

KURZINFORMATION

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

*G.P.P.1 GmbH & Co KG*



# IMMOBILIEN – DIE BELIEBTESTE ANLAGEKLASSE

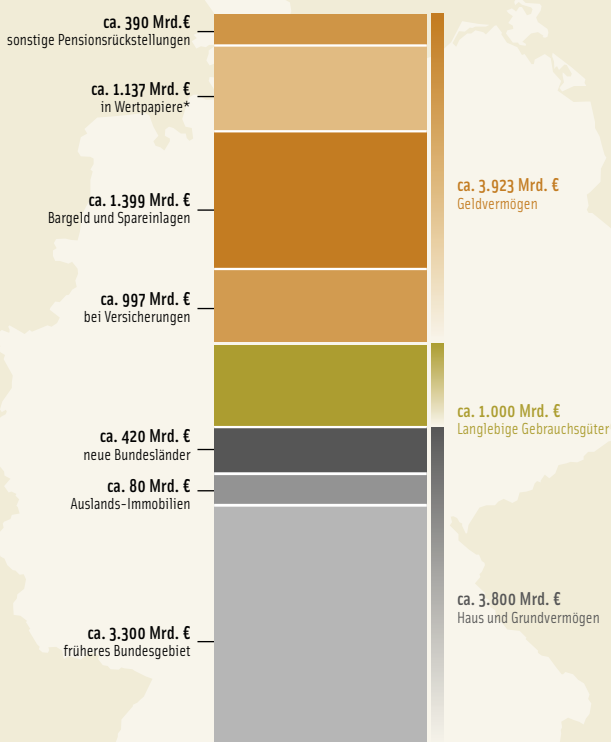
Mit einem Anteil von nahezu der Hälfte des Gesamtvermögens sind Immobilien traditionell die beliebteste Anlageklasse der Deutschen. Das von privaten Haushalten investierte Vermögen liegt bei 3.800 Milliarden Euro.

Die Gründe dafür sind vielfältig. Eines der Argumente für die Investition in Immobilien ist die Tatsache, dass sie einen realen Wert darstellen, einen echten Sachwert, eine Anlage „zum Anfassen“.

Die positive Wertentwicklung von Sachwerten sollte sich allein dadurch einstellen, dass die Preise für Güter und Dienstleistungen einer ständigen Steigerung unterworfen sind: der Inflation.

Oft konnten in der Vergangenheit Wertsteigerungen erreicht werden, die sogar deutlich über der Inflationsrate lagen.

## Vermögen privater Haushalte

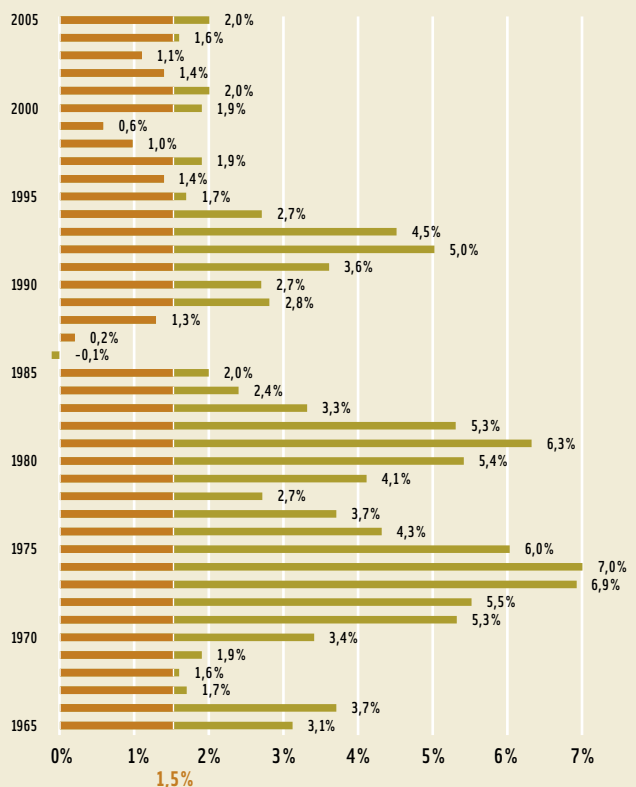


Datenquelle: Deutsche Bundesbank Monatsbericht 06/2003/DIW  
Wochenbericht und Wirtschaft und Statistik

\* u.a. 442 Mrd. Euro Festverzinsliche Wertpapiere,  
231 Mrd. Euro Aktien, 464 Mrd. Euro Investmentzertifikate

## Jährliche Preisveränderungsrate 1965–2005

Gemessen am Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte.  
Ab 1992 mit den neuen Bundesländern.



Datenquelle: Statistisches Bundesamt

# ENTSTEHUNG EINES SONDERMARKTES UND KONSOLIDIERUNG

Der Markt von Angebot und Nachfrage bei Immobilien erfuhr Anfang der neunziger Jahre einen ungewöhnlichen und tiefen Einschnitt.

Durch die Erweiterung des Bundesgebiets um fünf Bundesländer und fast 18 Mio. Menschen entstand plötzlich ein riesiges neues Investitionsgebiet. Dieser neue Markt war geprägt von einem jahrzehntelangen Verfall nahezu des gesamten Immobilienbestands.

Die Bundesrepublik legte u.a. durch das Fördergebietsgesetz ein gigantisches Investitionsprogramm auf. Anleger konnten nie gekannte Steuerrückzahlungen generieren, wenn sie in „Ostimmobilien“ investierten. Dies zu einer Zeit, in der sich im Beitrittsgebiet noch gar kein klassischer Markt für Immobilien entwickelt hatte.

Investitionen in Ostdeutschland wurden in der Wiedervereinigungs- und Steuer-Euphorie teilweise ohne Überprüfung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen blind getätigt.

Die steuerlichen Anreize waren für viele der einzige Grund für eine Investitionsentscheidung. Der Immobilienmarkt in den neuen Bundesländern konnte sich nicht natürlich entwickeln, so dass es in der Folge zu einem Überangebot an Wohnfläche kam.

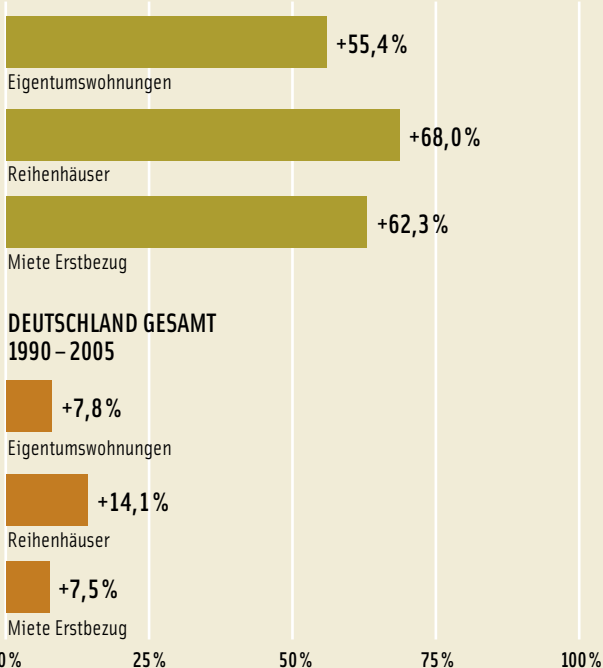
Der letztendliche Wegfall bzw. die Reduzierung der Steuervorteile traf zeitlich zusammen mit einer wirtschaftlichen Baisse und steigender Arbeitslosigkeit in Ost und West.

Insbesondere in den ostdeutschen Städten standen Immobilienpreise und Mieten noch bis 2002 unter erheblichem Anpassungsdruck. Als Folge hiervon ist die Anzahl der Bauaufträge bis heute sehr stark zurückgegangen.

Der Abwärtstrend wurde mittlerweile auf niedrigem Preisniveau gestoppt. Inzwischen greifen die vielerorts bereits eingeleiteten Maßnahmen wie etwa das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ und bewirken eine Trendumkehr. Der an vielen Stellen längst spürbare wirtschaftliche Aufschwung trägt ein Übriges hierzu bei.

## Mieten und Preise von Wohnimmobilien in Deutschland

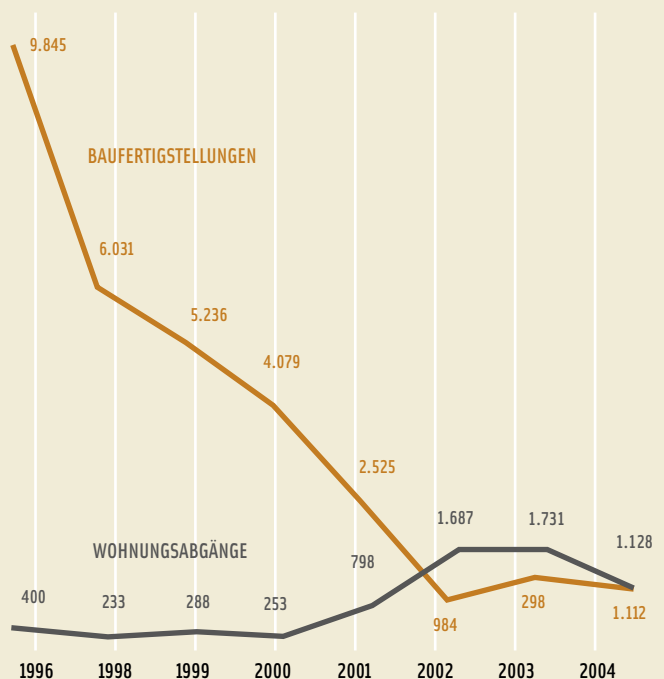
### DEUTSCHLAND WEST inklusive Berlin (West) 1975 – 1990



Datenquelle: BulwienGesa AG

## Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge

in Leipzig 1996 bis 2004



Datenquelle: Statistisches Landesamt

Die Anzahl von Unternehmens- und Privatinsolvenzen ist in den letzten Jahren dramatisch gestiegen.

Durch sinkende Erträge der in den 90igern insbesondere in den neuen Ländern erworbenen Immobilien und durch die steigende Arbeitslosigkeit bzw. verschlechterte wirtschaftliche Situation sowohl öffentlicher als auch privater Haushalte sind viele von Banken ausgereichte Kredite nicht mehr werthaltig. Sie werden gar nicht mehr oder nicht mehr vollständig bedient bzw. müssen wertberichtigt werden.

Die Banken bringen zahlreiche Immobilien deutlich unter Wert an den Markt. Im internationalen Vergleich von Immobilien ähnlicher Volkswirtschaften, z.B. Frankreich und Großbritannien, liegen deutsche Immobilien aktuell bis zu 50% unter den Vergleichswerten.

So ist es zu erklären, dass internationale Investoren (Private Equity Gesellschaften, Versicherungen und Pensionsfonds) in jüngster Zeit massiv in Deutschland investieren.

Die Höhe der Anlagesummen, die in deutsche Immobilienpakete fließen, sind in der Geschichte Deutschlands ohne Beispiel.

Trotz der teilweise erheblichen Auflagen, denen sich diese Investoren unterwerfen müssen, z. B. wenn Wohnungen der Öffentlichen Hand erworben werden, ist die Nachfrage riesig, insbesondere in den jungen Bundesländern, wie jüngst in Dresden.

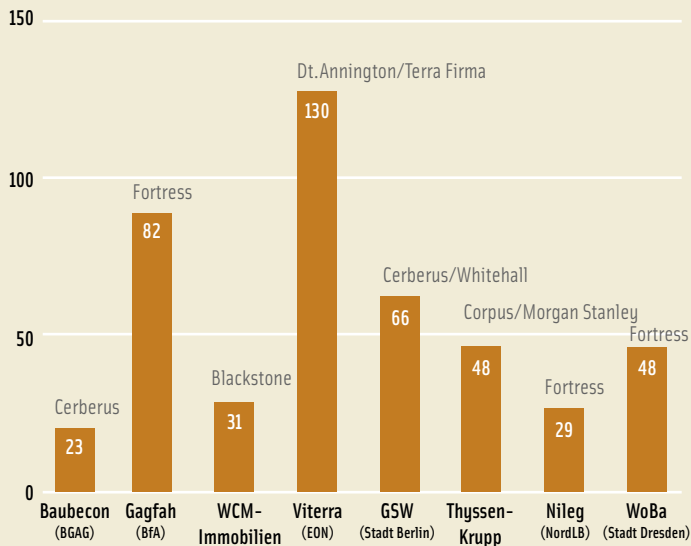
Die Motive sind: Hohe laufende Rendite der Immobilien, der aus Profi-Sicht extrem günstige Einkaufspreis und somit auch die Wertbeständigkeit und schließlich die hohe Sicherheit verglichen mit anderen Anlageklassen.

## „Im Einkauf liegt der Gewinn“

Alte deutsche Kaufmannsregel

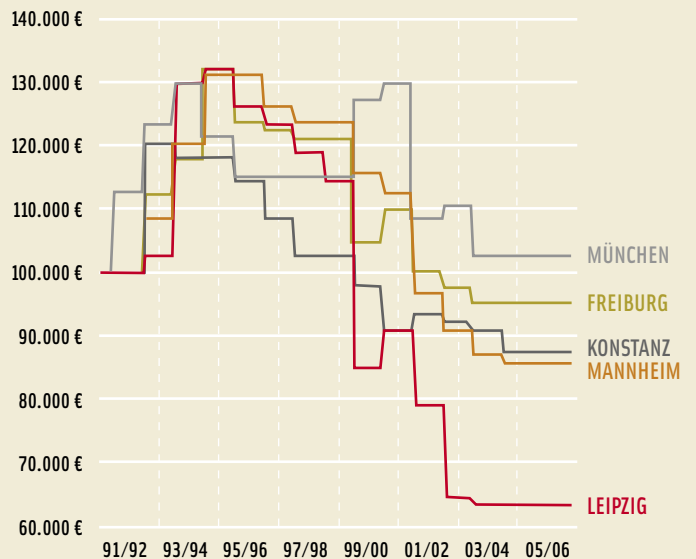
### Der deutsche Markt für Wohnimmobilien

Große Wohnungsverkäufe in 1.000 Wohneinheiten



### Wertentwicklung in Euro

Einmalanlage 100.000 €



# Pressestimmen

## Die Welt

21. Mai 2006

### Grund genug zum Investieren

„Immobilien als Anlage: Deutschland ist in den Fokus professioneller Investoren gerückt. Vor allem Wohnimmobilien versprechen hohe Wertsteigerungen .... Der Trend zur Singlewohnung vor allem in Großstädten sorgt dennoch für zusätzliche Haushalte. Die Nachfrage steigt, der aktuelle Hauptstadt-Mietspiegel gibt bereits jetzt sechs bis zehn Prozent höhere Wohnkosten an.“

## Welt am Sonntag

11. Juni 2006

### Gute Zeiten für Wohnungskäufer

„Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland steht vor einem Aufschwung. Besonders der Osten Deutschlands profitiert von veränderten Rahmenbedingungen, was zugleich die Aussichten für den gesamtdeutschen Immobilienmarkt deutlich verbessere. Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland haben sich seit Anfang der 90er Jahre per saldo kaum verändert. Gemessen an der Entwicklung des Pro-Kopf-Einkommens sind Häuser und Wohnungen zur Zeit sogar günstiger als vor 15 Jahren.“

## Handelsblatt

3. Juli 2006

### Der Vorstandschef der Hypo Real Estate über die positive Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

„Der platte Ansatz ‚West ist gut und Ost ist schlecht‘ ist falsch. Nehmen Sie Leipzig oder Dresden, dort sehen wir Tendenzen wie in Düsseldorf, Köln oder München.“

## Welt am Sonntag

8. Januar 2006

„In vielen Ländern hat der Immobilienboom Millionen Menschen reich gemacht. In Deutschland dagegen halten vor allem marktfeindliche Regeln die Preise tief. Hierzu trugen steuerliche Fehlanreize bei, aber auch überzogene Erwartungen von Investoren, Bauträgern und Verwaltungen.“

## Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung

März 2006

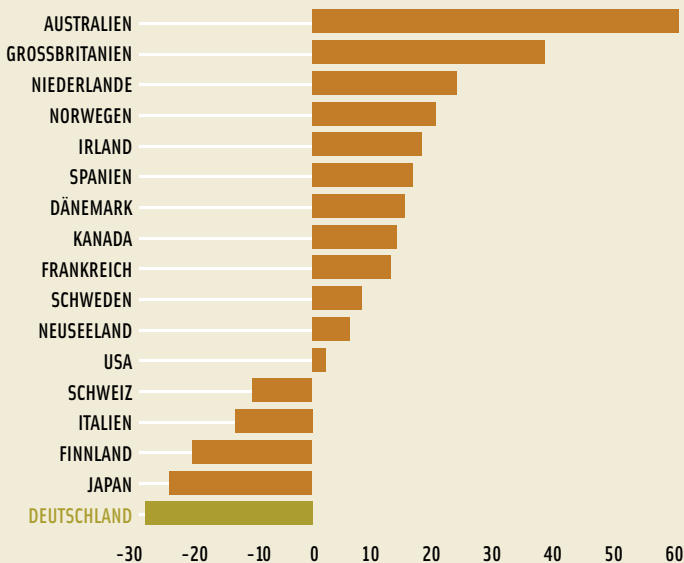
### Die demografische Lage der Nation

#### Wie zukunftsfähig sind Deutschlands Regionen?

„Einige Städte wie Dresden, Leipzig, Jena oder Potsdam gewinnen sogar wieder an Bevölkerung“

## Deutschland ist extrem unterbewertet

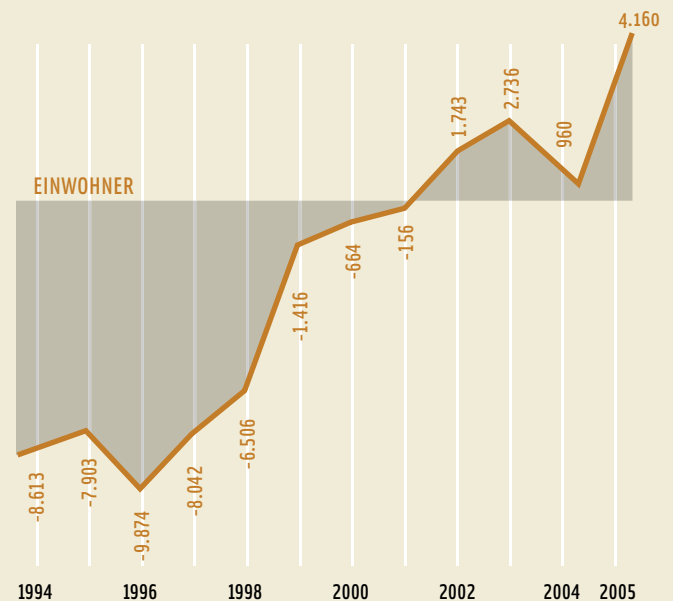
Die EZB und die OECD beziffern das Ausmaß der Unterbewertung deutscher Wohnimmobilien nach ihrem Asset-Pricing-Ansatz auf 26%



Datenquelle: Bellevue, OECD, EZB

## Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig 1994 – 2005

Veränderung der Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr



Datenquelle: Stadtplanungsamt, Amt für Statistik und Wahlen

## DAS INVESTMENT

Der Fonds ImmoChance Deutschland G.P.P.1 (German Property Portfolio 1) gibt Anlegern die Möglichkeit, sich an einem Portfolio besonders preiswert erworbener Immobilien – größtenteils aus Sondersituationen – zu beteiligen. Hierbei wird die äußerst günstige Einkaufssituation genutzt, welche derzeit in Deutschland herrscht. Die Wohneinheiten werden erst nach Durchlaufen eines strengen Qualitätsmanagements erworben. Dies umfasst unter anderem zu prüfende Parameter zur Bauqualität, zum aktuellen Zustand und zur positiven Vermietungsperspektive der Immobilie.

Ziel ist die Erwirtschaftung eines nachhaltigen Ertrags und einer substanziellen Wertsteigerung. Falls erforderlich wurde die Wohneinheit von A&S Immobilien GmbH durch Schönheitsreparaturen, Austausch der Bodenbeläge, Beseitigung etwaiger Mängel und weiterer Renovierungsmaßnahmen in einen tadellosen Zustand versetzt.

ImmoChance Deutschland G.P.P.1 wird sowohl Globalobjekte – also ganze Häuser – als auch ausgesuchte Einzelwohnungen im Ankauf berücksichtigen. Die im Fokus stehenden Standorte sind besonders unterbewertete Regionen, die aber als wertstabil oder als wertsteigend angesehen werden, wie z. B. Leipzig, Erfurt, Jena oder ausgesucht gute Wohngebiete an anderen Standorten.

## DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

- » **Chancenreiches Investment in renditestarke vermietete Wohnimmobilien**
- » **Beteiligung als Treuhandkommanditist an der ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co KG**
- » **Mindestanlage 10.000 Euro**
- » **Geplante Laufzeit 10 – 12 Jahre**
- » **Prognostizierte Anfangsausschüttung 6%, Gesamtausschüttungen inkl. Schlusszahlung circa 186 %**
- » **Wohneinheiten aus Sondersituationen**
- » **Streuung durch Auswahl verschiedener Standorte**
- » **Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohnkonzepte**
- » **Sehr günstige Einkaufspreise, 30 – 60 % unter den ehemaligen Kaufpreisen**
- » **Vermietungsrisiko auf ca. 200 verschiedene Mieter verteilt – kein Großmieter-/Alleinmieterrisiko**
- » **Erhebliches Wertsteigerungspotenzial**
- » **Erfahrener Partner für Objekteinkauf und Koordination**
- » **Erfahrener Distributor**

Investitionsvolumen	11.000.000 €
Einzuzwerbendes Kommanditkapital	4.000.000 €
Fremdkapital	7.000.000 €
Mindestbeteiligung	10.000 €
Agio	5 %

Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Prognostizierte Anfangsausschüttung	6 % p.a.
Prognostizierte Laufzeit	circa 10 – 12 Jahre
Gesamtausschüttungen inkl. Schlusszahlung (10 J.)	circa 186 %



## PROGNOSE DES LIQUIDITÄTSVERLAUFES

bzgl. Kommanditist Einlage 100.000 €

42% Steuersatz +5,5% Solidaritätszuschlag +9% Kirchensteuer

Jahr	Kapitaleinsatz	Ausschüttung in %	Ausschüttung in €	Einkünfte aus VuV	Steuerzahlung	Zufluss nach Steuern
2007	-105.000,00 €			-1.501,00 €	-720,00 €	720,00 €
2008		6,00%	6.000,00 €	326,00 €	157,00 €	5.843,00 €
2009		6,00%	6.000,00 €	672,00 €	324,00 €	5.676,00 €
2010		6,00%	6.000,00 €	919,00 €	443,00 €	5.557,00 €
2011		6,00%	6.000,00 €	1.223,00 €	589,00 €	5.411,00 €
2012		6,00%	6.000,00 €	1.537,00 €	740,00 €	5.260,00 €
2013		6,00%	6.000,00 €	1.864,00 €	896,00 €	5.104,00 €
2014		6,00%	6.000,00 €	2.205,00 €	1.060,00 €	4.940,00 €
2015		6,00%	6.000,00 €	2.559,00 €	1.231,00 €	4.769,00 €
2016		6,00%	6.000,00 €	2.928,00 €	1.409,00 €	4.591,00 €
2017		132,26%	132.259,38 €	-1.656,00 €	-796,00 €	133.055,38 €
<b>Gesamt</b>	<b>-105.000,00 €</b>	<b>186,26%</b>	<b>186.259,38 €</b>	<b>11.076,00 €</b>	<b>5.333,00 €</b>	<b>180.926,38 €</b>

## OBJEKTANKAUF UND KOORDINATION

Die A&S Immobilien GmbH verfügt nach der Abwicklung mehrerer Hundert An- bzw. Verkaufsvorgänge über erstklassige Kontakte im Markt der „Immobilien aus Sondersituationen“, insbesondere zu Banken und Kreditverwertern. Die A&S Immobilien GmbH gehört „unterhalb“ der Kategorie der großen internationalen Aufkäufer wie Fortress, Lone Star, Deutsche Annington usw. zu den großen Immobilienunternehmen in Deutschland. In dem Spezialmarkt „Ankauf von Immobilien aus Sondersituationen“ hält die A&S Immobilien GmbH eine Spitzenposition inne. Dies gilt insbesondere für das „selektive Stock Picking“ von Wohnungen und Häusern.

Als Geschäftsbesorger für ImmoChance Deutschland wird die A&S Immobilien GmbH den gesamten Service rund um den Einkauf, den Objekt Check-Up, die Kommunikation mit den Mietern und Ämtern, die Qualitätssicherung und die Kaufverträge übernehmen.

## ANGABENVORBEHALT

Diese Kurzinformation gibt einen ersten Überblick über das Beteiligungsangebot ImmoChance Deutschland G.P.P.1. Maßgeblich und verbindlich für eine Beteiligung ist ausschließlich der vollständige Verkaufsprospekt.



## ANBIETER

**ImmoChance Deutschland G.P.P.1  
GmbH & Co KG**

Sitz: 60528 Frankfurt am Main  
Herriotstraße 8

Tel: 069 – 80 80 66 440

Fax: 069 – 80 80 66 338

Im Exklusivvertrieb der **EFC AG**