Schmidtner

FINANCE

EST. 2002

ZUVERLÄSSIG KOMPETENT AGIOFREI

Ihr Vermittler

Schmidtner GmbH
Postfach 62 04 40
D-22404 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0
E-Mail: info@schmidtner-gmbh.de
Internet: www.schmidtner-gmbh.de

Immobilien Investment
Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Werbemitteilung/
Stand: 15.07.2026

neustädter, Gießen

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt mit möglichen Nachträgen und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Highlights

- **Urbanes Versorgungszentrum in zentraler Innenstadtlage von Gießen**
- **Attraktiver Einkaufsfaktor zum 10,4-fachen der Jahresmiete**
- **Geplante Auszahlung von rd. 7,0 % p. a.**
- **Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss rd. 178,5 % bei 10 Jahren geplanter Laufzeit**
- **Multi-Tenant-Struktur mit mehr als 60 Mietern, resilienter Branchenmix**
- **Umfangreiche Revitalisierung mit Investitionen von über 40,0 Mio. Euro, 2025 abgeschlossen**

Außenansicht *neustädter,* Gießen

Objekt

Das urbane Versorgungszentrum mit Parken, Fitness, Kita, Gesundheit, Einkaufen und Büro wurde 2005 erbaut und in den letzten Jahren mit mehr als 40 Mio. Euro umfassend revitalisiert.
Das *neustädter* verbindet modernes, wetterunabhängiges Einkaufen mit bequemen Parkmöglichkeiten im größten innerstädtischen Parkhaus Gießens. Auf drei Stockwerke verteilt, bietet das *neustädter* alles, was ein urbanes Versorgungszentrum braucht.

Objektart	Urbanes Versorgungszentrum
Adresse	35390 Gießen, Neustadt 26 – 28
Fertigstellung	2005 / Revitalisierung für 40 Mio. Euro, beginnend in 2019 mit Abschluss in 2025
Gesamt-mietfläche	rd. 33.600 m²
Grundstück	rd. 20.200 m²
Pkw-Stellplätze	rd. 1.035
Gesamtmiete (JNKM)	rd. 5,76 Mio. Euro p.a.[1]

Innenansicht *neustädter, Gießen*

Vermietung

Die Immobilie ist an rund 60 Mieter vermietet. Eine Vielzahl der Ankermieter sind seit Eröffnung 2005 im *neustädter* ansässig. Insgesamt sind alle Ankermieter seit mindestens fünf Jahren im Objekt (ausgenommen die Neuabschlüsse von Apcoa zum 01.01.2026 und Decathlon zum 15.07.2025), was die hohe Mieterloyalität belegt. Auf die Top 10 Mieter entfallen dann rund 67 % der Gesamtmieteinnahmen. Rund 25,2 % der Mieteinnahmen werden mit dem Parkhausbetreiber Apcoa generiert, der einen Mietvertrag bis zum 31.12.2037 abgeschlossen hat. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer der Top 10 Mieter liegt bei rund 8,53 Jahren (Stichtag 01.01.2026).

Hauptmieter	Multi-Tenant / rd. 60 verschiedene Mieter
Indexierung	rd. 96 % der Mieteinnahmen sind indexiert bzw. teil-indexiert
Mietvertrags-dauer	Ø Mietvertragsdauer der Ankermieter liegt bei rd. 8,53 Jahren[1]

Investment (Unverbindliche Prognose[2])

Vorläufiger Kaufpreis (Immobilienwert)	rd. 59,15 Mio. Euro
Anschaffungs- und Herstellungskosten	63,7 Mio. Euro
Ankaufsrendite	rd. 9,62 % bzw. rd. 10,39-fach
Eigenkapital[3]	rd. 34,66 Mio. Euro
Fremdkapital	rd. 34,00 Mio. Euro
Gesamtinvestition[4]	rd. 68,66 Mio. Euro
Laufende Kosten	bis zu 1,6 % p.a. des NAV inkl. USt.
Laufende Auszahlungen	rd. 7,0 % p.a.
Schlussauszahlung	rd. 101,5 %
Gesamtauszahlung[5]	rd. 129,7 % – 216,4 % (mittleres Szenario 178,5 %) des Anlagebetrags bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer (Kapitalrückzahlungen und Erträge sind beinhaltet)
Laufzeit	10 Jahre, geplant bis 31.12.2036

[1] prognostiziert zum Stichtag 01.01.2026
[2] Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.
[3] inkl. Co-Investor und Ausgabeaufschlag
[4] inkl. Ausgabeaufschlag und Initialkosten
[5] vor individuellen Steuern, nach Fondskosten

HANNOVER LEASING

Makro- und Mikrolage

Gießen ist sehr gut an die Rhein-Main-Region mit Frankfurt am Main und den internationalen Flughafen angebunden. Die Stadt ist ein »Verkehrsknotenpunkt« ohne Durchgangsverkehr, da sie von einem Autobahnring umgeben ist. Der sog. »Gießener Ring« besteht aus den Bundesautobahnen A480 und A485 sowie der im Westteil verlaufenden Bundesstraßen B429 und B49. Das Anlageobjekt befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Innenstadt von Gießen und ist mit nunmehr zwanzig Jahren am Markt ein etablierter Versorgungsstandort im innerstädtischen Lagengefüge und gut an die Fußgängerzone angebunden. Direkt am Westeingang halten zudem acht Buslinien und die Bahnstation Gießen-Oswaldgarten liegt unmittelbar am Objekt.

Risikohinweise

Maximales Risiko: Es besteht das Risiko eines vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage zuzüglich Nebenkosten. Darüber hinaus können Zahlungsverpflichtungen (z.B. Steuern, Ausgleichspflichten oder aus einer Fremdfinanzierung) das sonstige Vermögen des Anlegers gefährden und im Extremfall zur Insolvenz führen.

Markt- und Bewertungsrisiken: Wertschwankungen von Immobilien können durch Leerstand, Mietausfälle, Standortveränderungen oder unvorhersehbare Instandhaltungskosten entstehen. Auch Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag beeinträchtigen.

Kreditrisiken: Die Fremdfinanzierung der Objektgesellschaft ist unabhängig von deren Einnahmen zu bedienen. Zahlungsstörungen können zu Auszahlungssperren, Kündigung oder Zwangsvollstreckung führen. Während eine positive Entwicklung die Rendite erhöht, verstärken laufende Zins- und Tilgungszahlungen Verluste (Hebeleffekt).

Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung: Der AIF kann bei unzureichenden Einnahmen oder erhöhten Ausgaben zahlungsunfähig werden. Eine Einlagensicherung besteht nicht.

Gegenparteirisiken: Risiken bestehen u.a. durch ausbleibende Platzierung des Kommanditkapitals, Mietausfälle, Leerstand, Streitigkeiten mit Mietern sowie Nichterfüllung vertraglicher Pflichten durch Verkäufer oder Vertragspartner. Diese können bis zur Auflösung des AIF führen.

Operationelle und steuerliche Risiken: Unvorhersehbare Baumängel, Altlasten, Interessenkonflikte, Ausfall von Schlüsselpersonen oder Änderungen steuerlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen können den AIF nachteilig beeinflussen.

Gesellschafterrisiken: Es handelt sich um eine langfristige Beteiligung ohne Rückgabemöglichkeit. Ein geregelter Zweitmarkt existiert nicht. Zudem bestehen eingeschränkte Übertragungsmöglichkeiten und Haftungsrisiken (Außen- und Innenhaftung), insbesondere bei nicht durch Gewinne gedeckten Auszahlungen.

Hinweis: Diese Risikohinweise stellen lediglich eine gekürzte Übersicht dar. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschliesslich dem Kapitel 5 »Risikohinweise im Verkaufsprospekt« zu entnehmen.

Disclaimer / Haftungsausschluss

Dieses Dokument ist eine unverbindliche Werbemitteilung, die keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung für den Erwerb eines Anteils an dem vorliegenden Investmentvermögen darstellt. Bitte beachten Sie, dass Wertentwicklungen in der Vergangenheit kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen und Prognosen mit Unsicherheit behaftet sind. Der Marktwert von Immobilien unterliegt Schwankungen; für das eingesetzte Kapital besteht das Risiko eines Totalverlusts. Die Beteiligung an dem geschlossenen AIF muss grundsätzlich bis zum Ende der prognostizierten Laufzeit gehalten werden.

Dieses Dokument ist nicht Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens, sondern Werbematerial. Bitte lesen Sie die ausführliche Darstellung der Investitionsmöglichkeit einschließlich damit verbundener Chancen und Risiken in den Verkaufsunterlagen, insbesondere dem Verkaufsprospekt, bevor Sie Ihre Anlageentscheidung treffen. Die Verkaufsunterlagen stellt Ihnen HANNOVER LEASING auf Anforderung gerne zur Verfügung.

Künftig erzielte Erträge unterliegen der Besteuerung, die von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängt und sich künftig ändern kann.

Pullach, 07.2026

Bildquellen: © Riese Photo & Video Production

Kontakt

HANNOVER LEASING Investment GmbH
Wolfratshauser Straße 49 | 82049 Pullach i. Isartal
T +49 (0) 89 21 104-0 | +49 (0) 89 21 104-325
fonds@hannover-leasing.de | www.hannover-leasing.de