

BETEILIGTE GESELLSCHAFTEN

CPR GmbH & Co. Oberes Tor KG
CPR Verwaltung GmbH

Treuhandkommanditist

MBK Wirtschaftsprüfung Reinhard Maier GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Die Beteiligungsgesellschaft und die Gesellschaft der Grundstücksverkäuferin befanden sich bei Erstellung dieses Prospekts in Gründung.



CHANCEN, RISIKEN, VORBEHALTE

Die **Chancen** der Investition sind darin zu sehen, dass es sich hier um eine attraktive und aufstrebende Gegend handelt. Die Stadt Waldkirchen ist vor allem bei Menschen beliebt, die den Ballungszentren entfliehen möchten. Ihre räumliche Nähe zur unberührten Natur sowie ihre vielfältige Kultur spricht für eine werthaltige Anlage, deren Ertrag zudem in den ersten Jahren durch Mietgarantie abgesichert ist.

Bei der Errichtung des Gebäudes bestehen die **Risiken** hauptsächlich in einer möglichen Baukostenüberschreitung. Die fest vereinbarte Vertragssumme kann eventuell durch den Bauunternehmer nicht eingehalten werden, wodurch eine Nachfinanzierung durch die Errichtungsgesellschaft vorzunehmen ist. Damit verbundene Schadensersatzforderungen gegen den Bauunternehmer könnten ins Leere gehen. Ein zusätzliches Risiko liegt darin, dass eine Vollvermietung zum anfänglich kalkulierten marktüblichen Mietzins nach den ersten fünf Jahren nicht mehr vorliegt, beziehungsweise sich während der Vermietungsphase nicht oder nur zu einem niedrigeren Mietzins realisieren lässt.

Alle Aussagen in diesem Prospekt stehen unter dem **Vorbehalt**, dass sich die bei Erstellung dieses Angebots vorliegenden Verhältnisse in naher Zukunft nicht ändern. Die Realisierung des Gesamtvorhabens steht insbesondere unter dem Vorbehalt, dass über die eintretenden Gesellschafter das Eigenkapital insgesamt erbracht werden kann.

KONTAKT

CPR GmbH & Co. Oberes Tor KG
Rathausplatz 6, 94065 Waldkirchen
Tel.: 08581 - 96010, Mobil: 0160 - 55 6 33 99
CPR@OberesTor.de

LEBENSRAUM

Bayerischer Wald

WALDKIRCHEN



INVESTITION & BETEILIGUNG

Wohn- und Geschäftshaus
„Oberes Tor“
Geschlossener Immobilienfonds

WO LIEGT WALDKIRCHEN?

Waldkirchen ist Zentrum und größte Stadt des südlichen Bayerischen Waldes. Sie liegt nahe des Dreiländerecks Bayern, Tschechien und Österreich zwischen der Dreiflüßestadt Passau und dem Nationalpark Bayerischer Wald – einer der schönsten und ältesten Naturregionen Deutschlands. Von Wäldern, Hügeln und Naturschutzgebieten umgeben besticht Waldkirchen zudem durch ein charmantes Zentrum mit gut erhaltenen historischen Gebäuden und einer malerischen Altstadt. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- sowie Radwege, Skigebiete und Langlaufloipen, sorgen hier für ein abwechslungsreiches Sportprogramm. Der Kurparksee und der nahegelegene Bayerische Nationalpark ermöglichen als Ausgleich entspannte Erlebnisse in der Natur. Waldkirchen liegt in einer wirtschaftlich stabilen Region mit einer gut entwickelten Infrastruktur. Die Stadt hat ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gesundheitsdiensten und anderen Einrichtungen des täglichen Lebens.



Dank dieser Kombination aus naturnahem Leben, guter Luft, einer starken Gemeinschaft und der Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten ist die Lebensqualität in Waldkirchen sehr hoch. Die ruhige, aber dennoch gut eingebundene Stadt mit ca. 12.000 Einwohnern eignet sich daher ideal für Familien und Menschen, die dem hektischen Leben der Ballungszentren entfliehen möchten. Ein breites Angebot an Unterkünften, von traditionellen Gasthäusern bis hin zu modernen Hotels,

ermöglicht auch Urlaubern einen angenehmen Aufenthalt. Diese Besonderheiten machen Waldkirchen zu einem attraktiven Ort zum Leben, Arbeiten und Besuchen. Die Kombination aus Natur, Kultur und guter Lebensqualität schätzen sowohl Einheimische als auch Auswärtige.



BAUBESCHREIBUNG

Auf einem Grundstück in Innenstadtlage – und hier im ältesten Ortsbereich Waldkirchens – entsteht auf einem knapp 370 m² großem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus, inklusive der notwendigen Tiefgaragenplätze für die Hausbewohner. Das Erd- und erste Obergeschoß werden gewerblich und für Büro Zwecke genutzt, wohingegen das zweite Ober- und Dachgeschoß aus attraktiven Stadtwohnungen bestehen. Hochmodern ausgestattet steht das Gebäude in einem historisch ansprechenden und geschichtsträchtigen Gebiet, worüber auch das nahegelegene Museum umfangreiche Nachweise bietet. Angrenzend befinden sich ebenfalls Wohn- und Geschäftshäuser sowie das Rathaus von Waldkirchen.

INVESTITION UND BETEILIGUNG

Bauherr ist die Gesellschaft CPR GmbH & Co. Lebensraum Bayerischer Wald KG. Gründungskommanditist ist eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die anfangs die Kommanditanteile hält und an die eintretenden Gesellschafter bei Aufnahme in die Gesellschaft abgibt. Es ist sichergestellt, dass das eingezahlte Kapital erst dann zur Baufinanzierung verwendet wird, wenn der Fonds, ein reiner Eigenkapitalfonds, geschlossen ist. Die Gesellschaft verwendet zur Finanzierung des Objekts also kein Fremdkapital. Der Gesamtaufwand für das Grundstück, die Errichtung der Tiefgaragenanlage, das Gebäude selbst, die Bau-, Nebenkosten und Außenanlagen samt allen Erschließungskosten beträgt EUR 7.500.000. Von Anfang an belaufen sich die Mieteinnahmen auf EUR 300.000 jährlich. Das entspricht vier Prozent bezogen auf den Gesamtaufwand. Um diese Rendite abzusichern, besteht eine Mietgarantie für die ersten fünf Jahre. Das Agio, das beim Beitritt in diese Gesellschaft zu entrichten ist, liegt bei 5 % der Zeichnungssumme zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 50.000 für einen Geschäftsanteil.

