

Vorwort

Sehr geehrte Interessenten,

seit Jahren setzt die SSI AG auf Investitionen in Sachwerte, vorwiegend in Wohnimmobilien an ausgewählten Standorten. Neben diesem sehr erfolgreichen Geschäftsbereich sind wir immer auf der Suche nach neuen, interessanten Investitionsmöglichkeiten. Dabei richten wir unseren Fokus auf zukunftsfähige Trends.

Bereits seit einiger Zeit beobachten wir in den USA und weiteren Ländern den Vormarsch einer Geschäftsidee. Flexibel nutzbare Lagereinheiten zur (temporären) Einlagerung von Möbeln, Akten, Arbeitsmaterialien usw. Bekannt geworden ist dieses Geschäftsmodell unter dem Namen „Selfstorage“.

Selfstorage ist ein Begriff, der heutzutage durch TV Sendungen, Zeitungsartikel und Werbung immer bekannter wird. Doch wenige können mit dem Begriff tatsächlich etwas anfangen. Unter Selfstorage versteht man heute das selbstständige Einlagern von persönlichen Gegenständen, die nicht täglich benötigt werden. Hierbei handelt es sich meist um größere Gebäude, die in viele kleine Boxen aufgeteilt und über kurze Zeiträume von wenigen Wochen bis zu mehreren Jahren vermietet werden.

Auf diesem Markt besetzen wir mit der Marke BOX!T eine spezielle Nische und bieten unseren Kunden kleine Lagereinheiten in Form von Fertiggaragen an.

Heute kennen viele die berühmten Selfstorageanlagen in den USA die wie Garagenhöfe aussehen. Das Interessante ist - genau diese Form der Immobilie hat sich in den vergangenen 40 Jahren zu einer der rentabelsten Investmentformen entwickelt. Heute gibt es in den USA weit über 50.000 solcher Anlagen, die von Privatleuten, Familienunternehmen und Fonds verwaltet werden.

In Deutschland finden sich heute etwas mehr als 285 solcher Einrichtungen und das bei über 80 Millionen Einwohnern. Nimmt man Großbritannien zum Vergleich so ergibt sich ein komplett anderes Bild. Dort existieren mehr als 1.900 solcher Anlagen bei 65 Mio. Einwohnern und es werden jährlich mehr.

Mein Team und ich haben keinen Zweifel dass dieses Immobiliensegment in den kommenden Jahren auch bei uns einen immer größeren Stellenwert einnehmen wird und dadurch ein ähnlich hohes Potential hat sich wie in unseren Nachbarländern zu entwickeln.

Wir beraten Sie gern.

Ihr
Hans-Martin Diehl
Vorstand



Wichtige Hinweise

Gemäß Baugenehmigung und Teilungserklärung ist weder eine Nutzung zu Wohnzwecken noch ein Werkstattbetrieb gestattet.

Falls eine Eigennutzung vorgesehen ist, ist uns dies unbedingt vor Vertragsabschluss mitzuteilen.

Zu allen mit dem Kauf, der Vermietung und Verwaltung zusammenhängenden steuerlichen Fragen empfehlen wir Ihren Steuerberater zu konsultieren.

Die Nebenkosten sind mit 4 % der Planmiete kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden und können zu einer Verschlechterung der Rentabilität der Investition beitragen.

Beim Kauf einer oder mehrer Einheiten fallen zusätzlich Kosten für Notar, Grunderwerbsteuer, Gebühren etc. an. Diese sind in den angegebenen Preisen nicht enthalten.

Eine Immobilie muss verwaltet werden, sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum. Hierzu wird ein Hausverwalter bestellt. Die hierdurch entstehenden Kosten sind mit 12,5 % der Planmiete kalkuliert. Die Hausverwaltung muss regelmäßig von der Eigentümergemeinschaft neu gewählt werden. Hierdurch kann eine Erhöhung der Hausverwaltungskosten nicht ausgeschlossen werden.

Impressum

Initiatorin:
SSI Special Select Invest AG
Auf der Landeskronen 2
57234 Wilnsdorf

fon +49 (0)2739 875733-0
info@box-it.eu
www.box-it.eu

Vorstandsvorsitzender:
Hans-Martin Diehl

HRB 10236

Steuernummer
342 | 5840 | 1004

Bildnachweise
mtlapcevic/shutterstock, Aleksandar Mijatovic/shutterstock,
Stock-Asso/shutterstock

Nutzungshinweis
Die Verwendung des in dieser Broschüre verwendeten Text- und Fotomaterials ist für jegliche über die private Nutzung hinausgehende Verwendung untersagt. Jegliche Weiterveröffentlichung der Broschüre und ihrer Inhalte ist untersagt.

Stand: März 2023

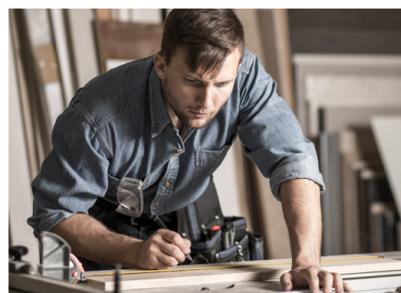
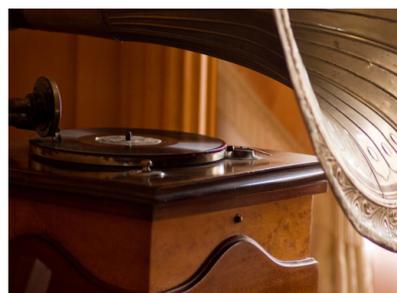


WWW.BOX-IT.EU

EIN PRODUKT DER SSI SPECIAL SELECT INVEST AG

BOX!T

LAGERBOXEN UND GARAGEN

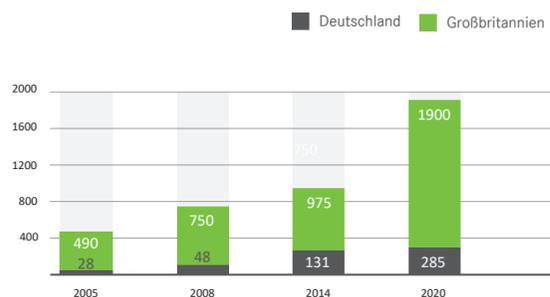


Was ist Selfstorage?

Städtewachstum, Auslandsaufenthalte, Anhäufung von Besitztümern – die Gesellschaft verändert sich und mit ihr die Bedürfnisse der Menschen. Im Zuge des Wandels ist deutlich erkennbar, dass Menschen immer häufiger Platz benötigen. Die Lösung für diese Menschen, aber auch für Unternehmen, heißt Selfstorage. Unter diesem Begriff versteht man separat begeh- und abschließbare Kleinlagerflächen, kostengünstig und flexibel anmietbar. Die Größe der einzelnen Storage-Einheiten variiert. In unseren Objekten stehen Größen von ca. 12m² bis ca. 30m² zur Auswahl.

Unsere modernen und befahrbaren Selfstorage-Parks bieten eine sichere, saubere und trockene Aufbewahrungsmöglichkeit. Die Nutzung ist unendlich: Sei es die Einlagerung der eigenen Möbel, z.B. während eines Auslandsaufenthaltes, günstige Lagerfläche für Firmen, ein Ort für die Hobbyausrüstung (Kanu, Surfboard etc.) oder Liebhaberstücke (Oldtimer, Motorboot, Harley etc.) – unsere Storage-Einheiten bieten einen sicheren Platz für diese „Schätze“.

Anzahl Selfstorage-Center *



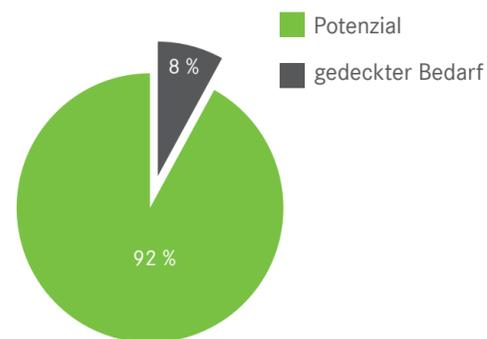
* Primär-Einrichtungen, d.h. exklusiv für Selfstorage-Zwecke erbaute Einrichtungen

Warum Selfstorage als Kapitalanlage?

Bisher war die renditestarke Anlageklasse der Gewerimmobilien finanzkräftigen Investoren vorbehalten. BOX!T ermöglicht es erstmals jedem Kapitalanleger von diesem Immobilien-Segment direkt zu profitieren, da aufgrund der geringen Größen bereits eine kleine Investitionssumme für den Erwerb einer oder mehrerer Storage-Einheiten ausreicht.

- Ab ca. 18.300 Euro Kaufpreis pro Einheit
- Variable Investitionssumme ähnlich Fondsprodukten
- durchschnittliche Rendite von ca. 5,2 %**
- Realimmobilie incl. Grundbucheintrag
- Steuervorteile dank erhöhter AfA-Abschreibung
- Gewerbemietrecht & Vermieterpfandrecht
- Wachstumsbranche Selfstorage
- Professionelles Mietmanagement incl. Vermietung
- Mietgarantie für die ersten 12 Monate (ab Bielefeld)

Marktpotenzial in Deutschland



** Mietrendite nach Kosten
Quelle: bulwiengesa - Analyse des Deutschen Selfstorage-Marktes 2020

Wachstumsmarkt Selfstorage

Selfstorage in Deutschland – das ist seit über zehn Jahren eine Erfolgsgeschichte mit steigender Nachfrage und wachsendem Angebot. Unter Branchenkennern besteht kein Zweifel, dass sich dieses Segment in Deutschland mittlerweile fest etabliert hat und optimistisch in die Zukunft blicken kann. Laut dem Verband Deutscher Self Storage Unternehmen e.V. hat sich die Zahl der Marktteilnehmer seit 2009 mehr als verdoppelt, Tendenz steigend. Eine aktuelle Marktanalyse des Immobilienanalysten bulwiengesa unterstreicht ebenfalls das stete Wachstum sowie das große Wachstumspotenzial des deutschen Selfstorage-Marktes.

- Wohn- und Büroraum sowie Stellplätze sind in Metropolen knapp und teuer
- Flexible Lebensentwürfe schaffen Platzbedarf
- Nutzflächen wie Keller oder Dachstuhl werden immer häufiger alternativ genutzt
- Handwerker und Online-Händler sind auf der Suche nach Lagerflächen
- Gesellschaftlicher Wohlstand (Hobbys, Sammlerstücke etc.) trägt zum Platzmangel bei

Unsere Selfstorage-Parks

BOX!T steht für Immobilien-Direktinvestments in modernen Selfstorage-Parks. Diese bieten separat vermietbare Storage-Einheiten, die in puncto Ausstattung und Komfort keine Wünsche offen lassen.

- Große Storage-Einheiten mit bis zu 30 m²
- Sicherheit & Flexibilität dank Zutrittskontrolle, Video-Überwachung und 24-stündiger Zugang
- Befahrbare Einheiten – zur Unterbringung von PKWs geeignet
- Massive Betonbauweise
- Sauber & beheizbar
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis
- Gute Erreichbarkeit dank verkehrsgünstiger Lagen

Nutzen für den Investor

Immer mehr Anleger sind von den Vorteilen eines Immobilien-Investments überzeugt, denn Immobilien sind eine solide Grundlage für den Vermögensaufbau. BOX!T bietet Investoren Sicherheit und nachhaltige Renditen mit Wachstumspotenzial. Bereits heute erzielen unsere Anleger eine Nettorendite, die deutlich über dem Marktdurchschnitt klassischer Immobilien liegt.

Renditeberechnung auf Jahresbasis*

Kaufpreis einer Einheit G in Grevenbroich	21.000,00 €
Jährliche Mieteinnahme vor Kosten	1.368,00 €
Jährliche Nebenkosten	280,44 €
Nettomietsertrag	1.087,56 €

* am Beispiel Selfstorage-Park Grevenbroich

Wie erwerbe ich eine Lagereinheit?

Wir empfehlen eine umfassende Beratung im Vorfeld einer Investition, sei es durch uns oder einen neutralen Finanzberater. Entscheiden Sie sich für ein Investment mit BOX!T, so sind es nur noch wenige Schritte bis zur eigenen Immobilie:

- Reservierung Ihrer Selfstorage-Einheit(en)
- Abstimmung des Kaufvertragsentwurfs
- Vereinbarung des Notartermins
- Beurkundung Ihrer Immobilie
- Kaufpreisfälligkeit nach Baufortschritt (MabV)
- Übernahme und Abgabe der Einheit
- Eintragung ins Grundbuch

Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Unsere Referenzen



Duisburg
Geitlingstr. 33
47228 Duisburg
96 Einheiten



Hildesheim
Max-Planck-Straße 18
31135 Hildesheim
120 Einheiten



Leipzig
Oertgering 22
04319 Leipzig
208 Einheiten



Siegen
Geisweider Str. 140
57078 Siegen
109 Einheiten



Bielefeld
Wilhelmsdorferstr. 6
33659 Bielefeld
139 Einheiten



Dorsten
Hainichenring 29
46284 Dorsten
153 Einheiten



Grevenbroich
Daimlerstr. 4
41516 Grevenbroich
149 Einheiten



Erfurt
Friedrich-Glenck-Straße 6
99087 Erfurt
105 Einheiten



Emmerich
Georg-Elser-Str. 14
46446 Emmerich am Rhein
153 Einheiten
Im Bau



Lehre
Nikolaus-Otto-Str. 11
38165 Lehre-Flechtorf
171 Einheiten
Im Bau

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- Punktfundamente bzw. Streifenfundamente
- frostfrei oder nach Vorgabe des Garagenherstellers
- Entwässerung der Garagen und Verkehrsflächen
- Betonfertigaragen
- Außenputz: Spritzputz, Farbe anthrazit
- wischfester zweifarbiges Innenanstrich
- Bituminöse Dachbeschichtung
- Be- und Entlüftung
- Sektionaltor (Markenfabrikat)
- Netzwerkdose (CAT 7)
- Betonsteinpflaster
- Einzäunung und Installation eines Automatik-Tores mit Zugangscode
- Installation einer modernen LED-Beleuchtungsanlage
- Grünflächen bestehend aus heimischen Gehölzen und Rasenflächen
- Zugang zum Obergeschoss mittels Gitterrosttreppen sowie Lastenaufzug
- Videoüberwachungsanlage

02739 875733-0

info@box-it.eu

www.box-it.eu