



IPM GmbH & Co. KG

ein Unternehmen der Huber Immobiliengruppe

März 2014

## Inhalt

---

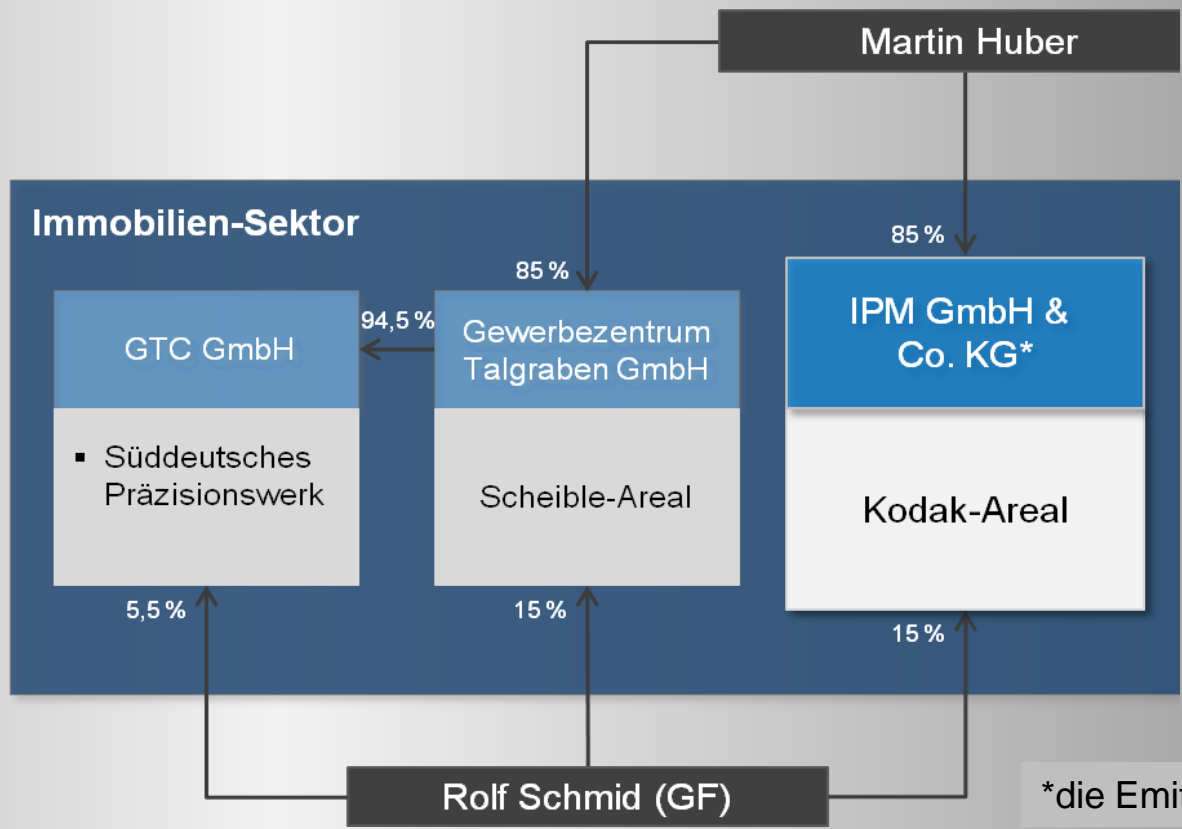
- Struktur der Huber Immobiliengruppe
- Historie Geschäftsbereich Immobilien
- Investitionskriterien
- Geschäftsmodell
- Immobilienübersicht



# Huber Immobiliengruppe

Struktur der Huber Immobiliengruppe

- Historie
- Geschäftsbereich Immobilien
- Investitionskriterien
- Geschäftsmodell
- Immobilienübersicht



## Historie Geschäftsbereich "Immobilien"

---

1998: Erwerb Objekt „Scheible-Areal“ in Geislingen a. d. Steige  
(7.500 qm Büro- und Hallenfläche; Zweck Eigennutzung 30 %)

2003: Erwerb Industrieareal „Süddeutsches Präzisionswerk“ und dessen  
Revitalisierung auf Vermittlung Hausbank  
→ Strategische Entscheidung → Huber Immobiliengruppe

2006: Investition in weitere Objekte und deren Entwicklung, u.a.  
→ Erwerb Kodak-Areal in Mühlhausen i.T.  
(ca. 28.000 qm Büro- und Hallenfläche)

Strategische Gründung der „Objekta Immobilien Kontor GmbH“ in Ulm als  
eine auf Gewerbeimmobilien spezialisierte Makler-Agentur  
→ Positiver Effekt auf Mieterauswahl und Vermietungsgrad der Objekte im  
Eigenbestand

2011: Immobilien-Bestand wächst auf über 45.000 qm Büro- & Gewerbeflächen:  
→ Erster Objekt-Verkauf (ein Teil des Süddeutschen Präzisionswerks)  
→ Konzeptionelle Weiterentwicklung des Geschäftsmodells zur Nutzung des  
Know-hows bei Revitalisierung und Vermietung von Gewerbeobjekten  
→ Revitalisierung + Steigerung Vermietungsgrad + Veräußerung

Struktur der Huber  
Immobiliengruppe

Historie  
Geschäftsbereich  
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht



## Investitionskriterien

---

- Eigenkapitalrendite mindestens 20 % (gemittelt über 5 Jahre)
- Erwerb von Immobilien grundsätzlich nur zu Preisen von maximal 50 % der Herstellungskosten
- Mindestens 50 % der Fläche Vermietung an bonitätsstarke Dritte
- Zinsbelastung jederzeit durch Ankermieter abgedeckt
- Tilgung wird nach Entwicklung (Neukonzeption, Umbau und Vermietung) ebenfalls jederzeit durch Fremd-Mieteinnahmen abgedeckt
- Jede Immobilie, respektive Projektgesellschaft muss sich binnen 24 Monaten selbstständig tragen (Zins + Tilgung)
- Jedes Industriereal wird von einer eigenen Betreibergesellschaft gehalten und vermarktet
- Bei Objekt-Verkäufen erfolgt Re-Investition der (netto-)Mittel durch die veräußernde Gesellschaft (Nutzung der steuerfreien § 6b – Rücklage)

Struktur der Huber  
Immobiliengruppe

Historie  
Geschäftsbereich  
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht



## Geschäftsmodell

---

### **Bestandsicherheit:**

- Durch Kaufpreiskriterium, maximal 50 % der Herstellungskosten, entstehen bereits bei Kauf erhebliche stille Reserven aufgrund des wesentlich höheren Substanzwertes der Objekte
- Über die zur Gruppe gehörende „Objekta“ sind im Regelfall bereits vor Objektkauf Mietinteressenten identifiziert → Reduktion Vermietrisiken, respektive zügige Ertragssteigerung
- Umsatzrenditen von 8-12 % sichern die Rentabilität auch über konjunkturschwache Perioden

### **Rendite:**

- Jährliche Umsatzrendite von 8-12 %
- Reserven in Vermarktungsmöglichkeit für Bestandsobjekte → Neubau immer teurer (siehe Investitionskriterium → maximal 50 % Neuerstellungskosten)
- Ein Verkauf nach Revitalisierung und Abschluss langfristiger Mietverträge bietet signifikantes Ertragspotenzial



## Industrie- und Businesspark Mühlhausen

Struktur der Huber  
Immobiliengruppe

Historie  
Geschäftsbereich  
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht

Objekt	Fläche	Erwerb	Status	Verkehrswert in €	VK-Preis in €
<b>Kodak-Areal</b> Mühlhausen im Täle	65.000 qm Grund & Boden 28.000 qm Gebäudeflächen	2006	97 % vermietet	21,3 Mio.	



- Übernahme des Objekts 2006 mit Vermietungsgrad von 14,6 %
- Sukzessive Entwicklung des Standorts bis 2009 (Vermietungsgrad > 90 %)
- 2013: 10-Jahres-Mietvertrag über 48 % der Fläche mit den Allgaier-Werken als neuem Ankermieter
- Aktueller Vermietungsgrad: 97 %



# Industrie- und Businesspark Mühlhausen

Struktur der Huber Immobiliengruppe

Historie  
Geschäftsbereich  
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht



- Empfangs-Bereiche



- Aufenthaltsräume





# Industrie- und Businesspark Mühlhausen

Struktur der Huber  
Immobiliengruppe

Historie  
Geschäftsbereich  
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht

- Konferenz-Räume



- Arbeitsplätze





Vielen Dank für Ihr Interesse

**IPM GmbH & Co.KG**

Industrie- und Businesspark 213

73347 Mühlhausen i.T.