

Beteiligungsangebot

Investoren-Exposé

Neubau einer Industriehalle mit Büroanbau

41379 Brüggen-Bracht

Projektüberblick

In Brüggen-Bracht entsteht ein moderner Hallen-Neubau zur langfristigen Vermietung an ein etabliertes Unternehmen („sanafair“) sowie zusätzliche gewerbliche Mieter. Zur Umsetzung des Projekts wird eine Kommanditgesellschaft (KG) gegründet, an der sich Investoren als Kommanditisten beteiligen können.

Objektart: Gewerbehalle mit Büroanbau (Neubau)

Standort: Brüggen-Bracht (NRW)

Grundstück: 5.000 qm (Gesamtkosten inkl. Nebenkosten: 486.000 €)

Vermietbare Fläche: 2.800 qm

Nutzung: Vermietung an Haupt- und Fremdmietler

Start Eigenkapitalrunde: 2025

Gesamtlaufzeit: Bis Ende 2047

Gesamteigenkapital: 1.500.000 €

Beteiligung an der Projekt-KG

Anlagevehikel: Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft

Funktion der Investoren: Kommanditisten, die mit ihrer Einlage haften

Verwaltung: Übernahme durch Komplementär (Verwaltungs-GmbH)

Gesamtes Eigenkapitalvolumen: 1.500.000 €

Mindestbeteiligung: 50.000 € (entspricht 3,33 % Anteil) zzgl. 5% Agio

Anzahl Anteile: 30

Haftung: Beschränkt auf die jeweilige Einlage

Wirtschaftliche Eckdaten (Prognose 2025–2047)

Investition & Finanzierung

Grundstückskosten gesamt: 486.000 €

- Kaufpreis Grundstück (5.000 qm): 450.000 € (90 €/qm)
- Grunderwerbsteuer: 29.250 €
- Notarkosten: 6.750 €

Investvolumen Bebauung (netto): ca. 3,34 Mio €

Gesamtinvestition: ca. 3,83 Mio €

Darlehen: 2.327.000 € (ab 2026)

Zinssatz: 3,9% p.a.

Tilgung: 2,5% p.a.

Flächenaufteilung (2.800 qm gesamt)

Büro sanaflair: 238,71 qm × 12 €/qm = 2.864 € monatlich

Büro fremd: 61,29 qm × 12 €/qm = 735 € monatlich

Halle sanaflair: 800 qm × 8 €/qm = 6.400 € monatlich

Halle fremd: 1.700 qm × 8 €/qm = 13.600 € monatlich

Einnahmen (ab 2027)

Jährliche Mieteinnahmen (netto): 283.200 €

- sanaflair Miete: 111.174 € p.a.
- Fremdvermietung: 172.026 € p.a.

zzgl. Umsatzsteuer (19%): 53.808 €

Jährliche Gesamteinnahmen inkl. USt: 337.008 €

Mieterhöhung: 10% alle 5 Jahre (Jahr 6, 11, 16, etc.)

Ausgaben

AfA (3%) jährlich: 100.230 €

Zinsaufwand (ab 2027): ca. 94.293 € (fallend bis 2042)

Tilgung (ab 2027): ca. 58.175 € (steigend)

Übrige Ausgaben: 30.000 € p.a.

Projektverwaltung: 2.500 € p.a.

Ergebnisse

Steuerlicher Jahresüberschuss ab 2027: 58.678 €

Liquidität vor ESt (2027): 100.733 €

Prognostizierte IRR (Eigenkapitalverzinsung): > 5,9 % p.a.

Gesamtgewinn (steuerlich) bis 2047: rd. 2,768Mio € - ohne Verkauf der Immobilie!!!

Beispielrendite

Bei einer Beteiligung von 50.000 € ergibt sich anteilig ein **Gewinn von rd. 92.300 € bis 2047.**

Zusätzlicher Vorteil: Bei Auflösung der Gesellschaft nach 2047 und Verkauf des Objekts entsteht ein **steuerfreier Veräußerungserlös** nach geltendem Recht.

Vorteile für Investoren (Kommanditisten)

- ✓ **Begrenzte Haftung** auf Einlage
 - ✓ **Regelmäßige Gewinnausschüttung** ab ca. 2027
 - ✓ **Steuervorteile** durch AfA & transparente KG-Struktur
 - ✓ **Attraktive Eigenkapitalverzinsung** (IRR >5,9%)
 - ✓ **Kein operativer Aufwand** – Verwaltung durch Komplementär
 - ✓ **Langfristige Wertsteigerung** der Immobilie
 - ✓ **Steuerfreier Verkaufserlös** bei Auflösung nach 2047
-

Gesellschaftsstruktur

Rolle	Beteiligung	Haftung	Funktion
Komplementär	25.000 €	Voll haftend	Geschäftsführung, Verwaltung
Kommanditisten (30)	je 50.000 €	Haftung bis zur Einlagehöhe	Kapitalgeber, Kontrollrechte

Risikohinweise

Mietausfallrisiko: Reduziert durch langjährige Verträge mit sanaflair; Fremdvermietungsrisiko durch hohe Nachfrage am Standort minimiert

Keine kurzfristige Veräußerbarkeit der Anteile

Zinsänderungsrisiken über die Zinsbindungsfrist hinaus bis zur Tilgung

Keine Rücklagen eingeplant für Instandhaltung oder Mietausfall

Fremdvermietung in voller Höhe kalkuliert – konservative Validierung empfohlen

Umsatzsteueroption erforderlich für geplantes Vorsteuerkonzept

Steuerliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen können sich ändern

Investitionsprozess

1. **Unverbindliche Interessenbekundung**
 2. **Zusendung** Gesellschaftsvertrag (KG) & Zeichnungserklärung
 3. **Einzahlung** der Einlage auf ein projektgebundenes Konto
 4. **Notarielle Begleitung** & Handelsregistereintragung
 5. **Projektstart** und laufende Berichterstattung
-

Kontakt

Dipl.-Kaufm. J. Peter Kuhler

Amselweg 1, 47906 Kempen

 peter.kuhler@sanaflair.de

 +49 2162 5039130 oder +49 172 2101469

 <http://www.sanaflair.de/beteiligung/>

Wirtschaftliche Gesamtbewertung

Stärken

Solide Einnahmenstruktur durch Langzeitmietverträge

Klarer Tilgungsplan mit abnehmender Zinslast bis 2042

Langfristige Werthaltigkeit der Immobilie bei gleichzeitigem AfA-Potenzial
Positive Cashflows ab dem 3. Betriebsjahr (2027)

Zusammenfassung

Die Projekt-KG stellt eine **attraktive und solide kalkulierte Beteiligungsmöglichkeit** mit langfristig stabilen Einnahmen und hohem Steuerschutz dar. Die prognostizierte Eigenkapitalverzinsung von über 5,9 % p.a. über mehr als zwei Jahrzehnte und eine **steuerfreie, hohe Liquidationsschlusszahlung** bei Verkauf des Objekts und Auflösung der Gesellschaft macht das Projekt besonders interessant für vermögende Privatpersonen oder strategische Co-Investoren.