citylagerhaus

安全、清洁、干燥

您想要为自己的退休生活增添保障,同时又不必忍受传统不动产投资的缺点?

Citylagerhaus市内库房的自助仓储中心可为您提供一种可计划的安全流程,以高枕无忧地获取可持续回报。

富有吸引力的自助仓储不动产投资

- 对成熟且经过全面验证的概念进行价值投资
- 回报率可事先计划
- 在成长型市场中富有有吸引力的竞争地位
- 没有租赁中的常见问题及相应缺点
- 无需花费人力财力管理
- Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司作为您的有力合作伙伴,伴随不动产的整个使用寿命
- 富有吸引力的“被动收入”

您希望安全无忧地配置您的财富，同时又获得最高限度的收益吗？

欢迎投资于蓬勃发展的自助仓储市场并购买一座Citylagerhaus市内库房

关于投资Citylagerhaus市内库房的问答

什么是自助仓储（Selfstorage）？

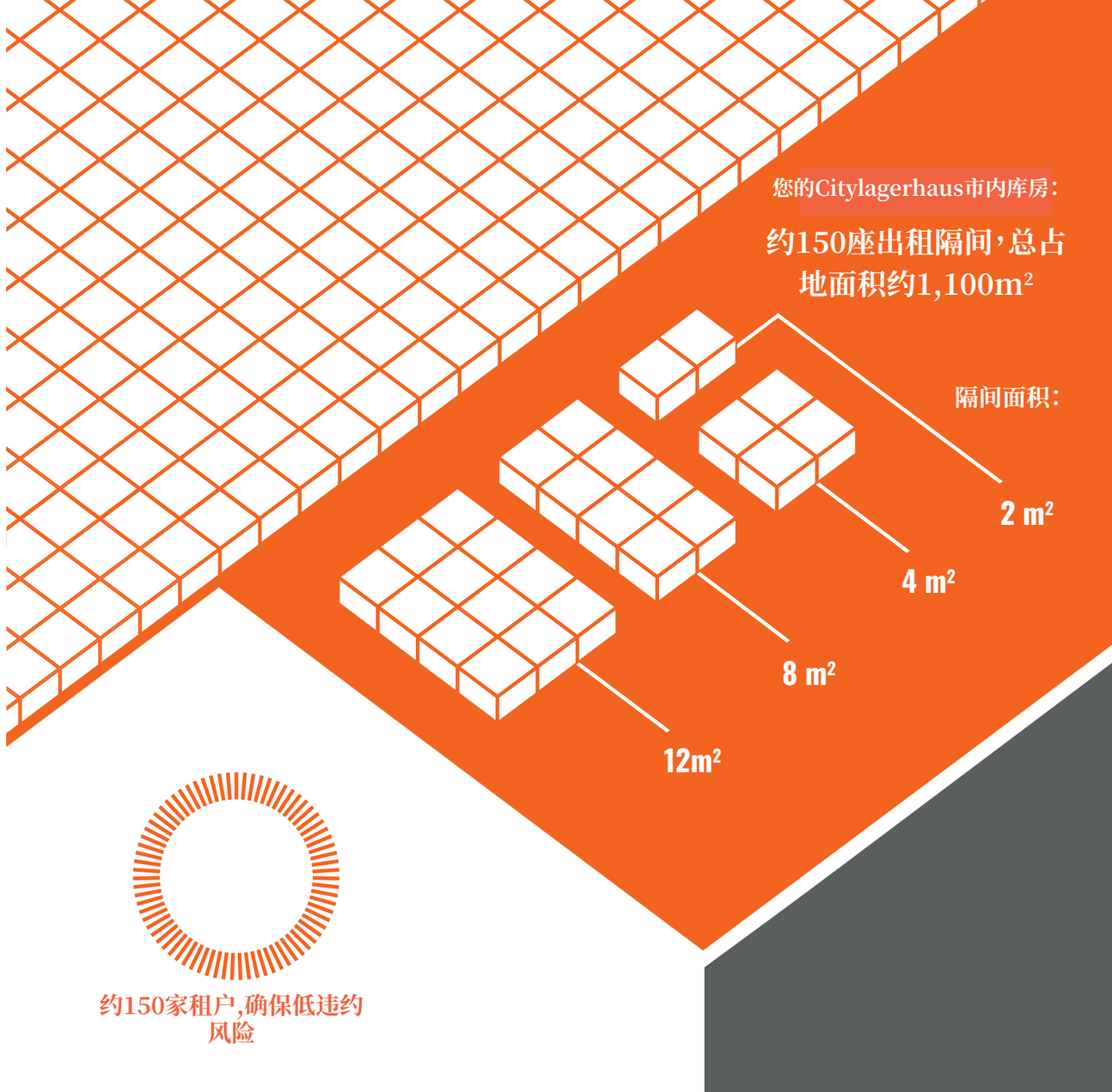
自助仓储是面积为2、4、8或12m²，高2.70m的仓库间，可供私人或商业客户通过简单手续短期租用。所有房间均干燥、配有暖气、摄像头监控、空调，在营业时间允许所有租户出入。隐私可得到绝对保证。

哪些人会租用仓库间？

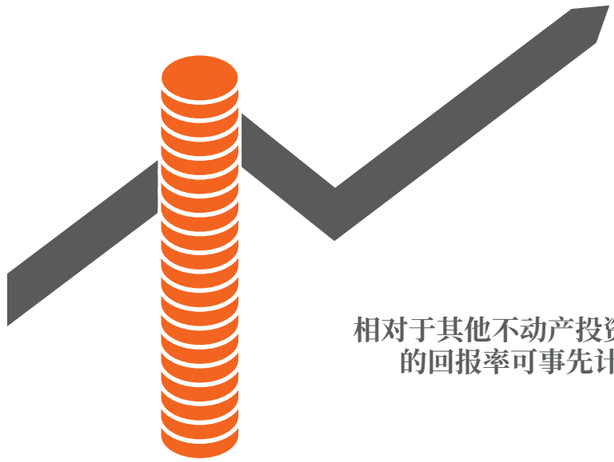
“单元”（Unit），又称隔间（Box）可供技工、网店店主、露营者、运动员租用，以及由一般公寓或别墅业主租用以替代地下室储物间。所存放的物品从花园家具到圣诞装饰品——一切皆有可能。潮湿的车库经常不合用，为此人们也会租用隔间。由于住房面积不断缩小，缺乏必要的储物空间，业主也可借此途径改善储物条件。

自助仓储 - 地理发展

在美国，使用自助仓储早在1960年代便已非常普及。1980年代起，英国也大量兴建了这种仓库。此趋势经过法国和荷兰，在世纪之交传入德国。在各大城市人口密集区，拥有约1500个仓库隔间的大型库房数量不断增加。Shureguard公司是德国首家库房运营商。这家仓库业巨头在全球运营着约2500座库房。自2000年至2018年，根据自助仓储协会报告，德国境内共有260座库房建成。



约150家租户，确保低违约风险



相对于其他不动产投资，此处的回报率可事先计划

德国市场仍有许多潜力可挖!

据各大专业团体,包括德国自助仓储协会(Selfstorage-Verband,自助仓储库房设备和质量标准DIN 15696的创立单位)报告:

据统计,2011年,美国共有50,098座中心,英国有1,432座,法国则有336座。

2018年,全德国已有260座库房。

各大全球性企业,使自助仓储的概念在德国也愈加为人熟知。因此,此领域的增长潜力是很大的。只是:现在就必须行动。

Citylagerhaus市内库房构想

2008年,首座隔间仓库设施在德国弗伦斯堡(Flensburg)建成,并顺利以优厚的租金陆续租出,虽然不断扩建,仍然难以满足租用需求。截至 2016 年,该市场的观察和评估结论优异。自助仓储概念的意义日益重要,而它的代名词就是:Citylagerhaus市内库房!2016年,德国新明斯特(Neumünster,石勒苏益格-荷尔斯泰因州)又有一座库房建成。

约有160座仓库隔间装修完毕供出租。这家竞争对手被欣然接受。尽管有“双倍面积,减半价格”的竞争,广大租户租用专业的自助仓储中心的热情依然不减。“库存就应该优质、清洁、安全!”

为什么选择与Citylagerhaus市内库房一起成长?

概念、经验、毅力、诚实和持续不断的市场观察,造就了强劲的未来发展方向!

这家具有社区思维和全方位服务的管理公司强调扩张思维。

它设计了七种复杂缜密的模块,可根据可用地皮面积分别选用。这些模块已准备好进行施工,并可实现快速施工进展。

关于税务、法务、保险、劳动法等事宜的疑问,事先已全部解答澄清。

Citylagerhaus市内库房自助仓储不动产的优点

- 投资Citylagerhaus市内库房,可以享受出租商用不动产的所有优点,而无需承担其他类型不动产投资的相关风险和管理任务。
- 再无法律纠纷之牵肠、无租户来电之乱耳、无修补翻建之动众、无租金违约之忧心、无水电计费之耗脑、无押金管理之劳神
- 对土地、建筑用地和不动产的长期投资,具高增值潜力
- 所有管理任务和出租活动、法律事宜、市场观察、营销和广告措施均由Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司解决

免于承受其他商用或住房不动产的缺点.....

- 租户变更时的改建
- 基本租赁期结束后降低租金的要求
- 仅依赖一家主要大租户
- 优良地段可能变动,例如由于道路扩建、城市改建或购物中心落成
- 霸王租户
- 租户保护协会和法律纠纷
- 附加费计算

每个仓库隔间3年内平均租用时长为6.3个月

管理费

Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司基于入驻率收取管理费,按每月初租出的隔间数量分级。

Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司主要为其提供的下列服务收取管理费:

- 雇佣物业管理员、培训和磨合、必要时变更物业管理员
- 养护整个设施,确保外观整洁
- 监理Citylagerhaus市内库房中所有技术设施的定期维护
- 出租,包括所有相关活动,例如参观、签订租赁合同、收取租金、终止合同以及在必要时在Citylagerhaus市内库房内搬迁
- 购买合同中指定的广告措施,例如公交车、广播或18/1(3.56 m x 2.52 m,相当于18张A1纸)大幅海报。
- 除了我们的广告方案外,投资者还可以通过Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司订购更多广告。
- 与搬家公司和拖车租赁公司等当地企业建立并实施合作。
- 与当地政府和市场合作伙伴的所有法律和合同事务均由Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司处理。
- 管理费包括不动产的每月做账。年度利润表由投资者负责制作,如有要求,Citylagerhaus市内库房也可收取特别酬劳代为制作。
- 持续进行市场观察和竞争观察,以确保Citylagerhaus市内库房的长期成功战略定向。目标是加强Citylagerhaus市内库房这一品牌,不断提高知名度,以此作为竞争优势

管理费分级

隔间数	净费用	毛费用
0 个起	250,00 €	297,50 €
30 个起	880,00 €	1.047,20 €
60 个起	1290,00 €	1.535,10 €
100 个起	1.540,00 €	1.832,60 €
140 个起	1.975,00 €	2.350,25 €

Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司将投资者从商用不动产运营和出租通常涉及的各种管理任务中解脱出来。投资者只需审读Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司每季度发行的报表以及其活动报告即可。目标是帮助投资者建立拥有强劲品牌后援的、真正意义上的“被动收入”。

物业相关数字：

可以构建7种模块。在此以模块5（162个隔间）为基准。

收入				
出租	**m^2**	**净出租价格g**	**每月**	**每年**
48 个隔间	x 2m^2	x 55,00 €	2640,00 €	31.680,00 €
42 个隔间	x 4m^2	x 85,00 €	3570,00 €	42.840,00 €
40 个隔间	x 8m^2	x 145,00 €	5800,00 €	69.600,00 €
32 个隔间	x 12m^2	x 175,00 €	5600,00 €	67.200,00 €
出租房物业管理员			550,00 €	6.600,00 €
总收入			**18.160,00 €**	**217.920,00 €**
广告费用 / 支出（所有列明款项，包括增值税）				
建筑保险、玻璃破损保险			156,59 €	1.879,08 €
责任保险			28,56 €	342,72 €
租赁违约保险			4,99 €	59,88 €
人行道冬季扫雪服务（不适用于庭院区）			37,28 €	447,36 €
地产税（推算）			146,00 €	1752,00 €
电费			330,00 €	3960,00 €
暖气费			402,00 €	4824,00 €
街道清扫			17,50 €	210,00 €
新鲜水（大厅内不需要）			0,00 €	0,00 €
地表水			48,80 €	585,60 €
电话/传真			37,95 €	455,40 €
EC现金设备租金			17,80 €	213,60 €
计划内广告			546,22 €	6554,64 €
维护与安全技术			28,00 €	336,00 €
卷帘门维护			15,00 €	180,00 €
烟雾报警系统维护			29,17 €	350,04 €
灭火器维护			13,92 €	167,04 €
通风系统维护			33,33 €	399,96 €
低压系统维护（逃生通道）			29,17 €	350,04 €
维修（新建筑有5年保修期）			0,00 €	0,00 €
管理费/Citylagerhaus市内库房企业名称权			2.350,25 €	28.203,00 €
物业管理员工资成本			445,94 €	5.351,28 €
外部设施养护（由物业管理员负责）			0,00 €	0,00 €
总支出			**4.718,47 €**	**56.621,64 €**
收益			**13.441,53 €**	**161.298,36 €**
维修储备金（保修期过后将会提高）			**250,00 €**	**3000,00 €**
税金、利息和还款前流动资金			**13.191,53 €**	**158.298,36 €**

出售价格

从2020年开始，我们将在多年来的尝试和测试基础上，继续扩展Citylagerhaus市内库房。我们在全德国范围内，从竞争和增长方面审视了市场。

初步调查涉及约120地，每地分别有60,000至150,000居民。投资者可以订购我们数量有限的Citylagerhaus市内库房。建设工期，含审批流程，为12个月。投资者在施工开始之前就可订购Citylagerhaus市内库房。收购可在尚为零入驻率时进行，或者如果融资有要求，则在达到一定入驻率时进行。就这方面而言，Citylagerhaus市内库房的概念也很独特。

购买价格的高低取决于现有的入驻率。

购买价格分级（CLH 1）		
出租率	**I系数**	**出售价格**
0 个隔间	14	2.2 Mio €
60 个隔间	16	2.5 Mio €
120 个隔间	18	2.9 Mio €
160 个隔间	20	3,2 Mio €

以年净额约158,298.00 €（模块5）为准。

关于投机税，在达到最大入驻率的情况下，10年后可迅速确认高转售价值。而且房地产价格将继续上涨。

在此样本计算中，地价为65 €/m^2。

仓库隔间租金仅为净额。对于经营者，目前须在净额之外另计19%的增值税。这些税项会获得长效发票，以重新用于抵扣进项税。

您的投资和增值税

通过购置和运营Citylagerhaus市内库房，投资者将被视为经营者，成为增值税缴税对象。因此，经营者原则上应缴纳代收的增值税，并且有权利用经营Citylagerhaus市内库房的成本抵扣进项税。在增值税申报中，要考虑两点特别之处。在这方面，Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司也会为投资者解决管理工作，并向税务顾问提供所有纳税申报数据。

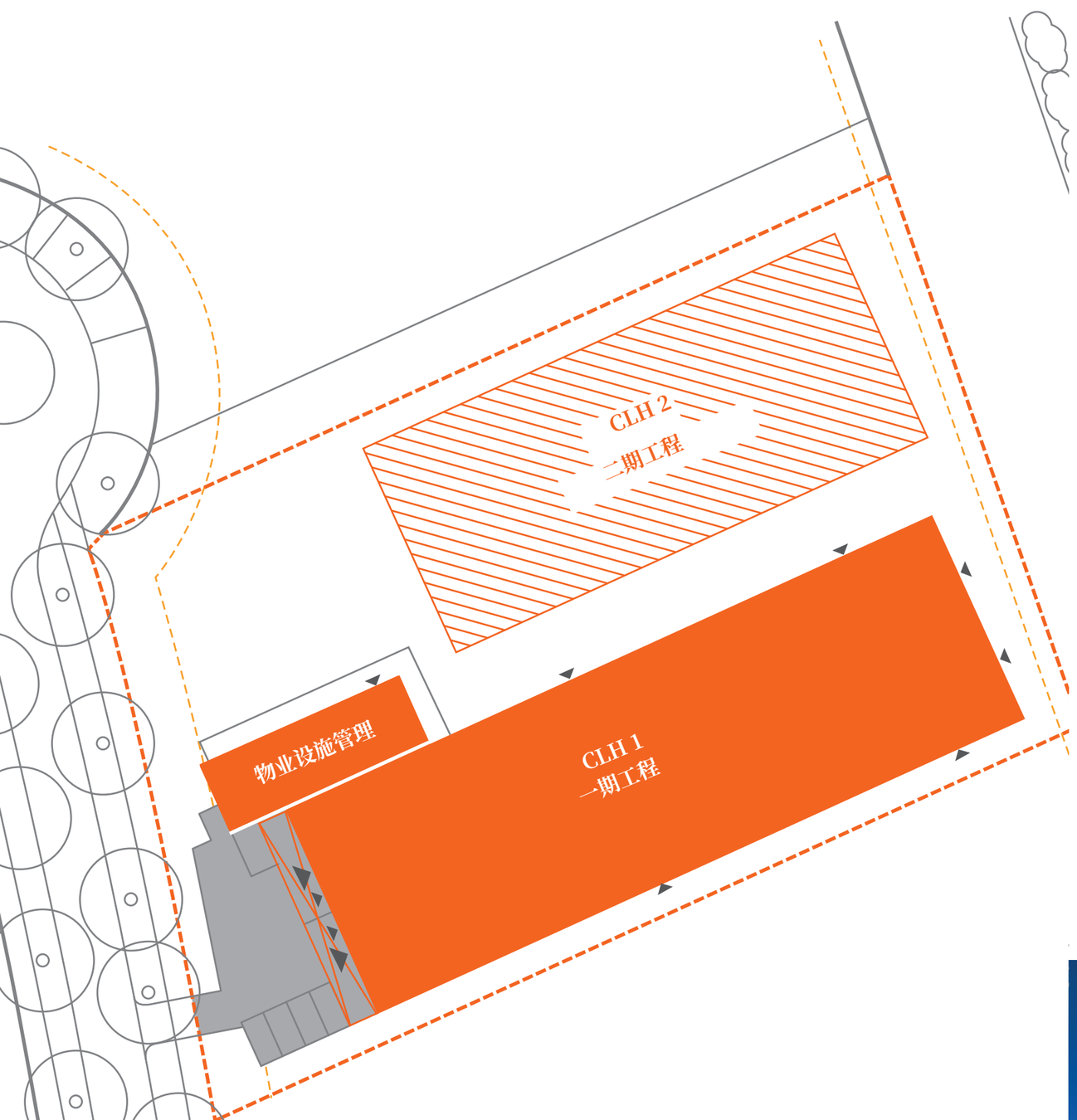
1. 进项税额分配

从增值税的角度来看，出租仓储空间原则上是一项免税劳务。但是，如果出租对象是其他经营者，例如律师或技工，租金则可能应税。如果应税出租，则税务部门也可以因此要求及退还基于相应成本计算的进项税。欢迎咨询更多详情。

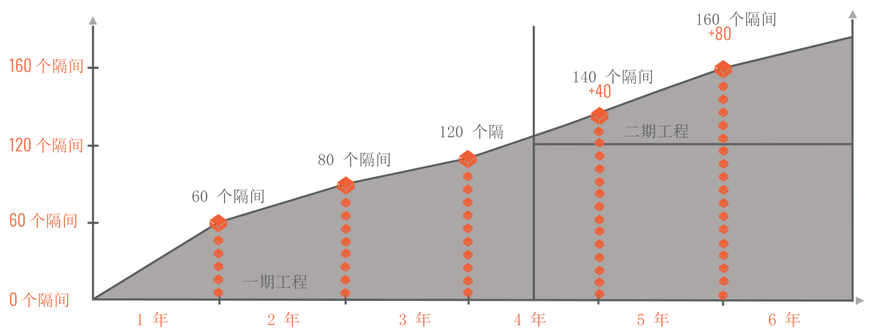
2. 建筑增值税

进项税的分配原则不仅适用于Citylagerhaus市内库房的运营成本，还适用于其建设成本。建筑进项税仅在租赁开始之时追溯。对于此类情况，增值税法有单独规定，使进项税额可以在十年内更正。可从建筑进项税额中抵扣掉相当于租金增值税的金额。

Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司也将代为办理有关增值税这一复杂主题的所有活动，以使投资者获得最大的投资回报。



计划出租走势



Citylagerhaus市内库房的最佳扩充

如果您有兴趣购买Citylagerhaus市内库房一期工程感兴趣,我们还可提供另一项可持续的投资:Citylagerhaus市内库房二期工程。

这一Citylagerhaus市内库房概念,设想购买可建设2座库房的地皮,以便在一期工程已出租60-70%后,开始二期工程的建设。为了向更多租户提供足够的仓库隔间,以及抵御当地潜在的竞争,在当地的这一容量扩充是必要之举。二期工程12个月的工期结束后,预计Citylagerhaus市内库房一期工程已达到最大入驻率。

二期工程的购买价格也采用分级模式,取决于是在施工开始之前即购买,还是在达到某一入驻率后才购买。

CLH 2购买价格分级

出租率	系数	出售价格
0 个隔间起	14	1.6 Mio €
30 个隔间起	16	1.8 Mio €
60 个隔间起	18	2.0 Mio €
100 个隔间起	20	2.3 Mio €

在此以113个隔间、净租金收入约为114,000欧元的模块II为基准。

如果投资者不采取此选项,Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司将建立二期工程,自行开始出租。

为了避免同一地点的不同投资者之间产生竞争,Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司不会将二期工程出售给第三方,而是将继续自行经营。

物业管理员将因管理新建的二期工程,而从Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH市内库房管理有限公司处获得额外酬劳。同时,将会确保向有意租用者优先提供Citylagerhaus市内库房一期工程的隔间。

Citylagerhaus市内库房的负责人究竟是谁?

Martin Budde,现居汉堡,生于1965年。超过25年来,Martin Budde以经营众多商用不动产为业,其中重点始终是销售、开发和租赁。

在此领域,他自2008年以来一直在德国弗伦斯堡经营自助仓储,并于2016年在新明斯特成功开发出这种现已验证成熟的交钥匙无忧包。

citylagerhaus

安全、清洁、干燥

推荐者

最后一点值得一提

不同于其他（商用）不动产,投资人不需要在其Citylagerhaus市内库房所在地附近拥有地址。因为所有与Citylagerhaus市内库房管理相关的任务均由Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH负责处理。
其中包括定期现场查访和检查,使投资者无需亲自料理相关事宜,即可确保正常运营。
不过,Citylagerhaus市内库房公司也乐意应投资者要求,帮助在投资者在附近寻找落脚点,以便投资者利用闲暇时间前来视察自己的Citylagerhaus市内库房,品味精明投资带来的成功喜悦。

Citylagerhaus-Verwaltungs-GmbH
Heinrich-Kaufmann-Str. 10
24941 Flensburg - Germany

+49 (0)461/17639

info@citylagerhaus.de

www.citylagerhaus.de