

# PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt

Investition in der Universitätsstadt Heidelberg



**Werbemitteilung** – Eine Veröffentlichung der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Eine ausführliche und vollständige Darstellung des Produktangebots und der damit verbundenen Chancen und Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen zu entnehmen.

# **1 Heidelberg – dynamisch, innovativ, lebenswert**

Die Metropolregion Rhein-Neckar – eines der bedeutendsten Wirtschaftszentren Deutschlands	04
Universitätsstadt Heidelberg – renommierter Standort für Forschung und Wirtschaft	05

## **2 Das Anlageobjekt**

Maßgeschneidert für den Wissenschaftsstandort Heidelberg	07
Mikrolage, Standort und Anbindung	08
Zeitgemäß, flexibel, zertifiziert	10
Die Hauptmieter im Detail – breiter Mietermix	12
Unternehmerische Verantwortung und ESG	14

## **3 Der Fonds im Überblick PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt**

Wesentliche Rahmenbedingungen und Eckdaten des Beteiligungsangebots	17
Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge	21
Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)	22
Risikohinweise	24
PATRIZIA – Erfolg und Zuverlässigkeit in Zahlen	26
Wichtige Hinweise	27

# Vorwort

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,



**Andreas Heibrock**  
Geschäftsführer  
PATRIZIA GrundInvest

angesichts niedriger Zinsen entscheiden sich immer mehr Menschen für sachwertorientierte Kapitalanlagen bei der Zusammensetzung ihres persönlichen Vermögensportfolios. Zu den ergänzenden Bausteinen eines solchen Portfolios zählen Investitionen in Immobilien. Denn neben attraktiven Ertragsaussichten können hochwertige Immobilienobjekte in gefragter Lage auch angemessenen Inflationsschutz bieten.

Wir freuen uns, Ihnen mit dem „PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt“ ein entsprechendes Beteiligungsangebot zu präsentieren: eine Investition in ein sehr gut gelegenes, gemischt genutztes Anlageobjekt im Heidelberger Stadtteil Bahnstadt. Dies ist der jüngste Stadtteil der traditionsreichen Universitätsstadt.

Die diversifizierte Vermietung des Anlageobjekts, seine zentrale Lage, die gute Anbindung an den ÖPNV sowie den Individualverkehr schaffen die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment. Das Objekt überzeugt durch ein Spektrum an Nutzungsarten sowie einen attraktiven, diversifizierten Mietermix unterschiedlicher Branchen.

Profitieren Sie u. a. von folgenden Rahmenbedingungen:

- ◆ Investition in der Universitätsstadt Heidelberg, Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, eines der bedeutendsten Dienstleistungs- und Wirtschaftszentren Deutschlands
- ◆ Ein breiter Mietermix, überwiegend aus den Bereichen Softwareentwicklung, Forschung und öffentlich-rechtlichen Mietern schafft bei einer durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeit von rd. 8 Jahren die Grundlage für stabile Einnahmen<sup>1</sup>
- ◆ Laufende Auszahlungen von  $\varnothing$  4,0% p. a. bei einer Gesamtrendite von 4,5% p. a. vor Steuern geplant<sup>1</sup>



**Joachim Fritz**  
Geschäftsführer  
PATRIZIA GrundInvest

Bei derartigen Investitionen spielt die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Manager des Fonds eine wesentliche Rolle für Ihren Anlageerfolg. Die PATRIZIA GrundInvest ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der börsennotierten PATRIZIA. Diese wurde vor über 38 Jahren gegründet und zählt heute mit einem betreuten Immobilienvermögen von über 50 Mrd. Euro zu den führenden Immobilien-Investmenthäusern Europas.

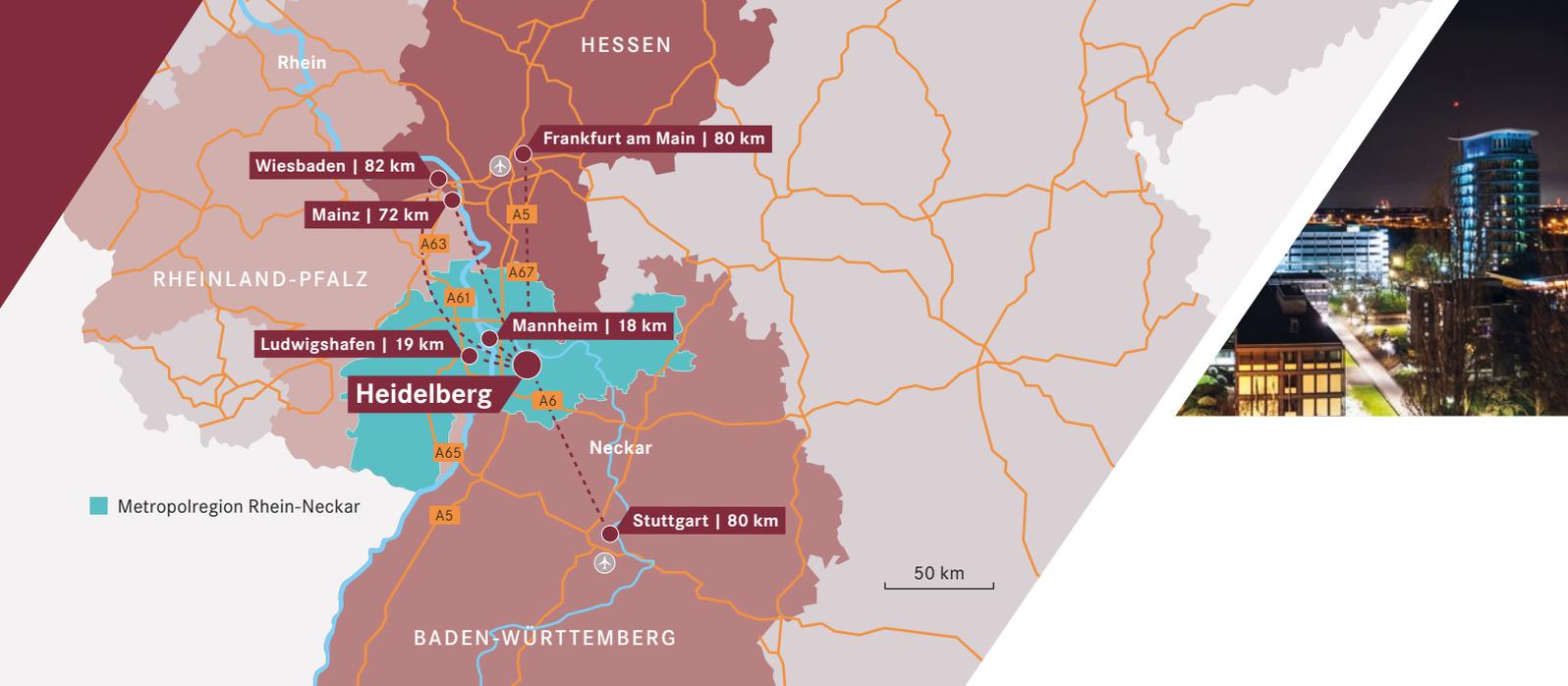
Obwohl Kapitalanlagen in Immobilien im Allgemeinen als unverzichtbarer Bestandteil eines ausgewogenen Anlageportfolios gelten, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich hierbei grundsätzlich um unternehmerische Beteiligungen bzw. Investitionen handelt, mit denen auch Risiken verbunden sein können. Diese sowie weitere Details dazu finden Sie detailliert ab Seite 24 dieser Broschüre beschrieben.

Wir freuen uns, Sie als Anleger des „PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt“ zu begrüßen.

**Andreas Heibrock**

**Joachim Fritz**

<sup>1</sup> Die tatsächlichen Einnahmen/Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Bezogen auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Gesamtrendite im Sinne einer Gesamtausschüttungsrendite. Stand Restmietvertragslaufzeit 01.10.2021 und ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten.



# 1 Heidelberg – dynamisch, innovativ, lebenswert

## Die Metropolregion Rhein-Neckar – eines der bedeutendsten Wirtschaftszentren Deutschlands

Deutschland steht für eine stabile Volkswirtschaft. Baden-Württemberg ist mit einem Anteil von rd. 15% am Bruttoinlandsprodukt Deutschlands einer der wesentlichen Wirtschaftsmotoren.

### Kennzahlen Überblick

	Deutschland	Baden-Württemberg	Heidelberg, Stadtkreis
Einwohner (Stand 2020)	83 Mio.	11 Mio.	160.000
Bevölkerungsprognose (2021–2031)	0,0%	2,6%	5,3%
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner (Stand 2021)	38.103 €	43.622 €	54.009 €
Arbeitslosenquote (Stand 2021)	5,7%	3,9%	5,0%

Werte gerundet

### Die Metropolregion Rhein-Neckar

Die Metropolregion liegt im Dreiländereck Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz und umfasst 15 Städte und Landkreise mit rd. 2,4 Mio. Einwohnern. Die traditionsreiche Universitätsstadt Heidelberg im Nordwesten Baden-Württembergs ist die fünftgrößte Stadt des Bundeslands. Sie ist neben Ludwigshafen und Mannheim eines der drei Oberzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Metropolregion ist einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands und beheimatet zahlreiche Global Player und Großunternehmen wie z. B. BASF, SAP oder Bilfinger sowie renommierte mittelständische Unternehmen und Marken wie Birkel, Hornbach, Trekstore oder Vileda. Direkt in Heidelberg haben HeidelbergCement, Heidelberger Druckmaschinen, SAS Institute und die Limbach Gruppe ihren Firmensitz. Zudem hat sich in den vergangenen Jahren insbesondere im Großraum der drei Oberzentren Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg eine lebendige Gründerszene entwickelt. Die wirtschaftlichen Schwerpunkte in der Großregion liegen in der Bio- und Informationstechnologie, der Chemie, dem Bereich Automotive, im Maschinen- und Anlagenbau, in den Bereichen Energie und Umwelt sowie Life Sciences. Die Metropolregion ist ein Digital Hub für viele Branchen.

Zugleich ist die Metropolregion mit 22 Hochschulen und etwa 30 internationalen Forschungseinrichtungen, darunter namhafte Institute in Heidelberg wie das Europäische Laboratorium für Molekularbiologie, das Deutsche Krebsforschungszentrum und vier Max-Planck-Institute, ein bedeutender Forschungsstandort Deutschlands. Die enge Vernetzung von Forschung und Wirtschaft in der Region gewährleistet einen breiten Wissenstransfer, von dem beide Seiten profitieren.

Darüber hinaus verfügt die Metropolregion Rhein-Neckar über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit acht Autobahnen, darunter die wichtige Nord-Süd-Verbindung A5/A67 sowie die Ost-West-Achse A6. Zudem befinden sich der zweitgrößte ICE-Verteilerbahnhof Deutschlands (Mannheim) und der zweitgrößte Binnenhafen Europas (Mannheim/Ludwigshafen) in der Region. Neben diesen Standortfaktoren bietet die Region ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot mit zahlreichen Theatern und Museen sowie attraktiven Veranstaltungen und ist bekannt für ihre renommierten Weinanbaugebiete.

## Universitätsstadt Heidelberg – renommierter Standort für Forschung und Wirtschaft

rd. **39.000**  
Studenten zählt die  
Universitätsstadt  
Heidelberg

Die Universitätsstadt Heidelberg hat rd. 160.000 Einwohner und liegt mit einem Bruttoinlandsprodukt von rd. 54.000 Euro je Einwohner deutlich über dem Landesdurchschnitt. Zudem verzeichnet Heidelberg mit einem Altersdurchschnitt von 40,7 Jahren die jüngste Bevölkerung unter den kreisfreien Städten und Kreisen in Deutschland. Die Universität der Stadt ist eine der ältesten Deutschlands, genießt internationales Ansehen und zieht regelmäßig führende Wissenschaftler aus dem In- und Ausland an den Neckar. 2019 als „Exzellenzuniversität“ ausgezeichnet ist die Universität international und regional mit Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahen Unternehmen vernetzt. Neben der Ruprecht-Karls-Universität beherbergt Heidelberg weitere Hochschulen mit insgesamt rd. 39.000 Studenten. Die Universität und das Universitätsklinikum sind mit insgesamt ca. 15.000 Mitarbeitern zugleich die größten Arbeitgeber der Stadt.

Dank ihrer naturräumlichen Lage, zahlreicher Freizeitmöglichkeiten sowie des Kunst- und Kulturangebots ist die Stadt Heidelberg ein beliebter Wohnstandort und eine attraktive Destination für den nationalen und internationalen Fremdenverkehr.





## Die Bahnstadt – Heidelbergs jüngster Stadtteil

Das Anlageobjekt befindet sich im jüngsten Stadtteil Heidelbergs. Das Quartier wurde auf dem Areal eines Güter- und Rangierbahnhofs sowie ehemaligen Militärfächen der US-Armee im Südwesten der Heidelberger Innenstadt errichtet. Es handelt sich um eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands. Künftig sollen hier etwa 6.800 Menschen ein Zuhause und bis zu 6.000 Beschäftigte Arbeit finden. Aktuell sind etwa 2.800 der geplanten 3.700 Wohnungen fertiggestellt und es leben bereits rd. 5.600 Menschen in der Bahnstadt.

rd. **29** Jahre  
Durchschnittsalter  
im Stadtteil  
Bahnstadt

Die Bahnstadt präsentiert sich bereits jetzt als junger und familienfreundlicher Stadtteil. Acht der neun geplanten Kinderbetreuungseinrichtungen sind bereits in Betrieb. Das Durchschnittsalter der Bewohner der Bahnstadt liegt bei etwa 29 Jahren und neun von zehn Bewohnern sind unter 45 Jahren. Die Bahnstadt soll eine lebendige Mischung aus Wohnen, Wissenschaft, Gewerbe und Kultur bieten, dies u. a. mit einer hohen Lebensqualität, einem urbanen Umfeld und vielen Grünflächen, einer guten Anbindung und kurzen täglichen Wegen. Aufgrund der günstigen Lage im Zentrum Heidelbergs sind auch andere Stadtteile gut erreichbar.

## Büroimmobilienmarkt Heidelberg

Heidelberg verzeichnet einen Büroflächenbestand von insgesamt rd. 1 Mio. qm. Der Büroleerstand im Jahr 2021 betrug rd. 4,6%.

rd. **16,80** €/qm  
Spitzenmiete in  
Heidelberg Bahnstadt

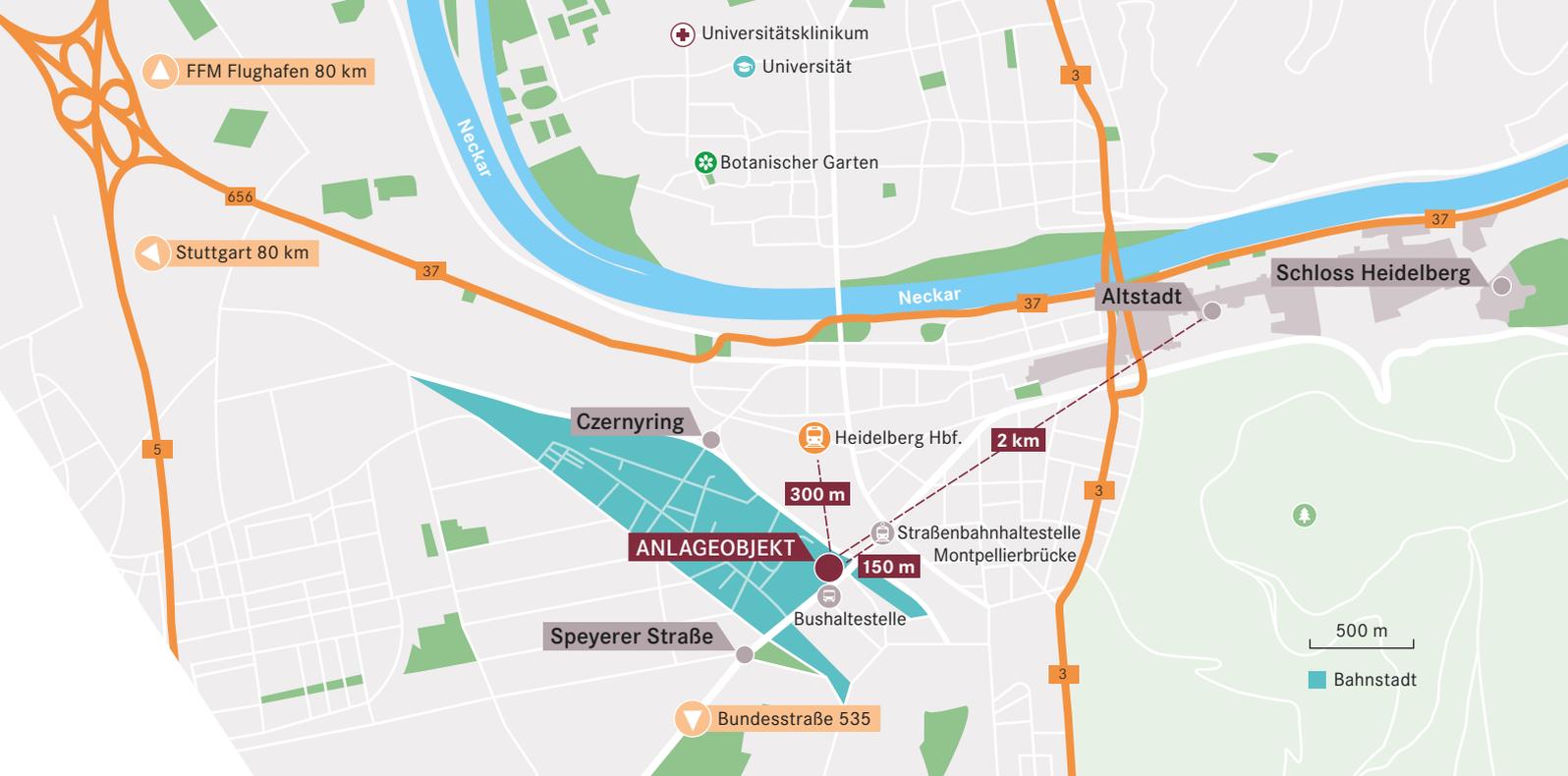
Die Büromieten in Heidelberg sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Im Zeitraum 2015 bis 2021 stieg die Durchschnittsmiete um über 20% von 11,80 Euro/qm auf rd. 14,40 Euro/qm; die Spitzenmiete ist im gleichen Zeitraum von 15,00 Euro/qm auf aktuell 16,80 Euro/qm angestiegen. In der Bahnstadt liegen die Angebotsmietpreise für Büroflächen bei bis zu 17,50 Euro/qm und damit sogar in der Spitze leicht über der verzeichneten Spitzenmiete für den Gesamtmarkt Heidelberg. Die durchschnittliche Büromiete im Anlageobjekt liegt bei ca. 12,80 Euro/qm.

# 2 Das Anlageobjekt

## Maßgeschneidert für den Wissenschaftsstandort Heidelberg

Der Fonds PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt umfasst eine zentral gelegene, flexibel nutzbare Immobilie mit Büro- und Laborflächen und einem attraktiven Mietermix.





## Mikrolage, Standort und Anbindung

Das Anlageobjekt liegt gut sichtbar im Kreuzungsbereich Speyerer Straße und Czernyring, eingangs der Bahnstadt. Die Heidelberger Altstadt befindet sich rd. 2 km Luftlinie in nordöstlicher Richtung. Die direkte Umgebung des Objekts ist durch gewerbliche Bebauung geprägt, es sind jedoch auch weitere Nutzungen wie Hotels, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs in der direkten Umgebung ansässig.

Dank der Einbindung in ein dichtes Netz aus Autobahnen und Bundesstraßen sowie das ICE-Streckennetz ist Heidelberg sehr gut an den überregionalen Verkehr angeschlossen. Die Anbindung des Objekts an den Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen. Das Objekt ist nordöstlich über den Czernyring und südöstlich über die Speyerer Straße erschlossen. Der nächste Autobahnanschluss der A5 (Kreuz Heidelberg/Schwetzingen) ist über die Speyerer Straße erschlossen, welche direkt in die Bundesstraße 535 übergeht.

rd. **300 m**  
zum Heidelberger  
Hauptbahnhof

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Objekt. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ist nur 150 m entfernt. Der Heidelberger Hauptbahnhof mit Verbindungen des Nah-, Regional- und Fernverkehrs liegt rd. 300 m nordwestlich. Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in rd. 80 km Entfernung in Frankfurt am Main.

Das Anlageobjekt wurde in den Jahren 1992/1993 errichtet und besteht aus einem zehngeschossigen Büroturm und einem straßenbegleitenden, fünfgeschossigen Flügel entlang der Speyerer Straße mit drei Quertrakten. Das Untergeschoss besteht aus zwei Ebenen, in denen sich die Tiefgarage und Lagerräume befinden.

rd. **8,0** Jahre  
Ø Mietvertragsrest-  
laufzeit

### Das Anlageobjekt

<b>Adresse</b>	Speyerer Straße 4, 6, 69115 Heidelberg, Deutschland
<b>Baujahr</b>	1992/1993
<b>Kaufpreis</b>	87.085.725 €
<b>Verkehrswert gemäß Gutachten</b>	89.500.000 €
<b>Grundstücksgröße</b>	rd. 13.507 qm
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>rd. 25.960 qm</b>
Büro	21.230 qm
Fitness	2.348 qm
Labor	1.786 qm
Lager/Sonstiges	596 qm
Parken (Stellplätze)	rd. 471 Stück (davon rd. 451 Tiefgaragenstellplätze)
<b>Vermietungsstand</b>	rd. 92,6% <sup>1</sup> (Zeitpunkt Kaufvertragsabschluss)
<b>Ø Mietvertragsrestlaufzeit<sup>2</sup></b>	rd. 8,0 Jahre
<b>Anzahl der Geschosse oberirdisch</b>	bis zu 10 Vollgeschosse
<b>Anzahl der Geschosse unterirdisch</b>	2 Geschosse

Rundungsdifferenzen sind möglich.

<sup>1</sup> Kaufpreis wurde um 650.000 Euro reduziert als Äquivalent für 12 Monate Leerstand und Ausbaurkosten in Höhe von 250 Euro/qm.

<sup>2</sup> Stand: 01.10.2021 ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten.

### Maßgeschneidert für den Wissenschaftsstandort Heidelberg

Teil des Anlageobjekts ist außerdem eine separate Laborhalle. Diese Laborhalle wird vom Mieter InnovationLab genutzt, einem Unternehmen für gedruckte und organische Elektronik. In der Halle befinden sich verschiedene Laboreinheiten, die auch an Forschungsunternehmen untervermietet werden können. Dieses Feature macht das Anlageobjekt besonders attraktiv – vor allem in Heidelberg, einem Hotspot für Wissenschaft, Hightech-Unternehmen und renommierte Forschungseinrichtungen.



## Zeitgemäß, flexibel, zertifiziert

### Durchdachte Architektur, kleinteilig vermietbar

Die Architektur des Bürogebäudes ermöglicht variable Büroformen vom Zellen- bis zum Großraumbüro. Die Grundrisse der einzelnen Geschosse können grundsätzlich in Mietflächen ab 300 bis 400qm geteilt werden, dabei kann die Teilung der Mietflächen vertikal und horizontal erfolgen. So bietet die Baukonstruktion des Gebäudes hohe Flexibilität und gute Drittverwendungsfähigkeit. Insbesondere für ein Objekt, das an mehrere Mieter vermietet ist, ist dies von zentraler Bedeutung, um auch zukünftige Anforderungen erfüllen zu können.

Auch in puncto Nachhaltigkeit kann das Anlageobjekt überzeugen. So wurde bereits die Beleuchtung in der Tiefgarage auf effiziente LED-Leuchten umgestellt. Zudem sind nahezu alle Mietflächen im Anlageobjekt barrierefrei zu erreichen und es stehen rd. 12 Behindertenstellplätze zur Verfügung. Hinsichtlich des Allgemeinstroms erfolgt eine Belieferung durch CO<sub>2</sub>-neutralen grünen Strom und die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

### Vom TÜV SÜD zertifiziert

**BREEAM**  
Zertifizierung  
„Sehr gut“

BREEAM ist eine international anerkannte Zertifizierungsmethode, die im deutschsprachigen Raum vom TÜV SÜD angeboten wird. Die Bestandszertifizierung ermöglicht, Nachhaltigkeitskriterien für Gebäude einzuführen und so den Betrieb von Immobilien nachhaltig zu verbessern. Das Anlageobjekt erzielt im Rahmen dieser Bestandszertifizierung eine Gesamtbewertung von „Sehr gut“.





Die Mietflächen sind modern und flexibel aufteilbar – ein klares Plus in der Vermietung

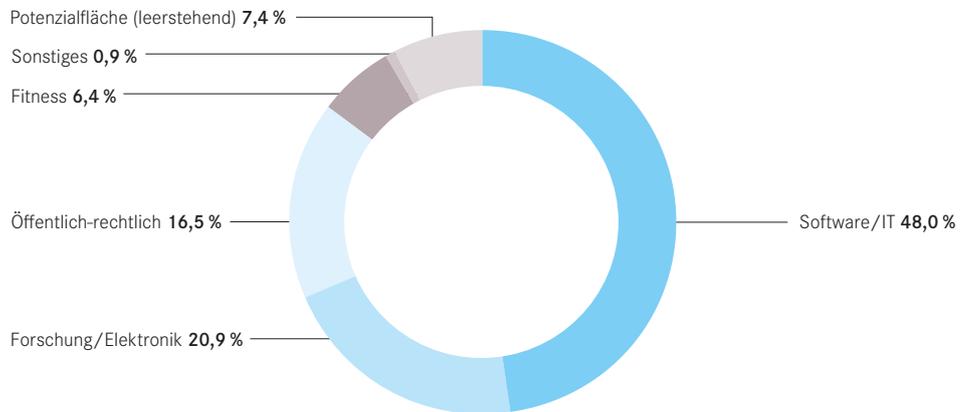


Grundriss – beispielhafte Darstellung

## Die Hauptmieter im Detail – breiter Mietermix

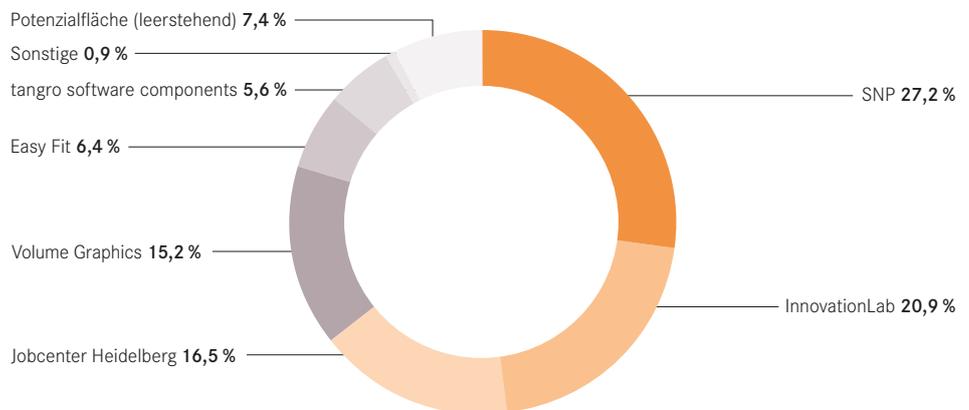
Im Anlageobjekt gibt es zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses sechs Hauptmieter, die rd. 92% der geplanten Mieteinnahmen generieren. Darüber hinaus gibt es einige kleinere Mieter. Die Mieter sind überwiegend in den Bereichen Softwareentwicklung/IT, Forschung/Elektronik sowie im öffentlich-rechtlichen Sektor tätig. Die geplanten Nettomieteinnahmen (bei Vollvermietung) belaufen sich auf rd. 4,1 Mio. Euro im Jahr.

Anteil am geplanten Mietertrag nach Branche



Anteil der Sollmiete zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses – Rundungsdifferenzen sind möglich.

Anteil am geplanten Mietertrag nach Mieter



Anteil der Sollmiete zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses – Rundungsdifferenzen sind möglich.

## Die Hauptmieter im Detail

### SNP Schneider-Neureither & Partner SE

SNP ist ein weltweit führender Anbieter von Software zur Bewältigung komplexer digitaler Transformationsprozesse. Mit einer eigens entwickelten Software beschleunigt SNP die sichere Transformation von IT-Landschaften und Datenstrukturen, damit sich Unternehmen agil an den immer schneller werdenden Wandel der Märkte anpassen können. Das Unternehmen ist angabegemäß in mehr als 30 Standorten vertreten, beschäftigt über 1.600 Mitarbeiter und wurde 1994 gegründet. Der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich im Anlageobjekt.

### InnovationLab GmbH

InnovationLab ist Experte für gedruckte und organische Elektronik mit Schwerpunkt auf flexiblen Sensoren. Die Kernkompetenz des Unternehmens ist die Entwicklung von individuellen, maßgeschneiderten Gesamtlösungen. Dies umfasst den kompletten Weg vom ersten Konzeptentwurf über die Entwicklung bis zur industriellen Produktion flexibler Sensorprodukte. Das Unternehmen ist ein Joint Venture vieler bekannter Firmen wie z. B. BASF, SAP oder der Universität Heidelberg.

### Jobcenter Heidelberg

Ein Jobcenter ist eine gemeinsame Einrichtung der Bundesagentur für Arbeit und eines kommunalen Trägers, hier der Stadt Heidelberg. Das Jobcenter Heidelberg ist seit 2005 Mieter im Anlageobjekt.

### Volume Graphics GmbH

Volume Graphics verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Entwicklung von Software für die zerstörungsfreie Prüfung basierend auf industrieller Computertomografie. Heute verwendet eine Vielzahl globaler Kunden Volume Graphics Software zur Qualitätssicherung in Produktentwicklung und Produktion. Seit 2020 ist Volume Graphics Teil von Hexagon. Hexagon ist angabegemäß ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich Sensor-, Software- und autonome Lösungen und an der Stockholmer Börse gelistet. Hexagon beschäftigt ca. 20.000 Mitarbeiter in 50 Ländern.

### Easy Fit GmbH

Easy Fit ist Teil der Unternehmensgruppe Pfitzenmeier, die verstärkt in der Metropolregion Rhein-Neckar und an verschiedenen Standorten deutschlandweit mit umfangreichen Kursangeboten im Bereich Wellness, Fitness und Gesundheit tätig ist. Die Mietflächen im Anlageobjekt werden als Fitnessstudio genutzt.

### tangro software components GmbH

tangro ist Anbieter für zeitgemäße Lösungen im Umfeld von SAP und Inbound-Dokumenten-Management. Das Unternehmen bietet Lösungen zur Unterstützung der Prozessoptimierung durch die SAP-embedded automatisierte Dokumentenverarbeitung, insbesondere im Bereich Belegarten in Purchase to Pay und Order to Cash. So sollen durchgängige Prozesse ohne Medienbrüche ermöglicht werden.



# Unternehmerische Verantwortung und ESG

## Nachhaltigkeit – von Beginn an

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ hat gesellschaftlich und politisch stark an Bedeutung gewonnen. Für PATRIZIA war es von Beginn an elementar, auch in diesem Bereich Verantwortung zu übernehmen. Im Fokus steht dabei nicht nur verantwortungsvolles Handeln gegenüber allen Stakeholdern, sondern auch gegenüber der Umwelt und unserer Gesellschaft.

Mit einem verwalteten Immobilienvermögen von über 50 Mrd. Euro trägt PATRIZIA eine große Verantwortung. PATRIZIA bekennt sich nicht nur zu verantwortungsvollem Handeln, sondern versteht sich als Motor für den Wandel in der Immobilienbranche. Dieses Verantwortungsbewusstsein beeinflusst die tägliche Arbeit rund um den gesamten Lebenszyklus der gemanagten Immobilien und führt zu fortlaufenden Verbesserungen in der gesamten PATRIZIA Gruppe.

## Ressourcenreduzierung durch Digitalisierung und Innovation

### PATRIZIA Innovation Lab

Durch die fortschreitende Digitalisierung in nahezu allen Branchen ergeben sich auch für die Bereiche Immobilienverwaltung und -management zunehmend interessante Ansatzpunkte zum Schonen von Ressourcen durch digitale Lösungen. Das PATRIZIA Innovation Lab analysiert und implementiert hierfür neue Technologien und Lösungen.

## Umweltschutz durch Einsparung von CO<sub>2</sub>

Eine der geschäftspolitischen Leitlinien von PATRIZIA ist es, umweltfreundliche Standards zu integrieren, wo immer dies möglich ist. Unser Ziel ist es, Immobilien zu managen, die den heutigen Gebäudestandards für Energieeffizienz, Wassereffizienz, Abfallreduzierung sowie Gesundheit und Sicherheit entsprechen oder bestenfalls die aktuellen Anforderungen übertreffen.

### Beispiel: Einsatz von erneuerbaren Energiequellen

Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) stellt weltweit rd. 80% der Treibhausgase dar, welche u. a. für die Erderwärmung verantwortlich gemacht werden. Die EU hat sich darauf verständigt, bis 2030 die Emissionen um 55% gegenüber dem Stand von 1990 zu verringern.

PATRIZIA unterstützt diese Vorgehensweise ausdrücklich, z. B. mit folgenden konkreten Maßnahmen:

- ◆ Seit 2015 wird das gesamte niederländische Immobilienportfolio mit Ökostrom versorgt
- ◆ Im Jahr 2018 hat PATRIZIA das gesamte deutsche Immobilienportfolio auf grüne Energien umgestellt
- ◆ 2020 erfolgte die Umstellung auf erneuerbare Energien der Portfolios in Frankreich und Schweden
- ◆ Der Energieversorgungsvertrag in Dänemark wird ebenfalls 2022 auf grüne Energie umgestellt

Durch diese nachhaltigen Maßnahmen werden jährlich rd. 50.000 Tonnen umweltschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart und maßgeblich natürliche Ressourcen geschont.



## ESG- Strategieprodukt

### ESG-Strategieprodukt gemäß Offenlegungsverordnung

Bei dem Fonds PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt handelt es sich um ein ESG-Strategieprodukt gemäß Art. 8 Offenlegungsverordnung. Details hierzu siehe in Abschnitt 5.3 sowie Anlage V des Verkaufsprospekts.

Mehr Informationen unter  
[www.patrizia-immobilienfonds.de/unternehmen/nachhaltigkeit/](http://www.patrizia-immobilienfonds.de/unternehmen/nachhaltigkeit/)

### Soziale und gesellschaftliche Verantwortung

vor über **23** Jahren  
wurde die PATRIZIA  
Foundation gegründet

#### PATRIZIA Foundation

PATRIZIA legt Wert darauf, einen angemessenen Teil des geschäftlichen Erfolgs an die Gesellschaft zurückzugeben. Das war auch der Grund, warum vor über 23 Jahren die PATRIZIA Foundation gegründet wurde. Mit langjährigem Know-how und hohem persönlichem Engagement werden seit 1999 weltweit Orte erschaffen, die Kindern und Jugendlichen Perspektive und Zugang zu Bildung, ein sicheres Zuhause und medizinische Versorgung geben.

- ◆ Insgesamt konnte die Stiftung bereits rd. 250.000 Kindern und Jugendlichen weltweit helfen und ihnen so die Chance auf eine bessere Zukunft ermöglichen
- ◆ Die PATRIZIA Gruppe übernimmt sämtliche Verwaltungskosten der PATRIZIA Foundation
- ◆ Jede Spende fließt zu 100% in die Errichtung von Bildungsinfrastrukturen
- ◆ 2020: „Corona Fund Education Healthcare“

Als Reaktion auf die Coronapandemie hat die PATRIZIA Foundation im April 2020 einen „Corona Fund Education Healthcare“ eingerichtet, damit die PATRIZIA Kinderhäuser ihre Arbeit weltweit fortsetzen können. Der Fonds stellte im ersten Pandemiejahr kurzfristig Mittel zur Verfügung – beispielsweise für Kinder, die aufgrund der Schulschließungen nicht mehr täglich eine warme Mahlzeit erhalten konnten – und unterstützte auch die Umsetzung von Hygienemaßnahmen, um die Auswirkung der Pandemie zu minimieren. Ein längerfristiges Ziel ist die Förderung von E-Learning mit dem Digital-Classroom-Projekt, um auch in Krisenzeiten wieder Zugang zu Bildung zu ermöglichen.

Bis heute hat die PATRIZIA Foundation zusammen mit ihren lokalen Partnern in weltweit elf Ländern insgesamt 19 Einrichtungen gebaut, darunter Schulen, Unterkünfte und medizinische Einrichtungen.

Mehr Informationen unter  
[www.patrizia.foundation](http://www.patrizia.foundation)



**PATRIZIA**  
**Foundation**

Building better futures.

# 3 Der Fonds im Überblick PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt



# Wesentliche Rahmenbedingungen und Eckdaten des Beteiligungsangebots

<b>Art des Investmentvermögens</b>	Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen, der PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit dem Sitz und der Geschäftsanschrift Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg, die auf eine bestimmte Zielgruppe zugeschnitten ist (Details hierzu siehe in Abschnitt 1.7 des Verkaufsprospekts „Profil des typischen Anlegers“).
<b>Art der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft</b>	Mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat die Fondsgesellschaft für die Anlage und Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bestellt.
<b>Verwahrstelle</b>	Als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft wurde Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG bestellt. Ihre Aufgaben umfassen insbesondere die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.
<b>Anlagestrategie und mögliche Dauer der Fondsgesellschaft</b>	Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition in das Anlageobjekt, welches diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden soll. Details zu dem Anlageobjekt, einschließlich zur mittelbaren Investition in das Anlageobjekt und dessen Vermietung, siehe Abschnitt 5.2.1 bis 5.2.3 des Verkaufsprospekts. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.  Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen mittelbarem Erwerb – wie in dem Verkaufsprospekt beschrieben – langfristig bewirtschaftet bzw. vermietet und damit gehalten werden soll und dass bei entsprechender Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft erfolgen soll. Wann eine – unter Berücksichtigung der Anlageziele – für den Verkauf sinnvolle Marktsituation besteht, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit festlegbar, da die Marktverhältnisse am Kapital- und Immobilienmarkt in einer langfristigen Betrachtung nicht vorhersagbar sind bzw. nicht belastbar prognostiziert werden können. Die Anlagestrategie sieht daher eine Veräußerung des Anlageobjekts und eine anschließende Fondsliquidation innerhalb bzw. bis zum Ende der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft (31.12.2037) vor, wobei beispielsweise bedingt durch die tatsächlichen Marktverhältnisse auch eine deutlich frühere Veräußerung im Sinne der Anleger möglich ist oder auch ein Veräußerungszeitpunkt, der die Grundlaufzeit der Fondslaufzeit überschreitet, wobei Letzteres nur durch Beschluss der Anleger, wie in den Anlagebedingungen festgelegt, eintreten kann.
<b>Anlageziel für das Investmentvermögen</b>	Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.  Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird für den Zeitraum der ersten rd. 10 Jahre nach Erwerb des Anlageobjekts bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag eine durchschnittliche Auszahlung von 4 % p. a. vor Steuern an die Anleger angestrebt. Bis zum Zeitpunkt der Veräußerung des Anlageobjekts und damit zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft sollen auf der Grundlage der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft einschließlich der Veräußerungserlöse zusätzliche Auszahlungen an die Anleger geleistet werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung und den während der Laufzeit getätigten

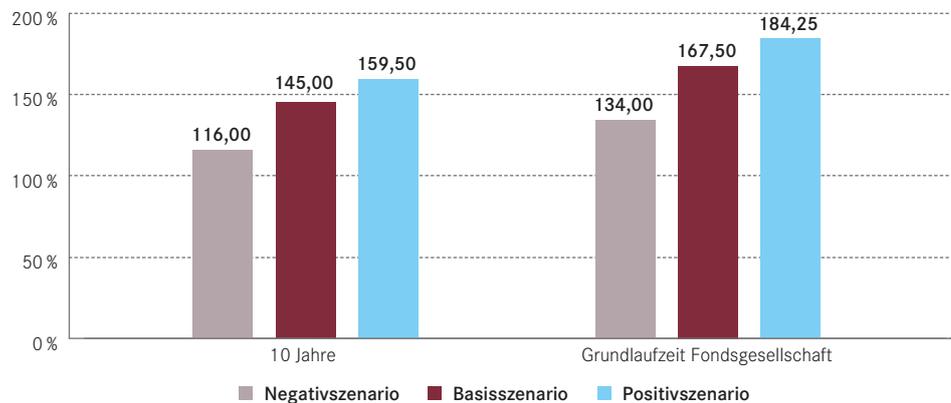
### Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Gesamtausschüttungsrendite von 4,5 % p. a. vor Steuern angestrebt

Auszahlungen an die Anleger insgesamt für diese eine Gesamtausschüttungsrendite (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern) in Höhe von 4,5 % p. a. angestrebt wird.

Eine historische Wertentwicklung kann noch nicht angegeben werden, da die Fondsgesellschaft erst gegründet wurde und noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Insofern wird nachstehend eine unverbindliche Prognose für die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge vor Steuern dargelegt:

#### Aussichten für die Auszahlungen (Prognose)



Zusätzlich zu den Szenarien, die die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft abbilden, wurden vorstehend exemplarisch Alternativszenarien abgebildet, welche aus der internen Plausibilitätsberechnung der Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeleitet wurden. Diese unterstellen eine angenommene Haltedauer der Beteiligung von rd. 10 Jahren und den Fall, dass aufgrund entsprechender Marktverhältnisse und Einschätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Anlageobjekt entsprechend vor Ablauf der maximalen Grundlaufzeit der Fondslaufzeit veräußert und der Fonds nach diesem Zeitraum liquidiert wird. Die folgenden Darstellungen für das Basis-, Negativ- und Positivszenario gelten für beide Laufzeitszenarien.

Das Basisszenario basiert auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt exemplarisch die Erzielung der angestrebten Gesamtausschüttungsrendite aus einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft i.H.v. 4,5 % p. a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern). Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Bei einer tatsächlich kürzeren/längeren Laufzeit der Fondsgesellschaft, z. B. aufgrund entsprechender Marktentwicklungen, können sich die angestrebten Gesamtrückflüsse entsprechend verändern. Mit Schwankungen in der Höhe der ggf. möglichen jährlichen Auszahlungen ist zu rechnen.

Das Negativszenario unterstellt eine negative Abweichung (minus 20%) bezogen auf die angestrebte Gesamtausschüttungsrendite. Eine negative Abweichung kann sich insbesondere aus höheren Kosten (z. B. aus zusätzlich erforderlichen Investitionen in das Anlageobjekt, aus höheren Vermietungs-, Verwaltungs- und/oder Finanzierungskosten), aus geringeren Mieteinnahmen (z. B. durch Leerstand, durch negative Marktmietentwicklung) und aus einem geringeren Verkaufserlös für das Anlageobjekt (z. B. aufgrund einer entsprechenden Marktentwicklung) ergeben. Das Positivszenario unterstellt eine positive Abweichung (plus 10%) bezogen auf die angestrebte Gesamtausschüttungsrendite, wobei sich positive Abweichungen insbesondere aus geringeren Kosten und/oder aus höheren Mieteinnahmen bzw. einem höheren Verkaufserlös ergeben können. Die genannten Rentabilitätskennziffern sind jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) und verstehen sich nach allen Kosten und Steuern auf Fondsebene, jedoch vor Steuern und ggf. weiterer individueller Kosten auf Ebene des Anlegers im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft.

Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt im Fall der dargestellten negativen Abweichung nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen kann. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich.

**Die tatsächlichen Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter die Prognose in die Zukunft gerichtet ist.**

**Auszahlungstermin** Gemäß der derzeitigen Planung sollen mögliche Auszahlungen grundsätzlich einmal im Jahr zum 30.06. des Folgejahres, erstmalig zum 30.06.2023 erfolgen.

**Wesentliche Prognoseannahmen zur Bewirtschaftung des Anlageobjekts** Die nachfolgenden Aussagen spiegeln die Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft für einen Betrachtungszeitraum von rd. 10 Jahren wider, für darüber hinausgehende Zeiträume sind aufgrund der Länge des Betrachtungszeitraums keine angemessenen Prognoseannahmen mehr möglich und es können für solche Zeiträume nur auf Basis von unverbindlichen Einschätzungen und Zielsetzungen Darlegungen erfolgen.

Die Miet- und Pachteinahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge aus dem Anlageobjekt berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Miet- bzw. Pachtverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten bzw. Annahmen für die zum Kaufvertragsabschluss ggf. unvermieteten Flächen und spiegeln im Folgenden die entsprechende Jahresnettomiete (vgl. hierzu Abschnitt 5.2.3.3 des Verkaufsprospekts) wider. Ferner geht die Prognose der Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der Entwicklung der möglichen Miet- und Pachteinahmen basierend auf den nachfolgenden angenommenen Inflationsraten für das Jahr 2022 von 1,40%, für das Jahr 2023 von 1,56%, für das Jahr 2024 von 1,88%, für das Jahr 2025 von 1,99% und von 2026 bis zum Ende des vorstehend genannten Betrachtungszeitraums von dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebten Inflationsziel von 2,0% p. a. aus. Aufgrund dieser Annahme bzw. auf vereinbarter Staffelmieten werden die aktuellen Miet- bzw. Pachtansätze entsprechend den Wertsicherungsvereinbarungen der einzelnen Miet- und Pachtverträge und -vereinbarungen über die Laufzeit des jeweiligen Miet- und Pachtvertrags bzw. der jeweiligen Miet- und Pachtvereinbarung im Fall einer Anschluss- bzw. Neuvermietung weiterhin fortgeführt oder entsprechend der erwarteten Marktmiete angepasst. Für die zum Ankaufszeitpunkt nicht vermieteten Flächen und Stellplätze wurde ferner angenommen, dass diese durch aktives Assetmanagement nach rd. sechsmonatigem Leerstand vermietet werden.

Kalkulatorisch wurden vom Assetmanagement im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge in Abhängigkeit vom jeweiligen Miet- oder Pachtvertrag bzw. von der jeweiligen Mietfläche eine Neuvermietung bzw. ein Verbleib des Mieters in seiner Mietfläche unterstellt, was im Rahmen der jeweiligen prognostizierten Anschlussvermietung in Abhängigkeit vom jeweiligen Miet- oder Pachtvertrag bzw. von der jeweiligen Mietfläche zu Nachvermietungskosten in unterschiedlicher Höhe führen kann. Insgesamt wurden für den vorstehend angenommenen Betrachtungszeitraum durchschnittlich pro Jahr über alle Miet- und Pachtflächen hinweg folgende Nachvermietungskosten im Rahmen einer internen Plausibilitätsberechnung der Kapitalverwaltungsgesellschaft angesetzt: Kosten für Leerstand und miet- bzw. pachtfreie Zeiten, Mietausfallrisiko, Ausbaurkosten und Maklerkosten in Höhe von rd. 12,9% bezogen auf die Jahresnettomiete.

Ferner wurde für das Anlageobjekt eine Pauschale für die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Wartung der Immobilie und der technischen Einbauten, für die Stellplätze und alle übrigen Mietflächen über den vorstehend genannten Betrachtungszeitraum kalkuliert und mit den vorgenannten Inflationsannahmen gesteigert. Insgesamt wurden über den indikativ angenommenen Betrachtungszeitraum von rd. 10 Jahren durchschnittlich über alle Mietflächen Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 13,2% p. a. der Jahresnettokaltmiete angesetzt. Dies entspricht durchschnittlich rd. 22,83 Euro/qm Mietfläche p. a.

Es ermittelt sich für die Objektgesellschaft insgesamt eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich rd. 90,4%. Für die Fondsgesellschaft selbst ermittelt sich eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich 0%. Die Aufwendungen für die nicht abzugsfähige Vorsteuer finden auf sämtliche Kosten der vorgenannten Gesellschaften Anwendung, die der Umsatzsteuer unterliegen.

Die Mietverträge sehen grundsätzlich die (teilweise) Umlagefähigkeit der Betriebskosten vor. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten werden nach Erfahrungswerten des Assetmanagers mit rd. 1,4% der Jahresnettokaltmiete angesetzt.

**Eine Darstellung der gesamten Prognoseannahmen, die den Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge zugrunde liegen, ist Abschnitt 9.1 des Verkaufsprospekts zu entnehmen.**

<b>Emissionskapital</b>	Das Emissionskapital der Fondsgesellschaft beläuft sich auf voraussichtlich 5.1.230.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag).
<b>Ausgabeaufschlag/ Kosten der Beteiligung</b>	Im Rahmen einer Beteiligung hat der Anleger auf seinen Beteiligungsbetrag einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5% zu leisten. Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Kapitalanlage verbundenen Kosten und der von der Fondsgesellschaft gezahlten Kosten und Vergütungen sind dem Verkaufsprospekt, Abschnitt 8 „Kosten“, zu entnehmen.
<b>Mindestbeteiligung</b>	Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt 10.000 Euro (zzgl. 5% Ausgabeaufschlag), höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
<b>Zahlungsweise und -termin</b>	Der gesamte gezeichnete Beteiligungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats (bzw., sofern dies kein Bankarbeitstag ist, zum nächstfolgenden Bankarbeitstag) in der in der Beitrittsvereinbarung festgelegten Weise zu erbringen.
<b>Platzierungsfrist</b>	Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der Platzierungsfrist zum 31.12.2023, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2024 verlängern kann.
<b>Platzierungsgarant</b>	PATRIZIA Deutschland GmbH, Augsburg
<b>Kündigung der Beteiligung/ Rückgaberecht der Anteile</b>	Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Fondsgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Der Anleger hat kein Recht, seinen Anteil an der Fondsgesellschaft zurückzugeben. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
<b>Empfehlung</b>	Da eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ausgeschlossen ist, ist eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die über ihren Beteiligungsbetrag vor Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft vollständig oder teilweise verfügen wollen.

# Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge

**Steuerliche Einkunftsart** Der Anleger erzielt im Rahmen einer Beteiligung konzeptgemäß vermögensverwaltende Einkünfte, im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung sowie ggf. in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält.

**Steuerliches Ergebnis** Die Objektgesellschaft und die Fondsgesellschaft unterliegen als steuerlich transparente Personengesellschaften selbst nicht der Einkommensteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt konzeptionsgemäß ausschließlich auf Ebene der Anleger. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte unterliegen der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Details zur steuerlichen Belastung der Erträge auf der Ebene des einzelnen Anlegers können daher nicht dargelegt werden. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sollte sich konzeptgemäß auf Basis unverbindlicher kalkulatorischer Planwerte der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum der ersten rd. zehn Jahre (2022 bis 2031) auf durchschnittlich rd. 0,013% des Beteiligungsbetrags (ohne Ausgabeaufschlag) p. a. bewegen. Für Zeiträume danach sind aufgrund der Länge des Betrachtungszeitraums keine angemessenen Prognoseannahmen hierzu mehr möglich.

Dies bedeutet in einer exemplarischen und rein indikativen Betrachtung, dass bei einem angenommenen Steuersatz von 42% zzgl. des maximalen Solidaritätszuschlags in dem vorstehend dargelegten Zeitraum Steuern in Höhe von durchschnittlich ca. 0,006% p. a. zu entrichten wären, was bei einer Auszahlung von 4,00% vor Steuern zu einer Auszahlung von ca. 3,99% p. a. nach Steuern führen würde. Etwaige kirchensteuerliche Effekte sind dabei nicht berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Werte von diesen Kalkulationswerten erheblich abweichen. Dies gilt insbesondere sofern die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept anders als erwartet beurteilt oder es zu Rechtsänderungen kommt.

Die vorstehende exemplarische Betrachtung bezieht sich ausschließlich auf Anleger, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Aufgrund der ausgeprägten Diversifikation hinsichtlich der Anzahl der Mieter, der unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten in dem Anlageobjekt und dem daher ungewissen zeitlichen bzw. betragsmäßigen Anfall von Kosten im Rahmen der Wiedervermietung, der sich möglicherweise ändernden Beteiligungsverhältnisse an der Objektgesellschaft und auch anderer nicht belastbar festlegbarer zukünftiger Ereignisse (z. B. Zeitpunkt und Größenordnung erforderlicher Investitionen in das Anlageobjekt) sowie teilweise weiterer vereinfachender Annahmen (bspw. dahingehend, dass die Beteiligung des Minderheitsgesellschafters negiert und daher lediglich eine Betrachtung dargestellt wird, als ob die Fondsgesellschaft 100% der Anteile an der Objektgesellschaft hält) ist eine Projektion der steuerlichen Ergebnisse nicht sinnvoll möglich. Es ist daher mit materiellen Abweichungen in Bezug auf die unten dargestellten lediglich exemplarischen Werte zu rechnen.

**Die Besteuerung der Einkünfte auf Ebene der Anleger hängt von den jeweiligen persönlichen Verhältnissen ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.**

**Zur steuerlichen Behandlung der Einnahmen bzw. Erträge und der Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) im Rahmen der Fondsbeteiligung (einschließlich der Details zu den auf Fondsebene bzw. auf Anlegerebene anfallenden Steuern und zu den entsprechenden steuerlichen Verfahren) siehe in diesem Verkaufsprospekt unter Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ und zu wichtigen Hinweisen hierzu unter Abschnitt 6.3.5.**

# Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

## Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Um dem interessierten Anleger eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde der nachfolgend abgebildete Investitions- und Finanzierungsplan in konsolidierter Weise dargestellt. Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen (insbesondere dem abgeschlossenen Kaufvertrag für das Anlageobjekt), bereits geleisteten Zahlungen, aber teilweise auch auf unverbindlichen Schätzungen und auf Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten sind zu erwarten und wirken sich auf die Liquidität der Fonds- bzw. Objektgesellschaft aus. Die Darstellung erfolgt inklusive etwaiger nicht abzugsfähiger Vorsteuer, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind.

Investitions- und Finanzierungsplan; illustrierende Darstellung; Rundungsdifferenzen sind möglich – Prognose –<sup>1</sup>

	in €	in % der Gesamtinvestition
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>92.318.771</b>	<b>88,1%</b>
Kaufpreis	87.085.725	83,1%
Anschaffungsnebenkosten	5.233.046	5,0%
<b>Ausgabeaufschlag und Initialkosten</b>	<b>8.661.740</b>	<b>8,3%</b>
Objektaufbereitung	103.040	0,1%
Platzierungsgarantie	256.150	0,2%
Finanzierungsvermittlung	3.948.000	3,8%
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	4.354.550	4,2%
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>512.300</b>	<b>0,5%</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>3.328.689</b>	<b>3,2%</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>104.821.500</b>	<b>100,0%</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>53.821.500</b>	<b>51,3%</b>
davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag (inkl. Gründungskommanditist)	53.811.500	51,3%
<b>Fremdkapital</b>	<b>51.000.000</b>	<b>48,7%</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>104.821.500</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan ist in einer vereinfachten Darstellung erstellt und hat lediglich einen illustrierenden Charakter. Um eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde die Betrachtung in konsolidierter Weise unter Beachtung der Ebene der Fonds- und der Objektgesellschaft sowie des Anlageobjekts dargestellt. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. um gerundete Werte. Im Zuge der vereinfachten Darstellung wurde der verbleibende Anteil des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft nicht berücksichtigt und nicht separat ausgewiesen (siehe zur Beteiligung Abschnitt 5.2.2 des Verkaufsprospekts). Der Anteil des Gründungskommanditisten an der Fondsgesellschaft wurde ebenfalls im Sinne einer einfachen und klaren bzw. verständlicheren Darstellung nicht separat ausgewiesen.

## Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Die Position Anschaffungs- und Herstellungskosten setzt sich aus dem Kaufpreis für das Anlageobjekt sowie den Nebenkosten, u.a. für die Grunderwerbsteuer, das Registergericht, den Notar, für Rechts- und Steuerberatung, für Bewertung, für technische Prüfung, für sofortige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, für sonstige Prüfungs- und Gründungskosten der Objekt- bzw. Fondsgesellschaft zusammen.

## Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten setzt sich aus den Initialkosten gemäß § 6 der Anlagebedingungen zusammen und enthält die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Platzierungsgaranten. Der von den Anlegern zu leistende Ausgabeaufschlag wird von der Fondsgesellschaft als Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovisionen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder an Dritte im Rahmen der Vermittlung von Anteilen an der Fondsgesellschaft verwendet werden.

**Erläuterung der  
Finanzierungskosten**

Sofern Kosten im Rahmen der Gewährung der in Abschnitt 5.6.3 bzw. Abschnitt 5.6.4 des Verkaufsprospekts genannten Finanzierungen entstehen sind diese in der Position Finanzierungskosten abgebildet. Zudem wurden hier Zinsen für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung kalkulatorisch miteingerechnet.

**Erläuterung der  
Liquiditätsreserve**

Die Liquiditätsreserve dient konzeptgemäß einerseits und insbesondere zur Deckung von Umbau- und Vermietungskosten und Instandhaltungs- und Investitionskosten (sog. „Instandhaltungs- und Investitionsrücklage“) sowie andererseits zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen bzw. für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit der Fondsgesellschaft.

**Erläuterung des  
Eigen- und  
Fremdkapitals**

Die Fondsgesellschaft und damit mittelbar die Objektgesellschaft deckt einen Teil ihres Finanzierungsbedarfs über das Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag sowie einen weiteren Teil über Fremdkapital, das direkt auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen und valutiert wird. Auf der Ebene der Fondsgesellschaft ist derzeit nur das Eigenkapital vorhanden, welches durch den Gründungsgesellschafter, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, eingebracht wurde. Es ist im Rahmen der Kapitalerhöhung vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von 51.230.000 Euro (zzgl. des Ausgabeaufschlags) einzuwerben und damit das Eigenkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft entsprechend zu erhöhen. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des einzuwerbenden Emissionskapitals und wird von der Fondsgesellschaft vollständig für dessen Vermittlung verwendet. Da die Nettoeinnahmen aus der Platzierung des Emissionskapitals alleine für den mittelbaren Erwerb des Anlageobjekts und zur Deckung der sonstigen Kosten nicht ausreichen, nimmt die Objektgesellschaft konzeptionsgemäß Fremdkapital in Form eines langfristigen Darlehens in Höhe von anfänglich 51.000.000 Euro auf.

**Eckpunkte der langfristigen Fremdfinanzierung**

Langfristiges Darlehen anfänglich	51.000.000 €
Darlehensgeber	Sparkasse Rhein-Neckar Nord
Zinssatz	1,335% p. a.
Tilgung p. a. (im Rahmen von Sondertilgungen)	1,00% der ursprünglichen Darlehenssumme
Vereinbarte Laufzeit und Zinsfestschreibung bis	30.11.2031
Details siehe auch Verkaufsprospekt	Abschnitt 5.6.3

# Risikohinweise

Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Fondsgesellschaft birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen bzw. Erträge in Form von Auszahlungen auch (Verlust-)Risiken. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und das Ergebnis des Anlegers aus einer Beteiligung beeinträchtigen:

## **Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. des Anlageobjekts**

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Kapitalrückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjekts anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, sodass nur noch geringere Mieten und ein geringerer Verkaufserlös erzielbar sind. Das Anlageobjekt selbst kann durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert des Anlageobjekts negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus. Die konkreten und ggf. massiven Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind derzeit noch nicht absehbar. In diesem Zuge kann die Fondsgesellschaft von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein. Dies kann sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Mitunter kann es zu Ausfällen einzelner, mehrerer oder im Extremfall aller Mieter kommen. Auch ist mit dem teilweisen oder vollständigen Aussetzen von Mietzahlungen (ggf. auch mit erfolgreicher rechtswirksamer Durchsetzung) und deren möglicher Uneinbringlichkeit zu rechnen. In gravierenden Fällen ist auch nicht auszuschließen, dass es zu einer Auszahlungssperre oder gar zu einer Zwangsverwertung des Anlageobjekts durch den Darlehensgeber im Rahmen der bestehenden Fremdfinanzierung kommt.

## **Fremdfinanzierung**

Die (mittelbare) Investition der Fondsgesellschaft wird konzeptionsgemäß zum Teil mit einem Darlehen finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation zu bedienen ist. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen einer Anschlussfinanzierung entstehen, führt der im Rahmen des Darlehens zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus der langfristigen Fremdfinanzierung, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung des Darlehens und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in das Anlageobjekt betrieben wird.

### Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken

Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. die Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

### Keine Rücknahme von Anteilen/ingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

**Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei einer negativen Entwicklung kann dies für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der angestrebten Auszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen.**

**Deshalb ist die Beteiligung an dieser Anlage nur im Rahmen einer geeigneten Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus der Kumulation eines vollständigen Verlusts seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag zzgl. etwaiger nicht ausgeschütteter Gewinne (Totalverlustrisiko) sowie ggf. weiterer Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit der Beteiligung, beispielsweise aus einer Inanspruchnahme aus einer – entgegen der Empfehlung der Kapitalverwaltungsgesellschaft – ggf. abgeschlossenen persönlichen individuellen Fremdfinanzierung seiner Beteiligung. Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Abschnitt 6 „Risiken“, zu entnehmen.**

## PATRIZIA – Erfolg und Zuverlässigkeit in Zahlen

38

Jahre Immobilienexpertise

26

Büros weltweit, 19 davon in Europa

>450

Institutionelle Investoren auf fünf Kontinenten

~16,4 Mrd.

Euro Büroimmobilien im Management

Top 10

Investmentmanager europäischer Immobilien<sup>1</sup>

~2,6 Mrd.

Euro durchschnittliches Transaktionsvolumen Büroimmobilien p. a. 2015–2021

>900

erfahrene Branchenexperten

>50 Mrd.

Euro Assets under Management

~18,0 Mrd.

Euro Transaktionsvolumen Büroimmobilien 2015–2021

Stand Q1 2022

<sup>1</sup> Laut der führenden Branchenrangliste von Institutional Real Estate, veröffentlicht 2020.

## PATRIZIA GrundInvest

Die PATRIZIA GrundInvest ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der börsennotierten PATRIZIA. Diese wurde vor 38 Jahren gegründet und zählt heute mit einem betreuten Immobilienvermögen von über 50 Mrd. Euro zu den führenden Immobilien-Investmenthäusern Europas. Um privaten und (semi-)professionellen Anlegern die Möglichkeit zu geben, an der Wertentwicklung der geschlossenen Immobilienfonds von PATRIZIA zu partizipieren, wurde im Jahr 2015 die Tochtergesellschaft PATRIZIA GrundInvest gegründet. Unter der Verantwortung einer Führungsriege mit jeweils mehr als 20 Jahren Erfahrung entwickelt unser Expertenteam hochwertige Immobilienfondsprodukte entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Dabei greift PATRIZIA GrundInvest auf das komplette Leistungsspektrum und auf die lokale Expertise der europäischen PATRIZIA Standorte zurück.

über 20

Fonds (-Gesellschaften) seit 2016 von PATRIZIA GrundInvest gemanagt

> 1,5 Mrd.

Euro Investitionsvolumen in Fonds, betreut durch PATRIZIA GrundInvest

> 9.000

Zeichnungen von Privatanlegern und (semi-)professionellen Investoren

Werte gerundet

## Wichtige Hinweise

Die Angaben zu diesem Beteiligungsangebot sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Das Angebot ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. Die Einzelheiten sowie insbesondere neben den Chancen vorhandene Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, inklusive etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Das Beteiligungsangebot ist auf Anleger zugeschnitten, die als natürliche Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Anlegern wird empfohlen, vor Anlageentscheidung einen steuerlichen Berater zu konsultieren. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produkts unzulässig oder eingeschränkt ist (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Im Rahmen einer Beteiligung wird keine Zusicherung gegeben, dass die in den Verkaufsunterlagen dargestellten Anlageziele tatsächlich erreicht werden. Aus der (Wert-)Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Diese Werbemitteilung stellt keine Anlageberatung dar. Die Werbemitteilung ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Werbemitteilung ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des Verkaufsprospekts. Allein aufgrund der Werbemitteilung kann kein Beitritt in die Fondsgesellschaft erfolgen. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inklusive etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht, eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter [www.patrizia-immobilienfonds.de/heidelberg-bahnstadt](http://www.patrizia-immobilienfonds.de/heidelberg-bahnstadt) verfügbar.

© PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Stand der Produktinformation: Februar 2022

**PATRIZIA GrundInvest**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
Deutschland

GrundInvest@patrizia.ag  
[www.patrizia-immobilienfonds.de](http://www.patrizia-immobilienfonds.de)

Hinweise zum Datenschutz:  
[www.patrizia-immobilienfonds.de/datenschutz](http://www.patrizia-immobilienfonds.de/datenschutz)