



# IMMOVATION Immobilien Handels AG



Leistungsbilanz 2013

# Ergebnisse der Leistungsbilanz 2013

## ► Unternehmensperformance

Die Prognosen der konjunkturellen Entwicklung Deutschlands sind erneut von Optimismus geprägt: Die konjunkturelle Schwächephase des Sommers 2014 ist überwunden. Die Bundesregierung rechnet für 2015 mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,5 Prozent.

Dies sorgt für steigende Einkommen. In Verbindung mit anhaltend niedrigen Zinsen sind das beste Voraussetzungen, um Immobilien weiterhin zu den gefragtesten Investitionsobjekten für Eigennutzer und Kapitalanleger zu machen.

### Preiswachstum in B-Standorten bietet attraktive Rendite-Chancen

Der Studie „Wohnimmobilien 2015“ im Auftrag der Deutschen Bank zufolge sind die Wohnungspreise für Neubauten in Deutschland seit 2009 um jährlich rund 5,5% gestiegen. Das Preiswachstum sei vor allem auf demografische Trends, die hohe Beschäftigung und ein Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage zurückzuführen.

Diese Analyse gilt für Großstädte und vermehrt kleinere B-Städte, die 2014 erstmals eine stärkere Preiszunahme aufwiesen als A-Städte. Wesentliche Faktoren für das steigende Interesse an Wohnimmobilien sind eine starke Zuwanderung, schrumpfende Haushaltsgrößen und das niedrige Zinsniveau bei gleichzeitig wachsenden Einkommen.

### Stabilität durch vielfältige Einnahmen rund um die Immobilie

Diese Marktentwicklung bietet hervorragende Voraussetzungen für die IMMOVATION-Unternehmensgruppe: Mit ihren Tochtergesellschaften nutzt sie die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft, um stabile Einnahmen zu generieren.

Dazu gehören Mieterträge, Wohnungsverwaltung und Facility-Management, Maklertätigkeit, Generalübernehmungen, Consulting und Immobilien-Services. Diese außergewöhnlich breite Streuung der Einnahmequellen ist die Basis für ein hohes Maß an Sicherheit.

Aus den Segmenten Projektierung und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie Sanierung von Denkmalschutz-Projekten und deren Verkauf an Eigennutzer und Kapitalanleger fließen dem Unternehmen beträchtliche Einnahmen zu.

### Aktuelle Projekte

Aktuelle Projekte in Kassel sind der Bau eines Stadthauses mit 25 Eigentumswohnungen ab 2014 und eine Wohnanlage mit 27 Eigentumswohnungen ab Januar 2015. Für ein Teil-

gebiet der ehemaligen Kasseler Jägerkaserne mit 43.500 m<sup>2</sup> Fläche ist ab 2016 der Bau von ca. 450 Wohnungen geplant.

Im Umfeld anhaltend niedriger Zinsen können private Käufer ebenso wie institutionelle Anleger weiterhin von den besonderen Chancen profitieren, die Immobilien bieten können. Die Frage ist: Werden die Preise wie in den vergangenen Jahren weiter steigen und besteht dann die Gefahr einer Preisblase? Experten sehen nach wie vor keine Gefahr für den Immobilienmarkt Deutschland. Es gibt jedoch regionale Teilmärkte, die eine Überhitzungstendenz zeigen. Die Standorte unserer Entwicklungsprojekte und Immobilienankäufe werden daher akribisch bis ins Detail geprüft. Wie bei den erfolgreichen Bau-Projekten in Kornwestheim und Kassel wird es uns daher auch künftig gelingen, das Potenzial ausgesuchter Standorte zu nutzen und eine attraktive Rendite für unsere Investoren zu erwirtschaften.

Als Teil der Revitalisierung des Salamander-Areals in Kornwestheim sind u.a. 70 Mietwohnungen entstanden und bis Dezember 2013 vermietet worden; 2 Stadtvillen mit 16 Eigentumswohnungen sind Mitte 2014 bezugsfertig hergestellt und verkauft worden. Weitere 6 Stadtvillen mit 48 Eigentumswohnungen sind seit 2014 im Bau und bereits vollständig verkauft. Weitere 121 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten, ca. 200 Tiefgaragenplätze und ein REWE-Lebensmittelmarkt sind auf dem Areal geplant und die Baugenehmigung ist beantragt.

### Prospektgemäße Ausschüttung

Die Summe aller Einnahmen aus den vielfältigen Aktivitäten der Unternehmensgruppe ermöglicht seit dem Beginn der Emission von Kapitalanlagen im Jahr 2004 eine mindestens prospektgemäße Ausschüttung an ihre Anleger. Mit der Projektierung von Immobilien, deren Vermietung und Verkauf bietet die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Anlegern auch in Zukunft beste Chancen für eine attraktive Rendite.

---

# Ergebnisse der Leistungsbilanz 2013

---

## ► Einzeldarstellungen

---

### SOLL-IST-Vergleich IMMOVATION AG

Die tatsächlichen Auszahlungen prozentual an die Genussrechtsinhaber (IST) lagen sowohl kumuliert für die Jahre 2003 bis 2013 als auch einzeln in den Jahren 2012 und 2013 jeweils deutlich über den in den Prospekten dargestellten Planwerten.

Grundlage des Vergleichs ist die Gegenüberstellung der IST- und SOLL-Zahlen für die 1. Tranche sowie die 1. Tranche in der 2. Auflage der Jahre 2003 bis 2013, die Ist- und Soll-Zahlen der 2. Tranche in den Jahren 2009 bis 2013 sowie die Ist- und Soll-Zahlen der 3. Tranche im Jahr 2013.

---

### SOLL-IST-Vergleich IMMOVATION AG & Co. 1. KG

- Die Auszahlungen (7,5 % p.a.) in den Jahren 2012 und 2013 entsprachen den Planwerten.
  - Die Tilgung der Darlehen fällt mit ca. 1,95 % p.a. (IST) deutlich höher aus als geplant (1 % p.a. SOLL).
- 

### SOLL-IST-Vergleich IMMOVATION AG & Co. 2. KG

- Die Auszahlungen (7,5 % p.a.) in den Jahren 2012 und 2013 entsprachen den Planwerten.
  - Die Tilgung der Darlehen fällt mit ca. 2,0 % p.a. (IST) deutlich höher aus als geplant (1 % p.a. SOLL).
- 

### SOLL-IST-Vergleich IMMOVATION AG & Co. 3. KG

- Die Auszahlungen (6,5 % p.a.) in den Jahren 2012 und 2013 entsprachen den Planwerten.
  - Die Platzierungsphase der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG endete am 31.12.2013.
  - Derzeit befindet sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG in der Investitionsphase.
- 

### SOLL-IST-Vergleich IPSAK GmbH

Die Zinszahlungen (6,75 % p.a.) vom 06.12.2012 bis 31.12.2013 entsprachen den Planwerten.

---

# Ergebnisse der Leistungsbilanz 2013

## ▶ Unternehmensperformance

Für die IMMOVATION Immobilien Handels AG und vier ihrer Beteiligungsgesellschaften\* wurde eine Leistungsbilanz 2013 gemäß den Leitlinien des bsi (Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V., vormals VGF) zur Erstellung von Leistungsbilanzen für geschlossene Fonds vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009, erstellt.

Dabei wurden die Planwerte (SOLL-Werte), wie sie in den Prospekten dargelegt sind, den tatsächlichen Ergebnissen (IST-Werte) gegenübergestellt. Die IST-Werte wurden dafür den Jahresabschlüssen der einzelnen Gesellschaften, den Berichten über die Prüfung der Jahresabschlüsse, den Geschäftsberichten und den Rechenschaftsberichten entnommen.

Die gemäß Pkt. A Z 3. der Leitlinien in der Leistungsbilanz zu enthaltende Prüfungsbescheinigung wurde von der PwC Wirtschaftsprüfung GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Wien am 25.06.2015 erstellt.

\* Beteiligungsgesellschaften:

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK)



© IMMOVATION | Immobilien Handels AG

Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel

Tel.: 05 61 / 81 61 94-0

E-Mail: [info@immovation-ag.de](mailto:info@immovation-ag.de)

Internet: [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)

06.2015