

#### WICHTIGE HINWEISE

Dies ist eine verkürzte Information. Sie stellt kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots, einschließlich verbundener Chancen und Risiken, entnehmen Sie bitte dem Informationsdokument sowie dem Basis-Informationsblatt.  
Stand Februar 2025



CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## OBJEKTINFORMATION

# Boardinghouse Landshut

### Boardinghouse Landshut - hervorragendes Vermietungskonzept an perfektem Standort

Das Investitionsobjekt für den CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist das neugebaute Boardinghouse in Landshut.

Die Betreibergesellschaft Firstsleep Griesfeld GmbH ist deutschlandweit einer der Marktführer im Beherbergungssegment für Facharbeiter- und Monteursunterkünfte. Mit dem auf 30 Jahre abgeschlossenem Pachtvertrag und der langjährigen Erfahrung des Betreibers haben wir beste Rahmenbedingungen für eine stabile Wertentwicklung und den angestrebten wirtschaftlichen Erfolg.



30 Jahre Double-Net-Pachtvertrag mit bonitätsstarkem und langjährig erfahrenem Betreiber



Energie- und flächeneffizientes Gebäude (KfW 55)



100%-ige Indexierung nach VPI

### OBJEKTINFORMATIONEN

<b>Adresse</b>	Ludwig-Erhard-Strasse 18 84034 Landshut
<b>Objektart</b>	Boardinghouse
<b>Fertigstellung</b>	01/2023
<b>Grundstücksfläche</b>	8.527m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche</b>	ca. 9.030m <sup>2</sup>
<b>Mieteinnahmen p.a.</b>	1.444.320€ zzgl. Nebenkosten
<b>Laufzeit Pachtvertrag</b>	30 Jahre
<b>Mietindexierung</b>	100% nach Verbraucherpreisindex (VPI)
<b>Vertragsstruktur</b>	Double-Net-Pachtvertrag (sämtliche Steuern, Abgaben, Versicherungen und Betriebskosten trägt der Mieter)
<b>Wohneinheiten</b>	225 (467 Betten)
<b>Stellplätze</b>	187
<b>Ausstattung</b>	Komplett möblierte Zimmer mit Pantryküche
<b>Vermietungskonzept</b>	Langzeitvermietung in 3 verschiedenen Apartmenttypen ♦ 40 1-Bett Zimmer (18%) ♦ 128 2-Bett Zimmer (57%) ♦ 57 3-Bett Zimmer (25%)
<b>Kaufpreis</b>	25.750.000€
<b>Objektankauf</b>	Dezember 2024



#### WICHTIGE HINWEISE

Dies ist eine verkürzte Information. Sie stellt kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots, einschließlich verbundener Chancen und Risiken, entnehmen Sie bitte dem Informationsdokument sowie dem Basis-Informationsblatt. Stand Februar 2025



## Pächter

Die FirstSleep-Gruppe ist ein Betreiber von Boardinghouses, der sich auf Monteure, Handwerker und sonstige Geschäftsreisende spezialisiert hat, die Unterkünfte auf Zeit benötigen.

Insgesamt verwaltet die Gruppe über 10 Häuser mit mehr als 4.000 Betten und zählt damit zu den Marktführern in diesem Beherbergungssegment in Deutschland.

Die FirstSleep-Gruppe ist seit über 20 Jahren erfolgreich im Bereich der Boardinghouses tätig und hat sich als zuverlässiger Partner etabliert.



## Pächtergesellschaft

Die Pächtergesellschaft des Boardinghouse in Landshut ist die FirstSleep Griesfeld GmbH mit Sitz in Oberhaching. Diese Gesellschaft betreibt zwei Boardinghouses: eines seit 2017 in der Griesfeldstraße in München mit 389 Zimmern und das im Jahr 2023 errichtete und im Dezember 2024 vom CAP Immobilienwerte 3 erworbene Objekt in Landshut, mit 225 Zimmern.

Das erworbene Boardinghouse in Landshut erzielte bereits im zweiten Jahr, 2024, eine Auslastung von über 70%. Das seit 2017 in München betriebene Objekt erreicht regelmäßig Auslastungsquoten von über 85% pro Jahr.

Die Pächtergesellschaft verfügt über ein Stammkapital von 1.000.000 Euro.



## Ausgewählter Standort

Der Standort Landshut wurde bewusst gewählt. Der nur 30 Minuten entfernte Flughafen München sowie die nahe gelegenen BMW-Werke in Dingolfing und Landshut, sowie verschiedene Infrastrukturprojekte in der Region tragen wesentlich zur Auslastung des Boardinghauses bei.

Zudem steht kurzfristig der Rückbau des nahegelegenen Kernkraftwerks ISAR 1 und 2 an. Diese über einen Zeitraum von 12 bis 15 Jahren geplante Maßnahme wird die Nachfrage nach Übernachtungen von Spezialfirmen und deren Fachpersonal weiter erhöhen, sodass mit einer Auslastung des Boardinghauses in Landshut zu rechnen ist.



## Pachtvertrag

Der Pachtvertrag hat eine feste Vertragsdauer von 30 Jahren mit einem Sonderkündigungsrecht nach 25 Jahren.

Der Pachtbeginn war im März 2023. Als Pachtsicherheit wurde eine Bürgschaft in Höhe von 9 Monatsmieten der R+V Allgemeine Versicherung AG hinterlegt.

Der Pachtzins ist zu 100 % indexiert und passt sich den jährlichen Preissteigerungen gemäß Verbraucherpreisindex (VPI) an, sobald eine Indexveränderung von 10% eintritt.