

**secur.de**

Selbstlagern für Privat und Gewerbe

## FÜNFTER SECUR IMMOBILIEN RENDITEFONDS

Steuroptimierte Investition in einen der rendite- und wachstumsstärksten Immobilienmärkte Deutschlands: Selfstorage

*EXPO REAL, Sonderbeilage in der FAZ vom 02.10.2009:  
„Selfstorage: Wachstumsraten von 50 Prozent jährlich –  
Deutschland ist noch Entwicklungsland – Mieten von fast 30 Euro“*



**Titelbild:** Secur Selbstlagerzentrum in Hannover, Hildesheimer Straße.



## DIE EINEN SUCHEN MEHR PLATZ. DIE ANDEREN EINE BESSERE RENDITE.

Deutschlands Immobilienmarkt erlebt einen neuen Megatrend: Selfstorage. Das sind jeweils über 1.000 Mietboxen in modernen Selbstlagerzentren zum Einlagern von Möbeln, Hobbyzubehör, Handelswaren oder Akten. Immer mehr Privatpersonen, Gewerbetreibende und Unternehmen benötigen flexiblen Lagerraum. In deutschen Metropolregionen hat laut Meinungsumfragen bereits jeder dritte Haushalt konkreten Bedarf.

Großbritannien ist mit bereits 731 Selbstlagerzentren der am weitesten entwickelte Markt in Europa. Weitere 750 Standorte verteilen sich auf das übrige Europa (ohne Deutschland). Mit derzeit nur 50 Selbstlagerzentren ist demnach das Wachstumspotenzial in Deutschland, als dem bevölkerungsreichsten Land der EU, am größten. Das Mutterland dieser Dienstleistung ist die USA. Hier haben sich in den letzten 40 Jahren bis heute über 50.000 Selbstlagerzentren etabliert.

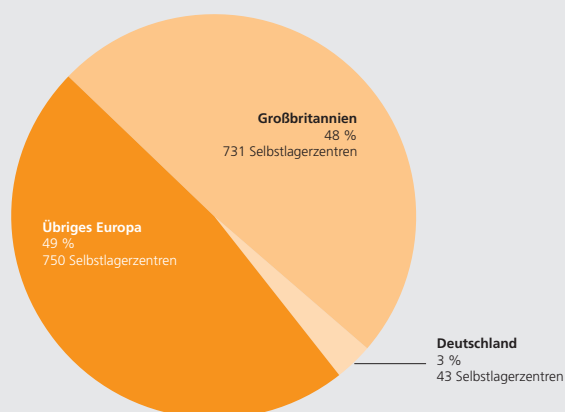
**Die steigende Nachfrage nach zusätzlichem Lagerraum liefert die Grundlage.**

**Entscheidend für Investoren sind jedoch die besonderen Faktoren dieses Immobilieninvestments:**

- Mieter- und damit Risikostreuung auf 1.000 und mehr Einzelmietler pro Standort
- Mietabrechnung auf 4-Wochen-Basis ermöglicht 13 Monatsmieten im Jahr
- Vermietet werden sämtliche m<sup>3</sup> und nicht nur m<sup>2</sup> (Lagerraum statt Fläche)
- Durchschnittsmieten von derzeit über EUR 24,- pro m<sup>2</sup> und Monat am Referenzstandort
- Spitzenmieten von teilweise über EUR 60,- pro m<sup>2</sup> und Monat
- Hohe IRR-Rendite von über 9,5 % p. a. nach Steuern geplant

**FILMBEITRAG AUF**  
[www.secur-emissionshaus.de](http://www.secur-emissionshaus.de)

### Potenzial Selfstoragemarkt in Deutschland



Quelle: Studie der UK Self Association 31. Dezember 2008



## DAS INNOVATIVE EMISSIONSHAUS

Als erster Anbieter am deutschen Markt bietet die Secur Emissionshaus GmbH seit 2007 geschlossene Immobilienfonds an, die gezielt in den Wachstumsmarkt „Selfstorage“ investieren. Anleger beteiligen sich an modernen Selbstlagerzentren in Top-Lagen deutscher Metropolregionen. Der Fünfte Secur Immobilien Renditefonds investiert in einen weiteren Standort in Hannover. Die bisher platzierten Fonds entwickeln sich deutlich über Plan und bestätigen sowohl die steigende Nachfrage als auch die zugrunde liegenden Konzepte und Annahmen.

### Sieben gute Gründe für ein Investment

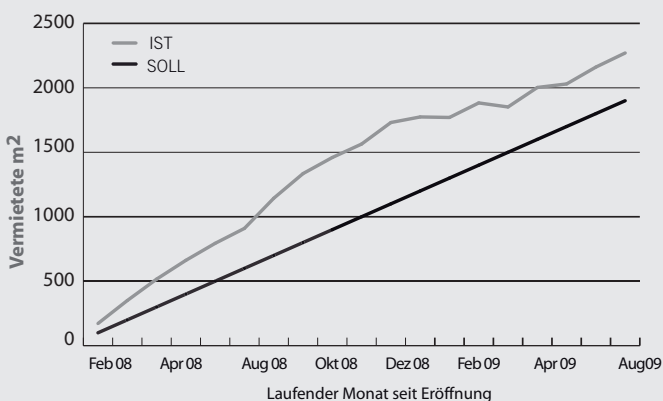
- Kurze Planlaufzeit von 7 Jahren
- Steueroptimierte Immobilien-Investition in einen Wachstumsmarkt
- Niedrige Nebenkosten, kein Agio
- Sachwertanlage ohne Währungsrisiko
- Mindestbeteiligung EUR 15.000,-
- Ausschüttungen von 3 % bis 6 % p. a. geplant
- Geplante IRR-Rendite von über 9,5 % p. a. nach Steuern

### Bitte den Prospektnachtrag beachten:

Sowohl die Baukosten, als auch die finalen Finanzierungszinsen konnten auf Basis der aktuellen Marktlage deutlich unter Plan für den Standort Hannover, Podbielskistraße verhandelt und abgeschlossen werden. Diese werden an den Fonds weitergegeben, so dass die geplante IRR-Rendite von 8,62 Prozent auf über 9,5 Prozent p. a. nach Steuern ansteigt.

### Überplanmäßiger Vermietungsverlauf des Ersten Secur Immobilien Renditefonds

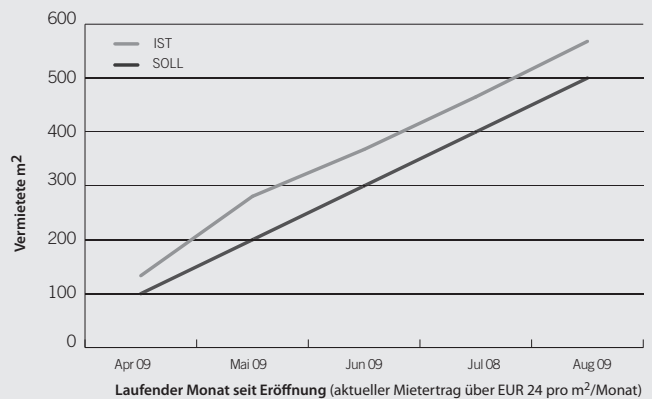
Hamburg, Alsterkrugchaussee



Stand: September 2009

### Überplanmäßiger Vermietungsverlauf des Zweiten Secur Immobilien Renditefonds

Hannover, Hildesheimer Straße



Stand: September 2009

## SELFSTORAGE IN HANNOVER – EIN STARKER MARKT

Im Gegensatz zu klassischen Keller- oder Abstellräumen bieten Secur-Selbstlagerzentren mit jeweils über 1.000 einzeln alarm-gesicherten Lagerboxen von 1-25 m<sup>2</sup> folgende Vorteile:

- 24h-Videoüberwachung
- Zugang nur für Mieter mit persönlicher PIN
- Klimatisierte Lagerflächen
- Flexible Vertragslaufzeiten

Investiert wird in einen sechsgeschossigen Neubau in Hannover. Standort ist die Podbielskistraße – eine der bedeutendsten Hauptverkehrsadern der Landeshauptstadt Niedersachsens. Als erster und alleiniger Anbieter in dieser Region profitiert das dritte Objekt der Secur Gruppe in Hannover von einem bereits seit Anfang 2009 erschlossenen Markt. Mit einer Mietfläche von ca. 5.850 m<sup>2</sup> soll dieses deutschlandweit siebte Objekt der Secur Gruppe im Oktober 2010 in Betrieb genommen werden.

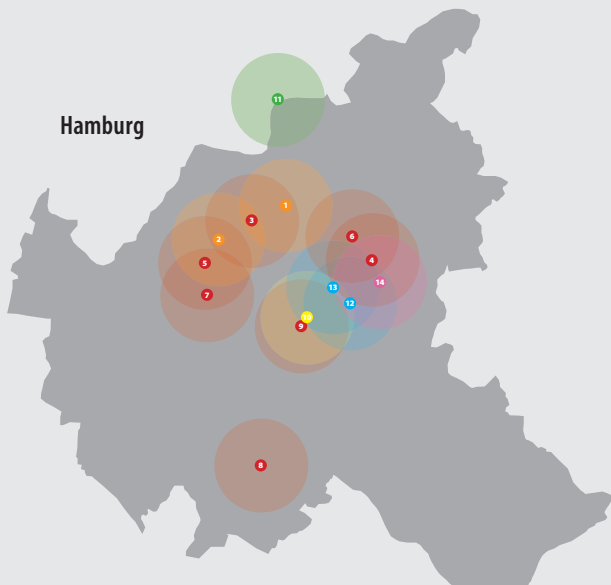
### Überzeugender Standort „Hannover“

Auf ca. 100.000 Einwohner wird in deutschen Metropolregionen mit einem Selbstlagerzentrum gerechnet. Während Hamburg heute schon mit sechs Anbietern und 14 Standorten pro Selbstlagerzentrum „nur“ 125.000 Einwohner pro Selbstlagerzentrum ausweist, wird die Secur Gruppe als alleiniger Anbieter in der Region Hannover auf ca. 250.000 Einwohner pro Selbstlagerzentrum zurückgreifen können (siehe Grafiken Seite 4 und 5). Dabei befinden sich die Standorte in jeweils bester Lage und sind strategisch so gewählt, dass sich in absehbarer Zeit kein Mitbewerber ansiedeln wird.

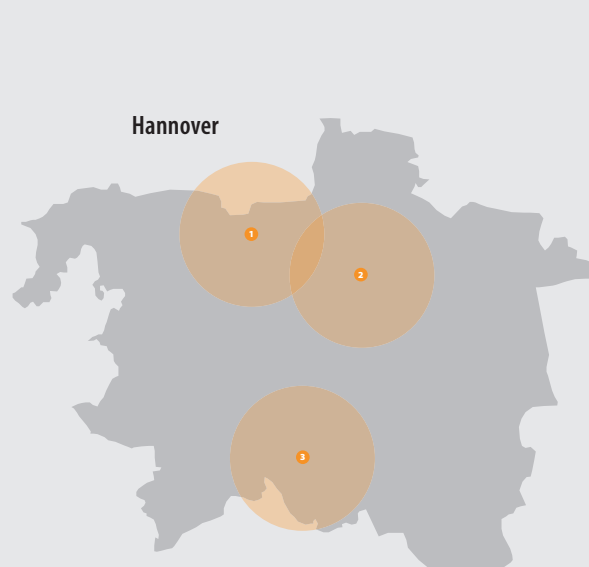
Für den Investitionsstandort Hannover spricht zudem, dass dort durch die konkurrenzlose Situation mit aktuell über 24,- Euro je m<sup>2</sup> und Monat die höchsten Mieten innerhalb der gesamten Secur Gruppe erzielt werden können.

Mit dem Fünften Secur Immobilien Renditefonds haben Anleger letztmalig die Gelegenheit, von den besonderen Standortfaktoren für Selbstlagerimmobilien in Hannover zu profitieren. Mit dem dritten Standort in der Hauptstadt Niedersachsens kann die Secur Gruppe das Nachfragepotenzial auch mittelfristig ausschöpfen.

**Hamburg: Höchste Anbieterdichte in Deutschland**  
Insgesamt 14 Selbstlagerzentren von sechs Anbietern



**Hannover: Ausnahmesituation für die Secur Gruppe**  
Nur ein Anbieter mit drei Selbstlagerzentren



## INNOVATIVES FONDSKONZEPT – KONSERVATIVE KALKULATION

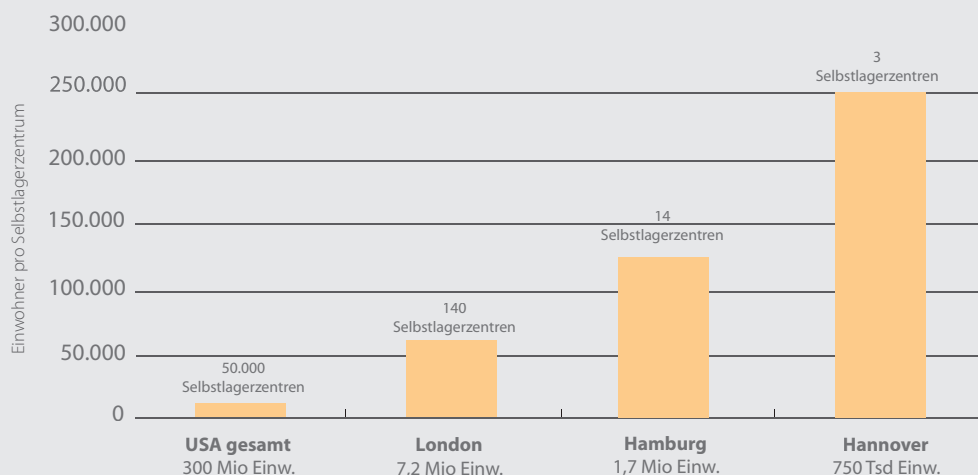
Spätestens seit der Immobilienleitmesse EXPO REAL 2009 zeigt sich, dass sich institutionelle Investoren in der aktuellen Marktphase wieder verstärkt im Immobilienbereich engagieren. Die Wertbeständigkeit der Anlageklasse und ein positiver Ausblick auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung geben hier den Ausschlag. So lag das gewerbliche Investmenttransaktionsvolumen im dritten Quartal 2009 bei 2,7 Mrd. Euro und damit 67 Prozent über dem Vorquartalswert.

Allerdings sind die Sinne durch die Krise geschärft. Gesucht werden verstärkt günstige Gelegenheiten oder Spezialimmobilien wie „Selfstorage“, die eine höhere Rendite in Aussicht stellen. Gleich zwei neue Studien (DEGI und BulwienGesa) und ein Beitrag der FAZ zum Thema „Selfstorage“ sind zur EXPO REAL 2009 erschienen (siehe Seite 7).

Die Secur Gruppe ermöglicht mit ihren Secur Immobilien Renditefonds privaten Investoren eine Beteiligung an diesem Wachstumsmarkt. Sämtliche Annahmen und der Exit durch einen Verkauf der Immobilien an Institutionelle Investoren wurden konservativ gerechnet. So wurde mit einer Mieteinnahme von 22,- Euro pro m<sup>2</sup> und einem Verkaufserlös vom 12,5fachen der Jahres-Nettomiete gerechnet. Die aktuellen Mieterlöse liegen in Hannover jedoch bereits schon über 24,- Euro pro m<sup>2</sup> und der Faktor 12,5 wird für gute Standorte bei Vollvermietung vergleichbarer Immobilien teilweise wieder überschritten. Die nachstehende Tabelle gibt einen Ausblick auf eine mögliche überplanmäßige Entwicklung:

Annahme im Fonds:	22,- € Miete	bei	12,5facher Bewertung	=	9,52 % IRR Rendite p. a. n. St.
Szenario 1:	23,- € Miete	bei	12,5facher Bewertung	=	10,77 % IRR Rendite p. a. n. St.
Szenario 2:	24,- € Miete	bei	12,5facher Bewertung	=	11,75 % IRR Rendite p. a. n. St.
Szenario 3:	23,- € Miete	bei	13facher Bewertung	=	11,51 % IRR Rendite p. a. n. St.
Szenario 4:	24,- € Miete	bei	13facher Bewertung	=	12,49 % IRR Rendite p. a. n. St.

### Potenzial pro Selbstlagerzentrum in unterschiedlich entwickelten Metropolregionen (Stand 2009)



## SECUR – EIN STARKER PARTNER ([www.secur.de](http://www.secur.de))

Die Secur Gruppe hat 2003 das erste Selbstlagerzentrum eröffnet und sich zu einem der führenden Selfstorage-Anbieter in Deutschland entwickelt. Aktuell betreibt die Secur Gruppe sechs Selbstlagerzentren in Berlin, Hamburg, Hannover und Sylt mit einer Gesamtlagerfläche von über 35.000 m<sup>2</sup>. Neben dem Standort an der Podbielskistraße in Hannover sind deutschlandweit fünf weitere Objekte in konkreter Planung.

Die Secur Gruppe betreibt und managt alle Selfstorage-Fondsobjekte des Secur Emissionshauses und verzeichnet von Beginn an deutlich wachsende Auslastungszahlen.

### Fünf gute Gründe für eine Beteiligung an Selfstorage-Immobilien der Secur Gruppe

#### 1. Renditestarke Spezialimmobilie

- 13 statt 12 Mietperioden (4-Wochen-Basis) im Jahr
- Risikostreuung auf bis zu 1.000 Einzelmietern
- Vermietet wird der gesamte Raum, nicht nur die Fläche
- Erzielte Mieten derzeit > EUR 24 pro m<sup>2</sup> und Monat am Referenzstandort

#### 2. Markt mit Wachstumsaussichten

Der deutsche Selfstorage-Markt zählt zu den wachstumsstärksten Europas. Nachfrage und Auslastung steigen seit Jahren kontinuierlich stark an.

#### 3. Kurze Kapitalbindung

Nach nur sieben Jahren soll den Anlegern ihr eingesetztes Kapital wieder zur Verfügung stehen (Prospektplanung).

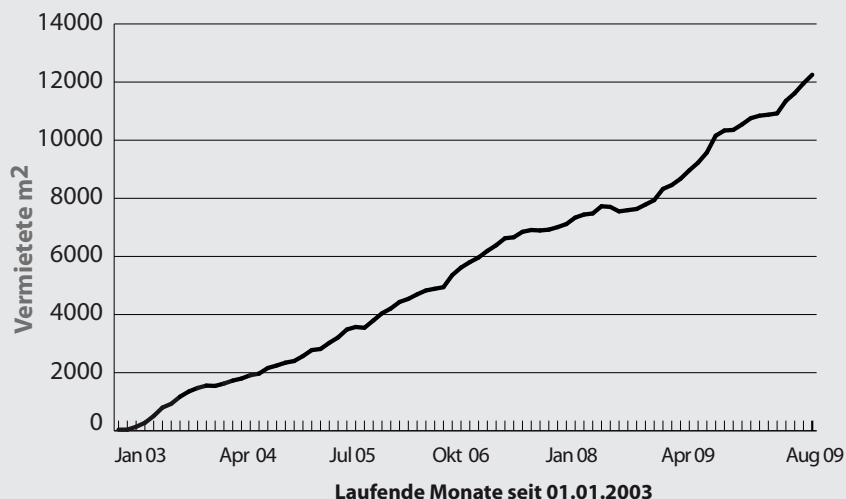
#### 4. Steueroptimierte Immobilieninvestition

Anleger erwerben Anteile einer Immobilien GmbH, somit entfällt eine 10jährige Mindesthaltefrist.

#### 5. Starker Partner

Die Secur Gruppe zählt zu den führenden Anbietern von Selbstlagerzentren in Deutschland. Baukosten und Betrieb sind mit der Secur Gruppe zu festen Konditionen geregelt.

### Kontinuierliche Entwicklung der Vermietungsleistung der gesamten Secur Gruppe seit 2003



# PRESSE

## Nischenprodukt „Selfstorage-Immobilie“ ist auf dem Vormarsch | Haufe Immobilien Online vom 09.10.2009

„Selfstorage-Immobilien könnten neue Renditegaranten auf dem Immobilienmarkt werden. Dafür spricht das Verhältnis von geringen Gestehungskosten zu einem vergleichsweise hohen Mietniveau. Das liegt teilweise bei mehr als 30 Euro pro Quadratmeter, teilt Bulwien Gesa [deutsches Marktforschungsunternehmen] mit.“

## Selfstorages: Wachstumsraten von bis zu 50 Prozent jährlich | Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 02.10.2009

„Obwohl laut Verband Deutscher Selfstorage-Unternehmen der deutsche Selbstlagermarkt seit 2005 jedes Jahr um etwa 50 Prozent gewachsen ist, gab es zum Ende des vergangenen Jahres lediglich rund 40 Selfstorages-Anlagen in Deutschland. Damit kommen hierzulande auf ein Selbstlagerzentrum über zwei Millionen Menschen – in den Vereinigten Staaten sind es rund 6.800. Auch bei der Selfstorage-Fläche je Einwohner hinkt Deutschland meilenweit hinterher: Stehen in den Vereinigten Staaten rechnerisch jedem Einwohner etwa 0,6 Quadratmeter Lagerfläche zur Verfügung, sind es in Deutschland lediglich 0,002 Quadratmeter.“

## Boxen werden gut angenommen | Hannoversche Allgemeine Zeitung vom 17.09.2009

„Inzwischen haben auf den mehr als 5.500 Quadratmetern schon rund 200 private und gewerbliche Kunden einen Lagerraum angemietet. [...] Von dem düsteren Image großer unpersönlicher Lagerhäuser möchte man sich bei Secur distanzieren – und das Konzept scheint bei der Kundschaft gut anzukommen. Die erste Secur-Filiale in Hamburg zählt heute mit mehr als 1200 vermieteten Lagerboxen zu den größten Selbstlagerzentren Europas.“

## Self-Storage – ein wachstumsstarker Nischenmarkt? | DEGI Research Kommentar im September 2009

„Die Immobilienbranche, so scheint es, hat die Zeichen der Zeit durchaus erkannt und agiert innovativ. [...] Dieser in Deutschland relativ neue Objekttypus ist in den Agglomerationsräumen aktuell geradezu am explodieren. [...] Bedingt wird das erwartete Wachstum durch mehrere Faktoren, die sich letztlich auf eine veränderte Lebensweise der Bevölkerung beziehen. Durch vermehrte Auslandsaufenthalte – sei es während des Studiums oder im Berufsleben – oder die zunehmende Flexibilisierung der Arbeitswelt einhergehend mit mehreren Jobwechseln, nimmt die sich ändernde Arbeitswelt einen großen Anteil an den Zukunftschancen. Aber auch der Trend der Re-Urbanisierung – also der erwarteten Wanderungsbewegung „zurück in die Stadt“ – beeinflusst diese Entwicklung. In der Regel haben Wohnungen bzw. Häuser im Stadtumland größere Lagerungsflächen (Keller, Speicher, Garage) als innerstädtische Wohnlagen.“

## Eine gute Vorbereitung erspart viel Ärger | Hamburger Abendblatt vom 15.08.2009

„Gute Lagermöglichkeiten bietet das Unternehmen Secur [...]. In den USA gehört es zum Alltag, eine Lagerbox zu mieten. Aber auch bei uns nimmt diese Nutzung zu. Das hängt auch mit der zunehmenden Flexibilisierung im Berufsleben zusammen.“

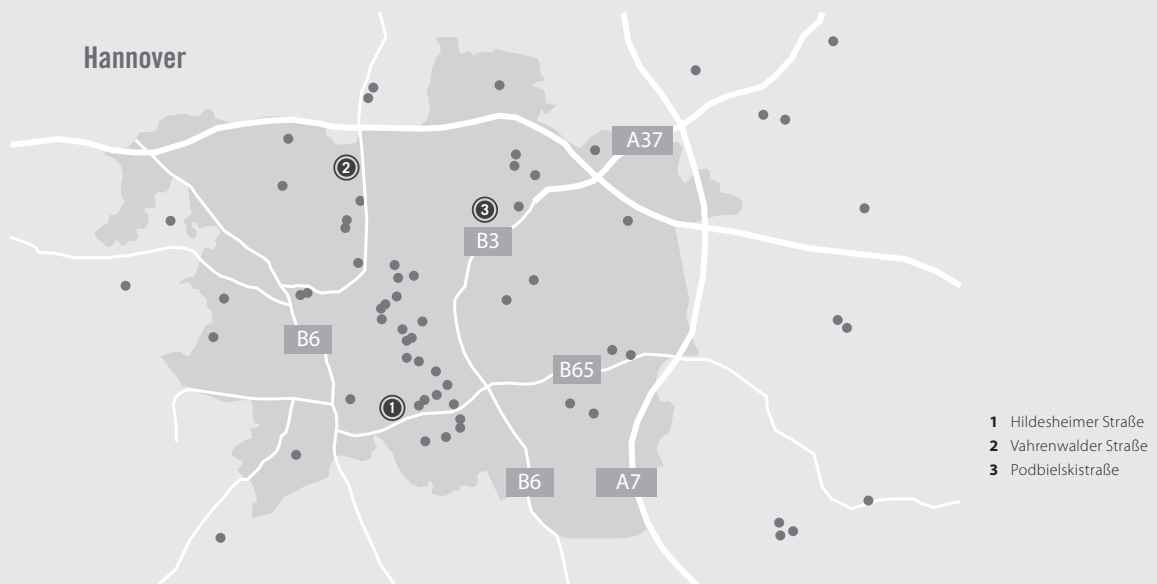
## Trendy: Häuser zum Selbstlagern | Hannoversche Allgemeine Zeitung vom 05.08.2009

„Selbstlagerzentren liegen offenbar voll im Trend. Bald wird es drei davon in Hannover geben. [...] Die Geschäftsidee ist als „Selfstorage“ aus England und Amerika auf den Kontinent geschwappt.“

## Millionengeschäft mit Lifestyle – Selbstlager auf dem Vormarsch | n-tv Online vom 05.08.2008

„Eine neue Service-Idee erobert deutsche Metropolen. [...] In den USA sind solche großen Selbstlagerzentren längst weit verbreitet; in Deutschland steckt das Geschäft noch in den Kinderschuhen. Doch die Perspektiven sind gut: Die Mieten, speziell in den Szene-Stadtteilen der Großstädte, steigen rasant.“

## Das Einzugsgebiet reicht seit Eröffnung des ersten Standortes in Hannover weit über die Stadtgrenze hinaus



# FRAGEN UND ANTWORTEN

## 1. Was ist Secur?

Ein Unternehmen, das flexiblen Lagerraum in Form von mietbaren Lagerboxen von 1-25 m<sup>2</sup> in modernen Selbstlagerzentren anbietet. Immer mehr Privatpersonen, Gewerbetreibende und Unternehmen benötigen flexiblen Lagerraum. In deutschen Metropolregionen hat laut Meinungsumfragen bereits jeder dritte Haushalt konkreten Bedarf.

## 2. Wo liegt der Vorteil gegenüber einer klassischen Immobilie?

- Mieterstreuung auf über 1.000 Einzelmietler pro Standort
- Vermietet werden m<sup>3</sup> (Lagerraum) statt nur m<sup>2</sup> (Fläche)
- Mietabrechnung auf 4-Wochen-Basis ergibt 13 Mietperioden pro Jahr
- Hohe IRR-Rendite von über 9,5 % p. a. nach Steuern geplant

## 3. Warum Deutschland?

Der deutsche Markt für Selbstlagerzentren ist einer der wachstumsstärksten in Europa. Im Vergleich zu Großbritannien mit über 700 Standorten sind in Deutschland gerade einmal 50 Selbstlagerzentren in Betrieb. Im Durchschnitt werden über 22,- Euro pro m<sup>2</sup> und Monat an Mieteinnahmen erzielt.

## 4. Warum Hannover?

Die Region Hannover zählt zu den wenigen Städten in Deutschland mit nur einem Selfstorage-Anbieter. Die Secur Gruppe erzielt hier mit über 24,- Euro pro m<sup>2</sup> und Monat die höchsten Mieteinnahmen und weist pro Standort ein Einzugsgebiet von 250.000 Einwohnern auf (zum Vergleich: Hamburg kommt mit 14 Selbstlagerzentren von sechs Anbietern auf nur 125.000 Einwohner pro Standort).

## 5. Ist die Fremdfinanzierung gesichert?

Ja. Die verhandelten Konditionen liegen unter der Prospekterwartung und werden an den Fonds weitergereicht. Unter anderem dadurch steigt die geplante Rendite von 8,62 Prozent auf über 9,5 Prozent IRR p. a. nach Steuern.

## 6. Warum kaum oder keine Ausschüttungen?

In der Anfangsphase befindet sich der Fonds in der Investitions- und Inbetriebnahmephase. Erste Ausschüttungen erfolgen mit zunehmender Auslastung des Selbstlagerzentrums.

## 7. Was ist mit der 10jährigen Mindesthaltefrist für Immobilien?

Die Grundidee des Beteiligungsangebotes ist die steuerliche Nutzung von erheblichen Vermögenszuwächsen bei den Selbstlagerzentren – unabhängig von der 10jährigen Mindesthaltefrist für private Veräußerungsgeschäfte mit Grundstücken nach § 23 EStG. Dieses neue Konzept ist möglich, da Immobilien zunehmend nicht mehr unmittelbar von Investoren gehalten werden, sondern je Immobilie eine Immobilien GmbH gegründet wird, um durch den Verkauf von GmbH-Anteilen eine einfachere Handelbarkeit der Immobilie herzustellen.

## 8. Sie möchten noch mehr davon „sehen“?

Ein eigener Videobeitrag zum Beteiligungsangebot finden Sie online auf [www.secur-emissionshaus.de](http://www.secur-emissionshaus.de). Gerne vereinbaren wir auch einen Besichtigungstermin vor Ort. Sprechen Sie hierzu gerne Ihren Berater an.

**Secur Emissionshaus GmbH**  
**Große Straße 12**  
**22926 Ahrensburg**  
**(0 41 02) 45 49 64**  
**(0 41 02) 45 56 19**  
**[www.secur-emissionshaus.de](http://www.secur-emissionshaus.de)**  
**[info@secur-emissionshaus.de](mailto:info@secur-emissionshaus.de)**

### **Wichtiger Hinweis**

Der vorliegende Flyer stellt kein Beitrittsangebot dar. Es handelt sich lediglich um eine unverbindliche Kurzinformation des Anbieters. Eine Zeichnung des Angebotes ist ausschließlich nach Vorlage und auf Grundlage des von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigten Verkaufsprospektes zulässig.