

VORSTAND LARS BERGMANN IM INTERVIEW

„Immobilien Brief Hamburg und der Norden“
im Gespräch mit Lars Bergmann:

Interview: Investitionen im Norden Deutschlands



Der nördlichste Punkt Niedersachsens: die Kugelbake in Cuxhaven. Hier hat die IMMOVATION-Unternehmensgruppe ein Wohnanlagen-Paket erworben.



Die IMMOVATION-Unternehmensgruppe hat im Dezember 2014 ein Immobilien-Paket mit 879 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten in Delmenhorst und Cuxhaven erworben. Seit vielen Jahren investiert die IMMOVATION bevorzugt abseits der Top-Standorte. Der Immobilien Brief Hamburg fragte Vorstand Lars Bergmann nach den Gründen für die Entscheidung, ein großes Immobilien-Paket im Hohen Norden zu kaufen.

Sie haben bislang kaum im Norden eingekauft. Wird Norddeutschland insgesamt interessant, weil man hier noch billiger einkaufen kann?

Wir erwarten, dass die niedrigen Zinsen die Nachfrage nach Immobilien weiter wachsen lässt. Wir favorisieren sogenannte B-Standorte, da hier die Kaufpreise verglichen mit den Metropolen noch eine attraktive Rendite möglich machen.

Wesentlich für die Auswahl lukrativer Objekte ist eine positive oder zumindest stabile Prognose für die wirtschaftliche Entwicklung des Stand-

ortes. Norddeutschland hat – wie jedes andere Bundesland – Städte mit guten und weniger guten Entwicklungschancen.

Für uns ist wichtig, die Mikrolage vor einem Immobilienkauf sehr genau unter die Lupe zu nehmen, bevor wir einen Ankauf ernsthaft in Erwägung ziehen.

Wird es weitere Ankäufe im Norden geben? Welche Städte kämen in Frage?

Zurzeit planen wir keine weiteren Ankäufe in Norddeutschland. Aber gute Angebote prüfen wir natürlich immer. (Weiter auf Seite 2)



Der „Immobilien Brief“ ist ein Branchen-Medium mit großer Reichweite. Der Ableger „Immobilienbrief Hamburg und der Norden“ erscheint monatlich und nimmt speziell das Marktgeschehen im Norden Deutschlands unter die journalistische Lupe.



Neu im Portfolio der IMMOVATION: Wohnanlagen in Cuxhaven

Fortsetzung von Seite 1

Städte im Hohen Norden: Studie zeigt positives Rendite-Risiko-Verhältnis

Eine aktuelle Studie von Lübke & Kelber hat die Wirtschaftskraft, Bevölkerungsentwicklung und die Nachfrage nach Wohnraum, Kaufpreise und Miethöhe von 110 deutschen Städten bewertet. Städte wie Lübeck, Osnabrück und Kiel liegen hinsichtlich ihres positiven Rendite-Risiko-Verhältnisses auf den vorderen 20 Plätzen. Bei diesen Städten kann es sich lohnen genauer hinzuschauen, wenn Objekte angeboten werden.

Welche Rolle spielen Mieterstrukturen bei ihren „Brot-und-Butter“-Immobilien im Norden?

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass eine homogene Zusammensetzung der Mieter ein konfliktarmes soziales Umfeld begünstigt. In

solchen Wohnanlagen ist die Fluktuation geringer und die Einnahme-Sicherheit ist vergleichsweise hoch. Wir bevorzugen außerdem Wohnimmobilien mit einer durchschnittlichen Miethöhe und Wohnungsgrößen von 2 bis 4 Zimmern mit 40 bis 90 Quadratmetern Fläche. Sie werden von den meisten Wohnungssuchenden nachgefragt und können schnell wieder vermietet werden.

Wie viel werden Sie in den kommenden Jahren in den Bestand in Cuxhaven/Delmenhorst investieren?

Die Wohnanlagen in Norddeutschland haben wir mit der Absicht gekauft, unseren Immobilienbestand langfristig zu erweitern. Die Einnahmen aus den Mieten tragen nachhaltig zur weiteren

Expansion und zur finanziellen Stärke des Unternehmens bei. Aufgrund des guten Zustands der Wohnungen und der bestehenden Vollvermietung gehen wir für die kommenden Jahre davon aus, dass nur Maßnahmen zur Instandhaltung erforderlich sind, aber keine größeren Investitionen.

Laut Strategie soll maximal zum 15fachen eingekauft werden, so dass 7% Anfangsrendite drin sind. Konnten Sie beim Ankauf in Cuxhaven und Delmenhorst diese Strategie vollständig umsetzen?

Ja, vollständig – dank der hervorragenden bundesweiten Kontakte unserer unternehmenseigenen Research-Abteilung.

IMMOVATION MOBIL

Sport & Spende: Mitarbeiter laufen für den guten Zweck

J.P.Morgan

Corporate Challenge®



Üblicherweise stehen Immobilien im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. Im Juni ist das anders: IMMOVATION-Mitarbeiter werden mobil! Mit der Teilnahme am größten Firmen-Lauf der Welt spenden sie gleichzeitig für einen guten Zweck.

Die J.P. Morgan Corporate Challenge ist das größte Lauf-Event für Firmen in der Welt. 1977

ging es in New York los und seit 1993 gibt es sie in Deutschland. Teilnehmer sind die Städte New York, Chicago, San Francisco, Sydney, Johannesburg, Singapur, Shanghai, London und Frankfurt. Mit 70.000 Läufern (2014) ist der Corporate Challenge in Frankfurt der größte Firmen-Lauf weltweit und der größte Lauf in Europa. In diesem Jahr werden Mitarbeiter der IMMOVATION

am 17.06.2015 zum ersten Mal am Lauf über 5,6 Kilometer in der Frankfurter City teilnehmen. Damit spenden sie gleichzeitig für den Behindertensport: Die Spendensumme setzt sich je zur Hälfte aus den Startgeldern und einem Beitrag von J.P. Morgan Deutschland in gleicher Höhe zusammen. 2014 kam so ein Betrag von insgesamt 258.500 Euro zusammen.

Expansion in Europa: Genussrechte für den Osten!

Für den Ausbau des Vertriebes der aktuellen dritten Tranche der IMMOVATION-Genussrechte richtet sich der Blick in Zukunft auch auf Mittel- und Osteuropa.



Bereits seit über 10 Jahren emittiert die IMMOVATION AG zur Finanzierung ihrer Projekte Kapitalanlagen auf dem deutschen Markt. Die Expansion der IMMOVATION AG in den Osten Europas ist ein Meilenstein auf dem Weg zur Erschließung neuer Märkte und einer noch breiteren finanziellen Basis.

Die dauerhaft niedrigen Zinsen haben das Interesse vieler Investoren auf Immobilien in Deutschland gelenkt. Dies gilt auch für Kapitalanleger im Osten Europas. Die IMMOVATION-Genussrechte sind für Anleger eine attraktive Möglichkeit, sich am wirtschaftlichen Erfolg aus Immobilien zu beteiligen.

In Kooperation mit einem in Ungarn ansässigen Vertriebspartner beschreitet die IMMOVATION jetzt Neuland: Die Genussrechte sollen künftig nach und nach auch in den sogenannten

CEE-Ländern angeboten werden. Dazu zählen vor allem die Region Zentralosteuropas, mit den Ländern Ungarn, Tschechien, die Slowakei, Kroatien, Rumänien und Polen. Sie sind heute alle Vollmitglieder der Europäischen Union (EU). Die CEE-Länder haben wirtschaftlich deutlich aufgeholt: Der gewachsene Wohlstand in den neuen Mitgliedsländern der EU ist die Basis für die steigende Nachfrage nach lukrativen Anlagemöglichkeiten, wie z.B. Genussrechte.

Produktinformationen und Zeichnungsunterlagen der IMMOVATION-Genussrechte, 3. Tranche jetzt auch in Englisch verfügbar!

Für das Angebot der Genussrechte in den Ländern im Osten Europas wurden die für eine Zeichnung der Genussrechte erforderlichen Unterlagen in die englische Sprache übersetzt. Aktuell verfügbar sind:

- Verkaufsprospekt Genussrechte, 3. Tranche
- Nachtrag Nr. 1 zum VK-Prospekt
- Zeichnungsschein
- IMMOVATION AG Unternehmensporträt

VORTRAG



Denkanstöße: Von Unternehmern für Unternehmer

„Von der Vision zur Tat – Entwicklung eines Stadtteils in Kassel.“ Unter diesem Thema stellt Lars Bergmann bei den „Unternehmergesprächen Nordhessen“ das IMMOVATION-Projekt „Park Schönfeld Carree“ in Kassel vor. Rund 450 neue Wohnungen sollen hier gebaut werden. Darüber hinaus präsentieren die Veranstalter Jakob & Sozien in Baunatal bei Kassel weitere Vorträge in stilvoller Atmosphäre. www.jakob-sozien.de

AUSZEICHNUNG

ImmoScout24: IPSAK ist Premium Partner 2015!



Das führende Immobilienportal ImmobilienScout24 hat im März 2015 die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK), eine Tochter der IMMOVATION AG, als eines der besten Immobilienunternehmen in Deutschland ausgezeichnet. Den Titel „Premium-Partner“ erhalten nur Immobilienprofis, die sich durch langjährige Erfahrung und besonderes Engagement hervor getan haben.

Volker Wohlfahrt, Vice President Customer bei ImmobilienScout24, gratuliert: „Als führender Immobilienmarktplatz Deutschlands ist es uns ein zentrales Anliegen, exzellente Serviceleistungen von Immobilienprofis zu fördern. Die Projektgesellschaft Salamander-Areal hat sich im direkten Kontakt mit Kunden im letzten Jahr durch höchste Serviceorientierung ausgezeichnet. Das Unternehmen zählt somit zu den Besten in der Branche.“

IVD-Marktanalyse 2015: Wohnimmobilien in Kassel top

Ein Investitionsschwerpunkt der IMMOVATION AG liegt in Kassel, dem Stammsitz der Unternehmensgruppe. Der Immobilienpreisspiegel Nordhessen (IVD) gibt einen Überblick über diesen Immobilienmarkt. Hier ein Auszug.

In Kassel und dem Ballungsgebiet sind Eigentumswohnungen sehr gefragt

Der Markt für Wohnimmobilien in der Region Nordhessen entwickelt sich nach wie vor positiv, lautet das Fazit der IVD-Marktanalyse. Wohneigentum erfreut sich weiterhin einer großen Nachfrage, sowohl bei Selbstnutzern als auch bei Kapitalanlegern. Das historisch niedrige Zinsniveau spielt dabei eine große Rolle. Insbesondere in der Stadt Kassel und im Ballungsgebiet sind Eigentumswohnungen und Häuser sehr gefragt. Diese Nachfrage wird von der positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen noch zusätzlich unterstützt. Diese Entwicklung treibt die Kaufpreise von Eigentumswohnungen und Häusern nach oben.

Die große Nachfrage nach Wohneigentum beflügelt die Kaufpreise

Eine große Nachfrage besteht für Neubauwohnungen, die meistens als Stadtvillen in sehr guten Wohngebieten errichtet werden. Der IVD berichtet, dass ein großer Teil der Wohnungen bereits vor Baubeginn verkauft wurde. Es wurden Kaufpreise in Toplagen bis zu EUR 3.500 pro Quadratmeter Wohnfläche erzielt.

Große Nachfrage bei Mehrfamilienhäusern und unbebauten Grundstücken

Günstige Finanzierungsbedingungen und attraktive Renditechancen haben eine große Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern in Kassel ausgelöst, sodass die Kaufpreise von Renditeobjekten stark gestiegen sind.

Für Immobilien mit überwiegend wirtschaftlicher Nutzung und zeitgemäßer Ausstattung wurden Kaufpreise bis zum 16-fachen der Jahresnettokaltmiete bezahlt. Ebenfalls sehr begehrt sind Baugrundstücke in der Stadt Kassel. Die Kaufpreise werden teilweise weit oberhalb des Richtwertes gehandelt.

Sehr gefragt sind auch Häuser in guten Lagen mit großen Grundstücken. Gegebenenfalls vorhandene Gebäude werden abgerissen und an



ihrer Stelle Stadtvillen mit Eigentumswohnungen gebaut, die anschließend verkauft werden.

Wohnungsmieten sind weiter gestiegen

Bei der Neuvermietung wurde gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine erneute Steigerung der Mieten festgestellt. Im Durchschnitt ist eine Mieterhöhung der Kaltmiete von bis zu 11 Pro-

zent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Vereinzelt wurden bei Erstbezug auch Mietverträge mit einer für Kassel überdurchschnittlichen Kaltmiete von bis zu EUR 11,00 pro Quadratmeter abgeschlossen. Im bundesweiten Vergleich zu anderen Städten stuft der IVD die Wohnungsmieten in Kassel jedoch als noch relativ günstig ein.

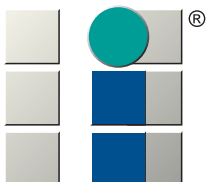
Bau & Verkauf: IMMOVATION-Projekte in Kassel



Wohnanlage Hirtenweg – Im Januar 2015 wurde mit dem Bau von zwei Stadthäusern mit 27 Eigentumswohnungen im Stadtteil Harleshausen begonnen. Die Eigentumswohnungen können seit Februar gekauft werden und werden im Juni 2016 bezugsfertig sein.



Stadthaus Frankenstraße – In Bad Wilhelmshöhe, einem gefragten Wohnquartier im Westen Kassels, entstehen 25 Eigentumswohnungen. Bau- und Verkaufsbeginn war im Sommer 2014, neun Wohnungen wurden bereits vor Fertigstellung verkauft.



IMMOVATION | Immobilien Handels AG
Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel
Tel.: 05 61 / 81 61 94-0

E-Mail: info@immovation-ag.de
Internet: www.immovation-ag.de

Die vielfältigen Aktivitäten der Unternehmensgruppe aus insgesamt 12 Firmen umfassen den An- und Verkauf sowie die Projektierung und das Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Darüber hinaus konzipiert und vertreibt die IMMOVATION AG Kapitalanlagen.

