



Urheber Foto: Thomas Wolf, www.foto-tw.de

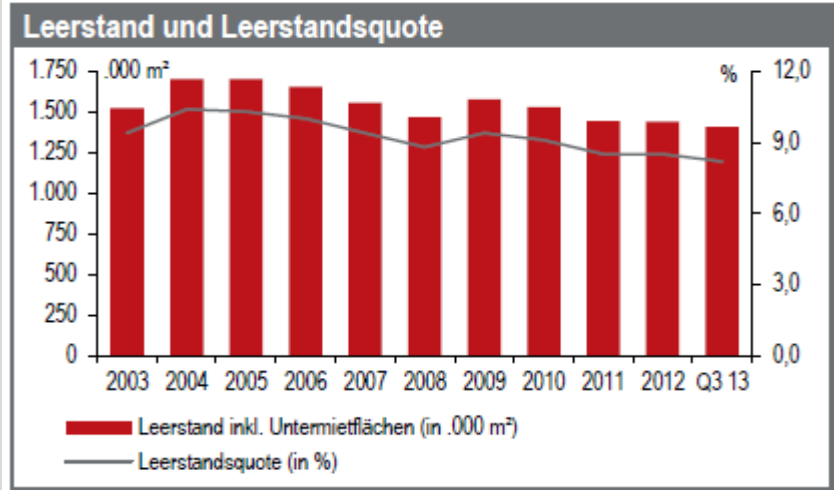
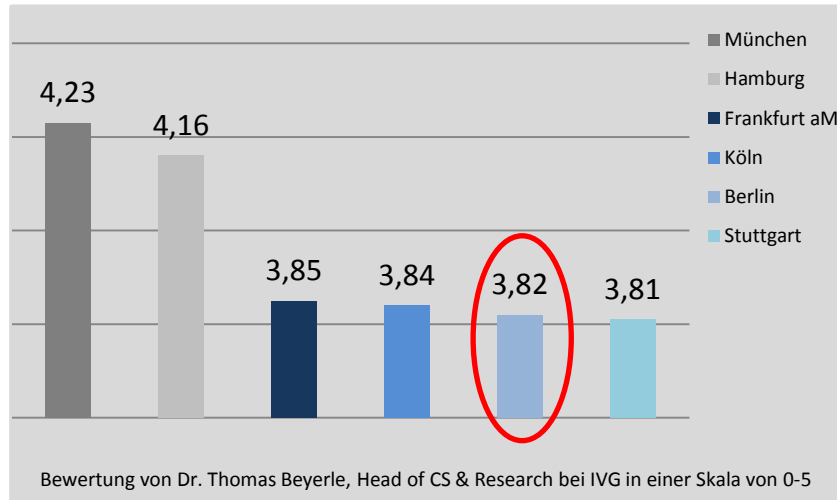
Immovaria Real Estate AG

Außerordentliche Hauptversammlung am 29. November 2013 in Berlin

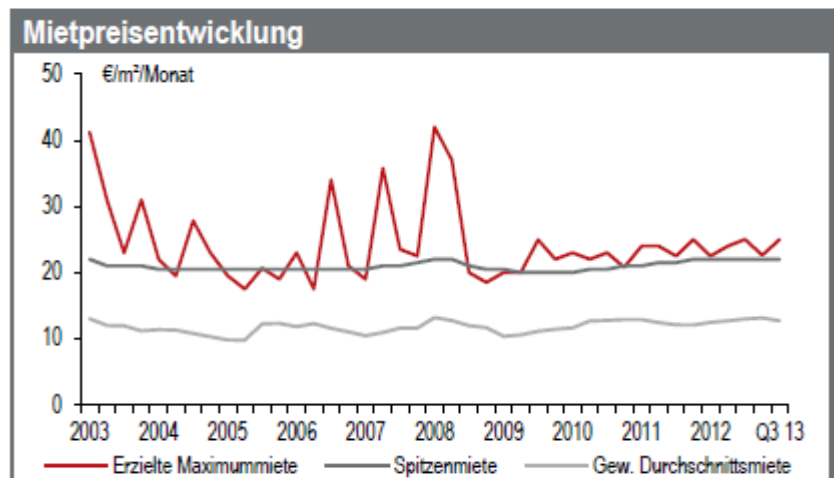


Marktanalyse: Berlin gehört zu den sogenannten Big 5 der Gewerblichen Vermietung in Deutschland

2



	Q3 13	Veränderung zu Q2 13	Q3 12	12-Monats-prognose
Flächenumsatz (.000 m²)	111,1	-16 %	-12 %	➔
Leerstand (.000 m²)	1.406	-1 %	-2 %	➔
Leerstandsquote (%)	8,2	-0,1	-0,2	➔
Spitzenmiete (€/m²/Monat)	22,00	0,0 %	0,0 %	⬆
Projekte im Bau (.000 m²)	364,3	1 %	-4 %	⬆
	Q3 13	Veränderung zu Q2 13	Q3 12	12-Monats-prognose
Kapitalwert (€/m²)	5.500	0 %	3 %	➔
Spitzenrendite (%)	4,80	0,00	-0,15	➔



Marktanalyse: Berlin gehört zu den sogenannten Big 5 der Gewerblichen Vermietung in Deutschland



3

Leerstandsniveau Berlin sinkt sukzessive auf aktuell 8,2 %. Damit wurden in den letzten 12 Monaten ca. 70.000 m² vom Markt absorbiert

Der Büroflächenumsatz in Berlin erreichte vom 1 - 3. Quartal 2013 ein Vermietungsniveau von 330.000 m²

Auf dem Berliner Investmentmarkt wurden insgesamt gewerblich genutzte Immobilien im Volumen von über 2,3 Mrd. € verkauft. Davon entfielen mit 1,3 Mrd. € fast 60 % auf Büroimmobilien

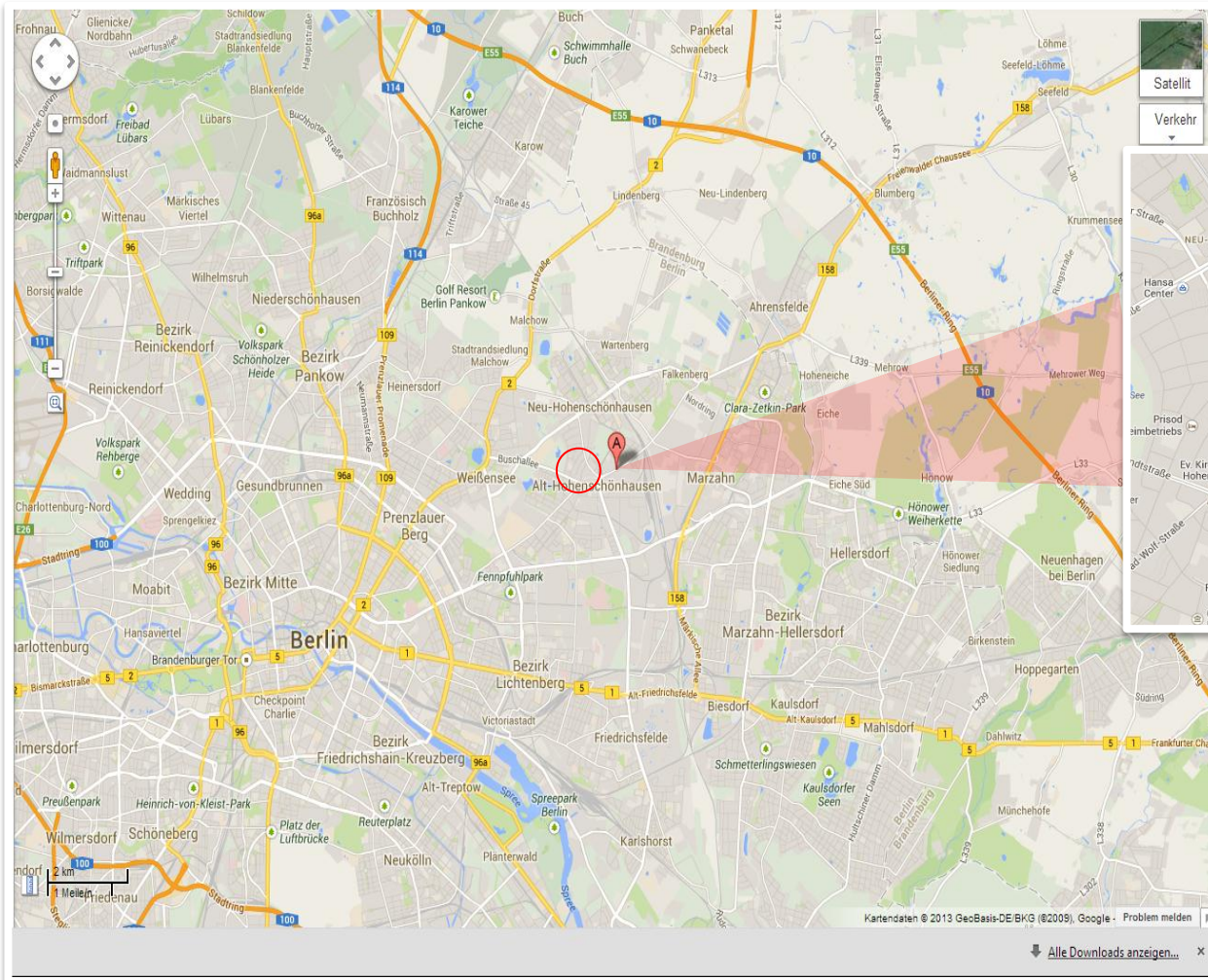
Starke Bewegungen im Mittelpreisigen Segment von Preis/m² <15€ zu beobachten – Steigerung neuer Mietverträge um 10%-Punkte in 2013

Das knappe Angebot an Wohnimmobilien in Berlin treibt Investoren in die Speckgürtel, Gewerbeimmobilien profitieren davon

Der Bezirk Lichtenberg hat derzeit ca. 260.000 Einwohner. Er entstand 2001 durch die Fusion der bis dahin eigenständigen Bezirke Lichtenberg und Hohenschönhausen.

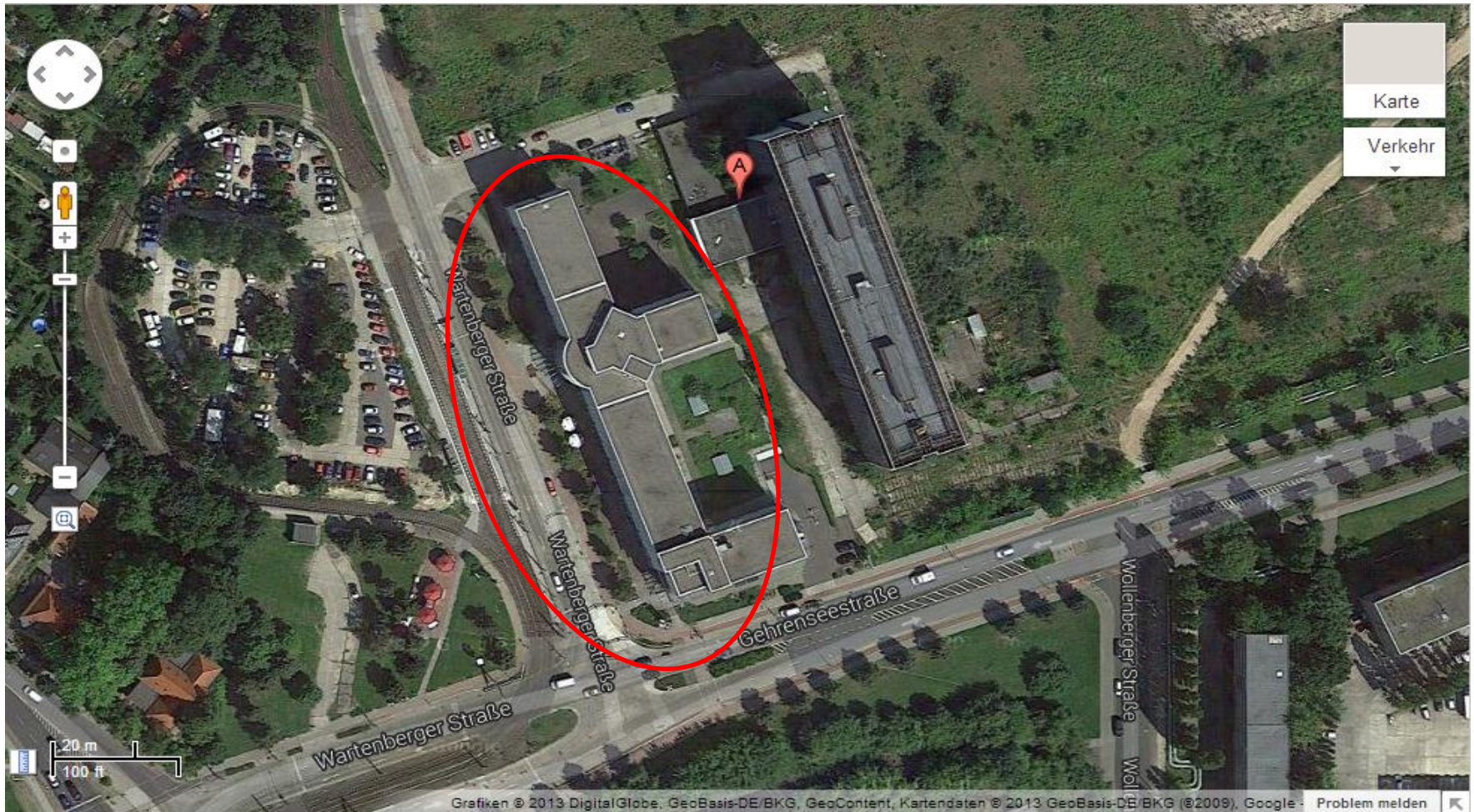
Verkehrsgünstige Lage in Alt-Hohenschönhausen-Lichtenberg

4



Verkehrsgünstige Lage in Alt-Hohenschönhausen-Lichtenberg

5



Daten, Fakten und Zahlen zur Einbringung der Q1 Management GmbH (1/2)

- Das komplett barrierefreie Büro-, und Ärztehaus liegt in Berlin Hohenschönhausen-Lichtenberg, Wartenbergerstr. 24 /Ecke Gehrenseestr. 100
- Aufteilung in Ärzte- und Bürohaus über jeweils 5 Stockwerke durch 2 separate Eingänge
- 2 Tiefgaragen mit 129 KFZ Stellplätzen, davon derzeit 81 vermietet. 22 dienen als Patientenstellplätze für die Ärzte.
- Günstige Verkehrsanbindung. Straßenbahn Haltestelle direkt vor dem Gebäude. In unmittelbarer Nähe liegt die Landsberger Allee, Die Landsberger Allee ist eine der sieben nach Norden und Osten führenden radialen Ein- und Ausfallstraßen mit ca. 150.000 Autobewegungen am Tag
- In unmittelbarer Nähe Nahversorgung Einkaufszentrum Storchenhof mit kleinem Wochenmarkt (Kaufland, Aldi, Rossmann)



Daten, Fakten und Zahlen zur Einbringung der Q1 Management GmbH (2/2)



7

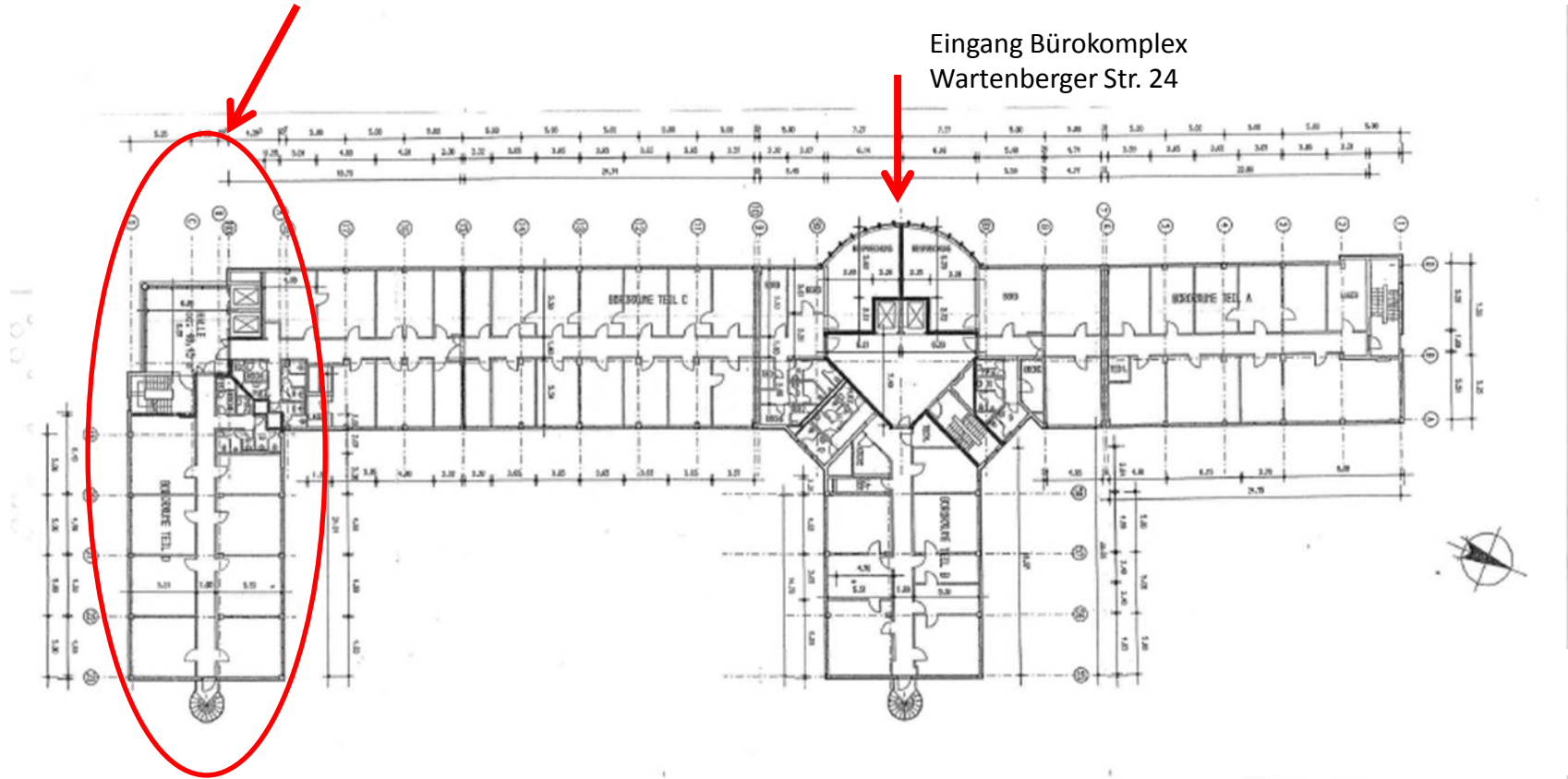
Objekt	Büro-, und Ärztehaus in Berlin Hohenschönhausen-Lichtenberg, Wartenberger Str. 24 /Ecke Gehrenseestr. 100
Wert gem. Gutachten	7,6 Millionen Euro
Einbringungswert	6,4 Millionen Euro
Fläche	<ul style="list-style-type: none">▪ 10.283,58 m² Gesamtfläche▪ davon 9.701,44 m² vermietbare Fläche▪ davon 2.908,20 m² im Ärztehaus sowie▪ 6.793,24 m² im Bürogebäude
Vermietete Fläche	<ul style="list-style-type: none">- Ärztehaus 2.430,11 m² zu Ø 5,63 €/m²- Bürogebäude 2.851,93 m² zu Ø 4,69 €/m²
Mietgarantie	Mietgarantie für 5 Jahre beginnend mit dem Jahr der Einbringung über jährlich 626.000 Euro durch die Axtmann Holding AG
Faktor	10,22
Mieterstruktur	<p>Ärztehaus: Zahnärzte, Kinderärzte, Logopädie, Physiotherapie, Kieferorthopädie, Podologie, Hausarzt, Schwangerenberatung, Dentallabor, Büro Autohaus, Zeitungsvertrieb</p> <p>Bürohaus: Kita Büro, Förderverein FSB, Beschäftigungswerk, Fahrschule, Schreibbüro, Friseur, Gastronomie, Café, Tabakhandel, Autohandel, Malereibetrieb, Büro Meßtechnik, Selbsthilfverein, Architekt, Versicherungsbüro, KfZ-Consulting, Kommunikationstechnik, Billiardverein</p>

Die Q 1 Immobilie in Bildern – Der Grundriss

8

Ärztelhaus Gehrenseestr. 100

Eingang Bürokomplex
Wartenberger Str. 24



Das Objekt ist hochwertig ausgestattet

9



Foyer Eingang Wartenberger Str. 24

Hochwertige Einbauschränke sind in den Büros bereits teilweise vorhanden.



Büroflächen teilweise durch flexible Trennwände erweiterbar.

Wohnprojekte in direkter Nachbarschaft erhöhen ab 2014 die Attraktivität des Standortes (1/2)

10

Nachbarobjekt
vorher



Nachbarobjekt Modell Fertigstellung



Ehemalige Gebäude der Stasi-Baubehörde direkt an unserer Q1 Immobilie angrenzend wird derzeit komplett entkernt. Es entstehen über 324 neue Wohneinheiten, die die Attraktivität des Standortes ab 2014 weiter deutlich erhöhen werden.

Aktueller
Fortschritt

Q1 Immobilie



Wohnprojekte in direkter Nachbarschaft erhöhen ab 2014 die Attraktivität des Standortes (2/2)

11

DER TAGESSPIEGEL Berlin

STARTSEITE POLITIK BERLIN WIRTSCHAFT SPORT KULTUR WELT
LANDESPOLITIK POLIZEI STADTLIBEN FAHRRAAD VERKEHR SCHULE BRANDENBURG

26.09.2013 10:45 Uhr Kommentare: 12

Das Erbe der DDR in Berlin
Investoren entdecken die Platte
von Thomas Loy

Google Anzeigen

KfW berechnen
Alle Infos und Rechner zur KfW. Hier KfW Darlehen beantragen!
interhyp.de/kfw



Die Abrissbirne kreist nicht mehr über der sozialistischen Platte. Nach Jahren des Leerstands werden Wohnblöcke und Behörden aus DDR-Zeiten von Investoren zu neuem Leben erweckt.

Empfehlen Twittern +1

Eigentlich bestand kaum noch Hoffnung für die grauen Betonburgen aus der Spätphase der DDR. Neun Plattenbauten im Karree an der Wartenberger Straße in Hohenschönhausen, seit der Wende zu Ruinen verkommen, 2007 verkauft. Mehr als 600 leerstehende Wohnungen. Der Bezirk Lichtenberg wartete bislang vergeblich auf ein schlüssiges Konzept des Eigentümers. Das ehemalige Wohnheim für DDR-Vertragsarbeiter entwickelte sich zum Dauerärgernis für die Anwohner, doch jetzt kommt plötzlich Bewegung in die Platte.

Plattenbauten in Lichtenberg werden saniert

„Wir haben mit dem Investor eine Einigung erzielt“, sagt Lichtenbergs Baustadtrat Wilfried Nünthel (CDU).

HOME Automarkt Partnersuche Hotels

In direkter Nachbarschaft entstehen durch Investoren aus Neuss weitere über 600 Wohnungen im leerstehenden Altbäude.
Quelle: Tagesspiegel 26.09.2013



Reihenhäuser und Einfamilienhäuser sind auf dem Nachbargrundstück in Planung.

Erhebliche Aufwertung des Standortes ist zu erwarten

11

- Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft von ca. 1.000 neuen Wohnungen und/oder Häusern erwarten wir eine deutliche verbesserte Standortlage bereits innerhalb weniger Jahre und durch Zuzug von ca. 2.000 – 3.000 Menschen eine erhöhte Nachfrage zu kleineren Büro- als auch Gewerbeflächen.
- Weitere geplante Großvorhaben werden den Standort Hohenschönhausen-Lichtenberg in den kommenden Jahren weiter aufwerten. So plant u.a. die Moritzgruppe ein 6,2ha großen und 420 Mio. teures Projekt namens The Square³.
- Bezahlbarer Wohnraum im Berliner Zentrum wird immer teurer, der Speckgürtel wird zunehmend attraktiver.
- Verkehrsgünstige Lage, der Berliner Alexanderplatz liegt nur 9KM entfernt.
- Wir erwarten aufgrund der absehbaren Entwicklung in den kommenden Jahren in diesem Bezirk erhebliche Steigerungspotentiale sowohl beim durchschnittlichen Mietpreis als auch in der Vermietungsquote



Urheber Foto: Thomas Wolf, www.foto-tw.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

