dem Gelände schon fest angesiedelt hat sich die **LSG Sky Chefs**, das Unternehmen, welches die Fluggesellschaften mit Bordessen versorgt.

Kurz vor Abschluss steht ein Vertrag mit **Condor**, welche die Hauptverwaltung in dieses neue Gebiet verlegen wollen. Andere namhafte Unternehmen haben schon unterschrieben bzw. sind in Verhandlungen.

Ein weiterer Punkt, der für den Fonds spricht, ist die Tatsache, dass es gelungen ist, das Grundstück vollständig zu erwerben. In den allermeisten Fällen ist es in Flughafennähe so, dass entweder der Flughafenbetreiber oder zum Beispiel die Stadt Frankfurt mitbeteiligt sind bzw. ein Erbbaurecht vorliegt.

Das komplette Eigentum ist deshalb wichtig und interessant, weil laut Fondskonzept das Hotel **nach der Mindesthaltedauer von 10 Jahren steuerfrei verkauft werden soll** und man davon ausgehen kann, dass das Grundstück bis dorthin im Wert gestiegen ist, da der gesamte Stadtteil „**Gateway Gardens**“ sich bis dahin vollständig entwickelt hat. Man muss dazu wissen, dass der Kauf des Grundstückes schon fixiert wurde, als die neue Startbahn noch nicht genehmigt war und auch mittlerweile von der Stadt Frankfurt beschlossen wurde, dass die bestehende S-Bahn-Trasse bis zum Jahr 2015 / 2016 durch Gateway Gardens verlaufen soll und damit das neue Viertel direkt Anschluss an die Innenstadt hat.

Für Unternehmen wird die **Airport-City** so attraktiv, dass man im Bürostandort Niederrad jetzt schon Bedenken äußert, dass viele Unternehmen abwandern werden. Dass dieser Fonds eine einmalige Investitionschance am Frankfurter Flughafen darstellt und auch von der Konzeption her solide ist und ein sehr gutes Chance-/Risikoverhältnis aufweist, haben auch sämtliche Analysehäuser festgestellt.



Fazit:

Wenn Sie eine Beteiligung suchen, bei der Sie kein Währungsrisiko haben, bei der Sie eine Festmieteinnahme durch ein Unternehmen erzielen, welches das beste Creditreform-Rating hat und weiterhin noch die Chance haben, über Umsatzmieten auf Ausschüttungen bis zu 8% p.a. zu kommen, dann sollten Sie hier investieren.

Die erste Ausschüttung in Höhe von 6% p.a. wird anteilig für das III. Quartal schon im Dezember 2010 bezahlt, in der Folge kommen die Ausschüttungen quartalsweise.

Sollte wie erwartet der Grundstückswert durch die Entwicklung des gesamten Airport-Stadtteils steigen, so können die Anleger sich nach ca. 11 Jahren noch über steuerfreie Verkaufsgewinne freuen.

Zu 2.

Aktiv Selekt Deutschland - Kurzläufer

Mit dem Aktiv Selekt Deutschland können Sie in einen Projektentwicklungsfonds investieren, der die Risiken der normalen Projektentwicklung für die Anleger über ein mehrstufiges Sicherheitskonzept schon weitgehend reduziert hat.

Eine Beteiligung an zwei attraktiven Gebäuden hat der Fonds sich schon gesichert. Es handelt sich dabei um den **Büroneubau „Deutsche Börse AG“, der zu 100% an die Deutsche Börse vermietet ist und einen 15-Jahres-Mietvertrag aufweist, sowie um den Büroneubau „Bundesbeschaffungsamt“, welcher einen 10-Jahres-Mietvertrag mit dem Bund aufweist.**

Beim Neubau der Deutschen Börse kann man jetzt schon absehen, dass die Rendite höher sein wird, als ursprünglich erwartet!

Insgesamt soll der Fonds eine **Laufzeit von ca. 5 – 6 Jahren** haben, bei einer Renditeerwartung zwischen **9% - 11% p.a. IRR**. Auch die Folgeobjekte, in die der Fonds investieren wird, werden nur echte Core-Immobilien mit hohen Vorvermietungsständen und langen Mietverträgen sein, sodass die Risiken, wie oben angesprochen, bei Beitritt des Fonds zur Projektentwicklung schon weitgehend minimiert sind. Auch hier kommen die Analysehäuser zu hervorragenden Ergebnissen. So schreibt das angesehene **Anlegerschutz-Magazin kmi: „Transparenz und Klarheit beim FHH Real Estate 05 Aktiv Selekt Deutschland. FHH beweist bei seinem neuen Projektentwicklungsfonds, nicht nur projektbezogene Fragen schnell und umfangreich im Sinne des Anlegerschutzes klären zu können, sondern zeigt bei diesem Angebot darüber hinaus seine Stärke, wie jetzt das Anlegergeld in aussichtsreiche Immobilienobjekte sinnvoll investiert werden kann.“!**

Fazit:

Wer eine kurze bis mittlere Laufzeit anstrebt und bereit ist, ein Restrisiko einzugehen, der hat mit diesem deutschen Immobilienfonds eine gute Chance, eine zweistellige Rendite zu erreichen. Insgesamt siedle ich den Fonds im mittleren Risikosegment an.

[Z S H]

Gesamt:

Gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unruhe, die wir durchlebt haben und noch durchleben, bieten sich Chancen, die es in Hochphasen nicht gibt. Solche Chancen können Sie mit diesen beiden Fonds nun auch in Deutschland nutzen. Der Fonds „Flughafenhotel Frankfurt“ profitiert vom besten Mietvertrag aus Sicht des Anlegers, der jemals mit der Rezidor-Gruppe abgeschlossen werden konnte.

Ähnliches gilt auch für den **Aktiv Selekt Deutschland**, denn auch hier kann man momentan, wenn man Eigenkapital mitbringt, Projekte zu weitaus günstigeren Konditionen realisieren, als es noch vor zwei Jahren möglich war.

Ich denke, antizyklisches Investieren wird in diesem Fall leicht gemacht, wobei jeder Anleger für sich entscheiden muss, ob er bereit ist, für einen Kurzläufer und eine höhere Rendite auch ein etwas höheres Risiko einzugehen, oder ob er mit Ausschüttungen von 6% - 8% p.a. und der Aussicht auf einen steuerfreien Gewinn nach ca. 11 Jahren sich in einer eher niedrigen Risikoklasse besser aufgehoben fühlt.

Möglicherweise macht es auch Sinn, beide Fonds zu mischen und somit doppelt von der aktuellen Situation zu profitieren!

Bei Interesse Ihrerseits können Sie mich gerne per Mail, per Telefon oder per Fax kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen



Jochen C. Brückmann
Bankkaufmann
Finanzökonom ebs
Certified Financial Planner **CFP®**
DIN-Geprüfter Privater Finanzplaner

