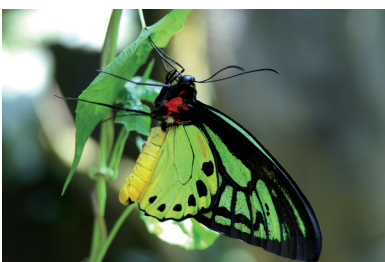




IMMOBILIENMANAGEMENT **IIMK**



**GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS,
IMMOBILIENAKTIEN UND RENDITEPLANUNG
FÜR DIE PRIVATE VERMÖGENSBILDUNG
UND ALTERSVERSORGUNG**



INSTITUT FÜR IMMOBILIENMANAGEMENT, KÖNIGSTEIN



Natürlich schön...

die Weitalbühne

Tourismusbagnet

und Immobilien-Geheimtip



Blick auf die Weitalbühne (vom Südaufgang des Emmershäuser Friedhofes aus)

Die Vision

Landschaftlich idyllisch gelegen schmiegt sich die Weitalbühne bei Emmershausen in das Weital ein. Dem aufmerksamen Besucher entgeht nicht das seichte Rauschen der Weil und das Pfeifen der Rohrdommeln, wenn er sich gedankenverloren auf den Stufen im Frontstage-Bereich der Weitalbühne herniederlässt...

Die Analyse

Realistische Einschätzungen der Medienevent- und Immobilienbranche lassen erkennen, dass in den kommenden Jahrzehnten sich der bisher immer globaler werdende Trend des Event-Tourismus irreversibel umkehren wird. Locations und Besuchermagnete wie New York, Las Vegas, Wetten-dass auf Mallorca, die Berliner Fan-Meile, Rock am Ring, der Wiener Opernball oder die Wagnerfestspiele in Bayreuth werden künftig immer größer werdende Besucherdefizite verzeichnen, da widrige Dollarkurse und steigende Mineralölpreise die Mobilität kulturbegeisterter Menschen stark einschränken werden. Gesucht sind im kommenden Jahrzehnt Austragungsstätten im Herzen Deutschlands - ja Europas - wie die Weitalbühne zu Emmershausen.

Diesen Trend vorausahnend hat das Institut für Immobilienmanagement in Königstein frühzeitig Kontakt mit dem Hochtaunuskreis und hier speziell mit der Gemeinde Weilrod

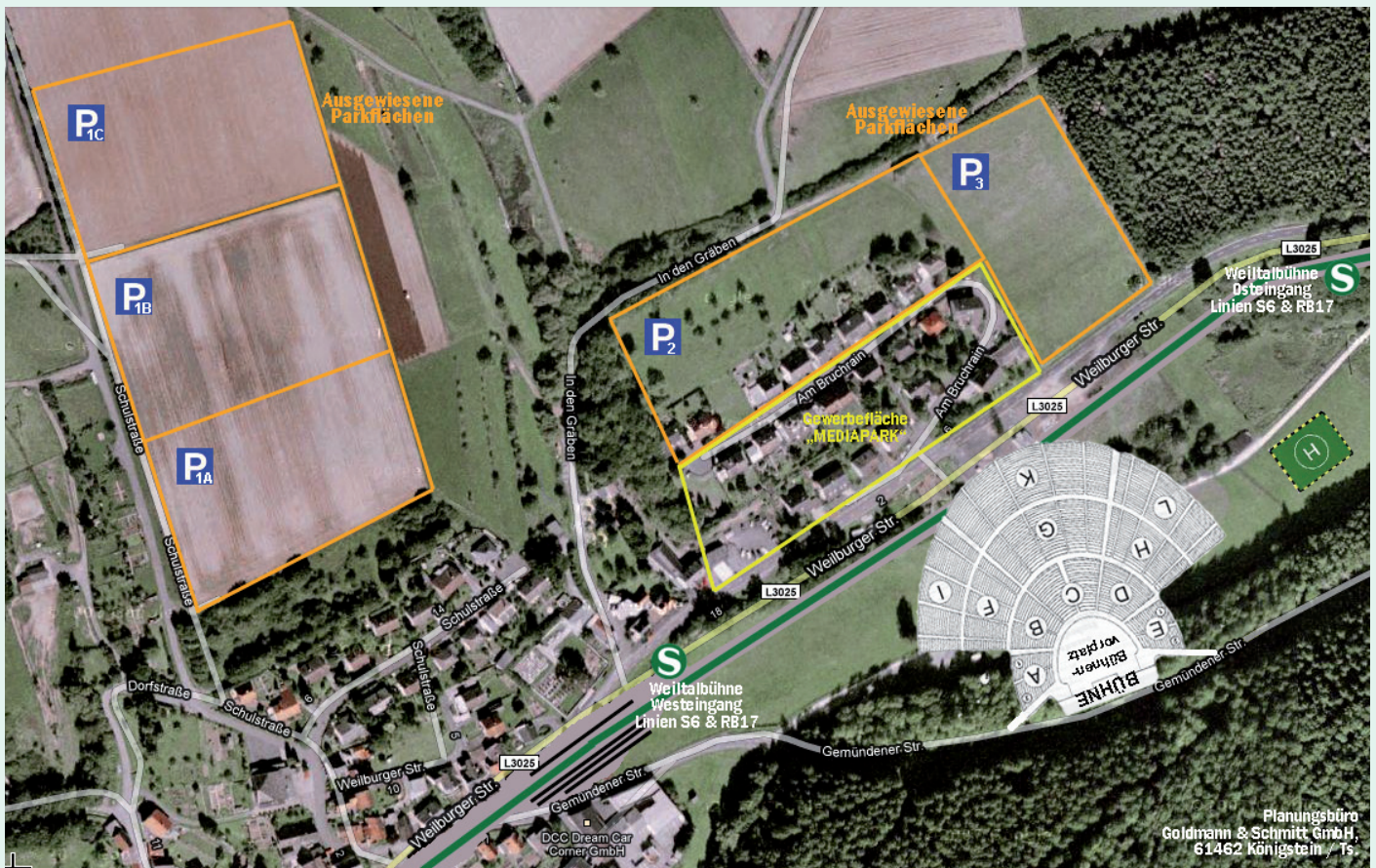
aufgenommen, um in langfristige Verhandlungen zur Realisierung der Weitalbühne und der hierzu notwendigen Logistik treten zu können. Speziell das Referat Gastronomie und Touristik der Gemeinde Weilrod signalisiert diesem Immobilienvorhaben gegenüber reges Interesse, da nach Einschätzung der Eventplaner nach Inbetriebnahme der Weitalbühne mit Besucherzahlen von bis zu 80.000 Personen wöchentlich zu rechnen ist. Pro Monat wäre mit ca. 96.000 Hotelübernachtungen zu rechnen, so dass neben der bereits schon existierenden Weilroder Hotellerie Kapazitäten von weiteren bis zu 150 Hotels geschaffen werden könnten. Weitere kommunale Vorteile versprechen sich die Verantwortlichen auch im Hinblick wachsender Gewerbesteuereinnahmen: speziell durch die sich künftig ansiedelnde Medienbranche sowie durch eine verkehrsmäßig besser erschlossene

Infrastruktur - nämlich durch die bereits vom Verkehrsverbund Rhein-Main eingeplante S-Bahn-Linie S6 und zwei weitere Bundesstraßen-Trassen, die dem Verlauf des gediegenen Weitaltes folgen würden.

Die Planung

Die Realisierung des Projektes „Weitalbühne“ wird ab dem Jahre 2012 in 3 Bauphasen angestrebt, die so koordiniert sein sollen, dass das reguläre und urtypische Dorfleben möglichst gering beeinträchtigt wird.

In **Phase 1** wird zunächst die Weitalbühne errichtet. Hierzu sind im Vorfeld geringfügige Begradigungs- und Anpassungsmaßnahmen am Nordhang unterhalb der Weilburger Straße zwischen Ortseingang und Ortsmitte vorgesehen, um der Weitalbühne das klassische Profil eines historischen griechischen Amphitheaters aufprägen zu können, das der Weitalbühne die einzigartige Akustik verleihen soll, wie wir sie von Überlieferungen aus der Antike kennen. Auf dem Südhang von Emmershausen soll oberhalb der Weitalbühne eine 16:9 Großbildleinwand mit den gigantischen Ausmaßen von 1.440 m² entstehen. Eine spezielle mit Kohlefasern-Verbundwerkstoffen verstärkte Gerüstkonstruktion wird dazu im Wald oberhalb der Gemündener Straße errichtet werden, die dann im Prinzip wie ein Dreibein-Stativ die 160 Meter breite, 90 Meter hohe und 340 Tonnen schwere Großbildleinwand tragen wird. Die



Künftiges Emmershausen (voraussichtlich Ende 2017) aus einer Flughöhe von 6800 ft - mit Weilalbühne und Verkehrsanbindung.

Verstärkung mit Kohlefaser-Verbundwerkstoffen wird notwendig sein, da in dieser geografischen Lage mit Sturmböen der Windstärke 12 zu rechnen ist, die die Konstruktion mit einer Wechsellast von bis zu 320 kN/m² (dies entspricht 32 Tonnen pro m²) dynamisch belasten werden. Diese technische Herausforderung wird sich aber Dank neuester Technologien bis zum Ende der Bauphase 2 im Jahr 2014 bewältigen lassen.

Phase 2 - Verkehrsanbindung und Sicherung der Bauprojekte. In dieser Projektphase wird der alte Bahnhof Heinzenberg wieder reaktiviert und mit dem ICE-Bahnhof in Limburg verbunden (eine weitere Verlängerung der Strecke bis nach Grävenwiesbach wird angedacht). Die hierfür eingeplante S-Bahnlinie S6 und die Regionalbahn RB17 werden im wechselseitigen 40-Minutentakt das Weital durchfahren und dabei die Weilalbühne an den Stationen „Weitalbühne Westeingang“ (in direkter Nähe zum Haupteingang) und „Weitalbühne Osteingang“ passieren. Die Strecke zwischen Limburg und Emmershausen wird dazu 4-gleisig ausgebaut, um zu den Festival-Zeiten die Besucherströme durch den Einsatz von Sonderzügen im 10-Minutentakt hin- und abführen zu können. Da an den Veranstaltungstagen mit einem erhöhtem Kfz-Aufkommen zu rechnen ist, werden die Flurstücke 195 bis 204 versiegelt und in Parkplatzflächen (P_{1A} bis P_{1C}) umgewandelt. Desweiteren soll das heutige Wochendgebiet von Emmershausen in weitere Parkflächen mit Sanitärversorgung für Campingbusse umgewandelt werden. Vorteilhaft ist hier, dass eine entsprechende sanitäre Erschließung dieses Gebietes schon vorhanden ist und die vorübergehenden Kosten einer entsprechenden Umgestaltung über die eingesparten Gelder des bisherigen Winterräumdienstes im Wochenendgebiet abgefangen werden können, da in den Wintermonaten kaum mit Campingbetrieb und so mit Verkehrsaufkommen im Wochenendgebiet zu rechnen ist. Weiterhin ist mit einem stark

ansteigenden Umsatz der lokalen Gastronomie zu rechnen, da besonders die zu erwartenden holländischen und belgischen Campingurlauber eine adäquate Versorgung in Anspruch nehmen werden. Im Zuge dieser Erwartungen wird die Weilroder Landakademie schon vom nächsten Sommersemester an den Fremdsprachenkurs „Holländisch und Flämisches für Gastronomie und Fremdenverkehrstourismus“ in ihr Fortbildungsangebot aufnehmen. Um die Weilalbühne langfristig gegen Hochwasserschäden zu schützen, sollen 8 km flussaufwärts ausgedehnte Au-Flächen geschaffen werden. Hierzu bietet sich besonders die Ortsmitte von Rod an der Weil an. An Stelle der Anliegerbrücke „Schmiedhof“ wird ein Stauwehr errichtet, das den Fluss der Weil reguliert und das Wasser von dort bis hin zum REWE-Parkplatz aufstauen wird. Große Zustimmung finden die somit geplanten 60.000 m² Au-Flächen insbesondere bei Umweltschützern, da durch diese Maßnahmen wieder die heimische Ansiedlung von Graureihern (*Ardea cinerea*), Kreuzkröten (*Buffo calamita*) und Bismarratten (*Ondatra zibethicus*) erwartet wird. Auch wird das ausgedehnte Feuchtbiotop das von Naturliebhabern so gern gesehene Gelbe Gaucklerblümchen (*Mimulus luteus*) wieder aufblühen lassen. Auch hier sollen die zusätzlich Kosten, die aufgrund der Baumaßnahmen am Wehr und der Umsiedlung des Kindergartens ins Neubaugebiet „Hölle“ entstehen, durch künftige Einnahmen aus der Stromerzeugung ausgeglichen werden. Geplant ist dazu ein Wasserkraftwerk mit zwei Kaplan-Turbinen, die im Stauwehr problemlos integriert werden können. Mit ihrem Schluckvolumen von 8,5 m³/s liefern diese Aggregate bis zu 5 Megawatt an das örtliche Stromnetz und werden somit ab 2013 den im Weital erhöhten Energiebedarf decken.

Phase 3 - Errichtung des Medienparks „Weital-Media“ und Niederlassung der Verlagsgruppe „RTL-Merchandising Corp.“. Als weiters technisches und architektonisches High-

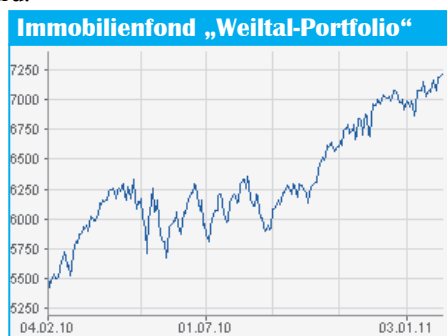
light wird ab 2015 im Bereich des Emmershäuser Bruchrains das Gewerbegebiet MEDIAPARK ausgebaut werden. Die zahlreichen Events, Konzertveranstaltungen und Festivals werden unumgänglich die Notwendigkeit aufkeimen lassen, dass multimediale Großkonzerne wie RTL, Pro7/Sat1 aber auch ARD, ZDF und die Deutsche Welle sich mit eigenen Außenstudios in unmittelbarer Nähe der Weitalbühne ansiedeln werden. Kurze Informationswege und die räumliche Nähe werden die Grundvoraussetzung internationaler Übertragungssendungen sein. Schon heute warten ARD und ZDF förmlich darauf, von dieser Stelle aus Eurovisionsendungen wie Wetten dass, den European Song Contest sowie den sonntäglichen ZDF-Fernsehgarten aus Emmershausen übertragen zu können. Selbst für eine Tatortfolge der ARD („Mord hinter'm Festzelt“) wurde der Drehbuchauftrag bereits an einen nicht weiter benannten Taunusdichter erteilt. Die für die Errichtung dieses Gewerbeparks notwendige Umsiedlung der Anwohner im Bruchrain wird mit großer Sensibilität behutsam und sozial Verträglich bis Ende 2014 abgeschlossen sein. Als besonderes „Schmankerl“ ist geplant, dass die ersten 10 Familien, die sich zu einer Umsiedlung nach Winden bereit erklären, ein Begrüßungsgeld von 50.000 € (!) vom Ortsbeirat in Winden überreicht bekommen. Aber auch die nicht so entschlossenen Anwohner des Bruchrains sollen mit einer Umzugsförderung von bis zu 25,- € pro Quadratmeter Wohnfläche (die auf Wunsch noch mit der bei der Gemeinde eingetragenen Geschossflächenzahl multipliziert werden darf) großzügig und steuerfrei unterstützt werden.

Die Realisierung

Finanztechnisch betrachtet sollen diese einzelnen Großprojekte aus geschlossenen Immobilienfonds realisiert werden. Hierzu bieten sich dem finanzstarken Anleger interessante und auf Dauer lukrative Anlagemodelle. Zur maximalen Absicherung Ihres Privatvermögens empfehlen wir Ihnen, Ihre Altersvorsorge und somit die Finanzierung dieses wegweisenden Entwicklungsprojekts strukturschwacher Landschaftsgebiete auf solide Säulen zu stellen, die da heißen:

- Geschlossener Immobilienfond „Weital-Portfolio“,
- Infrastrukturfond „Weitalschiene“ und
- Medienfond „MEDIAPARK super plus“

Insbesondere der geschlossene Immobilienfond „Weital-Portfolio“ (WKN: 7061276) erfreut sich seit Bekanntgabe des Planungsprojektes der Emmershäuser Weitalbühne einer fulminanten Rendite. Die nachfolgende Grafik zeigt das momentan noch stetige Wachstum dieses Fonds, dessen weitere Wertentwicklung sich in den nächsten Jahren sicherlich potenzieren wird.



Typische Veranstaltung auf der Weitalbühne (aus der Perspektive vom heutigen Festplatz aus)

Kommentare der Fachpresse

Auch die Journalisten der Finanzbranche sind bereits auf diese geniale Geldanlageform gestoßen und berichten euphorisch.



So titelt die FINANCIAL CRIMES DEUTSCHLAND in ihrer 56. Ausgabe 2010: „Raketenhafter Immobilienstart in Hessen“.



Und FOCUS HONEY berichtet in der Titelstory vom November 2010 von der grandiosen „Goldgräberstimmung im Weital“.



Die beiden Fonds „Weital-Portfolio“ (WKN: 7061276) und „Weitalschiene“ (WKN: 800815) schneiden in der Januar-Ausgabe von FINANZPEST gleich beide mit der Bestnote „sehr gut“ ab. Außerdem wurde der Medienfond „MEDIAPARK super plus“ von den Fondmanagern zum Medienfond des Jahres 2010 gekürt und mit dem „Goldenen Euro“ ausgezeichnet. Ausführliche Kommentare hierzu finden sich gleich mehrfach im Wirtschaftsmagazin CAPITOL, Ausgabe 47/11.



Unser Angebot

Durch intensivste Verhandlungen mit den Fondbetreibern konnten wir für die Weilroder Bürger einmalige Konditionen reservieren, die Sie mit einem Vorkaufsrecht bis zum Termin des Börsenganges am 24. Oktober 2011 einlösen können. Sichern Sie sich dieses Vorkaufsrecht auf unser Fondpaket, das von international führenden Analysten und Rating-Agenturen, wie der Taunus-Invest Ltd., mit dem Zertifikat AAA+ deklariert wurde, und profitieren Sie künftig von Traumrenditen sowie sicheren Dividenden. Rufen Sie uns heute noch an. Bevor in Zeiten mit niedrigstem Zinsniveau Ihr Vermögen von der Inflation vernichtet wird: investieren Sie in die Zukunft! Fördern Sie die Zukunft des Weitals!

Handwritten signature

Impressum:
Text/Design
Agentur Hans Wurst & August Fröhlich
Berlin - Mauloff - Wien

Druck/Verlag
Hessenblitz GbR
Schelmenweg 4
64121 Donnersberg