



EURAM FONDS  
koordiniert von  
**Vevis** 



KURZINFORMATION

PICKENS SELFSTORAGE 1 GMBH & CO KG

## Selfstorage: maßgeschneiderte Lösungen für Platzprobleme

---

**G**ut sichtbar und gut erreichbar liegt der sechsgeschossige Neubau an der Berliner Stadtautobahn Auffahrt Oberlandstraße gegenüber des Tempelhofer Flughafengeländes. Silberne Metallsandwichpaneele mit anthrazitfarbenen Fensterbändern, ein schützendes Vordach, freundlicher Shop für Anmietung und Umzugsmaterialien, elektronische Zutrittssysteme, Gelände und Flure videoüberwacht, Alarmsicherungen und Wachdienst. Penible Sauberkeit außen und in den Fluren, geräumige Lastenaufzüge, profilierte schützende Stahlbleche, weißmetallene Leichtbauwände, Neonlicht, mehr als 1.200 Lagerräume nach Maß zwischen einem und zwanzig m<sup>2</sup> Grundfläche, gesicherte grüne Metalltüren, Rauchmelder, dezente Lounge-Musik und Zutritt zwischen 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr an 365 Tagen im Jahr.

**Das Gebäude ist das Pickens Selfstorage Center Berlin-Tempelhof.**



Hinter den Türen lagern Einrichtungsgegenstände, ganze Sammlungen, Akten und Karteien, Bücher, Kleidung, sperriges Sportgerät, ganze Messestände, Warenmuster und Waren, Saisonartikel und Sonderposten und und und. Gut sichtbar, gut erreichbar, bequem, nach Maß, aufgeräumt, sauber, hell, trocken und sicher, bequem anzumieten und wieder zu kündigen: **convenient**, wie es auf Neudeutsch heißt.

Die auf Zeit gelagerten Gegenstände gehören überwiegend Privatleuten, aber auch Handwerkern, Freiberuflern und Unternehmen mit Platzproblemen, die ihren Bedarf an Lagerflächen hier wie die privaten Mieter maßgeschneidert und flexibel decken können.

Wohnung und Keller voll, Keller feucht, Keller zu klein, einsehbare Keller oder Speicherbödenabteile, gar keine Keller, neue Wohnung noch nicht fertig, aber alte muss geräumt werden, wohin mit den „Resten“ einer Ehe, wohin mit den Andenken von Verstorbenen, mit den unerwartet geerbten Möbeln und Gegenständen, wohin mit dem Kinderspielzeug, das einmal die Enkelkinder haben sollen, wohin mit den Möbeln während der Auslandssemester, wohin mit den Ergebnissen des Sammlereifers, wohin mit den schweren „Winterklamotten“, wohin mit den Winterreifen, wohin mit Skiern und anderen sperrigen Sportgeräten, wohin mit Saisonartikeln, Sonderposten und Überproduktionen, mit Warenmustern, Warenposten und Medikamentenmustern, wohin mit schwerem Arbeitsgerät, das nicht ständig gebraucht wird, wohin mit den Akten, wohin mit ...:

**Es gibt viele Gründe für die Nutzung von Selbstlagerungsflächen.**

**Etwa zwei Drittel bis drei Viertel der Nachfrage der Problemlösung Selbsteinlagerung (Selfstorage) kommt von Privat. Die Menschen ziehen häufiger und schneller um, Wohnungen werden häufiger aufgelöst, sei es wegen eines neuen Arbeitsplatzes oder scheidungsbedingt oder einer neuen Beziehung wegen.**

**Die Möglichkeit, schnell, einfach und flexibel für kurze oder längere Zeit benötigten Stau- oder Abstellraum anmieten zu können, erfüllt eine wichtige Pufferfunktion, die als Problemlösung auf Zeit nicht nur in den USA (48.000 Selfstorage-Center) sondern weltweit nachgefragt wird.**

Die ersten beiden deutschen Selfstorage-Center wurden 1997 in Düsseldorf fertig gestellt. **Zu Beginn des Jahres 2010 gibt es in Deutschland 65 Selfstorage-Center**, unter anderem in Hannover (2), Essen (1), Düsseldorf (4), Köln (4), Bonn (1), Frankfurt am Main (4), Wiesbaden (2), Stuttgart (2), Nürnberg (2), München (9) und in den Millionenstädten Hamburg (8) und Berlin (12). **Der wachsende deutsche Markt hat noch ein hohes „Aufholpotential“ im Vergleich zu anderen europäischen Ländern: bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl haben beispielsweise Schweden, Norwegen und Holland ca. zehnmal mehr Selfstorage-Center als Deutschland.**

**Nachrichtlich:** in Großbritannien gibt es aktuell ca. 800 Selfstorage-Center, in Frankreich mehr als 200 (*une pièce en plus: ein Zimmer mehr*).

---

## Selfstorage Deutschland: Mieten und Auslastungen hoch, Kosten und Risiken gering

---

**W**ir haben den deutschen Selfstorage Markt durch eine umfassende Marktstudie der renommierten BulwienGesa AG analysieren lassen. Darüber hinaus hat das Immobilienforschungsinstitut ein eigenes Modell zur Abschätzung des Nachfragepotentials in Deutschland, insbesondere für Berlin und für Hamburg jeweils auf Bezirksebene entwickelt und belastbare Kennziffern für erstklassige deutsche Selfstorage-Center (Primäreinrichtungen) ermittelt:

### Kennziffern (Benchmarks)

- Durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche und Monat ca. EUR 26 bei einer Spannweite von EUR 22 bis 39 [Genutzt wird der Raum. Bei einer lichten Höhe von 3 Metern also das 3-fache der Fläche (m<sup>3</sup>)].
- Investitionskosten pro m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche zwischen EUR 1.300 und 1.500.
- Monatlicher Flächenumsatz ab Fertigstellung/Eröffnung im Jahresschnitt zwischen 120 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup>.
- Durchschnittliche Auslastung aufgemieteter Center ca. 92 % der vermietbaren Fläche (Im internationalen Markt gelten Selfstorage-Center mit einer 85 %-igen Auslastung bereits als vollvermietet).
- Durchschnittlicher Veräußerungspreis aufgemieteter erstklassiger Center im Investmentmarkt: das 12,5-fache der Jahresnettoeinnahmen zum Verkaufszeitpunkt. Im angloamerikanischen Markt gilt die Anlageklasse als renditestark und renditestabil.

### Und noch ein paar Besonderheiten

- Die Folgekosten für Instandhaltung, Modernisierung und mieterwechselbedingte Umbaukosten fallen vergleichsweise gering oder gar nicht an.
- Anders als bei den meisten Bürogebäuden oder Einkaufszentren beginnt ein Selfstorage-Center immer mit Null. Am Tag der Fertigstellung hat man noch keinen Mieter. Erstklassige Center mit fachkundigem Management sind nach einem Jahr in der Regel zu ca. 30 % vermietet, nach zwei Jahren zu ca. 50 % (break-even) und nach 3,5 bis 4 Jahren ist ein Selfstorage-Center aufgemietet (voll) und ab dann stabil.
- Durch die hohe Zahl der Mieter ab erreichter Aufmietung (> 1.000) sind Klumpen- und Ausfallrisiken gering und die Bonität des einzelnen Mieters unerheblich.
- Die Vermietung erfolgt mit gewerblichen Mietverträgen. Bei steigendem Preisniveau können die Mietpreise der neu zu vermietenden Einheiten täglich angepasst werden. Grundsätzlich wird die Miete im Lastschriftverfahren eingezogen. Geht eine Lastschrift zurück, wird sofort der entsprechende Zugangscode gesperrt und die „betroffene“ Tür mit einem Schloss des Vermieters verriegelt. Wird nicht in einem überschaubaren Zeitraum gezahlt, wird das Vermieterpfandrecht ausgeübt und der Inhalt des Lagerraums geräumt oder verwertet. Danach wird neu vermietet.
- Da auf vierwöchentlicher und nicht auf Monatsbasis abgerechnet wird, gibt es 13 statt 12 Abrechnungsperioden.

**Fazit:** Erstklassige deutsche Selfstorage-Center zeichnen sich aus durch die Erwirtschaftung hoher Erträge bei vergleichsweise geringem Kapitaleinsatz und überschaubaren Folgekosten. Das Vermietungsrisiko solcher Center ist eher gering, denn Leerstände wie in anderen Immobilieneilmärkten sind unbekannt. Der deutsche Markt ist weit von einer Sättigung entfernt, nachgebende Mieten durch zunehmenden Wettbewerb sind zumal in mittelfristiger Zukunft nicht zu erwarten (BulwienGesa), und aufgemietete Center (Dauer 3,5–4 Jahre) sind nachgefragte cashflow-Immobilien im Investmentmarkt.

**Alles in Allem:** Selfstorage Deutschland ist offensichtlich eine außergewöhnliche attraktive Nutzungsart und Anlageklasse für institutionelle und für private Investoren gleichermaßen. Vorausgesetzt, die Grundstücksauswahl, die Baureifmachung, die Gebäudeplanung, die Errichtung der Center, sowie ihre Aufmietung und Bewirtschaftung lagen/liegen in den Händen solider, erfahrener und erfolgreicher Marktteilnehmer mit nachgewiesener Expertise.

---

## Pickens Selfstorage 1: Kompetenzpartner, Ziel und Struktur des Beteiligungsangebotes

Die **Kompetenzpartner** der Fondsgesellschaft sind mit der Pickens Unternehmensgruppe erfahrene Akteure im deutschen Selfstorage- und Immobilienmarkt. Vor Gründung der Pickens Unternehmensgruppe 2007 war deren Mehrheitsgesellschafter, der hanseatische Immobilienkaufmann und Projektentwickler **Herr Dipl.-Kfm. Wolfgang Köhnk**, als Mitgründer zwischen 2001 und 2007 Geschäftsführender Gesellschafter der Secur GmbH bis er seine Geschäftsanteile an einen strategischen Investor veräußerte, der den Secur-Wachstumspfad erfolgreich weiterverfolgt. Secur ist mit aktuell 6 Centern der viertgrößte Anbieter im deutschen Markt. Während seiner Secur-Zeit war Herr Köhnk (mit) verantwortlich für die Auswahl und den Erwerb von 4 Standorten [Hamburg, Berlin, Hannover (2)], für die Baureifmachung inklusive Baugenehmigung für 3 Standorte, sowie für die Errichtung und Aufmietung von zwei Standorten. Seit 2007 ist Herr Köhnk zweiter Vorsitzender des Vorstandes deutscher Selfstorage Unternehmen e.V. Im Juli/August 2009 eröffnete das erste Center unter der neuen Marke Pickens in Berlin Tempelhof und entwickelt sich erfolgreich.

In der Ausgabe 2/2010 des **self storage focus Magazins** des europäischen Selfstorage-Verbandes FEDESSA wird das Pickens Selfstorage-Center Berlin-Tempelhof als „state-of-the-art“ (neuester Stand der Technik) Gebäude qualifiziert. Dieses Center ist die „Blaupause“ für die geplanten Pickens Selfstorage 1-Center.

### Ziel des Beteiligungsangebotes

Das vorliegende Beteiligungsangebot gibt Ihnen die Möglichkeit, an den prognostizierten attraktiven Erträgen aus der Vermietung und der Veräußerung von bis zu fünf zu errichtenden Selfstorage Centern in Berlin und in Hamburg teilzunehmen.

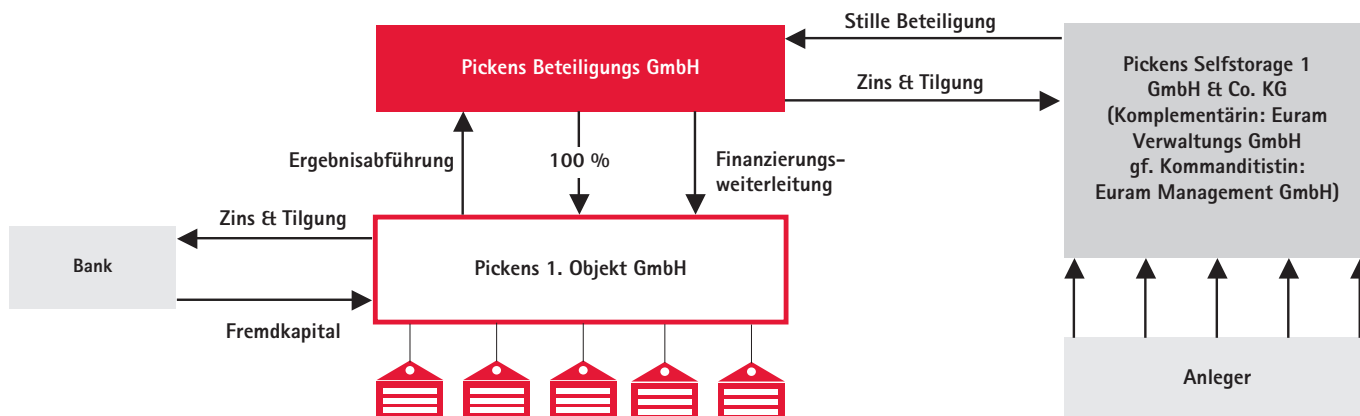
Errichtung, Aufmietung und Veräußerung der Immobilien auf dem Investmentmarkt am Ende einer planmäßig sechsjährigen Beteiligungsdauer stehen im Vordergrund des Geschäftsmodells des vorliegenden Beteiligungsangebotes, dessen Umsetzung in den Händen der Pickens Kompetenzpartner liegt. Die Nachfragepotentiale in den beiden Millionenstädten sind auf Bezirksebene ermittelt (Bulwiengesa), und die Grundstückspipeline ist voll.

### Struktur des Beteiligungsangebotes

Die Pickens Beteiligungs GmbH emittiert zur Finanzierung der geplanten Investitionen ihrer 100 %-igen Tochtergesellschaft Pickens 1. Objekt GmbH eine typisch stille Beteiligung. Die Fondsgesellschaft Pickens Selfstorage 1 GmbH & Co. KG investiert das gezeichnete und eingezahlte Kommandit- oder Beteiligungskapital (bis zu EUR 30 Mio.) nach Abzug einer Liquiditätsrücklage und fondsbedingter Nebenkosten in die emittierte typisch stille Beteiligung (bis zu EUR 26.921 Mio.). Die Beteiligungsgesellschaft stellt das Kapital als Nachrangdarlehen der Pickens 1. Objekt GmbH zur Verfügung, die zusätzliches Fremdkapital in Höhe von ca. 50 % der kalkulierten Investitionskosten zuzüglich Anlaufverlusten pro Objekt aufnehmen wird (bis zu EUR 23.125 Mio.)

Die Bereitschaftserklärung eines nicht zuletzt aus der Zusammenarbeit mit Herrn Köhnk selfstorage – erfahrenen deutschen Kreditinstituts, die Objektgesellschaft als Finanzpartner bei der Errichtung der geplanten Center zu begleiten, liegt vor.

Die Objektgesellschaft verwendet die ihr zufließenden Mittel nach Geschäftsplanung. Sie erwirbt die benötigten Grundstücke, errichtet die Selfstorage-Center und vermietet sie. Nach Aufmietung ist vorgesehen, die Beteiligungsgesellschaft am Ende des sechsten Jahres der Laufzeit auf dem Investmentmarkt zum 12,5-fachen der Jahresnettoeinnahmen zum Verkaufszeitpunkt zu veräußern.



## Pickens Selfstorage 1: Über 100 % vor, ca. 86 % Wertzuwachs nach Steuern in 6 Jahren

**B**eteiligungsgesellschaft und Objektgesellschaft bilden über einen Ergebnisabführungsvertrag eine Organschaft. Der Fondsgesellschaft und damit ihren Gesellschafterinnen und Gesellschaftern stehen deshalb auf die stille Beteiligung der laufende Ertrag aus der Vermietung der Center sowie aus der Veräußerung der Objektgesellschaft nach **Abgeltungsteuer** zu.

Die Fondsgesellschaft erhält aus der stillen Beteiligung eine jährliche Garantieverzinsung, eine Festverzinsung sowie eine Beteiligung am Jahresüberschuss. Im Falle des Verkaufs eines Teils oder aller Anteile bzw. Vermögenswerte der Objektgesellschaft erhält die Fondsgesellschaft eine Gewinnbeteiligung vorab und darüber hinaus 82,5 % eines Liquiditätsüberschusses der Gesellschaft nach Abzug von stiller Einlage, Garantie- und Festverzinsung.

Prognostizierte Rückflüsse nach Steuern in ca. % des Beteiligungskapitals zzgl. Agio bei mittlerer Prospekterwartung für Beteiligungen im Privatvermögen:

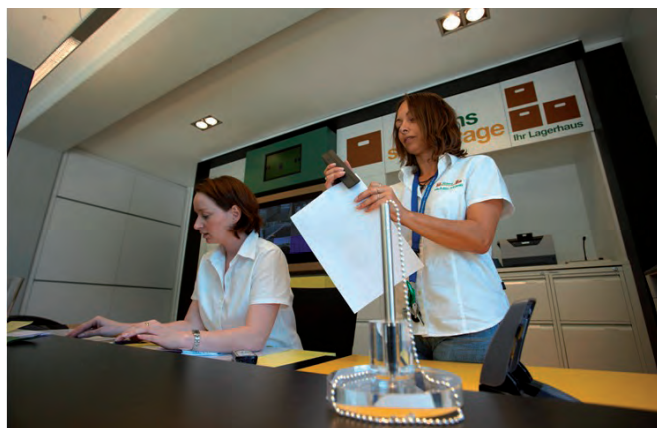
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Mai 2016	Σ
Rückflüsse	-	-	-	1,1 %	3,0 %	3,7 %	177,8 %	ca. 186 %

Erwarteter Anlegererfolg (ROI) über eine ca. sechsjährige<sup>1)</sup> Beteiligungsdauer nach Rückführung des gezeichneten Beteiligungskapitals zzgl. Agio bei mittlerer Prospekterwartung für Beteiligungen im Privatvermögen:

Erwarteter durchschnittlicher Wertzuwachs des Beteiligungskapitals zzgl. Agio vor Steuern p.a. <sup>2)</sup>	ca. 20,8 %
Erwarteter durchschnittlicher Wertzuwachs des Beteiligungskapitals zzgl. Agio nach Steuern p.a. <sup>2)</sup>	ca. 14,4 %

1) Rechenfaktor 5,92

2) Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Rückflüssen an die Anleger um Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Nr. 4 EStG (laufende Einkünfte) und nach § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 EStG (Veräußerungs-/ Aufgabegewinne) handelt. Diese Einkünfte unterliegen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag. In den Berechnungen wird eine etwaige Kirchensteuer außer Acht gelassen.



### Fondseckdaten

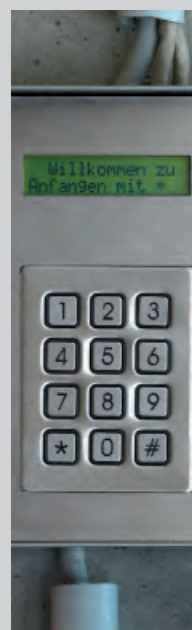
Platzierungsintervall	EUR 6 Mio. bis 30 Mio.	Frühzeichnerbonus bis Realisierungsschwelle auf eingezahltes Beteiligungskapital	4 % p. a.
Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungsteuer)	Zeichnungsfrist	bis 30. September 2010
Erwerbspreis einer Fondsbeteiligung	105 % des gezeichneten Beteiligungskapitals (5 % Agio)	geplante Laufzeit	6 Jahre
Fondsbedingter Aufwand	9,086 % des Beteiligungskapitals + 5 % Agio	Hafteinlage	0,1 % der Pflichteinlage (des Beteiligungskapitals)
Investiver Aufwand	90, 91 % des Beteiligungskapitals	Treuhand-Kommanditistin	RöverBröner Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Auguste-Victoria-Straße 118, 14193 Berlin
Beteiligungskapital	bis zu EUR 30 Mio.		
Mindestzeichnungssumme	EUR 10.000		
Realisierungsschwelle	EUR 6 Mio.		



Diese Kurzinformation stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Erwerb von Beteiligungen an der Pickens Selfstorage 1 GmbH & Co. KG (nachfolgend „Fondsbeteiligungen“) dar.

Maßgeblich für den Erwerb von Fondsbeteiligungen ist ausschließlich der endgültige Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 26. April 2010.

Den Verkaufsprospekt können Sie beim Vertriebskoordinator unter der nebenstehenden Adresse anfordern oder als PDF Dokument im Internet unter [www.vevis.com](http://www.vevis.com) abrufen.



Der Pickens Selfstorage 1 Fonds wird angeboten von der:  
EURAM Management GmbH,  
Clemensstraße 3, 60487 Frankfurt am Main,  
eine Projekttochtergesellschaft der EURAM Bank AG, Wien.

Telefon: 069-70 79 67 10  
Telefax: 069-70 79 67 15

Vertriebskoordinator:

**Vevis** 

Gesellschaft für Vermögenswerte mbH & Co. KG,  
Schlüterstraße 54, 10629 Berlin

Telefon: 030-88 77 46 0  
Telefax: 030-88 71 20 35

E-Mail: [info@vevis.com](mailto:info@vevis.com)

Herausgeber dieser Kurzinformation:  
**EURAM Management GmbH**  
im Mai 2010