

## EDITORIAL

### Liebe Leserinnen, liebe Leser,

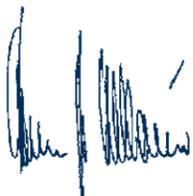
in diesen unruhigen Zeiten ist es gut, zu wissen, dass Ihr Investmentpartner stabil dasteht und verlässlich wie eh und je für Sie agiert. IMMAC Fonds sind langfristig stabile Geldanlagen, wie die soeben veröffentlichte Leistungsbilanz 2011 wieder einmal eindrucksvoll zeigt.

Umso weniger verwundert es, dass gerade jetzt die Zahl der Neukunden weiter steigt und IMMAC als handlungsfähiger Partner neue Investments als Fonds anbieten kann. Lesen Sie in dieser Ausgabe mehr über unseren neuen Seniorenpark Oberaich in Österreich, unsere Investments in Schleswig-Holstein und Niedersachsen, die unter dem 64. Renditefonds angeboten werden, und über den neuen IMMAC Fonds Pflegezentrum Ludwigsfelde. Hier bestehen besondere Chancen für Sie, denn diese Fonds fallen noch nicht unter die ab dem 22. Juli 2013 geltende AIFM-Regelung und können daher letztmalig in der gewohnten Form emittiert werden.

Ab Juli gilt das neue KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch), wonach Emissionshäuser zu AIFM werden und Fonds zu AIF's. Was das für den Anleger bedeutet lesen Sie auf Seite 7 dieser Ausgabe. IMMAC hat sich bereits umfangreich auf die Regulierung eingestellt und wird auch zukünftig ein transparenter und zuverlässiger Partner für Ihre Fondsanlagen sein.

Zukünftig wird die IMMAC TUELL nicht mehr als Printausgabe erscheinen, sondern die Onlinewelt bereichern. Der Vorteil für Sie: IMMAC TUELL erscheint ab Juli quartalsweise und kann daher noch schneller und umfangreicher informieren. Sie können die IMMAC TUELL ab Juli einfach auf der IMMAC Website lesen oder herunterladen. Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen dieser letztmalig erscheinenden Printausgabe der IMMAC TUELL!

Es grüßt Sie herzlich



Marcus H. Schiermann

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
der IMMAC Holding AG

## AKTUELLE IMMAC FONDS

### IMMAC Pflegezentren 64. Renditefonds GmbH & Co. KG



Seniorenheim Fördeblick in Flensburg

Gleich zu Beginn des zweiten Quartals offeriert IMMAC einen weiteren Mehrobjektfonds mit Pflegeeinrichtungen in Deutschland. Das Seniorenheim Fördeblick liegt in Flensburg im Bundesland Schleswig-Holstein. Der Investitionsstandort liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fördeklinte. Im fußläufigen Umfeld gibt es verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Restaurants, eine Bank und eine Apotheke. In der drei- bzw. viergeschossigen Immobilie befinden sich 79 Pflegeplätze, die ausschließlich in Einzelzimmern untergebracht sind. Neben den Bewohnerzimmern gibt es im Objekt einen Friseursalon, eine Vollküche, einen Speisesaal sowie diverse Aufenthaltsräume. Im Außenbereich sind eine große Außenterrasse sowie ein parkähnlicher Garten mit Spazierwegen angelegt.

Das Patrinum Seniorenzentrum liegt in Wiefelstede, einer Gemeinde im Landkreis Ammerland, im Nordwesten von Niedersachsen. Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage im Zentrum von Wiefelstede. In unmittelbarer Nähe zur Pflegeeinrichtung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Arztpraxen und eine Apotheke. Das Seniorenzentrum besteht aus drei voneinander getrennten Gebäuden mit Einfamilienhauscharakter, die in den Jahren 1983, 1991 und 1993 erbaut wurden. Zukünftig und bereits im Pachtvertrag berücksichtigt sind aufgrund struktureller Anpassung der Immobilien an Marktgegebenheiten insgesamt 80 vollstationäre Pflegeplätze in 38 Einzel- und 21 Doppelzimmern vertraglich vereinbart. Darüber hinaus verfügt das Seniorenzentrum Wiefelstede über geschützte

Außenbereiche mit Spazierwegen auch für Demenzerkrankte.

Das Investitionsvolumen des Fonds liegt bei ca. € 12,65 Millionen, von welchen € 5,48 durch Anlegergelder nebst Agio finanziert werden. Die Ausschüttungen für die Anleger betragen zwischen 6,5 und 8,5 Prozent p.a. und erfolgen in monatlichen Teilbeträgen.

Die Seniorenheim Fördeblick GmbH (Flensburg) sowie die Patrinum Seniorenzentrum Wiefelstede GmbH (Wiefelstede) betreiben die jeweiligen Pflegeeinrichtungen seit 2008 und sind jeweils hundertprozentige Betriebsgesellschaften



Patrinum Seniorenzentrum in Wiefelstede

der Meritus Seniorenzentren Gesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Die Meritus Unternehmensgruppe wurde im Jahr 2001 gegründet und betreibt derzeit neun vollstationäre Pflegeeinrichtungen mit rund 700 Pflegeplätzen. Die Pflegeeinrichtungen wurden für jeweils 25 Jahre zuzüglich eines fünfjährigen Vertragsverlängerungsoptionsrechts für die Pächterinnen wertgesichert verpachtet.

### IMMAC Pflegezentrum Ludwigsfelde Renditefonds GmbH & Co. KG



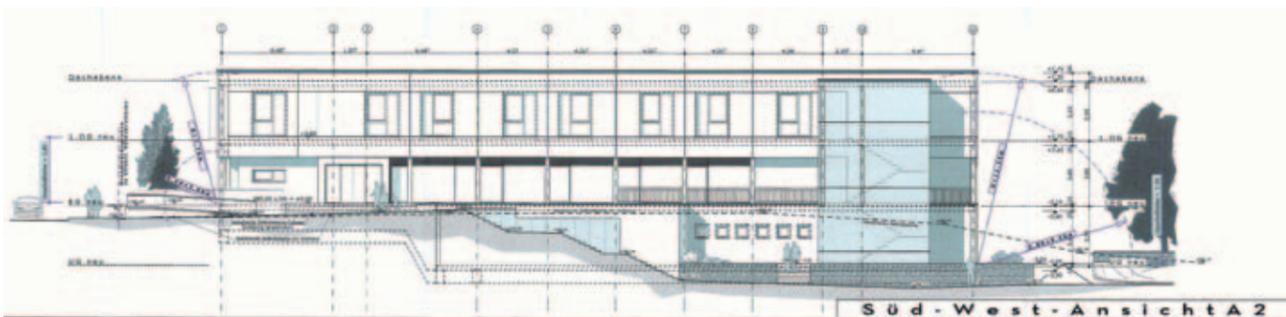
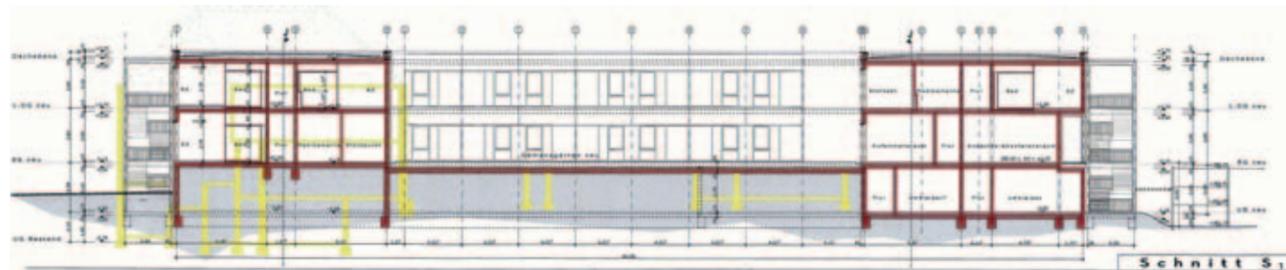
Die brandenburgische Stadt Ludwigsfelde liegt nur rund elf Kilometer südlich der Berliner Stadtgrenze in der Nähe von Potsdam und somit in der Metropolregion Berlin/Brandenburg. Um den

zentral gelegenen Investitionsstandort gibt es zahlreichen Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einzelhandelseinrichtungen und medizinische Versorgungseinrichtungen. Das im Jahr 2012

fertiggestellte Seniorenpflegeheim Fontanehof verfügt neben dem Erdgeschoss über drei baugleiche Obergeschosse, ist teilunterkellert und hat über einen Teil der Grundfläche ebenfalls ein Dachgeschoss. Insgesamt hat die Einrichtung eine Gesamtkapazität von 147 vollstationären Plätzen in 121 Einzel- und 13 Doppelzimmern.

Die Betreiberin ist ein Unternehmen aus der renommierten CASA REHA Unternehmensgruppe, welche nach eigenen Angaben mit 69 Einrichtungen (inkl. vertraglich zugesicherter Neubauten) und mehr als 9.900 Betreuungsplätzen ca. 5.800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Das Investitionsvolumen des Fonds liegt bei € 13,695 Millionen, von welchen € 5,9 Millionen durch Anlegergelder nebst Agio finanziert werden.

### „Spezialpflegeheim Remscheid“ – ein Projekt der IMMAC Sozialbau GmbH



Wie bereits in der letzten IMMACtuell angekündigt, möchten wir Ihnen das Projekt „Spezialpflegeheim Remscheid“ vorstellen. Die vorbereitende Projektarbeit ist abgeschlossen, so dass im September 2012 der Bauantrag eingereicht werden konnte. Wir gehen davon aus, dass wir noch in diesem Jahr mit den erforderlichen Erdarbeiten beginnen können, so dass der Baubeginn für die Errichtung des

Gebäudes im ersten Quartal 2013 sein wird.

Remscheid liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf und ist mit 112.539 (Stand 31.12.2011) Einwohnern die drittgrößte Stadt des Bergischen Landes. Auffällig in der Altersstruktur ist, dass die Gruppe der über 50- bis 75-Jährigen den größten Anteil der Bevölkerung mit 42,1 % stellt. Aufgrund seiner Gewerbestruktur gilt

Remscheid als eine der letzten Industriestädte Nordrhein-Westfalens, hat aber dennoch mit allein 23 Naturschutzgebieten viel Wald- und Grünflächen zu bieten. Wir freuen uns, die Alloheim Senioren-Residenzen, Düsseldorf, als zukünftigen Betreiber der Anlage präsentieren zu können. Alloheim ist ein Qualitätsanbieter – mit einem hohen Standard in den Bereichen Wohnen, Lebensqualität, Betreuen, Service und Pflege.

Gegründet 1973, gehören zur Gruppe aktuell 48 stationäre Pflege-Einrichtungen mit ca. 6.000 Pflegeplätzen, 18 Einrichtungen mit betreutem Wohnen sowie fünf ambulante Dienste. Das Unternehmen beschäftigt rund 4.200 Mitarbeiter.

Bei bereits vier Häusern sind die IMMAC und Alloheim Geschäftspartner geworden.

In Remscheid wird das Unternehmen die Anlage als Spezialpflegeeinrichtung führen. Es wird einen Bereich für Kurzzeitpflege geben, des Weiteren eine Demenzstation. Darüber hinaus wird neben einer Palliativabteilung ein Segment für die Pflege jüngerer Menschen eingerichtet. Insgesamt werden 184 Menschen betreut werden können.

Projektdaten:  
Abbrucharbeiten (leerstehendes ehem. Kesselhaus): haben im Dez. 2012 begonnen  
Baubeginn: II. Quartal 2013  
Fertigstellung: III. Quartal 2014  
Objekt: 92 stationäre Pflegeplätze  
Spezialeinrichtung: Kurzzeitpflege, Demenzstation, Palliativabteilung und junge Pflege.

### Seniorenpflegeheim Weyher Straße, Stuhr-Brinkum: Erster Spatenstich!



Wieder ein neues Projekt der IMMAC Sozialbau GmbH am Start! – Bei strahlendem Sonnenschein fand am 19.10.2012 der erste Spatenstich des Seniorenpflegeheims in Stuhr-Brinkum statt. An die geladenen Gäste aus Politik, Wirtschaft und an die an Planung und Bau Beteiligten richtete Herr Bürgermeister Niels Thomsen sein Grußwort und wünschte dem Projekt viel Glück.

Stuhr-Brinkum liegt südlich von Bremen – viele wissen gar nicht, wo Bremen aufhört und Brinkum anfängt, der Übergang ist fließend. Dabei kann man Brinkum mit seinen rd. 34.000 Einwohnern schon als kleine Stadt bezeichnen.

Das Brinkum ursprünglich ein bauerlicher Ort war, beweisen gut erhaltene Gebäude, deren Entstehungsdatum sich bis in das 14. Jahrhundert zurückverfolgen lässt. So sei das Haus Lohmann erwähnt – ein bemerkenswertes repräsentatives Zweistöckerbauwerk, erbaut wohl im 18. Jahrhundert. Dort, wo einst Heu- und Kornwagen über Luken entladen wurden, ist heute eine Seniorenbegegnungsstätte entstanden.

Das Gut Varrel, vermutlich bereits im 14. Jahrhundert entstanden, konnte in seiner ursprünglichen Bedeutung als landwirtschaftliches Gut mit Mühlenbetrieb mit seinen historischen Gebäuden restauriert und mit neuem Leben gefüllt werden.

In diesem historischen Ambiente entsteht nun nach dem Entwurf des Architekturbüros Eichentopf, Hamburg, das 118-Betten-Haus. Als Betreiber konnte die Hansa-Gruppe, Oldenburg, gewonnen werden. Die Hansa-Gruppe, die bereits bundesweit 19 Senioreneinrichtungen mit insgesamt 2.700 Pflegeplätzen betreibt, bietet mit der Einrichtung nicht nur Senioren ein neues Zuhause, sondern schafft damit auch 80 Arbeitsplätze in Stuhr-Brinkum. In ruhiger Lage am Rande eines Neubaugebietes, dennoch mit guter Verkehrsanbindung gelegen, wird das klar gegliederte Gebäude errichtet mit einem Staffelfgeschoss, das eine großzügige Dachterrasse mitbringt. Barrierefrei – wie das ganze Gebäude

gestaltet ist – erreicht man das helle, weitläufige Foyer mit Empfangsbereich. Der große Speise- und Gemeinschaftsraum, der durch eine Vollküche bedient wird, liegt ebenfalls im Erdgeschoss. Serviceeinrichtungen wie Frisör und kleine Geschäfte schließen sich an. Der großzügige Innenhof, als grüne Oase gestaltet, soll zukünftig auch für die Gäste der Bewohner bei gutem Wetter ein willkommener Aufenthaltsbereich sein.

Projektdaten:  
Stationäre Pflegeplätze: 118 in 80 Einzel- und 19 Doppelzimmern  
Grundstücksgröße: ca. 5.200m<sup>2</sup>  
Gesamtinvestitionsvolumen: ca. € 10 Mio.



LIVEBILDER UNSERER WEBCAM FINDEN SIE UNTER: [www.immac-sozialbau.de](http://www.immac-sozialbau.de)

BEMERKENSWERTES DUO: IMMAC UND DFV DEUTSCHE FONDSVERMÖGEN AG



Ein Beispiel für die erfolgreiche Zusammenarbeit: das Seehotel am Kaiserstrand

IMMAC tritt als Dienstleister für die 2008 gegründete DFV Deutsche Fondsvermögen AG auf. So nutzt die DFV unter Vorstand Tim Krömker die Ressourcen von IMMAC in den Bereichen Konzeption, Objektmanagement und Verwaltung.

Selbst Vertriebspartner treffen auf seit Jahren vertraute Gesichter: Thomas F. Roth, Vorstand der IMMAC Holding AG, ist Geschäftsführer und IMMAC Vertriebsleiter Florian M. Bormann Prokurist der Vertriebsgesellschaft DFV Fonds GmbH. Mit schlanker Unternehmensstruktur der DFV sowie Erfahrungen und Know-how des IMMAC

Managements ist das erste Gemeinschaftswerk bereits ein mit Bestnoten ausgezeichnetes Produkt. Die Investment-KG „DFV Seehotel Am Kaiserstrand“ setzt hohe Sicherheitsaspekte und mit den bekannten monatlichen Ausschüttungen für die Anleger auf die gleichen Maßstäbe der IMMAC im Bereich der Hotelfonds.

Ende letzten Jahres konnten sich deutsche Fachjournalisten von der Qualität des Objekts und des Fonds selbst überzeugen. Das Magazin Fonds & Co. vergab für die Beteiligung das Urteil „sehr gut“. Auch vom renommierten Analysehaus TKL gab es die 5-Sterne-

Bestnote genauso wie von der Cash-Tochter G.U.B. ein „sehr gut“. Die hochwertig ausgestattete Immobilie mit mehrfachem Nutzungswechsel in ihrer über 100-jährigen Geschichte bietet eine Nutzfläche von über 8.000m<sup>2</sup>. Die benachbarte Wohnbebauung wird mit steigender Tendenz zwischen € 5.500 und € 6.000 pro m<sup>2</sup> gehandelt.

Der Fonds liegt bei einem Gesamtvolumen von € 26,2 Mio. all in bei knapp € 3.300 pro m<sup>2</sup>. Anleger können sich mit € 11,9 Mio. Eigenkapital beteiligen. Diese erhalten monatliche Ausschüttungen beginnend bei 5,75% p.a., ansteigend auf 8% p.a. sowie möglicherweise

Steuereffekte aus DBA. Das gehobene österreichische 4-Sterne-Hotel mit 102 Zimmern, darunter 14 Suiten und eine Kaisersuite, profitiert bei der Preisgestaltung insbesondere von seiner Nähe zur Schweiz. Der Fonds zeichnet sich durch seine konservative Konstruktion, das hervorragende Chance-Risiko-Profil, die Objektqualität, eine nicht reproduzierbare Lage sowie Kompetenz und Performance des Initiators aus, meinten einhellig die externen deutschen Analysten.

IMMAC Gründer Marcus H. Schiermann stellt nochmals die Synergieeffekte in Management und Verwaltung zwischen IMMAC und dem Verbundunternehmen hervor: „Im Asset-Management von Betreiberimmobilien im Sozialbereich hat die IMMAC Gruppe belegbares, singuläres Know-how, welches sich nahtlos auf Hotelimmobilien übertragen lässt. In technischer Hinsicht ergeben sich kaum Unterschiede“, so Schiermann.



www.dfvag.com

NEUE FONDS



Senioren-Zentrum Oberaich

Im Herbst 2008 wurde die erste Emission eines österreichischen Sozialimmobilienfonds erfolgreich als Start einer dauerhaften Produktlinie auf dem deutschen Kapitalmarkt angeboten. Seitdem wurden neun weitere Fonds mit Pflegeimmobilien in Österreich emittiert und platziert, die insgesamt 1.669 Pflegeplätze und 74 Apartments umfassen.

Mit dem elften Fonds bietet IMMAC ein Senioren-Zentrum in Oberaich im österreichischen Bundesland Steiermark an. Die Marktgemeinde Oberaich mit ca. 3.100 Einwohnern

umfasst den Talbereich entlang des Murals zwischen Bruck an der Mur und Niklasdorf im Bezirk Bruck an der Mur. Das Gemeindegebiet ist bekannt als eine Gegend mit hoher Wohnqualität in Stadtnähe. Vom Investitionsobjekt sind fußläufig ein Kaufhaus, eine Volksschule, ein Kindergarten und ein Gasthaus erreichbar. Der Bahnhof, das Gemeindeamt, eine Arztpraxis, ein Fitnesszentrum, eine Golfanlage und ein Sportplatz befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Das 2011 eröffnete Senioren-Zentrum Oberaich verfügt über eine Pflegeeinrichtung mit vollstationären Pflegeplät-

zen sowie eine Appartementanlage mit Einheiten für betreutes Wohnen. Die Pflegeeinrichtung besteht aus einem Haupthaus mit 79 Pflegeplätzen und drei weiteren zweigeschossigen Häusern für Demenz (18 Plätze), einem Hospiz (20 Plätze) sowie einer Pflegestation für behinderte Kinder und Jugendliche (18 Plätze), welche über einen Laubengang mit direktem Zugang zum Hauptgebäude erschlossen sind. Im Senioren-Zentrum Oberaich stehen somit insgesamt 135 Pflegeplätze in 23 Einzel- und 56 Doppelzimmern zur Verfügung.



Senioren-Zentrum Oberaich

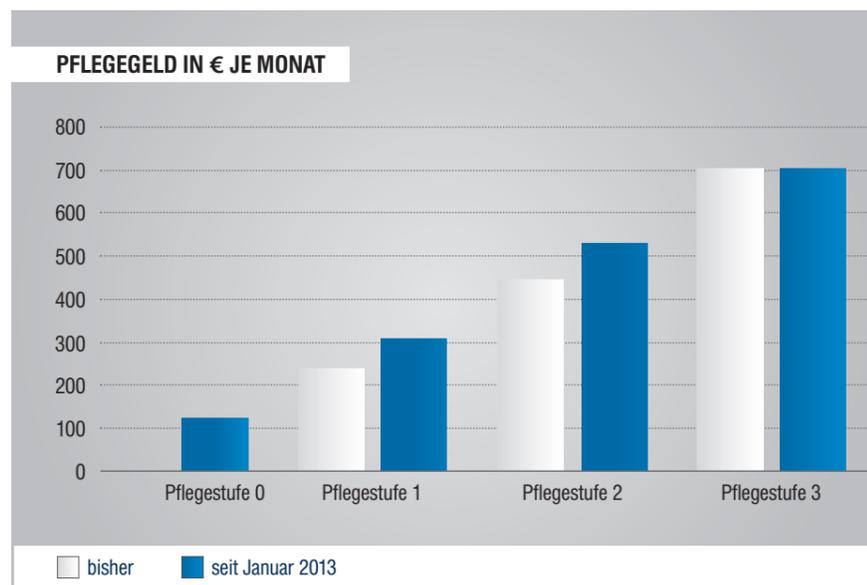
Neben Funktionsräumen, Pflegebädern, einem Andachtsraum und einem Friseur-salon hat das Senioren-Zentrum eine moderne Vollküche nebst Lagerräumen. Die Appartementanlage mit Einheiten für das betreute Wohnen umfasst zwölf Bungalows mit jeweils vier Wohneinheiten für jeweils zwei Personen, somit 96 Plätze.

Das Investitionsvolumen des Fonds liegt bei ca. € 17,64 Millionen, von welchen ca. € 7,64 durch Anleger-gelder nebst Agio finanziert werden. Die Objektgesellschaft erwarb das Baurecht, welches einem Erbbaurecht nach deutschem Recht ähnlich ist, an einem Grundstück, auf dem sich das Senioren-Zentrum Oberaich befindet. Die Ausschüttungen für die Anleger beginnen bei 6,5 Prozent p.a. und sind mit einem sukzessiven Anstieg bis auf 8,5 Prozent p.a. für die letzten drei der 15 Jahre währen-



den Prognose ausgewiesen. Wie bei allen IMMAC Fonds üblich erfolgen die Ausschüttungen in monatlichen Teilbeträgen, beginnend im Monat nach der vollständigen Einzahlung des Beteiligungskapitals nebst fünf Prozent Agio.

## PFLEGEREFORM 2013: PFEGE-NEUAUSRICHTUNGS-GESETZ (PNG)



Unterstützung für die Pflege demenziell Erkrankter in der ambulanten Pflege, Quelle: BMG

Das PNG ist seit 1. Januar 2013 in Kraft. Herzstück dieser Pflegereform sind verbesserte Leistungen für demenzkranke Menschen, die durch eine Beitragserhöhung der Pflegeversicherung um 0,1 Prozentpunkte finanziert werden. Der Beitrag steigt von 1,95% auf 2,05% (für Kinderlose von 2,2% auf 2,3%). Nach Angaben des Bundesgesundheitsministeriums (BMG) werden die Gelder nur bis Anfang 2015 reichen. Spätestens dann seien neue Entscheidungen über mögliche Beitragserhöhungen fällig.

Darüber hinaus werden vom Staat künftig private Pflegezusatzversicherungen im Sinne einer neuen Finanzierungssäule gefördert. Auch eine bessere medizinische Versorgung wird angestrebt, indem Ärzte mehr Geld für Pflegeheimbesuche erhalten werden. Mit dem PNG werden neben der Grundpflege und den hauswirtschaftlichen Leistungen Betreuungsleistungen in die Pflegeversicherung eingeführt, um insbesondere für Demenzkranke und ihre Angehörigen ein dringend notwendiges Hilfsangebot in der ambulanten Versorgung zur Verfügung zu stellen.

Im Einzelnen beziehen sich die Änderungen auf folgende Bereiche:

### Zusätzliches Geld in der Pflegestufe 0:

Personen mit Pflegestufe 0 erhalten zusätzlich zu dem bereits gezahlten Betreuungsgeld in Höhe von € 100 (Grundbedarf) bzw. € 200 im Monat (erhöhter Bedarf); nun auch Geld- oder Sachleistungen zwischen € 120 (Angehörigenpflege) und € 225 im Monat (ambulanter Pflegedienst).

### Höhere Leistungen in den Pflegestufen I und II:

Die höheren Pflegesach- und Geldleistungen sind den beiden Grafiken zu entnehmen. Sie können weiterhin kombiniert werden.

### Neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff:

Die verbesserten Leistungen für demenziell Erkrankte sind dem Gesetz nach nur eine Übergangslösung auf dem Weg zu einem neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff. In einem gesonderten Gesetz will die Regierung dafür rechtliche Voraussetzungen schaffen, daran arbeitet der vom BMG eingesetzte Expertenbeirat.

### Entlastung pflegenden Angehöriger:

Pflegende Angehörige sollen Entlastung erhalten. Es soll ihnen ermöglicht werden, eine Auszeit zu nehmen, indem das Pflegegeld auch während einer Kurzzeit- oder Verhinderungspflege zur Hälfte weiter gezahlt wird. Auch der Zugang zur Rehabilitation soll einfacher werden. Darüber hinaus wird eine Anrechnung der rentenrechtlich wirksamen Zeiten bei der Pflege von mehr als einem Angehörigen zukünftig ermöglicht.

### Förderung von Wohngruppen:

Pflegebedürftige, die in ambulant betreuten Wohngemeinschaften wohnen, erhalten ab 2013 eine Pauschale von € 200 monatlich pro Bewohner. Davon können sie eine Person (Präsenzkraft) finanzieren, die organisatorische, verwaltende oder pflegerische Aufgaben übernimmt. Mit € 2.500 pro Pflegebedürftigen will die Bundesregierung zudem die Gründung solcher Gruppen einmalig fördern. Der Gesamtbetrag für eine Wohngemein-

schaft ist dabei auf € 10.000 begrenzt. Mit diesem Geld können zusätzlich zu den heutigen Zuschüssen von einmalig € 2.557 für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes weitere altersgerechte Umbauten oder behindertengerechte Anpassungen finanziert werden. Die neue Förderung endet, wenn die zur Verfügung gestellte Summe von € 30 Millionen aufgebraucht ist, spätestens aber am 31. Dezember 2015. Weitere € 10 Millionen will die Regierung für die wissenschaftlich gestützte Weiterentwicklung neuer Wohnformen verwenden.

### Mehr Wahlmöglichkeiten bei Pflegeleistungen

Künftig können Pflegebedürftige und ihre Angehörigen neben den heutigen, verrichtungsbezogenen Leistungskomplexen wie Grundpflege und hauswirtschaftlicher Hilfe auch bestimmte Zeitvolumen für häusliche Betreuungsleistungen wie Vorlesen oder Spazierengehen nutzen. Sie können gemeinsam mit den Pflegediensten entscheiden, welche Leistungen in diesem Zeitkontingent möglich wären.

### Stärkung der Selbsthilfe:

Die Pflegekassen werden mit zehn Cent je Versicherten und Kalenderjahr verpflichtet, den Auf- und Ausbau von Selbsthilfegruppen einschließlich des ehrenamtlichen Engagements zu fördern, um Pflegebedürftige mit erheblichem allgemeinem Betreuungsbedarf und deren Angehörige zu unterstützen.

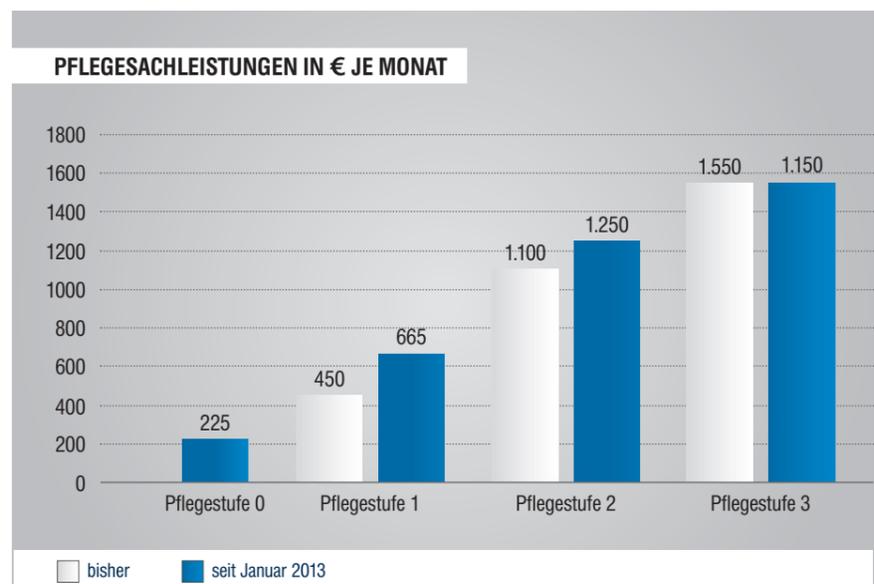
### Bessere medizinische Versorgung in Pflegeheimen

Es werden die Kassen(zahn)ärztlichen Vereinigungen verpflichtet, Kooperati-

onsverträge zwischen Ärzten und Pflegeheimen zu vermitteln. Als Anreize für Ärzte/Zahnärzte, an solchen Verträgen teilzunehmen, sieht der Gesetzgeber Zuschüsse vor, die Mediziner für die Hausbesuche in Heimen erhalten sollen. Diese Regelung wurde zunächst bis Ende 2015 befristet. Vollstationäre Pflegeeinrichtungen sollen ihrerseits ab 1. Januar 2014 die Pflegekassen darüber informieren, wie sie die medizinische und die Arzneimittelversorgung ihrer Bewohner sicherstellen. Diese Informationen werden in den sogenannten Transparenzberichten veröffentlicht.

### Mehr Service und Beratung

Die Ziele sind hier verbesserte Beratung und fristgerechte Begutachtung von Pflegebedürftigkeit. Um Leistungen der Pflegeversicherung in Anspruch zu nehmen, muss ein Antrag auf Anerkennung der Pflegebedürftigkeit an die Pflegekasse gerichtet werden. Die Pflegekassen müssen, sofern innerhalb von vier Wochen keine Begutachtung erfolgt, den Versicherten drei Gutachter zur Auswahl stellen. Die Pflegekasse hat dem Antragsteller spätestens fünf Wochen nach Eingang seines Schreibens ihre Entscheidung schriftlich mitzuteilen. Bei Fristüberschreitung ist die Pflegekasse verpflichtet, für jeden Tag € 10,00 Strafe an den Pflegebedürftigen zu zahlen. Darüber hinaus müssen die Kassen im Pflegefall künftig binnen zwei Wochen einen Beratungstermin anbieten. Wenn dies nicht möglich ist, haben die Pflegekassen einen Beratungsgutschein auszustellen, der bei einer qualifizierten Beratungsstelle eingelöst werden kann.



Unterstützung für die Pflege demenziell Erkrankter in der ambulanten Pflege, Quelle: BMG

## SCOPE MANAGEMENT RATING

### Erneut „AA+“ von SCOPE



Das Berliner Analysehaus SCOPE überprüft alljährlich das Management-Rating eines Emissionshauses. Mehr als 30 große Initiatorien befinden sich in der regelmäßigen Prüfung der Analysten von SCOPE. Seit vielen Jahren lässt sich das IMMAC Management von dem Berliner Analysehaus genauestens unter die Lupe nehmen. Von Jahr zu Jahr konnte das Rating-Ergebnis verbessert werden und erstmals im Jahr 2011 erzielte IMMAC das zweitbeste Rating, dass die Analysten von SCOPE

vergeben: AA+. Auch 2012 stand wieder eine Prüfung ins Haus. Das jüngste Rating-Ergebnis ist ein Beweis dafür, dass sich IMMAC ständig selbst überprüft und auch interne Unternehmensprozesse und -abläufe an Veränderungen und neue Rahmenbedingungen angepasst werden. Das Gesamtrating AA+ aus dem Vorjahr wurde wieder erreicht und in Nuancen noch verbessert. Damit zählt IMMAC bei den Immobilienfondsanbietern zu dem sehr kleinen Kreis von Emissionshäusern, die ein derart positives Ergebnis von mindestens AA+ erhalten haben. Das vollständige SCOPE Management Rating können Sie unter [www.IMMAC.de](http://www.IMMAC.de) abrufen.

INVESTITIONEN IN STATIONÄRE REHA-EINRICHTUNGEN

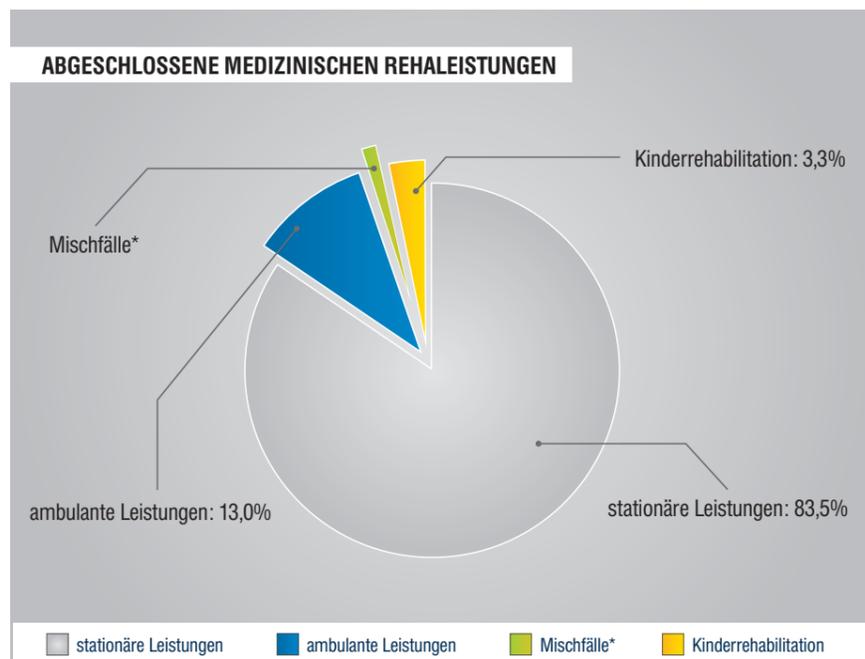
Innerhalb der Rehabilitation werden drei Ausprägungen unterschieden: medizinische, berufliche und soziale Rehabilitation. Unter der, hier im Fokus stehenden, **medizinischen Rehabilitation** wird die Wiederherstellung oder Verbesserung aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigung von körperlichen Funktionen mittels unterschiedlicher Maßnahmen verstanden. Die gesetzlichen Grundlagen der Rehabilitation sind seit Juli 2001 im Sozialgesetzbuch IX verankert und berühren unterschiedliche Kosten- und Leistungsträger.

Zu den **Rehabilitationsträgern** zählen: Deutsche Rentenversicherung (DRV), gesetzliche Krankenversicherung (GKV), Bundesanstalt für Arbeit, gesetzliche Unfallversicherung, Träger der Kriegsopferversicherung und Kriegsopferfürsorge, Träger der öffentlichen Jugendhilfe und Träger der Sozialhilfe. Gemäß Gesund-

wird einrichtungsbezogen in Pflegesatzverhandlungen zwischen dem (federführend) belegenden Rehabilitationsträger und dem Einrichtungsbetreiber vereinbart. Selbstzahler finanzieren die erbrachten Leistungen nur ergänzend. Eine öffentliche Förderung von Rehakliniken durch die Länder findet nicht statt. Andererseits ist der Rehamarkt im Gegensatz zum Akutkrankenhausesektor nicht durch behördliche Planungsvorgaben reguliert.

**Geschäftsfelder der Rehabilitation**

Leistungen der medizinischen Rehabilitation werden stationär, teilstationär oder ambulant erbracht. Die überwiegende Zahl findet stationär in Fachkliniken statt. Gemäß Statistik der DRV 2012 sank allerdings der Anteil stationärer Leistungen für Erwachsene von 1995 bis 2010 von 91% auf 84%. Hingegen haben sich ambulante Leistungen



Rehaleistungen der Rentenversicherung nach Leistungssegmenten 2011, Quelle: Rehabilitations-Statistik der DRV 2011

heitsberichterstattung des Bundes sind die DRV sowie die GKV mit einem Anteil von zusammen 71,5% im Jahr 2010 die bedeutendsten Rehaträger. Üblicherweise übernimmt die DRV im Unterschied zur GKV die Finanzierung zur Abwendung einer Erwerbsunfähigkeit. Demnach ist die GKV vorrangig für Rehaleistungen bei Kindern, Jugendlichen und nicht berufstätigen Erwachsenen, insbesondere Rentnern, zur Vermeidung von Pflegebedürftigkeit zuständig.

Ein Großteil der Rehabilitation wird damit solidarisch über die Sozialversicherungssysteme finanziert. Dabei gilt das Kostendeckungsprinzip. Insbesondere für die medizinische Rehabilitation nach §26 SGB IX ist die monistische Finanzierung kennzeichnend, also ein Finanzierungssystem, bei dem über die bilateral vor Ort ausgehandelten tagesgleichen Vergütungssätze neben den laufenden Betriebskosten prinzipiell auch die Investitionskosten geschlossen werden. Sämtliche Kosten der Leistungserbringung wie Kosten für Therapieleistungen, Unterkunft und Verpflegung (Hotelleistungen) sowie die Investitionskosten werden über Pflegesätze vergütet. Die Höhe des Pflegesatzes

für Erwachsene bis 2010 mehr als verfünffach: von rund 8.000 auf über 120.000 Leistungen. Die Rehabilitation bei Kindern und Jugendlichen wird nur stationär durchgeführt. Ihr prozentualer Anteil an den Rehaleistungen der DRV liegt über die letzten Jahre konstant bei 3% bis 4%.

Die Dauer einer stationären Reha beträgt maximal drei Wochen, wobei eine nachträgliche Verlängerung nur bei dringendem medizinischem Erfordernis genehmigt werden kann. Zwischen den Rehakuren liegt in der Regel ein zeitlicher Zwischenraum von vier Jahren. Es ist bekannt, dass die Mobilität der Rehapatienten hoch ist.

Die häufigsten Rehaindikationen gemäß Statistik der DRV 2012 waren im Jahr 2010 Erkrankungen von Muskeln, Skelett und Bindegewebe. Derzeit ist knapp jede fünfte medizinische Rehabilitation für Erwachsene eine onkologische Rehaleistung (18% bzw. rund 170.000 Leistungen in 2010). Deutlich stärker als der Anstieg aller Rehaleistungen ist der Zuwachs bei der Anschlussrehabilitation (AHB) im Jahr 2010 mit einem Anteil von 33% – verglichen mit 1995 mehr als eine Verdoppelung.

ZULETZT PLATZIERTE FONDS



Seniorenpark Menden

Im Mai begann mit dem **53. Renditefonds** die Platzierung zweier Bestandsimmobilien in Nordrhein-Westfalen. Im Seniorenzentrum St. Elisabeth in Dorsten stehen insgesamt 80 vollstationäre Pflegeplätze in Einzel- und Doppelzimmern zur Verfügung. Der Seniorenpark Menden in Menden ist in zwei nach ihrer Nutzung verschiedene Bereiche untergliedert.

Ein Teil des Gebäudes wird als Pflegeheim, der andere Teil für betreutes Wohnen genutzt. Die Anlage verfügt insgesamt über 60 vollstationäre Pflegeplätze in Einzel- und Doppelzimmern sowie 79 Einheiten für betreutes Wohnen. Außerdem beherbergt die Einrichtung ein öffentlich zugäng-



Seniorenzentrum St. Elisabeth in Dorsten

liches Restaurant und verschiedene Gewerbeflächen. Die Fondsgesellschaft hat als Wohnungs- und Teileigentümer Sondereigentum am bestehenden Pflegeheim und an 13 Wohneinheiten für betreutes Wohnen erworben. Beide Seniorenzentren wurden an die HANSA Seniorenzentren GmbH verpachtet, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der HANSA Pflege & Residenzen GmbH. Bei der HANSA Pflege & Residenzen GmbH handelt es sich um ein Joint Venture von erfahrenen Marktteilnehmern der stationären Seniorenpflege in Deutschland.

80 Prozent der Gesellschaftsanteile entfallen auf Gesellschafter, Geschäftsführer und Geschäftspartner der AZURIT Unternehmensgruppe mit Sitz in Eisenberg, Rheinland-Pfalz. Die weiteren 20 Prozent der Gesellschaftsanteile wurden von der ANTARIS health care holding GmbH mit Sitz in Hamburg übernommen.

Die Pachtverträge wurden jeweils auf 25 Jahre unkündbar geschlossen. Die anfänglichen Ausschüttungen von 6,5 Prozent p.a. steigen während des Prognosezeitraums von 15 Jahren auf 8,5 Prozent p.a. und erfolgen monatlich. Dieser Fonds wurde im August 2012 vollplatziert. Von den knapp € 15 Millionen Fondsvolumen brachten die Anleger ca. € 7 Millionen inkl. Agio auf.

Zeitgleich mit dem 53. Renditefonds emittierte die IMMAC den **IMMAC Renditefonds Vellmar**. Bei diesem Angebot handelte es sich um eine Neubauintimmobilie in Vellmar bei Kassel im Bundesland Hessen. Die über 146 vollstationäre Pflegeplätze verfügende Einrichtung (118 Einzel- und 14 Doppelzimmer) wurde fest für 20 Jahre zuzüglich zweier fünfjähriger Verlängerungsoptionen für die Pächterin an die CASA REHA Altenpflegeheim GmbH verpachtet. Die CASA REHA Unternehmensgruppe war bei Fondsauflegung nach eigenen Angaben mit 58 Einrichtungen, ca. 5.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und mehr als 8.700 Betreuungspätzen für Senioren sowie psychisch kranke und suchtkranke Menschen ein führen-



Seniorenpflegeheim Mühlenhof, Vellmar

der privater Dienstleister im Bereich der stationären Seniorenpflege und -betreuung in Deutschland. Auch bei diesem Fonds betragen die anfänglichen monatlichen Ausschüttungen 6,5 Prozent p.a. und sie steigen während des Prognosezeitraums von 15 Jahren auf 8,0 Prozent p.a. Dieser Fonds konnte im September 2012 vollplatziert werden. Das Fondsvolumen von rund € 15 Millionen wurde in Höhe von ca. € 6,6 Millionen durch Anlegergelder inkl. Agio erbracht.

## ZULETZT PLATZIERTE FONDS



Seniorenwohnheim Heiligenkreuz/Waasen

Mit dem **IMMAC Pflegezentren Austria X Renditefonds** emittierte IMMAC den zehnten Fonds mit in Österreich belegenen Pflegeheimen. Das Seniorenwohnheim Heiligenkreuz/Waasen liegt in der Marktgemeinde Heiligenkreuz am Waasen ca. 20 Kilometer südlich der steiermärkischen Landeshauptstadt Graz. Die Pflegeeinrichtung verfügt insgesamt über 36 Pflegeplätze in vier Einzel- und 16 Doppelzimmern. Das Seniorenwohnheim Leibnitz liegt in der Nähe des Stadtzentrums der Stadt Leibnitz etwa 33 Kilometer südlich der Landeshauptstadt Graz, ebenfalls in der Steiermark. Das Seniorenwohnheim Leibnitz verfügt über eine Gesamtkapazität von 35 Pflegeplätzen in drei Einzel- und 16 Doppelzimmern. Die steirische Compass Seniorenwohnheime GmbH hat beide Objekte angemietet und für 25 Jahre auf ihr Kündigungsrecht verzichtet. Danach hat die Mieterin jeweils ein fünfjähriges Vertragsverlängerungsoptionenrecht. Das Fondsvolumen von rund € 5,9 Millionen wurde in Höhe von € 2,1 Millionen mittels Anlegergeldern inkl. Agio zwischen August und Oktober 2012 platziert. Die Ausschüttungen steigen während des Prognosezeitraums von 6,5 Prozent p.a. auf 8,0 Prozent p.a.

Mit der **Fachklinik Hilchenbach** investierten Anleger zwischen Oktober 2012 und Januar 2013 in ein bestehendes Rehabilitationszentrum in Hilchenbach in Nordrhein-Westfalen. Die neurologische Fachklinik wurde im Jahr 1997 errichtet und erhielt im Jahre 1999 die Auszeichnung „guter Bauten“ vom Bund Deutscher Architekten (BDA) Siegen-Olpe-Wittgenstein. Die neurologische Fachklinik verfügt über insgesamt 210 somatische Rehabilitationsplätze und wurde



Fachklinik Hilchenbach

fest für 25 Jahre zuzüglich einer fünfjährigen Verlängerungsoption an die Celenus Fachklinik Hilchenbach GmbH verpachtet. Die anfänglichen Ausschüttungen von 6,5 Prozent p.a. steigen während des Prognosezeitraums von 15 Jahren auf 9,0 Prozent p.a. und erfolgen monatlich. Von den € 26,55 Millionen Fondsvolumen wurden € 11,55 Millionen durch Anlegergeldern inkl. Agio erbracht.

Ebenfalls zwischen Oktober 2012 und Januar 2013 wurde der **60. Renditefonds** mit ca. € 11,4 Millionen Fondsvolumen, davon ca. € 4,6 Millionen Anlegergeldern inkl. Agio, platziert. Hierbei handelte es sich um einen Mehr-Objekte-Fonds, der in bestehende Pflegezentren in Augustfehn in Niedersachsen und in Wegscheid in Bayern investiert. Das AZURIT Seniorenzentrum Augustfehn verfügt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt über 71 vollstationäre Pflegeplätze in 61 Einzel- und fünf Doppelzimmern sowie 25 Einheiten für betreutes Wohnen. Kurzfristig sollen Umbauarbeiten durchgeführt werden, mit deren Abschluss die Einrichtung über insgesamt 95 vollstationäre Pflegeplätze in 71 Einzel- und zwölf Doppelzimmern sowie 16 Einheiten für betreutes Wohnen verfügen wird. Das AZURIT Seniorenzentrum Wegscheid verfügt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über 58 vollstationäre Pflegeplätze in acht Einzel- und 25 Doppelzimmern. Für Zwecke des Pachtvertrages vereinbarten die Parteien, dass lediglich 45 Pflegeplätze in 21 Einzelzimmern und zwölf Doppelzimmern



AZURIT Seniorenzentrum Wegscheid

Vertragsgrundlage sind. Pächterin ist jeweils die AZURIT Rohr GmbH Natürlich leben im Alter, mit welcher jeweils Pachtverträge mit einer 25-jährigen Festlaufzeit zuzüglich einer 5-jährigen Verlängerungsoption vereinbart wurden. Die Ausschüttungen liegen anfänglich bei 6,5 Prozent p.a. und steigen im Laufe der Prognose auf 8,0 Prozent p.a..

Noch während der Platzierungsphase des 60. Renditefonds und der Fachklinik Hilchenbach wurde der **IMMAC Renditefonds Hannover** emittiert, welcher ebenfalls im Januar 2013 vollplatziert wurde. Der Neubau der Pflegeeinrichtung wurde im Oktober 2012 mit 100 vollstationären Pflegeplätzen jeweils in Einzelzimmern fertiggestellt. Die Einzelzimmer verteilen sich gleichmäßig auf die vier Obergeschosse des Objektes. Die Pflegeeinrichtung liegt in dem am dichtesten besiedelten Stadtbezirk Vahrenwald-List in der Nähe des Stadtzentrums Hannovers. Mit der APE Bad Nenndorf Betreiber GmbH & Co. KG wurde ein Pachtvertrag über 25 Jahre fest geschlossen zuzüglich einer fünfjährigen Verlängerungsoption für die Pächterin. Die ca. € 10,3 Millionen Fondsvolumen wurden zum Teil durch ca. € 4,0 Millionen Anlegergeldern inkl. Agio finanziert. Während des Prognosezeitraums steigen die Ausschüttungen von 6,5 Prozent p.a. auf 8,5 Prozent p.a.

Mit der Platzierung des **IMMAC Renditefonds Velbert** wurde im Januar 2013 begonnen. Von den ca. € 14,8 Millionen Fondsvolumen werden ca. € 7,6 Milli-

onen an Anlegergeldern inkl. Agio erworben. Die Ausschüttungen steigen während des Prognosezeitraums von 6,5 Prozent p.a. auf 8,0 Prozent p.a. Velbert gehört zum Kreis Mettmann, dem Regierungsbezirk Düsseldorf und dem Bundesland Nordrhein-Westfalen. Insgesamt verfügt die Einrichtung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über 120 Bewohnerzimmer, welche sich nach diversen Instandhaltungs-, Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen in 96 Einzel- und 24 Doppelzimmer aufteilen werden und somit eine Gesamtkapazität von 144 vollstationären Pflegeplätzen die Vertragsgrundlage bilden.



Alten- und Pflegeeinrichtung Rotermundstraße in Hannover

Die Bewohnerzimmer verteilen sich gleichmäßig auf die vier Obergeschosse, sodass es in jedem Obergeschoss 30 Bewohnerzimmer gibt. Für den Betrieb der Einrichtung wurde mit der Senioren-Residenz Kastanienallee Verwaltungsgesellschaft für Altenwohnheime, Alten- und Pflegeheime Ibert & Co. (GmbH & Co.) ein Pachtvertrag über 20 Jahre fest vereinbart, zuzüglich zweier Verlängerungsoptionen für die Pächterin von jeweils fünf Jahren Dauer. Die Pächterin wurde von einer Tochter der Alloheim Unternehmensgruppe erworben, einem der größten privaten Betreiber von Pflegeeinrichtungen in Deutschland.



Seniorenresidenz Haus Bergisch Land in Velbert

## IMMAC BÜRO AUSTRIA: DAS TEAM IN GRAZ



v.l.n.r. Manuela Muchitsch, Claudia Schmid, Manfred Kahr, Gerald Pilz, Barbara Kreuzer

Der Aufbau und die Etablierung der im Jänner 2008 gegründeten Niederlassung Graz am österreichischen Markt oblagen Manfred Kahr als Geschäftsführer, der aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Leiter Projektfinanzierung und Kreditconsulting in der HYPO Steiermark und seinerzeitiger als Grundbuchsführer am BG Graz die besten Voraussetzungen hierfür mitbrachte. Sämtliche zum Erwerb der mittlerweile 21 österr. Pflegeeinrichtungen geführten Schritte, die laufende Objektbetreuung sowie auch die künftige Akquisition und Finanzierung liegen in seinen Händen.

Claudia Schmid kam nach 14-jähriger Tätigkeit in der HYPO Steiermark in der Bereichsdirektion Firmenkunden und Beteiligungsverwaltung zur IMMAC. Ihre anfänglichen Tätigkeitsschwerpunkte Finanzierung und Controlling wurden sukzessive ausgeweitet – als rechte Hand der Geschäftsführung ist Frau Schmid vom Einkauf über das Asset-Management bis hin zum laufenden Objektcontrolling in-

volviert und ihr wurde im April 2012 die Einzelprokura erteilt.

Gerald Pilz ist für die technische OBM-Projektbegleitung und -betreuung sämtlicher Einrichtungen zuständig. Er bringt jahrzehntelange Erfahrung im Bauwesen – Bauaufsicht und Projektmanagement – mit. Durch enge Zusammenarbeit mit unserem bautechnischen Consultant, Herrn Bmst. Ing. Rudolf Neubinger, wird ein umfangreicher, laufender OBM-Prüfungsprozess gewährleistet.

Von Anbeginn unterstützt Manuela Muchitsch die Geschäftsführung als „gute Seele“. Neben der erweiterten Assistenz liegt ihr Hauptaufgabengebiet in der lfd. Kontenbetreuung.

Barbara Kreuzer obliegt die Administration, insbesondere Dokumentation und sie unterstützt im Assistenzbereich Frau Schmid.

[www.immac.at](http://www.immac.at)



IMMAC STELLT SICH NEUEN HERAUSFORDERUNGEN 2013



Vorstand der IMMACHolding AG:  
Frank Iggesen, Thomas F. Roth

**IMMAC stellt sich neuen Herausforderungen 2013**

Seit dem 06.02.2013 liegt in Deutschland der Entwurf der Bundesregierung hinsichtlich des AIFM-Umsetzungsgesetzes (Drucksache 17/12294) vor, mit dem die AIFM-Richtlinie (2011/61/EU) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08.06.2011 in nationales Recht umgesetzt werden soll.

Gemäß der AIFM-Richtlinie haben die jeweiligen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, somit auch die Bundesrepublik Deutschland, noch bis zum 22.07.2013 für die nationale Umsetzung Zeit.

**Ausgangssituation**

Mit dem 22.07.2013 wird voraussichtlich das neue Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“), wonach die Tätigkeit von Emissionshäusern und Fondsmanagern vollständig durch die BaFin reguliert sein wird, in Kraft treten.

Zukünftig sind Emissionshäuser und Fondsmanager sogenannte Kapitalverwaltungsgesellschaften („KVG“) und arbeiten als ein Unternehmen, das von der BaFin durch eine Erlaubnis in einem regulierten Markt zugelassen wird und tätig ist. Den geschlossenen Fonds in der heutigen Form gibt es nach dem 22.07.2013 nicht mehr.

Die zukünftigen Produkte der geschlossenen Fondswirtschaft heißen AIF's (Alternative Investment Funds) und abhängig von dem Recht, dem der jeweilige AIF unterliegt, kann man ihn als „inländischer AIF“, „europäischer AIF“ oder „ausländischer AIF“ kategorisieren. Der AIF wird sodann in Konformität mit den gesetzlichen Vorschriften von der KVG verwaltet werden.

Für Unternehmen, die eine Erlaubnis zur Verwaltung von AIF beantragen und somit als KVG arbeiten wollen, gilt nach dem Entwurf des AIFM-Umsetzungsgesetzes eine Übergangsfrist, wenn sie ihre Verwaltungstätigkeit vor dem 22.07.2013 operativ ausüben. Diese Übergangsfrist erlaubt grundsätzlich auch die Emission von neuen AIF's, bevor die Erlaubnis für die KVG von der BaFin erteilt wurde.

Unsere Gruppe beabsichtigt, im Zuge der neuen gesetzlichen Regularien eine Struktur umzusetzen, mit der

- die Prospektierung von IMMAC-Objekten und DFV-Objekten weiterhin möglich

ist – somit die Geschäftsführung gesichert wird,

- die Einkaufsverhandlung, die mit umfangreichen Tätigkeiten, Gesprächen und schnellen Reaktionen verbunden ist, weiterhin in der IMMAC-Gruppe bzw. DFV-Gruppe angesiedelt bleibt,
- ein Team von Mitarbeitern gefunden wird, das nach den zu erwartenden neuen Vorschriften des KAGB arbeitet und hierfür auch die Voraussetzungen der BaFin erfüllt,
- die künftigen Kosten der Regulierung und der regulierten Tätigkeiten in einem dem Geschäftsbetrieb angemessenen Rahmen bleiben und somit auch weiterhin attraktive Anlageprodukte kreiert werden können.

Hierfür gibt es seit ein paar Monaten intensive Strukturüberlegungen, bei denen unsere Gruppe auch von externen Beratern begleitet wird.

Eine gesetzliche Klarheit über die notwendigen Strukturen, Richtlinien und Produktregeln ist noch nicht vorhanden, aber wir gehen davon aus, dass wir diese mit Inkrafttreten des KAGB voraussichtlich zum 22.07.2013 sowie der auf Grundlage des KAGB zu erlassenden Rechtsverordnungen zeitnah erhalten werden.

**Die Strukturentscheidung**

Wir sind intensiv mit der Umsetzung aller notwendigen Schritte aktiv beschäftigt, um unsere vorgenannten Ziele sicher zu stellen.

Entsprechend haben wir uns dafür entschieden, sowohl IMMAC wie auch die DFV als weitgehend unregulierte Geschäftsbesorger bestehen zu lassen und eine neue Gesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu etablieren, die mit Erlaubnis der BaFin zukünftig sowohl das Emissionshaus neuer Fonds wie auch deren Fonds- und Objektmanager wird.

IMMAC und DFV werden dementsprechend zukünftig „Geschäftsbesorger“, d.h., sie übernehmen im Rahmen einer von der KVG vorgegebene Anlagestrategie die Prüfung, Finanzierungsbesorgung und Einkaufsvorbereitung für Objekte, welche die KVG dann unter den regulierten Kriterien erneut prüft und final für den jeweiligen AIF einkauft.

Darüber hinaus übernehmen IMMAC und DFV jeweils für die von ihnen besorgten Fondsobjekte den Vertrieb gegenüber den Privatkunden (Retail-Vertrieb).

Ergebnis und Vorteile dieser Struktur sind:

- Zeiteffizientes „Besorgen“ von Objekteinkäufen durch IMMAC und DFV für die KVG. Es ändert sich relativ wenig in der bisherigen Arbeitsweise. Wir bleiben schnell, pragmatisch, effizient und können diese Tätigkeit auch mit jeder

Auslandsniederlassung wie gehabt durchführen.

- Wir haben für die derzeit bestehenden zwei Emissionshäuser künftig eine regulierte Gesellschaft, die als KVG die Emission künftiger AIF's verantwortet.

**Voraussetzungen eines AIF's**

FK-Quote	Ankauf	Bilanzen	Objekte
Fonds dürfen maximal über 60% Fremdmittel verfügen.	Vor Ankauf eines Objektes ist durch unabhängige externe, qualifizierte Sachverständige der Wert (somit u.a. die Angemessenheit des Kaufpreises) gutachterlich festzustellen.	Bilanzen werden innerhalb der ersten drei Monate eines Jahres aufgestellt.  Die Bilanzen der Fonds werden jährlich durch Wirtschaftsprüfer bestätigt.	Objekte werden jährlich einer Nachbewertung (sog. Revaluation) unterzogen.

**Die zukünftige IMMAC**

Wie bereits vorstehend ausgeführt, soll die IMMAC im Rahmen sogenannter Auslagerungsverträge zukünftig Geschäftsbesorger für die KVG werden und den Vertrieb für die AIF's übernehmen, die Privatkunden angeboten werden. Die für diese Tätigkeiten geltenden Anforderungen, werden zwischen der KVG und IMMAC bzw. zwischen dem AIF und IMMAC vertraglich fest vereinbart.

IMMAC wird darüber hinaus die IMMAC Sozialbau GmbH und die IMMAC Wohnbau GmbH weiter und stärker fördern. Die IMMAC Sozialbau GmbH wird weiterhin nur Sozialimmobilien für AIF's errichten. Die IMMAC Wohnbau GmbH wird Wohnbauten errichten, die mittels eines externen Vertriebes an Enderwerber verkauft werden. Diese Bautätigkeiten fallen unter die unregulierten Tätigkeiten.

Nach dem Gesetzesentwurf kann IMMAC nach dem 22.07.2013 keine Fonds nach dem jetzigen Recht mehr emittieren. Auch soll IMMAC nach dem 01.07.2013 keine Bestandsfonds mehr verwalten und keine Objektmanagementtätigkeiten für die Bestandsfonds mehr ausüben, da diese Verwaltungstätigkeiten auf eine KVG der IMMAC/DFV-Gruppe übertragen werden sollen.



**Das neue KAGB**

Der Entwurf des KAGB differenziert zwischen verschiedenen Anlegergruppen, die in professionelle Anleger, semiprofessionelle Anleger und Privatanleger eingeteilt werden. Privatanleger können sich weiterhin an AIF's

beteiligen, sofern diese Fonds als Portfoliofonds mit mindestens drei Objekten angeboten werden. Ziel ist es dabei, durch Risikomischung etwaige Risiken für Privatanleger zu reduzieren. Für diese Fonds kann die KVG selbst die Mindestbeteiligungssumme definieren.

Die Regelungen zu den AIF's für Privatanleger sind klar vorgegeben:

- AIF's dürfen maximal über 60% Fremdmittel verfügen,
- vor Einkauf eines Objektes muss durch externe, qualifizierte Sachverständige der Wert festgestellt werden,
- alle AIF's müssen jährlich die Bilanzen durch Wirtschaftsprüfer bestätigen lassen,
- Bilanzen müssen zudem innerhalb der ersten drei Monate eines Jahres aufgestellt werden und
- die Objekte müssen jährlich einer Nachbewertung (Revaluation) unterzogen werden.

Da die Erteilung einer Erlaubnis u.a. durch die gesetzlich geregelte Bearbeitungszeit bei der BaFin mehrere Monate dauern kann, hat der Gesetzgeber eine Übergangsregelung geschaffen. Hiernach darf die KVG auch dann neue AIF's anbieten, sofern u.a. die KVG vor dem 22.07.2013 Fonds bereits verwaltet hat.

Fonds nach „altem“ Recht dürfen über den 22.07.2013 hinaus nur dann vertrieben werden, wenn sie vor dem 22.07.2013 ausinvestiert, durch die BaFin gebilligt und mit mindestens einer Beteiligung „anplaziert“ wurden.

Neue Fonds, die nach dem 22.07.2013 gebilligt werden, sind bereits AIF's und unterliegen den Regelungen des KAGB.

Die Gesamtkonzernmutter Profunda Vermögen GmbH ist Mehrheitsgesellschafterin von zwei Emissionshäusern, der IMMAC Holding AG und DFV Deutsche Fondsvermögen AG. Insoweit besteht die wesentliche Herausforderung darin, die Regularienanforderungen für beide Emissionshäuser umzusetzen und die entsprechenden Strukturen herbeizuführen.

LEISTUNGSBILANZ 2011

Auf fast 200 Seiten wird das gesamte IMMAC Portfolio abgebildet, bestehend aus über 50 Publikumsfonds mit rund 100 Sozialimmobilien in Deutschland und Österreich.

Die Leistungsbilanz für das Geschäftsjahr 2011, die vor Kurzem erschienen ist, dokumentiert die Performance von 43 bis Ende 2011 aufgelegten Fonds in einer tabellarischen Übersicht mit Soll-Ist-Vergleichen für die Investitions- und die Betriebsphase mit entsprechenden Erläuterungen der Zahlenpositionen. Zu jeder einzelnen Fondsbetrachtung zählt außer-

dem eine Beschreibung des Geschäftsverlaufs im Berichtsjahr, ergänzt durch einen Ausblick für das folgende Geschäftsjahr.

In der Gesamtheit aller Fonds kann grundsätzlich festgestellt werden, dass die prognostizierten Planzahlen – von Abweichungen abgesehen, wie diese bei unternehmerischen Beteiligungen im üblichen Umfang auftreten – erreicht werden konnten. Dies verdeutlicht das Musterdepot, das beispielhaft die Beteiligung eines Musteranlegers an allen Fonds von Anfang an mit einem gleich hohen Kommanditkapital ausweist. Insgesamt zeigt sich für den

Musteranleger, dass das Summenergebnis aller Fonds aus kumulierten steuerlichen Ergebnissen, Kapitalrückflüssen, Tilgungsleistungen sowie anteiliger Liquiditätsreserve planmäßig verläuft. Daneben informiert die Leistungsbilanz zusätzlich über den Pflegemarkt und die Preisentwicklung in Deutschland und in Österreich wie auch die Entwicklungen der IMMAC Gruppe.

Zeitgleich mit den gedruckten Exemplaren wurde die Leistungsbilanz auch im Internet unter [www.IMMAC.de](http://www.IMMAC.de) zum Download zur Verfügung gestellt.



### Super Bilanz 2012 für die Segler des IMMAC Sailing Teams – große Erwartungen für 2013



Das olympische Jahr 2012 war für die Segler des IMMAC Sailing Teams eines der erfolgreichsten Jahre seit seinem Bestehen. Bei nationalen und internationalen Wettkämpfen war das IMMAC Logo immer wieder ganz weit vorn zu sehen. Insbesondere die Synergien und der Wissenstransfer zwischen den erfahrenen Seglern und den jüngeren Teams der IMMAC Sailing Academy führten zu zahlreichen Erfolgen in verschiedensten Bootsklassen.

In den Kielbootklassen Platu 25 und X 99 konnten die Teams um Steuermann Daniel Nauck und Christian Soyka gleich

zu Beginn der Saison einen Coup landen. Bei der MaiOR Regatta vor Kiel-Schilksee (Anfang Mai) gab es einen Doppelsieg für das IMMAC Sailing Team. Das Platu 25 Team errang bei der Kieler Woche den 2. Platz. Die X99 gewann überlegen die Kieler Woche und die Weltmeisterschaft vor Marstrand (Schweden).

Ebenfalls eine starke Leistung bei der Kieler Woche erbrachten die IMMAC Teams im olympischen 49er. Bei dem hochklassig besetzten Feld ersegelten Julian Ramm und Oliver Lewin einen hervorragenden 7. Platz und entschieden sogar mehrere Einzelwettfahrten für



sich. Das Team Schmidt/Boehme fuhr einen tollen 13. Platz ein. Die Deutsche Meisterschaft Mitte Oktober stellte den Höhepunkt der beiden Teams dar. Ramm/

Lewin schafften auf dem Steinhuder Meer mit dem 3. Platz den Schritt auf das Podium und Schmidt/Boehme kamen mit einem 5. Platz unter die Top 5. Besonders erfreulich war das Abschneiden der jüngsten Segler aus der IMMAC Sailing Academy. Auf dem Gardasee konnten die bayrischen Seglerinnen Lena Stückl und Franziska Mäge den Vize-Jugendeuropameisterinnen-Titel in der 420er Bootsklasse für sich entscheiden. Der Deutsche Meistertitel im 420er ging ebenfalls an IMMAC: In Plau am See setzten sich Muriel Schröder und Alexa Wloch souverän gegen 102 Teams durch.



Auch in der schnellen, dynamischen 29er Bootsklasse führen IMMAC Segler in den Medaillenträngen. Bei der Deutschen Meisterschaft vor Flensburg gewannen Paul Kohlhoff und Carolina Werner Silber, die beiden Holste-Brüder die Bronze-Medaille. Kohlhoff/Werner waren 2012 bereits zum zweiten Mal in Folge die Vertreter für Deutschland bei den ISAF Youth Worlds (quasi die Olympischen Spiele im Jugendbereich) und ersegelten einen starken 5. Platz.

[www.immac-sailingteam.de](http://www.immac-sailingteam.de)  
[www.immac-academy.com](http://www.immac-academy.com)

## KULTURSPONSORING

### Konzert der IMMActur-Förderung



Am 20. September 2012 fand im Rahmen der IMMActur-Förderung das erste gemeinsame Konzert unserer beiden Kulturpartner Friedrich Kleinhapl (Cello) und Mauro lo Conte (Klavier) statt. Über 300 Gäste aus dem ganzen Bundesgebiet verfolgten nach einem gemeinsamen Empfang in der Hochschule für Musik und Theater in Hamburg das Zusammenspiel der beiden hervor-

ragenden Musiker. Das Konzert endete mit anhaltendem Applaus und einer Zugabe der beiden Musiker.

Nach diesem großen Erfolg ist man sich einig, die Kooperation mit der Hochschule für Musik und Theater in Hamburg weiter auszubauen und den Fokus der IMMActur-Förderung weiter auf junge und besonders qualifizierte Musiker



zu richten. Für das nächste Konzert am 6. September 2013 laufen die Planungen bereits auf Hochtouren. Mit einem neuen Programm werden Friedrich Kleinhapl und Mauro lo Conte wieder in der Hochschule für Musik und Theater in Hamburg ihr Bestes geben. Wir sind heute schon gespannt auf dieses kulturelle Ereignis im Rahmen der IMMActur-Förderung.

## IMPRESSUM

**Verantwortlich für den Inhalt**  
IMMAC Holding AG  
Niederlassung Hamburg  
ABC-Straße 19  
20354 Hamburg  
Telefon: 040.34 99 40-0  
Telefax: 040.34 99 40-20

[www.immac.eu](http://www.immac.eu)  
[redaktion@immac.eu](mailto:redaktion@immac.eu)

**Redaktion**  
Matthias Graf zu Castell-Rüdenhausen

**Unser Service im Internet**  
Dieses aktuelle Heft, aber auch ältere Ausgaben der IMMAC TUELL, finden Sie unter der Adresse [www.immac.eu](http://www.immac.eu) in der Rubrik Infomaterial.

**Konzept, Gestaltung, Layout und Satz**  
[www.plan2b-werbung.de](http://www.plan2b-werbung.de)

**Auflage**  
8.000 Exemplare, Oktober 2013

Ab sofort können Sie sich die Website von IMMAC auf Ihr Handy holen. Hier erhalten Sie alle Informationen rund um das Unternehmen:



[www.immac.de](http://www.immac.de)

**Die IMMACtueLL erscheint ab Oktober 2013 nur noch online und quartalsweise im Internet auf unserer Seite [www.immac.de](http://www.immac.de).**