

## IMMOBILIENBESTAND ERWEITERT



**„Salzgitter ist ein Paradebeispiel für lohnende Investitionen in mittleren Großstädten.“**

Lars Bergmann, Vorstand IMMOVATION AG

Portfolio „Seeviertel“: Eines von mehreren modernisierten Wohngebäuden der Immokles AG in Salzgitter-Lebenstedt

## Bestand erweitert: Gesellschaft der Immokles AG kauft 920 Wohneinheiten in Salzgitter-Lebenstedt

Eine neue Projektgesellschaft der Immokles AG – eine Tochter der IMMOVATION-Unternehmensgruppe – hat am 11. August 920 Wohneinheiten und 19 Gewerbeeinheiten in Salzgitter-Lebenstedt gekauft.

Das Mehrfamilienhaus-Portfolio wurde von einer europäischen Fondsgesellschaft veräußert. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die gekauften Mehrfamilienhäuser befinden sich in Lebenstedt, dem größten Stadtteil Salzgitters und Sitz des Verwaltungszentrums. Die Gebäude liegen im „Seeviertel“, einem Sied-

lungsbereich zwischen dem Freizeitgebiet Salzgittersee und der in 10 Minuten zu Fuß erreichbaren Innenstadt.

Die erworbenen Objekte wurden überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren gebaut. Sie sind vom Verkäufer seit Anfang der 2000er Jahre grundlegend modernisiert worden.

### Steckbrief Portfolio „Seeviertel“

#### **Modernisiert und voll vermietet:**

Die Wohnfläche des Portfolios umfasst insgesamt ca. 58.500 Quadratmeter und ist bis auf zwei Gebäude zu ca. 97 Prozent vermietet.

Die 19 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.300 Quadratmetern sind zu 100 Prozent vermietet.

## Portfolio Seeviertel: Immobilien-Perle gefunden

Das Portfolio Seeviertel ist ein Paradebeispiel dafür, dass es bei Immobilien darauf ankommt, genau hinzuschauen. Unsere Research-Experten wissen: Der Mikro-Standort entscheidet, ob sich eine Investition tatsächlich lohnt.



Freizeitparadies Salzgittersee im Stadtteil Lebenstedt (Quelle: Wikipedia)



Gebäude des Portfolios „Seeviertel“ (Foto: Eduard Obarski)

Die Research-Experten der IMMOVATION haben die Entwicklung lokaler Immobilien-Märkte ständig im Blick. Das macht sich bezahlt, denn die Realität entwickelt sich oft anders als Prognosen es erwarten lassen. Salzgitter gehörte noch bis vor wenigen Jahren zu den Städten, denen eine rückläufige Entwicklung vorhergesagt wurde. „Doch seit zwei Jahren geht es wieder bergauf. Die Bevölkerung wächst und braucht Wohnraum, weil immer mehr Bürger aus dem

teuren Braunschweig herziehen“, so beschreibt der Immobilienbrief Hamburg und der Norden die Entwicklung in den letzten Jahren (Ausg. 34, 24.08.2016). Das gilt auch für Salzgitter-Lebenstedt, dem mit ca. 43.770 von insgesamt rund 105.000 Einwohnern größten Stadtteil. Das Bevölkerungswachstum, die Lage am Stadtzentrum und der hervorragende Zustand der erworbenen Wohnungen, bieten auch künftig beste Bedingungen für deren Vermietung.

## Salzgitter: Zentrale Lage in dynamischer Region

Salzgitter ist der drittgrößte Wirtschaftsstandort in Niedersachsen. Viele international agierende Großunternehmen haben hier ihren Sitz. An Bedeutung gewinnen u.a. auch Zulieferbetriebe der Krafffahrzeugindustrie und Pharmazie.



„Turm der Arbeit“ Skulptur in der Fußgängerzone in Salzgitter-Lebenstedt (Quelle: Fotolia)

Mit derzeit rund 105.000 Einwohnern ist Salzgitter eines von neun Oberzentren in Niedersachsen und verfügt über Norddeutschlands größten Binnenhafen. Die Stadt profitiert von ihrer zentralen Lage in einer dynamischen Region mit hervorragenden Verkehrsanbindungen und interessanten Standortbedingungen für Unternehmen. Das haben sorgfältige Standortanalysen

des IMMOVATION-Researches ergeben. Der drittgrößte Wirtschaftsstandort in Niedersachsen ist Sitz mehrerer weltweit agierender Firmen, wie z.B. die Salzgitter AG, VW AG, Alstom Transport Deutschland, MAN Nutzfahrzeuge und Robert Bosch Elektronik. IKEA wählte die Stadt als Standort für ihr weltweit größtes Distributionszentrum.



## Verkauf: 577 Wohneinheiten in Heidenheim

Die IMMOVATION-Unternehmensgruppe hat ihr Wohnportfolio mit 577 Einheiten und einer Gesamtfläche von knapp 38.300 m<sup>2</sup> in Heidenheim a. d. Brenz (Baden-Württemberg) an die Berliner Capital Bay GmbH verkauft.



*Mit Renovierungen wurde der Wohnwert gesteigert und die Vollvermietung erreicht - eine Investition, die sich beim Verkauf bezahlt gemacht hat.*

Lars Bergmann und Lilia Nacke, Vorstände der IMMOVATION AG, sind überzeugt, genau den richtigen Zeitpunkt für den Verkauf des Portfolios gewählt zu haben: „Mit dem Ankauf der Immobilien in Heidenheim haben wir die Strategie verfolgt, Objekte mit Leerstand in Städten mittlerer Größe mit positiver Entwicklungsprognose zu erwerben und bei steigender Nachfrage nach Immobilien vollvermietet mit Gewinn an einen Investor zu verkaufen.“

### **B-Standorte bieten Potenzial für Wertentwicklung**

Der Gründer und Geschäftsführer von Capital Bay, George Salden, erläutert die Gründe für seinen Kauf: „Die Transaktion passt perfekt zu Capital Bay. Unser Investitionsfokus liegt auf Objekten in B- oder C-Standorten mit guten Wertentwicklungsmöglichkeiten. Das ist in Heidenheim der Fall.“

Das Portfolio Zanger Berg besteht aus 577 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten. Rund 40 Prozent der Wohnungen (230 Wohneinheiten) der Gebäude mit Baujahr 1959 bis 1962 wurden von der IMMOVATION-Unternehmensgruppe in den letzten Jahren renoviert. Außerdem wurden bis Ende 2014 Fenster und Dächer, die Fassaden sowie die Treppenhäuser und die Außenanlagen saniert.

Die Maßnahmen zeigten den gewünschten Erfolg: praktisch alle Wohnungen wurden vermietet. Zusammen mit der anhaltenden Preisentwicklung und dem immer knapperen Angebot auf dem Immobilienmarkt, ist der Wert des Portfolios gewachsen. Bergmann: „Das hat es uns möglich gemacht, das Portfolio mit dem angestrebten Gewinn zu veräußern“.

Heidenheim, die Kreisstadt des Landkreises Heidenheim, ist mit ca. 46.000 Einwohnern drittgrößte Stadt der Region Ostwürttemberg und Einzugsgebiet für ca. 160.000 Einwohner. Die Stadt ist bekannt für ihre Industrietradition und hat einen Ruf als moderner Industriestandort mit vielen mittelständischen Betrieben. „Ein Standort, der dem Investor auch in Zukunft noch Raum für weiteres Entwicklungspotenzial erschließt“, so Bergmann.

*Eines der renovierten Wohnhäuser des verkauften Portfolios Zanger Berg*





Seit Emissionsbeginn sind bis zum 31.07.2016 rund 76 Millionen Euro an Kapital und Zinsen an die Anleger aller drei Genussrechtstranchen zurückgeflossen.

## Genussrechte: Rendite zum 12. Mal ausgeschüttet

Rund 3,2 Millionen Euro überwies die IMMOVATION AG im Juli diesen Jahres an ihre ca. 3.000 privaten Geldgeber. Seit 12 Jahren schüttet der Immobilien-Projektentwickler die Rendite für seine Genussrechte regelmäßig aus.

Seit Emissionsbeginn im Jahr 2004 konnten sich private Kapitalanleger mit der Zeichnung von Genussrechten am Unternehmenserfolg der IMMOVATION-Unternehmensgruppe beteiligen. Bis zum 31. Juli 2016 flossen rund 76 Millionen Euro an Kapital und Zinsen an die Anleger aller drei Genussrechtstranchen zurück.

### Neue Wege der Projektfinanzierung

Neue Genussrechte können seit dem 01.07.2016 nicht mehr gezeichnet werden. Die Emission von Kapitalanlagen für private Anleger wurde vorerst eingestellt. Mit der Emission von Genussrechten

lassen sich geplante größere Projekte nicht mehr in angemessener Zeit finanzieren, erläutern die Vorstände Lars Bergmann und Lilia Nacke diesen Schritt. „Wir danken unseren privaten Anlegern und Vertriebspartnern für ihr Vertrauen in unser Unternehmen und unsere Kapitalanlageprodukte. Ohne ihre Beteiligung hätten wir viele Projekte nicht realisieren können.“

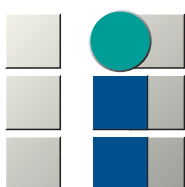
Bestehende Anleger können sich auch künftig über vergleichsweise hohe Zinsen freuen; so erhalten zum Beispiel Anleger der dritten Genussrechtstranche bis zum Ende der fünfjährigen Mindestlaufzeit Zinsen von 6,0 Prozent p.a..



Vorstände: Lars Bergmann und Lilia Nacke

### Im Fokus: Institutionelle Investoren

Die Beteiligungsangebote der IMMOVATION AG richteten sich bisher primär an private Investoren. Die Expansion des Unternehmens und die Dimension geplanter Immobilien-Projekte erfordern jedoch neue Strategien der Finanzierung. Künftige Finanzprodukte werden daher gezielt für institutionelle Investoren entwickelt.



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)

Die vielfältigen Aktivitäten der Unternehmensgruppe aus insgesamt 13 Firmen umfassen den An- und Verkauf sowie die Projektierung und das Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Darüber hinaus konzipiert die IMMOVATION AG individuelle Beteiligungen für institutionelle Investoren.

