



... leading in social investments



---

**IMMAC** *Health property Fonds*

**IMMAC Pflegezentren 54.  
Renditefonds GmbH & Co. KG**





■ Inhaltsverzeichnis	3
■ Editorial	5
■ Das Angebot im Überblick	7
■ Die Risiken der Vermögensanlage	17
■ IMMAC Health property Fonds	25
■ Die Chancen der Vermögensanlage	29
■ Die Anlegerbetrachtung	33
■ Die Standorte	37
■ Die Anlageobjekte	47
■ Die Pächter und Betreiber	71
■ Der Finanz- und Investitionsplan	77
■ Die Prognoserechnung	83
■ Die Sensitivitätsanalyse	93
■ Der Emittent und die beteiligten Partner	101
■ Der Initiator	109
■ Abwicklungshinweise, Angabenvorbehalt	113
■ Glossar	117
■ Die rechtlichen Grundlagen	121
■ Die steuerlichen Grundlagen	141
■ Der Gesellschaftsvertrag	151
■ Der Treuhandvertrag	163
■ Verbraucherinformationen für den Fernabsatz	167
■ Muster Beitrittserklärung	171

## HINWEIS

Die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.



IMMAC hat bereits 1996 mit Einführung der gesetzlichen Pflegeversicherung Spezialfonds entwickelt, die Ihnen hervorragende Perspektiven eröffnen. Heute ist IMMAC das führende auf Pflegeeinrichtungen spezialisierte Emissionshaus für geschlossene Fonds.

Der Markt der stationären Pflege ist ein Bereich, der nur bedingt von der Konjunktur beeinflusst werden kann und in dem nach Auffassung von IMMAC noch auf Jahrzehnte ein echtes Wachstum stattfinden wird.



In die Fonds fließt das ganze, speziell in diesem Marktsegment vorhandene Know-how der Unternehmensgruppe IMMAC ein. Auf Basis dieses Know-hows hat IMMAC bereits im Jahr 2000 das eigene Analysesystem FRAM (Financial Risk Analysis Management) entwickelt. FRAM prüft alle Marktparameter und wertet diese aus, sowohl bei der Investitionsentscheidung als auch während der gesamten Vermietungsphase. Das Ergebnis: Die Einrichtungen sind an den Standorten etabliert und gut belegt, die Mietzahlungen erfolgen in der Regel ohne Beanstandungen. Die Folge für die Anleger: Die IMMAC Investments entwickeln sich weitgehend planmäßig, wie zuletzt in der geprüften Leistungsbilanz per 31.12.2009 dokumentiert.

Die bestehenden Immobilien in Bremerhaven und Oldenburg wurden fest für 25 Jahre verpachtet. Die stationären Pflegeeinrichtungen liegen in den Bundesländern Bremen und Niedersachsen. Die Investitionsobjekte werden von Betriebsgesellschaften der HANSA Pflege & Residenzen GmbH betrieben.

Mit Ihrer Investition sichern Sie sich eine ertragsstarke Anlage im Marktsegment der Social Investments, die sich durch eine hohe Wertsicherheit auszeichnet.

Rendsburg, den 20. Oktober 2011

**Thomas F. Roth**  
IMMAC Immobilienfonds GmbH

**Harald Niedergesäß**  
APH Grundbesitz 54. GmbH



---

## **Das Angebot im Überblick**

Die Fondsgesellschaft IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG investiert in bestehende Pflegeeinrichtungen in Bremerhaven und Oldenburg, jeweils inklusive Grund und Boden. Als Anlageziel sollen aus zu generierenden Einnahmen Überschüsse erwirtschaftet werden. Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft zum Erreichen des Anlagezieles ist der Abschluss langfristiger Pachtverträge mit dem jeweiligen Betreiber der vorbezeichneten Pflegeeinrichtungen. Die Nettoeinnahmen des Fonds werden für diese Projekte genutzt. Weitere Investitionen sind nicht vorgesehen. Die Anlageobjekte (im Folgenden auch „Investitionsobjekte“ und „Pachtobjekte“ genannt) sind langfristig fest verpachtet. Der Immobilienfonds erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Investition ist mit Ausnahme von Mängelbeseitigungsarbeiten in den Investitionsobjekten sowie Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in einem der Investitionsobjekte abgeschlossen (Realisierungsgrad).

Pächter des Investitionsobjektes in Oldenburg ist die HANSA Seniorenzentren II GmbH, beide sind Tochtergesellschaften der HANSA Pflege & Residenzen GmbH mit Sitz in Oldenburg.

Die Pachtverträge mit den Betreibergesellschaften sind über 25 Jahre unter Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung während dieses Zeitraums (Grundpachtzeit bzw. Festlaufzeit) zuzüglich einer fünfjährigen Verlängerungsoption für den jeweiligen Pächter abgeschlossen. Nach Ablauf der Festlaufzeit bzw. nach Ablauf des Verlängerungszeitraumes verlängert sich das jeweilige Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern es nicht zum Ablaufzeitpunkt gekündigt wird. Der jeweilige Vertrag ist mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ende der Grundpachtzeit, sofern die Verlängerungsoption vom jeweiligen Pächter nicht ausgeübt wird, bzw. zum Ende der Verlängerungsoption für jede der Vertragsparteien ordentlich kündbar.

Die Ausschüttungen an die Anleger erfolgen monatlich. Gemäß der Prognoserechnung beträgt die anfängliche Ausschüttung 6,50% p.a. der Beteiligungssumme. Die Mittelverwendung der durch dieses Angebot einzuwerbenden Einlagen der Kommanditisten und Treugeber (Anleger) wird auf Seite 78 im Investitionsplan dargestellt und umfangreich erläutert.

Der Anleger kann der Kommanditgesellschaft als Treugeber über die Fidus Treuhand GmbH im Rahmen eines Treuhandvertrages oder als Direktkommanditist mit Eintragung in das Handelsregister beitreten. Die Beteiligung erfolgt zum Nennwert.

Dieses Angebot erfolgt nur auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland.

Das öffentliche Angebot beginnt gemäß §9 Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz einen Tag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes. Der Fonds wird geschlossen, wenn Einlagen im Umfang der vorgesehenen Kapitalerhöhung von € 16.100.000 gezeichnet sind, spätestens jedoch am 30.06.2012. Im Falle einer nicht vertragsgemäßen Einzahlung des Anlegers ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, die Beteiligung des Anlegers auf die bereits geleistete Einlage zu kürzen. Darüber hinaus gibt es keine Möglichkeit die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

### Das Agio

Auf die Kapitalanlage wird ein Agio in Höhe von 5% erhoben.

*IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück*

### Das Beteiligungsangebot und seine Ziele

Im Rahmen des vorliegenden Investitionsplanes beteiligt sich der Anleger an dem Immobilienfonds IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG mit Sitz in Rendsburg. Der sich beteiligende Anleger wird Kommanditist oder über ein Treuhandverhältnis mittelbarer Gesellschafter dieser Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin von Grundstücken bebaut mit dem „Pflegezentrum am Bürgerpark“, dem „Seniorenheim am Bürgerpark“, dem „Marie-von-Seggern-Heim“ sowie der „Service Wohnanlage Abbestraße“ in Bremerhaven und dem „Seniorenwohnstift Kreyenbrück“ in Oldenburg.

Pächter der Investitionsobjekte in Bremerhaven ist die HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH,





## Die Standorte

Als kreisfreie Stadt und Oberzentrum im nördlichen Elbe-Weser-Dreieck ist Bremerhaven die einzige deutsche Großstadt direkt an der Nordsee. Gemeinsam mit der 60 Kilometer südlich liegenden Stadt Bremen bildet sie das Bundesland Freie Hansestadt Bremen. Die Stadt gehört zur Metropolregion Bremen/Oldenburg und ist damit eine von insgesamt elf Europäischen Metropolregionen Deutschlands. Bremerhaven liegt an der Mündung der Weser und der Geeste. In der Stadt wohnen ca. 114.000 Einwohner. Mit dem Auto ist Bremerhaven über die Bundesautobahn A 27 und mehrere Bundesstraßen zu erreichen. Das Hafengebiet verfügt über ein ausgedehntes Schienennetz, das in Landesbesitz ist und von der Deutschen Bahn AG betrieben wird. Über den Hauptbahnhof ist Bremerhaven ebenfalls an das Personenverkehrsnetz der Deutschen Bahn angeschlossen sowie über Regional-Express-Verbindungen in benachbarte Städte, wie Bremen, Buxtehude und Cuxhaven. Bremerhaven besitzt den Flughafen Lüneort, von dem im Linienverkehr Helgoland und einige Ostfriesische Inseln angefliegen werden können. Vom südlichen Geesteufer besteht eine Fährverbindung mit dem Nordenhamer Ortsteil Blexen auf der gegenüberliegenden Weserseite. Das 2003 eingeweihte Columbus Cruise Center Bremerhaven ist zudem Deutschlands Tor zur Welt für Kreuzfahrten und gehört zu den weltweit modernsten Passagierterminals.

Die kreisfreie Stadt Oldenburg liegt in Niedersachsen, gehört seit April 2005 zur europäischen Metropolregion Bremen/Oldenburg und bildet mit Bremen eine von insgesamt elf europäischen Metropolregionen in Deutschland. Sie ist Oberzentrum zwischen Weser und Ems und der administrative, wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des nordwestlichen Niedersachsen. In der Universitätsstadt leben über 160.000 Einwohner. Oldenburg ist regional und überregional vernetzt. Die Stadt ist von einem Autobahnring umgeben und wird von mehreren Bundesstraßen durchzogen. Über den Hauptbahnhof Oldenburg bestehen zahlreiche Regionalbahn-, Intercity- und Intercity-Express-Verbindungen in alle Teile Deutschlands. Auch mit dem Schiff ist Oldenburg erreichbar. Der Hafen Oldenburg liegt am Schnittpunkt der Seewasserstraße „Hunte“ und der Binnenwasserstraße „Küstenkanal“. Der Flughafen Bremen befindet sich ca. 50 Kilometer entfernt von Oldenburg und ist über die Autobahn sehr gut erreichbar. Außerdem gibt es Regionalflughäfen in Hatten und in Ganderkesee.

## Die Investitionsobjekte

Das „Pflegezentrum am Bürgerpark“ wurde auf einem Grundstück mit leichter Hanglage errichtet. Es be-

steht aus einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Bodenraum. Der Gebäudekörper besteht aus einem von Ost nach West ausgerichteten Längsbau, mit kleinerem Erweiterungsbau auf westlicher Seite und einem Gebäudeflügel an östlicher Seite. Mittig am Längsbau ist ein Quertrakt in Nord-Süd-Ausrichtung angebaut. Das Erdgeschoss ist durch zwei Aufzüge und zwei Treppenhäuser an das erste Obergeschoss angebunden, der Dachboden ist über ein Treppenhaus zu erreichen. Die drei Obergeschosse sind über drei Aufzüge und fünf Treppenhäuser erschlossen. Außerdem verfügt das Pflegezentrum über einen Verbindungsbau, über welchen das „Seniorenheim am Bürgerpark“ im Erdgeschoss und dem ersten und zweiten Obergeschoss mit dem Pflegezentrum verbunden ist. Insgesamt stehen im Pflegezentrum 132 Einzel- und 15 Doppelzimmer für 162 Bewohner zur vollstationären Pflege zur Verfügung.

## *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Marie-von-Seggern-Heim*

Das „Seniorenheim am Bürgerpark“ besteht aus einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Das Erd- und die beiden Obergeschosse sind über zwei Aufzüge und zwei Treppenaufgänge erschlossen. In das Dachgeschoss führen ebenfalls beide Treppen und ein Aufzug. Das Gebäude hat eine Kapazität für 32 Pflegeplätze in Einzel- und Doppelzimmern, drei Wohnungen, eine Tagespflegestation mit 18 Plätzen, Büros für einen ambulanten Dienst und Schulungsräumlichkeiten. Im Erdgeschoss gibt es einen Friseursalon, eine kleine Verkaufsstelle sowie eine Cafeteria.

Das Marie-von-Seggern-Heim besteht aus mehreren verbundenen Gebäuden, welche sich in einen eingeschossigen, einen zweigeschossigen und einen dreigeschossigen Bau untergliedern lassen und in der Rei-

henfolge von Süden nach Norden errichtet wurden. Insgesamt bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 118 vollstationäre Pflegeplätze, die sich auf 42 Doppel- und 34 Einzelzimmer verteilen. Im Rahmen einer Investitions- und Zuschussvereinbarung mit dem Pächter stellt die Fondsgesellschaft als Investitionsbudget einen zweckgebundenen, nicht rückzahlbaren Betrag in Höhe von bis zu € 3.500.000,00 bereit. Mit dem Kapital wird eine Generalsanierung des Investitionsobjektes bis zum 31.12.2012 durchgeführt. In einem noch zu schließenden Generalübernehmervertrag werden die Erneuerungen und Ersatzbeschaffungen an Dach und Fach, Außenanlagen, Wohnbereichen, Gemeinschaftsflächen, Bewohnerbädern und sonstigen Sanitäreinrichtungen sowie an den technischen Anlagen einschließlich Küchen beauftragt. Die derzeit vorzuhaltenden 118 vollstationären Pflegeplätze werden nach Abschluss der Generalsanierung zu Gunsten eines höheren Anteils an Einzelzimmern sowie zu Gunsten von Bewohnerbädern und Gemeinschaftsflächen reduziert. In der Vereinbarung ist geregelt, dass nach Abschluss der Maßnahmen, die auf den 31.12.2012 terminiert sind, eine Kapazität von mindestens 80 vollstationären Pflegeplätzen besteht. Nach ersten Abstimmungen bezüglich Sanierung und Umbau geht aus Entwürfen, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht beschlossen sind, hervor, dass 78 Zimmer mit 90 Pflegeplätzen in 66 Einzel- und 12 Doppelzimmern inklusive eines Zimmers zur besonderen Verwendung entstehen sollen.

Die Service Wohnanlage Abbestraße ist ein dreigeschossiges nicht unterkellertes Objekt und wurde größtenteils in massiver Bauweise als nicht verwindelter Längsblock auf einem ebenerdigen Grundstück errichtet. An der nördlichen Front befindet sich ein wellenförmiger Anbau mit einer Glasfassade mit pulverisierter Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktion über die gesamte Gebäudehöhe. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtkapazität von 42 Wohnungen, von welchen 30 Einzelwohnungen und zwölf Zwei-Personen-Wohnungen sind.

Das Seniorenwohnstift Kreyenbrück ist in nach Nutzung und Lage verschiedene Bereiche untergliedert. Im H-förmigen Hauptgebäude sind Pflegezimmer und Einheiten für Betreutes Wohnen untergebracht. Im Hauptgebäude bestehen Kapazitäten für 95 vollstationäre Pflegeplätze und 75 Wohnungen. Des Weiteren gehört zum Seniorenwohnstift Kreyenbrück eine U-förmig angeordnete Anlage von Reihenhäusern, die für Betreutes Wohnen genutzt wird. Insgesamt sind in dieser Anlage 28 Wohneinheiten vorhanden. Ein wei-

teres Reihenhaushaus wurde ehemals für Schulungszwecke genutzt und dient heute als Bürogebäude eines Pflegedienstes. Somit verfügt das Seniorenwohnstift Kreyenbrück insgesamt über 95 vollstationäre Pflegeplätze sowie zusammen 103 Einheiten Stiftswohnen/Betreutes Wohnen.

Detaillierte Informationen zu den Investitionsobjekten finden Sie im Abschnitt „Die Anlageobjekte“ ab Seite 47.

### Das Investitionsvolumen

Das Investitionsvolumen des Fonds beträgt € 37.405.000 und wird wie folgt finanziert:

Mittelherkunft	€	in %
Kommanditkapital	16.100.000	43,04
Agio	805.000	2,15
Fremdkapital	20.500.000	54,81
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>37.405.000</b>	<b>100,00</b>

In der Platzierungsphase verfügt die Fondsgesellschaft neben der Langfristfinanzierung über eine Zwischenfinanzierung, so dass die Zahlung der Kaufpreise inklusive aller Nebenkosten vollständig gewährleistet ist.

Im Rahmen der Fondsfinanzierung hat die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine Schließungsgarantie für das einzuwerbende Kommanditkapital zum 30.06.2012 abgegeben. Sofern der Fonds zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig geschlossen sein sollte, versetzt die IMMAC Immobilienfonds GmbH die Fondsgesellschaft durch Zwischenfinanzierungen in die Lage, alle offenen Verbindlichkeiten zu begleichen. Sofern hierfür zusätzliche Sicherheiten gefordert werden, sind diese ausschließlich von der Schließungsgarantin zu stellen. Somit ist die Gesamtfinanzierung der Fondsgesellschaft sichergestellt.

Die auf der Seite 11 dargestellte „Komprimierte Mittelverwendung“ entspricht der in Anlage 1 bzw. Anlage 2 zu IDW S4 empfohlenen komprimierten Darstellung der Mittelverwendung für die Investitionsphase. Die aufgeführten Beträge setzen sich aus den Kostenpositionen des auf Seite 78 abgebildeten Investitionsplanes zusammen.

Neben den absoluten Beträgen wird die prozentuale Verteilung bezogen auf das Investitionsvolumen inklusive Agio abgebildet. Mit Bezug auf das Investitionsvolumen inklusive Agio wird verdeutlicht, dass

Komprimierte Mittelverwendung	€	in Bezug auf die Nutzfläche (17.852 m²) in €	in % vom Investitionsvolumen	in % vom Kommanditkapital inkl. Agio
Aufwand für den Erwerb der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten (Erwerbskosten)	30.052.300	1.683	80,34	177,77
Fondsabhängige Kosten (Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten)	5.004.000	280	13,38	29,60
Finanzierungskosten	2.192.500	123	5,86	12,97
Liquiditätsreserve	156.200	9	0,42	0,92
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>37.405.000</b>	<b>2.095</b>	<b>100,00</b>	<b>221,26</b>

für Objektanschaffungskosten einschließlich Liquiditätsreserve und Disagio (Zinsvorauszahlung für einen Teil der Objektfremdfinanzierung) 86,24% verwendet werden und der verbleibende Anteil für fondsabhängige Vergütungen aufgewendet wird. Die Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten („weiche Kosten“) einschließlich 5% Agio betragen 16,65% der Erwerbskosten. In Bezug auf das Kommanditkapital inkl. Agio betragen die Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten 29,60%. Da die Eigenkapitalquote bei der Vielzahl von Beteiligungsangeboten stark differiert, hat dieser Wert als Vergleichsgröße nur bedingt Aussagekraft. Die Kennziffer mit Bezug auf die Erwerbskosten ist hingegen unabhängig von der Eigenkapitalquote eines Beteiligungsangebotes und als vergleichende Kennziffer signifikant.

Nähere Angaben zum Investitionsvolumen sowie zur Finanzierung finden Sie im Kapitel „Der Finanz- und Investitionsplan“ ab Seite 77.

## Die Pächter und Betreiber

Die Anlageobjekte des vorliegenden Fonds wurden zusammen mit fünf weiteren Pflegezentren und Wohnanlagen durch drei IMMAC Health property Fonds von den zuständigen Insolvenzverwaltern, die für die Insolvenzverfahren der Oldenburger HANSA Gruppe bestellt wurden, erworben. Nach dem Kauf der Pflegezentren und Wohnanlagen werden die Betriebe derselben neu strukturiert. Die Pflegebetriebe und verbundenen Dienstleistungsbetriebe wurden von Tochtergesellschaften der neu gegründeten HANSA Pflege & Residenzen GmbH erworben und neu aufgestellt.

Die Fondsgesellschaft hat Pachtverträge mit der HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH für die Investitionsobjekte in Bremerhaven und der HANSA Seniorenzentren II GmbH für das Investitionsobjekt in Oldenburg abgeschlossen. Beide Gesellschaften sind 100%ige Tochtergesellschaften der

HANSA Pflege & Residenzen GmbH, die als Muttergesellschaft und Holding der neuen HANSA Unternehmensgruppe neu gegründet und von den Gesellschaftern mit einem Stammkapital von zwei Millionen Euro ausgestattet wurde.

Bei der Neugründung und Übernahme handelt es sich um ein Joint Venture von erfahrenen Marktteilnehmern der stationären Seniorenpflege in Deutschland. 80% der Gesellschaftsanteile entfallen auf Gesellschafter, Geschäftsführer und Geschäftspartner der AZURIT Unternehmensgruppe mit Sitz in Eisenberg, Rheinland-Pfalz. Die weiteren 20% der Gesellschaftsanteile wurden von der ANTARIS health care holding GmbH mit Sitz in Hamburg übernommen.

## IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Abbestraße

Die operative Verantwortung für die neue HANSA Gruppe übernehmen die Beteiligten der AZURIT. In die Unternehmen der HANSA Pflege & Residenzen GmbH fließt somit das Wissen der Unternehmensgruppe AZURIT, deren Unternehmensphilosophie und Pflegeleitbild werden maßgeblichen Einfluss auf den Betrieb der jeweiligen Häuser haben. HANSA

wird synergetischer Partner in dem erfolgreichen AZURIT Unternehmensverbund. Die Unternehmensgruppe AZURIT bietet eine Vielzahl von Dienstleistungen im Bereich der ambulanten und vollstationären Pflege sowie der Betreuung von älteren Menschen an und betreibt Einrichtungen in der gesamten Bundesrepublik Deutschland. Die AZURIT orientiert sich an drei Grundmodellen der stationären und teilstationären Hilfe für ältere Menschen und betreibt Häuser mit ausschließlich vollstationärer Pflege, Häuser mit vollstationärer Pflege und eingestreuten Kurzzeitpflegeplätzen und mehrstufige Häuser mit vollstationärer Pflege, eingestreuter Kurzzeitpflege und betreutem Wohnen. Dabei konzentriert sich die AZURIT auf die neuesten pflegewissenschaftlichen Erkenntnisse ebenso wie auf ein modernes betriebswirtschaftliches Management.

Die Pächter der Immobilien haben neben der Zahlung der Pachten die Instandhaltung und Instandsetzung der Investitionsobjekte, aller technischen Anlagen und der Außenanlage übernommen, sämtliche branchenüblichen Versicherungen auf eigene Kosten vorzuhalten sowie alle Betriebs- und Nebenkosten inklusive der Grundsteuer zu begleichen. Der jeweilige Pächter beabsichtigt, sämtliche Versicherungen im Rahmen einer spezialisierten Altenheimpolice abzuschließen. Die Fondsgesellschaft hat die Instandhaltung an Dach und Fach der Immobilien zu tragen.

Näheres zu den Betriebsgesellschaften und den Pachtverträgen wird im Kapitel „Die Pächter und Betreiber“ ab Seite 71 dargestellt.

## Prognostizierte Ausschüttungen

Aus der Prognoserechnung ergeben sich im Verlauf des Fonds folgende Planausschüttungen für den Anleger:

Ausschüttungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio		
(Prognose)	Jahre	Zeitraum
6,50%	4,17	2011-2015
7,00%	3,00	2016-2018
7,50%	4,00	2019-2022
8,00%	2,00	2023-2024
8,50%	1,83	2025-2026
<b>109,67%</b>	<b>15,00</b>	<b>Gesamt</b>

Die Ausschüttungen erfolgen durch die Fidus Treuhand GmbH oder für Direktkommanditisten durch

die Fondsgesellschaft als Zahlstellen. Die Anschriften der beiden Gesellschaften sind auf den Seiten 103f. und 105 angegeben. Insgesamt können 109,67% der Kapitalanlage bis zum Jahr 2026 an Ausschüttungen erwartet werden. Ein etwaiger Veräußerungserlös der Investitionsobjekte wurde hierbei noch nicht berücksichtigt.

## Wertentwicklung und Verkauf der Immobilie

Die Wertentwicklung der Immobilien hängt wesentlich von der erfolgreichen Nutzung als Alten- und Pflegeheim sowie der Entwicklung der Pachterträge ab.

Der Gesamtkaufpreis für die Immobilien (einschließlich geplanter Investitionen sowie Zuschussvereinbarungen) beträgt durchschnittlich das 12,65-fache der anfänglichen Gesamtjahrespacht. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von € 54.810 pro Pflegeplatz bzw. Einheit Betreuten Wohnens.

Die Fondsgesellschaft geht von einem Veräußerungserlös der Immobilien zum jeweils 12,3-Fachen der angenommenen Jahrespachten zum Veräußerungszeitpunkt im Jahr 2026 aus. In der Vergangenheit wurden Pflegeeinrichtungen am Markt mit dem 12,5- bis 14,0-fachen der Jahrespacht gehandelt, ungeachtet ihres Baujahres. Eine gesicherte Wettbewerbsposition und einen guten Instandhaltungszustand vorausgesetzt, wird die Werthaltigkeit dieser Immobilien unabhängig vom Gebäudealter durch den Ertragswert des jeweiligen Betriebsstandortes bestimmt.

Das Gesamtergebnis dieser Fondsbeteiligung wird näher im Kapitel „Die Anlegerbetrachtung“ ab Seite 33 dargestellt.

## Mindestbeteiligung, Agio, Nebenkosten

Die Mindestbeteiligung an diesem Immobilienfonds beträgt € 20.000. Eine höhere Beteiligung muss durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Der Erwerbspreis der Beteiligung entspricht der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers. Auf die Kapitaleinlage wird ein Agio in Höhe von 5% erhoben. Ferner haben Direktkommanditisten die Kosten für die Eintragung ins Handelsregister und die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht selbst zu tragen. Die maximale Anzahl der zu begebenden Anteile an der angebotenen Vermögensanlage (Kommanditanteile) beträgt auf Grundlage der Mindestzeichnungssumme 805, der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt € 16.100.000.



## Fondsbeitrittsmöglichkeiten

Der Anleger kann sich auf zweierlei Weise an diesem Fonds beteiligen: Der Beitritt kann mittelbar als Treuhandgeber über die Treuhandkommanditistin erfolgen, wobei diese ihr Kommanditkapital entsprechend der Anlage erhöht. Der Anleger schließt mit der Treuhandkommanditistin einen Treuhandvertrag ab. Auf der Grundlage des Treuhandvertrages, der ab Seite 163 des Prospektes abgedruckt ist, hält die Treuhandkommanditistin für den Anleger die Kommanditbeteiligung. Treuhandkommanditistin ist die in Hamburg ansässige Fidus Treuhand GmbH.

Der Anleger hat die Möglichkeit, sich unmittelbar als Kommanditist (Direktkommanditist) an der Fondsgesellschaft zu beteiligen, und wird dann in das Handelsregister als Gesellschafter eingetragen. Der Anleger kann auch einen geschlossenen Treuhandvertrag beenden und damit zu einer Direktkommanditistenstellung wechseln. Notar- und Handelsregistergebühren trägt der Anleger in diesen Fällen selbst.

Beitrittsangebote können von der Fidus Treuhand GmbH (für Treugeber), ABC-Straße 19, 20354 Hamburg oder der APH Grundbesitz 54. GmbH (Komplementärin, nur im Falle eines Beitritts als Direktkommanditist), Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg angenommen werden. Für die Annahme von Beitrittsangeboten von Direktkommanditisten ist auch die JN Verwaltungsgesellschaft mbH, Freesienweg 27, 22395 Hamburg, bevollmächtigt.

## Erbringung der Einlage

Die Annahme des Beitritts in die Fondsgesellschaft wird dem Anleger durch die Fidus Treuhand GmbH oder die Komplementärin (APH Grundbesitz 54. GmbH) schriftlich unter Angabe einer Beteiligungsnummer und des Einzahlungstermins mitgeteilt. Die Einlage ist binnen 14 Tagen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme des Beitritts in die Fondsgesellschaft durch Zahlung auf das angegebene Konto von dem Anleger zu erbringen.

## Eingeschränkte Fungibilität der Anteile/Übertragbarkeit

Für den Handel mit Kommanditanteilen gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie z.B. eine Börse für Aktien und Anleihen; die Fungibilität ist deshalb eingeschränkt. Kaufinteressenten müssen auf Initiative des Anlegers gefunden werden. Gleichwohl ist eine Übertragung oder der Verkauf der Beteiligung mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin (vgl. §23 des Gesellschaftsvertrages) grundsätzlich zum 31.12. möglich.

Wenn sich ein Anleger von der Gesellschaftsbeteiligung trennen will, kann er die Beteiligung verkaufen, verschenken oder sonst wie übertragen. Die dingliche Übertragung einer Direktkommanditbeteiligung erfolgt durch Abtretung des Kommanditanteils vom Anleger an den Erwerber.

Die dingliche Übertragung einer Treuhandbeteiligung erfolgt durch Abtretung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag (Treugeberwechsel) entsprechend. Die Abtretung einer Beteiligung bzw. der Treugeberwechsel sind gemäß §23 des Gesellschaftsvertrages jeweils zum 31.12. eines Jahres zulässig und bedürfen der Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin JN Verwaltungsgesellschaft mbH.

## IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Bürgerpark

Die Genehmigung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann anzunehmen, wenn durch die Übertragung ein Anteil entsteht, dessen Kapitaleinlage nicht mindestens € 20.000 beträgt oder nicht ganzzahlig durch 1.000 teilbar ist (vgl. auch Seite 123). Bei einer vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung sind generell auch die steuerlichen Auswirkungen (fehlende Erzielung eines Totalüberschusses bzw. Erzielung eines möglichen Veräußerungsgewinns) zu beachten. IMMAC war in der Vergangenheit bereits erfolgreich bei der Veräußerung von „Gebrauchtanteilen“ behilflich.

Weitere Ausführungen zur Fungibilität von Anteilen finden sich im Kapitel „Die Risiken der Vermögensanlage“ unter dem Punkt „Eingeschränkte Fungibilität der Anteile“ auf Seite 22 des Prospektes.



## Beendigung der Kapitalanlage/Laufzeit

Hinsichtlich der Beendigung der Kapitalanlage wird nachstehend ausschließlich die Gesellschaftsebene betrachtet. Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Liquidation kann jedoch mit einer Mehrheit von 75% der Gesellschafterstimmen beschlossen werden. Die Liquidation hätte zur Folge, dass sie sich in eine Abwicklungsgesellschaft umwandelt und in ihrer Firma den Zusatz i. L. erhält. Die Immobilien werden veräußert und die Fondsgesellschaft wird vermögensmäßig abgewickelt. Die Fondsgesellschaft wird nicht fortgeführt.

*IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Marie-von-Seggern-Heim*

## Kündigung/Veräußerung

Für den einzelnen Gesellschafter ist sein Beteiligungsverhältnis bis zum 31.10.2026 unkündbar. Der Gesellschafter kann jedoch zu den Bedingungen des §23 des Gesellschaftsvertrages jederzeit seinen Geschäftsanteil zum Ende eines Jahres veräußern.

## Besteuerung

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringerem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt.

Die Fondsgesellschaft oder die IMMAC Immobilienfonds GmbH (Anbieter) übernehmen keinerlei Steuerzahlungen für die Anleger.

Dadurch, dass die anfänglichen steuerlichen Verluste mehr als 10% des Eigenkapitals betragen, fällt die vorliegende Beteiligung unter die Regelungen der Vorschrift des §15b EStG (Verluste im Zusammenhang

mit Steuerstundungsmodellen). Die Anfangsverluste mindern nach dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuerrecht unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen Verlustverrechnungsbeschränkungen die künftigen positiven Einkünfte aus dieser Beteiligung. Damit stehen den Ausschüttungen für den Anleger gemäß der Prognose bis einschließlich 2014 keine Steuerzahlungen aus der Beteiligung gegenüber.

Die späteren steuerlichen Überschüsse sind unter den in den steuerlichen Grundlagen genannten Prämissen uneingeschränkt steuerpflichtig. Weitere Einzelheiten hierzu werden in den Kapiteln „Die Prognoserechnung“ und „Die steuerlichen Grundlagen“ ab Seite 83 bzw. ab Seite 141 dargestellt.

## Haftung des Anlegers

Der Anleger hat gesellschaftsrechtlich seine Kapitaleinlage zuzüglich Agio zu leisten. Darüber hinaus hat der Anleger keine Nachschusspflicht. Diese ist im Gesellschaftsvertrag gemäß §5 Ziff. 7 bzw. §6 Ziff. 6 ausdrücklich ausgeschlossen. Der Anleger hat daher auch vorbehaltlich der nachstehend beschriebenen Haftung keine weiteren Leistungen zu erbringen, insbesondere keine weiteren Zahlungen zu leisten. Die Haftung des Kommanditisten ist im Handelsgesetzbuch, §§171ff., geregelt. Gemäß §171 Abs. 1 HGB haftet der Kommanditist den Gläubigern der Fondsgesellschaft bis zur Höhe seiner Einlage unmittelbar. Die Haftung ist ausgeschlossen, soweit die Einlage geleistet ist. Entsprechendes gilt für die Treugeber.

Unter Einlage ist die im Gesellschaftsvertrag bestimmte und in das Handelsregister einzutragende Beteiligungssumme, besser Haftsumme, zu verstehen. In das Handelsregister werden 10% der im Innenverhältnis unter den Gesellschaftern einzuzahlenden Pflichteinlage eingetragen.

Insoweit ist zwischen der in das Handelsregister einzutragenden Hafteninlage und der gesellschaftsrechtlichen Pflichteinlage zu unterscheiden. Nur in Höhe der Hafteninlage (grundsätzlich 10% der Pflichteinlage) besteht eine Haftung im Außenverhältnis, beispielsweise im Insolvenzfall, gegenüber einem Insolvenzverwalter. Wenn die Hafteninlage als Teil der Pflichteinlage eingezahlt ist, verbleibt es grundsätzlich bei dem Haftungsausschluss gemäß §171 Abs. 1 HGB.

Die Haftung lebt gemäß §172 Abs. 4 HGB wieder auf, wenn die Einlage zurückgezahlt wird oder Gewinnanteile entnommen werden, wenn gleichzeitig

der Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der Einlage gesunken ist.

### **Rückabwicklung**

Für den Fonds und seine Anlageobjekte liegen notarielle Kaufverträge und Finanzierungszusagen vor. Im Zusammenhang mit der Schließungsgarantie zum 30.06.2012 besteht damit grundsätzlich kein Risiko einer Rückabwicklung.

### **Investitionen in Immobilien**

Dieses Beteiligungsangebot eignet sich nur eingeschränkt für Anleger, die eine absolut sichere, festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der sowohl die Höhe der Zinserträge als auch die Rückzahlung des investierten Kapitals zu bestimmten Zeitpunkten von vornherein garantiert werden.

Das Angebot richtet sich an Anleger, die eine bestimmte, nicht völlig risikofreie Verzinsung erwarten und hierfür eine Immobilieninvestition als geeignet betrachten, die gute Anhaltspunkte für eine wertstabile Entwicklung bietet.

Sie ist gleichermaßen geeignet für Interessenten, die Investitionen in Immobilien bevorzugen, jedoch im Gegensatz zur selbst erworbenen Immobilie Vermietungsrisiken minimieren möchten und möglichst wenig Arbeit sowohl mit dem Investitionsobjekt als auch den Mietern haben wollen.

Angesprochen wird auch der Beteiligungsinteressent für große Immobilien, die ein hohes Investitionsvolumen haben, und für den auf Grund der Größenordnung eine individuelle Anlage nicht in Betracht kommt.

Zu den wirtschaftlichen Erfolgsaussichten befinden sich Darstellungen insbesondere in den Kapiteln „Die Prognoserechnung“ (Seite 83ff.) und „Die Anlegerbetrachtung“ (Seite 33ff.).





---

## **Die Risiken der Vermögensanlage**

# Die Risiken der Vermögensanlage

## Die Risiken der Vermögensanlage im Überblick

Belegungsrisiko	Die Pflegeeinrichtungen können auf Grund veränderter Marktsituationen oder der Qualität eines Betreibers nicht vollständig mit Bewohnern belegt werden, was zu einer schlechteren Wirtschaftlichkeit führen kann.
Bonitätsrisiko	Ausfall eines Betreibers auf Grund einer Insolvenzgefährdung; Pachtausfallrisiko mit anschließender mangelnder Vermietbarkeit.
Fertigstellungsrisiko	Bei einem Ausfall des Generalübernehmers kann es zu Verzögerungen bei den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen kommen. Außerdem können höhere Kosten als vertraglich vereinbart entstehen.
Anschlussvermietungsrisiko	Die Pachtverträge haben eine festgeschriebene Laufzeit über 25 Jahre mit jeweils einmaliger Verlängerungsoption des jeweiligen Pächters über fünf weitere Jahre. Ein Anschlussvermietungsrisiko kann entstehen, wenn ein Pächter während des Prognosezeitraums auf Grund Insolvenz unerwartet ausfällt. Gelingt keine rechtzeitige und adäquate Anschlussvermietung, kann es in diesem Fall zu Ertragseinbußen zu Lasten der Ausschüttungen und der Liquiditätsreserve kommen.
Umwidmungsrisiko	Eine gegebenenfalls notwendige Zweckänderung einer Immobilie bei Anschlussvermietung kann zu unplanmäßigen Umbaukosten führen.
Wertentwicklungsrisiko	Negative markt- oder objektspezifische Entwicklungen können zu einer geringeren Wertentwicklung führen.
Zinsänderungsrisiko/ Anschlussfinanzierung	Bei ungünstiger Marktentwicklung kann sich der Anschlusszinssatz der Hypothekenfinanzierung, der in der Prognose mit 5,00% ab November 2021 angesetzt wurde, ungünstiger darstellen, was zu einer geringeren Liquiditätsrücklage führen würde. Nach Auslaufen der Zinsbindung besteht grundsätzlich das Risiko einer Anschlussfinanzierung. Dies kann zu zusätzlichen Kosten für Bearbeitungs- und Eintragungsgebühren bzw. zu einer vorzeitigen, nicht geplanten Veräußerung der Objekte führen.
Instandhaltung an Dach und Fach	Die angesetzten Kosten für die Instandhaltung von Dach und Fach können auf Grund von unvorhersehbaren Teuerungen im Baugewerbe oder auf Grund von außerordentlichen Instandhaltungsnotwendigkeiten nicht ausreichen, was im Falle einer Mehrverwendung zu einer geringeren Liquiditätsrücklage führen kann.
Versicherungsrisiken	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Leistungen der in marktüblicher Weise abgeschlossenen Versicherungen im Falle einer Zerstörung eines Objektes nicht ausreichen, um die Kosten für einen Wiederaufbau und den Ersatz für die Zeit des Pachtzinsausfalles vollständig zu decken.
Rechtliche und steuerliche Risiken	Änderung von Gesetzen und Verwaltungsauffassungen, Änderungen der steuerlichen Bemessungsgrundlage bis zur Bestandskraft der Steuerbescheide, Änderung der Verlustverrechnungsmöglichkeiten.
Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung	Die Kommanditisten haften im Außenverhältnis mit ihrer Haftenlage (10% der Kapitaleinlage). Dieses setzt einen Kapitalanteil des Kommanditisten mindestens in Höhe der Haftenlage voraus. Sinkt der Kapitalanteil darunter, kann die Haftung im Außenverhältnis bis zur Höhe der Haftenlage wiederaufleben.
Majorisierung	Sollte sich ergeben, dass der Fonds am Markt nicht platziert werden kann, kann sich ergeben, dass die Schließungsgarantin einen nicht unerheblichen Anteil an der Fondsgesellschaft verbunden mit einer Stimmenmehrheit zu zeichnen hat und damit nicht unerheblich an der Fondsgesellschaft beteiligt ist.
Gesellschafterbeschlüsse	Werden Mitbestimmungsrechte der Gesellschafter nicht wahrgenommen, kann es zu Beschlüssen kommen, die später von allen Gesellschaftern mitgetragen werden müssen.
Fondslaufzeit/ Objektveräußerung	Die Laufzeit des Fonds kann durch die Gesellschafter verändert werden. Es besteht das Risiko, dass bei einem Veräußerungsbeschluss der angenommene Verkaufspreis nicht erzielbar ist.
Allgemeines Vertragsrisiko	Es besteht das grundsätzliche Risiko, dass ein Vertragspartner des Fonds seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.
Risiko von Altlasten	Sollten sich trotz fehlenden Verdachts Altlasten auf den Grundstücken befinden, kann dieses zu ungeplanten Kosten der Fondsgesellschaft führen.
Risiko von Erschließungskosten, Ausbaubeiträgen, Sanierungsumlagen	Kostenrisiko für Grundstückseigentümer nach dem Erwerb von Grundstücken finanziell an Erschließungskosten, Ausbaubeiträgen, Sanierungsumlagen beteiligt zu werden.
Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko	Sofern nicht ausreichend Kommanditkapital zur Verfügung steht und die Schließungsgarantin ihre vertragliche Verpflichtung nicht oder nur teilweise erfüllen kann und auch kein zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden kann, besteht das Risiko einer Rückabwicklung.

## Die Risiken der Vermögensanlage im Überblick

Eingeschränkte Fungibilität der Anteile	Während der unkündbaren Zeit bis zum 31.10.2026 kann wegen eines fehlenden öffentlichen Marktes eine Veräußerung der Vermögensanlage oder eine Veräußerung von Anteilen an der Vermögensanlage nur mit erhöhtem Aufwand und zu einem niedrigeren Wert möglich sein.
Abfindung	Zahlungszeitpunkt und Höhe der Abfindungen an ausscheidende Anleger ist abhängig von der Liquidität der Gesellschaft (§§ 26 bis 28 des Gesellschaftsvertrages).
Persönliche Anteilsfinanzierung	Die Fondsgesellschaft bietet keine Anteilsfinanzierungen für Kapitalanleger an. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für eine persönliche Anteilsfinanzierung unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung des Beteiligungsangebotes fällig sind. Es kann der Fall eintreten, dass dem Anleger keine Erträge aus seiner Beteiligung zufließen, mit denen er die Zins- und Tilgungsleistungen bedienen könnte. Zu hohe Fremdfinanzierungskosten könnten bei geringeren steuerpflichtigen Erträgen dazu führen, dass die Finanzverwaltung die Überschusserzielungsabsicht verneint.

### Allgemeiner Hinweis

Die in diesem Kapitel genannten wesentlichen, tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage, die sich auf die Gesellschaften beziehen, betreffen den Anleger im selben Maße.

#### 1 prognosegefährdende Risiken

Risiken, die zu einer schwächeren Prognose und damit geringeren Rückflüssen für die Anleger führen können.

#### 2 anlagegefährdende Risiken

Risiken, die entweder die Anlageobjekte oder die gesamte Vermögensanlage gefährden und damit die Rückflüsse an die Anleger verringern.

#### 3 anlegergefährdende Risiken

Risiken, die nicht nur zu einem Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen können, sondern auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden.

Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds sind unternehmerische Beteiligungen und als solche regelmäßig auch mit nicht vorhersehbaren Risiken verbunden. Sorgfältige Planungen und vorsichtige Kalkulationen können unvorhersehbare zukünftige Entwicklungen in rechtlicher, steuerlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht nicht völlig erfassen.

Änderungen können Abweichungen der tatsächlichen von der prognostizierten Entwicklung der Fondsgesellschaft nach sich ziehen und zum Totalverlust des Beteiligungsbetrages führen.

Da jeder Anleger mit einer Beteiligung unterschiedliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen im Prospekt unter Berücksichtigung der jeweiligen persönlichen Situation kritisch geprüft werden. Gegebenenfalls sollte sich der Anleger vor

einem Beitritt von einem fachkundigen Dritten seines Vertrauens beraten lassen.

#### Maximales Risiko <sup>1,2,3</sup>

Das maximale Risiko, das den Anleger treffen kann, der die Beteiligungssumme aus Eigenmitteln erbracht hat, ist der vollständige Verlust des eingezahlten Kapitals und Agios.

Das Risiko, das den Anleger treffen kann, der die Beteiligungssumme finanziert hat, ist der vollständige Verlust des eingezahlten Kapitals und Agios. Das maximale Risiko, das sich daraus für den Anleger ergeben kann, sind die Entstehung zusätzlicher Finanzierungskosten, Zinsen und ggf. Steuernachzahlungen und somit der Verlust weiteren Vermögens.

#### Belegungsrisiko <sup>1,2</sup>

Die wirtschaftliche Entwicklung eines Pächters ist wesentlich abhängig von der nachhaltigen Auslastung der Immobilie. Eine schlechte Betreiberqualität oder eine sich verändernde Wettbewerbssituation könnten zu einer Minderbelegung und damit zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen führen.

#### Bonitätsrisiko <sup>1,2</sup>

Sollte ein Pächter seine Bonität verlieren und sollte über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet werden, könnte ein Mietausfall entstehen.

Ein solcher Ausfall könnte dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihren Verpflichtungen zur Zahlung von Zins- und/oder Tilgungsleistungen nicht oder nur teilweise nachkommen könnte und dass vor diesem Hintergrund eine Ausschüttung voraussichtlich nicht stattfinden könnte.

#### Fertigstellungsrisiko <sup>1</sup>

Die Senioreneinrichtung Marie-von-Seggern-Heim bedarf einer umfassenden Generalsanierung in allen

Bereichen. Die Fondsgesellschaft beauftragt mit der Sanierungsmaßnahme die HANSA Pflege & Residenzen GmbH im Wege eines noch zu schließenden Generalübernehmervertrages, in welchem der Generalübernehmer unter anderem die Gewährleistung für alle Bauleistungen für einen Zeitraum von fünf Jahren übernimmt sowie die Verpflichtung, die Generalsanierung bis zum 31.12.2012 abgeschlossen zu haben. Die Vergütung des Generalübernehmers beträgt bis zu € 3.500.000. Gleichwohl kann ein Ausfall des Generalübernehmers zu Verzögerungen der Fertigstellung und/oder höheren Kosten als vertraglich vereinbart führen. Sofern über das Vermögen des Generalunternehmers das Insolvenzverfahren eröffnet werden sollte, wären eventuelle Gewährleistungsansprüche, die durch die bestehenden Sicherungen nicht abgedeckt sind, möglicherweise nicht durchsetzbar.

### **Anschlussvermietungsrisiko** <sup>1,2</sup>

Die abgeschlossenen Pachtverträge haben eine Laufzeit von zunächst 25 Jahren, die über den Prognosezeitraum hinausreichen. Bei einem unerwarteten Pächterausfall besteht die Möglichkeit, dass keine adäquate Anschlussvermietung zu den Konditionen der dann geltenden Pachten gelingt. In diesem Fall könnte es zu Ertragseinbußen zu Lasten der Ausschüttungen und der Liquiditätsreserve kommen. Es ist weiter festzustellen, dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine abschließende Sicherheit darüber bestehen kann, dass der Gesetzgeber die heute gültigen Regelungen über die Refinanzierungsstruktur der Pachten über den gesamten Prognosezeitraum hinweg beibehalten wird. Ohne Zweifel handelt es sich bei den Anlageobjekten um Spezialimmobilien, die tatsächlich, aber auch rechtlich auf die allgemeine Nutzung als Pflegeeinrichtung beschränkt sind.

### **Umwidmungsrisiko** <sup>1,2</sup>

Sollte nach Beendigung eines Pachtvertrages beschlossen werden, ein neues Pachtverhältnis zu begründen, könnte aber ein Investitionsobjekt nicht mehr als Altenpflegeeinrichtung genutzt werden, würde es erforderlich werden, die Spezialimmobilie für einen anderen Zweck umzuwidmen. In diesem Zusammenhang würden Kosten für notwendig werdende Umbaumaßnahmen entstehen, die zu einer Reduzierung der Ausschüttungen für die Anleger führen könnten.

### **Wertentwicklungsrisiko** <sup>1,2</sup>

Die Wertentwicklung der Pachteinnahmen kann langfristig nur schwer vorhergesehen werden. Die Fondskalkulation unterstellt eine Preissteigerungsrate von 1,75% p.a., die die Basis für die jeweiligen Pachtzinssanpassungen bildet. Es ist nicht auszuschließen, dass

die jährliche Preissteigerungsrate in einzelnen Jahren niedriger ist. In diesem Fall würde sich die Erhöhung des Pachtzinses gegenüber der angenommenen Prospektkalkulation zeitlich verschieben und die kalkulierten Fondseinnahmen mindern.

Die Wertentwicklung von Immobilien kann langfristig ebenfalls nur schwer eingeschätzt werden. Bei der Renditebetrachtung wurde davon ausgegangen, dass nach Ablauf von 15 Jahren das 12,3-Fache der zum Verkaufszeitpunkt jeweils prognostizierten Jahrespacht erzielt werden kann. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die Finanzierungsform der Pflege langfristig ebenso wenig abschätzbar wie die Wertentwicklung von Immobilien. Es ist auch denkbar, dass ein Gebäude vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig ist. Die Folge könnte sein, dass anlässlich einer Liquidation des Fonds die Immobilien nur zu einem wesentlich geringeren Wert veräußert werden kann als angenommen. Sollte der Veräußerungspreis der Immobilien nicht einmal die Darlehensfinanzierung abdecken können, müsste der Anleger ggf. den Totalverlust seiner gezeichneten Einlage hinnehmen.

### **Zinsänderungsrisiko/Anschlussfinanzierung** <sup>1,2</sup>

Nach Ablauf des Festzinszeitraumes im Jahr 2021 könnten bei einer ungünstigen Zinsentwicklung am Kapitalmarkt die Zinsaufwendungen für die prognostizierten restlichen Jahre höher sein als die angenommenen 5,00% p.a. der Prognoserechnung.

Für den Fall eines wesentlich höheren Anschlusszinssatzes könnte es für die restliche Fondslaufzeit zu Mehraufwendungen zu Lasten der Ausschüttungen und der Liquiditätsreserve kommen.

Nach Auslaufen der Zinsbindung besteht das Risiko einer Anschlussfinanzierung. Sofern eine andere als die bisher finanzierende Bank die Anschlussfinanzierung übernehmen sollte, würden für die Fondsgesellschaft zusätzliche Kosten für Bearbeitungs- und Eintragungsgebühren entstehen. Sollte keine Bank eine Anschlussfinanzierung übernehmen, würde dies zu einer vorzeitigen, nicht geplanten Veräußerung der Investitionsobjekte führen. Dies könnte sich negativ auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken.

### **Instandhaltung an Dach und Fach** <sup>1</sup>

Die Fondsgesellschaft hat u.a. auch zur Erhaltung und Steigerung des Investitionsobjektwertes die Instandhaltung bei den Investitionsobjekten an Dach und Fach zu übernehmen. Es besteht daher das Risiko, dass die prognostizierten Instandhaltungskosten

ten für Dach und Fach von insgesamt € 925.000, die während der Fondslaufzeit in die Investitionsobjekte investiert werden sollen, nicht ausreichen. Diese Instandhaltungskosten könnten sich unvorhersehbar, z.B. durch Kostensteigerungen und außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen, erhöhen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsrücklage, im schlimmsten Fall sogar zu einer notwendigen Nachfinanzierung führen könnte. Da die Zinsen für eine solche Nachfinanzierung zunächst nicht kalkuliert sind, könnte die Aufnahme dieser zusätzlichen Darlehensmittel zu einer Reduzierung oder zu einem Ausfall der Ausschüttungen führen.

Es besteht weiter das Risiko, dass bei einem Pächterwechsel, bei Ausfall des derzeitigen Pächters, weitere, über die Instandhaltung von Dach und Fach hinausgehende Bewirtschaftungskosten von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen, wenn es nicht gelingt, die Bewirtschaftungskosten im derzeitigen Umfang auf den Pächter umzulegen. Dadurch kann es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung für die Fondsgesellschaft kommen.

## **Versicherungsrisiken <sup>1,2</sup>**

Die Investitionsobjekte sind gegen die üblichen Risiken in marktüblicher Weise versichert. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Leistungen der Versicherung im Falle der Zerstörung eines Investitionsobjektes nicht ausreichen, um die Kosten für einen Wiederaufbau und den Ersatz für die Zeit des Pachtzinsausfalles vollständig zu decken. Es besteht daher das Risiko, dass über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von der Fondsgesellschaft zu tragen sind und sich dadurch die Rückflüsse an die Fondsgesellschaft und somit an die Anleger verringern könnten.

## **Rechtliche und steuerliche Risiken <sup>1,2</sup>**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen oder steuerlichen Grundlagen ändern. Die in diesem Prospekt dargestellten steuerlichen Aspekte beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine abweichende Auffassung durch die Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt auch für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis. Es kann daher keine Gewähr übernommen werden, dass die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospektes geltenden Steuergesetze und -verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Ferner stand in der Ver-

gangenheit zur Diskussion, ob eine pauschale Versteuerung der Veräußerungsgewinne von Immobilien – unabhängig von Haltefristen – beschlossen werden sollte. Es ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes nicht absehbar, ob und wann eine entsprechende Änderung des §23 EStG beschlossen und wirksam wird, wie diese Veräußerungsgewinne zu ermitteln wären und ob gegebenenfalls Übergangsregelungen Berücksichtigung fänden.

Die steuerliche Behandlung der Erträge steht erst nach Bestandskraft der Steuerbescheide der Fondsgesellschaft endgültig fest.

## **Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers <sup>1,2</sup>**

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gem. den §§171ff. HGB in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Dies gilt unabhängig davon, ob er als Treugeber oder als unmittelbarer Kommanditist beteiligt ist. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten oder über die Treuhandkommanditistin für jeden Treugeber einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag 10% der Kapitaleinlage. Ist die Hafteinlage vollständig erbracht, ist eine weitere Haftung des Anlegers gemäß §171 Abs. 1 HGB ausgeschlossen. Es besteht das Risiko, dass diese Haftung gemäß §172 Abs. 4 HGB wieder auflebt, wenn die Hafteinlage zurückgezahlt wird. Das Gleiche gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust unter die geleistete Hafteinlage gesunken ist. Eine wiederauflebende Haftung besteht gemäß §160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Kommanditisten aus der Fondsgesellschaft fort.

## **Majorisierung <sup>1</sup>**

Sollte sich ergeben, dass der Fonds am Markt nicht platziert werden kann, könnte sich ergeben, dass die Schließungsgarantin einen nicht unerheblichen Anteil an der Fondsgesellschaft zu zeichnen hat und damit nicht unerheblich an der Fondsgesellschaft beteiligt ist, unter Umständen mit Stimmenmehrheit.

## **Gesellschafterbeschlüsse <sup>1</sup>**

Werden Mitbestimmungsrechte der Treugeber oder Direktkommanditisten nicht wahrgenommen, z.B. durch Nichtabgabe der Stimmen bei Gesellschafterbeschlüssen, die im Umlaufverfahren gefasst werden, oder durch Nichtteilnahme an Gesellschafterversammlungen, kann es zu Beschlüssen kommen, die später von allen Treugebern und Gesellschaftern mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben.



Weiterhin haben die Anleger die Möglichkeit, der Treuhandkommanditistin entsprechende Weisungen zu erteilen. Es besteht die Möglichkeit der Majorisierung in der Fondsgesellschaft durch einen Gesellschafter bzw. bei Eintritt der Schließungsgarantin (siehe Majorisierung), so dass die Mehrheit der Anteile an der Fondsgesellschaft in einer Hand liegt und Beschlüsse von der Minderheit der Gesellschafter mitgetragen werden müssen.

## **Fondslaufzeit/Investitionsobjektveräußerung <sup>1</sup>**

Es ist darauf hinzuweisen, dass die prospektierte Fondslaufzeit durch die Entscheidung der Gesellschafter verlängert oder verkürzt werden kann. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Veräußerungsabsicht seitens der Gesellschaftermehrheit kein solventer Käufer gefunden werden kann oder der jeweils angenommene Kaufpreis nicht erzielbar ist und damit geringere Rückflüsse für die Anleger erfolgen würden.

## **Allgemeines Vertragsrisiko <sup>1,2</sup>**

Es sind von der Fondsgesellschaft eine Reihe von Verträgen mit Dritten abgeschlossen worden, insbesondere Pachtverträge, Kreditverträge und Dienstleistungsverträge. Es wird davon ausgegangen, dass die jeweiligen Vertragspartner ihren vertraglichen Leistungspflichten, beispielsweise Gewährleistungspflichten, vertragsgemäß nachkommen. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass Vertragspartner Vertragspflichten verletzen und ihren Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß nachkommen oder nachkommen können.

## **Risiko von Altlasten <sup>1,2</sup>**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf einem Grundstück Altlasten oder Verunreinigungen bestehen oder zukünftig entstehen, die beseitigt werden müssen. Hierdurch können Kosten entstehen, die die Fondsgesellschaft und damit die Anleger zu tragen haben, sofern keine ersatzpflichtigen Dritten gefunden und Ersatzansprüche realisiert werden können.

## **Risiko von Erschließungskosten, Ausbaubeiträgen, Sanierungsumlagen <sup>1,2</sup>**

Es besteht das Risiko, dass der Grundstückseigentümer nach Erwerb eines Grundstückes entstehende Erschließungskosten, Ausbaubeiträge, Sanierungsumlagen, die beispielsweise für den Ausbau einer Straße anfallen können, anteilig zu tragen hat.

## **Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko <sup>2</sup>**

Es besteht das Risiko, dass die Schließungsgarantin ihre vertragliche Verpflichtung nicht oder nur teil-

weise erfüllen kann. Sollte weder ausreichend Kommanditkapital eingeworben werden noch die Schließungsgarantin ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen und auch kein zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden können, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft ihre Verpflichtungen nicht erfüllen kann und rückabgewickelt werden muss. Es ist nicht auszuschließen, dass den Anlegern im Fall einer Rückabwicklung der Fondsgesellschaft das Kommanditkapital einschließlich Agio nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt würde.

## **Eingeschränkte Fungibilität der Anteile**

Die Fungibilität der Beteiligung ist von deren Entwicklung abhängig. Für den Handel mit Kommanditanteilen gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie z.B. eine Börse für Aktien und Anleihen. Somit ist die Fungibilität eingeschränkt. Kaufinteressenten müssen auf Initiative des Anlegers gefunden werden. Ein Engagement im Immobilienbereich sollte immer unter langfristigen Anlageaspekten erfolgen. Gleichwohl ist eine Übertragung oder der Verkauf der Beteiligung mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin (vgl. §23 des Gesellschaftsvertrages) grundsätzlich zum 31.12. möglich. Anleger sollten dabei berücksichtigen, dass eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung gerade in den ersten Jahren und bei unterplanmäßiger Entwicklung der Beteiligung wahrscheinlich nur mit Preisabschlägen auf den Zeichnungsbetrag der Beteiligung oder unter Umständen überhaupt nicht zu realisieren ist.

Das anteilig enthaltene Grundvermögen unterliegt nach §23 Abs. 1 EStG auch bei der Veräußerung von Kommanditanteilen der zehnjährigen Spekulationsfrist für Grundstücke. Eine Steuerpflicht ist danach gegeben, wenn die Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist erfolgt. Das bedeutet, dass bei einer Veräußerung während der Spekulationsfrist dem Anleger durch die Besteuerung des Veräußerungsgewinns steuerliche Nachteile entstehen können. Gleiches kann auch für den Fall gelten, dass Veräußerungen als gewerblicher Grundstückshandel (3-Objekt-Grenze) beurteilt werden. Um die Auswirkungen beurteilen zu können, wird dem Anleger geraten, seinen persönlichen Steuerberater zu konsultieren.

## **Abfindung <sup>1,2</sup>**

Das Ausscheiden eines Anlegers ist beispielsweise möglich durch ordentliche Kündigung zum Ende der fest vereinbarten Laufzeit des Fonds, entsprechend der frühesten Kündigungsmöglichkeit gemäß §26 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages, oder durch Ausschluss (vgl. §§26 und 27 des Gesellschaftsver-



trages). Wenn die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft nicht ausreicht, um ausscheidende Gesellschafter abzufinden, muss die Fondsgesellschaft entweder die Ausschüttungen vermindern und/oder Fremdmittel aufnehmen. Ist durch das Ausscheiden von Gesellschaftern die Liquidität der Fondsgesellschaft gefährdet, so ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen.

Es könnten für die Auszahlung von Abfindungen keine liquiden Mittel vorhanden sein (vgl. §28 des Gesellschaftsvertrages).

### **Persönliche Anteilsfinanzierung** <sup>1,2,3</sup>

Die Fondsgesellschaft bietet selbst keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch Aufnahme eines individuellen, persönlichen Darlehens ganz oder teilweise finanzieren, haben bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für dieses Darlehen unabhängig von einer wirtschaftlichen Entwicklung des Beteiligungsangebotes fällig sind. Es kann der Fall eintreten, dass dem Anleger keine Erträge aus seiner Beteiligung zufließen, mit denen er die Zins- und Tilgungsleistungen bedienen könnte.

Zu hohe Fremdfinanzierungskosten können bei geringen steuerpflichtigen Erträgen dazu führen, dass die Finanzverwaltung die Überschusserzielungsabsicht verneint, was im Einzelfall zu einer Aberkennung der steuerlichen Verluste führen kann.

### **Weitere Risiken**

Außer den vorgenannten Risiken existieren nach Kenntnis des Prospektverantwortlichen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren wesentlichen, tatsächlichen oder rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage gemäß §2 Abs. 2 Satz 3 VermVerkProspV.





---

## **IMMAC Health property Fonds**

*IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück*

Ein **IMMAC Health property Fonds** kann der passende Baustein für Ihre Vermögensanlage sein.

## **Die geeignete Zielgruppe: Für wen eignet sich eine Kapitalanlage in diese Immobilienfonds?**

IMMAC Health property Fonds sind geeignet für Anleger, die eine solide und langfristige Vermögensplanung mit sofortigen Liquiditätszuflüssen bei überschaubaren Risiken präferieren. Diese Kapitalanlage ist nicht geeignet für Anleger, die einen kurzfristigen, überproportionalen und riskanten Anlageerfolg wie z.B. am Aktienmarkt suchen.

Entscheidend ist, dass der Anleger bei einem ausgewogenen Risiko-Nutzen-Verhältnis von Beginn an mit für Immobilien guten Renditechancen und monatlichen Ausschüttungen rechnen kann.

## **Besondere Möglichkeiten für Ihre Vermögensplanung**

Eine Besonderheit der IMMAC Health property Fonds ist der Ausschüttungsturnus. Die Ausschüttungen an die Anleger erfolgen monatlich. Vor diesem Hintergrund bietet dieser geschlossene Immobilienfonds unter den Prämissen eines ordentlichen, geplanten Geschäftsganges auch eine Lösung als Zusatzrente.

## **Nutzen Sie die Möglichkeiten**

Dieser IMMAC Health property Fonds bietet Ihnen folgende Vorteile:

- Investition in Immobilien, deren Mieten (im vollstationären Pflegebereich) in der Refinanzierung für den Mieter staatlich geregelt sind

- keine Währungsrisiken durch vollständige Euro-Finanzierung
- konservative Kalkulation und Prognose (kalkuliert mit 1,75% Inflationsrate und einer 2,50%igen anfänglichen Tilgung des Darlehensvertrages)
- Investition in einen grundsätzlich konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt

## **Investitionen in stationäre Pflegeeinrichtungen**

### **Besondere Marktvorteile**

Eine stationäre Pflegeeinrichtung bietet eine hohe Mietsicherheit, denn auf Grund des hohen Bedarfs sieht auch der Gesetzgeber stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungswürdig an. Das Sozialgesetzbuch (SGB XI) hat diese Förderungswürdigkeit definiert. Im Grundsatz wird der Anteil des Heimentgeltes, der für die Unterkunft und Verpflegung sowie für die Investitionen (bzw. Mieten und Pachten) zu leisten ist, vom Staat bzw. von den Sozialhilfeträgern dann übernommen, wenn der Bewohner selbst sozial schwach wird und diese Kosten nicht mehr tragen kann.

Für die Fondsgesellschaft bedeutet dies, dass die Mietzahlungen der Bewohner einer Pflegeeinrichtung im Bedarfsfall grundsätzlich durch staatliche Unterstützung sichergestellt sind.

### **Geregelte Refinanzierung der Mieten**

Im Rahmen des §71 des Sozialgesetzbuches (SGB XI) wird vom Gesetzgeber definiert, was eine stationäre Pflegeeinrichtung ist. Entspricht ein Investitionsobjekt dieser Definition und erfüllt der Betreiber alle weiteren Voraussetzungen, so erhält der Betreiber, bezogen auf das Investitionsobjekt, einen Versorgungsvertrag (§72 SGB XI). Der Versorgungsvertrag wiederum stellt für den Betreiber die Grundlage für den Abschluss von Pflegesatzvereinbarungen dar.

Sofern ein Versorgungsvertrag besteht, sind die Kostenträger gemäß §85 SGB XI verpflichtet, Verhandlungen für die erforderliche Pflegesatzvereinbarung aufzunehmen. Regelmäßig führen diese Verhandlungen zum Abschluss einer Pflegesatzvereinbarung.

Aus dieser Pflegesatzvereinbarung ergibt sich der monatliche Heimpreis, der abhängig von der Pflegebedürftigkeit (Pflegestufen I – III der gesetzlichen Pflegeversicherung) gestaffelt und vom Bewohner zu



zahlen ist. Für den Bewohner sind die Kosten der Pflege im Wesentlichen durch die Pauschalbeträge der Pflegeversicherung gedeckt.

Die Aufwendungen für Unterkunft und Verpflegung sowie die Mietkosten (Investitionskosten) trägt der Bewohner vom Grundsatz her selbst, da diese seine regelmäßigen, unabhängig von der Pflegebedürftigkeit anfallenden, Lebenshaltungskosten betreffen.

Können der Bewohner oder seine unterhaltspflichtigen Kinder bzw. Eltern diese Kosten nicht tragen und besteht für die Einrichtung eine Pflegesatzvereinbarung,

so regelt §75 Abs. 3 SGB XII die Kostenübernahme durch den Träger der Sozialhilfe.

Diese Regelung bietet dem Anleger des Fonds ein hohes Maß an Sicherheit, denn sichere Mieten bedeuten sichere Ausschüttungen.

Die stationären Pflegeeinrichtungen in Bremerhaven und Oldenburg, in die dieser Fonds investiert, erfüllen alle vorgenannten Voraussetzungen. Grundsätzlich wird ein Teil der Bewohner sozial hilfsbedürftig sein, so dass der Staat im Rahmen der Kostenübernahmeerklärung des Sozialhilfeträgers für diese Bewohner die Kosten übernimmt.

## Die Regelung auf einen Blick

Rechtliche Grundlagen der Refinanzierung einer förderungswürdigen stationären Pflegeeinrichtung			
Schritt 1	§71 SGB XI	Definition einer stationären Pflegeeinrichtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Objekt nach Heimmindestbauverordnung</li> <li>■ selbstständig handelnd</li> <li>■ qualifiziert ausgebildete Pflegekräfte</li> <li>■ ganztägige Unterbringung und Verpflegung der Bewohner</li> </ul>
Schritt 2	§72 SGB XI	Eine stationäre Pflegeeinrichtung gem. §71 SGB XI hat Anspruch auf einen Versorgungsvertrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Regelung der Zulassung</li> <li>■ bei Vorliegen der Voraussetzungen hat der Betreiber hierauf Anspruch</li> <li>■ gesetzlich geregeltes und gesichertes Verfahren</li> </ul>
Schritt 3	§85 SGB XI	Regelungen zu den Pflegesatzvereinbarungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bei Vorliegen eines Versorgungsvertrages werden Pflegesatzvereinbarungen getroffen</li> <li>■ gesetzlich geregeltes und gesichertes Verfahren</li> </ul>
Schritt 4	§75 Abs. 3 SGB XII	Regelungen zur Kostenübernahme durch die Sozialhilfeträger	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ das Sozialamt und der Heimträger unterzeichnen eine Vergütungsvereinbarung für den Fall, dass der Heimbewohner die Kosten selbst nicht tragen kann</li> <li>■ Voraussetzung ist die Pflegesatzvereinbarung mit dem Kostenträger</li> </ul>



---

## **Die Chancen der Vermögensanlage**

## Die Chancen der Vermögensanlage

### Die Chancen der Vermögensanlage im Überblick

Investitionsvolumen	Niedrigere Kosten als kalkuliert, für die vertraglich nicht geregelten Positionen des Investitionsplanes, verbessern das Ergebnis der Gesellschaft.
Pachterträge/ Pachtsicherheit	Die Pachtverträge sind für 25 Jahre mit inflationsbedingter Erhöhung der Pachtzahlungen fest vereinbart. Die Refinanzierung der Pachteinnahmen für die stationäre Pflege ist gesetzlich geregelt. Die Pachten sind durch die abgeschlossene Vergütungsvereinbarung (stationäre Pflege) des Pächters mit den Kostenträgern und den Sozialhilfeträgern voll gedeckt.
Wertentwicklung	Attraktive Standorte mit bestehenden Pflegeeinrichtungen.
Instandhaltungskosten	Fallen die Instandhaltungskosten an Dach und Fach für die Gesellschaft in geringerer Höhe an als kalkuliert, verbessert sich das Ergebnis der Gesellschaft.
Anschlussfinanzierung	Bei günstiger Marktentwicklung kann sich der Anschlusszinssatz, der in der Prognose mit 5,00% ab November 2021 angesetzt wurde, günstiger darstellen, was zu einer höheren Liquiditätsrücklage führen würde.
Guthabenverzinsung	Eine Verzinsung der Liquiditätsreserve wird in der Prognose nicht berücksichtigt. Zinseinnahmen aus der Veranlagung der Liquiditätsreserve erhöhen die Einnahmen und damit die Liquiditätsreserve der Gesellschaft.

Der Anleger beteiligt sich an einem geschlossenen Immobilienfonds. Der Erfolg der Anlage hängt insbesondere von dem Vermietungserfolg und der Wertentwicklung der Anlageobjekte ab. Abhängig von diesen Variablen bietet die Anlage je nach Ausprägung dieser Einflussfaktoren entsprechende Chancen.

Die Fondsgesellschaft wird nach Durchführung des Kaufvertrages durch den Notar als Eigentümerin der Grundstücke in die Grundbücher eingetragen.

Eine Kapitalanlage in Immobilien bedeutet eine Investition in Realvermögen. Derartige Sachwertinvestitionen sind zum Teil inflationsgeschützt. Die fortlaufenden Preissteigerungen führen auf Grund der abgeschlossenen Pachtverträge zu höheren Pachterträgen. Demgegenüber werden die zur Finanzierung aufgenommenen Schulden durch die Inflation auf Grund ihrer nominal unveränderten Basis, gemessen an der Kaufkraft, real unabhängig von der Tilgung sinken.

#### Investitionsvolumen

Die tatsächlich anfallenden Kostenpositionen des Investitionsplanes, die nicht vertraglich geregelt sind, können in begrenztem Umfang niedriger ausfallen als geplant. Dies hätte eine Verbesserung des geplanten Ergebnisses zur Folge.

#### Pachterträge und Pachtsicherheit

Die Tendenz zu steigenden Pachten ist bei den Pachtverträgen mit der HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH und der HANSA Seniorenzentren II GmbH durch entsprechende Indexierungsregelungen gegeben. So wird die jeweilige Pacht im Rahmen der Verträge zu bestimmten Zeitpunkten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst. Als Bezugsgröße gilt der Indexstand zum Zeitpunkt des Pachtbeginns. Die Anpassungsrate der jeweiligen Pacht sinkt mit steigender Veränderung des Verbrau-

#### IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Abbestraße

Diese bestehen bei dem vorliegenden Fonds hauptsächlich darin, mit den gut positionierten und wirtschaftlich betriebenen Investitionsobjekten in Verbindung mit den erfahrenen Pächtern und Betreibern langfristig und nachhaltig Renditen auf hohem Niveau zu erzielen sowie die prognostizierten Werte durch günstigere Ertrags- und Kostenentwicklungen in der Zukunft zu übertreffen. Darüber hinaus kann der Anleger an einer positiven Wertentwicklung teilhaben.



cherpreisindex und variiert zwischen 70% und 55% der Indexveränderung. Durch die abgeschlossenen Pachtverträge kann grundsätzlich mit gesicherten Erträgen während der Fondslaufzeit gerechnet werden.

Die in der Prognoserechnung angenommene Steigerung des Verbraucherpreisindex, die als Grundlage für mögliche Pachtzinserhöhungen dient, beträgt während des gesamten Prognosezeitraumes 1,75% p.a. Der Durchschnittswert der vergangenen 20 Jahre betrug in Deutschland ca. 1,9% p.a., gemessen am Verbraucherpreisindex. Sofern die tatsächlichen Pachtsteigerungen über den prognostizierten liegen, würden sich erhöhte Pachteinnahmen und auch höhere Veräußerungsgewinne ergeben.

Annahmen liegen oder die dann gültige Marktlage einen Verkauf der Immobilien zu einem höheren als dem kalkulierten Faktor ermöglichen, würde sich das Gesamtergebnis besser als prognostiziert darstellen.

## *IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück*

Neben der beschriebenen Indexierung der Pachthöhe sind die bestehenden gesetzlichen Regelungen über die Refinanzierung der Pacht für den Betreiber ein wesentlicher Aspekt für die Pachterträge und die Pachtsicherheit des Fonds. Für den Fall, dass ein Bewohner bzw. seine unterhaltspflichtigen Kinder oder Eltern den Eigenanteil an seinem Heimentgelt nicht selbst aufbringen können, übernimmt diesen der Sozialhilfeträger im Rahmen der bestehenden Kostenübernahmevereinbarung. Dieses Verfahren wird auf den Seiten 26 und 27 dieses Prospektes beschrieben.

### **Wertentwicklung**

Der Verkauf der Investitionsobjekte kann von einer Vielzahl von Faktoren positiv beeinflusst werden. Die Pflegeeinrichtungen sind in ihrem Marktumfeld etabliert. Die Qualität der Anlageobjekte sowie die Standorte, beschrieben ab Seite 37 dieses Prospektes, erhöhen die Chance auf eine höhere Wertentwicklung als prognostiziert. Sollte zum Zeitpunkt der Veräußerung die jeweils vereinbarte Pacht über den prospektierten

## *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Bürgerpark*

### **Instandhaltungskosten**

Für die Instandhaltungen an Dach und Fach, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind, werden über den Prognosezeitraum insgesamt € 925.000 kalkuliert. Sollten diese Kosten geringer ausfallen, würde dies eine Verbesserung des geplanten Ergebnisses zur Folge haben.

### **Anschlussfinanzierung**

Nach Ablauf des Festzinszeitraumes im Jahr 2021 wird die Anschlussfinanzierung mit 5,0% p.a. in der Prognoserechnung kalkuliert. Es besteht die Chance, dass die Anschlussfinanzierung mit einem niedrigeren Zinssatz abgeschlossen werden kann, was zu einer Erhöhung der Liquiditätsreserve des Fonds oder zusätzlichen Ausschüttungen an die Anleger führen würde.

### **Guthabenverzinsung**

Eine Verzinsung der Liquiditätsreserve wird in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt. Zinseinnahmen abzüglich der Kapitalertragsteuer erhöhen die Einnahmen und damit die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft. Es besteht die Chance, dass Einnahmen aus einer Anlage der Liquiditätsreserve entweder der Liquiditätsreserve zugeführt oder an die Anleger ausgeschüttet werden.





---

## **Die Anlegerbetrachtung**

## Die Anlegerbetrachtung

### Grundlage der Anlegerbetrachtung ist die Prognose

Die nachstehende Anlegerbetrachtung basiert auf der ab Seite 83 detailliert dargestellten Prognoserechnung unter den konservativen Annahmen eines ordentlichen Geschäftsverlaufes.

### Rendite des Fonds

Die Anleger können auf Basis der Grundprämissen mit einem durchschnittlichen, auf das Eigenkapital inklusive Agio ermittelten Wertzuwachs von mindestens 5,91% p.a. nach Steuern rechnen. Der Spitzensteuersatz wird in der Anlegerbetrachtung weiterhin mit 42% angenommen. Bei einem persönlichen Gesamteinkommen von über € 250.730 p.a. beträgt seit dem 01.01.2007 der Spitzensteuersatz nach der Grundtabelle 45%, so dass für diese Anleger der Wertzuwachs geringfügig niedriger ausfällt.

Der bei diesem Fonds ermittelte durchschnittliche Wertzuwachs von 5,91% p.a. nach Steuern ergibt sich bei einem angenommenen Steuersatz von 42%, sofern alle Prämissen eintreten. Bei einem unterstellten Steuersatz von 25% ergibt sich unter den gleichen Voraussetzungen ein durchschnittlicher Wertzuwachs von 6,95% p.a. nach Steuern.

### Die Annahmen dieser Anlegerbetrachtung

Natürlich ist auch diese Renditedarstellung eine Prognose. Wichtig ist daher zu wissen, auf welchen Annahmen diese Renditeberechnung basiert.

Die zu Grunde gelegten Prämissen entsprechen zunächst uneingeschränkt den Annahmen der Prognoserechnung auf Seite 83ff. Dementsprechend wurde davon ausgegangen, dass die Pachtverhältnisse von 25 Jahren entsprechend den unkündbaren Pachtvertragslaufzeiten beibehalten werden. Weiterhin wurde unterstellt, dass die Investitionsobjekte im Jahr 2026 veräußert werden. Der jeweilige Verkaufspreis wurde mit dem 12,3-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt jeweils angenommenen Jahrespacht angesetzt.

Die in der Prognoserechnung dargestellten Pachterhöhungen basieren hinsichtlich der Indexierung auf den Regelungen der Pachtverträge sowie auf der Annahme, dass eine durchschnittliche Inflationsrate von 1,75% p.a. besteht. Des Weiteren wurde angenommen, dass die anfängliche annuitätische Tilgung ab November 2011 in den ersten zehn Jahren 2,50% p.a. der Darlehenssumme beträgt, ab dem elften Jahr 2,50% p.a. auf den zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung bestehenden Darlehensbetrag.

Ebenfalls berücksichtigt wurden verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen an den Investitionsobjekten gemäß den Angaben der Prognoserechnung sowie eine Bearbeitungsgebühr von 1,0% des jeweiligen Verkaufspreises im Jahr 2026 zu Gunsten der IMMAC Objektmanagement GmbH.

Weiterhin wurde angenommen, dass über die gesamte Laufzeit der Solidaritätszuschlag von 5,5% geleistet werden muss und dass sich der Spitzensteuersatz nicht reduziert. Eine gegebenenfalls abzuführende Kirchensteuer wurde nicht berücksichtigt.

### Verlustvortrag

Dadurch, dass die anfänglichen Verluste mehr als 10% des Zeichnungskapitals betragen, findet das Verlustverrechnungsverbot des §15b EStG Anwendung. Die steuerlichen Verluste des Investitionsjahres mindern demnach die künftigen positiven Einkünfte aus dieser Beteiligung und führen im Rahmen des Verlustvortrages dazu, dass die laufenden steuerlichen Überschüsse prognosegemäß für die ersten Jahre bis einschließlich 2014 keine Steuerbelastung auslösen.

### Die Kapitalrückflussrechnung

Auf Seite 36 werden die Kapitalrückflüsse für den Anleger unter den vorgenannten Annahmen dargestellt. Die Berechnungen beziehen sich auf einen Anleger mit einem persönlichen Steuersatz von 42%. Das in den jeweiligen Jahren „gebundene“ Kapital betrifft die geleistete Mustereinlage einschließlich Agio, soweit diese durch laufende Ausschüttungen noch nicht kompensiert wurde.

Beispielrechnung für eine Beteiligung in Höhe von € 100.000,00 zuzüglich 5% Agio bei einer angenommenen Veräußerung der Immobilien nach dem 31.10.2026 zum 12,3-Fachen der jeweils angenommenen Jahrespacht				(Prognose)
Persönlicher Steuersatz	25%	35%	42%	
	€	€	€	
I. Investitionsphase				
Zeichnungsbetrag	100.000	100.000	100.000	
Agio	5.000	5.000	5.000	
<b>Tatsächlicher Kapitaleinsatz</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	
II. Vermietungsphase 2011-2026				
Summe Barausschüttungen	109.667	109.667	109.667	
Summe Steuerbelastungen	24.263	33.968	40.761	
<b>Zufluss nach Steuern</b>	<b>85.404</b>	<b>75.699</b>	<b>68.905</b>	
III. Veräußerungsergebnis (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)				
Barzufluss	129.125	129.125	129.125	
Summe Steuerbelastungen	0	0	0	
<b>Zufluss nach Steuern</b>	<b>129.125</b>	<b>129.125</b>	<b>129.125</b>	
IV. Mittelrückfluss				
Zufluss Vermietungsphase nach Steuern	85.404	75.699	68.905	
Zufluss Veräußerung nach Steuern	129.125	129.125	129.125	
<b>Mittelrückfluss (gesamt)</b>	<b>214.529</b>	<b>204.824</b>	<b>198.030</b>	
V. Vermögenszugewinn				
Tatsächlicher Kapitaleinsatz	105.000	105.000	105.000	
Mittelrückfluss	214.529	204.824	198.030	
<b>Vermögenszugewinn</b>	<b>109.529</b>	<b>99.824</b>	<b>93.030</b>	
VI. Rendite (bezogen auf den tatsächlichen Kapitaleinsatz)				
Durchschnittlicher Wertzuwachs aus der Vermietungsphase p.a.	vor Steuern	6,96%	6,96%	6,96%
	nach Steuern	5,42%	4,81%	4,37%
Wertzuwachs aus der Veräußerung	vor Steuern	22,98%	22,98%	22,98%
	nach Steuern	22,98%	22,98%	22,98%
<b>Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p.a.</b>	<b>vor Steuern</b>	<b>8,49%</b>	<b>8,49%</b>	<b>8,49%</b>
	<b>nach Steuern</b>	<b>6,95%</b>	<b>6,34%</b>	<b>5,91%</b>

Bei den vorstehenden Angaben handelt es sich um eine Prognose.

Die Wertzuwächse wurden einheitlich auf den tatsächlichen Kapitaleinsatz in Höhe von € 105.000,00 (einschließlich € 5.000,00 Agio) berechnet.

Der Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5% wurde durchgehend berücksichtigt. Ein Kirchensteuerabzug wurde nicht berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind gerundet dargestellt.

# Die Anlegerbetrachtung

Beispielrechnung für eine Beteiligung in Höhe von € 100.000,00 zuzüglich 5% Agio bei einer angenommenen Veräußerung der Immobilien nach dem 31.10.2026 zum 12,3-Fachen der jeweils angenommenen Jahrespacht

## Kapitalrückflussrechnung (Prognose)

Jahr	1. Gebundenes Kapital inkl. Agio	2.1 Prospektierte Ausschüttungen	2.2 Eigenkapitalrückzahlung	2.3 Gewinnausszahlung	Steuerliches Ergebnis	2.4 Steuerzahlung	2.5 Eigenkapitaleinzahlung inkl. Agio (-)	2.6 Summe Rückfluss (Spalte 2.1 abzgl. Spalte 2.4)	3. Haftungsvolumen	4. Anteiliges Fremdkapital
<b>Erwerb</b>	105.000						-105.000			127.329
<b>2011</b>	103.917	<b>1.083</b>	1.083	0	-16.963	0	0	<b>1.083</b>	0	126.798
<b>2012</b>	97.417	<b>6.500</b>	6.500	0	-922	0	0	<b>6.500</b>	0	123.564
<b>2013</b>	90.917	<b>6.500</b>	6.500	0	7.112	0	0	<b>6.500</b>	0	120.246
<b>2014</b>	84.417	<b>6.500</b>	6.500	0	7.198	0	0	<b>6.500</b>	0	116.842
<b>2015</b>	79.610	<b>6.500</b>	6.500	0	7.397	1.694	0	<b>4.806</b>	0	113.351
<b>2016</b>	76.050	<b>7.000</b>	7.000	0	7.763	3.440	0	<b>3.560</b>	0	109.770
<b>2017</b>	72.655	<b>7.000</b>	7.000	0	8.135	3.605	0	<b>3.395</b>	0	106.095
<b>2018</b>	69.341	<b>7.000</b>	1.869	5.131	8.318	3.686	0	<b>3.314</b>	0	102.326
<b>2019</b>	65.763	<b>7.500</b>	0	7.500	8.852	3.923	0	<b>3.577</b>	0	98.460
<b>2020</b>	62.230	<b>7.500</b>	0	7.500	8.953	3.967	0	<b>3.533</b>	0	94.493
<b>2021</b>	58.489	<b>7.500</b>	0	7.500	8.483	3.759	0	<b>3.741</b>	0	88.254
<b>2022</b>	54.355	<b>7.500</b>	0	7.500	7.597	3.366	0	<b>4.134</b>	0	85.968
<b>2023</b>	49.773	<b>8.000</b>	0	8.000	7.714	3.418	0	<b>4.582</b>	0	83.565
<b>2024</b>	45.288	<b>8.000</b>	0	8.000	7.931	3.514	0	<b>4.486</b>	0	81.039
<b>2025</b>	40.567	<b>8.500</b>	0	8.500	8.530	3.780	0	<b>4.720</b>	0	78.384
<b>2026</b>	36.095	<b>7.083</b>	0	7.083	5.892	2.611	0	<b>4.473</b>	0	76.068
<b>Auflösung</b>	0	<b>129.125</b>	57.048	72.077	0	0	0	<b>129.125</b>	10.000	0
<b>Gesamt</b>	0	<b>238.792</b>	100.000	138.792	91.992	40.761	0	<b>198.030</b>	0	0

zu 2.1 Unter den Ausschüttungen wird auch die Verteilung des verbleibenden Vermögens nach Auflösung der Gesellschaft ausgewiesen. Der Auflösungsbetrag wird unter Berücksichtigung der Eigenkapitalrückzahlung dargestellt.

zu 2.2/2.3 Gemäß handelsrechtlicher Gewinnermittlung. Hierbei wurden Auszahlungen als Eigenkapitalrückzahlungen behandelt, solange die kumulierten handelsrechtlichen Ergebnisse negativ sind. Wenn die kumulierten handelsrechtlichen Ergebnisse positiv sind, werden Auszahlungen als Kapitalrückzahlungen behandelt, sofern sie den handelsrechtlichen Gewinn übersteigen.

zu 2.4 Die Steuerberechnung erfolgt auf Grundlage eines persönlichen Steuersatzes von 42% zzgl. Solidaritätszuschlag (ohne Kirchensteuer).

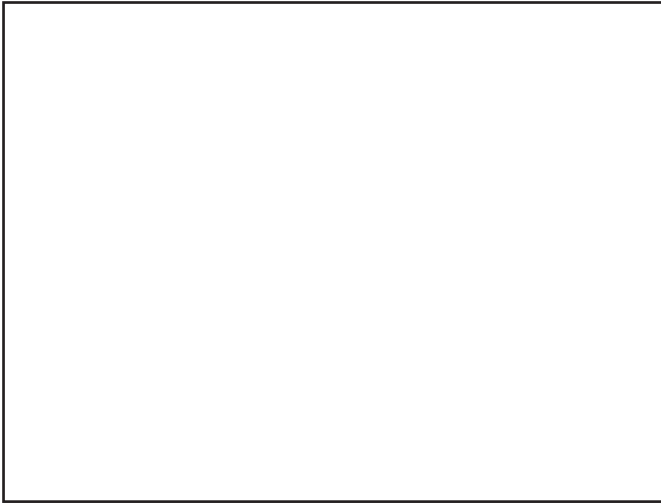
zu 3. Gemäß den Annahmen der Prognoserechnung entsteht für den Anleger während der Fondslaufzeit keine über seine geleistete Einlage hinausgehende Haftung. Erst ab Auflösung des Fonds und Rückzahlung seiner Einlage besteht die sogenannte Nachhaftung in Höhe der eingetragenen Hafteinlage.

zu 4. Die Darlehensfinanzierung ist annuitätisch.

Die Ergebnisse sind gerundet dargestellt.

---

## Die Standorte



*Die Lage der IMMAC Pflegezentren Bremenhaven und Oldenburg*

### Bremerhaven – Deutschlands Tor zur Welt

#### Lage

Als kreisfreie Stadt und Oberzentrum im nördlichen Elbe-Weser-Dreieck ist Bremerhaven die einzige deutsche Großstadt direkt an der Nordsee. Gemeinsam mit der 60 Kilometer südlich liegenden Stadt Bremen bildet sie das Bundesland Freie Hansestadt Bremen. Als kleinstes der 16 Bundesländer wurden die Freie Hansestadt Bremen und die Seestadt Bremerhaven (bis dahin: Wesermünde) als Zwei-Städte-Staat im Jahr 1947 als Bundesland gegründet. Die Stadt gehört zur Metropolregion Bremen/Oldenburg und ist damit eine von insgesamt elf Europäischen Metropolregionen Deutschlands.

#### *Bremerhaven*

Bremerhaven liegt an der Mündung der Weser und der Geeste. Außerdem durchfließen oder tangieren

die Stadt die Flüsse Rohr, Lune und Aue. Die Stadt liegt lediglich zwei Meter über dem Meeresspiegel und ihre höchste Erhebung misst lediglich elf Meter. Die meisten der alten Ortskerne des heutigen Bremerhavens wurden auf der sturmflutsichereren Geest gegründet. Weitere Stadtflächen befinden sich auf Marschgebieten (Schwemmland). In der Weser finden sich zudem kleinere Wattflächen, die zum UNESCO-Welterbe gehören. Das Stadtgebiet Bremerhavens hat eine maximale Ausdehnung von 17 Kilometern Länge und fünf Kilometern Breite. Das Land Niedersachsen grenzt sowohl im Norden als auch im Osten und im Süden an das Stadtgebiet Bremerhavens. Der Westen der Stadt wird durch die Mündung der Weser in die Nordsee begrenzt. Außerdem liegt hier der Überseehafen als Exklave der Stadt Bremen.

#### *Bremerhaven*

Die angrenzenden, zum Landkreis Cuxhaven gehörenden Nachbargemeinden sind im Norden die Stadt Langen, im Osten die Gemeinde Schifffdorf und im Süden die Gemeinde Loxstedt. Auf westlicher Seite, getrennt durch die knapp zwei Kilometer breite Weser, liegt die niedersächsische Stadt Nordenham im Landkreis Wesermarsch. Sie ist über eine Fähre und wenige Kilometer südlich durch den Wesertunnel mit Bremerhaven verbunden. Bremerhaven teilt sich in die Stadtbezirke Nord und Süd, welche wiederum in neun Stadtteile sowie in 24 Ortsteile gegliedert sind. In Bremerhaven wohnen auf knapp 79 Quadratkilometern Fläche ca. 114.000 Einwohner

Mit dem Auto ist Bremerhaven über die Bundesautobahn A27 zu erreichen. Außerdem durchqueren die Bundesstraßen B6, B71 und die B212 das gesamte Stadtgebiet. Die umstrittene, so genannte Küstenautobahn A20/A22 zwischen Skandinavien, Polen und den Niederlanden über Hamburg und Bremerhaven,



die mit der erforderlichen neuen Elbquerung mindestens zwei Milliarden Euro kosten würde, ist zudem in Planung. Einen Anschluss an das deutsche Eisenbahnnetz erhielt die Stadt für die Hafen-Hinterland-Verkehre. Insbesondere der Transport des Hafenumschlags an Containern und Automobilen per Bahn ist dabei das Rückgrat der Hafenverkehre. Ein Transport vergleichbarer Gütermengen über die Straße wäre für das Autobahnnetz kaum denkbar. Das Hafengebiet verfügt über ein ausgedehntes Schienennetz, das in Landesbesitz ist und von der Deutschen Bahn AG betrieben wird. Über den Hauptbahnhof ist Bremerhaven ebenfalls an das Personenverkehrsnetz der Deutschen Bahn angeschlossen sowie mit Regional-Express-Verbindungen in benachbarte Städte, wie Bremen, Buxtehude und Cuxhaven. Bremerhaven besitzt den Flughafen Luneort, von dem im Linienverkehr Helgoland und einige Ostfriesische Inseln angefliegen werden können. Nur wenige Kilometer nördlich liegt zudem der Flughafen Cuxhaven-Nordholz. Der öffentliche Personennahverkehr in Bremerhaven wird derzeit mit 16 Buslinien sowie vier Anrufsammeltaxi-Systemen sichergestellt. Des Weiteren verkehren 13 Regionalbuslinien in dem Bremerhavener Umland, beispielsweise nach Cuxhaven, Bad Bederkesa, Wilhelmshaven und Oldenburg.

fand eine menschliche Besiedlung bereits vor 2.000 Jahren statt. Aus weitflächigen Mooren und Flussniederungen ragten Siedlungen mit dörflichem Charakter auf sogenannten Geestinseln heraus. Als Amtssitz und Markort mit minderstädtischen Rechten gewann ab dem 13. Jahrhundert lediglich der Flecken Lehe nördlich der Geeste eine gewisse überörtliche Bedeutung. Begründet ist dieser Umstand in der Tatsache, dass die Geeste als schiffbarer Nebenfluss der Weser in ihrem Mündungsbereich eine Schutzhafenfunktion für seegehende Schiffe erfüllte. In diesem Zusammenhang entstand am Übergang des Heerweges über die Geeste ein Handelsplatz.

### Bremerhaven

Vom südlichen Geesteufer besteht eine Fährverbindung zu dem Nordenhamer Ortsteil Blexen auf der gegenüber liegenden Weserseite. Das 2003 eingeweihte Columbus Cruise Center Bremerhaven ist zudem Deutschlands Tor zur Welt für Kreuzfahrten und gehört zu den weltweit modernsten Passagierterminals.

### Geschichte

Bremerhaven ist eine junge Stadt mit langer Geschichte. Erstmals im Jahr 1091 urkundlich erwähnt,

### Bremerhaven

Politisch stand das Gebiet lange im Widerstreit der Interessen des Erzbistums Bremen und der Stadt Bremen. Durch Schutzverträge mit dem Bremer Rat versuchte Lehe seine Rechte mehrfach zu wahren. Mitte des 17. Jahrhunderts kam das Gebiet unter schwedische Hoheit; Anfang des 18. Jahrhunderts ging es nach kurzzeitiger dänischer Besetzung auf das Königreich Hannover über. Nach den Napoleonischen Kriegen kam es zu einer doppelten Stadt- und Hafengründung. Auf Grund der zunehmenden Versandung der Weser im Stadtgebiet Bremens wurde auf Initiative des Bremer Bürgermeisters Johann Smidt 1827 an der Geestemündung ein Vorhafen angelegt: Bremerhaven. In Verbindung mit dem Amerikahandel und der in den 30er Jahren des 19. Jahrhunderts einsetzenden Massenauswanderung erlebte Bremerhaven einen raschen Aufschwung. In Verbindung mit dem Hafen wuchs ebenfalls die Ansiedlung, die 1851 stadtähnliche Rechte erhielt. In Verbindung mit der Gründung der Schifffahrtsgesellschaft des Norddeutschen Lloyds erlangte Bremerhaven schnell weltweite Berühmtheit als Passagierschiffshafen, insbesondere

durch die Schnelldampfer „Bremen“ und die „United States“. In den Jahren 1861 bis 1905 wurde das Gebiet Bremerhavens mehrmals erweitert. Es entstanden zahlreiche Werften, eine Fülle von Maschinenfabriken und Zulieferbetrieben. Neben Handel und Schiffbau entwickelte sich seit Mitte der 1880er Jahre die Hochseefischerei.

lantischen Passagierverkehrs einen Ausgleich im zukunftssträchtigen Containerumschlag gefunden. Die Seestadt Bremerhaven, wie sie sich selbst nennt, ist mit dem Überseehafengebiet eine der größten europäischen Hafenstädte und ein wichtiges Exportzentrum Deutschlands. Die Stadt gilt als bedeutender Standort für Wissenschaft und Forschung und wurde 2005 mit dem Titel „Stadt der Wissenschaft“ ausgezeichnet. Heute präsentiert sich Bremerhaven als Stadt im Umbruch und mit deutlich erkennbaren Zukunftsperspektiven.

### Freizeit und Sehenswürdigkeiten

Die Stadt Bremerhaven etabliert sich zunehmend als Tourismusstandort mit „Hafenflair“. Das maritime Profil Bremerhavens spiegelt sich zudem in den jüngsten ökonomischen Aktivitäten der Stadt, dem Städte-, Event- und Kurzzeit-Tourismus wider. Maritim orientierte Museen und Anlagen, wie das Deutsche Schiffahrtsmuseum, das Museums-U-Boot Wilhelm Bauer, der Zoo am Meer und das Nordsee Science Center locken viele Besucher.

### Bremerhaven

Der Zweite Weltkrieg hinterließ nach alliierten Bombenangriffen eine weitgehend zerstörte Stadt. Nach Kriegsende gehörte das zum amerikanischen Nachschubhafen für Deutschland auserkorene Wesermünde mit Bremen zur amerikanischen Enklave innerhalb der britischen Besatzungszone und wurde 1947, unter Umbenennung in Bremerhaven, Teil des neuen Bundeslandes Bremen. Seitdem genießt die Seestadt, die sich noch im selben Jahr eine eigene kommunale Verfassung gab, weitgehende Eigenständigkeit innerhalb des Zwei-Städte-Staates. Die klassischen Wirtschaftsbereiche Hafenumschlag, Schiffbau und Fischerei erfuhren vorerst einen starken Aufschwung. Die Mitte der 1980er Jahre einsetzende Schiffbaukrise war in Bremerhaven insbesondere mit der Schließung der renommierten Traditionswerft Rickmers spürbar. Heute gibt es in Bremerhaven nur noch zwei Werften mittlerer Größe. Der ehemals größte Fischereihafen Europas litt außerdem unter dem Niedergang der deutschen Hochseefischerei. Zum Teil kompensiert wurden diese Entwicklungen durch eine zunehmende Diversifizierung - die traditionelle Fischverarbeitung hat eine Erweiterung zur allgemeinen Lebensmittelverarbeitung erfahren, eine Entwicklung, die unter anderem durch den Ausbau der Lebensmitteltechnologie an der Hochschule Bremerhaven forciert wurde. Außerdem hat der durch den zunehmenden Flugverkehr bedingte rapide Rückgang des transat-

### Bremerhaven

Das Deutsche Auswandererhaus ist ein im Jahr 2005 eröffnetes Museum mit dem zentralen Thema der Auswanderung Deutscher in die USA in verschiedenen Epochen. Unmittelbar am Hafen gelegen werden dem Besucher die einzelnen Stationen einer Auswanderung nahegebracht. Das Klimahaus Bremerhaven 8° Ost ist neben dem Nordsee Science Center das zweite Science Center in Bremerhaven. Es greift als wissenschaftliches Ausstellungshaus in vier Ausstellungsbereichen den Themenkomplex Klima und Klimawandel auf. Das Klimahaus Bremerhaven wurde im Juni 2009 durch den irischen Musiker und Menschenrechtsaktivisten Bob Geldof eröffnet. Neben





weiteren Museen und Ausstellungen verfügt Bremerhaven über mehrere Theater und weitläufige Grünanlagen. Der Bürgerpark, der Speckenbütteler Park, der Weserdeich und Thieles Garten sind einige davon. Kleinere Wattflächen in der Weser zählen zudem zum UNESCO-Welterbe.

### Wirtschaft

Das Wasser und die Nähe zum Meer prägen seit der Stadtgründung 1827 den Wirtschaftsstandort Bremerhaven. Die Wirtschaftsstruktur ist zu ca. drei Vierteln geprägt vom Dienstleistungssektor. Das verbleibende Viertel ist im produzierenden Gewerbe angesiedelt. Land- und Forstwirtschaft spielen mit ca. 0,3 Prozent der Beschäftigten lediglich eine untergeordnete Rolle.

Stellplatzkapazitäten für 120.000 Fahrzeuge. Mit über zwei Millionen umgeschlagenen Fahrzeugen pro Jahr ist Bremerhaven der führende Auto-Umschlagplatz in Europa. Außerdem schlägt Bremerhaven rund eine Million Tonnen sogenannter High&Heavy-Güter um. Hierbei handelt es sich um Stück- und Schwergüter bis 200 Tonnen Gewicht. So wurde zum Beispiel der nach China gelieferte Transrapid über Bremerhaven verschifft. Weitere Bedeutung hat Bremerhaven als Start- und Zielhafen für Kreuzfahrten im Nord- und Ostseeraum. Am wichtigsten Fischereihafen Deutschlands entwickelte sich mit dem Fischfang einhergehend die lebensmittelverarbeitende Industrie, insbesondere die Verarbeitung von Fisch und Tiefkühlkost. Bremerhaven ist des Weiteren ein Zentrum der Offshore-Windenergie in Deutschland. Auf Grund der Produktion von Windenergie-Anlagen für Einsatzorte vor der Küste (off shore) wächst der Anteil des Maschinenbaus stark, und bedeutende Hersteller wie Areva Wind, Repower und WeserWind haben sich im größten Industriegebiet für den Bau von Offshore-Windanlagen an der Nordsee im Süden der Stadt angesiedelt.

### Bremerhaven

Die mit dem Hafenbetrieb verbundenen Zweige dominieren die Wirtschaftsstruktur Bremerhavens. Dazu zählen das Container-Terminal Bremerhaven, die Werften sowie der Kraftfahrzeug-Umschlag und die fischverarbeitende Industrie. Moderner Hafenumschlag ist gleichbedeutend mit einem komplexen System von Logistikdienstleistungen. Betrug der Seegüterumschlag im Jahr 1955 noch 1,3 Millionen Tonnen, stieg er im Jahr 1975 bereits auf 8,2 Millionen Tonnen und auf über 49 Millionen Tonnen im Jahr 2006. Die Umschlagsleistungen werden zunehmend um die Bearbeitung und Veredelung von Investitions- und Verbrauchsgütern ergänzt. Im Nischenmarkt des Passagier- und Spezialschiffbaus haben sich die Werften als Entwickler komplexer Systeme etabliert, die ihr Know-how auch in anderen Feldern bis hin zum Flugzeugbau einsetzen. Die BLG Logistics Group ist mit 6.800 Mitarbeitern der europäische Branchenführer in der Kfz-Logistik. Das Autoterminal verfügt über

### Bremerhaven

In enger Verbindung zu den ökonomischen Aktivitäten hat sich ein ebenfalls maritim geprägtes wissenschaftliches Umfeld entwickelt. Alle wesentlichen Wirtschaftszweige von der Logistik bis zur Lebensmittelwirtschaft und -technologie werden von der Hochschule als Studiengänge angeboten. Parallel dazu entwickelt das Alfred-Wegener-Institut für Polar- und Meeresforschung (AWI) neben der weltweit führenden Grundlagenarbeit in der Polar-, Meeres- und Klimaforschung zunehmend anwendungsnahe Schwerpunkte beispielsweise für die Biotechnologie oder die Nutzung von Offshore-Ressourcen. Sowohl die

Hochschule als auch das AWI setzen ihre Entwicklungsschwerpunkte in den Bereichen Blaue Biotechnologie, Lebensmitteltechnologie, Erneuerbare Energien insbesondere Offshore-Windkraftanlagenbau, Meereswirtschaft sowie ganzheitlichen Logistik-Dienstleistungsangeboten.

### **Die Pflegeheimstandorte**

#### **Pflegezentrum am Bürgerpark und Seniorenheim am Bürgerpark**

Aufgrund der baulichen Verknüpfung des Seniorenheims am Bürgerpark und des Pflegezentrums am Bürgerpark werden die Investitionsobjekte im Hinblick auf ihren Standort gemeinsam betrachtet. Beide Einrichtungen befinden sich im Bremerhavener Stadtbezirk Süd, im Stadtteil Geestemünde. Dieser Stadtteil ist in die Ortsteile Geestemünde-Nord, Geestendorf, Geestemünde-Süd, Bürgerpark und Grünhöfe



Bremerhaven ein leichter Bevölkerungsrückgang erwartet, einhergehend mit einer deutlichen Alterung der Bevölkerung. Der Anteil der älteren Bevölkerung (65 bis 79 Jahre) steigt von 2006 bis 2025 um 9,6 Prozent. Insbesondere die Zahl der über 80-Jährigen, als die Bevölkerungsgruppe mit der höchsten Pflegewahrscheinlichkeit, nimmt im Betrachtungszeitraum um 32,3 Prozent zu. Im Hinblick auf das besonders hohe Pflegerisiko in dieser Altersgruppe hat die Sicherung der Pflegemöglichkeiten demnach eine ebenso wachsende Bedeutung. Bei einer Bedarfsannahme von fünf bis sechs Prozent der über 65-Jährigen ergibt sich aktuell eine rechnerische Unterversorgung von rund 80 bis 330 Pflegeplätzen. Für das Jahr 2025 ergibt sich unter Abzug der 2010 bestehenden Pflegeplätze in Bremerhaven und einer fünf- bis sechszehnten Bedarfsannahme eine Unterversorgung mit vollstationären Plätzen von rund 260 bis 550 Plätzen.

Mit Fokus auf die Wettbewerbssituation ist unter anderem das Preisniveau der Einrichtungen bedeutend. Die Einrichtungen „Marie-von-Seggern-Heim“ und „Seniorenheim am Bürgerpark“ liegen deutlich unter dem gewichteten Durchschnitt der Investitionskosten der identifizierten Wettbewerber am Markt. Die Investitionskosten des „Pflegezentrums am Bürgerpark“ liegen über dem gewichteten Durchschnitt der Investitionskosten der identifizierten Wettbewerber. Im Hinblick auf die Neuwertigkeit der letztgenannten Immobilie und die Ausstattung erscheint dieser Investitionskostenansatz jedoch gerechtfertigt. Bei konsequenter Fortführung der bereits angestoßenen Verbesserungsmaßnahmen im personellen, konzeptionellen wie baulichen Bereich leiten sich positive Entwicklungspotenziale in Bezug auf alle Einrichtun-

gen ab. Es wird davon ausgegangen, dass in Zukunft die Belegungen nachhaltig gesichert und die Einrichtungen wettbewerbsfähig gehalten werden.

### Oldenburg – Die Übermorgenstadt

#### Lage

Die kreisfreie Stadt Oldenburg liegt in Niedersachsen, gehört seit April 2005 ebenfalls zur europäischen Metropolregion Bremen/Oldenburg. Sie ist Oberzentrum zwischen Weser und Ems und der administrative, wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des nordwestlichen Niedersachsens. Sie war Deutschlands „Stadt der Wissenschaft 2009“. Die nächsten größeren Städte sind Bremen, etwa 50 Kilometer östlich, Wilhelmshaven, ca. 50 Kilometer nördlich und Osnabrück, ca. 100 Kilometer südlich. Oldenburg liegt in einer Niederung überwiegend am linken Ufer der Hunte, an der Mündung der Haaren und von der Nordsee ca. 90 Kilometer entfernt. Die Stadt Oldenburg ist in neun Stadtbezirke untergliedert, welche in 42 Stadtteile aufgeteilt sind. Die Universitätsstadt ist auf ca. 100 Quadratkilometern Heimat für über 160.000 Einwohner.

Oldenburg ist regional und überregional vernetzt. Die Stadt ist von einem Autobahnring umgeben. Zu diesem gehören die Bundesautobahnen A28 (Bremen – Niederlande), A29 (Wilhelmshaven - Ahlhorner Dreieck, Anschluss an die A1, Hamburg - Bremen - Ruhrgebiet) sowie A293. Außerdem verlaufen die Bundesstraßen B211 und B401 durch Oldenburg. Der nächstgrößere Flughafen Bremen ist ca. 50 Kilometer entfernt und über die Autobahn sehr gut erreichbar. Außerdem gibt es Regionalflughäfen in Hatten (ca. zehn Kilometer Entfernung) und in Ganderkesee (ca.

20 Kilometer Entfernung). Über den Hauptbahnhof Oldenburg bestehen zahlreiche Regionalbahn-, Intercity- und Intercity-Express-Verbindungen in alle Teile Deutschlands. Auch mit dem Schiff ist Oldenburg erreichbar. Der Hafen Oldenburg liegt am Schnittpunkt der Seewasserstraße „Hunte“ und der Binnenwasserstraße „Küstenkanal“. Der Hafen ist über die Bundesautobahnen A28 und A29 (Abfahrt Oldenburg-Hafen) angeschlossen. Über eigene Anschlussgleise ist der Hafen an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Mit einem jährlichen Umschlag von durchschnittlich 1,2 Millionen Tonnen gehört der Oldenburger Hafen zu den umschlagsstärksten Binnenhäfen Niedersachsens.

teren „Küstenkanals“, bescherte dem alten Oldenburger Hafen eine große wirtschaftliche Bedeutung. Nach dem Ersten Weltkrieg wurde Oldenburg Freistaat mit einer eigenen Regierung und einem gewählten Landtag. Nach dem Zweiten Weltkrieg strömten rund 40.000 Flüchtlinge nach Oldenburg, da die Stadt den Bombardierungen entgangen war. So wurde aus der Mittelstadt schlagartig eine Großstadt mit über 120.000 Einwohnern. Oldenburg entwickelte sich zu einem Dienstleistungszentrum mit vielen Behörden sowie einem ausgeprägten Bank- und Versicherungswesen. Oldenburg ist heute Bankenplatz der Region, unter anderem mit einer Hauptstelle der Landeszentralbank und einer Zweiganstalt der Deutschen Bundesbank.

### *Oldenburg*

#### **Geschichte**

Die ersten Siedlungsspuren rund um den Marktplatz stammen aus dem 7. bis 8. Jahrhundert nach Christus. Der Ortsname Oldenburg tritt erstmals in einer Urkunde von 1108 als „Aldenburg“ (Alte Burg) in Erscheinung. Am 6. Januar 1345 wurden der Stadt Oldenburg urkundlich die Stadtrechte nach dem Vorbild der benachbarten Hansestadt Bremen zugeschrieben. Die Verbriefung der Stadtrechte trug in wirtschaftlicher Hinsicht schnell zur positiven Entwicklung bei. Es bildeten sich Handwerkerzünfte der Bäcker, Schmiede und Schuhmacher. Auch verschiedene Handelsbeziehungen in zahlreiche Länder wurden hergestellt. Oldenburg blieb durch geschickte Diplomatie des Grafen Anton Günther von den Auswirkungen des Dreißigjährigen Krieges weitestgehend verschont. Im Jahr 1841 wurde der Oldenburgische Gewerbe- und Handelsverein gegründet, der das Ziel verfolgte, Handel, Schifffahrt, Gewerbe und Industrie zu fördern. Der 1855 begonnene und 1893 fertiggestellte Bau des „Hunte-Ems-Kanals“, des spä-

### *Oldenburg*

Oldenburg ist zudem Sitz eines der drei Oberlandesgerichte Niedersachsens. Mit der Carl von Ossietzky Universität, drei Fachhochschulen und mehr als 70 allgemeinbildenden Schulen, Berufs-, Fach- und Privatschulen ist Oldenburg Bildungszentrum der Region. Inzwischen studieren rund 12.000 Studenten an Universität und Fachhochschule. Die Stadt entwickelte sich zu einem Forschungs- und Technologiestandort von überregionaler Bedeutung. Insbesondere das Technologie- und Gründerzentrum (TGO), das jungen Firmen mit aussichtsreichen Geschäftsideen



Räumlichkeiten sowie Kontakt- und Kooperationsmöglichkeiten bietet, wurde bereits mehrfach ausgezeichnet und erreichte internationale Anerkennung. Oldenburg trug im Jahr 2009 den Titel „Stadt der Wissenschaft“. Mit diesem Titel werden durch den Stifterverband für die deutsche Wissenschaft Städte ausgezeichnet, die sich insbesondere dadurch auszeichnen, Netzwerke zwischen Wissenschaft, Wirtschaft und Kultur zu knüpfen, um diese Netzwerke nachhaltig für die Entwicklung der Stadt zu nutzen. Mit einem Herzzentrum und verschiedenen anderen Schwerpunktkliniken in den drei großen Krankenhäusern erfüllt Oldenburg außerdem alle Anforderungen eines medizinischen Oberzentrums.

der EWE-Arena (beide 2005), in der die Heimspiele der Oldenburg Baskets sowie Konzerte und andere Veranstaltungen stattfinden, hat Oldenburg an Anziehungspunkten und Attraktivität gewonnen. Regelmäßig Anfang März findet eine Blumenschau in der Weser-Ems-Halle statt, welche jährlich ca. 40.000 Besucher anzieht.

### *Oldenburg*

Zu Ostern und Pfingsten werden Märkte mit kunsthandwerklichen Produkten abgehalten. Schüler und Studenten organisieren einmal jährlich im Juni die deutschlandweit größte „Model United Nations“ als Veranstaltung mit über 700 nationalen und internationalen Schülern und Studenten. Als „Model United Nations“ werden Simulationen für Schüler und Studenten bezeichnet, in denen die Arbeit der Vereinten Nationen (UN) nachgestellt wird. In der ersten Junihälfte findet jedes Jahr das Internationale Musikfestival „Oldenburger Promenade“, im August das dreitägige „Stadtfest Oldenburg“ und in den Sommerferien der „Oldenburger Kultursommer“ statt, eine dreiwöchige Veranstaltung mit Jazz, Rock, Pop, Folklore, Klassik, Pantomime und anderen bildenden und darstellenden Künsten. Eine Waschzuberregatta, das internationale Filmfest Oldenburg, Volksfeste, Krämermarkt, Wochen- und Weihnachtsmarkt runden die Aktivitäten in der Stadt ab. Unmittelbar östlich der Bundesautobahn A 29 liegen vier Seen, die zum Baden und für den Wassersport genutzt werden. Darüber hinaus befinden sich auf dem Stadtgebiet eine Vielzahl von kleineren Seen und Teichen sowie kleinere Fließgewässer. Neben dem Schlossgarten bieten sich der Botanische Garten, das Eversten Holz, der Große und der Kleine Bürgerbusch, die Wallanlagen, als grüner Gürtel um die Innenstadt, für Spaziergänge im Grünen an.

### *Oldenburg*

#### **Freizeit und Sehenswürdigkeiten**

Oldenburg verfügt über eine Vielzahl von Kultureinrichtungen – Theater, Museen, Bibliotheken, Kunstvereine – haben ihre Wurzeln in großherzoglichen Zeiten und verbinden glanzvolle Tradition mit modernem Geist. Die Stadt verfügt mit sechs Veranstaltungszentren über ein attraktives Raumangebot für unterschiedlichste Veranstaltungen. Die Weser-Ems-Halle zieht mit großen Messen, Konzerten und anderen Veranstaltungen seit 1954 ein Millionenpublikum in die Huntstadt. Mit der Eröffnung des Horst-Janssen-Museums (2000), dem OLantis-Huntebad und

### Wirtschaft

Oldenburgs Wirtschaft ist geprägt von einem dynamischen Mittelstand und einem starken Dienstleistungssektor, insbesondere im Bereich der Banken und Versicherungen. Über 15.000 Gewerbebetriebe waren 2010 in Oldenburg gemeldet. Mit ca. 84 Prozent ist der Großteil der Oldenburger im Dienstleistungssektor beschäftigt. Der Oldenburger Einzelhandel hat eine hohe Bedeutung für die gesamte Region. Rund 1.250 Einzelhandelsbetriebe belegen die hohe Versorgungsfunktion der Stadt.

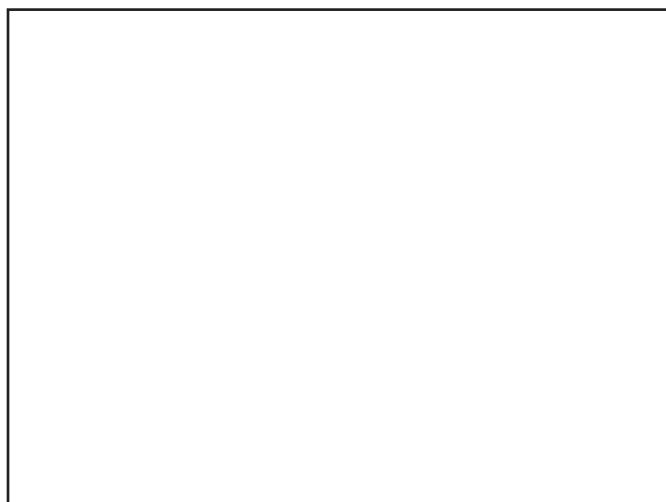
National und international tätige Planungs- und Ingenieurbüros haben in Oldenburg ebenso ihren Sitz wie eines der größten Energieunternehmen Deutschlands, die EWE AG. In Oldenburg haben sich auch große Betriebe des produzierenden Gewerbes angesiedelt, etwa Automobilzulieferer, Unternehmen aus der Nahrungsmittelindustrie, Fotoverarbeitung und dem Druckereigewerbe. Auch die Bereiche der Erneuerbaren Energien oder die Gesundheitswirtschaft stellen einen Schwerpunkt dar. Und Oldenburg gilt als Zentrum der Informationstechnologie. Der Oldenburger Hafen mit den Hauptumschlagsgütern Futtermittel, Getreide, Dünger und verschiedene Baustoffe zählt zu den wichtigsten Binnenhäfen Niedersachsens. Bedeutende Unternehmen mit Sitz in Oldenburg sind zum Beispiel die Bremer und die Oldenburgische Landesbank, die CeWe Color AG & Co. OHG oder Nanu Nana.

ge Dienstleistungsanbieter und fachärztliche Versorgungsmöglichkeiten als auch Spazierpfade durch die Wälder der Umgebung. Die eigene Bushaltestelle vor dem Wohnstift macht die Oldenburger Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Vor der Investitionsentscheidung wurde der stationäre Pflegemarkt in der Umgebung des Objektstandortes vom IMMAC Research-Team analysiert sowie das Konkurrenzumfeld erhoben. Die Ergebnisse der Bedarfs- und Konkurrenzanalyse des Untersuchungsgebietes sind Beleg für die Qualität dieses Mikro- und Makrostandortes. Das Investitionsobjekt weist nach umfassender Analyse in den Untersuchungsgebieten gute Marktchancen auf.

Im Bezirk 9 in Oldenburg, in dem sich das Seniorenwohnstift Kreyenbrück befindet, besteht eine leichte Überversorgung der Nachfrage mit dem vorhandenen Angebot bei einer Bedarfsannahme von sechs Prozent der über 65-Jährigen. Für die Bedarfslage des Heimes spricht unter anderem jedoch, dass in der Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Oldenburg davon ausgegangen wird, dass die Zahl der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2025 um rund 29 Prozent steigen wird. Entsprechend dieser Vorausberechnung ergibt sich für das Jahr 2025 basierend auf den im Jahr 2010 bestehenden Pflegeplätzen in der Stadt Oldenburg ein rechnerischer Bedarf von rund 140 vollstationären Pflegeplätzen.

Mit Fokus auf die Wettbewerbssituation ist insbesondere das Preisniveau der Einrichtungen bedeutend. Im definierten Wettbewerbsumfeld Seniorenwohnstift Kreyenbrück liegen die Investitionskosten des Seniorenwohnstifts Kreyenbrück für ein Doppelzimmer für Sozialhilfeempfänger (SHE) unter dem gewichteten Mittelwert der ermittelten Investitionskosten der Mitbewerber am Markt. Der Preis für ein Doppelzimmer für Selbstzahler liegt geringfügig über dem Marktdurchschnitt. Der nachhaltige Erfolg des Investitionsobjektes als etablierte Pflegeeinrichtung in Oldenburg lässt sich aus den hohen Belegungsquoten im Pflegebereich mit 99 Prozent ablesen. Im Bereich des Betreuten Wohnens mit aktuell 71 Prozent Auslastung erscheinen zum jetzigen Zeitpunkt verschiedene optimierende Umstrukturierungen, wie bspw. die Umwandlung in Pflegeplätze, denkbar. Moderne Wohnstandards, eine hohe Pflegequalität sowie das Unternehmenskonzept Wohnen und Pflege werden auch in Zukunft nachhaltig die Belegung sichern und die Einrichtung wettbewerbsfähig halten.



*Die Lage des IMMAC Pflegezentrums Oldenburg – Kreyenbrück*

### Der Pflegeheimstandort – Kreyenbrück

Die 1987 eröffnete Einrichtung Kreyenbrück ist im Süden der Stadt Oldenburg gelegen. In unmittelbarer Nähe der Einrichtung befinden sich sowohl vielfälti-

---

## **Die Anlageobjekte**



## Die Anlageobjekte im Einzelnen

### Die Alten- und Pflegeeinrichtungen in Bremerhaven und Oldenburg

#### *IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück*

Die Anlageobjekte der vorliegenden Vermögensanlage wurden mit notariellem Vertrag vom 16.08.2011 von den zuständigen Insolvenzverwaltern der Oldenburger HANSA-Gruppe aus deren Insolvenzmasse von der Fondsgesellschaft erworben. Die Anlageobjekte sind belegen in 27574 Bremerhaven bebaut mit einem Alten- und Pflegeheim sowie einem Gebäude mit Pflegeplätzen, Wohnungen, einer Tagespflegestation, Büros für einen ambulanten Dienst und Schulungsräumlichkeiten, in 27580 Bremerhaven, bebaut mit einer Service Wohnanlage mit Einheiten für Betreutes Wohnen, belegen in 27580 Bremerhaven, bebaut mit einem Alten- und Pflegeheim sowie bele-

gen in 26133 Oldenburg bebaut mit einem Alten- und Pflegeheim sowie Einheiten für Betreutes Wohnen. Der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten ist spätestens der 31.10.2011. Personen im Sinne der §§3, 7 und 12 VermVerkProspV (Prospektverantwortlicher, Gründungsgesellschafter, Geschäftsführungsmitglied des Emittenten, Treuhänder und Mittelverwendungskontrolleur) erbringen hierbei über die auf der Seite 79f. aufgeführten Dienstleistungen hinaus keine nicht nur geringfügigen Lieferungen und Leistungen gemäß §9 Abs. 2 Nr. 8 VermVerkProspV.

Das „Pflegezentrum am Bürgerpark“ wurde auf einem Grundstück mit leichter Hanglage errichtet und hat ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse und einen Bodenraum. Das Erdgeschoss ist durch zwei Aufzüge und zwei Treppenhäuser an das erste Obergeschoss angebunden, der Dachboden ist über ein Treppenhaus zu erreichen. Die drei Obergeschosse sind über drei Aufzüge und fünf Treppenhäuser erschlossen. Außerdem verfügt das Pflegezentrum über einen Verbindungsbau, über welchen das „Seniorenheim am Bürgerpark“ im Erdgeschoss und dem ersten und zweiten Obergeschoss mit dem Pflegezentrum verbunden ist. Insgesamt stehen im Pflegezentrum 132 Einzel- und 15 Doppelzimmer für 162 Bewohner zur vollstationären Pflege zur Verfügung.

#### *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Abbestraße*

Das „Seniorenheim am Bürgerpark“ hat ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Das Erd- und die beiden Obergeschosse sind über zwei Aufzüge und zwei Treppenaufgänge erschlossen. In das Dachgeschoss führen ebenfalls beide Treppen und ein Aufzug. Das Gebäude hat eine Kapazität für 32 Pflegeplätze in Einzel- und Doppelzimmern, drei Wohnungen, eine Tagespflegestation mit 18 Plätzen, Büros für einen ambulanten Dienst und Schulungs-

#### *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Marie-von-Seggern-Heim*





*IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Bürgerpark*

räumlichkeiten. Im Erdgeschoss gibt es einen Friseursalon, eine kleine Verkaufsstelle sowie eine Cafeteria.

Das Marie-von-Seggern-Heim besteht aus mehreren verbundenen Gebäuden, welche sich in einen eingeschossigen, einen zweigeschossigen und einen dreigeschossigen Bau untergliedern lassen und in der Reihenfolge von Süden nach Norden errichtet wurden. Insgesamt bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 118 vollstationäre Pflegeplätze, die sich auf 42 Doppel- und 34 Einzelzimmer verteilen. In einem noch zu schließenden Generalübernehmervertrag werden die Erneuerungen und Ersatzbeschaffungen an Dach und Fach, Außenanlagen, Wohnbereichen, Gemeinschaftsflächen, Bewohnerbädern und sonstigen Sanitäreinrichtungen sowie an den technischen Anlagen einschließlich Küchen beauftragt. Die derzeit vorzuhaltenden 118 vollstationären Pflegeplätze werden nach Abschluss der Generalsanierung zu Gunsten eines höheren Anteils an Einzelzimmern sowie zu Gunsten von Bewohnerbädern und Gemeinschaftsflächen reduziert. Nach ersten Abstimmungen bezüglich Sanierung und Umbau geht aus Entwürfen, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht beschlossen sind, hervor, dass 78 Zimmer mit 90 Pflegeplätzen in 66 Einzel- und zwölf Doppelzimmern inklusive eines Zimmers zur besonderen Verwendung entstehen sollen.

Die Service Wohnanlage Abbestraße ist ein in Massivbauweise errichtetes dreigeschossiges nicht unterkellertes Objekt, welches auf einem ebenerdigen Grundstück errichtet wurde. An der nördlichen Front befindet sich ein wellenförmiger Anbau mit einer Glasfassade über die gesamte Gebäudehöhe. Das Objekt ist über zwei innen liegende Treppenhäuser und einen Aufzug erschlossen und verfügt über eine Gesamtkapazität von 42 Wohnungen, von welchen 30 Einzelwohnungen und zwölf Zwei-Personen-Wohnungen sind.

Das Seniorenwohnstift Kreyenbrück untergliedert sich nach Nutzung und Lage in das H-förmige Hauptgebäude mit Pflegezimmern und Einheiten für Betreutes Wohnen. Hier bestehen Kapazitäten für 95 vollstationäre Pflegeplätze und 75 Wohnungen. Außerdem gehört zum Seniorenwohnstift Kreyenbrück eine U-förmig angeordnete Anlage von Reihenhäusern mit 28 Einheiten, die für Betreutes Wohnen genutzt wird, sowie ein Reihnhaus, welches zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als Bürogebäude eines Pflegedienstes dient. Insgesamt verfügt das Seniorenwohnstift Kreyenbrück somit über 95 vollstationäre Pflegeplätze sowie 103 Einheiten Stiftswohnen/Betreutes Wohnen.

Die Fondsgesellschaft hat mit dem jeweiligen Betreiber für jede Einrichtung einen langfristigen Pachtver-

## Die Anlageobjekte

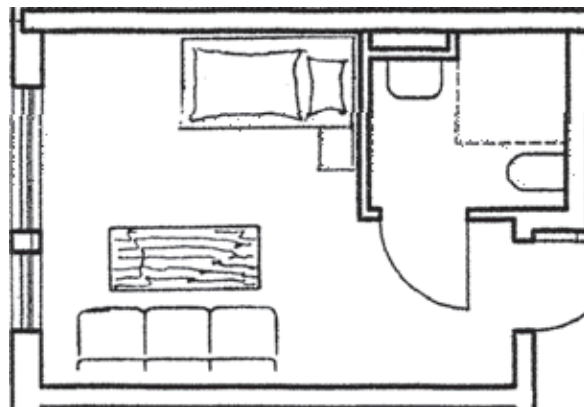
trag abgeschlossen. Für die Pflegeeinrichtungen sind jeweils Pachtverträge mit einer Festlaufzeit von jeweils 25 Jahren (Grundpachtzeit) vereinbart.

### *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Bürgerpark*

Die Pächter haben das Recht, den jeweiligen Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit um fünf Jahre zu verlängern. Die Pflegeeinrichtungen entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den Anforderungen der geltenden Heimmindestbauverordnung. Somit verfügen alle Anlageobjekte über die erforderlichen behördlichen Genehmigungen. Darüber hinaus sind keine behördlichen Genehmigungen zur Realisierung des Anlageziels des Emittenten erforderlich. Nach Kenntnis der Anbieterin existieren keine Bewertungsgutachten. Bei den Anlageobjekten handelt es sich um Spezialimmobilien, die tatsächlich und rechtlich auf die allgemeine Nutzung als Pflegeeinrichtung und/oder Betreutes Wohnen beschränkt sind.

### **Objektbeschreibung der Pflegeeinrichtungen „Seniorenheim am Bürgerpark“ und „Pflegezentrum am Bürgerpark“**

Die Altenpflegeeinrichtungen wurden mit Wirkung zum 01.11.2011 mit einem Pachtvertrag über 25 Jahre zzgl. einer Verlängerungsoption von einmal fünf Jahren für den Pächter an die HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH verpachtet. Ein Gebäudeteil wird für die stationäre Pflege genutzt, in dem anderen, älteren Gebäudeteil befinden sich ebenfalls Pflegezimmer und außerdem Wohnungen, eine Tagespflegestation, Büros und Räumlichkeiten für eine Altenpflegeschule. Das letztgenannte Gebäude bedarf einer grundlegenden Sanierung einschließlich erforderlicher Um- und Einbauten. Es liegt im eigenen Ermessen des Pächters, die betreffenden Flächen für die Nutzung zur vollstationären Pflege oder für eine alternative Nutzung herzurichten. Diese hat der Pächter im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu veranlassen und zu bezahlen. Die Flächen wurden bei der Ermittlung des Pachtzinses nicht einberechnet und etwaige Nutzungsänderungen bleiben daher ohne Einfluss auf die Höhe der Pacht.



*Grundriss eines Einbettzimmers im IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Bürgerpark*

Das „Seniorenheim am Bürgerpark“ ist der ältere Gebäudeteil und besteht aus einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Das Erd- und die beiden Obergeschosse sind über zwei Aufzüge und zwei Treppenaufgänge angebunden. In das Dachgeschoss führen ebenfalls beide Treppen und ein Aufzug. Das Gebäude hat eine Kapazität für 32 Pflegeplätze in Einzel- und Doppelzimmern, drei Wohnungen, eine Tagespflegestation mit 18 Plätzen, Büros für einen ambulanten Dienst und Schulungsräumlichkeiten. Im Erdgeschoss gibt es einen Friseursalon, eine kleine Verkaufsstelle sowie eine Cafeteria. Es liegt im Ermessen des Pächters, wie dieses Gebäude in Zukunft betrieben wird.

Das „Pflegezentrum am Bürgerpark“ ist im neueren Gebäude untergebracht und wurde auf einem Grundstück mit leichter Hanglage errichtet. Es besteht aus einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Bodenraum. Auf Grund der Hanglage verfügt das Erdgeschoss lediglich auf der westlichen Gebäudeseite über volle Raumhöhe, zum östlichen Gebäudeteil hin geht es über in ein Installationsgeschoss. Der Gebäudekörper besteht aus einem von Ost nach West ausgerichteten Längsbau, mit kleinerem Erweiterungsbau auf westlicher Seite und einem Gebäudeflügel an östlicher Seite. Mittig am Längsbau ist ein Quertrakt in Nord-Süd-Ausrichtung angebaut. Die südliche Gebäudefassade des Längsbaus ist nicht plan, sondern sie wurde in drei schräg gestellten Vorsprüngen gestaltet. In diesen Vorsprüngen sind in den drei Obergeschossen jeweils Bewohnerzimmer untergebracht. Das Steildach ist mit Zinkblech gedeckt, die Gebäudefassaden sind mit einem hell gestrichenen Wärmedämmverbundsystem versehen. Die Wärmeversorgung wird über ein hauseigenes integriertes Blockheizkraftwerk sichergestellt.

162 Bewohner zur vollstationären Pflege zur Verfügung.

Das Pflegezentrum wird südlich durch Bäume und Grundstücke mit weiterer Bebauung begrenzt, der westliche Teil des Pflegezentrums und des Pflegeheims grenzen an eine Straße. Im Osten liegen Grünflächen und weitere Gebäude und im Norden ein alter Krankenhausbau, welcher früher ebenfalls als Pflegeheim genutzt wurde. Zwischen diesem alten Krankenhausbau und dem Anlageobjekt ist eine große Grünfläche parkähnlich angelegt. Weite Rasenflächen verfügen über Baumbestand und Ziersträucher. Gepflasterte Wege bieten die Möglichkeit für Spaziergänge. Auf terrassierten Flächen lassen sich Sitzmöglichkeiten aufstellen. Vor dem Eingangsbereich auf westlicher Seite wurden Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher geschaffen.

### *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Bürgerpark*

Die Kunststofffenster im Investitionsobjekt sind jeweils isolierverglast und haben Dreh-/Kippbeschläge. An den südlichen und westlichen Seiten verfügen sie über Rollläden. Das Erdgeschoss ist durch zwei Aufzüge und zwei Treppenhäuser an das erste Obergeschoss angebunden, der Dachboden ist über ein Treppenhaus zu erreichen. Die drei Obergeschosse sind über drei Aufzüge und fünf Treppenhäuser verbunden. Außerdem verfügt das Pflegezentrum über einen Verbindungsbau, über den das ältere Pflegeheim im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss zu erreichen ist. Insgesamt stehen im Pflegezentrum 132 Einzel- und 15 Doppelzimmer für

### *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Bürgerpark*

Das Pflegezentrum wird von der westlichen Seite betreten. Durch zwei Automattüren gelangen Bewohner und Besucher durch einen überdachten Windfang in die rechts gelegene Eingangshalle des Gebäudes. Im Eingangsbereich befinden sich Büroräume der Heimleitung, Pflegedienstleitung und der Verwaltung sowie ein Aufzug. Zwischen den Büros der Heimleitung und der Pflegedienstleitung befindet sich ein Treppenhaus, über welches das Gebäude ebenfalls von außen betreten werden kann. Ein Flur führt von der Eingangshalle in den Längstrakt des Pflegezentrums. Von diesem Flur gehen zur Linken und zur Rechten Technik-, Personal- und Lagerräume ab. Im Übergangsbereich zum Quertrakt liegen die Flächen für die Heizungs- und die Lüftungsanlage des Gebäudes. Die Flure in diesem Bereich sind gefliest. Im Quertrakt befinden

sich weitere Lagerflächen und Kühlräume. Außerdem ist hier die Produktionsküche untergebracht, in der bis zu 350 Essen pro Tag zubereitet werden können. Die Flure und der Eingangsbereich sind mit hochwertigem und strapazierfähigem PVC-Bodenbelag, die Büroflächen wurden mit Nadelfilz ausgelegt. An der nördlichen Fassade des Quertraktes besteht über eine ebenerdig liegende Tür Zugang zum Gebäude. Außerdem liegt auf der östlichen Seite des Quertraktes ein weiteres Treppenhaus, das über eine außen liegende Treppe zu betreten ist. Im Bereich, in welchem der Quertrakt in den Längstrakt übergeht, befindet sich ein Aufzug. In Höhe des Quertraktes endet die begehbare Fläche des Erdgeschosses.

mit einer Kücheneinrichtung inklusive Einbauschränken ausgestattet, der an diesen anschließende Tagesraum ist L-förmig um die Ecke des Übergangs vom Längstrakt in den Quertrakt gebaut und bietet Ausblick auf den westlichen Innenhof, der dritte liegt am Flurende. Die Tagesräume sind mit Tischen und Stühlen mit Armlehnen ausgestattet, haben einen hellen PVC-Bodenbelag, helle Schränke und große Fensterfronten. Gegenüber dem L-förmig geschnittenen Tagesraum befindet sich ein Schwesterndienstzimmer. Die Bewohnerzimmer sind im Längstrakt in schräg gestellten Vorsprüngen errichtet, so dass sich der Flur mehrfach trapezförmig erweitert. Dieser Umstand bietet die Möglichkeit, ausgedehnte gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen im Flurbereich zu schaffen. Auf Grund großer Fensterfronten sind diese Bereiche großteils tageslichtbeleuchtet. Auf unterster Geschossebene sind zur südlichen Seite zwei geräumige mit Betonpflastersteinen befestigte Terrassenflächen geschaffen. Die Flure sind raufasertapeziert und hell gestrichen. Sie verfügen beidseitig über hölzerne Handläufe und haben PVC-Bodenbelag. Rundsäulen in den Bereichen der trapezförmigen Freiflächen lockern die Gestaltung auf.

### *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Bürgerpark*

Das erste Obergeschoss ist ein Vollgeschoss und erstreckt sich über die gesamte Fläche des Pflegezentrums. In dem Bereich, in welchem sich im Erdgeschoss die Eingangshalle mit Büroräumen befindet, sind hier Bewohnerzimmer, ein Aufzug und ein Treppenhaus angelegt. Die Treppenhäuser im Gebäude haben mit PVC-Belag verklebte Treppenabsätze und beidseitig hölzerne Handläufe. Im Längstrakt befinden sich Bewohnerzimmer lediglich auf der südlichen Seite in den schräg gestellten Anbauten. Auf nördlicher Seite sind Schwestern- und Pflegearbeitszimmer untergebracht. Außerdem befinden sich hier ein großzügig angelegtes Pflegebad mit Pflegebadewanne inklusive Hebevorrichtung und weiteren Sanitäreinrichtungen. Insgesamt gibt es zwei Pflegebäder auf jeder Geschossebene, von welchen ein Teil über elektrische Hebeeinrichtungen verfügt. Neben dem Pflegebad befindet sich ein Treppenhaus. Drei Tagesräume bieten den Bewohnern die Möglichkeit, sich mit anderen Bewohnern auszutauschen. Ein Tagesraum ist

### *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Bürgerpark*

Die Aufenthaltsbereiche sind verschieden mit Polstermöbeln, Tischen, Schränken und Grünpflanzen ausgestattet. Im abzweigenden Quertrakt befinden sich neben Fahrstuhl und Treppenhaus weitere Bewohnerzimmer. Im östlichen Gebäudeflügel sind neben zwei Treppenhäusern und einem Aufzug ein Tagesraum und Bewohnerzimmer vorhanden.

Das zweite und das dritte Obergeschoss sind analog zum ersten angelegt und die Zimmer- und Raumaufteilung entspricht der beschriebenen. Im Dachboden





*IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Marie-von-Seggern-Heim*

befinden sich im Quertrakt Lüftungsanlagen. Ansonsten wird der Dachboden nicht weiter genutzt.

Alle Bewohnerzimmer sind barrierefrei und teils mit elektrisch verstellbaren Pflegebetten ausgestattet. Sie haben eine Garderobeneinrichtung, einen Schrank, einen Safe sowie Tisch und Stühle. An einer Wand ist ein Regal-Schrank-Element befestigt, auf welchem ein Fernsehgerät Platz findet. Die Zimmer sind mit PVC-Bodenbelag ausgelegt und raufasertapeziert. Die Bäder sind bodengefließt, die Wände bis in ca. zwei Metern Höhe ebenfalls. Darüber sind Wände und Decke verputzt und gestrichen. Alle Bäder verfügen über ausreichend Stützgriffe und die Waschbecken sind mit Einhebelarmaturen ausgestattet. Zur weiteren Zimmerausstattung zählen eine Notrufanlage sowie Antennensteckdosen. Die Eingangstüren sind mit schwerem Türblatt mit Schallstopp-Fußbodenabdichtung angelegt.

### **Objektbeschreibung der Pflegeeinrichtung „Marie-von-Seggern-Heim“**

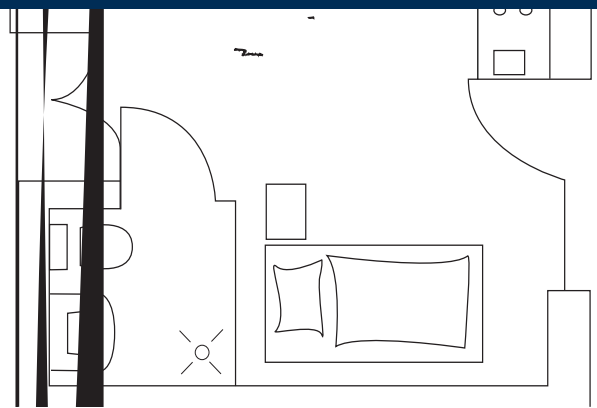
Die Altenpflegeeinrichtung wurde mit Wirkung zum 01.11.2011 mit einem Pachtvertrag über 25 Jahre zzgl. einer Verlängerungsoption von einmal fünf Jahren für den Pächter an die HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH verpachtet. Die Gebäude werden für die stationäre Pflege genutzt.

Die Senioreneinrichtung Marie-von-Seggern-Heim besteht aus mehreren verbundenen Gebäuden, welche sich in einen eingeschossigen, einen zweigeschossigen und einen dreigeschossigen Bau untergliedern lassen und in der Reihenfolge von Süden nach Norden errichtet wurden. Insgesamt bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 118 vollstationäre Pflegeplätze, die sich auf 42 Doppel- und 34 Einzelzimmer verteilen.

*IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Marie-von-Seggern-Heim*

*IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Marie-von-Seggern-Heim*

Der Saal hat eine Kapazität von über 100 Plätzen, einen Stabparkettfußboden und eine Kaminecke. Der Aufenthaltsbereich vor der Kaminecke ist mit Polstermöbeln ausgestattet, an den Wänden des Speisesaals stehen Sideboards und Regalelemente. Die Wände sind raufasertapeziert und die abgehängte Decke hat ein integriertes Lampensystem und Rauchmelder. In diesem Gebäudeteil gibt es außerdem einen Friseursalon.



Die Außenfassade hat Versätze und ist rotsteinverblendet. Betreten wird das Gebäude auf nordöstlicher Seite durch einen Windfang mit zwei automatischen Schiebetüren. Von der Eingangshalle führt ein Flur in den linken Gebäudeflügel und weiter in den zweigeschossigen Bau. Am Ende des Flures befindet sich ein Aufzug. Rechts des Eingangs befinden sich der zweite Aufzug und ein Treppenhaus. Ein Flur führt weiter in den rechten Gebäudeflügel und biegt ab in den Anbau. Hier befindet sich ein weiteres Treppenhaus. Von den Fluren aus werden sämtliche Bewohnerzimmer, Büros der Heimleitung, der Pflegedienstleitung und der Verwaltung erreicht, außerdem verschiedene Lagerflächen, Tages- und Pflegeräume. Alle Bewohnerzimmer haben direkten Zugang zu einer überdachten Terrassen- bzw. einer Balkonfläche. Rechts neben dem Haupteingang befindet sich die ebenerdige Anlieferungszone für das Objekt. Vom linken, also südlichen Gebäudeflügel aus besteht im Erdgeschoss

und im ersten Obergeschoss Zugang zum zweigeschossigen Anbau.

Das zweigeschossige, teilunterkellerte Massivgebäude hat ebenfalls eine Rotsteinfassade und ein mit Bitumenbahnen gedecktes flach geneigtes Satteldach. Das Keller-, das Erd- und das Obergeschoss sind durch ein zentral gelegenes Treppenhaus erschlossen. Im Erdgeschoss besteht von östlicher Seite her Zugang auch von außen. Vom Treppenhaus aus führen Flure nach links und nach rechts und ermöglichen den Zugang zu allen Bewohnerzimmern und sonstigen Räumen des Gebäudes. Im Erdgeschoss besteht eine Verbindung zum großen Speisesaal. Die Bewohnerzimmer verfügen auf westlicher Seite über eine gepflasterte Terrassenfläche im Erdgeschoss bzw. über einen direkten Zugang zu einem Laubengangbalkon.

nerbädern und sonstigen Sanitäreinrichtungen sowie an den technischen Anlagen einschließlich der Küche des Pachtobjektes. Die derzeit vorzuhaltenden 118 vollstationären Pflegeplätze werden nach Abschluss der Maßnahmen zu Gunsten eines höheren Anteils an Einzelzimmern sowie zu Gunsten von Bewohnerbädern und Gemeinschaftsflächen reduziert. Gemäß den Ausführungen der Vereinbarung im Pachtvertrag muss aber mindestens eine Kapazität von 80 vollstationären Pflegeplätzen erhalten bleiben.

### *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Marie-von-Seggern-Heim*

Im Rahmen des Pachtvertrages für die Senioreneinrichtung Marie-von-Seggern-Heim wurde eine Investitions- und Zuschussvereinbarung getroffen, in welcher der Verpächter ein zweckgebundenes, nicht rückzahlbares Investitionsbudget, das für das Pachtobjekt zu verwenden ist, zur Verfügung stellt. Die zum Zeitpunkt dieser Vereinbarung noch nicht abgeschlossene Planung der Generalsanierung erfolgt im Auftrag des Pächters bzw. dessen Gesellschafters, der HANSA Pflege & Residenzen GmbH im Wege eines Generalübernehmervertrages. Die Senioreneinrichtung wird demnach in allen Bereichen umfassend generalsaniert. Dies beinhaltet alle notwendigen Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach und Fach sowie Ersatzbeschaffungen an Dach und Fach, Außenanlagen, Wohnbereichen, Gemeinschaftsflächen, Bewoh-

### *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Marie-von-Seggern-Heim*

Nach den Planungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung entstehen 90 Pflegeplätze in 66 Einzel- und 12 Doppelzimmern inklusive eines Zimmers zur besonderen Verwendung (ZbV). Nach aktuellen Abstimmungen bezüglich Sanierung und Umbau sind im Leistungsumfang unter anderem Mauerarbeiten und Betonarbeiten, Trockenbauarbeiten an Wänden und Decken, Elektroarbeiten, Arbeiten innerhalb der Küche, an der Brandmeldeanlage, an der Schließanlage und an der Lüftungsanlage sowie an Sanitäranlagen und Bädern enthalten. Außerdem werden einige Fenster und die Bodenbeläge im gesamten Gebäude erneuert, Balkone werden saniert und zwei Fahrstühle eingebaut. Nach Entwürfen, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht beschlossen sind, sollen 78 Bewohnerzimmer inklusive des ZbV entstehen. Die Vergütung des Generalübernehmers beträgt bis zu € 3.500.000,00 einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer und erfolgt nach Baufortschritt gemäß einem noch zu vereinbarenden Zahlungsplan. Die HANSA Pflege & Residenzen GmbH wird sich in dem Generalübernehmervertrag dahingehend verpflichten, dass die Generalsanierung bis zum 31.12.2012 abgeschlossen wird.



IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Abbestraße

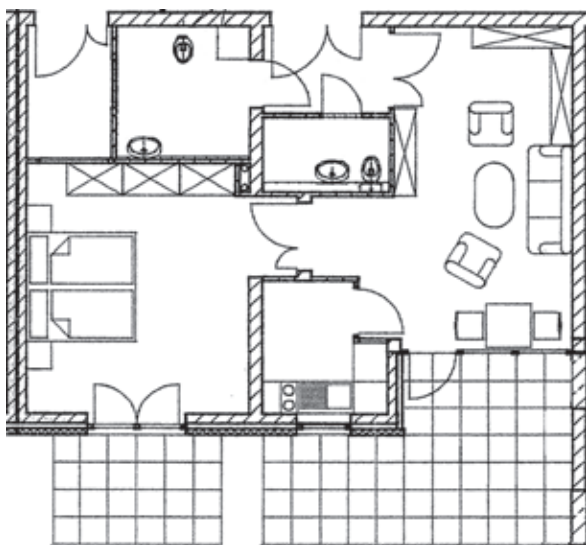
### Objektbeschreibung der Pflegeeinrichtung „Service Wohnanlage Abbestraße“

Die Altenpflegeeinrichtung wurde mit Wirkung zum 01.11.2011 mit einem Pachtvertrag über 25 Jahre zzgl. Verlängerungsoption von einmal fünf Jahren für den Pächter an die HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH verpachtet. Das Gebäude wird für Betreutes Wohnen genutzt.

Das dreigeschossige nicht unterkellerte Investitionsobjekt wurde größtenteils in massiver Bauweise als nicht verwinkelter Längsblock auf einem ebenerdigen Grundstück errichtet und erstreckt sich von Nordwesten nach Südosten. Im nordwestlichen Gebäudebereich wurde der Längsbau durch einen nach Norden ausgerichteten Anbau über die gesamte Gebäudehöhe ergänzt. Ebenfalls an der nördlichen Front befindet sich ein wellenförmiger Anbau über die gesamte Gebäudehöhe als Glasfassade mit pulverisierter Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktion. Der Eingangsbereich ist als eingeschossiger Vorbau gestaltet. Der Zugangsbereich ist mit Betonsteinwegplatten gepflastert, beleuchtet und verfügt über Sitzbänke auf beiden Seiten. Die Gebäudefassade ist partiell verklinkert, teilweise mit einem hell gestrichenen Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Die Fenster sind in teils liegendem, teils stehendem Format ausgeführt, teilweise auch als Rundfenster gestaltet. Alle Fenster des Investitionsobjektes sind isolierverglast und verfügen über Dreh-/Kippbeschläge. Das leicht geneigte Flachdach ist mit Bitumenschweißbahnen eingedichtet und besitzt Aluminiumbegrenzungen. Das Gebäude ist von Rasenflächen mit Baumbestand und Ziersträuchern umgeben. Zum Norden hin wird das Grundstück von einer kleineren Straße begrenzt. Hier sind Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher geschaffen.



Auf westlicher Seite befinden sich Reihenhäuser, im Süden besteht eine Baumgrenze mit dahinter liegenden Reihenhäusern, und im Osten wurde auf den angrenzenden Grundstücken ebenfalls eine Pflegeeinrichtung, das Marie-von-Seggern-Heim, gebaut. Die umgebenden Flächen sind größtenteils als Ziergartenanlagen gestaltet, mit kleinem Teich und gepflasterten Wegen sowie Sitz- und Aufenthaltsbereichen. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtkapazität von 42 Wohnungen, die sich auf 30 Einzelwohnungen und zwölf Zwei-Personen-Wohnungen verteilen.



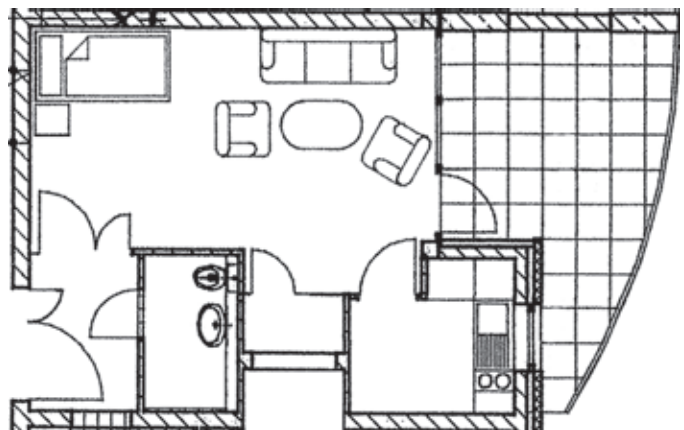
Grundriss eines Zweibettzimmers im Pflegezentrum Bremerhaven – Abbestraße

Der Eingang liegt auf der nördlichen Seite des Investitionsobjektes. Durch den vorgelagerten Eingangsbereich erreichen die Bewohner entweder das Erdgeschoss oder über ein Treppenhaus die Obergeschosse. Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss sind über zwei innen liegende Treppenhäuser und einen Aufzug erschlossen. Der Aufzug befindet sich ebenfalls im vorgelagerten Eingangsbereich. Das aufwendig gestaltete Treppenhaus hat Betontreppen mit beidseitigem Stahlgeländer und Massivholzhandlauf. Die Treppen sind mit PVC-Belag verklebt. Die Beheizung des Treppenhauses erfolgt über Röhrenheizkörper. Eingangsbereich und Flure haben ebenfalls einen PVC-Bodenbelag. Die Wandflächen sind zur nördlichen Seite als Glasfassade errichtet, an den anderen Seiten mit Glasfasertapete tapeziert und hell gestrichen. Im Eingangsbereich befinden sich neben Windfang, Treppenhaus und Aufzug ein Büro des paritätischen Dienstes und zwei offene Gemeinschaftsflächen. Die Begegnungsflächen sind ausgestattet mit Polstermöbeln, Tischen bzw. Sideboard. Vom Eingangsbereich führt der Flur nach links an der Glas-

fassade entlang und gewährt Zugang zu den Bewohnerzimmern, welche im gesamten Investitionsobjekt nach Süden ausgerichtet sind. Vom Flur zur Rechten gehen ebenfalls Bewohnerzimmer ab. Außerdem führt der Flur zum zweiten Treppenhaus, welches sich in einem Anbau, ebenfalls als Glasfassade mit pulverisierter Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktion errichtet, befindet.

## IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Abbestraße

Zur nördlichen Seite hin sind in einem Vorbau ein Besucher-WC, ein Waschmaschinenraum sowie ein Gemeinschaftsraum untergebracht. Der Gemeinschaftsraum hat ebenfalls einen PVC-Bodenbelag, Tische und eine größere Anzahl von Stühlen und kann somit auch als Besprechungsraum genutzt werden. Außerdem befinden sich im Anbau Kellerersatzräume als zusätzliche zu nutzende Abstellflächen, welche durch einfache Spanplattenausführung voneinander getrennt wurden.



Grundriss eines Einbettzimmers im IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Abbestraße



*IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Abbestraße*





## Die Anlageobjekte

Das erste und auch das zweite Obergeschoss sind in Grundriss und Ausstattung mit dem Erdgeschoss vergleichbar. Insbesondere in dem Bereich, wo der Treppenaufgang in den Flur der Obergeschosse übergeht, ist jeweils eine große offene Gemeinschaftsfläche vorhanden. Diese ist mit Polstermöbeln, Tischen und Grünpflanzen ausgestattet und begünstigt somit die Begegnungsmöglichkeiten unter den Bewohnern. Weitere Begegnungsflächen bestehen jeweils rechts des Treppenhauses, ebenfalls mit Polstermöbeln ausgestattet.

ne, Spüle, Dunstabzug und Einbauschränken ausgestattet. Die Küche hat ein Fenster und grenzt an den Wohnraum. Vom Wohnraum aus besteht außerdem Zugang zu einer Loggia bzw. einem Balkon. Der Balkon ist rundlich gestaltet und hat eine Brüstung in verzinkter Stahlkonstruktion. Die Erdgeschosswohnungen sind zum Garten hin ausgerichtet und haben einen Terrassenzugang. Bei den Ein-Raum-Wohnungen gibt es zwei Typen. Manche der Ein-Raum-Wohnungen verfügen ebenfalls über eine komplett eingerichtete Küche und einen eigenen Balkon bzw. eine Loggia, manche haben lediglich eine Kochnische und einen französischen Balkon mit kleinem Austritt und verzinkter Stahlbrüstung. Abstellflächen haben die Ein-Raum-Wohnungen nicht, Bad und WC sind in einem Raum untergebracht. Es besteht die Möglichkeit mit Hilfe eines Wanddurchbruchs zwei Ein-Raum-Wohnungen zu kombinieren.

Im Rahmen des Pachtvertrages für die Service Wohnanlage Abbestraße wurde eine Investitions- und Zuschussvereinbarung getroffen, in welcher der Verpächter als für das Pachtobjekt zu verwendendes Investitionsbudget einen zweckgebundenen, nicht rückzahlbaren Betrag zur Verfügung stellt.

### *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Abbestraße*

Die Bewohnerzimmer unterscheiden sich in Größe und Ausstattung voneinander. Sie sind als Ein-Raum- und als Zwei-Raum-Wohnung ausgelegt. Die Zwei-Raum-Wohnung umfasst einen Wohnraum und einen Schlafraum, außerdem eine Küche, ein Bad, ein WC, einen separaten Abstellraum und Zugang zu einer Terrasse bzw. einem Balkon. Die Fußböden haben einen Linoleumbelag, die Wände verfügen über Struktur- tapezierung. Die Decken sind raufasertapeziert und hell gestrichen. Der jeweilige Eingangsbereich zu einem Bewohnerzimmer ist mit Stuckarbeiten verziert. Die Eingangstür hat einen beweglichen Beistoß, sodass auch sperrige Gegenstände in die Wohnung geschafft werden können. Die Beheizung erfolgt über Plattenheizkörper mit Thermostatventil. Das barrierefreie Badezimmer und das barrierefreie WC sind im Fußbodenbereich und an den Wänden bis in ca. zwei Metern Höhe gefliest, darüber gestrichen. Die bodengleiche Dusche ist mit Handläufen und Duschklappsitz sowie Handtuchheizkörper ausgestattet. Die Waschbecken haben Einhebelarmaturen. Die Küche hat raufasertapezierte Wände und Decken und ist mit einer kompletten Kücheneinrichtung, bestehend aus Herd, Backofen, Kühlschrank, kleiner Spülmaschi-

### *IMMAC Pflegezentrum Bremerhaven – Abbestraße*

Aus dem Budget wird ein Betrag von € 100.000 vorrangig für die aus der Sicht des Verpächters notwendigen Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach und Fach des Pachtobjektes verwandt. Insbesondere ist die Durchführung der folgenden Maßnahmen bis zum 31.12.2012 geplant:

- Fassadenanstrich
- Überarbeitung der Balkonanlagen





IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück

- sonstige Maßnahmen an „Dach und Fach“ im Sinne des Pachtvertrages.

Darüber hinaus werden aus dem Investitionsbudget sonstige Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen (außerhalb von „Dach und Fach“) nach Maßgabe des Pächters mit € 50.000 bezuschusst und von diesem durchgeführt. Insbesondere ist die Durchführung der folgenden Maßnahmen bis zum 31.12.2012 durch den Pächter geplant:

- Aufarbeiten der Kunststofffenster im Außenbereich
- Renovierungsarbeiten im Innenbereich
- sonstige Maßnahmen außerhalb von „Dach und Fach“ im Sinne des Pachtvertrages.

### **Objektbeschreibung der Pflegeeinrichtung „Seniorenwohnstift Kreyenbrück“**

Die Altenpflegeeinrichtung wurde mit Wirkung zum 01.11.2011 mit einem Pachtvertrag über 25 Jahre zzgl. Verlängerungsoption von einmal fünf Jahren für den Pächter an die HANSA Seniorenzentren II GmbH verpachtet.

Das Seniorenwohnstift Kreyenbrück ist nach Nutzung und Lage in verschiedene Bereiche untergliedert. Im

Hauptgebäude sind Pflegezimmer und Einheiten für Betreutes Wohnen untergebracht. Im Hauptgebäude bestehen Kapazitäten für 95 vollstationäre Pflegeplätze und 75 Wohnungen. Des Weiteren gehört zum Seniorenwohnstift Kreyenbrück eine U-förmig angeordnete Anlage von Reihenhäusern, die in drei Einheiten gebaut wurde und für Betreutes Wohnen genutzt wird. Ein viertes Haus wurde ehemals für Schulungszwecke genutzt und dient heute als Bürogebäude eines Pflegedienstes. Insgesamt sind in dieser Anlage 28 Wohneinheiten vorhanden. Somit verfügt das Seniorenwohnstift Kreyenbrück insgesamt über 95 vollstationäre Pflegeplätze sowie zusammen 103 Einheiten Stiftswohnen/Betreutes Wohnen.

Der Grundriss des in Massivbauweise konstruierten Hauptgebäudes ähnelt einem „H“ und ist ebenso in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Der westliche Gebäudeflügel ist für Einheiten des Betreuten Wohnens ausgebaut, der östliche Flügel wird für Pflegewohneinheiten genutzt. Der Gebäudekomplex ist teilweise zwei-, teilweise dreigeschossig und verfügt über mit roten Betondachsteinen gedeckte flach geneigte Satteldächer. Das Objekt ist nicht unterkellert, verfügt dafür im Bereich des Dachbodens bzw. Spitzbodens über ausreichend Kellerersatz- und Abstellflächen. Die Fassadenflächen sind rotsteinverklinkt, und

das gesamte Gebäude ist mit weißen Kunststoffrahmenfenstern und Isolierverglasung ausgestattet. Alle Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zu eigenen Terrassen- oder Balkonflächen. Die Flächen vor den äußeren Fassaden der Einrichtung sind großräumig als Grünanlage mit Rasen, kleineren Hecken und Baumbestand gestaltet. In Gebäudenähe und im Innenhofbereich laden die parkähnlichen Grünanlagen mit Zierstrauchbepflanzung und alleeähnlichen Spazierwegen die Bewohner zum Verweilen an der frischen Luft ein. Vom Wintergarten aus, welcher mit dem großen Speisesaal im Querriegel eine Einheit bildet, sind Rankhilfen für Kletterpflanzen errichtet, sodass ein natürliches grünes Dach wächst. Die Außenflächen um den Wintergarten sind mit Betonsteinen gepflastert, daran anschließend folgen Rasenflächen mit Ziersträuchern und Baumbewuchs. Im Innenhof befinden sich außerdem eine Vogelvoliere, ein Sinnesgarten mit Beeten und Bepflanzung und eine Vielzahl Sitzmöglichkeiten. An der östlichen und an der südlichen Gebäudeseite wurden für Bewohner und Besucher Parkmöglichkeiten geschaffen.

deteil ein Gästeappartement, das Hausmeisterbüro, verschiedene Technikräume und zwei Garagen untergebracht. Ein Treppenhaus verbindet das Erdgeschoss mit Ober- und Dachgeschoss. Im verbleibenden südöstlichen Gebäudeteil ist die Vollküche mit allen notwendigen Lager- und Kühlraumflächen. Im nördlichen Teil dieses Gebäudeflügels beginnt der Bereich des Pflegeheims. Auf der linken Seite der Eingangshalle befinden sich ein Aufenthaltsbereich mit Polstersitzmöglichkeiten, ein Kiosk und ein Friseursalon. Direkt gegenüber dem Eingang liegt der große Speisesaal mit doppelter Geschosshöhe. Die Fensterfront erstreckt sich über die gesamte Fassadenhöhe und ermöglicht somit eine natürliche Beleuchtung mit Tageslicht. Vom Speisesaal aus besteht direkter Zugang zu einem großzügig bemessenen, halbrund errichteten Wintergarten ebenfalls als Glas-Stahl-Konstruktion. Hier können die Bewohner ihre Mahlzeiten einnehmen und den Blick in den parkähnlich angelegten Innenhofbereich der Anlage genießen. Die Fußböden des Windfangs, der Eingangshalle und des Speisesaales bestehen aus beschichtetem Furnierholz. Die Wandflächen sind verputzt und gestrichen. Der Flur führt am Kiosk und dem Friseur vorbei weiter zum westlichen Gebäudeflügel für das Betreute Wohnen.

### *IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück*

Betreten wird das Gebäude von südlicher Seite über den Mitteltrakt zwischen den beiden Gebäudeflügeln. Die Fläche vor dem Eingangsbereich ist großräumig gepflastert und mit Ziersträuchern und Bäumen bepflanzt. Um einen Springbrunnen herum sind Sitzmöglichkeiten geschaffen. Der Eingang ins Gebäude ist geschützt durch einen Windfang als Glas-Stahl-Konstruktion mit zwei automatischen Schiebetüren. Auf der rechten Seite der Eingangshalle liegt der Empfangsbereich mit angegliederten Büroräumen für Verwaltung und Heimleitung. Vor dem Empfangsbereich gibt es eine Sitzgruppe mit Polstermöbeln und Tisch. Dem Flur folgend sind im südöstlichen Gebäu-

### *IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück*

Der Bereich des Betreuten Wohnens ist im Erdgeschoss, dem ersten und dem zweiten Obergeschoss des westlichen Gebäudeflügels untergebracht. Die Etagen sind über zwei Aufzüge in Höhe des Mitteltraktes zu erreichen, einer davon ist für den Liegendtransport geeignet. Außerdem sind in diesem Gebäudeteil drei Treppenhäuser, eines mittig in Höhe des Mitteltraktes, die anderen beiden jeweils am Ende des Gebäudeflügels. Die Flure haben einen Textilbelag, verfügen beidseitig über weiß lackierte metallene Handläufe und sind in ausreichender Breite an-

gelegt, sodass sich Rollstuhlfahrer ungehindert begehen können. Im Erdgeschoss beginnt der Bereich des Betreuten Wohnens gleich im Anschluss an den Mitteltrakt mit der Bibliothek des Hauses. Diese verfügt über Regalsysteme mit einer Vielzahl von Büchern, ist mit Teppichboden ausgelegt und mit Strukturtapete tapeziert. Eine Sitzcke mit Polstermöbeln lädt zum Verweilen vor Ort ein. Im Anschluss an die Bibliothek liegen die beiden Aufzugsanlagen. Rechts hinter den Aufzügen befindet sich ein Pflegebad, das über eine Pflegebadewanne sowie weitere Sanitärausstattung verfügt. Hinter dem Pflegebad befinden sich ein Schwesternzimmer sowie eine Teeküche. Außerdem sind ein Arbeitsraum, ein Putzmittelraum sowie ein Müllraum vorhanden. Vom Flur gehen weiterhin die Bewohnerzimmer ab. Diese sind im Bereich des Betreuten Wohnens aufgeteilt in einen Wohnbereich mit integrierter Küche, einen Schlafrum und ein Bad. Außerdem hat jede Wohnung direkt Zugang zum eigenen Balkon bzw. zur eigenen Terrasse. Der Flur und die Räume sind mit Textilbelag ausgelegt.

Putzmittelraum sowie ein Müllraum vorhanden. Anstelle der Bibliothek befindet sich im ersten Obergeschoss ein Gemeinschaftsraum. Polstermöbel zählen genauso zur Ausstattung wie eine Küchenzeile mit Vierplattenherd, Ofen und Spüle. Außerdem verfügt der Raum über Sanitäranlagen und hat einen direkten Zugang zu einer Außenterrasse mit Blick auf den Innenhof. Die Wohnungen sind vom Mittelflur aus zu erreichen und verteilen sich auf der verbleibenden Geschossfläche.

### *IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück*

Das Bad ist behindertengerecht eingerichtet und verfügt über ausreichend Haltegriffe. Die Dusche wurde mit bodengleichem Fußbodeneinlauf gebaut. Außerdem verfügt jedes Bad über zwei Notrufschalter. Die Wohnküche ist in den Wohnbereich integriert und hat ebenfalls textilen Bodenbelag. Die Küchenausstattung besteht aus einer Einfachspüle, einem Doppelplattenherd, einem Kühlschrank sowie Ober- und Unterschränken.

Das erste Obergeschoss hat eine ähnliche Raumanlage wie das Erdgeschoss. Auch hier befinden sich hinter den Aufzügen ein Pflegebad, ein Schwesternzimmer sowie eine Teeküche und es sind ein Arbeitsraum, ein

### *IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück*

Im zweiten Obergeschoss wird auf Grund der unterschiedlich stark geneigten Satteldächer lediglich die westliche Seite des Gebäudeflügels für Wohnappartements genutzt. Der hofseitige Gebäudebereich wird als Abstellfläche (Kellerersatzräume) verwandt. Die Kellerersatzräume sind mit einem PVC-Bodenbelag versehen und durch einfache Lattenrost- bzw. Gipskartonwände abgetrennt. Auf diesem Stockwerk gibt es des Weiteren einen Putzmittel- sowie einen Müllraum. Neben den Aufzügen befindet sich der Maschinenraum für die Aufzugsanlagen. Über dem zweiten Obergeschoss liegt der unausgebaute Dachboden, welcher nicht weiter genutzt wird.

Der Gebäudeflügel des Betreuten Wohnens ist über den Querriegel mit dem Gebäudeflügel für das Pflegegewohnen verbunden. Dieser Mitteltrakt besteht aus dem Erdgeschoss, dem ersten und dem zweiten Obergeschoss. Im zweiten Obergeschoss befinden sich keine Wohn- bzw. Pflegeflächen. Im Querriegel sind Abstellboxen angelegt und Lagerflächen geschaffen. Im südöstlichen Flügel befinden sich weitere Abstellboxen, Lagerflächen, Wasch- und Trockenräume sowie Räumlichkeiten für die Kühlaggregate.

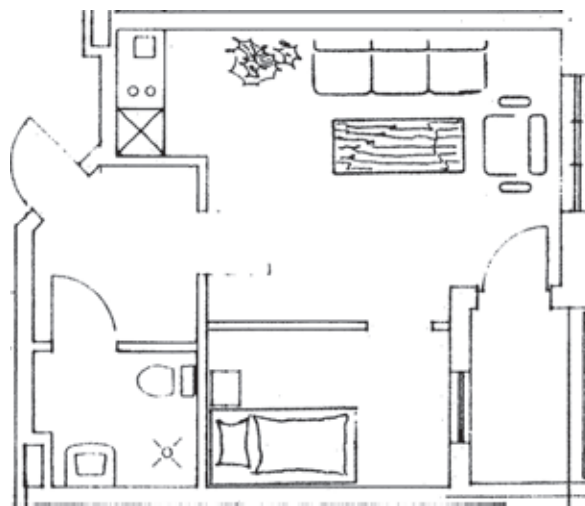
## Die Anlageobjekte

Im ersten Obergeschoss des Mitteltraktes befindet sich auf nördlicher Seite der Luftraum des Speisesaales. Auf südlicher Seite sind Wohnappartements vorhanden. Der Flur hat einen Textilboden und die Wände sind mit Strukturtapete tapeziert. Auf dieser Etage ist zusätzlich ein geräumiger Mehrzweckraum als Gymnastikraum vorhanden. Dieser verfügt über Einbauschränke und hat direkten Zugang zu einem Balkon mit Blick auf den Innenhof. Neben dem Mehrzweckraum befindet sich ein weiterer Gemeinschaftsraum mit ähnlicher Ausstattung. Gegenüber den Gemeinschaftsräumen befinden sich Wasch- und Trockenräume sowie die Heizungs- und Lüftungsanlagen. Im südöstlichen Gebäudeteil sind weitere Wohnappartements untergebracht, von welchen die beiden auf östlicher Seite über geräumige Terrassen verfügen.

Das Erdgeschoss des Pflegebereiches kann über den Haupteingang im Mitteltrakt betreten werden oder über einen Eingang an der östlichen Seite des Gebäudeflügels in Höhe des Querriegels. Direkt im Eingangsbereich befindet sich ein Büro der Pflegedienstleitung. Von hier aus führen zwei parallel verlaufende Flure in den nördlichen Teil des Gebäudeflügels. Nach der Hälfte verjüngt sich das Gebäude und die beiden Flure werden zu einem Flur zusammengeführt. Zwischen beiden Fluren befindet sich am Eingangsbereich des Pflegetraktes der für den Liegendtransport geeignete Aufzug. Daran anschließend wurden Sanitäranlagen installiert und verschiedene Lagerflächen geschaffen, z.B. für Wäsche und Putzmittel. Außerdem befindet sich zwischen den Fluren sehr zentral und gut erreichbar ein Pflegebad, welches ähnlich ausgestattet ist wie die Pflegebäder des Betreuten Wohnens. Im Anschluss befinden sich Arbeits- und Therapieräume auf dem Mittelgang sowie eine Teeküche. Auf der Innenhofseite befinden sich ein Schwessterdienstzimmer und gleich im Anschluss ein großer Gemeinschaftsraum. Alle Dienstzimmer, Therapie- und Gemeinschaftsräume haben PVC-Bodenbeläge und sind mit Strukturtapete oder Raufaser tapeziert. Vom Gemeinschaftsraum aus besteht direkter Zugang zum Innenhofbereich.

### *IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück*

Der östliche Gebäudeflügel wird ab Höhe des Mitteltraktes für den Pflegewohnbereich genutzt. Der Pflegebereich umfasst das Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss. Der Pflegebereich verfügt insgesamt über 47 Einzel- und 24 Doppelzimmer, somit über 95 vollstationäre Pflegeplätze. Erschlossen ist dieser Bereich über einen Aufzug sowie zwei Treppenhäuser. Die Treppenhäuser sind in massiver Bauweise mit Linoleumbelag ausgeführt. Die Wände sind mit Glasfaserflies tapeziert und gestrichen. Die Flure haben einen Linoleumbelag und sind ausreichend breit, sodass sich Rollstuhlfahrer ungehindert begegnen können. Sie verfügen beidseitig über lackierte metallene Handläufe und Aufenthaltsbereiche. Die Wände sind größtenteils mit Strukturtapete tapeziert, hell gestrichen und durch eine Vielzahl von Bildern aufgelockert.

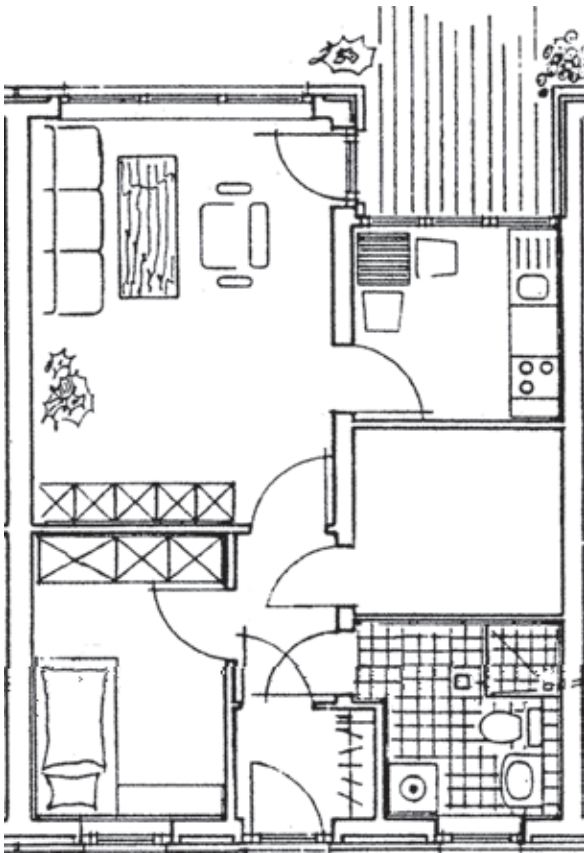


*Grundriss einer Wohnung für Betreutes Wohnen im IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück*

Auf beiden Seiten des Gebäudetraktes liegen die Bewohnerzimmer. Alle Zimmer verfügen über ein eigenes direkt begehbare Bad und einen eigenen Balkon bzw. im Erdgeschoss über Terrassenflächen. Sie sind mit Pflegebetten, Kleiderschrank, Nachttisch, Tisch und zwei Stühlen ausgestattet. Die Fußböden der Bewohnerzimmer haben einen PVC-Bodenbelag. Die



Wandflächen sind raufasertapeziert und hell gestrichen. Die Bäder sind barrierefrei und verfügen über ausreichend Klapp-/Stützgriffe. Der Boden ist mosaikgefliest und umfasst einen bodengleichen Fußbodeneinlauf im Duschbereich. Außerdem verfügt jedes Bad über zwei Notrufschalter. Das erste und das zweite Obergeschoss sind analog zum Erdgeschoss gestaltet und verfügen, mit Ausnahme der Zugänge zum Innenhofbereich, über eine gleiche Raumaufteilung.



Grundriss einer Wohnung für Betreutes Wohnen im IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück

Im Dachgeschoss sind Personalumkleide- und Personalpausenräume vorhanden, außerdem finden sich hier weitere Lagerflächen und Sanitäranlagen. Als Beschäftigungsmöglichkeit für die Bewohner wurde eine kleine Kegelbahn errichtet mit Tresen und Sitzmöglichkeiten. Die Kegelbahn ist so konzipiert, dass sie ebenfalls von Rollstuhlfahrern genutzt werden kann. An der Innenhofseite des Dachbodens befinden sich sieben weitere Zimmer, eine Küche und Sanitäranlagen, welche für Auszubildende geschaffen wurden. Die natürliche Belichtung erfolgt über Dachflächenfenster.

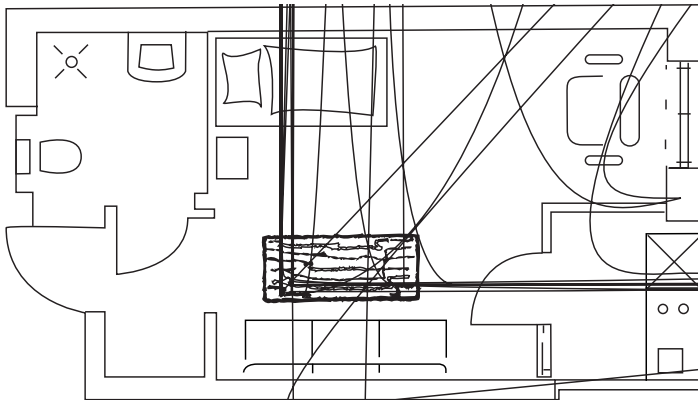
Die Erschließung der separat liegenden Anlage für Betreutes Wohnen erfolgt über mit kleinformatigen Betonsteinen gepflasterte Wege. Die Haupteerschließung des U-förmig angeordneten Gebäudekomplexes mit Reihenhäusern erfolgt von einem Innenhof aus. Die Außenanlagen bestehen überwiegend aus Rasenflächen, teilweise als Ziergarten angelegt und mit Bäumen bewachsen.

Die einzelnen Reihenhäuser wurden in vergleichbarer Massivbauweise errichtet, sie sind nicht unterkellert und haben ein mit roten Betondachsteinen gedecktes Satteldach. Fassadenflächen sind rotsteinverklankert. Gauben, die sich sowohl auf den vorderen als auch den rückseitigen Gebäudebereichen befinden, sind mit Faserzementschindeln verkleidet. Die Gebäude sind mit weißen Kunststoffrahmenfenstern und Isolierverglasung ausgestattet, in den Sanitärbereichen wurde Ornamentglas verwandt. Neben dem Erdgeschoss haben die Häuser ein Dachgeschoss und einen nicht ausgebauten Spitzboden, welcher über eine ausziehbare Holzleitertreppe zu erreichen ist.

IMMAC Pflegezentrum Oldenburg – Kreyenbrück

Haus I verfügt über zwölf Wohneinheiten, jeweils sechs im Erdgeschoss und im Dachgeschoss. Die Häuser II und III verfügen jeweils über acht Wohneinheiten, die sich ebenfalls gleichmäßig auf Erdgeschoss und Dachgeschoss verteilen. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss haben jeweils einen separaten Eingang. Der Zugang zu jeweils zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss erfolgt über eine 90-Grad-gewinkelte Massivtreppe über einen separaten Hauseingang. Über diese Hauseingänge sind ebenfalls die gemeinschaftlichen Trockenräume und Heizungsräume

zu erreichen. Der Flurbereich der Wohneinheiten ist mit Nadelfilz ausgelegt, die Wandflächen mit Glasfaservlies tapeziert und gestrichen. Jede Wohneinheit besteht aus einem Wohnbereich, einem Schlafraum, einem Abstellraum, einem Bad und einer Küche. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss haben eine terrassierte Außenfläche, die Wohneinheiten im Dachgeschoss verfügen über einen Balkon. Wohnzimmer und Schlafzimmer sind ebenfalls mit Nadelfilz ausgelegt, Wand- und Deckenflächen sind raufasertapeziert und gestrichen. Die komplett eingerichtete Küche verfügt über einen 4-Platten-Herd mit Backofen, einen Kühlschrank, eine Spüle sowie Ober- und Unterschränke und eine geflieste Rückwand. Der Sanitärbereich hat eine breite Eingangstür sowie einen bodengleichen Duschablauf und Haltegriffe im Duschbereich. Der Fußboden und die Wandflächen sind bis in ca. zwei Metern Höhe mit Keramikfliesen versehen, darüber ebenfalls raufasertapeziert und gestrichen. Die natürliche Belichtung erfolgt über Ornamentglasfenster. Die Warmwasserbereitung erfolgt in allen Gebäuden durch elektrisch betriebene Untertischgeräte.



Im Rahmen des Pachtvertrages für das Seniorenwohnstift Kreyenbrück wurde eine Investitions- und Zuschussvereinbarung getroffen, in welcher der Verpächter für das Pachtobjekt einen zweckgebundenen, nicht rückzahlbaren Betrag zur Verfügung stellt.

Aus dem Budget wird ein Betrag von € 600.000 vorrangig für die aus der Sicht des Verpächters notwendigen Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach und Fach des Pachtobjektes verwendet. Insbesondere ist die Durchführung der folgenden Maßnahmen bis zum 31.12.2012 geplant:

- Balkonsanierungen
- Fassadensanierungen
- Überarbeitung Satteldach
- Sonstige Maßnahmen an „Dach und Fach“ im Sinne des Pachtvertrages und
- überobligationsmäßig Dachfenstererneuerung, notwendige Fenstersanierungen (Sandwich-Elemente), Sanierung der Undichtigkeiten des Wintergartens (Speisesaals) einschließlich Sonnenschutz.

Darüber hinaus werden aus dem Investitionsbudget sonstige Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen (außerhalb von „Dach und Fach“) nach Maßgabe des Pächters mit € 500.000 bezuschusst und von diesem durchgeführt. Insbesondere ist die Durchführung der folgenden Maßnahmen bis zum 31.12.2012 durch den Pächter geplant:

- Erneuerung von Bodenbelägen
- Ersatzbeschaffung von Möbeln und Haustechnik (u.a. Pflegehilfsmitteln)
- Malerarbeiten und Beleuchtung
- Sanierungen und Erneuerungen im Bereich Küche und Kühltechnik
- Sonstige Maßnahmen außerhalb von „Dach und Fach“ im Sinne des Pachtvertrages.

### Die Grundstücke

#### Bremerhaven

Die Grundstücke des Pflegezentrums am Bürgerpark und des Seniorenheims am Bürgerpark belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven umfassen insgesamt 11.425 Quadratmeter. Die Nutzfläche beträgt 6.051 Quadratmeter.

Die Pflegeeinrichtungen befinden sich auf folgenden Flurstücken:

Die Grundstücke in der Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven  
(Pflegezentrum am Bürgerpark und Seniorenheim am Bürgerpark)  
Grundbücher von Geestendorf des Amtsgerichts Bremerhaven

Blatt	Flurstück	Größe	Wirtschaftsart und Lage gem. Grundbuch
8638	157/2	2.793 m²	Gebäude- und Freifläche - öffentliche Zwecke, Hartwigstraße 8, Seniorenheim am Bürgerpark
10698	157/8 (neu)	8.632 m²	hinsichtlich des alten, der Vermessung zugrunde liegenden Flurstücks 157/6: Gebäude- und Freifläche - öffentlich, Hartwigstraße 8
		11.425 m²	Gesamt

## Dingliche Belastungen der Anlageobjekte

Die Grundbücher weisen nach Vollzug der im Kaufvertrag vereinbarten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) folgende Eintragungen in den Abteilungen II und III auf:

Eintragungen in den Grundbüchern des Objektes Pflegezentrum am Bürgerpark und Seniorenheim am Bürgerpark nach Vollzug des Kaufvertrages  
Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven

Grundbücher von Geestendorf	lfd. Nr.	Eintragungen
8638 (Pflegezentrum)		
Abt. II	1	beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Bremerhaven, bestehend in der Verpflichtung, schädliche, von dem Entwässerungsnetz der Stadt Bremerhaven ausgehende, Einwirkungen auf das Grundstück infolge des Anschlusses der Entwässerungsabläufe an den städtischen Entwässerungskanal unter Straßenniveau ohne Rücksicht auf ein evtl. Verschulden der Stadt entschädigungslos zu dulden.
Abt. III	4	Gesamtgrundschild über € 6.300.000,00 für die finanzierende Bank.
	5	Gesamtgrundschild über € 11.620.000,00 für die finanzierende Bank.

6 Gesamtgrundschild über € 3.780.000,00 für die finanzierende Bank.

10698 bzgl. neuem Flurstück 157/8  
(Pflegezentrum und Seniorenheim)

Abt. II		keine Eintragungen
Abt. III	1	Gesamtgrundschild über € 6.300.000,00 für die finanzierende Bank.
	2	Gesamtgrundschild über € 11.620.000,00 für die finanzierende Bank.
	3	Gesamtgrundschild über € 3.780.000,00 für die finanzierende Bank.

## Bremerhaven

Die Grundstücke des Marie-von-Seggern-Heims belegen Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven umfassen insgesamt 4.670 Quadratmeter. Die Nutzfläche beträgt 2.438 Quadratmeter.

Die Pflegeeinrichtung befindet sich auf folgenden Flurstücken:

Die Grundstücke in der Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven  
(Marie-von-Seggern-Heim)  
Grundbücher von Lehe-West des Amtsgerichts Bremerhaven

Blatt	Flurstück	Größe	Wirtschaftsart und Lage gem. Grundbuch
6127	12/9	3.327 m²	Gebäude- und Freifläche öffentlich, Wurster Str. 47, 47A, Marie-von-Seggern-Heim
7681	12/14 (neu)	1.343 m²	hinsichtlich des alten, der Vermessung zugrundeliegenden Flurstücks 12/13: Gebäude- und Freifläche - öffentlich, Wurster Str. 47, 47A, Marie-von-Seggern-Heim
		4.670 m²	Gesamt

## Dingliche Belastungen des Anlageobjektes

Die Grundbücher weisen nach Vollzug der im Kaufvertrag vereinbarten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) folgende Eintragungen in den Abteilungen II und III auf:

## Die Anlageobjekte

Eintragungen in den Grundbüchern des Objektes Marie-von-Seggern-Heim nach Vollzug des Kaufvertrages Wurster Straße 47 A in 27580 Bremerhaven

Grundbücher von Lehe-West	lfd. Nr.	Eintragungen
6127		
Abt. II		keine Eintragungen
Abt. III	1	Gesamtgrundschild über € 6.300.000,00 für die finanzierende Bank.
	2	Gesamtgrundschild über € 11.620.000,00 für die finanzierende Bank.
	3	Gesamtgrundschild über € 3.780.000,00 für die finanzierende Bank.
7681 bzgl. neuem Flurstück 12/14		
Abt. II		keine Eintragungen
Abt. III		Auf Flurstücken 12/8 (Service Wohnanlage Abbestraße) und 12/14 gemeinsam eingetragen:
	1	Gesamtgrundschild über € 6.300.000,00 für die finanzierende Bank.
	2	Gesamtgrundschild über € 11.620.000,00 für die finanzierende Bank.
	3	Gesamtgrundschild über € 3.780.000,00 für die finanzierende Bank.

### Bremerhaven

Das Grundstück der Service Wohnanlage Abbestraße belegen Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven umfasst insgesamt 5.641 Quadratmeter. Die Nutzfläche beträgt 1.471 Quadratmeter.

Die Einrichtung für Betreutes Wohnen befindet sich auf folgendem Flurstück:

Das Grundstück in der Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven (Service Wohnanlage Abbestraße)  
Grundbuch von Lehe-West des Amtsgerichts Bremerhaven

Blatt	Flurstück	Größe	Wirtschaftsart und Lage gem. Grundbuch
7681	12/8	5.641 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche - Wohnen, Abbestraße 1
		5.641 m <sup>2</sup>	Gesamt

### Dingliche Belastungen des Anlageobjektes

Die Grundbücher weisen nach Vollzug der im Kaufvertrag vereinbarten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) folgende Eintragungen in den Abteilungen II und III auf:

Eintragungen in das Grundbuch des Objektes Service Wohnanlage Abbestraße nach Vollzug des Kaufvertrages Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven

Grundbuch von Lehe-West	lfd. Nr.	Eintragungen
7681 bzgl. Flurstück 12/8		
Abt. II		keine Eintragungen
Abt. III		Auf Flurstücken 12/14 (Marie-von-Seggern-Heim) und 12/8 gemeinsam eingetragen:
	1	Gesamtgrundschild über € 6.300.000,00 für die finanzierende Bank.
	2	Gesamtgrundschild über € 11.620.000,00 für die finanzierende Bank.
	3	Gesamtgrundschild über € 3.780.000,00 für die finanzierende Bank.

### Oldenburg

Die Grundstücke des Seniorenwohnstifts Kreyenbrück belegen Fürstenwalder Straße 25 in 26133 Oldenburg umfassen insgesamt 23.299 Quadratmeter. Die Nutzfläche beträgt 7.892 Quadratmeter.

Die Pflegeeinrichtung und die Einheiten für Betreutes Wohnen befinden sich auf folgenden Flurstücken:

Die Grundstücke in der Fürstenwalder Straße 1-19B und 25 in 26133 Oldenburg (Seniorenwohnstift Kreyenbrück)  
Grundbücher von Oldenburg des Amtsgerichts Oldenburg

Blatt	Flurstück	Größe	Wirtschaftsart und Lage gem. Grundbuch
64610	58/208	5.361 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Fürstenwalder Straße 1, 3, 3A, 5, 7, 7A, 7B, 9, 9A, 9B, 11, 11A, 11B, 13, 13A, 13B, 15, 17, 17A, 19, 19A, 19B
36424	60/7	17.938 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Fürstenwalder Straße 25
		23.299 m <sup>2</sup>	Gesamt

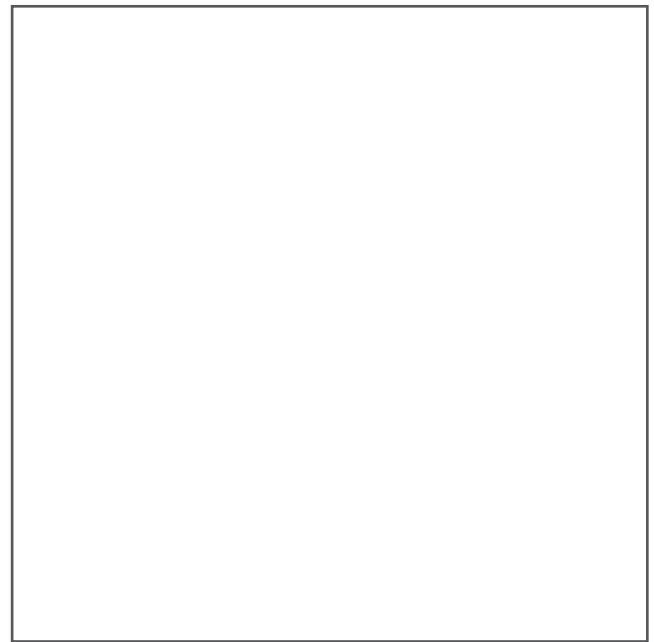
## Dingliche Belastungen der Anlageobjekte

Die Grundbücher weisen nach Vollzug der im Kaufvertrag vereinbarten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) folgende Eintragungen in den Abteilungen II und III auf:

Eintragungen in den Grundbüchern des Objektes Seniorenwohnstift Kreyenbrück nach Vollzug des Kaufvertrages Fürstenwalderstr. 1-19B und 25 in 26133 Oldenburg		
Grundbücher von Oldenburg	lfd. Nr.	Eintragungen
64610 (für Fürstenwalder Straße 1-19B)		
Abt. II		keine Eintragungen
Abt. III	3	Grundschild über € 600.000,00 im ersten Rang für die finanzierende Bank.
	neu	Grundschild über € 1.000.000,00 im zweiten Rang für die finanzierende Bank
36424 (für Fürstenwalder Str. 25)		
Abt. II		keine Eintragungen
Abt. III	1	Grundschild über € 11.400.000,00 im ersten Rang für die finanzierende Bank.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren dinglichen Belastungen der Anlageobjekte.





---

## **Die Pächter und Betreiber**

### **HANSA Pflege & Residenzen GmbH**

Die Fondsgesellschaft hat Pachtverträge mit der HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH für die Investitionsobjekte in Bremerhaven und der HANSA Seniorenzentren II GmbH für das Investitionsobjekt in Oldenburg abgeschlossen. Beide Gesellschaften sind 100%ige Tochtergesellschaften der HANSA Pflege & Residenzen GmbH, welche im Dezember 2010 gegründet wurde. Die HANSA Pflege & Residenzen GmbH fungiert als Holding und Zentralverwaltung der ebenfalls neu gegründeten HANSA Betriebsgesellschaften, welche die Pflegebetriebe und verbundenen Dienstleistungsbetriebe im Rahmen des Insolvenzverfahrens der alten HANSA Körperschaften mit Wirkung zum 01.11.2011 erwerben.

Die neue HANSA Holding übernimmt keine Altverbindlichkeiten der bestehenden HANSA Gruppe und wurde von den Gesellschaftern mit einem Stammkapital von zwei Millionen Euro ausgestattet. Bei der Neugründung und Übernahme handelt es sich um ein Joint Venture von erfahrenen Marktteilnehmern der stationären Seniorenpflege in Deutschland. 80% der Gesellschaftsanteile entfallen auf Gesellschafter, Geschäftsführer und Geschäftspartner der AZURIT Unternehmensgruppe mit Sitz in Eisenberg, Rheinland-Pfalz. Die weiteren 20% der Gesellschaftsanteile wurden von der ANTARIS health care holding GmbH übernommen, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Profunda Vermögen GmbH aus Hamburg.

Beteiligte Gesellschafter und Geschäftsführer der AZURIT Gruppe übernehmen die Geschäftsführung in den Gesellschaften der HANSA Pflege & Residenzen GmbH, so auch in der HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH und der HANSA Seniorenzentren II GmbH als Pächter der Anlageobjekte der Fondsgesellschaft. In die Unternehmen der HANSA Pflege & Residenzen GmbH fließt das Know-how der Unternehmensgruppe AZURIT ein. HANSA wird synergetischer Partner in dem erfolgreichen AZURIT Unternehmensverbund. Damit werden die Unternehmensphilosophie und das Pflegeleitbild der AZURIT Gruppe maßgeblichen Einfluss auf den Betrieb der jeweiligen Häuser haben.

Mit der ANTARIS health care holding GmbH als 20%-Gesellschafter der neuen HANSA wurde ein

weiterer synergetischer Partner aufgenommen. Alleingesellschafter der ANTARIS ist die Profunda Vermögen GmbH, die darüber hinaus Alleingesellschafter der Meritus Seniorenzentren GmbH und mittel- und unmittelbar Mehrheitsgesellschafter der IMMAC Holding AG ist. Bei der Meritus handelt es sich um eine eigenständige Pflegeheimgruppe mit über 700 stationären Pflegeplätzen an neun Standorten, die als weiteres Unternehmen mit AZURIT und HANSA kooperativ zusammenarbeiten wird. IMMAC wird als Spezialinvestor für Sozialimmobilien auch in Zukunft Immobilienengagements mit den Betreibergruppen AZURIT, HANSA und Meritus prüfen und begleiten.



### **Die AZURIT Gruppe**

Die Unternehmensgruppe AZURIT bietet, wie auch die neue HANSA, eine Vielzahl von Dienstleistungen im Bereich der ambulanten und vollstationären Pflege sowie der Betreuung von älteren Menschen an. Sie ist ein aufstrebendes Unternehmen mit dem Ziel, ein ganzheitliches Engagement zum Wohle ihrer Kunden und der Bewohner ihrer Seniorenzentren zu realisieren. Dabei konzentriert sich die AZURIT auf die neuesten pflegewissenschaftlichen Erkenntnisse ebenso wie auf modernes betriebswirtschaftliches Management. Eine ausgezeichnete Leistungsqualität ist auf allen Ebenen des Dienstleistungsangebotes das wichtigste Fundament der AZURIT Unternehmensentwicklung. Drei Grundmodelle der stationären und teilstationären Hilfe für ältere Menschen werden von AZURIT betrieben:

- Häuser für ausschließlich vollstationäre Langzeitpflege
- Häuser für vollstationäre Langzeitpflege mit eingestreuten Kurzzeitpflegeplätzen
- Mehrstufige Häuser mit Betreutem Wohnen, ambulanter Pflege, vollstationärer Langzeitpflege und eingestreuten Kurzzeitpflegeplätzen.

Zur AZURIT Unternehmensgruppe gehören neben den Pflegebetriebsgesellschaften die Dienstleistungsgesellschaften für die Bereiche Catering, Consul-





### Die Pachtverträge

Die jeweiligen Pachtverträge der HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH für die Investitionsobjekte in Bremerhaven und der HANSA Seniorenzentren II GmbH für das Investitionsobjekt in Oldenburg mit der Fondsgesellschaft haben eine Festlaufzeit von 25 Jahren zuzüglich jeweils einer Verlängerungsoption von fünf Jahren für den Pächter. Während der Festlaufzeit und des fünfjährigen Verlängerungszeitraumes ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich. Die Pachtverhältnisse beginnen am 1. November 2011. Im Anschluss an die Festlaufzeit bzw. nach Ablauf des Verlängerungszeitraumes verlängern sich die Verträge auf unbestimmte Zeit, sofern sie nicht frühestens auf einen dieser Zeitpunkte von einer Partei gekündigt werden.

Als Pachtsicherheit hat sich die Fondsgesellschaft zur Absicherung der derzeitigen und zukünftigen Ansprüche aus den Pachtverträgen die Forderungen auf Heimentgelt gegen die künftigen Bewohner der vorbezeichneten Pachtobjekte in Höhe der hierin enthaltenen Investitionskostenanteile abtreten lassen. Bei den Investitionsobjekten Pflegezentrum am Bürgerpark und Seniorenheim am Bürgerpark hat sich die Fondsgesellschaft des Weiteren sämtliche Forderungen gegen Mieter der Wohnungen sowie der Büro- und sonstigen Flächen abtreten lassen, beim Marie-von-Seggern-Heim, soweit künftig mit Zustimmung des Verpächters Wohnungen im Pachtobjekt vermietet werden sollten, wurden ebenfalls sämtliche Forderungen gegen Mieter der Wohnungen abgetreten, bei der Service Wohnanlage Abbestraße wurden auch sämtliche Forderungen gegen Mieter der Wohnungen abgetreten und beim Seniorenwohntift Kreyenbrück wurden sämtliche Forderungen gegen Mieter der Wohnungen bzw. des Büroraumes abgetreten.

Außerdem wurden Sicherungsübereignungen vereinbart, nach denen die Pächter das gesamte in den Einrichtungen befindliche und zukünftig angeschaffte Inventar dem Verpächter übereignen. Die HANSA Pflege & Residenzen GmbH ist die alleinige Gesellschafterin der Pächter. Sie hat die persönliche, unbeschränkte selbstschuldnerische Bürgschaft für die Zahlung der Pachten während der Laufzeit der Pachtverträge unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit übernommen, wobei die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig bleibt.

Die Pächter und Betreiber tragen alle Nebenkosten und sind zur Instandhaltung und Instandsetzung der

jeweils gepachteten Immobilien verpflichtet. Bei den Investitionsobjekten hat die Fondsgesellschaft die Instandhaltungen an Dach und Fach übernommen.

Wesentliche Daten zum Pächter und zu den Pachtverträgen mit Datum vom 08.09.2011 ("Pflegezentrum am Bürgerpark", "Seniorenheim am Bürgerpark", "Marie-von-Seggern-Heim" und "Service Wohnanlage Abbestraße")

Pächter	HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH
Registernummer	Amtsgericht Oldenburg HR B 205391
Stammkapital	€ 25.000
Geschäftsführung	Steffen Krakhardt
Gesellschafter	HANSA Pflege & Residenzen GmbH
Gründung	17.01.2011
Festlaufzeit	25 Jahre fest abgeschlossener Vertrag, ohne ordentliches vorzeitiges Kündigungsrecht des Pächters.
Verlängerungsoption	1 x 5 Jahre
Indexierung	Die Pacht wird erstmalig zum 01.11.2015 und danach alle drei Jahre zu fixen Terminen verändert. Die Höhe der Veränderung ist abhängig von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Im Rahmen einer Staffel wird die Pacht zwischen 70% und 55% angepasst, siehe Seite 86f.
Nebenkosten	Der Pächter übernimmt mit den Grundstücken zusammenhängende Bewirtschafts-, Verwaltungs- und Betriebskosten. Hierzu gehören insbesondere die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung einschließlich Grundsteuer und die Kosten für alle Versicherungen, der Wartungsverträge, der Energie-, Betriebs- und Verbrauchsstoffe sowie Kosten und Gebühren zum Betrieb und zur Pflege sämtlicher technischer Einrichtungen.
Instandhaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Pächter trägt die Instandhaltung des Gebäudes, technischen Anlagen, Außenanlagen. Dies umfasst auch Schönheitsreparaturen.</li> <li>■ Der Verpächter (Fonds) trägt die Instandhaltung des Gebäudes an Dach und Fach.</li> </ul>
Pachtsicherheit	Mit einer Abtretungsvereinbarung hat sich die Fondsgesellschaft zur Sicherung derzeitiger und zukünftiger Ansprüche aus dem jeweiligen Pachtvertrag die Forderungen auf Heimentgelt gegen die künftigen Bewohner des jeweiligen Pachtobjektes in Höhe der hierin enthaltenen Investitionskostenanteile sowie sämtliche Forderungen gegen die Mieter der Wohnungen und der in den jeweiligen Pachtverträgen genannten Büro- und sonstigen Flächen abtreten lassen. Mit einer Sicherungsübereignung wurde vereinbart, dass der Pächter das gesamte in der Einrichtung befindliche und das zukünftig angeschaffte Inventar dem Verpächter übereignet. Es liegt jeweils eine persönliche, unbeschränkte selbstschuldnerische Bürgschaft der HANSA Pflege & Residenzen GmbH, Oldenburg, für die Zahlung der Pachten während der Laufzeit der Pachtverträge vor.
Anfängliche Jahrespacht	<p>Pflegezentrum am Bürgerpark und Seniorenheim am Bürgerpark: € 890.000,00 p.a., eine Umsatzsteuer fällt auf diese Pachtzahlung nicht an und ist auch nicht beinhalten.</p> <p>Marie-von-Seggern-Heim: € 290.000,00 p.a., eine Umsatzsteuer fällt auf diese Pachtzahlung nicht an und ist auch nicht beinhalten.</p> <p>Service Wohnanlage Abbestraße: € 120.000,00 p.a., eine Umsatzsteuer fällt auf diese Pachtzahlung nicht an und ist auch nicht beinhalten.</p>

## Die Pächter und Betreiber

Wesentliche Daten zum Pächter und zu den Pachtverträgen mit Datum vom 08.09.2011 ("Seniorenwohnstift Kreyenbrück")

Pächter HANSA Seniorenzentren II GmbH

Registernummer Amtsgericht Oldenburg HR B 205470

Stammkapital € 25.000

Geschäftsführung Steffen Krakhardt

Gesellschafter HANSA Pflege & Residenzen GmbH

Gründung 17.01.2011

Festlaufzeit 25 Jahre fest abgeschlossener Vertrag, ohne ordentliches vorzeitiges Kündigungsrecht des Pächters.

Verlängerungsoption 1 x 5 Jahre

Indexierung

---

## **Der Finanz- und Investitionsplan**

# Der Finanz- und Investitionsplan

Investitionsplan	€
<b>Mittelverwendung</b>	
Grundstücke	6.108.000
Gebäudebestand	17.157.360
Investitionen	4.300.000
Zuschüsse	1.210.000
Grunderwerbsteuer	1.046.940
Notar, Gerichtskosten, Gebühren	230.000
<b>Erwerbskosten</b>	<b>30.052.300</b>
Geschäftsbesorgung	1.180.000
Mittelverwendungskontrolle	20.000
Steuerberatung Investitionsjahr	75.000
Objektmanagement	275.000
Finanzierungsvermittlung	410.000
Konzeptionsgebühr	790.000
Vertriebskosten	1.127.000
Schließungsgarantie	322.000
Agio	805.000
<b>Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten</b>	<b>5.004.000</b>
Disagio	2.050.000
Bankbearbeitungsgebühr	142.500
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>2.192.500</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>156.200</b>
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>37.405.000</b>
<b>Mittelherkunft</b>	
Kommanditkapital	16.100.000
Agio	805.000
Fremdkapital	20.500.000
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>37.405.000</b>

## Erläuterungen zum Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan gibt an, wie sich das Gesamtinvestitionsvolumen darstellt, wie diese Investitionen finanziert und wofür die Mittel im Einzelnen verwendet werden. Der Großteil der Investitionen, und damit die Mittelverwendung, ist durch entsprechende Verträge bzw. Bescheide fixiert und kann sich der Höhe nach nicht verändern. Eine Ausnahme be-

steht bei den Notar- und Gerichtskosten sowie Gebühren, da diese noch nicht in vollem Umfang feststehen. Mehr- oder Minderkosten gehen zu Lasten oder zu Gunsten der Liquiditätsreserve. Die Vergütung des Generalübernehmers in Verbindung mit Arbeiten am Marie-von-Seggern-Heim beträgt gemäß Investitions- und Zuschussvereinbarung bis zu € 3.500.000, die entsprechend den Annahmen des Finanz- und Investitionsplans vollständig investiert wird.

## Mittelherkunft

Die Mittelherkunft unterscheidet drei Quellen: die Kommanditeinlagen der Gesellschafter, das Agio auf die Kommanditeinlagen sowie das Fremdkapital, für das bei einer deutschen Bank Hypothekendarlehen aufgenommen wurden.

Die ersten beiden Positionen sind von den Anlegern aufzubringen. Das Fremdkapital macht 54,81% der Gesamtinvestition aus. Es wurde finanziert in Form mehrerer Hypothekendarlehen mit festgeschriebenem Zinssatz bis einschließlich Oktober 2021, bei jeweils 90% Auszahlung und anfänglicher annuitätischer Tilgung von 2,50% p.a. ab November 2011. Die Darlehen lauten auf Euro, so dass keine Währungsrisiken bestehen.

Bis zur vollständigen Platzierung des Eigenkapitals wird die Fondsgesellschaft Fremdkapital in Höhe von bis zu € 26.550.000,00 aufnehmen, um den Kaufvertrag einschließlich Erwerbsnebenkosten und die Verpflichtungen aus den Investitions- und Zuschussvereinbarungen zu erfüllen. Der Kaufvertrag für den Erwerb der Anlageobjekte wurde bereits abgeschlossen. Der das Hypothekendarlehen übersteigende Kapitalbedarf wird durch Zwischenfinanzierungen gedeckt, die auf der Seite 87 beschrieben sind.

## Mittelverwendung

Die Mittelverwendung zeigt, für welche Positionen das Geld ausgegeben wird, und bildet somit die Gesamtinvestition der Fondsgesellschaft ab. Die Nettoeinnahmen allein reichen hierfür nicht aus, so dass Fremdkapital wie beschrieben aufgenommen wurde. Die Nettoeinnahmen werden für den Erwerb der Immobilien einschließlich Grund und Boden und für keine sonstigen Zwecke genutzt.

## Erwerbskosten für die Investitionsobjekte

Die Fondsgesellschaft hat die Immobilien einschließlich Grund und Boden zu einem Kaufpreis von insgesamt € 23.265.360 von den Eigentümern erworben. Der Kaufpreis beinhaltet keine Umsatzsteuer, da für derart genutzte Immobilien keine Umsatzsteuer

er zu leisten ist. Es handelt sich in der Darstellung um den reinen Kaufpreis ohne anschaffungsbedingte Nebenkosten. Der Kaufpreis zzgl. der nachfolgend erläuterten Investitionen und Zuschüsse beträgt durchschnittlich das 12,65-Fache der anfänglichen Jahrespachteinnahmen der Investitionsobjekte in Höhe von insgesamt € 2.275.000.

## Investitionen

Auf Grund der Investitionsvereinbarungen zwischen den Pächtern und der Fondsgesellschaft für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach und Fach werden die aus der Sicht der Fondsgesellschaft notwendigen Maßnahmen im Jahr 2012 auf Kosten der Fondsgesellschaft durchgeführt. Für die Service Wohnanlage Abbestraße ist hierfür ein Budget in Höhe von € 100.000 und für das Seniorenwohntift Kreyenbrück ist ein Budget in Höhe von € 600.000 vorgesehen. Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft für die aus ihrer Sicht notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten im Jahr 2012 für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach und Fach für das Pflegezentrum am Bürgerpark und das Seniorenheim am Bürgerpark zusammen ein Budget in Höhe von € 100.000 vorgesehen. Für die Generalsanierung des Marie-von-Seggern-Heims beauftragt die Fondsgesellschaft die HANSA Pflege & Residenzen GmbH im Wege eines noch zu schließenden Generalübernehmervertrages. Im Rahmen dieses Vertrages sind Baukosten von € 3.500.000 vorgesehen. Insgesamt sind somit € 4.300.000 kalkuliert.

## Zuschüsse

Im Rahmen der Zuschussvereinbarungen zwischen den Pächtern und der Fondsgesellschaft für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen außerhalb Dach und Fach werden Maßnahmen des jeweiligen Pächters durch die Fondsgesellschaft bezuschusst und von diesem durchgeführt. Für die Pflegeeinrichtung Service Wohnanlage Abbestraße erhält der Pächter ein Budget in Höhe von € 50.000 und für das Seniorenwohntift Kreyenbrück in Höhe von € 500.000.

Für die Einrichtung und Umstrukturierung der Geschäftsbetriebe erhält die HANSA Pflege & Residenzen GmbH zweckgebundene, nicht rückzahlbare Betriebskostenzuschüsse in Höhe von € 50.000 für die Service Wohnanlage Abbestraße und in Höhe von € 510.000 für das Seniorenwohntift Kreyenbrück.

Für die Beeinträchtigung seiner Geschäftstätigkeit vor und während der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Marie-von-Seggern-Heim erhält der

Pächter einen zweckgebundenen, nicht rückzahlbaren Betriebskostenzuschuss in Höhe von € 100.000.

Insgesamt sind somit € 1.210.000 vorgesehen, die in den Jahren 2011 und 2012 zur Zahlung fällig sind.

## Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuern für die Investitionsobjekte betragen insgesamt € 1.046.940. Sie werden bei Fälligkeit in dieser Höhe gezahlt. Hinsichtlich Grunderwerbsteuerlicher Fragen zur Aufnahme neuer Gesellschafter wird auf die weiteren Ausführungen im Kapitel „Die steuerlichen Grundlagen“ ab Seite 141 verwiesen.

## Notar, Gerichtskosten, Gebühren

Die Nebenkosten der Investitionsobjekterwerbe und die Prospektprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer wurden mit € 230.000 angesetzt, was rund 1,0% der Kaufpreiszahlung entspricht. Der Betrag ist auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Da noch nicht alle Gebühren erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen verändern die Liquiditätsreserve.

## Geschäftsbesorgung

Für die Einrichtung des Fonds (Geschäftsbesorgung) hat die Fondsgesellschaft mit Datum vom 09.09.2011 einen entsprechenden Vertrag mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH abgeschlossen. Gegenstand des Vertrages sind die Geschäftsvorbereitung sowie das Fondsmanagement und die Verwaltung. Dieser Vertrag sieht eine Vergütung von € 1.180.000 einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer für die Investitionsphase vor. Der Vergütungsanspruch entsteht und wird fällig pro rata des gezeichneten und eingezahlten Kommanditkapitals.

## Mittelverwendungskontrolle

Zum Schutz der Anleger wird die Verwendung der Mittel dieses Investitionsplanes durch einen Rechtsanwalt kontrolliert. Vor diesem Hintergrund erhält der Mittelverwendungskontrollleur eine Vergütung in Höhe von einmalig € 20.000 einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer gemäß Vertrag vom 09.09.2011. Das Honorar wird fällig nach Schließung des Fonds. Weitere Hinweise finden Sie im Kapitel „Die rechtlichen Grundlagen“ ab Seite 121.

## Steuerberatung Investitionsjahr

Die Fondsgesellschaft hat mit Datum vom 09.09.2011 einen Steuerberatungsvertrag abgeschlossen. Für die laufenden Steuerberatungsleistungen für das Investitionsjahr erhält der Vertragspartner eine Gebühr in

Höhe von € 75.000 einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

## **Objektmanagement**

Mit der IMMAC Objektmanagement GmbH wurde mit Datum vom 09.09.2011 ein Vertrag über die Objektprüfung vor Ankauf sowie Durchführung und Überwachung der Investitionsmaßnahmen der Fondsgesellschaft und für die Überwachung der Maßnahmen, die von den Betreibern auszuführen sind, abgeschlossen, der mit € 275.000 für die Investitionsphase einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer dotiert ist. Der Vergütungsanspruch entsteht nach vollständiger Platzierung des Kommanditkapitals. Der Vertrag sieht weiter die auf Seite 88 dargestellte jährliche Vergütung vor sowie eine einmalige Provision beim Verkauf der Investitionsobjekte in Höhe von 1,0% des jeweiligen Verkaufspreises.

## **Finanzierungsvermittlung**

Die Fondsgesellschaft hat mit Datum vom 09.09.2011 einen Finanzierungsvermittlungsvertrag mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH abgeschlossen. Im Rahmen dieses Vertrages wurden die Vermittlung der langfristigen Hypothekenfinanzierung sowie die Zwischenfinanzierung bis zur vollständigen Platzierung des Fonds vereinbart. Die IMMAC Immobilienfonds GmbH erhält hierfür ein Honorar in Höhe von € 410.000. Der Vergütungsanspruch entsteht und wird fällig pro rata des gezeichneten und eingezahlten Kommanditkapitals. Das Honorar beinhaltet keine Umsatzsteuer, da eine umsatzsteuerfreie Leistung erbracht wird.

## **Konzeptionsgebühr**

Die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH erhält für die gesamte Konzeption des Fonds einschließlich der Prospektierung eine Konzeptionsgebühr in Höhe von € 790.000 einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer gemäß Vertrag vom 09.09.2011. Der Vergütungsanspruch entsteht und wird fällig pro rata des gezeichneten und eingezahlten Kommanditkapitals.

## **Vertriebskosten**

Mit der Platzierung des Kommanditkapitals wurde die IMMAC Immobilienfonds GmbH unter dem 09.09.2011 beauftragt. Diese Gesellschaft erhält neben den ausgewiesenen Vertriebskosten in Höhe von € 1.127.000 das ausgewiesene Agio. Die Vergütung sowie das Agio sind anteilig fällig, sobald vermittelte Kommanditisten der Fondsgesellschaft beigetreten sind und ihre fällige Kommanditeinlage zuzüglich

Agio an die Fondsgesellschaft gezahlt wurde. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Provisionszahlungen. Somit beträgt die Gesamthöhe der Provisionen € 1.932.000.

## **Schließungsgarantie**

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH hat gemäß Vertrag vom 09.09.2011 eine Schließungsgarantie für diesen Fonds zum 30.06.2012 gegeben und erhält dafür eine Vergütung in Höhe von € 322.000 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Der Vergütungsanspruch entsteht mit anteiliger Einzahlung des Kommanditkapitals in Höhe von 2,0% des eingezahlten Kommanditkapitals.

## **Disagio**

Anlässlich der Darlehensaufnahme wurde ein Disagio in Höhe von 10% der Darlehenssumme mit der Bank vereinbart. Das Disagio entspricht einem Betrag von € 2.050.000.

## **Bankbearbeitungsgebühr**

Die Endfinanzierung des Fonds wurde durch Euro-Darlehen eingedeckt. In der Platzierungsphase werden zusätzlich Zwischenfinanzierungsmittel bereitgestellt. Die Bankgebühren in Höhe von € 102.500 berechnet die langfristig finanzierende Bank als Bearbeitungsgebühr für die Langfristdarlehen und das Tilgungsstreckungsdarlehen. Für die weitere Zwischenfinanzierung in Höhe von € 4.000.000 berechnet die bereitstellende Bank € 40.000 als Bearbeitungsgebühr.

## **Agio**

Das Agio beträgt 5% der Kommanditeinlagen, somit € 805.000. Es wird für die Vermittlung der Kommanditeinlagen an die IMMAC Immobilienfonds GmbH geleistet. Nähere Informationen hierzu finden Sie unter der Position „Vertriebskosten“ auf dieser Seite.

## **Liquiditätsreserve**

Die Liquiditätsreserve wird gebildet für unvorhersehbare Kosten in der Investitionsphase oder während der Bewirtschaftung der Investitionsobjekte. Diese Liquiditätsreserve wird im späteren Verlauf durch Instandhaltungsaufwendungen an den Investitionsobjekten oder andere unvorhergesehene Kosten gemindert. Gleichzeitig wird die Liquiditätsreserve durch nicht ausgeschüttete Liquiditätsüberschüsse erhöht. Die nicht benötigte Liquiditätsreserve wird durch die Fondsgesellschaft verzinslich am Geldmarkt angelegt.





## Aufwendungen des Investitionsplans

Die handelsbilanziellen Aufwendungen der Fondsgesellschaft sind gemäß Investitionsplan die Aufwendungen für Geschäftsbesorgung, Mittelverwendungskontrolle, Steuerberatung Investitionsjahr, Objektmanagement, Finanzierungsvermittlung, Konzeptionsgebühr, Vertriebskosten, Platzierungsgarantie, Bankbearbeitungsgebühren, das Disagio, ein Teil der Zuschüsse und Grundschuldeintragungsgebühren. Insgesamt betragen diese Aufwendungen € 7.061.500. In den Aufwendungen des Investitionsplanes sind auch die mit steuerlicher Wirkung abzugsfähigen Aufwendungen des Investitionsplans, die so genannten initialen Werbungskosten, enthalten.

## Initiale Werbungskosten

Abweichend von der handelsbilanziellen Erfassung rechnen die Aufwendungen des Investitionsplans steuerlich nach der angewandten Praxis der Finanzverwaltung grundsätzlich zu den Anschaffungsnebenkosten der Immobilien und erhöhen insoweit die Bemessungsgrundlage für die jährlichen steuerlichen Abschreibungen, als diese Anschaffungsnebenkosten nicht anteilig auf den Grund und Boden entfallen.

Hiervon ausgenommen sind die Aufwendungen des Investitionsplans, die u.a. nach den Regelungen des 5. Bauherrenerlasses vom 20.10.2003 auch weiterhin als abzugsfähige steuerliche Werbungskosten (initiale Werbungskosten) zugelassen sind. Bei diesem Fonds sind dies grundsätzlich das Disagio, der Zuschuss für die Einrichtung und Umstrukturierung der Geschäftsbetriebe, die laufenden Steuerberatungskosten im Investitionsjahr, Gebühren der Grundschuldeintragungen sowie die anfallenden Bankgebühren. Einzelheiten hierzu sind in dem Kapitel „Die steuerlichen Grundlagen“ ab Seite 141 dargestellt.

initialen Werbungskosten in Höhe von € 2.937.500 werden den Anlegern quotal entsprechend ihrer Zeichnungssumme zugewiesen. Da die Quote oberhalb der Grenze von 10% liegt, fallen die Beteiligungen unter die Vorschrift des §15b EStG. Die initialen Werbungskosten können demnach nicht zur Verlustverrechnung mit anderen Einkunftsarten und Einkunftsquellen herangezogen werden. Die initiale Verlustquote von 18,25% wird im Jahr 2011 und in den Folgejahren die künftigen positiven Einkünfte aus dieser Beteiligung mindern. Somit führt der steuerliche Anfangsverlust im Rahmen des Verlustvortrages dazu, dass die laufenden steuerlichen Überschüsse prognosegemäß für die Jahre 2011 bis 2014 keine Steuerbelastung auslösen. Diese setzt gemäß der Prognoserechnung erst mit Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses im Jahr 2015 ein.

Initiale Werbungskosten	€
Gebühren	10.000
Zuschuss	660.000
Disagio	2.050.000
Steuerberatungskosten	75.000
Bankbearbeitungsgebühr	142.500
<b>Gesamt</b>	<b>2.937.500</b>

Die initialen Werbungskosten betragen € 2.937.500. Dies entspricht einer Quote von 18,25%, bezogen auf das einzuzahlende Kommanditkapital ohne Agio. Die



---

## Die Prognoserechnung

# Die Prognoserechnung in Euro

## IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG

### Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage gem. §15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 VermVerkProspV (Prognose)

Jahr (31.12.)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Pachteinnahmen	379.167	2.275.000	2.275.000	2.275.000	2.293.579	2.386.475
Gesamtsumme Einnahmen	379.167	2.275.000	2.275.000	2.275.000	2.293.579	2.386.475
Zinsausgaben	86.985	514.221	500.786	486.999	472.848	458.325
Tilgung	85.507	520.735	534.170	547.957	562.108	576.631
Steuerberatung	3.000	18.000	18.000	18.000	18.147	18.882
Haftungsvergütung Komplementär	417	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Fondsverwaltung	8.417	50.500	50.500	50.500	50.892	52.852
Objektmanagement	3.000	18.000	18.000	18.000	18.147	18.882
Sonstige Ausgaben	417	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Summe Ausgaben	187.743	1.126.456	1.126.456	1.126.456	1.127.142	1.130.572
Überschuss vor Ausschüttungen	191.424	1.148.544	1.148.544	1.148.544	1.166.437	1.255.903
<b>Ausschüttung in %</b>	<b>*6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>7,00%</b>
Ausschüttung	174.417	1.046.500	1.046.500	1.046.500	1.046.500	1.127.000
Einnahmenüberschuss	17.007	102.044	102.044	102.044	119.937	128.903
Rücklagenverwendung (Instandhaltung)	0	45.000	45.000	45.000	45.000	90.000
Zuführung/Entnahme (-) Liquiditätsrücklage	17.007	57.044	57.044	57.044	74.937	38.903
Liquiditätsrücklage	173.207	230.251	287.295	344.339	419.277	458.180
Stand Fremdkapital (am 31.12.)	20.414.493	19.893.757	19.359.588	18.811.630	18.249.522	17.672.891

### Steuerliches Ergebnis (Prognose)

Jahr (31.12.)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Steuerliches Ergebnis	-2.731.012	-148.380	1.145.054	1.158.842	1.190.885	1.249.874
davon steuerpflichtig	0	0	0	0	615.389	1.249.874
Steuerliches Ergebnis in %	-16,96%	-0,92%	7,11%	7,20%	7,40%	7,76%
Kumuliert in %	-16,96%	-17,88%	-10,77%	-3,57%	3,82%	11,59%

### Handelsrechtliches Ergebnis und Plan-Gewinn- und Verlustrechnung gem. §15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 VermVerkProspV (Prognose)

Jahr (31.12.)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Pachteinnahmen	379.167	2.275.000	2.275.000	2.275.000	2.293.579	2.386.475
Gesamtsumme Einnahmen	379.167	2.275.000	2.275.000	2.275.000	2.293.579	2.386.475
Zinsausgaben	86.985	514.221	500.786	486.999	472.848	458.325
Steuerberatung	3.000	18.000	18.000	18.000	18.147	18.882
Haftungsvergütung	417	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Fondsverwaltung	8.417	50.500	50.500	50.500	50.892	52.852
Objektmanagement	3.000	18.000	18.000	18.000	18.147	18.882
Sonstige Ausgaben	417	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Abschreibungen nach HGB	60.306	361.834	431.834	431.834	431.834	431.834
Instandhaltung	0	1.395.000	45.000	45.000	45.000	90.000
Aufwendungen des Investitionsplans	7.061.500	0	0	0	0	0
Gesamtsumme Ausgaben	7.224.041	2.362.554	1.069.120	1.055.332	1.041.868	1.075.775
Handelsrechtliches Ergebnis	-6.844.874	-87.554	1.205.880	1.219.668	1.251.712	1.310.700

Die Ergebnisse sind gerundet dargestellt.

\* anteilig

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2.386.475	2.401.092	2.474.178	2.474.178	2.489.332	2.565.104	2.565.104	2.580.815	2.659.372	2.216.143
2.386.475	2.401.092	2.474.178	2.474.178	2.489.332	2.565.104	2.565.104	2.580.815	2.659.372	2.216.143
443.420	428.122	412.420	396.305	436.418	702.088	683.258	663.464	642.658	518.889
591.536	606.834	622.536	638.651	1.004.402	368.050	386.880	406.674	427.480	372.893
18.882	18.998	19.576	19.576	19.696	20.295	20.295	20.420	21.041	17.534
2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.083
52.852	53.160	54.702	54.702	55.022	56.621	56.621	56.952	58.610	48.842
18.882	18.998	19.576	19.576	19.696	20.295	20.295	20.420	21.041	17.534
2.500	2.500	2.500	2.500	52.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.083
1.130.572	1.131.112	1.133.810	1.133.810	1.590.233	1.172.350	1.172.350	1.172.930	1.175.830	979.859
1.255.903	1.269.980	1.340.368	1.340.368	899.099	1.392.754	1.392.754	1.407.886	1.483.541	1.236.284
<b>7,00%</b>	<b>7,00%</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,50%</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,50%</b>	<b>*8,50%</b>
1.127.000	1.127.000	1.207.500	1.207.500	1.207.500	1.207.500	1.288.000	1.288.000	1.368.500	1.140.417
128.903	142.980	132.868	132.868	-308.401	185.254	104.754	119.886	115.041	95.868
45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	250.000
83.903	97.980	87.868	87.868	-353.401	140.254	59.754	74.886	70.041	-154.132
542.083	640.063	727.931	815.798	462.397	602.652	662.406	737.291	807.333	653.201
17.081.355	16.474.520	15.851.985	15.213.334	14.208.932	13.840.882	13.454.002	13.047.328	12.619.848	12.246.955

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.309.780	1.339.155	1.425.244	1.441.359	1.365.841	1.223.145	1.241.975	1.276.900	1.373.361	948.628
1.309.780	1.339.155	1.425.244	1.441.359	1.365.841	1.223.145	1.241.975	1.276.900	1.373.361	948.628
8,14%	8,32%	8,85%	8,95%	8,48%	7,60%	7,71%	7,93%	8,53%	5,89%
19,72%	28,04%	36,89%	45,84%	54,33%	61,92%	69,64%	77,57%	86,10%	91,99%

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2.386.475	2.401.092	2.474.178	2.474.178	2.489.332	2.565.104	2.565.104	2.580.815	2.659.372	2.216.143
2.386.475	2.401.092	2.474.178	2.474.178	2.489.332	2.565.104	2.565.104	2.580.815	2.659.372	2.216.143
443.420	428.122	412.420	396.305	436.418	702.088	683.258	663.464	642.658	518.889
18.882	18.998	19.576	19.576	19.696	20.295	20.295	20.420	21.041	17.534
2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.083
52.852	53.160	54.702	54.702	55.022	56.621	56.621	56.952	58.610	48.842
18.882	18.998	19.576	19.576	19.696	20.295	20.295	20.420	21.041	17.534
2.500	2.500	2.500	2.500	52.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.083
431.834	431.834	431.834	431.834	431.834	431.834	431.834	431.834	431.834	359.861
45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	250.000
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.015.869	1.001.111	988.108	971.993	1.062.665	1.281.133	1.262.303	1.243.090	1.225.184	1.216.827
1.370.606	1.399.981	1.486.070	1.502.185	1.426.667	1.283.971	1.302.801	1.337.726	1.434.188	999.316

## Die Prognoserechnung – Erläuterungen

Die vorstehend abgebildete Prognoserechnung wurde über einen Zeitraum von 15 Jahren erstellt. Der Beginn der Prognoserechnung am 01.11.2011 entspricht dem Pachtbeginn für die Investitionsobjekte und wird unter Berücksichtigung der Regelungen in den §§20 und 21 des Gesellschaftsvertrages ab diesem Zeitpunkt abgebildet. Die Ergebnisse der Anleger werden ab diesem Zeitpunkt dargestellt und ändern sich dementsprechend für Anleger, die zu einem späteren Zeitpunkt beitreten. Die Anbieterin unterstellt für Zwecke der Prognoserechnung, dass das Kommanditkapital bis zum 30.12.2011 gezeichnet ist. Bei den getroffenen Annahmen der Prognoserechnung handelt es sich unter Berücksichtigung eines ordentlichen Geschäftsverlaufes um Prognosewerte. Die nachfolgend dargestellten Prämissen erläutern die wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Planzahlen der Fondsgesellschaft.

## Vorbemerkung

Die Prognoserechnung beruht auf der Annahme verschiedener Szenarien, die teilweise durch abgeschlossene Verträge, teilweise durch Erfahrungswerte und Kapitalmarktannahmen belegt sind. Dem Propektszenario liegen folgende Prämissen zu Grunde:

- Zinsfestschreibung für die Hypothekenfinanzierungen über zehn Jahre
- durchschnittliche Inflationsrate von 1,75% p.a.
- die Pachten steigen gemäß den Indexierungsregelungen der Pachtverträge
- die Hypothekenzinsen betragen für zwei Hypothekendarlehen mit einem Volumen von insgesamt € 10.292.000,00 in den ersten zehn Jahren 2,20% p.a. nominal auf Euro-Basis, die beiden anderen Hypothekendarlehen mit einem Volumen von insgesamt € 10.208.000,00 beinhalten eine Festzinsvereinbarung von 2,90% p.a. nominal auf Euro-Basis
- nach Ablauf der Zinsbindungsfrist kalkuliert die Fondsgesellschaft eine Sondertilgung in Höhe von € 400.000
- nach Ablauf der Zinsbindungsfrist beträgt der Anschlusszinssatz 5,00% p.a. auf die dann bestehenden Darlehensschulden

- die Immobilien werden zum 12,3-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt jeweils angenommenen Jahrespacht im Jahr 2026 veräußert und die Liquidation des Fonds wird unterstellt – nähere Angaben hierzu finden Sie im Kapitel „Die rechtlichen Grundlagen“ ab Seite 121

- während der Zinsbindung von zehn Jahren werden die Hypothekendarlehen ab November 2011 für zehn Jahre annuitätisch mit anfangs 2,50% p.a. getilgt, anschließend ist eine annuitätische Anfangstilgung von 2,50% p.a. auf die zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung bestehenden Darlehensbeträge kalkuliert

Sollten sich bei wesentlichen Annahmen andere Szenarien ergeben, würde dies zu veränderten Ergebnissen führen.

Wie bei jeder Prognose werden sich bei den Einnahmen und Ausgaben Abweichungen ergeben. Da generell die Genauigkeit von Prognosen mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen.

## Pachteinnahmen

Die Fondsgesellschaft hat die anfängliche Gesamtjahrespacht von insgesamt € 2.275.000 im Rahmen der Pachtverträge fest vereinbart. Die Pachten verändern sich gemäß den Pachtverträgen zu fixen Zeitpunkten. Grundlage für die Höhe der Pachtanpassungen ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2005 = 100 Punkte) des Statistischen Bundesamtes, der die derzeitige Inflationsrate widerspiegelt. Bei Eintritt der in der Prognoserechnung angenommenen Veränderungen des Verbraucherpreisindex steigen die Pachten erstmals zum 01.11.2015 und folgend regelmäßig alle drei Jahre um 70% der kumulierten Veränderungen des Verbraucherpreisindex. Im Falle einer höheren Indexänderung wurde die nachfolgend abgebildete Staffelung im Rahmen der Pachtverträge vereinbart.

Staffelung der Pachten bei kumulierten Veränderungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2005 = 100 Punkte) für die erste Pachtänderung

bis 8,00%	70% Veränderung
von 8,01% bis 9,50%	65% Veränderung
von 9,51% bis 10,50%	60% Veränderung
von 10,51% und mehr	55% Veränderung

Staffelung der Pachten bei kumulierten Veränderungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2005 = 100 Punkte) für die folgenden Pachtänderungen

bis 6,00%	70% Veränderung
von 6,01% bis 7,00%	65% Veränderung
von 7,01% bis 7,75%	60% Veränderung
von 7,76% und mehr	55% Veränderung

Ferner ist geregelt, dass beim Übergang von dem einen zu dem nächstniedrigeren Indexschlüssel jeweils eine bezifferte Mindestveränderung gilt. So ist für die erste Indexänderung auf 65% eine Mindestanpassung von 5,60% vertraglich vereinbart, bei der Indexänderung auf 60% eine Mindestanpassung von 6,175% und bei der Indexänderung auf 55% eine Mindestanpassung von 6,30%. Für die nachfolgenden Pachtanpassungen wurde wegen des kürzeren Betrachtungszeitraumes bei der Indexänderung auf 65% eine Mindestanpassung von 4,20%, bei der Indexänderung auf 60% eine Mindestanpassung von 4,55% und bei der Indexänderung auf 55% eine Mindestanpassung von 4,65% vereinbart.

Die dargestellte Pachtzahlung enthält keine umlagefähigen Nebenkosten, da der Pächter grundsätzlich alle wesentlichen Nebenkosten sowie die Grundsteuer und die Instandhaltung aller technischen Anlagen zu entrichten hat. Daher wird ein derartiger Aufwand in der Prognoserechnung nicht abgebildet.

### Zinsausgaben

Die Fondsgesellschaft hat zur Finanzierung der Investitionsobjekte vier Darlehensverträge mit einer deutschen Bank über Langfristdarlehen in Höhe von insgesamt € 20.500.000, die zu 90% ausgezahlt werden, abgeschlossen. Zwei der Langfristdarlehen mit einem Volumen von insgesamt € 10.292.000,00 beinhalten eine Festzinsvereinbarung von 2,20% p.a. nominal, die beiden anderen Langfristdarlehen mit einem Volumen von insgesamt € 10.208.000,00 beinhalten eine Festzinsvereinbarung von 2,90% p.a. nominal, jeweils über eine Laufzeit von zehn Jahren bis Oktober 2021. Die Laufzeit der Darlehen ist längstens bis zum 31.05.2036 befristet.

Bis zur vollständigen Platzierung des Eigenkapitals beabsichtigt die Fondsgesellschaft, bei der langfristig finanzierenden Bank Fremdkapital in Höhe von bis zu € 26.550.000 aufzunehmen. Somit werden neben dem Langfristdarlehen ein Tilgungsstreckungsdarlehen und ein Zwischenfinanzierungsdarlehen benötigt. Das Tilgungsstreckungsdarlehen in Höhe von

€ 2.050.000 (Zwischenfinanzierung des Disagios) und das Zwischenfinanzierungsdarlehen in Höhe von € 4.000.000 sind bis zum 30.06.2012 zurückzuführen. Alle Zwischenfinanzierungsmittel werden sukzessive mit der Platzierung des Eigenkapitals an die finanzierende Bank zurückgezahlt. Sollten neben den Zwischenfinanzierungsdarlehen weitere, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes nicht geplante, Zwischenfinanzierungsmittel notwendig werden, werden diese durch die IMMAC Immobilienfonds GmbH durch eine Liquiditätszusage im Rahmen des Finanzierungsvermittlungsvertrages dargestellt. Die Zinsen aus den Zwischenfinanzierungen belasten den Anleger liquiditätsmäßig nicht. Daher wird auf eine detaillierte Darstellung der Zinszahlungen der Zwischenfinanzierungen in dieser Prospektdarstellung verzichtet.

Bei der Anschlussfinanzierung im Jahr 2021 wurde ein Zinssatz von 5,00% p.a. für die Fondsrestlaufzeit von fünf Jahren unterstellt. Die tatsächlichen Konditionen werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen. Über die Form der Anschlussfinanzierung (z.B. Laufzeit der Zinsfestschreibung, Währung etc.) wird anhand der aktuellen Gegebenheiten entsprechend erst kurzfristig vor den Anschlussfinanzierungszeitpunkten entschieden.

### Tilgung

In den Darlehensverträgen ist jeweils eine annuitätische Tilgung vereinbart, d.h., der Kapitaldienst ist während der zehnjährigen Zinsbindung ab November 2011 bis Oktober 2021 gleich hoch. Die anfängliche Tilgung beträgt demnach 2,50% p.a. vom Darlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen. Die Zins- und Tilgungszahlungen sind jeweils monatlich nachträglich zu entrichten. Am Ende der Zinsbindung kalkuliert die Fondsgesellschaft eine Sondertilgung in Höhe von € 400.000. Da zum Zeitpunkt der Zinsausläufe grundsätzlich eine Anschlussfinanzierung vereinbart werden muss, unterstellt die Kalkulation, dass in diesem Fall die Darlehen ab November 2021 mit Zinsbindung von fünf Jahren und annuitätischer Tilgungsvereinbarung von 2,50% p.a. auf den zu diesem Zeitpunkt bestehenden Gesamtdarlehensbetrag aufgenommen werden.

Zum Zeitpunkt der Investitionsobjektveräußerungen wird die Restvaluta der Darlehen aus den Veräußerungserlösen der Investitionsobjekte zurückgeführt.

### Steuerberatung

Die Kosten der Steuerberatung in Höhe von € 18.000 p.a. erhöhen sich ebenfalls, wenn sich die Pachtzah-



lungen erhöhen, bei einem gleich bleibenden prozentualen Kostensatz. Bei den Kosten handelt es sich ebenso um Bruttokosten, die bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 19% entsprechend anzupassen sind.

### Haftungsvergütung Komplementär

Die APH Grundbesitz 54. GmbH erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung jährlich eine Vergütung von € 2.500 einschließlich etwaiger anfallender Umsatzsteuer, dies entspricht 10% der Stammeinlage der Komplementärin.

### Fondsverwaltung

Die Kosten der Fondsverwaltung in Höhe von anfänglich € 50.500 p.a. betreffen das Verwaltungshonorar von € 48.000, in dem die Vergütung des noch zu wählenden Fondsbeirates in Höhe von € 300 p.a. enthalten ist, sowie die Kosten der Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin in Höhe von € 2.500 p.a. Das Verwaltungshonorar ist an die Höhe der Pachteinnahmen gekoppelt und verändert sich somit während der Fondslaufzeit analog zu den Indexierungsregelungen der Pachtverträge. Die Vergütungen enthalten grundsätzlich die gesetzlich anfallende Umsatzsteuer von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 19%. Sollte es darüber hinaus zu Änderungen der Umsatzsteuerhöhe kommen, würde sich diese Kostenposition entsprechend verändern.

### Objektmanagement

Die Kosten des Objektmanagements betragen anfänglich € 18.000 p.a. Sie verändern sich während der Fondslaufzeit analog zu den Indexierungsregelungen der Pachtverträge. Auch hinsichtlich dieser Kostenposition gilt, dass es zu einer veränderten Höhe kommen kann, sofern sich die Höhe der gesetzlichen Umsatzsteuer von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 19% ändert.

### Sonstige Ausgaben

Unter dieser Position wird jährlich eine konstante Kostenpauschale vorgehalten. Hierunter fallen beispielsweise Bankgebühren, Beiträge zu Verbänden oder ähnliche Aufwendungen. Im Jahr 2021 sind zusätzlich € 50.000 eingestellt. Dieser Betrag wird als Bearbeitungsgebühr für die Anschlussfinanzierung berücksichtigt. Sollten die kalkulierten Pauschalen eines Jahres nicht vollständig verbraucht werden, wird ein verbleibender Betrag der Liquiditätsreserve zugeführt, andernfalls aus der Liquiditätsreserve entnommen.

### Ausschüttung

Aus den Liquiditätsüberschüssen nach Kosten, Zins- und Tilgungsleistungen ergeben sich die Ausschüttungsmöglichkeiten für die Fondsgesellschaft. Weichen auf Grund der prognosebedingten Unsicherheiten die tatsächlichen Überschüsse von den geplanten ab, so ergeben sich entsprechend veränderte Ausschüttungsmöglichkeiten.

Gemäß der Prognose können für die Jahre 2011 bis 2015 Ausschüttungen von 6,50% p.a., für die Jahre 2016 bis 2018 Ausschüttungen von 7,00% p.a., für die Jahre 2019 bis 2022 Ausschüttungen von 7,50% p.a., für die Jahre 2023 bis 2024 Ausschüttungen von 8,00% p.a. und für die Jahre 2025 bis 2026 Ausschüttungen von 8,50% p.a. an die Anleger, bezogen auf ihre Beteiligungssumme ohne Agio, geleistet werden.

### Einnahmenüberschuss

Diese Ergebniszeile gibt an, welche Überschüsse oder Unterdeckungen für die Fondsgesellschaft nach Begleichung aller Kosten sowie nach Zahlung der Ausschüttungen an den Anleger erwartet werden.

### Rücklagenverwendung (Instandhaltung)

Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Pachtverträge die Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach der Immobilien zu tragen. Hierfür wird die berücksichtigte Rücklagenverwendung für Instandhaltungen sowie die Liquiditätsreserve, die sich im Laufe der Fondslaufzeit verändert, vorgehalten. Der Verpächter wird aus seinen jährlichen Pachtüberschüssen vorbehaltlich seiner Zahlungsverpflichtungen und der Überschussverwendung gesonderte Rücklagen in Höhe von jährlich durchschnittlich insgesamt € 45.000,00 für die Erledigung seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten an Dach und Fach im Sinne der Pachtverträge bilden und ebenfalls vorbehaltlich seiner Zahlungsverpflichtungen und der Überschussverwendung aufrechterhalten.

Diese gesonderten Rücklagen erhöhen sich um nicht verbrauchte Mittel des Teilbudgets des Verpächters gemäß der Investitions- und Zuschussvereinbarung zu dem jeweiligen Pachtvertrag. Jeweils nach Ablauf von fünf Jahren ab Pachtbeginn stellt der Verpächter fest, inwieweit die zu diesem Zeitpunkt bestehenden gesonderten Rücklagen auch für künftige Maßnahmen an Dach und Fach nicht mehr benötigt werden. Diese freien Teilbeträge erhalten die Pächter als Zuschuss für von ihnen durchzuführen.

rende Maßnahmen im Rahmen ihrer Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungspflichten aus den Pachtverträgen.

In der Prognoserechnung wurden im Zusammenhang mit den vorgenannten umfassenden Verpächterpflichten Instandhaltungsbeträge von jeweils € 45.000 in den Jahren 2012 bis 2015 und 2017 bis 2025, € 90.000 im Jahr 2016 und € 250.000 im Jahr 2026 berücksichtigt.

Die tatsächliche Höhe der Instandhaltungsaufwendungen ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kaum prognostizierbar. Sie hängt einerseits von den auftretenden Schäden oder Instandhaltungsnotwendigkeiten an den Investitionsobjekten, andererseits von der Entwicklung der Löhne und Handwerkskosten ab. Dementsprechend kann es zu von der Prognose abweichenden Instandhaltungsaufwendungen kommen.

## Liquiditätsrücklage

Die Liquiditätsrücklage beginnt mit einem Anfangsbestand, der sich rechnerisch aus dem Finanz- und Investitionsplan ergibt. In der Folgezeit erhöht sich die Liquiditätsrücklage durch die Einnahmenüberschüsse und vermindert sich durch die prognostizierten Instandhaltungsaufwendungen und/oder etwaige Unterdeckungen. Die Liquiditätsrücklage wird am Kapitalmarkt angelegt, in der Prognoserechnung jedoch aus Vorsichtsgründen nicht kalkuliert.

## Zusammenfassung des Finanzplans

Der Finanzplan, ausführlich erläutert auf Seite 77ff., stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Finanzplan	€
Kommanditkapital	16.100.000
Agio	805.000
Fremdkapital	20.500.000
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>37.405.000</b>
<b>Kreditrahmen inkl. Zwischenfinanzierung</b>	<b>26.550.000</b>

Das Eigenkapital steht der Fondsgesellschaft bis zum 31.10.2026 unkündbar zur Verfügung.

## Zusammenfassung des Investitionsplans

Der Investitionsplan wird nach seiner bilanziellen Behandlung wie folgt gegliedert:

Investitionsplan	€
Grund und Boden inkl. Nebenkosten	6.440.618
Gebäude inkl. Nebenkosten	18.091.682
Investition (Marie-von Seggern-Heim)	3.500.000
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Nebenkosten (handelsrechtlich)</b>	<b>28.032.300</b>
steuerlich zusätzlich zu aktivierende Aufwendungen des Investitionsplans	5.474.000
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Nebenkosten (steuerlich)</b>	<b>33.506.300</b>
initiale Werbungskosten	2.937.500
Agio	805.000
Liquiditätsreserve	156.200,00
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>37.405.000</b>

## Abschreibungen

Die handelsrechtlichen Abschreibungen ergeben sich aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Gebäude einschließlich anteiliger Anschaffungsnebenkosten und dem Abschreibungssatz. Die Abschreibungsgrundlage wurde in der Prognoserechnung bis Ende 2012 mit € 18.091.682 angenommen und in den Folgejahren um die Investitionen im Marie-von-Seggern-Heim in Höhe von € 3.500.000 erhöht. Ab 2013 wurden somit als Abschreibungsgrundlage € 21.591.682 angesetzt, welche bis zum Ende des Prognosezeitraumes in dieser Höhe bestehen bleibt.

Der Abschreibungssatz für die Gebäude beträgt 2,00% p.a. Die Abschreibung beläuft sich somit auf € 361.834 p.a. für den Zeitraum bis 31.12.2012 und auf € 431.834 p.a. ab dem 01.01.2013.

Im Rahmen der Ermittlung der steuerlichen Abschreibungen erhöht sich die steuerliche Abschreibungsgrundlage für die Gebäude um die steuerlich zusätzlich zu aktivierenden Aufwendungen des Investitionsplans. Steuerlich beträgt die Abschreibungsgrundlage € 21.132.983 bis Ende 2012. Dies ergibt eine Abschreibung in Höhe von € 422.660 p.a. bei einem Abschreibungssatz von 2,00% p.a. Ab 01.01.2013 beträgt die steuerliche Abschreibungsgrundlage € 24.632.983 und die Abschreibung bei gleichem Abschreibungssatz € 492.660 p.a.

Im ersten und im letzten Prognosejahr wurden die Abschreibungen jeweils anteilig berücksichtigt.

Des Weiteren wurden Investitions- und Zuschussvereinbarungen für die jeweiligen Investitionsobjek-

te in den Pachtverträgen getroffen. In diesem Zusammenhang stellt der Verpächter, als für die Pachtobjekte zu verwendende, Investitionsbudgets zweckgebundene, nicht rückzahlbare Beträge von insgesamt € 5.410.000,00 zur Verfügung. Diese Beträge dienen der Mängelbeseitigung an den Pachtobjekten und der Generalsanierung des Marie-von-Seggern-Heims sowie der Zahlung von Zuschüssen für die Einrichtung und Umstrukturierung der Geschäftsbetriebe der Pächter bzw. dienen als Betriebskostenzuschuss für den Pächter für die Beeinträchtigungen seiner Geschäftstätigkeit vor und während der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Marie-von-Seggern-Heim. Zusätzlich kalkuliert die Fondsgesellschaft weitere € 100.000 für Instandhaltungsmaßnahmen für das Pflegezentrum am Bürgerpark in Bremerhaven.

Für die Generalsanierung des Marie-von-Seggern-Heims wird aus dem Investitionsbudget ein Betrag von bis zu € 3.500.000,00 aufgewandt und im Rahmen eines noch zu schließenden Generalübernehmervertrages an die HANSA Pflege & Residenzen GmbH gezahlt. Diese Aufwendung wurde in der Prognoserechnung im Jahr 2013 aktiviert und erhöht ab diesem Jahr die Bemessungsgrundlage für steuerliche und handelsrechtliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Die nachfolgend aufgeführten Investitionen und Zuschüsse werden nicht über einen mehrjährigen Zeitraum abgeschrieben. Diese Kosten mindern im Jahr der Zahlung das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft.

Im Einzelnen wurde vereinbart, dass aus dem Investitionsbudget Beträge von € 100.000,00 für die Service Wohnanlage Abbestraße in Bremerhaven und € 600.000,00 für das Seniorenwohnstift Kreyenbrück in Oldenburg investiert werden. Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft für die aus ihrer Sicht notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach und Fach für das Pflegezentrum am Bürgerpark und das Seniorenheim am Bürgerpark zusammen ein Budget in Höhe von € 100.000,00 vorgesehen. Insgesamt werden somit € 800.000,00 vorrangig für die aus der Sicht des Verpächters notwendigen Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach und Fach der Pachtobjekte nach Maßgabe des Verpächters finanziert. In der Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass diese Beträge jeweils im Jahr 2012 zur Zahlung fällig werden und ebenfalls im Jahr 2012 vollständig als Aufwand zu betrachten sind. Diese Ausgaben vermindern somit das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft im Jahr 2012.

Aus dem Investitionsbudget werden darüber hinaus sonstige Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen (außerhalb von „Dach und Fach“ im Sinne der Pachtverträge) nach Maßgabe der Pächter mit insgesamt € 550.000,00 bezuschusst und von diesen durchgeführt. Im Einzelnen sind ein Zuschuss von € 50.000,00 für die Service Wohnanlage Abbestraße in Bremerhaven und ein Zuschuss von € 500.000,00 für das Seniorenwohnstift Kreyenbrück in Oldenburg vorgesehen. Auch bei diesen Aufwendungen wird davon ausgegangen, dass die Beträge jeweils im Jahr 2012 zur Zahlung fällig werden und ebenfalls im Jahr 2012 vollständig als Aufwand zu betrachten sind. Auch diese Ausgaben vermindern somit das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft im Jahr 2012.

### Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis errechnet sich als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten des jeweiligen Jahres. Das steuerliche Ergebnis ergibt sich jährlich aus dem Überschuss vor Ausschüttungen zuzüglich der Tilgungsleistung und abzüglich der Zinseinnahmen, der steuerlichen Abschreibungsbeträge sowie der Instandhaltungskosten. Im ersten Jahr reduziert sich das steuerliche Ergebnis zusätzlich um die initialen Werbungskosten. Die den Anlegern zuzurechnenden initialen Werbungskosten betragen € 2.937.500 (vgl. Seite 81). Dieses steuerliche Ergebnis wird den Kapitalanlegern im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen zueinander zugewiesen. Bei allen Anlegern können sich Minderungen des steuerlichen Ergebnisses durch individuelle Sonderwerbungskosten ergeben. Ebenfalls partizipieren die Anleger gleichmäßig quotale an den gesamten ihnen zugewiesenen initialen Werbungskosten der Investitionsphase mit jeweils rund 18,25%, bezogen auf die Kapitaleinlage ohne Agio.

Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses für das Jahr 2011 (Prognose)		€
	Überschuss vor Ausschüttungen	191.424
+	Tilgung	85.507
-	Abschreibungen	-70.443
-	Instandhaltung	0
-	initiale Werbungskosten	-2.937.500
<b>=</b>	<b>steuerliches Ergebnis 2011</b>	<b>-2.731.012</b>

Der steuerliche Anfangsverlust wird im Rahmen des Verlustvortrages mit den laufenden steuerlichen Überschüssen der künftigen Jahre verrechnet. Für die Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses werden die Einnahmen und Ausgaben des ersten vollen Geschäftsjahres in der vorstehenden Tabelle abgebildet.

## Handelsrechtliches Ergebnis

Das handelsrechtliche Ergebnis ergibt sich rechnerisch aus dem Überschuss der Liquiditätsrechnung der Fondsgesellschaft vor Ausschüttungen zuzüglich der Darlehenstilgung und abzüglich der handelsbilanziellen Abschreibungen sowie der Aufwendungen für Instandhaltungen. Bei der Ermittlung des handelsrechtlichen Ergebnisses sind die Aufwendungen des Investitionsplans sofort aufwandswirksam.

## Angaben nach §15 Abs. 1 VermVerkProspV

### Hinweis zur Bilanzierung der Fondsgesellschaft

Da die Fondsgesellschaft lediglich Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie Einnahmen aus Kapitalvermögen erzielt, ist sie steuerrechtlich nicht verpflichtet, einen Jahresabschluss und Lagebericht aufzustellen und prüfen zu lassen. Die Fondsgesellschaft ist jedoch handelsrechtlich verpflichtet, einen Jahresabschluss aufzustellen. Sie erstellt für steuerliche Zwecke eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung. Unmittelbar vor Aufnahme der eigentlichen Geschäftstätigkeit stellen sich die Vermögensverhältnisse der Fondsgesellschaft in Aktiva und Passiva gemäß der abgebildeten Eröffnungsbilanz dar.

### Zwischenübersicht

Nach dem Stichtag der Eröffnungsbilanz bis zur Aufstellung dieses Prospektes wurde der Notarvertrag über den Erwerb der Anlageobjekte und die Pachtverträge mit den Betreibergesellschaften abgeschlossen. Verrechnungstag und Übergang von Nutzen und

Lasten hinsichtlich der Anlageobjekte ist spätestens der 31.10.2011. Alle weiteren Verträge gemäß §8 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages wurden ebenfalls bis zu diesem Zeitpunkt rechtswirksam geschlossen. Seit Aufstellung der Eröffnungsbilanz haben keine bilanz-, erfolgs- und finanzwirksamen Geschäftsvorfälle stattgefunden, sodass auf die Darstellung einer Zwischenübersicht verzichtet wird.

### Annahmen und Wirkungszusammenhänge

Alle Annahmen und Wirkungszusammenhänge für die Mehrjahresplanung der Fondsgesellschaft entsprechen den Erläuterungen zum Finanz- und Investitionsplan auf Seite 77ff. sowie den Prämissen der vorstehenden Prognoserechnung. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Die Vermögenslage des laufenden und des folgenden Wirtschaftsjahres ist den Planbilanzen auf der folgenden Seite zu entnehmen.

### Weitere Planzahlen gemäß §15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 VermVerkProspV

Die Fondsgesellschaft hat als einzigen Unternehmensgegenstand die diesem Prospekt zu Grunde liegenden Anlageobjekte. Weitere Investitionen abgesehen von den beschriebenen Sanierungsmaßnahmen, Produktionen oder Umsätze sind nicht geplant. Die Erlöse der Fondsgesellschaft bestehen aus Pachterträgen und in geringerem Umfang Zinserträgen. Die geplanten Erträge und Ergebnisse der Jahre 2011 bis 2026 sind in der Prognoserechnung auf Seite 84f. wiedergegeben.

IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG			
AKTIVA	Eröffnungsbilanz zum 29. Dezember 2010		PASSIVA
Ausstehende Einlagen der Kommanditisten	753.000 €	Kapitalanteile der Kommanditisten	753.000 €
Beteiligung an der Komplementär-GmbH	25.000 €	Bilanzergebnis	-25.000 €
		Eigenkapital	728.000 €
		Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000 €
		Sonstige Verbindlichkeiten	25.000 €
	778.000 €		778.000 €

IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG			
Planzahlen (Prognose)	2012	2013	2014
Investitionen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Produktionen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamterlöse (Umsatz)	2.275.000 €	2.275.000 €	2.275.000 €
Gesamtaufwendungen	2.362.554 €	1.069.120 €	1.055.332 €
Handelsrechtliches Ergebnis	-87.554 €	1.205.880 €	1.219.668 €

## Die Prognoserechnung

### Voraussichtliche Vermögenslage gemäß §15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 VermVerkProspV (Prognose)

Die voraussichtliche Vermögenslage der Fondsgesellschaft ist aus den nachstehenden Planbilanzen zum 31.12.2011 und 31.12.2012 ersichtlich. Die Guthaben bei Kreditinstituten entsprechen der geplanten Liquiditätsreserve der Prognoserechnung.

IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG			
AKTIVA	Planbilanz zum 31. Dezember 2011 (Prognose)		PASSIVA
Ausstehende Einlagen der Kommanditisten	1.083.000 €	Kapitalanteile der Kommanditisten	17.008.583 €
Sachanlagevermögen	27.971.994 €	Bilanzergebnis	-6.869.874 €
Beteiligungen	25.000 €	Eigenkapital	10.138.709 €
Guthaben bei Kreditinstituten	1.523.207 €	Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000 €
		Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.414.493 €
		Sonstige Verbindlichkeiten	25.000 €
	30.603.202 €		30.603.202 €

IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG			
AKTIVA	Planbilanz zum 31. Dezember 2012 (Prognose)		PASSIVA
Ausstehende Einlagen der Kommanditisten	1.083.000 €	Kapitalanteile der Kommanditisten	15.962.083 €
Sachanlagevermögen	27.610.161 €	Bilanzergebnis	-6.912.429 €
Beteiligungen	25.000 €	Eigenkapital	9.049.655 €
Guthaben bei Kreditinstituten	275.251 €	Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000 €
		Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.893.757 €
		Sonstige Verbindlichkeiten	25.000 €
	28.993.412 €		28.993.412 €

---

## Die Sensitivitätsanalyse



## Veränderung wesentlicher Einflussgrößen

Die nachstehende Analyse wurde erstellt, um darzulegen, was geschieht, wenn einige wesentliche Annahmen der Kalkulation nicht wie geplant, sondern verändert eintreffen.

Die Prognoseannahmen wurden im Einzelnen ausführlich dargestellt. Die Anbieterin ist der Überzeugung, dass es sich bei den Einschätzungen um konservative und größtenteils vertraglich gesicherte Annahmen handelt.

Für den kritischen Anlageinteressenten ist es aber trotzdem von besonderer Bedeutung, zu wissen, was sich für ihn persönlich ändert, wenn bestimmte Annahmen anders eintreffen als geplant.

## Änderung der wesentlichen Einflussgrößen

Die wichtigsten nicht vorhersehbaren Faktoren sind die Höhe der Inflationsrate, die Entwicklung der Anschlusszinsen sowie der Verkaufsfaktor der Immobilien.

Nachstehend wurden daher folgende Szenarien zur besseren Einschätzung möglicher Konsequenzen dargestellt:

### ■ Szenario 1

Die Inflationsrate beträgt über den gesamten Prognosehorizont 2,0% p.a.

### ■ Szenario 2

Der Anschlusszinssatz für das Hypothekendarlehen beträgt ab November 2021 bis zum Ende des Prognosehorizonts 6,0% p.a.

### ■ Szenario 3

Die Immobilien werden zum 11,3-Fachen statt zum 12,3-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt jeweils angenommenen Jahrespacht im Jahr 2026 veräußert.

## Szenario 1

Die Prognoserechnung sieht eine gleich bleibende Veränderung des Verbraucherpreisindex von 1,75% p.a. vor. Das Szenario 1 geht davon aus, dass die Inflationsrate durchgehend 2,0% p.a. beträgt. Die durchschnittliche Inflationsrate in Deutschland betrug 1,6% im Jahr 2006, 2,3% im Jahr 2007, 2,6% im Jahr 2008, 0,4% im Jahr 2009 und im Jahr 2010 ca. 1,1%, jeweils im Vergleich zum Vorjahr. In den ersten neun Monaten des Jahres 2011 betrug die durchschnittliche Inflationsrate rund 2,3% im Vergleich zu den Vorjahresmonaten. Ziel der Europäischen Zentralbank ist es, in Europa gleich bleibende Inflationsraten von ca. 2,0% p.a. zu realisieren.

Durch die höhere Inflationsrate würden im Prognosezeitraum Mehrpachten von € 382.394 realisiert. Dadurch erhöhen sich die Ausschüttungen von 109,67% um 2,00 Prozentpunkte auf 111,67%.

Die Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Agio verändern sich dann wie folgt:

(Abweichung von der Prognose)		
Ausschüttung	Jahre	Zeitraum
6,50%	4,17	2011-2015
7,25%	3,00	2016-2018
7,75%	3,00	2019-2021
8,00%	3,00	2022-2024
8,50%	1,83	2025-2026
<b>111,67%</b>	<b>15,00</b>	<b>Gesamt</b>

Insgesamt werden liquide € 322.000 an Mehrausschüttungen während der Laufzeit geleistet. Die Liquiditätsreserve würde mit € 699.476 ca. € 46.275 höher liegen gegenüber der Prospektprognose.





Beispielrechnung für eine Beteiligung in Höhe von € 100.000,00 zuzüglich 5% Agio unter Berücksichtigung einer Inflationsrate von 2,0% p.a. und Beibehaltung aller übrigen Prämissen		Szenario 1 (Abweichung von der Prognose)		
Persönlicher Steuersatz		25%	35%	42%
		€	€	€
I. Investitionsphase				
Zeichnungsbetrag		100.000	100.000	100.000
Agio		5.000	5.000	5.000
<b>Tatsächlicher Kapitaleinsatz</b>		<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>
II. Vermietungsphase 2011-2026				
Summe Barausschüttungen		111.667	111.667	111.667
Summe Steuerbelastungen		24.866	34.813	41.775
<b>Zufluss nach Steuern</b>		<b>86.801</b>	<b>76.854</b>	<b>69.892</b>
III. Veräußerungsergebnis (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)				
Barzufluss		133.846	133.846	133.846
Summe Steuerbelastungen		0	0	0
<b>Zufluss nach Steuern</b>		<b>133.846</b>	<b>133.846</b>	<b>133.846</b>
IV. Mittelrückfluss				
Zufluss Vermietungsphase nach Steuern		86.801	76.854	69.892
Zufluss Veräußerung nach Steuern		133.846	133.846	133.846
<b>Mittelrückfluss (gesamt)</b>		<b>220.647</b>	<b>210.700</b>	<b>203.738</b>
V. Vermögenszugewinn				
Tatsächlicher Kapitaleinsatz		105.000	105.000	105.000
Mittelrückfluss		220.647	210.700	203.738
<b>Vermögenszugewinn</b>		<b>115.647</b>	<b>105.700</b>	<b>98.738</b>
VI. Rendite (bezogen auf den tatsächlichen Kapitaleinsatz)				
Durchschnittlicher Wertzuwachs aus der Vermietungsphase p.a.	vor Steuern	7,09%	7,09%	7,09%
	nach Steuern	5,51%	4,88%	4,44%
Wertzuwachs aus der Veräußerung	vor Steuern	27,47%	27,47%	27,47%
	nach Steuern	27,47%	27,47%	27,47%
<b>Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p.a.</b>	<b>vor Steuern</b>	<b>8,92%</b>	<b>8,92%</b>	<b>8,92%</b>
	<b>nach Steuern</b>	<b>7,34%</b>	<b>6,71%</b>	<b>6,27%</b>

Bei den vorstehenden Angaben handelt es sich um eine Prognose.

Die Wertzuwächse wurden einheitlich auf den tatsächlichen Kapitaleinsatz in Höhe von € 105.000,00 (einschließlich € 5.000,00 Agio) berechnet.

Der Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5% wurde durchgehend berücksichtigt. Ein Kirchensteuerabzug wurde nicht berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind gerundet dargestellt.

## Die Sensitivitätsanalyse

### Szenario 2

Dieses Szenario geht davon aus, dass der Anschlusszins des Darlehens nach Ablauf der Zinsbindungsfrist von zehn Jahren bei 6,0% p.a. statt der prognostizierten 5,0% p.a. liegt. Dadurch verringern sich die Ausschüttungen ab dem elften Jahr. Insgesamt würden dann 105,33% statt 109,67%, somit 4,34 Prozentpunkte weniger Gesamtausschüttung erfolgen.

Die Ausschüttungen vermindern sich über die gesamte Laufzeit gegenüber der Prognoserechnung um liquide Mittel in Höhe von € 697.667 auf € 16.958.667. Die Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Agio verändern sich dann wie folgt:

<b>(Abweichung von der Prognose)</b>		
Ausschüttung	Jahre	Zeitraum
6,50%	4,17	2011-2015
7,00%	3,00	2016-2018
7,25%	6,00	2019-2024
7,50%	1,83	2025-2026
<b>105,33%</b>	<b>15,00</b>	<b>Gesamt</b>

Neben der entsprechenden Verminderung der Ausschüttungen verbleibt die Liquiditätsreserve mit € 637.442 auf einem geringfügig niedrigeren Niveau gegenüber der Prospektprognose.

Der durchschnittliche Wertzuwachs p.a. bezogen auf das Eigenkapital des Anlegers einschließlich Agio verändert sich bei 25% persönlichem Steuersatz von 6,95% auf 6,76%, bei 35% Steuersatz von 6,34% auf 6,17% und bei 42% Steuersatz von 5,91% auf 5,76%. Im Ergebnis würde dieses Szenario zu einem im Schnitt um 0,17 Prozentpunkte niedrigeren Wertzuwachs führen.



Beispielrechnung für eine Beteiligung in Höhe von € 100.000,00 zuzüglich 5% Agio unter Berücksichtigung eines Anschlusszinssatzes von 6,0% p.a. ab dem 11. Jahr und Beibehaltung aller übrigen Prämissen		Szenario 2 (Abweichung von der Prognose)		
Persönlicher Steuersatz		25%	35%	42%
		€	€	€
I. Investitionsphase				
Zeichnungsbetrag		100.000	100.000	100.000
Agio		5.000	5.000	5.000
<b>Tatsächlicher Kapitaleinsatz</b>		<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>
II. Vermietungsphase 2011-2026				
Summe Barausschüttungen		105.333	105.333	105.333
Summe Steuerbelastungen		23.180	32.452	38.942
<b>Zufluss nach Steuern</b>		<b>82.153</b>	<b>72.881</b>	<b>66.391</b>
III. Veräußerungsergebnis (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)				
Barzufluss		129.353	129.353	129.353
Summe Steuerbelastungen		0	0	0
<b>Zufluss nach Steuern</b>		<b>129.353</b>	<b>129.353</b>	<b>129.353</b>
IV. Mittelrückfluss				
Zufluss Vermietungsphase nach Steuern		82.153	72.881	66.391
Zufluss Veräußerung nach Steuern		129.353	129.353	129.353
<b>Mittelrückfluss (gesamt)</b>		<b>211.506</b>	<b>202.234</b>	<b>195.744</b>
V. Vermögenszugewinn				
Tatsächlicher Kapitaleinsatz		105.000	105.000	105.000
Mittelrückfluss		211.506	202.234	195.744
<b>Vermögenszugewinn</b>		<b>106.506</b>	<b>97.234</b>	<b>90.744</b>
VI. Rendite (bezogen auf den tatsächlichen Kapitaleinsatz)				
Durchschnittlicher Wertzuwachs aus der Vermietungsphase p.a.	vor Steuern	6,69%	6,69%	6,69%
	nach Steuern	5,22%	4,63%	4,22%
Wertzuwachs aus der Veräußerung	vor Steuern	23,19%	23,19%	23,19%
	nach Steuern	23,19%	23,19%	23,19%
<b>Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p.a.</b>	<b>vor Steuern</b>	<b>8,23%</b>	<b>8,23%</b>	<b>8,23%</b>
	<b>nach Steuern</b>	<b>6,76%</b>	<b>6,17%</b>	<b>5,76%</b>

Bei den vorstehenden Angaben handelt es sich um eine Prognose.

Die Wertzuwächse wurden einheitlich auf den tatsächlichen Kapitaleinsatz in Höhe von € 105.000,00 (einschließlich € 5.000,00 Agio) berechnet.

Der Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5% wurde durchgehend berücksichtigt. Ein Kirchensteuerabzug wurde nicht berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind gerundet dargestellt.

### **Szenario 3**

Unterstellt wird eine Veräußerung der Immobilien im Jahr 2026 lediglich zum 11,3-Fachen statt zum 12,3-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt jeweils angenommenen Jahrespacht unter Beibehaltung aller sonstigen Prämissen der Prognoserechnung.

Diese Veränderung hätte keinerlei Einfluss auf die Verpachtungsphase, die Ausschüttungen und die Liquiditätsreserve zum Verkaufszeitpunkt. Die Durchschnittsrendite des Anlegers (Durchschnitt der dargestellten Steuerklassen) sinkt von 6,40% um 1,04 Prozentpunkte auf 5,36%, bezogen auf das Eigenkapital einschließlich Agio.

Beispielrechnung für eine Beteiligung in Höhe von € 100.000,00 zuzüglich 5% Agio bei einer angenommenen Veräußerung der Immobilien zum lediglich 11,3-Fachen der im Veräußerungszeitpunkt angenommenen Pachten und Beibehaltung aller übrigen Prospektprämissen		Szenario 3 (Abweichung von der Prognose)		
Persönlicher Steuersatz		25%	35%	42%
		€	€	€
I. Investitionsphase				
Zeichnungsbetrag		100.000	100.000	100.000
Agio		5.000	5.000	5.000
<b>Tatsächlicher Kapitaleinsatz</b>		<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>
II. Vermietungsphase 2011-2026				
Summe Barausschüttungen		109.667	109.667	109.667
Summe Steuerbelastungen		24.263	33.968	40.761
<b>Zufluss nach Steuern</b>		<b>85.404</b>	<b>75.699</b>	<b>68.905</b>
III. Veräußerungsergebnis (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)				
Barzufluss		112.769	112.769	112.769
Summe Steuerbelastungen		0	0	0
<b>Zufluss nach Steuern</b>		<b>112.769</b>	<b>112.769</b>	<b>112.769</b>
IV. Mittelrückfluss				
Zufluss Vermietungsphase nach Steuern		85.404	75.699	68.905
Zufluss Veräußerung nach Steuern		112.769	112.769	112.769
<b>Mittelrückfluss (gesamt)</b>		<b>198.172</b>	<b>188.467</b>	<b>181.674</b>
V. Vermögenszugewinn				
Tatsächlicher Kapitaleinsatz		105.000	105.000	105.000
Mittelrückfluss		198.172	188.467	181.674
<b>Vermögenszugewinn</b>		<b>93.172</b>	<b>83.467</b>	<b>76.674</b>
VI. Rendite (bezogen auf den tatsächlichen Kapitaleinsatz)				
Durchschnittlicher Wertzuwachs aus der Vermietungsphase p.a.	vor Steuern	6,96%	6,96%	6,96%
	nach Steuern	5,42%	4,81%	4,37%
Wertzuwachs aus der Veräußerung	vor Steuern	7,40%	7,40%	7,40%
	nach Steuern	7,40%	7,40%	7,40%
<b>Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p.a.</b>	<b>vor Steuern</b>	<b>7,46%</b>	<b>7,46%</b>	<b>7,46%</b>
	<b>nach Steuern</b>	<b>5,92%</b>	<b>5,30%</b>	<b>4,87%</b>

Bei den vorstehenden Angaben handelt es sich um eine Prognose.

Die Wertzuwächse wurden einheitlich auf den tatsächlichen Kapitaleinsatz in Höhe von € 105.000,00 (einschließlich € 5.000,00 Agio) berechnet.

Der Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5% wurde durchgehend berücksichtigt. Ein Kirchensteuerabzug wurde nicht berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind gerundet dargestellt.

### **Zusammenfassendes Ergebnis**

Die hier dargestellten Szenarien stellen Veränderungen der wesentlichen Einflussgrößen dar. Die Darstellungen zeigen, dass bei keiner der dargestellten Berechnungen der durchschnittliche jährliche Wertzuwachs bei einem 25%igen Steuersatz unter 5,92%, einem 35%igen Steuersatz unter 5,30% und einem 42%igen Steuersatz unter 4,87% liegt. Über die gesamte Berechnungszeit wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5% berücksichtigt. Ein Kirchensteuerabzug wurde nicht berücksichtigt.

Somit führen auch die dargestellten Negativszenarien nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des durchschnittlichen Wertzuwachses oder gar zu einem Ausfall der Ausschüttung. Die hohe Liquiditätsreserve und die eher konservativ dargestellten Szenarien zeigen auf, dass der Eintritt des prognostizierten Erfolges dieser Anlage unter den angegebenen Bedingungen wahrscheinlich ist.

Gleichwohl muss darauf hingewiesen werden, dass unter ungünstigen Bedingungen, wie sie im Kapitel „Die Risiken der Vermögensanlage“ ab Seite 17 dargestellt sind, erheblich niedrigere Renditen denkbar sind.



---

## **Der Emittent und die beteiligten Partner**

## Fondsgesellschaft/Emittent

### Firma

IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft, im Folgenden auch „Emittent“, „KG“ oder „Verpächter“ genannt, unterliegt deutschem Recht. Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft (Rechtsform des Emittenten).

Abweichungen des Gesellschaftsvertrages des Emittenten von den gesetzlichen Regelungen sind: Die persönlich haftende Gesellschafterin ist nicht am Vermögen und am Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt. Die geschäftsführende Kommanditistin nimmt die Rechte der Fondsgesellschaft in der Gesellschafterversammlung der APH Grundbesitz 54. GmbH wahr. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von den Beschränkungen des §181 BGB befreit und sie und ihre Gesellschafter unterliegen nicht dem Wettbewerbsverbot des §112 HGB. Die persönlich haftende Gesellschafterin bedarf zu den im Gesellschaftervertrag festgelegten Maßnahmen und Rechtsgeschäften im Innenverhältnis der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bzw. des Beirates (§8 Gesellschaftsvertrag).

Die Satzung des persönlich haftenden Gesellschafters weicht nicht von den gesetzlichen Regelungen ab. Einzige persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die APH Grundbesitz 54. GmbH. Alleinige Gesellschafterin der APH Grundbesitz 54. GmbH ist die Fondsgesellschaft.

### Gegenstand des Unternehmens/wichtigste Tätigkeitsbereiche

Abstrakter Gegenstand des Unternehmens ist

- der Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten;
- die Bebauung von Grundstücken durch Inanspruchnahme von Dritten;
- die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken;
- die Veräußerung von Grundstücken im Rahmen der Vermögensverwaltung.

Konkreter Gegenstand des Unternehmens ist, die Pflegeeinrichtungen in 27574 Bremerhaven, in 27580 Bremerhaven und in 26133 Oldenburg zu erwerben und langfristig vermögensmäßig zu nutzen.

Die Fondsgesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesen Zweck fördern. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Gegenstand im In- und Ausland gründen, erwerben oder sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. Sie darf Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten.

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Fondsgesellschaft stimmen mit dem Gegenstand des Unternehmens überein.

Die Fondsgesellschaft hat die Grundstücke mit den bestehenden Pflegeeinrichtungen käuflich erworben. Ein Zwischenerwerb von Personen im Sinne der §§3, 7 oder 12 VermVerkProspV (Prospektverantwortlicher, Gründungsgesellschafter, Geschäftsführungsmitglied des Emittenten, Treuhänder und Mittelverwendungskontrolleur) erfolgte nicht. Diesen Personen stand nicht oder steht nicht das Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben und auch keine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten aus anderen Gründen zu. Der Emittent tätigt keine laufenden Investitionen.

In baulicher Hinsicht entsprechen die Gebäude den für den Betrieb als Pflegeeinrichtung zu beachtenden Vorschriften.

Die Fondsgesellschaft verpachtet auf Grund von langfristigen Pachtverträgen die Investitionsobjekte belegen Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven, belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven und belegen Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven an die HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH sowie belegen Fürstenwalder Straße 25 in 26133 Oldenburg an die HANSA Seniorenzentren II GmbH. Die Investitionsobjekte belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven und belegen Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven werden jeweils zum Betrieb als Alten- und Pflegeheim genutzt, das Investitionsobjekt in Oldenburg umfasst zusätzlich Einheiten für Betreutes Wohnen und das Investitionsobjekt belegen Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven umfasst ausschließlich Einheiten für Stiftswohnen/Betreutes Wohnen.

Die Fondsgesellschaft betreibt damit die Verwaltung eigenen Vermögens und erzielt hieraus steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH und



die HANSA Seniorenzentren II GmbH verfügen auskunftsgemäß über alle zum Betrieb erforderlichen Genehmigungen. Entsprechend den aufgestellten Prognosen erzielt die Fondsgesellschaft bei der Verpachtung ab 2013 stets einen Überschuss der Pachteinnahmen über die Werbungskosten.

Die Fondsgesellschaft erzielt zudem aus der Anlage der zu bildenden Liquiditätsrücklage Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Außergewöhnliche Ereignisse haben die Tätigkeit des Emittenten nicht beeinflusst.

Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten haben können, bestehen nicht.

Der Emittent ist kein Konzernunternehmen.

Der Emittent ist nicht von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren abhängig, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Emittenten sind.

Die eigentliche Geschäftstätigkeit des Emittenten beginnt mit der Emission des hier vorliegenden Beteiligungsangebotes, so dass bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen ausgegeben wurden. Die Geschäftsaussichten für das laufende und die folgenden Jahre entsprechen den Angaben der detaillierten Prognoserechnung dieses Beteiligungsangebotes ab Seite 83. Geschäftserweiterungen der Fondsgesellschaft über dieses Beteiligungsangebot hinaus sind nicht beabsichtigt.

Die IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG ist Zahlstelle für Direktkommanditisten.

## Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Rendsburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg.

## Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel unter HR A 7341 KI

## Kommanditkapital

Das gezeichnete und insgesamt nicht eingezahlte Kommanditkapital der derzeitigen Gesellschafter (Gründungsgesellschafter) beträgt € 1.083.000,00. Das Kapital verteilt sich auf die drei Kommanditanteile der Gründungskommanditisten, da die persönlich haftende Gesellschafterin selbst keine Einlage

erbringt. Die Höhe der einzelnen Kommanditanteile ergibt sich aus den nachstehenden Angaben. Es ist vorgesehen, das Kommanditkapital durch Aufnahme weiterer Kommanditisten um bis zu € 16.100.000,00 auf € 17.183.000,00 zu erhöhen.

## Gründung der Fondsgesellschaft

Die IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG wurde am 29.12.2010 gegründet. Die Fondsgesellschaft wurde am 21.02.2011 in das Handelsregister beim Amtsgericht Kiel eingetragen.

## Komplementärin

Die persönlich haftende Gesellschafterin (Gründungskomplementärin) ist die APH Grundbesitz 54. GmbH, Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel unter HR B 12616 KI mit Sitz in Rendsburg, vertreten durch den alleinigen Geschäftsführer Harald Niedergesäß. Das Stammkapital beträgt € 25.000 (voll eingezahlt). Sie leistet keine Kapitaleinlage in die Fondsgesellschaft. Grundsätzlich haftet die APH Grundbesitz 54. GmbH als Komplementärin einer Kommanditgesellschaft unbeschränkt. Da es sich vorliegend jedoch um eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH handelt, ist die Haftung der Komplementärin kraft ihrer Rechtsform auf deren Gesellschaftsvermögen beschränkt. Es wird von den gesetzlichen Regelungen der Haftung einer natürlichen Person mit deren gesamtem Vermögen abgewichen.

## Gründungskommanditisten

1. IMMAC Health property GmbH, Sitz Rendsburg, Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel unter HR B 2366 RD, mit einer nicht eingezahlten Kommanditeinlage von € 2.500,00.
2. JN Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), Sitz Hamburg, Freisenweg 27, 22395 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HR B 93560, mit einer nicht eingezahlten Kommanditeinlage von € 1.080.000,00.
3. Fidus Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin), Sitz ., eingetragenes D...t...R...B...te...re...D...h...n...m...ndrg...

## Vergütungsrechte

Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages hat die IMMAC Health property GmbH während der Platzierungsphase für die Übernahme der Ausschüttungsgarantie gegenüber dem Emittenten ein Entnahmerecht (§21 Ziff. 4 des Gesellschaftsvertrages), die JN Verwaltungsgesellschaft mbH erhält eine Geschäftsführungsvergütung von jährlich € 2.500,00 (§10 des Gesellschaftsvertrages) und die APH Grundbesitz 54. GmbH eine Komplementärvergütung von jährlich € 2.500,00 (§10 des Gesellschaftsvertrages). Die Gründungskommanditisten nehmen entsprechend der Höhe ihrer eingezahlten Einlage am Ergebnis der Fondsgesellschaft teil. Die Fidus Treuhand GmbH erhält außerhalb des Gesellschaftsvertrages eine Treuhändervergütung von der mit der Fondsverwaltung beauftragten Fondsgesellschaft, beschrieben auf Seite 114 dieses Prospektes.

Darüber hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, innerhalb oder außerhalb des Gesellschaftsvertrages zu.

Die Gründungsgesellschafter sind weder unmittelbar noch mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen oder die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen bzw. erbracht haben.

## Geschäftsführung

1. APH Grundbesitz 54. GmbH (Komplementärin), allein vertreten durch den Geschäftsführer Harald Niedergesäß, geschäftsansässig Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg.
2. JN Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), allein vertreten durch den Geschäftsführer Harald Niedergesäß, geschäftsansässig Freesienweg 27 in 22395 Hamburg. Ihr ist im Gesellschaftsvertrag Vollmacht erteilt.

Aufsichtsgremien oder ein Beirat existieren nicht.

Herrn Harald Niedergesäß, Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, wurden keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr gewährt. Das Mit-

glied der Geschäftsführung des Emittenten ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb des Beteiligungsangebotes betraut sind, die dem Emittenten Fremdkapital geben oder die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

## Komplementärin/Gründungskomplementärin

### Funktion

Persönlich haftende Gesellschafterin

### Firma

APH Grundbesitz 54. GmbH

### Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Rendsburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg.

### Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel unter HR B 12616 KI

### Stammkapital

€ 25.000,00 voll eingezahlt

### Gründung

Die APH Grundbesitz 54. GmbH wurde am 21.10.2010 als Vorratsgesellschaft unter der Firma „Ad acta“ 863. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH gegründet und im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg, HR B 115807 eingetragen. Sie wurde am 29.12.2010 in APH Grundbesitz 54. GmbH umfirmiert und der Geschäftssitz nach Rendsburg verlegt sowie von der IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG am 04.03.2011 erworben. Die Umfirmierung in APH Grundbesitz 54. GmbH wurde am 28.01.2011 im Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel eingetragen.

### Gesellschafter

Die KG in Firma IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG (Alleingesellschafterin)

### Geschäftsführung

Herr Harald Niedergesäß ist gleichzeitig Geschäftsführer der JN Verwaltungsgesellschaft mbH.

## Geschäftsführende Kommanditistin

### Funktion

Geschäftsführung des Fonds und Gründungskommanditistin

## **Firma**

JN Verwaltungsgesellschaft mbH

## **Sitz und Geschäftsanschrift**

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Freesienweg 27, 22395 Hamburg.

## **Handelsregister**

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HR B 93560.

## **Stammkapital**

€ 25.000,00 voll eingezahlt

## **Gründung**

17.11.2004

## **Gesellschafter**

Herr Harald Niedergesäß, Hamburg

## **Geschäftsführung**

Herr Harald Niedergesäß, Hamburg, ist gleichzeitig Geschäftsführer der Komplementärin.

## **Treuhandkommanditistin**

### **Funktion**

Betreuung der Treugeber/Zahlstelle für die Treugeber und Gründungskommanditistin

### **Firma**

Fidus Treuhand GmbH

### **Sitz und Geschäftsanschrift**

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet: ABC-Straße 19, 20354 Hamburg.

### **Handelsregister**

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HR B 88627

### **Stammkapital**

€ 25.564,60 (DM 50.000,00) voll eingezahlt

### **Gründung**

Mit Gesellschafterbeschluss vom 05.06.2001 erfolgte nach vollständigem Gesellschafterwechsel eine wirtschaftliche Neugründung der zuvor im Handelsregister des AG Bottrop eingetragenen Gesellschaft. Zweck und Firma wurden geändert, der Sitz wurde nach Rendsburg verlegt und der Gesellschaftsvertrag wurde komplett neu gefasst. Die Eintragungen im Handelsregister des AG Rendsburg erfolgten am

16.11.2001 und 13.12.2001. Eine weitere Sitzverlegung nach Hamburg erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 19.09.2003, eingetragen am 17.10.2003.

### **Gesellschafter**

Herr Rechtsanwalt Christian Dehmel (Alleingesellschafter), 22087 Hamburg

### **Geschäftsführung**

Herr Rechtsanwalt Christian Dehmel, Hamburg, ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.

Es gibt keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Treuhänders begründen können.

## **Initiatorin und Prospektverantwortliche, Schließungsgarantin, Finanzierungsvermittlerin und Vertriebsgesellschaft**

### **Funktion**

Verantwortlich für den Inhalt und die Herausgabe des Prospektes (Initiatorin)

Übernahme der Garantie für die Schließung des Fonds durch Eigenkapital oder Zwischenfinanzierungsmittel bis spätestens zum 30.06.2012

Verantwortlich für die Beschaffung sowohl der langfristigen Hypothekenfinanzierung, der Tilgungsstreckungsfinanzierung als auch der Zwischenfinanzierung bis zur vollständigen Platzierung des Fonds sowie für die Platzierung des Kommanditkapitals

### **Firma**

IMMAC Immobilienfonds GmbH

### **Sitz und Geschäftsanschrift**

Der Sitz ist Rendsburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg.

### **Handelsregister**

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel unter HR B 2312 RD

### **Stammkapital**

€ 25.000,00 voll eingezahlt

### **Gründung**

23.01.2001

### **Gesellschafter**

IMMAC Holding AG (100%)

## Der Emittent und die beteiligten Partner

### Geschäftsführung

Herr Thomas F. Roth, Herr Reimund Huß

### Objektmanagement

#### Funktion

Verantwortlich für die Objektprüfung sowie die Objektverwaltung

#### Firma

IMMAC Objektmanagement GmbH

#### Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Rendsburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg.

#### Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel unter HR B 1924 RD

#### Stammkapital

€ 26.075,89 (DM 51.000,00) voll eingezahlt

#### Gründung

21.01.1998

#### Gesellschafter

IMMAC Holding AG (100%)

#### Geschäftsführung

Herr Roberto Klann, Herr Reimund Huß

### Geschäftsbesorgung und Konzeption

#### Funktion

Verantwortlich für die Geschäftsvorbereitung, das Fondsmanagement und die Fondsverwaltung sowie für die gesamte Konzeption des Fonds einschließlich der Prospektierung

#### Firma

IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH

#### Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Rendsburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg.

#### Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel unter HR B 1856 RD

### Stammkapital

€ 25.564,59 (DM 50.000,00) voll eingezahlt

#### Gründung

26.09.1997

#### Gesellschafter

IMMAC Holding AG (100%)

#### Geschäftsführung

Herr Reimund Huß, Herr Jan Lucht

### Ausschüttungsgarant

#### Funktion

Verantwortlich für die Garantie gegenüber dem Emittenten für die anfängliche Ausschüttung von 6,50% während der Platzierungsphase und Gründungskommanditistin

#### Firma

IMMAC Health property GmbH

#### Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Rendsburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg.

#### Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel unter HR B 2366 RD

#### Stammkapital

€ 25.000,00 voll eingezahlt

#### Gründung

23.01.2001

#### Gesellschafter

IMMAC Holding AG (100%)

#### Geschäftsführung

Herr Thomas F. Roth, Herr Reimund Huß

### Holding

#### Funktion

IMMAC Konzernholding, Muttergesellschaft der genannten IMMAC Immobilienfonds GmbH, der IMMAC Objektmanagement GmbH, der IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds GmbH und der IMMAC Health property GmbH





## Firma

IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT

## Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Rendsburg. Die Geschäftsanschrift lautet:  
Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg.

## Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes  
Kiel unter HR B 2226 RD

## Grundkapital

€ 1.000.000,00 voll eingezahlt

## Gründung

02.08.2000

## Aktionäre

Herr Marcus H. Schiermann, Hamburg,  
(mittel-/unmittelbar 94,54%)  
Minderheitsaktionäre (5,46%)

## Vorstand

Herr Thomas F. Roth (Vorstandsvorsitzender)  
Herr Jan Lucht (Finanzvorstand)

## Aufsichtsrat

Herr Marcus H. Schiermann (Vorsitzender)  
Frau Karin Klein (stellv. Vorsitzende)  
Herr Jens Eckhoff  
Herr Peter Franke  
Herr Dr. Doraiswamy Srinivas  
Herr Oliver Warneboldt

## Kapitalverflechtungen/personelle Verflechtungen

Der mit der Mittelverwendungskontrolle beauftragte  
Rechtsanwalt Christian Dehmel, Hamburg, ist gleich-  
zeitig mit einer 100%-Beteiligung geschäftsführen-  
der Gesellschafter der Fidus Treuhand GmbH, die als  
Treuhandkommanditistin dieses Fonds agiert.

Es gibt keine juristischen Personen oder Gesellschaf-  
ten, die die Gewährleistung für die Verzinsung oder  
Rückzahlung der Vermögensanlage übernommen  
haben.

Die Profunda Vermögen GmbH, die zugleich Aktio-  
närin der IMMAC Holding AG ist, ist mittelbar zu  
20% beteiligt an der HANSA Pflege & Residenzen  
GmbH.

## Die beteiligten Partner im Überblick

IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG			
Komplementärin Geschäftsführung	Gründungskommanditistin	Geschäftsführende Kommanditistin	Treuhand- kommanditistin
APH Grundbesitz 54. GmbH	IMMAC Health property GmbH	JN Verwaltungsgesellschaft mbH	Fidus Treuhand GmbH
Schiffbrückenplatz 17 24768 Rendsburg	Schiffbrückenplatz 17 24768 Rendsburg	Freesienweg 27 22395 Hamburg	ABC-Straße 19 20354 Hamburg
ohne Einlage	Einlage: € 2.500,00	Einlage: € 1.080.000,00	Einlage: € 500,00 Die Einlage wird um das Kapital der Treugeber am Fonds nach Schließung erhöht
Geschäftsführer: Herr Harald Niedergesäß, Hamburg	Geschäftsführer: Herr Thomas F. Roth, Hamburg Herr Reimund Huß, Schacht-Audorf	Geschäftsführer: Herr Harald Niedergesäß, Hamburg	Geschäftsführer: Herr Rechtsanwalt Christian Dehmel, Hamburg

Sonstige Personen i.S.d. §12 Abs. 4 VermVerkPro-  
spV, d.h. Personen, die nicht in den Kreis der nach  
dieser Verordnung angabepflichtigen Personen fallen,  
die Herausgabe oder den Inhalt des Prospektes oder  
die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermö-  
gensanlage aber wesentlich beeinflusst haben, existie-  
ren nicht.





**I M M A C**

---

**Der Initiator**

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der IMMAC Holding AG.

### Die IMMAC

Mit Einführung der gesetzlichen Pflegeversicherung hat sich IMMAC bereits 1996 auf Investitionen in Sozialimmobilien spezialisiert.

Heute gehört IMMAC als führender Spezialist für Sozialimmobilien zu den wenigen bankenunabhängigen Investitions- und Fondsgesellschaften.

### IMMAC in Zahlen

Zum Konzern der IMMAC Holding AG gehören neben der Konzernmutter mit einem gezeichneten Kapital von insgesamt € 1.000.000 acht Operativgesellschaften. Der geprüfte konsolidierte Konzernabschluss weist per 31.12.2010 ein konsolidiertes Eigenkapital von insgesamt € 14,1 Millionen bei einer Bilanzsumme von € 20,4 Millionen aus. Die Eigenkapitalquote beträgt mithin rund 69%. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Zum Bilanzstichtag betrug die Überdeckung des Umlaufvermögens über die kurzfristigen Verbindlichkeiten € 13,3 Millionen. Wesentliche mittel- und langfristige Verbindlichkeiten bestehen dabei nicht.

Mit sechs Tochtergesellschaften, so auch der IMMAC Immobilienfonds GmbH als Prospektverantwortliche und Schließungsgarantin dieses Fonds, bestehen Ergebnisabführungsverträge, so dass die Schließungsgarantie durch die IMMAC Holding AG gesellschaftsrechtlich verbürgt ist.

### IMMAC Retail-Fonds und Investitionen

Das bisherige Investitionsvolumen von IMMAC Retail-Fonds beläuft sich auf ca. € 852 Millionen im Rahmen öffentlicher Angebote.

Hierbei handelt es sich um 83 Pflegezentren sowie eine Reha-Einrichtung. Bei allen bisherigen Investitionen, so auch für das hier vorliegende Beteiligungsangebot, liegt eine wesentliche Prämisse auf der Festlegung marktgerechter und für den Betreiber refinanzierbarer Pachthöhen. So sind grundsätzlich bei allen 51 von IMMAC verwalteten Retail-Fonds die Pachteinnahmen abgesichert.

Die Fondsangebote waren und sind grundsätzlich ertragsorientiert konzipiert. Die steuerlichen Ergebnisse sind hierbei von untergeordneter Bedeutung. Die Gründe für den Erfolg liegen in der Entwicklungsarbeit für diese Anlageform durch IMMAC, den langjährigen Erfahrungen des Managements in diesem

Immobiliensegment und dem bestehenden Netzwerk. Um diesen Erfolg fortzuführen und ein dauerhaftes Vertrauensverhältnis gegenüber den Anlegern aufrechtzuerhalten, wird IMMAC auch in Zukunft strenge Kriterien beim Ankauf neuer Pflegeeinrichtungen anlegen.

Auf Grund der langfristigen Betreiberpachtverträge beträgt der Vermietungsstand der IMMAC Investitionsobjekte 100%. Das Ergebnis sind weitgehend prognosegetreue Verläufe und Ausschüttungen der IMMAC Fonds. Der Investitions- und Finanzierungsplan wurde bei den bislang aufgelegten Fonds jeweils eingehalten, so dass Kostenüberschreitungen bisher nicht zu verzeichnen waren. Die konsequent beständige Konzeptionsarbeit spiegelt sich in den laufenden monatlichen Ausschüttungen an die Anleger wider, die bislang, wie in den Emissionsprospekten angenommen bzw. auf Gesellschafterebene beschlossen, erfolgt sind. Sofern auch in Zukunft die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hinsichtlich der Pflegeplätze bestehen bleiben, lässt sich diese positive Entwicklung fortsetzen. Die zusammengefasste Leistungsbilanz von IMMAC zeigt, dass sich die Fonds im Wesentlichen wie prospektiert entwickeln.

### Private Placements und institutionelle Fonds

Zusätzlich zu den bereits emittierten und platzierten IMMAC Retail-Fonds konnten etwa € 71 Millionen in Private Placements und institutionellen Fonds investiert werden. Zu den zwei Nahversorgungszentren, die als Private Placements aufgelegt wurden, sind weitere zwölf Pflegeeinrichtungen als Private Placements oder als Fonds für institutionelle Partner umgesetzt worden.

### Fazit

Das Gesamtinvestitionsvolumen aller von IMMAC initiierten Fonds liegt einschließlich dieses Fondsangebotes bei über € 960 Millionen. Davon entfallen auf das emittierte Kommanditkapital mehr als € 391 Millionen. IMMAC verwaltet damit aktuell in 59 Fonds 98 Pflegeeinrichtungen, eine Reha-Einrichtung und zwei Nahversorgungszentren. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospektes wird für detaillierte Informationen auf die geprüfte Leistungsbilanz per 31.12.2009 verwiesen. Die geprüfte Leistungsbilanz 2009 kann unter [www.IMMAC.de](http://www.IMMAC.de) oder telefonisch unter 040.34 99 40-0 beim Initiator angefordert werden.

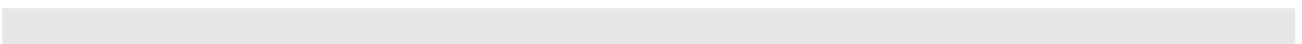


---

---

---

---



Fonds	Jahr	Investition (exkl. Agio) in €			Eigenkapital (exkl. Agio) in €			Ausschüttung kumuliert in %		
		Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Summe Leistungsbilanz 31.12.2009</b>		<b>574.565.287</b>			<b>229.906.322</b>					
Emissionen seit 01.01.2010 (nachrichtlich)										
Ostseeklinik Schönberg	2010	21.700.000			9.700.000			6,75		
Austria VIII (4 Objekte)	2010	30.860.000			11.860.000			6,75		
Rinteln	2010	8.600.000			3.600.000			6,50		
Homberg (Ohm)	2010	12.800.000			5.800.000			6,50		
45. Renditefonds (2 Objekte)	2010	22.360.000			11.360.000			6,50		
Austria VI (2 Objekte)	2010	11.410.000			4.200.000			6,50		
Austria II (3 Objekte)	2010	28.790.000			11.140.000			6,50		
Hamburg	2010	17.400.000			7.100.000			6,50		
49. Renditefonds (3 Objekte)	2011	15.720.000			7.220.000			6,50		
Austria IX	2011	5.700.000			2.200.000			6,25		
51. Renditefonds (3 Objekte)	2011	19.000.000			9.000.000			6,50		
Bramsche	2011	12.600.000			5.600.000			6,50		
Norderstedt	2011	12.500.000			5.000.000			6,50		
Soltau	2011	10.560.000			4.560.000			6,25		
Eisenberg	2011	10.520.000			4.920.000			6,50		
52. Renditefonds (3 Objekte)	2011	37.260.000			18.460.000			6,50		
<b>54. Renditefonds (aktueller Fonds)</b>	<b>2011</b>	<b>36.600.000</b>			<b>16.100.000</b>			<b>6,50</b>		
<b>Summe</b>		<b>314.380.000</b>			<b>137.820.000</b>					
<b>Summe Retail-Fonds</b>		<b>888.945.287</b>			<b>367.726.322</b>					
Private Placements (nachrichtlich)										
Wagenfeld	1997	3.455.648			1.029.780					
Hamburg-Kirchwerder	2000	1.834.545			669.792					
Braunschweig-Sickte	2000	2.733.806			538.084					
Dreieich (Frankfurt)	2005	5.990.000			1.770.000					
<b>Summe</b>		<b>14.013.999</b>			<b>4.007.656</b>					
Institutionelle Fonds (nachrichtlich)										
Portfolio Deutschland (2 Objekte)	2008	17.746.543			6.000.000					
Portfolio Deutschland 1 (3 Objekte)	2007/2008	15.875.183			5.500.000					
Portfolio Deutschland 2 (bisher 1 Objekt)	2008	5.025.600			1.800.000					
Portfolio Deutschland 3 (4 Objekte)	2008	18.571.249			6.500.000					
<b>Summe</b>		<b>57.218.575</b>			<b>19.800.000</b>					
<b>Gesamt</b>		<b>960.177.861</b>			<b>391.533.978</b>					

---

## **Abwicklungshinweise – Angabenvorbehalt**



### Beitritt zur Beteiligungsgesellschaft

Wenn Sie sich entschieden haben, der Beteiligungsgesellschaft beizutreten, füllen Sie bitte die beiliegende Beitrittserklärung aus und übergeben Sie das Original Ihrem Berater oder senden dies an die Fidus Treuhand GmbH, ABC-Straße 19, 20354 Hamburg, bzw. an die APH Grundbesitz 54. GmbH, Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg. Die Mindestbeteiligung beträgt € 20.000. Eine höhere Beteiligung muss ganzjährig durch 1.000 teilbar sein.

**Für einen Beitritt zu der Beteiligungsgesellschaft als Direktkommanditist mit Eintragung in das Handelsregister wird zusätzlich eine Handelsregistervollmacht benötigt. Diese muss vor einem Notar Ihrer Wahl unterzeichnet und die Unterschrift muss von dem Notar beglaubigt werden. Die Handelsregistervollmacht muss unverzüglich an den Bevollmächtigten übersandt werden.**

Die Beitrittserklärungen werden in der Reihenfolge des Eingangs registriert. Ihr Beitrittsangebot zu der Beteiligungsgesellschaft wird von der Fidus Treuhand GmbH (für Treugeber) oder der APH Grundbesitz 54. GmbH (Komplementärin, nur im Falle eines Beitritts als Direktkommanditist) angenommen. Für die Annahme von Beitrittsangeboten von Direktkommanditisten ist auch die JN Verwaltungsgesellschaft mbH, Freesienweg 27, 22395 Hamburg, bevollmächtigt. Die Annahme erfolgt gleichzeitig mit Vergabe der Beteiligungsnummer. Eines Zugangs bedarf die Annahme nicht. Sie werden jedoch unverzüglich über die Annahme Ihres Beitritts schriftlich informiert.

### Einzahlungen der Kapitaleinlagen

Die Einzahlungsfrist beträgt 14 Tage nach Erhalt der Benachrichtigung über die Beitrittsannahme. Für die Einzahlung der Kommanditeinlagen von Direktkommanditisten hat die Fondsgesellschaft folgendes Konto eingerichtet, auf das alle Zahlungen zu leisten sind:

#### Zahlstelle für Direktkommanditisten:

##### Kontoinhaber

IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG

<b>Bank</b>	Bremer Landesbank
<b>BLZ</b>	290 500 00
<b>Kontonummer</b>	303 2295 004
<b>IBAN</b>	<b>DE71 2905 0000 3032 2950 04</b>
<b>SWIFT (BIC)</b>	<b>BRLADE22</b>

Sofern Sie der Fondsgesellschaft als Treugeber beitreten, sind die Zahlungen direkt an die Fidus Treuhand GmbH auf das nachstehend genannte Treuhandkonto zu leisten:

#### Zahlstelle für Treugeber:

##### Kontoinhaber

Fidus Treuhand GmbH – Treuhandkonto IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds

<b>Bank</b>	Bremer Landesbank
<b>BLZ</b>	290 500 00
<b>Kontonummer</b>	303 2439 001
<b>IBAN</b>	<b>DE09 2905 0000 3032 4390 01</b>
<b>SWIFT (BIC)</b>	<b>BRLADE22</b>

Der Eingang der Beteiligungsbeträge wird dem Anleger nach Eingang der Zahlung schriftlich bestätigt.

Das Verwaltungshonorar der Fondsverwaltung beträgt anfänglich € 48.000 p.a. und erhöht sich während der Fondslaufzeit analog zu den Indexierungsregelungen der Pachtverträge. Die Vergütung des Treuhänders erfolgt durch die Fondsverwaltung und beträgt 10% des Verwaltungshonorars, was einem Betrag von anfänglich € 4.800 p.a. entspricht. Der Gesamtbetrag der Vergütung des Treuhänders über den Prognosezeitraum beträgt unter den Annahmen der Prognose € 77.425.

Der Treuhandvertrag bildet die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit des Treuhänders.

Der Treuhänder hat die Aufgabe, im Auftrag des Treugebers den von dem Treuhänder gehaltenen Kommanditanteil in Höhe des sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrags ohne Agio zu erhöhen.

Im Außenverhältnis hält der Treuhänder seine Kommanditbeteiligung für alle Treugeber gemeinsam als einheitliche Kommanditbeteiligung. Im Innenverhältnis handelt der Treuhänder ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Wirtschaftlich entspricht die Stellung des Treugebers der eines Kommanditisten der Beteiligungsgesellschaft. Dieser Anteil wird von dem Treuhänder treuhänderisch für den Treugeber gehalten.

Aus dem Treuhandvertrag ergeben sich für den Treuhänder folgende Rechte und Pflichten:



## Pflichten des Treuhänders

Halten des Treugutes auf Weisung des Treugebers

Beachtung der Weisungen des Treugebers

Erklärung des Beitritts zur Gesellschaft unter Erhöhung seines Kommanditanteils gemäß der Beitrittserklärung

Information des Treugebers über alle dem Treuhänder bekannt werdenden Angelegenheiten der Gesellschaft

Im Treuhandvertrag erfolgt die Abtretung aller Ansprüche (Gewinnanteile, Guthaben, Erlöse etc.) auf den Treugeber

Verpflichtung zur Übertragung des Anteils nach schriftlicher Weisung des Treugebers

Trennung des Treuhandvermögens vom sonstigen Vermögen des Treuhänders

Führen eines Treugeberregisters

Übermittlung der Ladungsunterlagen zur Einberufung einer Gesellschafterversammlung

Vertretung des Treugebers in der Gesellschafterversammlung und Wahrnehmen der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung auf Weisung bzw. bei Enthaltung

## Rechte des Treuhänders

Die Vergütung des Treuhänders für seine Tätigkeit erfolgt direkt über das Honorar der Fondsverwaltung

Die Haftung des Treuhänders ist gemäß §§9, 14 Treuhandvertrag beschränkt

Dem Treuhänder werden alle mit der treuhänderischen Beteiligung verbundenen Aufwendungen ersetzt

Der Treuhänder hat Anspruch auf Freistellung von allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand

### Verantwortlichkeitserklärung

Verantwortlich für den Inhalt und die Herausgabe dieses Prospektes ist die Prospekverantwortliche/Anbieterin IMMAC Immobilienfonds GmbH mit Sitz in Rendsburg, Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg.

Der Inhalt dieses Prospektes wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Er entspricht dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Die Prospekverantwortliche versichert, insbesondere im Hinblick auf §264a Strafgesetzbuch, nach bestem Wissen und Gewissen über erhebliche Umstände, die nach ihrer Auffassung für eine Anlageentscheidung für diesen Immobilienfonds von Bedeutung sind, keine unrichtigen Angaben gemacht, keine wesentlichen Umstände ausgelassen und keine nachteiligen Tatsachen verschwiegen zu haben. Sie erklärt daher, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Maßgeblich für eine Beteiligung an diesem Immobilienfonds ist allein dieser Prospekt. Kein Vermittler oder sonstiger Dritter ist berechtigt, hiervon abweichende Angaben zu machen. Vom Prospekt abweichende Angaben Dritter sind nicht maßgeblich.

### Prospektabforderung

Der Prospekt wird von der IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG zur kostenlosen Ausgabe für den Anleger unter folgender Adresse bereitgehalten:

Schiffbrückenplatz 17  
24768 Rendsburg

### Angabenvorbehalt, Haftung

Eine Haftung wird weder für den Eintritt der Ertrags-, Kosten- oder Steuerprognosen noch für den Eintritt der vom beitretenden Anleger mit der Beteiligung verfolgten Zielsetzungen noch für Abweichungen von den Prospektangaben auf Grund der Änderung von Gesetzen, von Rechtsprechung oder Verwaltungsauffassungen übernommen.

Über die in diesem Prospekt dargestellten Vereinbarungen zwischen den ausführenden Vertragspartnern hinaus bestehen nach Kenntnis der Prospekverantwortlichen keine sonstigen, die Anlageobjekte betreffenden Vereinbarungen, beispielsweise über Provisionen, Rabatte oder sonstige Rückgewähr, die nicht den Anlageobjekten zugutekommen, sowie keine Kompensationsgeschäfte oder Ergebnisbeteiligungen.

Schadensersatzansprüche wegen etwaiger unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben verjähren nach Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfrist, spätestens aber sechs Monate nach Kenntniserlangung oder drei Jahre nach Beitritt in die Fondsgesellschaft.

### Prospektprüfung

Nach dem Standard des IDW (Institut der Wirtschaftsprüfer) ist es nicht zulässig, Hinweise auf Prospektprüfungen in den Prospekt aufzunehmen (IDW S4 vom 18.05.2006, „Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen“).

Datum der Prospektaufstellung:  
20. Oktober 2011

### Thomas F. Roth

IMMAC Immobilienfonds GmbH  
Geschäftsführer

---

## Glossar

**Abschreibung**

(Absetzung für Abnutzung) Gleichmäßige Verteilung der Anschaffungskosten von abnutzbaren Vermögensgegenständen (z.B. Anschaffungskosten des Gebäudes) auf die Jahre ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer (z.B. durch Gebrauch, Verschleiß).

**Agio**

Aufgeld auf den Nennwert (100%) der Gesellschaftsbeteiligung/Zeichnungssumme, mit dem ein Teil der Vertriebskosten abgedeckt wird.

**Ausschüttung**

Vereinbarte Auszahlungen an den Gesellschafter (Anleger).

**Beitrittserklärung**

Angebot, mit dem der Anleger der Treuhandkommanditistin den Abschluss des Treuhandvertrages oder der Fondsgesellschaft den Beitritt zur Kommanditgesellschaft anbietet. Mit der Annahme des Angebotes wird der Anleger Treugeber bzw. Direktkommanditist.

**Disagio/Damnum**

Der Betrag, um den die Auszahlung gegenüber dem Nennbetrag (Darlehenssumme) verringert wird. Zinsvorauszahlungen auf das Darlehen.

**Finanz- und Investitionsplan**

Im Finanzplan wird unter „Mittelherkunft“ die Herkunft der für die geplante Investition erforderlichen Mittel (Kapitaleinlagen, Agio und Bankdarlehen) dargestellt.

Im Investitionsplan wird unter „Mittelverwendung“ die Verwendung dieser Mittel für die Durchführung der Investition unter Aufschlüsselung der einzelnen Investitionskosten dargestellt.

**Fungibilität**

Rechtsbegriff für die Austauschbarkeit von Wertpapieren. Bei Fondsgesellschaften ist es die Möglichkeit der Veräußerung oder Übertragung von Kommanditanteilen.

**Geschäftsführender Kommanditist**

Kommanditist, der mit der Führung der Geschäfte einer Kommanditgesellschaft beauftragt wurde und damit zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist.

**Grundbuch**

Register zur Verwaltung von Grundstücken mit den dazugehörigen Eigentumsverhältnissen (eingetragen unter Abteilung I), Lasten und Beschränkungen (eingetragen unter Abteilung II) und Grundpfandrechten (eingetragen unter Abteilung III).

**Hafteinlage**

Auch Haftsumme. Der Betrag, mit dem ein Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist und der die Haftung dieses Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Kommanditgesellschaft begrenzt. Hiervon zu unterscheiden ist die Pflichteinlage, d.h. die gesellschaftsrechtlich der Kommanditgesellschaft geschuldete Einlage (Beteiligungssumme). Die Gesellschafter der IMMAC Fonds haften im Außenverhältnis nur in Höhe von 10% ihrer Einlage.

**Handelsregister**

Abkürzung: HR. Öffentliches Verzeichnis beim jeweiligen Amtsgericht. Registriert werden Kaufleute, die ein im Handelsgesetzbuch (HGB) genanntes Handelsgewerbe betreiben. In Abteilung A (HR A) werden natürliche Personen und Personengesellschaften eingetragen (z.B. Kommanditgesellschaft/KG oder GmbH & Co. KG, offene Handelsgesellschaft/oHG), in Abteilung B (HR B) werden Kapitalgesellschaften (z.B. GmbH, AG) eingetragen.

**Indexierung des Pachtvertrages**

Vereinbarte Pachtpreisteigerung, die sich an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex orientiert.

**Inflation**

Teuerung. Über mehrere Perioden anhaltender Anstieg des allgemeinen Preisniveaus. Dies führt zu einem Kaufkraftverlust des Geldes.

**Investitionsvolumen**

Summe aller Investitionen des Fonds inkl. aller dafür erforderlichen Kosten gemäß Finanz- und Investitionsplan.

**Kommanditbeteiligung**

Anteil eines Kommanditisten an einer Kommanditgesellschaft. Die Höhe der Kommanditbeteiligung ist regelmäßig für den Anteil des Kommanditisten am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) und am Vermögen der Kommanditgesellschaft sowie für die Verwaltungsrechte des Kommanditisten (z.B. das Stimmrecht) von Bedeutung.

**Komplementär**

Persönlich haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft.

**Liquiditätsreserve**

Wird im Rahmen konservativer Angebote für geschlossene Immobilienfonds stets in die Fondskonzeption und in die Prognoserechnung eingearbeitet. Ein Teil der laufenden Überschüsse aus dem Vermietungsgeschäft wird nicht an die Fondsgesellschafter ausgeschüttet, sondern als Sicherheitspolster (Liquiditätsreserve) angelegt. Hieraus können in der Folge z.B. unvorhergesehene Instandhaltungen bestritten werden, ohne dass sich eine unmittelbare, negative Auswirkung auf die prognostizierten Ausschüttungen ergibt.

**Mittelverwendungskontrolle**

Überwachung der Anlegergelder in der Investitionsphase des Fonds. Kontrolleur ist i.d.R. ein Rechtsanwalt oder eine Bank.

**Negatives steuerliches Ergebnis**

Steuerrechtliche Zurechnung von negativen steuerlichen Ergebnissen. Kapitalanlegern eines geschlossenen Fonds werden sowohl tatsächliche als auch reine Buchverluste (insbesondere Abschreibungen) zugewiesen. Durch negative steuerliche Ergebnisse kann der Anleger sein zu versteuerndes Einkommen und die darauf entfallende Einkommensteuer reduzieren bzw. die Verluste auf zukünftige Einnahmen aus dem Fonds anrechnen.

**Pflichteinlage**

Einlage, die ein Gesellschafter auf Grund des Gesellschaftsvertrages an die Kommanditgesellschaft, an der er beteiligt ist, zu leisten hat.

**Platzierungs-/Schließungsgarantie**

Zusicherung gegenüber dem Kapitalgeber, dass das Platzierungskapital eines geschlossenen Fonds vollständig gezeichnet wird. Der Garant gewährleistet, dass er oder ein Dritter evtl. Platzierungsreste zu einem bestimmten Zeitpunkt übernehmen.

**Sensitivitätsanalyse**

Die Prognoseberechnungen im Prospekt beruhen auf geschlossenen Verträgen und auf Annahmen hinsichtlich verschiedener Einflussfaktoren. In der Sensitivitätsanalyse wird dargestellt, welche Auswirkungen etwaige heute nicht vorhersehbare oder beeinflussbare

Veränderungen wesentlicher Einflussfaktoren auf die künftige Entwicklung der Wirtschaftlichkeit der Kapitalanlage haben können.

**Steuerpflichtige Einkünfte**

Steuerpflichtige Einkünfte des Anlegers sind nicht die jährlichen Ausschüttungsbeträge, sondern der dem Anleger zuzurechnende Anteil an dem steuerpflichtigen Überschuss der Fondsgesellschaft. Bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Überschusses der Fondsgesellschaft werden die Werbungskosten (z.B. laufende Kosten, Zinsen, Abschreibungen) von den Einnahmen abgezogen.

**Verlängerungsoption**

Recht einer Vertragspartei (z.B. eines Mieters bzw. Pächters), die Laufzeit eines Dauerschuldverhältnisses (z.B. eines Miet- bzw. Pachtvertrages) durch einseitige Erklärung einmalig oder mehrmals um bestimmte Zeiträume zu verlängern.

**Wertsteigerungspotenzial**

Bei Immobilien ergibt sich in der Regel im Zeitverlauf u.a. durch Miet- bzw. Pachtsteigerungen eine entsprechende Werterhöhung, da sich der Kaufpreis bei Sozialimmobilien regelmäßig nach dem Ertragswert bestimmt.





---

## **Die rechtlichen Grundlagen**

## Art der Beteiligung

Bei dieser Kapitalanlage handelt es sich um einen geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, an der eine GmbH als einzige persönlich haftende Gesellschafterin beteiligt ist (GmbH & Co. KG).

Der Anleger kann sich mittelbar über die Fidus Treuhand GmbH als Treuhandkommanditist an der IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG (nachfolgend auch Fondsgesellschaft oder KG genannt) beteiligen. Unmittelbar ist bei dieser Variante die Fidus Treuhand GmbH als Treuhänder des Anlegers auf Grund eines geschlossenen Treuhandvertrages Kommanditistin. Wahlweise ist auch die direkte Beteiligung als Kommanditist an der KG möglich. Geschäftsführende Kommanditistin ist die JN Verwaltungsgesellschaft mbH. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der KG ist die APH Grundbesitz 54. GmbH (nachfolgend GmbH).

Die Fondsgesellschaft wird nach Durchführung des Kaufvertrages durch den Notar als Eigentümerin der verpachteten Immobilien belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven, belegen Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven, belegen Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven sowie belegen Fürstenwalder Straße 25 in 26133 Oldenburg in die Grundbücher eingetragen.

## Die Fondsgesellschaft

### Gesellschaftsvertrag/Treuhandvertrag

Die rechtlichen Grundlagen dieser Beteiligung an der KG basieren auf dem unter dem 20.10.2011 neu gefassten Gesellschaftsvertrag und, soweit eine treuhänderische Beteiligung gewählt wird, auf dem Treuhandvertrag zwischen dem Anleger und der Treuhandkommanditistin. Die Verträge sind in vollem Wortlaut im Anhang des Prospektes abgedruckt. Durch die Übersendung der unterzeichneten Beitrittserklärung an die Fondsgesellschaft bzw. den Treuhänder werden diese für den Anleger verbindlich, sofern er nicht von seinem Widerrufsrecht Gebrauch macht. Die Annahme eines Beitritts erfolgt durch Gegenzeichnung des Angebotes und Vergabe einer Beteiligungsnummer. Eines Zugangs der Annahmeerklärung beim Anleger bedarf es nicht. Der Anleger ist jedoch unverzüglich über die Annahme schriftlich zu informieren.

Der maßgebliche Inhalt der Verträge und die vereinbarten Vergütungen wurden bereits in dem Kapitel „Der Finanz- und Investitionsplan“ ab Seite 77 dargestellt.

## Gesellschaftskapital

Die Kapitalanteile der Fondsgesellschaft betragen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung € 1.083.000,00. Durch Aufnahme weiterer Kommanditisten sowie durch Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin soll ein zusätzliches Kommanditkapital in Höhe von insgesamt € 16.100.000,00 erworben werden, so dass sich Kapitalanteile in Höhe von € 17.183.000,00 ergeben.

Die Fondsgesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesen Zweck fördern. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Gegenstand im In- und Ausland gründen, erwerben oder sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. Sie darf Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten.

## Gesellschaftsgegenstand

Abstrakter Gegenstand des Unternehmens ist gemäß §2 des Gesellschaftsvertrages der Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die Bebauung von Grundstücken durch Inanspruchnahme von Dritten, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken sowie die Veräußerung von Grundstücken im Rahmen der Vermögensverwaltung. Konkreter Gegenstand des Unternehmens sind der Erwerb und die langfristige vermögensmäßige Nutzung der Investitionsobjekte in 27574 Bremerhaven, in 27580 Bremerhaven sowie in 26133 Oldenburg.

## Gründung der KG/Laufzeit/Kündigung

Die KG ist am 29.12.2010 gegründet worden. Finanzielle Auswirkungen werden in der Eröffnungs- und den Planbilanzen, die auf den Seiten 91f. abgedruckt sind, abgebildet. Die Vermietung der Investitionsobjekte und damit die Aufnahme des Geschäftsbetriebes beginnt am 01.11.2011.

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist unbestimmt. Jeder Gesellschafter kann die KG frühestens unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr zum 31.10.2026 kündigen. Danach kann die Fondsgesellschaft unter Einhaltung einer Jahresfrist zum Ende jedes nachfolgenden Geschäftsjahres gekündigt werden.

## Kündigungsfolgen

Der kündigende Gesellschafter scheidet gegen Zahlung einer Abfindung aus der Fondsgesellschaft aus. Die Höhe der Abfindung entspricht dem Anteil des

ausgeschiedenen Gesellschafter am Gesamtwert der Fondsgesellschaft, ermittelt nach der Quote seiner gezeichneten Kapitaleinlage im Verhältnis zu allen gezeichneten Kapitaleinlagen. Bei der Wertermittlung der Abfindung ist das Grundvermögen der KG mit seinem Verkehrswert anzusetzen. Im Übrigen sind die Buchwerte nach der Handelsbilanz in Ansatz zu bringen. Die Abfindung ist vom Tag des Ausscheidens an mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Falls durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der KG gefährdet ist, ist diese berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen.

### **Beitrittsmöglichkeiten/Mindestbeteiligung/ Erbringung der Einlage**

Der Anleger ist verpflichtet, sich mit einer Kommanditeinlage von mindestens € 20.000,00 zu beteiligen. Höhere Beteiligungen müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Die Beteiligung kann mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder unmittelbar als Kommanditist erfolgen (nachfolgend „Kapitaleinlage“ genannt). Erfolgt eine treuhänderische Beteiligung, schließt der Anleger mit der Treuhandkommanditistin einen Treuhandvertrag. Der Treuhandvertrag kommt durch schriftliche Annahmeerklärung des Treuhänders auf der Beitrittserklärung und Vergabe einer Teilnehmungsnummer zustande. Eines Zuganges bedarf die Annahmeerklärung nicht. Die Treuhandkommanditistin erwirbt und hält die Beteiligung nach außen im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und auf Rechnung des jeweiligen Treugebers (Anleger). Hierdurch wird gewährleistet, dass der Treugeber im Innenverhältnis wie ein unmittelbar an der KG beteiligter Kommanditist behandelt wird. Dies bedeutet insbesondere, dass der Treugeber (Anleger) einen unmittelbaren Anspruch auf die Ausschüttungen sowie auf seine etwaige Abfindung gegen die Fondsgesellschaft erhält. Wird der Anleger (Direkt-)Kommanditist der KG, so wird er persönlich ins Handelsregister eingetragen.

Voraussetzung für die Aufnahme als Kommanditist ist die Aushändigung einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht. Die Kosten trägt insoweit der Anleger. Bis die Handelsregistervollmacht der Fondsgesellschaft, in beglaubigter Form unterschrieben, zugegangen ist, kann die Fondsgesellschaft die Ausschüttungen zurückhalten.

Wird der Treuhandvertrag beendet, wird der Anleger Direktkommanditist. In diesem Fall ist er mit seiner Hafeinlage namentlich in das Handelsregister ein-

zutragen. Hierfür hat der Anleger ebenfalls auf seine Kosten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht beizubringen und dem Bevollmächtigten zu übersenden. Darüber hinaus hat er an die Fondsverwaltung eine Kostenpauschale von € 50,00 zu leisten.

Die Kapitaleinlage sowie das Aufgeld in Höhe von regelmäßig 5% der Einlage sind innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Beitrittsannahme fällig.

### **Verfügung über Anteile**

Die Übertragung von Kommanditeilen an der KG ist zum 31.12. eines jeden Jahres möglich. Es ist jedoch die Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin einzuholen, die nur versagt werden kann, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Wochen ab Zugang der Übertragungsanzeige versagt wurde. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch die Übertragung Kapitaleinlagen entstehen oder übertragen werden, die nicht mindestens € 20.000,00 betragen oder nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind. Werden treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehaltene Teile ihres Kommanditeils auf den Treugeber übertragen, ist die Genehmigung stets zu erteilen. Der Treugeber ist wirtschaftlicher Eigentümer der von ihm gezeichneten Anteile. Verfügungen des Treugebers über Rechte aus dem Treuhandvertrag sind nur mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin und einer entsprechenden Eintragung in ein von der Treuhandkommanditistin geführtes Register wirksam.

Sowohl das Umwandlungsverlangen eines Treugebers, unmittelbar als Kommanditist an der KG beteiligt zu werden, als auch der Beitritt als Kommanditist werden im Außenverhältnis erst wirksam, wenn der Anleger der persönlich haftenden Gesellschafterin auf seine Kosten eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht gemäß § 5 Ziff. 4 des Gesellschaftsvertrages erteilt hat, die auf Verlangen der persönlich haftenden Gesellschafterin zu erneuern ist. Diese Verpflichtung trifft auch die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten. Bei einem Wechsel der Form der Beteiligung (Treugeber/Direktkommanditist) hat der Anleger an die Fondsverwaltung eine Kostenpauschale in Höhe von € 50,00 zu entrichten.

### **Ausschüttungen**

Über die Höhe der Ausschüttungen (Entnahmen) entscheiden nach dem Gesellschaftsvertrag die Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss. Der Entnah-

## Die rechtlichen Grundlagen

mebetrag steht den Anlegern im Verhältnis der von ihnen gezeichneten Kapitaleinlagen zu. Die Ausschüttungen erfolgen gemäß Gesellschafterbeschluss, wobei diese pro vollen Monat der Zugehörigkeit zu der Fondsgesellschaft in Höhe von 1/12 berechnet werden. Die Ausschüttungen erfolgen monatlich, erstmals für jeden Gesellschafter im Folgemonat nach der Kapitaleinzahlung, für die Treuhandkommanditisten durch die Fidus Treuhand GmbH bzw. für die Direktkommanditisten durch die Fondsgesellschaft. Sollte ein Direktkommanditist die Handelsregistervollmacht nicht unverzüglich übersenden, kann die KG die Ausschüttung an den Direktkommanditisten zurückhalten.

### Weitere Kosten

Der Anleger hat ein Agio in Höhe von 5% zu tragen. Der Anleger hat außerdem, wenn er als Direktkommanditist beitrifft, die Kosten der Handelsregistereintragung und der Handelsregistervollmacht zu tragen. Diese sind geregelt im Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung), in den §§79f. KostO für Eintragungen in das Handelsregister sowie in den §§140ff. KostO für die Kosten der Notare und belaufen sich am Beispiel der Mindestzeichnungssumme von € 20.000,00 auf ca. € 60,00. Bei einem Wechsel der Form der Beteiligung (Treugeber/Direktkommanditist) hat der Anleger die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister zu zahlen und die Kosten einer etwaig erforderlich werdenden notariellen Anmeldung zum Handelsregister sowie an die Fondsverwaltung eine Kostenpauschale in Höhe von € 50,00 zu entrichten.

Leistet ein Kommanditist auf eine nach Eintritt des Verzugs abgesendete schriftliche Zahlungsaufforderung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin innerhalb einer Frist von zwei Wochen nicht den rückständigen Betrag nebst aufgelaufenen Verzugszinsen, scheidet der säumige Kommanditist aus der Fondsgesellschaft aus oder seine Kapitaleinlage wird nach Wahl der geschäftsführenden Kommanditistin auf die geleistete Einlage reduziert. Rückständige Beteiligungsbeträge sind für die Dauer des Verzuges mit Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinsatz zu verzinsen. Im Falle des Ausscheidens schuldet die Fondsgesellschaft als Abfindung 90% der geleisteten Kapitaleinlage, höchstens jedoch den Verkehrswert des Gesellschaftsanteils.

Ferner hat der Anleger gegebenenfalls bei der Kündigung oder der Veräußerung seiner Beteiligung anfallende Nebenkosten (Transaktions- oder Gutachterkosten) zu tragen. Eigene Kosten für Telefon, Legi-

timierungsnachweis per Post-Ident-Service, Internet, (Bank-)Überweisungen, Porto etc. hat der Anleger selbst zu tragen. Die Höhe dieser Kosten ist betragsmäßig nicht zu benennen, da sie in der Sphäre des Anlegers liegen.

Die Fondsgesellschaft trägt die Verwaltungskosten des Fonds. Darüber hinaus entstehen dem Anleger keine weiteren Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung verbunden sind.

### Geschäftsführung

Die Führung der Geschäfte erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin.

Beide Gesellschaften sind bei der Ausübung der Geschäftsführung an die ihnen im Gesellschaftsvertrag auferlegten Beschränkungen gebunden. Die Vergütung für die Geschäftsführung ist in §10 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

### Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für ein abgelaufenes Geschäftsjahr ist handelsrechtlich innerhalb der gesetzlichen Frist aufzustellen. Der Jahresabschluss wird von der Gesellschafterversammlung festgestellt. Einwendungen gegen den festgestellten Jahresabschluss können nur innerhalb von zwei Monaten nach dessen Feststellung geltend gemacht werden.

Persönliche Sonderwerbungskosten können für ein abgelaufenes Geschäftsjahr nur berücksichtigt werden, wenn sie durch den Gesellschafter (Anleger) bis zum 30. März des dem abgelaufenen Geschäftsjahr folgenden Jahres schriftlich mitgeteilt werden.

### Liquidation

Im Fall der Auflösung fungieren die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin und die IMMAC Health property GmbH als Liquidatoren, falls die Gesellschafter nicht einen anderen Beschluss fassen. Das vorhandene Vermögen wird zur Befriedigung der Gläubiger und übrigen Verbindlichkeiten verwendet.

Die IMMAC Objektmanagement GmbH erhält aus dem Investitionsobjektverkauf eine Vergütung in Höhe von 1,0% des jeweils realisierten Investitionsobjektverkaufspreises einschließlich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Das verbleibende Vermögen wird im Verhältnis der gezeichneten Kapitaleinlagen verteilt. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf §30 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.



## Der Anleger

### Rechte des Anlegers

Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages wird erreicht, dass die Direktkommanditisten und Treuhandkommanditisten in Ansehung ihrer Rechte und Pflichten als Kommanditisten gleichgestellt werden, abgesehen von den handelsregisterlichen Besonderheiten (Handelsregistervollmacht, namentliche Eintragung im Handelsregister) und dem Bestehen eines Treuhandverhältnisses.

Dem Anleger stehen die Rechte eines Kommanditisten, wie sie im Gesellschaftsvertrag vereinbart sind und wie sie sich ergänzend aus den Vorschriften der §§161ff. HGB ergeben, zu:

- Informations- und Kontrollrecht;
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrecht entsprechend der gezeichneten Kapitaleinlage (je volle € 500,00 eine Stimme);
- Recht auf Ergebnisbeteiligung, §§167f., 120f. HGB;
- Ausschüttungsanspruch/Gewinnauszahlungsanspruch;
- Kündigungsrecht;
- Recht zur Übertragung des Gesellschaftsanteils.

Die Hauptmerkmale der Anteile der derzeitigen Gesellschafter weichen in den folgenden Punkten von den Rechten der Anleger ab: Geschäftsführung und Vertretung durch die JN Verwaltungsgesellschaft mbH (§§7 bis 10 des Gesellschaftsvertrages) sowie die Entnahmerechte der APH Grundbesitz 54. GmbH (§21 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages), der JN Verwaltungsgesellschaft mbH (§21 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages) und der IMMAC Health property GmbH (§21 Ziff. 4 und 5 des Gesellschaftsvertrages).

Darüber hinaus stimmen die Hauptmerkmale der Anteile der derzeitigen Gesellschafter mit den Rechten der zukünftig beitretenden Anleger überein.

### Informations- und Kontrollrechte

Die den Kommanditisten aus §166 HGB zustehenden Informations- und Kontrollrechte können von den Treugebern in gleichem Umfang wahrgenommen

werden. Diese umfassen das Recht, den Jahresabschluss durch Einsicht in die Bücher und Papiere zu prüfen. Darüber hinaus besteht das Recht, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und dort das Stimmrecht als Kommanditist bzw. in Bezug auf die für den Anleger treuhänderisch gehaltene Teileinlage der Treuhandkommanditistin auszuüben.

### Haftung des Anlegers

Die Haftung des Anlegers beschränkt sich im Innenverhältnis auf die übernommene Kapitaleinlage zuzüglich Agio. Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gem. den §§171ff. HGB nur bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Dies gilt unabhängig davon, ob er als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder als unmittelbarer Kommanditist beteiligt ist. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag grundsätzlich 10% der Kapitaleinlage. Ist die Hafteinlage vollständig erbracht, ist eine weitere Haftung des Anlegers im Außenverhältnis ausgeschlossen. Diese Haftung kann wieder aufleben, wenn die Hafteinlage zurückbezahlt wird. Das Gleiche gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust unter die geleistete Hafteinlage gesunken ist. Dieser Fall tritt laut Prognoserechnung nicht ein.

Die gesetzliche Haftung als Kommanditist trifft nicht den Treugeber, sondern insoweit den Treuhänder, weil die Treugeber nicht selbst Kommanditisten werden. Da der Treugeber wirtschaftlich die Stellung des Kommanditisten innehat, ist er jedoch verpflichtet, den Treuhänder bei einer Inanspruchnahme durch Gläubiger freizustellen. Eine entsprechende Freistellungsverpflichtung ist im Treuhandvertrag vorgesehen. Soweit der Treugeber seinen Beteiligungsbetrag eingezahlt hat, kommt eine Freistellungsverpflichtung zunächst nicht in Betracht. Die Freistellungsverpflichtung kann allerdings im gleichen Umfang wie die Haftung des Kommanditisten aufleben.

Darüber hinaus gibt es keine Umstände, unter welchen der Erwerber der Vermögensanlage verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten (§4 Satz 1 Nr. 11 VermVerkProspV). Es besteht keine Nachschusspflicht der Kommanditisten.

### Gesellschafterbeschlüsse

Der Beschlussfassung der Fondsgesellschaft mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmen unterliegen:



## Die rechtlichen Grundlagen

- Feststellung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft;
- Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Mitglieder eines Beirats;
- Wahl eines Abschlussprüfers;
- Beschlussfassung über Entnahmen (Ausschüttungen) und Zuführungen zur Rücklage;
- sonstige Entscheidungen, die durch Gesellschaftsvertrag der Gesellschafterversammlung unterstellt sind.

Einer qualifizierten Mehrheit von 75% der anwesenden Stimmen unterliegen folgende Beschlüsse:

- Bestellung von Kommanditisten zu geschäftsführenden Kommanditisten, Aufnahme geschäftsführender Kommanditisten in die KG und Entzug der Geschäftsführungsbefugnis von Kommanditisten – vorbehaltlich der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin gemäß §7 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages;
- Änderungen und Ergänzungen des Gesellschaftsvertrages;
- Auflösung der Fondsgesellschaft;
- Veräußerung von Grundstücken.

Gesellschafterbeschlüsse sind gegebenenfalls innerhalb einer Ausschlussfrist von zwei Monaten anzufechten.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf §16 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

### Gesellschafterversammlung

Spätestens im Kalenderjahr nach Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres findet eine ordentliche Gesellschafterversammlung insbesondere zur Feststellung des Jahresabschlusses statt, die am Sitz der Fondsgesellschaft oder der Treuhandkommanditistin durchgeführt wird. Neben den Kommanditisten hat jeder Treugeber das Recht, persönlich an einer Gesellschafterversammlung teilzunehmen und das Stimmrecht der Treuhandkommanditistin in Höhe der für ihn treuhänderisch gehaltenen Teileinlage auszuüben.

Für den Fall, dass Treugeber weder persönlich noch im Wege der Bevollmächtigung in der Lage sind, an der

Gesellschafterversammlung teilzunehmen, werden Treugeber in der Gesellschafterversammlung durch die Treuhandkommanditistin gemäß dem Treuhandvertrag vertreten, Stimmrechte werden nach Weisung wahrgenommen, Direktkommanditisten werden ohne Auftrag von der Treuhandkommanditistin nicht vertreten (vgl. §17 des Gesellschaftsvertrages).

Weitere ordentliche Gesellschafterversammlungen finden auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen Gesellschaftsanteile in Höhe von mindestens 10% des Kommanditkapitals halten, wenn die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Komplementärin die Abhaltung einer Gesellschafterversammlung für sachdienlich hält oder wenn ein Beirat die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zur Regelung wesentlicher Belange verlangt, statt.

Findet in den Folgejahren eine ordentliche Gesellschafterversammlung nicht statt, werden die zu erlassenden Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Die Einzelheiten des Umlaufverfahrens sind in §16 Ziffern 8 bis 11 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

### Außerordentliche Gesellschafterversammlung

Die geschäftsführenden Gesellschafter können jederzeit eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen, wenn sie dies im Interesse der Fondsgesellschaft für erforderlich halten. Ferner kann auch der Beirat jederzeit die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verlangen, soweit wesentliche Belange der Fondsgesellschaft betroffen sind.

### Vermögens- und Ergebnisbeteiligung

Vor der Ergebnisverteilung erhält die geschäftsführende Kommanditistin eine jährliche Vergütung von € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist in den Aufwendungen für die Fondsverwaltung enthalten.

Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält eine jährliche Vergütung für die Übernahme der unbeschränkten Haftung von € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Darüber hinaus erhalten die Gesellschafter ihre Aufwendungen für die Geschäftsführung ersetzt. Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Anlegerbetreuungstätigkeit eine Vergütung, welche in der Vergütung für die Fondsverwaltung mit enthalten ist.

Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden ab Ende des Monats nach Schließung auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis

ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt. Unter Schließung ist der Beitritt der einzuwerbenden neuen Gesellschafter/Treugeber mit einem Gesamtkommanditkapital in Höhe von € 16.100.000,00 und der vollständigen Einzahlung der Pflichteinlagen zu verstehen. Die IMMAC Health property GmbH, die JN Verwaltungsgesellschaft mbH und die Fidus Treuhand GmbH nehmen jedoch nur entsprechend der Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage an der Gewinnverteilung teil.

In dem Zeitraum zwischen der Gründung der Fondsgesellschaft und dem Ende des Monats, in den die Beendigung der Schließung fällt, stehen Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse, die in diesem Zeitraum entstanden sind – vorbehaltlich der nachfolgenden abweichenden Regelungen – allein der IMMAC Health property GmbH zu.

Abweichend von den vorstehenden grundsätzlichen Regelungen zur handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnisverteilung vor der Platzierung sind den neuen Kommanditisten/Treugebern folgende Ergebnispositionen vorab zuzuweisen:

- a) während der Platzierung als Vorabvergütung ein Betrag in Höhe von 6,50% p.a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen, anteilig je vollen Kalendermonat nach dem Beitritt,
- b) die nicht aktivierungsfähigen Kosten des Investitionsplans (initiale Werbungskosten).

Die Kosten werden im Rahmen des gesetzlich Zulässigen in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Platzierung in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihrer eingezahlten Kommanditeinlage belastet sind (Gleichstellungsabrede).

### **Treuhandvertrag**

Es ist vorgesehen, dass die Beteiligungen der Anleger von der Treuhandkommanditistin in Höhe des gezeichneten Betrages treuhänderisch gehalten werden können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der Anleger selbst als unmittelbarer Kommanditist in das Handelsregister eingetragen wird. Im Innenverhältnis bestehen keine maßgeblichen Rechtsunterschiede der beiden Anlageformen. Im Außenverhältnis tritt der Anleger bei einer treuhänderischen Beteiligung nicht in Erscheinung. Im Gesellschaftsvertrag und im Treuhandvertrag ist festgelegt, dass der Treuhandvertrag beim Tod des Treugebers automa-

tisch endet. Ein Erbe/Vermächtnisnehmer wird automatisch Direktkommanditist.

### **Mittelverwendungskontrollvertrag**

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Verwendung der Kapitaleinlagen einer Vielzahl von Treugebern und/oder Direktkommanditisten wurde Rechtsanwalt Christian Dehmel, geschäftsansässig ABC-Straße 19, 20354 Hamburg, als Mittelverwendungskontrollleur mit Vertrag vom 09.09.2011 beauftragt, welcher die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit bildet. Für die Erfüllung seiner Aufgabe hat der Mittelverwendungskontrollleur im Rahmen der Kontrolltätigkeit das Recht, Unterlagen zu erhalten sowie die Versicherung von deren inhaltlicher Richtigkeit. Diese Unterlagen umfassen alle abgeschlossenen Verträge sowie den Investitionsplan. Die Fondsgesellschaft versichert bei Übergabe der Verträge deren rechtswirksamen Abschluss und legt bei jeglicher Zahlungsaufforderung eine Stellungnahme vor. In der Phase der Investitionsdurchführung prüft der Kontrollleur die Berechtigung von Zahlungen gemäß Investitionsplan und deren Übereinstimmung mit den vorgelegten Verträgen. Seine Pflicht ist, festzustellen, ob das zur Begleichung einer ihm vorgelegten Rechnung erforderliche Anlagekapital vorhanden ist. Hierfür hat er Einsicht in die Kontenstände der Fondsgesellschaft zu nehmen.

Eine Zahlung der Fondsgesellschaft kann in der Investitionsphase nur mit Gegenzeichnung des Beleges durch den Mittelverwendungskontrollleur durchgeführt werden. Der Gesamtbetrag der Vergütungen des Mittelverwendungskontrollleurs beträgt € 20.000,00 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Es gibt keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelverwendungskontrollleurs begründen können.

### **Der Beirat**

Der Gesellschaftsvertrag beinhaltet die Möglichkeit, einen Beirat, bestehend aus bis zu drei Mitgliedern, zu wählen. Der Beirat hat die Aufgabe und das Recht, die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin zu beraten und zu überwachen. Bei Meinungsverschiedenheiten hat er auf einen sachgerechten Ausgleich hinzuwirken sowie den Gesellschaftern über die Tätigkeiten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr zu berichten. Der Beirat erhält Informationen über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, über die Rentabilität, den Gang der Geschäfte und über Geschäfte von erheblicher Bedeutung. Er besitzt ein Einsichtsrecht in sämtliche Akten und laufende Geschäftsvorfälle.



Der Beirat hat darüber hinaus das Recht, jederzeit die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung zu verlangen, sofern wesentliche Belange der Fondsgesellschaft betroffen sind. Der Beirat erhält insgesamt eine jährliche Vergütung von € 300,00. Den Beiratsmitgliedern werden neben ihrer Vergütung grundsätzlich ihre im Zusammenhang mit ihrer Amtsausübung stehenden notwendigen Auslagen und Aufwendungen erstattet. Über die Höhe der Erstattung und den Abrechnungsmodus entscheidet die Gesellschafterversammlung. Der Beirat ist nicht an Weisungen gebunden. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Der Beirat wird nicht mit Personen besetzt, die für Unternehmen tätig sind, die mit dem Vertrieb des Beteiligungsangebotes betraut sind, die dem Emittenten Fremdkapital geben oder die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen bringen.

### Die geschlossenen Verträge

Nachfolgend werden die Verträge beschrieben, die der Emittent über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen hat.

### Kaufvertrag/Grundstücksrecht

Die Gesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 16.08.2011 folgende Grundstücke erworben:

#### 1) Pflegezentrum am Bürgerpark und Seniorenheim am Bürgerpark

Das Pflegezentrum am Bürgerpark erstreckt sich auf zwei Flurstücke, wovon eines aus einer Vermessung neu hervorgegangen ist. Auf dem neu hervorgegangenen Flurstück befindet sich ebenfalls das Seniorenheim am Bürgerpark. Entsprechend stellt sich der Grundbesitz wie folgt dar:

a) Flurstück 157/2 (Pflegezentrum am Bürgerpark)  
Grundbesitz verzeichnet im Grundbuch von Geestendorf des Amtsgerichts Bremerhaven Blatt 8638, Flurstück Nr. 157/2 der Flur 46 der Gemarkung Geestendorf mit einer Größe von 2.793 Quadratmetern belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven. Verkäufer ist Herr Rechtsanwalt Detlef-Hartmut Stürmann, Bremen, als Insolvenzverwalter über das Vermögen der Seniorenheime Seestadt Bremerhaven GmbH.

Dingliche Belastungen:

Das Grundbuch weist nach Vollzug der beantragten Eintragungen und Löschungen folgenden Stand aus:

in Abteilung II:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Bremerhaven, bestehend in der Verpflichtung, schädliche, von dem Entwässerungsnetz der Stadt Bremerhaven ausgehende, Einwirkungen auf das Grundstück infolge des Anschlusses der Entwässerungsabläufe an den städtischen Entwässerungskanal unter Straßenniveau ohne Rücksicht auf ein evtl. Verschulden der Stadt entschädigungslos zu dulden.

in Abteilung III:

lfd. Nr. 4:

Gesamtgrundschild über € 6.300.000,00 im ersten Rang für die finanzierende Bank.

lfd. Nr. 5:

Gesamtgrundschild über € 11.620.000,00 im zweiten Rang für die finanzierende Bank.

lfd. Nr. 6:

Gesamtgrundschild über € 3.780.000,00 im dritten Rang für die finanzierende Bank.

b) Neues Flurstück 157/8 (Pflegezentrum am Bürgerpark und Seniorenheim am Bürgerpark)

Grundbesitz zu verzeichnen im Grundbuch von Geestendorf des Amtsgerichts Bremerhaven Blatt 10698, Flurstück Nr. 157/8 der Flur 46 der Gemarkung Geestendorf mit einer Größe von 8.632 Quadratmetern belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven. Verkäufer ist ebenfalls Herr Rechtsanwalt Detlef-Hartmut Stürmann, Bremen, als Insolvenzverwalter über das Vermögen der Seniorenheime Seestadt Bremerhaven GmbH.

Dingliche Belastungen:

Das Grundbuch weist nach Vollzug der beantragten Eintragungen und Löschungen folgenden Stand aus:

in Abteilung II:

Keine Eintragungen

in Abteilung III:

lfd. Nr. 1:

Gesamtgrundschild über € 6.300.000,00 im ersten Rang für die finanzierende Bank.

lfd. Nr. 2:

Gesamtgrundschild über € 11.620.000,00 im zweiten Rang für die finanzierende Bank.

lfd. Nr. 3:

Gesamtgrundschild über € 3.780.000,00 im dritten Rang für die finanzierende Bank.

Der Kaufpreis für den unter a) und b) genannten Grundbesitz jeweils belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven mit allen gesetzlichen Bestandteilen, jedoch ohne jegliches Zubehör, beträgt insgesamt € 9.324.036,00. Die Übergabe des Pflegezentrums am Bürgerpark und des Seniorenheims am Bürgerpark erfolgt spätestens am 31.10.2011. Mit dem Tag der Übergabe gehen die Nutzungen und Lasten für diese Objekte auf die Fondsgesellschaft über. Der Verrechnungstag wird ebenfalls der Übergabetag sein. Der Kaufpreis des Pflegezentrums am Bürgerpark und des Seniorenheims am Bürgerpark ist zum 01.11.2011 zu zahlen.

### 2) Marie-von-Seggern-Heim

Das Marie-von-Seggern-Heim erstreckt sich auf zwei Flurstücke, wovon eines aus einer Vermessung neu hervorgegangen ist. Entsprechend stellt sich der Grundbesitz wie folgt dar:

#### a) Flurstück 12/9

Grundbesitz verzeichnet im Grundbuch von Lehe-West des Amtsgerichts Bremerhaven Blatt 6127, Flurstück Nr. 12/9 der Flur 88 der Gemarkung Lehe mit einer Größe von 3.327 Quadratmetern belegen Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven. Verkäufer ist Herr Rechtsanwalt Detlef-Hartmut Stürmann in Bremen als Insolvenzverwalter über das Vermögen der die Seniorenheime Seestadt Bremerhaven GmbH.

Dingliche Belastungen:

Das Grundbuch weist nach Vollzug der beantragten Eintragungen und Löschungen folgenden Stand aus:

in Abteilung II:

keine Eintragungen

in Abteilung III:

lfd. Nr. 1:

Gesamtgrundschuld über € 6.300.000,00 im ersten Rang für die finanzierende Bank.

lfd. Nr. 2:

Gesamtgrundschuld über € 11.620.000,00 im zweiten Rang für die finanzierende Bank.

lfd. Nr. 3:

Gesamtgrundschuld über € 3.780.000,00 im dritten Rang für die finanzierende Bank.

#### b) Neues Flurstück 12/14

Grundbesitz zu verzeichnen im Grundbuch von Lehe-West des Amtsgerichts Bremerhaven Blatt 7681,

Flurstück Nr. 12/14 der Flur 88 der Gemarkung Lehe mit einer Größe von 1.343 Quadratmetern belegen Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven. Verkäufer ist Herr Rechtsanwalt Detlef-Hartmut Stürmann in Bremen als Insolvenzverwalter über das Vermögen der die Seniorenheime Seestadt Bremerhaven GmbH.

Dingliche Belastungen:

Das Grundbuch weist nach Vollzug der beantragten Eintragungen und Löschungen folgenden Stand aus:

in Abteilung II:

Keine Eintragungen

in Abteilung III:

lfd. Nr. 1:

Gesamtgrundschuld über € 6.300.000,00 im ersten Rang für die finanzierende Bank.

lfd. Nr. 2:

Gesamtgrundschuld über € 11.620.000,00 im zweiten Rang für die finanzierende Bank.

lfd. Nr. 3:

Gesamtgrundschuld über € 3.780.000,00 im dritten Rang für die finanzierende Bank.

Die drei Grundschulden erstrecken sich im gleichen Grundbuchblatt 7681 auch auf das Flurstück 12/8 der Flur 88 der Gemarkung Lehe (Flurstück der Service Wohnanlage Abbestraße).

Der Kaufpreis für den unter a) und b) genannten Grundbesitz jeweils belegen Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven mit allen gesetzlichen Bestandteilen, jedoch ohne jegliches Zubehör, beträgt insgesamt € 2.081.824,00. Die Übergabe des Marie-von-Seggern-Heims erfolgt spätestens am 31.10.2011. Mit dem Tag der Übergabe gehen die Nutzungen und Lasten für dieses Objekt auf die Fondsgesellschaft über. Der Verrechnungstag wird ebenfalls der Übergabetag sein. Der Kaufpreis der Einrichtung Marie-von-Seggern-Heim ist zum 01.11.2011 zu zahlen.

### 3) Service Wohnanlage Abbestraße

Grundbesitz verzeichnet im Grundbuch von Lehe-West des Amtsgerichts Bremerhaven Blatt 7681, Flurstück Nr. 12/8 der Flur 88 der Gemarkung Lehe mit einer Größe von 5.641 Quadratmetern belegen Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven. Verkäufer ist Herr Rechtsanwalt Detlef-Hartmut Stürmann in Bremen als Insolvenzverwalter über das Vermögen der Seniorenheime Seestadt Bremerhaven GmbH.

Dingliche Belastungen:

Das Grundbuch weist nach Vollzug der beantragten Eintragungen und Löschungen folgenden Stand aus:

in Abteilung II:  
keine Eintragungen

in Abteilung III:  
lfd. Nr. 1:  
Gesamtgrundschuld über € 6.300.000,00 im ersten Rang für die finanzierende Bank.

lfd. Nr. 2:  
Gesamtgrundschuld über € 11.620.000,00 im zweiten Rang für die finanzierende Bank.

lfd. Nr. 3:  
Gesamtgrundschuld über € 3.780.000,00 im dritten Rang für die finanzierende Bank.

Die drei Grundschulden erstrecken sich im gleichen Grundbuchblatt 7681 auch auf das neue Flurstück 12/14 der Flur 88 der Gemarkung Lehe (Flurstück des Marie-von-Seggern-Heims).

Der Kaufpreis für den Grundbesitz belegen Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven mit allen gesetzlichen Bestandteilen, jedoch ohne jegliches Zubehör, beträgt insgesamt € 1.200.000,00. Die Übergabe der Service Wohnanlage Abbestraße erfolgt spätestens am 31.10.2011. Mit dem Tag der Übergabe gehen die Nutzungen und Lasten für dieses Objekt auf die Fondsgesellschaft über. Der Verrechnungstag wird ebenfalls der Übergabetag sein. Der Kaufpreis der Service Wohnanlage Abbestraße ist zum 01.11.2011 zu zahlen.

Für die vorstehend unter dem Pflegezentrum und Seniorenheim am Bürgerpark, Marie-von-Seggern-Heim und der Service Wohnanlage Abbestraße genannten Gesamtgrundschulden über € 6.300.000,00, € 11.620.000,00 und € 3.780.000,00 besteht jeweils eine Gesamthaft folgender Grundstücke:

- i) Grundbücher von Geestendorf, Blatt 8638 (Pflegezentrum am Bürgerpark) und Blatt 10698 hinsichtlich des neuen Flurstücks Nr. 157/8 (Pflegezentrum und Seniorenheim am Bürgerpark),
- ii) Grundbuch von Lehe-West, Blatt 6127 (Marie-von-Seggern-Heim),
- iii) Grundbuch von Lehe-West, Blatt 7681, Flurstück Nr. 12/8 (Service Wohnanlage Abbestraße) sowie

neues Flurstück Nr. 12/14 (Marie-von-Seggern-Heim).

#### 4) Seniorenwohnstift Kreyenbrück

Das Seniorenwohnstift Kreyenbrück erstreckt sich auf zwei Flurstücke mit jeweils eigenem Grundbuchblatt. Auf dem einen Flurstück (58/208) befinden sich insbesondere Reihenhäuser mit Wohneinheiten für Betreutes Wohnen. Auf dem anderen Flurstück (60/7) befindet sich das Haupthaus mit Pflegeplätzen und ebenfalls Wohneinheiten für Betreutes Wohnen. Entsprechend stellt sich der Grundbesitz wie folgt dar:

##### a) Flurstück 58/208

Grundbesitz verzeichnet im Grundbuch von Oldenburg des Amtsgerichts Oldenburg Blatt 64610, Flurstück Nr. 58/208 der Flur 4 der Gemarkung Osternburg mit einer Größe von 5.361 Quadratmetern belegen Fürstenwalder Straße 1, 3, 3A, 5, 7, 7A, 7B, 9, 9A, 9B, 11, 11A, 11B, 13 13A, 13B, 15, 17, 17A, 19, 19A und 19B in 26133 Oldenburg. Verkäufer ist Herr Rechtsanwalt Edgar Grönda in Bremen als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Oldenburger Wohnstift e.V.

Dingliche Belastungen:

Das Grundbuch weist nach Vollzug der beantragten Eintragungen und Löschungen folgenden Stand aus:

in Abteilung II:  
keine Eintragungen

in Abteilung III:  
lfd. Nr. 3:  
Grundschuld über € 600.000,00 im ersten Rang für die finanzierende Bank.

lfd. Nr. neu:

Grundschuld über € 1.000.000,00 im zweiten Rang für die finanzierende Bank.

Der Kaufpreis für den Grundbesitz belegen Fürstenwalder Straße 1, 3, 3A, 5, 7, 7A, 7B, 9, 9A, 9B, 11, 11A, 11B, 13 13A, 13B, 15, 17, 17A, 19, 19A und 19B in 26133 Oldenburg mit allen gesetzlichen Bestandteilen, jedoch ohne jegliches Zubehör, beträgt insgesamt € 1.437.500,00. Die Übergabe dieses Teils des Seniorenwohnstifts Kreyenbrück erfolgt spätestens am 31.10.2011. Mit dem Tag der Übergabe gehen die Nutzungen und Lasten für dieses Objekt auf die Fondsgesellschaft über. Der Verrechnungstag wird ebenfalls der Übergabetag sein. Der Kaufpreis für diesen Teil des Grundbesitzes des Seniorenwohnstifts Kreyenbrück ist zum 01.11.2011 zu zahlen.



b) Flurstück 60/7

Grundbesitz verzeichnet im Grundbuch von Oldenburg des Amtsgerichts Oldenburg Blatt 36424, Flurstück Nr. 60/7 der Flur 4 der Gemarkung Osterburg mit einer Größe von 17.938 Quadratmetern belegen Fürstenwalder Straße 25 in 26133 Oldenburg. Verkäufer ist Herr Rechtsanwalt Detlef-Hartmut Stürmann in Bremen als Insolvenzverwalter über das Vermögen der SWK Seniorenwohnstift Kreyenbrück gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH.

Dingliche Belastungen:

Das Grundbuch weist nach Vollzug der beantragten Eintragungen und Löschungen folgenden Stand aus:

in Abteilung II:

keine Eintragungen

in Abteilung III:

lfd. Nr. 1:

Grundsschuld über € 11.400.000,00 im ersten Rang für die finanzierende Bank.

Der Kaufpreis für den Grundbesitz belegen Fürstenwalder Straße 25 in 26133 Oldenburg mit allen gesetzlichen Bestandteilen, jedoch ohne jegliches Zubehör, beträgt insgesamt € 9.222.000,00. Die Übergabe dieses Teils des Seniorenwohnstifts Kreyenbrück erfolgt spätestens am 31.10.2011. Mit dem Tag der Übergabe gehen die Nutzungen und Lasten für dieses Objekt auf die Fondsgesellschaft über. Der Verrechnungstag wird ebenfalls der Übergabetag sein. Der Kaufpreis für diesen Teil des Grundbesitzes des Seniorenwohnstifts Kreyenbrück ist zum 01.11.2011 zu zahlen.

Für alle unter 1) bis 4) genannten Kaufgegenstände sind folgende ergänzende Ausführungen zum Kaufvertrag zu machen:

Soweit im Kaufvertrag nichts anderes bestimmt wurde, haften die jeweiligen Veräußerer für ungehinderten Besitz-, lastenfreien Rechtsübergang und Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter.

Der Erwerber übernimmt die nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Beschränkungen. Der jeweilige Veräußerer erklärte, dass ihm außer den üblichen, öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sonstige aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen (z. B. Baulasten), behördliche Auflagen, insbesondere unerledigte Auflagen der Heimaufsicht, unerledigte bau- bzw. brandschutzrechtliche Auflagen und widerrufliche Genehmigungen nach bestem Wissen und Gewissen nicht bekannt sind.

Jeder der Veräußerer gab hinsichtlich des Erschließungszustandes keinerlei Erklärungen oder Zusicherungen ab. Auch etwaige Rückstände hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch und nach dem Kommunalabgabengesetz für Straßenbau, Entwässerung und Wasserversorgung trägt somit der Erwerber.

Der Erwerber hat jeden Kaufgegenstand vor Kaufvertragsabschluss besichtigt. Er kaufte diese zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages im gegenwärtigen und unter Berücksichtigung weiterer normaler Abnutzung gebrauchten Zustand. Diesbezügliche Ansprüche und Rechte des Erwerbers sind ausgeschlossen, es sei denn, der jeweilige Veräußerer hat einen Mangel arglistig verschwiegen oder handelt vorsätzlich.

Hinsichtlich der erworbenen Grundstücke liegen nach Bescheinigungen der jeweils relevanten Behörde keine Erkenntnisse über bestehende Altlasten oder eingetragene Baulasten vor. Ferner müssen hinsichtlich der Grundstücke zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Erschließungsbeiträge durch die Anlieger entrichtet werden. Beim Objekt Pflegezentrum am Bürgerpark ist die Erschließungsanlage (Straße) „Vierhöfen“, die am Flurstück 157/2 der Flur 46 der Gemarkung Geestendorf angrenzt, noch nicht endgültig hergestellt und wurde daher noch nicht abgerechnet. Weiterführende Auskünfte über den Zeitpunkt einer möglichen endgültigen Herstellung bzw. über die Bezifferung einer möglichen Kostenbeteiligung der Fondsgesellschaft konnten nicht erlangt werden.

Zusätzlich wurden folgende Verträge vom Emittenten abgeschlossen.

### **Pachtverträge**

#### 1) Pflegezentrum am Bürgerpark und Seniorenheim am Bürgerpark

Die Fondsgesellschaft hat als Verpächter unter dem 08.09.2011 mit der HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH als Pächter einen indexierten Pachtvertrag über die Grundstücke:

a) verzeichnet beim Amtsgericht Bremerhaven im Grundbuch von Geestendorf Blatt Nr. 8638 (s.o.) und Blatt 10698 (s.o.), bebaut mit dem Pflegezentrum am Bürgerpark belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven mit einer Kapazität von derzeit 162 Pflegeplätzen in Einzel- und Doppelzimmern sowie



b) verzeichnet beim Amtsgericht Bremerhaven im Grundbuch von Geestendorf Blatt 10698 (s.o.), bebaut mit dem Seniorenheim am Bürgerpark ebenfalls belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven mit einer Kapazität von derzeit 32 Pflegeplätzen in Einzel- und Doppelzimmern sowie drei Wohnungen, einer Tagespflegestation mit 18 Plätzen, Büros für einen ambulanten Dienst und Räumlichkeiten für eine Altenpflegeschule.

(im Folgenden a) und b) zusammen auch „Pachtobjekt am Bürgerpark“ genannt) geschlossen. Die Jahrespacht für das Pachtobjekt am Bürgerpark beträgt € 890.000,00 p.a. Das Pachtverhältnis beginnt zum 01.11.2011. Der Pachtvertrag wurde auf die Dauer von 25 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Der Pächter hat das Recht, den Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit um fünf Jahre zu verlängern.

Die Parteien des Pachtvertrages stimmen darin überein, dass die 32 Pflegeplätze im Seniorenheim am Bürgerpark nicht den heutigen Anforderungen entsprechen und einer grundlegenden Sanierung einschließlich erforderlicher Um- und Einbauten bedürfen, die der Pächter im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu veranlassen und zu bezahlen hat. Es ist Sache des Pächters, diese betreffenden Flächen entweder für die Nutzung zur vollstationären Pflege mit einer Kapazität nach eigenem Ermessen oder für eine alternative Nutzung herzurichten. Entsprechend wurden diese Flächen bzw. die 32 Pflegeplätze bei der Ermittlung des Pachtzinses nicht mit einberechnet.

### 2) Marie-von-Seggern-Heim

Die Fondsgesellschaft hat als Verpächter ebenfalls unter dem 08.09.2011 mit der HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH als Pächter einen indexierten Pachtvertrag über die Grundstücke verzeichnet beim Amtsgericht Bremerhaven in den Grundbüchern von Lehe-West Blatt Nr. 6127 (s.o.) und Blatt Nr. 7681 (s.o.), bebaut mit der Senioreneinrichtung Marie-von-Seggern-Heim belegen Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven mit einer Kapazität von derzeit 118 Pflegeplätzen in Einzel- und Doppelzimmern (im Folgenden zusammen auch „Pachtobjekt Marie-von-Seggern-Heim“ genannt) geschlossen. Die Jahrespacht für das Pachtobjekt Marie-von-Seggern-Heim beträgt € 290.000,00 p.a. Das Pachtverhältnis beginnt zum 01.11.2011. Der Pachtvertrag wurde auf die Dauer von 25 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Der Pächter hat das Recht, den Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit um fünf Jahre zu verlängern.

Im Rahmen des Pachtvertrages für das Pachtobjekt Marie-von-Seggern-Heim wurde ebenfalls am 08.09.2011 eine Investitions- und Zuschussvereinbarung getroffen, die dem Pachtvertrag als Anlage beigelegt ist. Insgesamt stellt der Verpächter einen zweckgebundenen, nicht rückzahlbaren Betrag von insgesamt € 3.600.000,00 auf Grundlage der Investitions- und Zuschussvereinbarung zur Verfügung.

Dieser Betrag dient zweckgebunden der umfassenden Generalsanierung des Pachtobjektes in allen Bereichen, d.h. Sanierungsmaßnahmen einschließlich Erneuerungen und Ersatzbeschaffungen an Dach und Fach, Außenanlagen, Wohnbereichen, Gemeinschaftsflächen, Bewohnerbädern und sonstigen Sanitäreinrichtungen sowie an den technischen Anlagen einschließlich Küchen. Die gemäß dem geltenden Versorgungsvertrag derzeit vorzuhaltenden 118 vollstationären Pflegeplätze werden nach Abschluss der Generalsanierung zu Gunsten eines höheren Anteils an Einzelzimmern sowie zu Gunsten von Bewohnerbädern und Gemeinschaftsflächen reduziert. Die Planung der Generalsanierung erfolgt im Auftrag des Pächters bzw. dessen Gesellschafters, der HANSA Pflege & Residenzen GmbH, und ist zum Zeitpunkt der Vereinbarung noch nicht abgeschlossen. Die Planung ist dem Verpächter bis zum 30.11.2011 vorzulegen, bedarf dessen Zustimmung und muss eine Kapazität von mindestens 80 vollstationären Pflegeplätzen beinhalten.

Der Verpächter beauftragt mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme die HANSA Pflege & Residenzen GmbH im Wege eines Generalübernehmervertrages. Insbesondere sind hiervon auch umfasst alle notwendigen Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach und Fach des Pachtobjektes im Sinne des Pachtvertrages. Die Rechte und Pflichten von Auftraggeber und Auftragnehmer werden in dem noch abzuschließenden Generalübernehmervertrag geregelt. Insbesondere übernimmt der Generalübernehmer auch die Gewährleistung für alle Leistungen für einen Zeitraum von fünf Jahren. Das Bauvolumen einschließlich der Vergütung des Generalübernehmers beträgt bis zu € 3.500.000,00 einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer und erfolgt nach Baufortschritt gemäß einem noch zu vereinbarenden Zahlungsplan. Die HANSA Pflege & Residenzen GmbH wird sich in dem Generalübernehmervertrag dahin gehend verpflichten, dass die Generalsanierung bis zum 31.12.2012 abgeschlossen wird.

Für die Beeinträchtigung seiner Geschäftstätigkeit in dem Pachtobjekt vor und während der Durchführung erhält der Pächter aus dem Budget einen zweck-

gebundenen, nicht rückzahlbaren Betriebskostenzuschuss in Höhe von € 100.000,00, der am 31.12.2011 zur Zahlung fällig ist, vorausgesetzt, dass bis zu diesem Zeitpunkt der Generalübernehmervertrag geschlossen wurde.

### 3) Service Wohnanlage Abbestraße

Die Fondsgesellschaft als Verpächter hat ferner unter dem 08.09.2011 mit der HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH als Pächter einen indexierten Pachtvertrag über das Grundstück verzeichnet beim Amtsgericht Bremerhaven im Grundbuch von Lehe-West Blatt Nr. 7681 (s.o.), bebaut mit der Service Wohnanlage Abbestraße belegen Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven mit einer Kapazität von derzeit 42 Wohnungen für Stiftswohnen/Betreutes Wohnen (im Folgenden auch „Pachtobjekt Abbestraße“ genannt) geschlossen. Die Jahrespacht für das Pachtobjekt Abbestraße beträgt € 120.000,00 p.a. Das Pachtverhältnis beginnt zum 01.11.2011. Der Pachtvertrag wurde auf die Dauer von 25 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Der Pächter hat das Recht, den Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit um fünf Jahre zu verlängern.

Im Rahmen des Pachtvertrages für die Service Wohnanlage Abbestraße wurde ebenfalls am 08.09.2011 eine Investitions- und Zuschussvereinbarung getroffen, die dem Pachtvertrag als Anlage beigelegt ist. Insgesamt stellt der Verpächter einen zweckgebundenen, nicht rückzahlbaren Betrag von € 200.000,00 auf Grundlage der Investitions- und Zuschussvereinbarung zur Verfügung. Dieser Betrag dient der Mängelbeseitigung am Pachtobjekt und der Zahlung eines Zuschusses für die Einrichtung und Umstrukturierung des Geschäftsbetriebes des Pächters.

Im Einzelnen wurde vereinbart, dass aus dem Budget ein Betrag von € 100.000,00 (im Folgenden „Teilbudget A“ genannt) vorrangig die aus der Sicht des Verpächters notwendigen Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach und Fach des Pachtobjektes nach Maßgabe des Verpächters finanziert. Insbesondere ist die Durchführung der folgenden Maßnahmen bis zum 31.12.2012 geplant:

- a) Fassadenanstrich,
- b) Überarbeitung der Balkonanlagen und
- c) sonstige Maßnahmen an „Dach und Fach“ i.S.d. Pachtvertrages.

Infolge etwaigen Verbrauchs des Teilbudgets A hieraus nicht mehr finanzierbare Maßnahmen, deren

Durchführung gleichwohl aber notwendig ist, hat der Verpächter im Rahmen seiner Instandhaltungsverpflichtungen nach dem Pachtvertrag auf seine Kosten selbst durchzuführen. Bis zum 31.12.2012 nicht verwendete Mittel des Teilbudgets A stellt der Verpächter in seine Instandhaltungsrücklage ein.

Aus dem Investitionsbudget werden darüber hinaus sonstige Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen (außerhalb von „Dach und Fach“ im Sinne des Pachtvertrages) nach Maßgabe des Pächters mit € 50.000,00 (im Folgenden „Teilbudget B“ genannt) bezuschusst und von diesem durchgeführt. Insbesondere ist die Durchführung der folgenden Maßnahmen bis zum 31.12.2012 durch den Pächter geplant:

- a) Aufarbeiten der Kunststofffenster im Außenbereich,
- b) Renovierungsarbeiten im Innenbereich und
- c) sonstige Maßnahmen außerhalb von „Dach und Fach“ im Sinne des Pachtvertrages.

Infolge etwaigen Verbrauchs des Teilbudgets B hieraus nicht mehr finanzierbare Maßnahmen, deren Durchführung gleichwohl aber notwendig ist, hat der Pächter im Rahmen seiner Instandhaltungsverpflichtungen nach dem Pachtvertrag auf seine Kosten selbst durchzuführen.

Die Auszahlung der zuvor beantragten Budgetmittel erfolgt nach Durchführung der Maßnahme und Zustimmung der das Pachtobjekt finanzierenden Bank.

Der Pächter ist berechtigt, die von ihm geplanten Maßnahmen durch die HANSA Pflege & Residenzen GmbH ausführen zu lassen und die entsprechenden Budgetmittel durch die HANSA Pflege & Residenzen GmbH abrufen zu lassen.

Für die Einrichtung und Umstrukturierung des Geschäftsbetriebes des Pächters innerhalb der HANSA Unternehmensgruppe erhält die HANSA Pflege & Residenzen GmbH darüber hinaus aus dem Budget einen zweckgebundenen, nicht rückzahlbaren Betriebskostenzuschuss in Höhe von € 50.000,00, der am 30.12.2011 zur Zahlung fällig ist.

### 4) Seniorenwohnstift Kreyenbrück:

Die Fondsgesellschaft als Verpächter hat unter dem 08.09.2011 mit der HANSA Seniorenzentren II GmbH als Pächter einen indexierten Pachtvertrag über die Grundstücke verzeichnet beim Amtsgericht Oldenburg im Grundbuch von Oldenburg

- a) Blatt Nr. 64610 (s.o.), belegen Fürstenwalder Straße 1, 3, 3A, 5, 7, 7A, 7B, 9, 9A, 9B, 11, 11A, 11B, 13, 13A, 13B, 15, 17, 17A, 19, 19A und 19B in 26133 Oldenburg mit einer Kapazität von derzeit 28 Wohnungen für Stiftswohnen/Betreutes Wohnen und einer gesonderten, als Büro für einen ambulanten Pflegedienst, genutzten Immobilie sowie
- b) Blatt Nr. 36424 (s.o.), belegen Fürstenwalder Straße 25 in 26133 Oldenburg mit einer Kapazität von derzeit 95 Pflegeplätzen in Einzel- und Doppelzimmern sowie derzeit 75 Wohnungen für Stiftswohnen/Betreutes Wohnen

(im Folgenden a) und b) zusammen auch „Pachtobjekt Kreyenbrück“ genannt) geschlossen. Die Jahrespacht für das Pachtobjekt Kreyenbrück beträgt € 975.000,00 p.a. Das Pachtverhältnis beginnt zum 01.11.2011. Der Pachtvertrag wurde auf die Dauer von 25 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Der Pächter hat das Recht, den Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit um fünf Jahre zu verlängern.

Im Rahmen des Pachtvertrages für das Seniorenwohnstift Kreyenbrück wurde ebenfalls am 08.09.2011 eine Investitions- und Zuschussvereinbarung getroffen, die dem Pachtvertrag als Anlage beigelegt ist. Insgesamt stellt der Verpächter einen zweckgebundenen, nicht rückzahlbaren Betrag von € 1.610.000,00 auf Grundlage der Investitions- und Zuschussvereinbarung zur Verfügung. Dieser Betrag dient der Mängelbeseitigung am Pachtobjekt und der Zahlung eines Zuschusses für die Einrichtung und Umstrukturierung des Geschäftsbetriebes des Pächters.

Im Einzelnen wurde vereinbart, dass aus dem Budget ein Betrag von € 600.000,00 (im Folgenden „Teilbudget C“ genannt) vorrangig die aus der Sicht des Verpächters notwendigen Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach und Fach des Pachtobjektes nach Maßgabe des Verpächters finanziert. Insbesondere ist die Durchführung der folgenden Maßnahmen bis zum 31.12.2012 geplant:

- a) Balkonsanierungen,
- b) Fassadensanierungen,
- c) Überarbeitung Satteldach und
- d) sonstige Maßnahmen an „Dach und Fach“ i.S. des Pachtvertrages.

Über seine Verpflichtungen nach dem Pachtvertrag hinaus wird der Verpächter aus diesem Teilbudget

ebenso Dachfenster erneuern, sofern eine Erneuerung bei Pachtbeginn notwendig ist, sowie weitere notwendige Fenstersanierungen (Sandwich-Elemente) und die Sanierung der Undichtigkeiten des Wintergartens (Speisesaals) einschließlich Sonnenschutz durchführen.

Infolge etwaigen Verbrauchs des Teilbudgets C hieraus nicht mehr finanzierbare Maßnahmen, deren Durchführung gleichwohl aber notwendig ist, hat der Verpächter im Rahmen seiner Instandhaltungsverpflichtungen nach dem Pachtvertrag auf seine Kosten selbst durchzuführen. Bis zum 31.12.2012 nicht verwendete Mittel des Teilbudgets C stellt der Verpächter in seine Instandhaltungsrücklage ein.

Aus dem Investitionsbudget werden darüber hinaus sonstige Maßnahmen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen (außerhalb von „Dach und Fach“ im Sinne des Pachtvertrages) nach Maßgabe des Pächters mit € 500.000,00 (im Folgenden „Teilbudget D“ genannt) bezuschusst und von diesem durchgeführt. Insbesondere ist die Durchführung der folgenden Maßnahmen bis zum 31.12.2012 durch den Pächter geplant:

- a) Erneuerung von Bodenbelägen,
- b) Ersatzbeschaffung von Möbeln und Haustechnik (u.a. Pflegehilfsmitteln),
- c) Malerarbeiten und Beleuchtung,
- d) Sanierungen und Erneuerungen im Bereich Küche und Kühltechnik und
- e) sonstige Maßnahmen außerhalb von „Dach und Fach“ im Sinne des Pachtvertrages.

Infolge etwaigen Verbrauchs des Teilbudgets D hieraus nicht mehr finanzierbare Maßnahmen, deren Durchführung gleichwohl aber notwendig ist, hat der Pächter im Rahmen seiner Instandhaltungsverpflichtungen nach dem Pachtvertrag auf seine Kosten selbst durchzuführen.

Die Auszahlung der zuvor beantragten Budgetmittel erfolgt nach Durchführung der Maßnahme und Zustimmung der das Pachtobjekt finanzierenden Bank.

Der Pächter ist berechtigt, die von ihm geplanten Maßnahmen durch die HANSA Pflege & Residenzen GmbH ausführen zu lassen und die entsprechenden Budgetmittel durch die HANSA Pflege & Residenzen GmbH abrufen zu lassen.

Für die Einrichtung und Umstrukturierung des Geschäftsbetriebes des Pächters innerhalb der HANSA





Unternehmensgruppe erhält die HANSA Pflege & Residenzen GmbH darüber hinaus aus dem Budget einen zweckgebundenen, nicht rückzahlbaren Betriebskostenzuschuss in Höhe von € 510.000,00, der am 30.12.2011 zur Zahlung fällig ist.

In allen vier vorgenannten Pachtverträgen wurden ferner folgende Vereinbarungen getroffen:

Der Pachtzins erhöht oder ermäßigt sich jeweils zu festgelegten Zeitpunkten in Abhängigkeit von Veränderungen des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherindex für Deutschland.

Der Pächter trägt alle üblichen Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten und Versicherungen. Zu den Kostenarten gehören sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung einschließlich Grundsteuer, Kosten der Wartungsverträge, Kosten der Energie-, Betriebs- und Verbrauchsstoffe sowie Kosten und Gebühren zum Betrieb und zur Pflege sämtlicher technischer Einrichtungen, Unterhalts- und Grundreinigungskosten der äußeren Fenster-, Glas- und Metallteile sowie Kosten der Beleuchtungsmittel. Zu den Versicherungen zählen die betriebsüblichen Leitungswasser-, Gebäude-, Feuer-, Elementarschadenversicherung, Einbruch-Diebstahlversicherung, Haftpflichtversicherung einschließlich Grundstückseigentümerhaftpflicht, Betriebshaftpflichtversicherung sowie gewerbliche Pachtausfallversicherung.

Sämtliche Versicherungen werden im Rahmen einer spezialisierten Altenheimpolice abgeschlossen.

Das Pachtverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Festlaufzeit (Grundpachtzeit) bzw. nach Ablauf des Verlängerungszeitraumes auf unbestimmte Zeit, sofern es nicht von einer Partei gekündigt wurde. Der Vertrag ist mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ende der Grundpachtzeit, sofern die Verlängerungsoption nicht ausgeübt wird, bzw. zum Ende des Verlängerungszeitraumes für jede der Vertragsparteien kündbar.

Der Verpächter hat nach dem Pachtvertrag insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn (i) der Pächter mit zwei aufeinander folgenden Pachtzahlungen ganz oder teilweise in Verzug gerät oder (ii) der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters einen vertragswidrigen Gebrauch des Pachtobjektes fortsetzt oder auch den Betrieb einstellt oder wesentlich verringert und damit die Rechte und Interessen des Verpächters in erhebli-

chem Umfang verletzt oder (iii) sich die Vermögenslage des Pächters wesentlich verschlechtert, insbesondere wenn er seine Zahlungen einstellt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt wird oder (iv) die Voraussetzungen zum Abschluss des Versorgungsvertrages gem. § 72 SGB XI nicht vorliegen oder dieser gekündigt ist.

Der Pächter hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn in Fällen höherer Gewalt, Krieg, innerer Unruhen, Naturereignisse und ähnlicher Vorkommnisse eine Fortführung des Pachtvertrages für den Pächter nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter dem Verpächter das Pachtobjekt sowie das feste Inventar und die betrieblichen Einbauten in einem der laufenden Instandhaltungspflicht entsprechenden Zustand renoviert zu übergeben.

Die HANSA Pflege & Residenzen GmbH übernimmt die persönliche, unbeschränkte selbstschuldnerische Bürgschaft für die Zahlung der Pachten während der Laufzeit des Pachtvertrages unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und der Aufrechnung, wobei die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig bleibt.

Die Fondsgesellschaft hat sich ferner sicherungshalber die Forderungen auf Heimentgelte gegen die Bewohner in Höhe des Mietanteils sowie sämtliche Forderungen gegen die Mieter der Wohnungen sowie der in den Pachtverträgen genannten Büro- und sonstigen Flächen vom Pächter abtreten lassen. Außerdem wurde im Pachtvertrag vereinbart, dass der Pächter zur Absicherung der derzeitigen und zukünftigen Ansprüche des Verpächters aus dem Pachtvertrag das gesamte in der Einrichtung befindliche und das zukünftig angeschaffte Inventar dem Verpächter übereignet.

Eine Unterverpachtung/Nutzungsüberlassung des Pachtobjektes oder von Teilen des Pachtobjektes, außer an Heimbewohner, ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig. Im Falle der Unterverpachtung haftet der Pächter weiterhin vollumfänglich für die Erfüllung aller Pflichten gegenüber dem Verpächter.

Bauliche Veränderungen am Pachtobjekt dürfen nur mit Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden.

Dem Pächter des Pachtobjektes obliegen die gesamten Instandhaltungen, Instandsetzungen, Erneuerungen und Veränderungen an Gebäude, technischen Anlagen und Außenanlagen. Die Verpflichtung umfasst auch die Schönheitsreparaturen. Ausgenommen hiervon sind Instandhaltungen und Instandsetzungen an Dach und Fach, für die ausschließlich der Verpächter auf seine Kosten Sorge zu tragen hat. Hierbei bedeutet „Dach“ im Sinne dieser Bestimmung die Dachkonstruktion mit Eindeckung und dazugehörigen Klempnerarbeiten. „Fach“ im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Gebäudes (Fundamente, Wände, Stützen, Geschossdecken ohne die innen liegenden Leitungen und ohne den Schornstein) und darüber hinaus die Fassade ohne Fenster und ohne Außentüren.

Der Verpächter wird aus seinen jährlichen Pachtüberschüssen vorbehaltlich seiner Zahlungsverpflichtungen und der Überschussverwendung gesonderte Rücklagen in Höhe von jährlich durchschnittlich € 15.000,00 jeweils für das Pachtobjekt am Bürgerpark und das Seniorenwohntift Kreyenbrück, € 10.000,00 für das Marie-von-Seggern-Heim und € 5.000,00 für die Service Wohnanlage Abbestraße für die Erledigung seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten an Dach und Fach im Sinne des Pachtvertrages bilden und ebenfalls vorbehaltlich seiner Zahlungsverpflichtungen und der Überschussverwendung aufrechterhalten.

Der Verpächter führt über den Stand und die Entwicklung der gesonderten Rücklagen einen Nachweis. Jeweils nach Ablauf von fünf Jahren ab Pachtbeginn stellt der Verpächter fest, inwieweit die zu diesem Zeitpunkt bestehenden gesonderten Rücklagen auch für künftige Maßnahmen an Dach und Fach nicht mehr benötigt werden. Diese freien Teilbeträge erhält der Pächter als Zuschuss für von ihm durchzuführende Maßnahmen im Rahmen seiner Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungspflichten nach dem Pachtvertrag, wenn er dem Verpächter vorher den Mittelbedarf und nachher die Mittelverwendung für solche Maßnahmen geeignet nachweist.

### **Vertrag über die Schließungsgarantie**

Die Fondsgesellschaft hat mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Schließungsgarantievertrag mit Datum vom 09.09.2011 abgeschlossen. Danach garantiert die IMMAC Immobilienfonds GmbH die Schließung des Fonds bis zum 30.06.2012. Sofern der Fonds zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig geschlossen ist, versetzt die IMMAC Immobilienfonds GmbH

die Fondsgesellschaft durch Zwischenfinanzierungen in die Lage, den Kaufpreis sowie etwaige Nebenkosten zu begleichen und somit die Weiterführung des Fonds sicherzustellen. Eventuell erforderlich werdende Sicherheiten hat ausschließlich die IMMAC Immobilienfonds GmbH zu erbringen. Als Vergütung erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH für ihre vorbezeichneten Tätigkeiten eine einmalige Vergütung in Höhe von € 322.000,00 einschließlich Umsatzsteuer, sofern diese anfällt, fällig mit anteiliger Einzahlung des Zeichnungskapitals in Höhe von jeweils 2,0% des eingezahlten Zeichnungskapitals.

### **Konzeptionsvertrag**

Die IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG hat der IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH mit Konzeptionsvertrag vom 09.09.2011 die Erarbeitung der Konzeption der Fondsstruktur bezüglich des von der Fondsgesellschaft zu emittierenden Immobilienfonds einschließlich ihrer laufenden Beratung und Betreuung bei der Erstellung des Prospektes und der erforderlichen Vertriebs- und Emissionsunterlagen sowie der Erstellung der Prognoserechnung und der Kalkulation übertragen. Die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH ist verpflichtet, jederzeit und in allen die Geschäftsbesorgung betreffenden Angelegenheiten, Auskünfte zu erteilen und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zu beachten. Als Vergütung erhält die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH für ihre vorbezeichneten Tätigkeiten ein Honorar in Höhe von € 790.000,00 einschließlich Umsatzsteuer, verdient und fällig pro rata des gezeichneten und eingezahlten Kommanditkapitals. Die Haftung der IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH wurde auf vorsätzliche und grob fahrlässige Pflichtverletzungen begrenzt.

### **Generalvertriebsvertrag**

Die IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG hat mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH unter dem 09.09.2011 einen Generalvertriebsvertrag geschlossen. Danach ist die IMMAC Immobilienfonds GmbH als Exklusivbeauftragte verpflichtet, über Vertriebspartner oder selbst Kapitalanleger zu vermitteln, die als Kommanditisten nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages gegenüber der Fondsgesellschaft Einlageverpflichtungen von insgesamt € 16.100.000,00 zzgl. 5% Agio übernehmen. Die IMMAC Immobilienfonds GmbH hat dafür Sorge zu tragen, dass die Kapitalanleger ihre Einlageverpflichtung gegenüber der Fondsgesellschaft in dem festgesetzten zeitlichen Rahmen erfüllen. Die Fondsgesell-

schaft hat das Recht, Beitrittsangebote abzulehnen. Die IMMAC Immobilienfonds GmbH ist verpflichtet, die zu vermittelnden Kapitalanleger ordnungsgemäß, vollständig und wahr über das Beteiligungsangebot anhand der Emissionsunterlagen zu unterrichten und keine über dieses Angebot hinausgehenden Zusagen an Kapitalanleger vorzunehmen. Diese Verpflichtung ist insbesondere fremden dritten Vertriebspartnern aufzuerlegen.

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH erhält für die vermittelten Kapitalanleger, deren Angebot auf Beitritt in die KG angenommen wurde, insgesamt eine Vergütung in Höhe von bis zu € 1.127.000,00 sowie das durch die vermittelten Kapitalanleger geleistete Agio, verdient und fällig pro rata der vermittelten Beitritte.

### **Geschäftsbesorgungsvertrag**

Die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH und die IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG haben unter dem 09.09.2011 einen Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, nach dem die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH die Errichtung und Einrichtung der Verwaltung des vorliegenden Immobilienfonds übernimmt. Im Wesentlichen handelte es sich um (i) die Herstellung der gesellschaftsrechtlichen Struktur, Gründungsvorbereitung bzw. Erwerb von allen benötigten Gesellschaften und Ingangsetzung Fondsorganisation (ii) die Erstellung einer geeigneten Struktur für die Aufnahme von Gesellschaftern bzw. Anlegern in Deutschland (iii) die Auswahl von geeigneten Vermietungsobjekten (iv) die Unterstützung bei Vertragsverhandlungen, die zur Umsetzung des Vorhabens des Auftraggebers erforderlich sind, außer Finanzierungs- oder Kreditverträgen (Vorbereitungsphase) (v) die Vorbereitung der Einrichtung der nötigen Bankkonten (vi) die Beiziehung bzw. Einbindung von Dritten (Rechtsanwälte, Treuhänder, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) (vii) die Koordinierung aller für den Erwerb der Investitionsobjekte und den Aufbau der Fondstätigkeit notwendigen Leistungen bis zur Vermietungsphase (viii) die Vorbereitung aller typischerweise für die Verwaltung erforderlichen Einrichtungen (Vorbereitung Fondsmanagement). Soweit die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH einzelne Aufgaben bereits vor Vertragsschluss erledigt hatte, genehmigte die Fondsgesellschaft zugleich die bereits ordnungsgemäß erbrachten Leistungen. Die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH ist jederzeit verpflichtet, Rechenschaft über die geleisteten Ar-

beiten zu geben und laufend über die Tätigkeiten zu informieren.

Die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von € 1.180.000,00 inkl. Umsatzsteuer, sofern diese anfällt. Die Vergütung ist verdient und fällig pro rata des gezeichneten und eingezahlten Kommanditkapitals. Sofern einzelne oder alle Anleger ihre Beteiligung, gleich aus welchem Grund, rückabwickeln, ist die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH zur Rückzahlung der anteiligen Vergütung verpflichtet. Vorauszahlungen sind möglich. Die Haftung der IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH wurde auf vorsätzliche und grob fahrlässige Pflichtverletzungen begrenzt.

### **Vertrag über die Finanzierungsvermittlung**

Die Fondsgesellschaft hat zur Realisierung des Fondsprojektes, insbesondere des Immobilienkaufs, mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH unter dem 09.09.2011 einen Finanzierungsvermittlungsvertrag geschlossen. Auf Grund des Vertrages wurde die IMMAC Immobilienfonds GmbH verpflichtet, die langfristige und kurzfristige Finanzierung zu marktüblichen Bedingungen zu vermitteln. Im Einzelnen handelt es sich um eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von € 20.500.000,00 sowie eine kurzfristige Fremdfinanzierung in Höhe von € 2.050.000,00 (Tilgungsstreckendarlehen für das zu leistende Disagio in Höhe von 10% des Hypothekendarlehens der Langfristfinanzierung) sowie eine weitere Zwischenfinanzierung für die Platzierungsphase des Kommanditkapitals in Höhe von € 4.000.000,00. Die Finanzierungsvermittlung erfolgte im Interesse, im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft. Die IMMAC Immobilienfonds GmbH hatte insbesondere die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in der geltenden Fassung zu beachten und erhielt alle zur Erfüllung ihres Auftrages notwendigen Unterlagen und Informationen über das Investitionsobjekt und den Betreiber. Die Haftung der IMMAC Immobilienfonds GmbH wurde auf vorsätzliche und grob fahrlässige Pflichtverletzungen begrenzt. Sollten neben den Zwischenfinanzierungsdarlehen weitere, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes nicht geplante, Zwischenfinanzierungsmittel notwendig werden, garantiert die IMMAC Immobilienfonds GmbH, diese zu akquirieren bzw. selbst oder durch verbundene Unternehmen zu übernehmen. Als Vergütung erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine Zahlung in Höhe von insgesamt € 410.000,00, verdient und fällig pro rata des gezeichneten und eingezahlten Kommanditkapitals.

### Finanzierungsverträge

Die Fondsgesellschaft hat mit einer deutschen Bank am 14.10./17.10.2011 vier Darlehensverträge in Höhe von insgesamt € 20.500.000,00 abgeschlossen. Die Darlehen sind annuitätisch in Höhe von anfänglich 2,50% p.a. der jeweiligen Darlehensbeträge zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen ab November 2011 zu tilgen. Die Kreditauszahlungen erfolgen zum Kurs 90%; das Disagio von € 2.050.000,00 wird anteilig verrechnet und mindert bis zum Ende der Festzinsperiode die laufenden Zinszahlungen. Die Höhe der anfänglichen annuitätischen Tilgung ist vertraglich fixiert.

Die Zinskonditionen wurden für zwei der Darlehen mit einem Volumen von insgesamt € 10.292.000,00 mit einem Nominalzinssatz von 2,20% p.a., für die beiden anderen Darlehen mit einem Volumen von insgesamt € 10.208.000,00 mit einem Nominalzinssatz von 2,90% p.a. für zehn Jahre bis zum 31.10.2021 festgeschrieben. Zu diesem Zeitpunkt besteht eine Restverbindlichkeit in Höhe von € 14.668.508. Wird bis zum Ablauf der Zinsbindungsfrist keine neue Zinsvereinbarung getroffen, so läuft das Darlehen zu veränderlichen Konditionen weiter. Der Zinssatz ist dann variabel auf Basis des 3-Monats-Euribor zuzüglich Aufschlag. Die Laufzeit der Darlehen ist längstens bis zum 31.05.2036 befristet.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Zins- und Tilgungsvereinbarung für den Zeitraum nach der Zinsfestschreibung und bei einer in der Prognoserechnung vorgesehenen Sondertilgung in Höhe von € 400.000,00 bei Ablauf der Zinsfestschreibung, welche jeweils in Höhe von € 200.000,00 mit den Darlehen mit Zinssatz 2,2% und in Höhe von € 200.000,00 mit den Darlehen mit Zinssatz 2,9% verrechnet wird, bestünde zum 31.05.2036 eine Restverbindlichkeit der Darlehen in Höhe von insgesamt € 2.402.514.

Die einmaligen Bearbeitungsgebühren für die Darlehen betragen insgesamt € 102.500,00. Die finanzierende Bank ist ab dem 28.11.2011 berechtigt, bei Nichtabnahme Bereitstellungszinsen in Höhe von 3,0% p.a. auf den nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrag zu erheben. Für das Führen der Darlehenskonten stellt die finanzierende Bank jeweils € 30,00 p.a. in Rechnung bzw. bei Erteilung einer Einzugsermächtigung € 18,00 p.a.

Als Sicherheit sind (i) eine Gesamtgrundschuld in Höhe von € 6.300.000,00 jeweils im Grundbuch von Geestendorf Blatt 8638 des Amtsgerichts Bremerhaven, im Grundbuch von Geestendorf Blatt 10698 des

Amtsgerichts Bremerhaven nur hinsichtlich des neu gebildeten Flurstücks Nr. 157/8 der Flur 46 der Gemarkung Geestendorf, im Grundbuch von Lehe-West Blatt 6127 des Amtsgerichts Bremerhaven, im Grundbuch von Lehe-West Blatt 7681 des Amtsgerichts Bremerhaven Flurstück 12/8 und hinsichtlich des neu gebildeten Flurstücks 12/14 der Flur 88 Gemarkung Lehe, (ii) eine Gesamtgrundschuld in Höhe von € 11.620.000,00 jeweils im Grundbuch von Geestendorf Blatt 8638 des Amtsgerichts Bremerhaven, im Grundbuch von Geestendorf Blatt 10698 des Amtsgerichts Bremerhaven nur hinsichtlich des neu gebildeten Flurstücks Nr. 157/8 der Flur 46 der Gemarkung Geestendorf, im Grundbuch von Lehe-West Blatt 6127 des Amtsgerichts Bremerhaven, im Grundbuch von Lehe-West Blatt 7681 des Amtsgerichts Bremerhaven Flurstück 12/8 und hinsichtlich des neu gebildeten Flurstücks 12/14 der Flur 88 Gemarkung Lehe, (iii) eine Gesamtgrundschuld in Höhe von € 3.780.000,00 jeweils im Grundbuch von Geestendorf Blatt 8638 des Amtsgerichts Bremerhaven, im Grundbuch von Geestendorf Blatt 10698 des Amtsgerichts Bremerhaven nur hinsichtlich des neu gebildeten Flurstücks Nr. 157/8 der Flur 46 der Gemarkung Geestendorf, im Grundbuch von Lehe-West Blatt 6127 des Amtsgerichts Bremerhaven, im Grundbuch von Lehe-West Blatt 7681 des Amtsgerichts Bremerhaven Flurstück 12/8 und hinsichtlich des neu gebildeten Flurstücks 12/14 der Flur 88 Gemarkung Lehe, (iv) ein Grundpfandrecht in Höhe von € 11.400.000,00 im Grundbuch von Oldenburg Blatt 36424 des Amtsgerichts Oldenburg, (v) ein Grundpfandrecht in Höhe von € 600.000,00 im Grundbuch von Oldenburg Blatt 64610 des Amtsgerichts Oldenburg, (vi) ein Grundpfandrecht in Höhe von € 1.000.000,00 im Grundbuch von Oldenburg Blatt 64610 des Amtsgerichts Oldenburg und (vii) die Abtretung der Mietzinsforderungen aus sämtlichen bzgl. der Beleihungsobjekte geschlossenen bzw. noch zu schließenden Miet-/Pachtverträge sowie sämtlicher Schadensersatzansprüche.

Außerdem verpflichten sich in einer gesonderten Vereinbarung die Gesellschafter der HANSA Pflege & Residenzen als Gesamtschuldner der Fondsgesellschaft gegenüber für die Dauer von fünf Jahren ab Finanzierungsbeginn zusammen mindestens 51% des Gesellschaftskapitals der HANSA Pflege & Residenzen zu halten.

In einer weiteren Vereinbarung verpflichtet sich die Fondsgesellschaft, die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in der Pflegeeinrichtung Marie-von-Seggern-Heim entweder selbst durchzuführen





ren oder dem Betreiber entsprechende Finanzmittel zur Verfügung zu stellen. Die Fondsgesellschaft hat dafür Sorge zu tragen, dass nach Abschluss der Arbeiten mindestens 80 (angestrebt 90) vollstationäre Pflegeplätze zur Verfügung stehen, die eine nachhaltige Belegung und eine mindestens 25-jährige Nutzung der Immobilie als Pflegeeinrichtung ermöglichen. Dafür ist vorgesehen, dass die Fondsgesellschaft die HANSA Pflege & Residenzen als Generalübernehmerin beauftragt. Die jeweiligen Ansprüche aus den noch zu schließenden Vereinbarungen sind an die finanzierende Bank abzutreten.

Außerdem wurde im Rahmen der Darlehensverträge vereinbart, dass die Fondsgesellschaft etwaigen Finanzierungsbedarf für Instandhaltungsverpflichtungen nach Maßgabe der Pachtverträge als Bardepot mit einem Guthaben in ausreichender Höhe bei der finanzierenden Bank unterhält und dieses an die Bank verpfändet.

Die Fondsgesellschaft hat daneben ein Zwischenfinanzierungsdarlehen über € 2.050.000,00 für die Zwischenfinanzierung des Disagios und einen weiteren Zwischenfinanzierungskredit in Höhe von € 4.000.000,00 bei der langfristig finanzierenden Bank abgeschlossen. Für die kurzfristige Zwischenfinanzierung von € 4.000.000,00 wurden für die Bearbeitung der Darlehenszusage Bearbeitungsgebühren in Höhe von € 40.000,00 von der Bank in Rechnung gestellt. Das Tilgungstreckungsdarlehen und die kurzfristige Zwischenfinanzierung sind jeweils bis spätestens zum 30.06.2012 zurückzuzahlen. Sollten neben den Zwischenfinanzierungsdarlehen weitere, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes nicht geplante, Zwischenfinanzierungsmittel notwendig werden, werden diese durch die IMMAC Immobilienfonds GmbH durch eine Liquiditätszusage im Rahmen des Finanzierungsvermittlungsvertrages dargestellt. Die Zwischenfinanzierungsmittel werden sukzessive mit der Platzierung des Eigenkapitals zurückgezahlt.

### Verwaltungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat am 09.09.2011 mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH einen Vertrag über die Verwaltung des Fonds abgeschlossen. Danach übernimmt die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH (i) die Erledigung aller typischerweise mit der Verwaltung von Immobilien in Form geschlossener Immobilienfonds zusammenhängenden Aufgaben, es sei denn, Aufgaben sind der Gesellschafterversammlung oder einzelnen Gesellschaftern vorbehalten, (ii)

die Korrespondenz mit den Anlegern, (iii) den Zahlungsverkehr mit den Gesellschaftern, (iv) die Vorbereitung aller Vorgänge für die Geschäftsleitung inklusive der Vorbereitung der Gesellschafterversammlungen, (v) die jährliche Durchführung einer Gesellschafterversammlung im Beschlussverfahren oder als Präsenzveranstaltung mit Vorlage des Rechenschaftsberichtes über die Fondsverwaltung und (vi) trägt die Kosten für einen Beirat in Höhe von p.a. € 300,00. Die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH hat über ihre Tätigkeit jederzeit Rechenschaft abzugeben. Sie kann sich bei Ausführung ihrer Leistungen der Hilfe fremder Dritter bedienen. Der Vertrag ist jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende kündbar. Die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von anfänglich € 48.000,00 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer pro Kalenderjahr. Die Vergütung erhöht sich in dem gleichen Verhältnis, wie sich die Pachteinnahmen erhöhen. Die Haftung der IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH wurde auf vorsätzliche und grob fahrlässige Pflichtverletzungen begrenzt.

### Objektmanagement

Die Fondsgesellschaft hat mit der IMMAC Objektmanagement GmbH (OBM) am 09.09.2011 einen Objektmanagement- und Baubetreuungsvertrag abgeschlossen. Danach ist die OBM verpflichtet, eine Prüfung nach technischen und kaufmännischen Aspekten für die Investitionsobjekte belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven, belegen Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven, belegen Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven sowie belegen Fürstenwalder Straße 25 in 26133 Oldenburg durchzuführen sowie eine Markt- und Konkurrenzanalyse zu erstellen. Zusätzlich ist sie in Bezug auf die abgeschlossenen Vereinbarungen im Rahmen der Pachtverträge zuständig für die Durchführung und Überwachung der Investitionsmaßnahmen der Fondsgesellschaft sowie für die Überwachung der Maßnahmen, die von den Betreibern auszuführen sind. Nach Schließung des Fonds übernimmt die OBM die Untersuchung der Immobilien im Turnus von sechs Monaten, Feststellung von eventuellen Mängeln oder zu erledigenden Reparaturen, Überwachung der von den Pächtern zu erbringenden Maßnahmen an den Immobilien, Überwachung eventueller Baumaßnahmen, Bearbeitung und Umsetzung der zwischen der Fondsgesellschaft und den Pächtern geschlossenen FRAM-Vereinbarung. Darüber hinaus übernimmt die Auftragnehmerin die technische Abwicklung im Falle eines Investitionsobjektverkaufes. Sie kann sich bei Ausführung ihrer Leistungen der Hilfe fremder Dritter bedie-

nen. Der Vertrag ist jederzeit mit einer Frist von drei Wochen zum Monatsende kündbar. Die OBM erhält für ihre Tätigkeit eine einmalige Vergütung in Höhe von € 275.000,00 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer sowie eine laufende Vergütung in Höhe von anfänglich € 18.000,00 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer pro Kalenderjahr. Die Vergütung erhöht sich in dem gleichen Verhältnis, wie sich die Pachteinahmen erhöhen. Weiter erhält die OBM für ihre Tätigkeiten anlässlich des Verkaufs der Immobilien eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1,0% des jeweiligen Verkaufspreises einschließlich Umsatzsteuer. Die Haftung der OBM wurde auf vorsätzliche und grob fahrlässige Pflichtverletzungen begrenzt.

### **Ausschüttungsgarantie**

Die IMMAC Health property GmbH hat als Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft eine Ausschüttungsgarantie übernommen. Die Rechte und Pflichten in Ansehung dieser Ausschüttungsgarantie sind abschließend in §21 Ziff. 4 und 5 des Gesellschaftsvertrages geregelt. Danach hat die Health property GmbH gegenüber der Fondsgesellschaft sicherzustellen, dass in der Fondsgesellschaft während der Platzierungsphase bis zur Schließung des Fonds ausreichend Mittel in der Fondsgesellschaft vorhanden sind, damit die Ausschüttungen vollständig geleistet werden können. Für die Ausschüttung nicht benötigte Mittel aus dem liquiden Überschuss der laufenden Einnahmen über die laufenden Ausgaben darf sie entnehmen und endgültig behalten. Soweit für die Ausschüttungen bis zur Schließung des Fonds zusätzliche Mittel erforderlich sind, ist die IMMAC Health property GmbH verpflichtet, Einlagen in die Fondsgesellschaft zu leisten. Wegen der Einzelheiten der Regelungen wird auf die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in §21 Ziff. 4 und 5 Bezug genommen. Der Gesellschaftsvertrag ist ab Seite 151 abgedruckt.

---

## **Die steuerlichen Grundlagen**



## Einkunftsart

Die IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG (kurz: Fondsgesellschaft) hat mit notariellem Vertrag vom 16.08.2011 den Grundbesitz belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven bebaut mit einem Alten- und Pflegeheim sowie einem Gebäude mit Pflegeplätzen, Wohnungen, einer Tagespflegestation, Büros für einen ambulanten Dienst und Schulungsräumlichkeiten, belegen Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven, bebaut mit einer Service Wohnanlage mit Einheiten für Betreutes Wohnen, belegen Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven, bebaut mit einem Alten- und Pflegeheim sowie belegen Fürstenwalder Straße 25 in 26133 Oldenburg, bebaut mit einem Alten- und Pflegeheim sowie Einheiten für Betreutes Wohnen, erworben.

Die Fondsgesellschaft hat mit der HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH für die Investitionsobjekte in Bremerhaven sowie mit der HANSA Seniorenzentren II GmbH für das Investitionsobjekt in Oldenburg jeweils einen indexierten langfristigen Pachtvertrag abgeschlossen.

Der Zweck der Fondsgesellschaft ist gemäß §2 des Gesellschaftsvertrages die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken, wodurch die Fondsgesellschaft ausschließlich vermögensverwaltend tätig wird. Sie erzielt Einkünfte gemäß §21 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Die Qualifizierung der Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb scheidet auf Fondsebene aus, denn es liegt weder eine originäre gewerbliche Tätigkeit der Fondsgesellschaft vor noch ist von einer so genannten gewerblichen Prägung gemäß §15 Abs. 3 Nr. 2 EStG auf Grund ihrer Rechtsform als GmbH & Co. KG auszugehen. Danach käme es zu einer gewerblichen Prägung der Fondsgesellschaft, wenn ausschließlich Kapitalgesellschaften persönlich haftende Gesellschafter wären und nur diese oder Personen, die keine Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt wären. Gemäß §7 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages ist aber neben der persönlich haftenden Gesellschafterin auch die geschäftsführende Kommanditistin JN Verwaltungsgesellschaft mbH zur Geschäftsführung befugt, so dass nach Auffassung der Finanzverwaltung (R 15.8 Abs. 6 S. 2 EStR) und der herrschenden Meinung in der Literatur eine gewerbliche Prägung der Kommanditgesellschaft nicht angenommen wird.

Kapitalerträge, die grundsätzlich den Einkünften aus Kapitalvermögen zuzurechnen sind, werden den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugeordnet, sofern sie mit diesen Einkünften in originärem Zusammenhang stehen (§20 Abs. 3 EStG). Dies ist

bei Kapitalerträgen aus der Anlage der Liquiditätsreserve regelmäßig nicht der Fall, so dass die Zinseinnahmen hieraus seit 01.01.2009 durch die Abgeltungssteuer gemäß §20 EStG erfasst werden.

Der Anleger selbst erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Kapitalvermögen, wenn die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird.

## Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte

Die Fondsgesellschaft ist handelsrechtlich zur Erstellung von Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen verpflichtet. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung sind jedoch auf Grund der vermögensverwaltenden Tätigkeit der Fondsgesellschaft nicht durch Betriebsvermögensvergleich (Steuerbilanz) zu ermitteln. Die Einkünfte aus der Beteiligung werden vielmehr gemäß §2 Abs. 2 Nr. 2 EStG durch Gegenüberstellung der Einnahmen (§8 EStG) und der Werbungskosten (§9 EStG) ermittelt. Für die zeitliche Zuordnung von Einnahmen und Werbungskosten ist gemäß §11 EStG der tatsächliche Zufluss bzw. Abfluss bei der Fondsgesellschaft maßgebend.

Grundlage der Einkunftsermittlung sind nicht die Ausschüttungen an den Gesellschafter. Hierbei handelt es sich steuerrechtlich gesehen um Entnahmen des Gesellschafters, die für die Überschussermittlung grundsätzlich keine Bedeutung haben.

Zu den Einnahmen gehören die Pacht und die Kapitalerträge aus der Liquiditätsreserve.

Werbungskosten sind Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (§9 Abs. 1 Satz 1 EStG). Hierzu gehören insbesondere die Zinsen zur Fremdfinanzierung inkl. Disagio, die Bankbearbeitungsgebühr, die laufenden Geschäftsführungs- und Haftungsvergütungen, Rechts- und Steuerberatungsaufwendungen, Absetzung für Abnutzung sowie die Sonderwerbungskosten.

Die einkommensteuerrechtliche Beurteilung der Aufwendungen von geschlossenen Immobilienfonds ergibt sich im Wesentlichen aus dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.10.2003 (5. Bauherrenerelass/Aktenzeichen IV C 3 – S 2253a – 48/03, BStBl. 2003 I S. 546).

Danach gehören zu den Anschaffungskosten des Grundstücks grundsätzlich alle auf Grund des vorformulierten Vertragswerks an die Anbieterseite geleisteten Aufwendungen bis auf die im Erlass weiterhin als abzugsfähig zugelassenen Werbungskosten.

Aus dem Finanzierungsbereich sind die Zinsen für die Zwischen- und Endfinanzierung, die Kosten der Darlehensgewährung (Bankbearbeitungsgebühren) und Darlehenssicherung (Notariats- und Grundbuchkosten) und grundsätzlich auch das Disagio (Damnum) abzugsfähig. Die Höhe des Disagios muss der Marktüblichkeit entsprechen. Aus Vereinfachungsgründen wird in dem 5. Bauherrenenerlass bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren davon ausgegangen, dass eine Marktüblichkeit dann vorliegt, wenn das Disagio 5% nicht übersteigt.

Die Marktüblichkeit ist auf Grund langjähriger praktischer Übung auch dann nach Ansicht der Anbieterin gegeben, wenn für einen banküblichen Zinsfestschreibungszeitraum von zehn Jahren ein Disagio in Höhe von 10% vereinbart wird. Das Disagio wurde vollständig bei den Werbungskosten berücksichtigt. Die vertraglichen Darlehensvereinbarungen wurden entsprechend den Regelungen im Bauherrenenerlass fortgeschrieben.

Werden Ausgaben für eine Nutzungsüberlassung von mehr als fünf Jahren im Voraus geleistet, sind diese gemäß §11 Abs. 2 Satz 3 EStG insgesamt auf den Zeitraum gleichmäßig zu verteilen, für den die Vorauszahlung geleistet wurde. Bei dem vereinbarten Disagio in Höhe von 10% handelt es sich grundsätzlich um eine solche Nutzungsüberlassung im Sinne des §11 Abs. 2 Satz 3 EStG. Gemäß §11 Abs. 2 Satz 4 EStG ist diese Regelung zur Verteilung jedoch nicht auf ein Damnum oder Disagio anzuwenden, soweit dieses marktüblich ist. Für den Abzug eines Damnums oder Disagios gilt somit die bisherige Verwaltungspraxis (5. Bauherrenenerlass, siehe oben) weiter.

Die Bearbeitungsgebühr der Bank hat keinen Zinscharakter und wird bei vorzeitiger Ablösung der Darlehen auch nicht zeitanteilig erstattet. Die Gebühr wird daher zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses vollständig als Werbungskosten berücksichtigt. Sofern Werbungskosten vor Beitritt von Anlegern zur Zahlung fällig und abgeführt werden, können diese Kosten den Anlegern nicht quotal entsprechend ihrer Zeichnungssumme als Werbungskosten zugewiesen werden.

Die jährlichen Kosten der Geschäftsführungsvergütung (§10 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages), der Fondsverwaltung, der Objektmanagementverwaltung und der laufenden Steuerberatung (§8 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages) sowie die Absetzung für Abnutzung (Abschreibung) werden als weitere jährlich anfallende Werbungskosten angesetzt. Die jähr-

liche Haftungsvergütung der Komplementärin beträgt € 2.500 einschließlich eventuell anfallender Umsatzsteuer (§10 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages).

Die Investitionen und die Betreiberzuschüsse, die ausschließlich für Maßnahmen zur Mängelbehebung zu verwenden sind, werden steuerlich wie die in der Prognoserechnung berücksichtigten Rücklagenverwendungen behandelt.

Bei den in der Prognoserechnung berücksichtigten Rücklagenverwendungen handelt es sich um laufenden Instandhaltungsaufwand, der zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses als Werbungskosten berücksichtigt wird. Da diese Aufwendungen nicht innerhalb der ersten drei Jahre nach der Anschaffung des Gebäudes anfallen bzw. innerhalb dieses Zeitraums einschließlich der im Investitionsplan aufgeführten Modernisierungsmaßnahme weniger als 15% der Anschaffungskosten ausmachen, handelt es sich hierbei nicht um anschaffungsnahen Aufwand.

Abschreibungsbemessungsgrundlage sind die Gebäudekaufpreise zuzüglich der direkt den Gebäudeanteilen zurechenbaren Gebühren und Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen. Die Fondsgesellschaft wird regelmäßig Abschreibungen gemäß §7 Abs. 4 Nr. 2a EStG mit 2% der Bemessungsgrundlage p.a. geltend machen. Die Investitionen im Rahmen der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Investitionsobjekt Marie-von-Seggern-Heim werden voraussichtlich Ende 2012 abgeschlossen sein. Somit wird der Investitionsbetrag von € 3.500.000, der den Anschaffungskosten zuzuordnen ist, erstmals im Jahr 2013 mit 2% p.a. steuerlich abgeschrieben. Die Prognoserechnung unterstellt ein kumuliertes steuerliches Abschreibungsvolumen in Höhe von insgesamt € 7.308.228 über die Laufzeit des Fonds.

Das Abschreibungsvolumen könnte sich auf Grund einer anderen Auffassung der Finanzverwaltung verändern, so dass die kalkulierten Abschreibungsbeträge entsprechend angepasst würden. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft wird erfahrungsgemäß erst auf Grund einer steuerlichen Betriebsprüfung entschieden, welche voraussichtlich erst in späteren Jahren stattfinden wird.

Seit dem 01.01.2009 unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich einer pauschalen Abgeltungsteuer von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Auf Antrag können die Kapitalerträge jedoch – vorbehaltlich einer Günstigerprüfung durch das Finanzamt – auch weiterhin in die lau-

fende Einkommensbesteuerung einbezogen werden. Ein entsprechender Antrag kann nicht im Feststellungsverfahren der Fondsgesellschaft gestellt werden, sondern bleibt dem Anleger bei seiner persönlichen Steuererklärung vorbehalten. Seit 2009 beträgt der Sparer-Pauschbetrag in diesem Fall € 801 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 1.602) und die Abgeltungsteuer ist als Unterform der Kapitalertragsteuer wie bisher auf die Einkommensteuer anrechenbar. Da im Fall der laufenden Einkommensbesteuerung dann jedoch – wie für den Fall der Abgeltungsteuer – keine Werbungskosten mehr geltend gemacht werden können, hängt die endgültige Besteuerung von den jeweiligen persönlichen Verhältnissen des einzelnen Anlegers ab.

### Zurechnung der Einkünfte/Treuhandbeteiligung

Steuersubjekt für die Einkommensteuer ist nicht die Fondsgesellschaft, sondern der einzelne Anleger. Dieser erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. aus Kapitalvermögen, sofern die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen gehalten wird. Sollte das Halten der Beteiligung ausnahmsweise betrieblich bedingt sein, so lägen für diesen Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor. Unabhängig davon, in welchem Vermögen der Anleger die Beteiligung hält, sind die Einkünfte auf Grund des steuerlich anzuerkennenden Treuhandverhältnisses dem Anleger (Treugeber) anteilig zuzurechnen. Nach dem vorliegenden Gesellschafts- und Treuhandvertrag sind die Treugeber im Sinne des BMF-Schreibens vom 01.09.1994 (Treuhanderrlass) einem Direktkommanditisten gleichgestellt, so dass die auf die Treuhandkommanditistin entfallenden Ergebnisanteile den Treugebern zuzurechnen sind.

### Überschusserzielungsabsicht

Voraussetzung für das Vorliegen von einkommensteuerlich relevanten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die Vermögensnutzungen der Fondsgesellschaft der Erzielung positiver Einkünfte dienen. Die Fondsgesellschaft muss die Absicht haben, innerhalb der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Vermögens einen Totalüberschuss zu erzielen.

Bei der Prüfung, ob auf Dauer ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten ist, bleiben Wertsteigerungen des Vermögens, insbesondere etwaige Veräußerungsgewinne, außer Betracht. Dieser Überschuss muss während der voraussichtlichen Dauer der Beteiligung, regelmäßig die tatsächliche Nutzungsdauer der Immobilien, erreichbar sein. Als Zeitraum der voraussichtlichen Nutzungsdauer einer Immobilie ist nach Auffassung der Finanzver-

waltung gemäß BMF-Schreiben vom 08.10.2004 ein solcher von 30 Jahren anzusetzen, wobei auch bei geschlossenen Immobilienfonds (RDN 30 i.V.m. RDN 1) bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist. Bei entsprechender Durchführung der abgeschlossenen Pachtverträge und Realisierung der Pachten für die Bestandsobjekte von anfänglich € 2.275.000 p.a. wird es spätestens im fünften Jahr zu einem Totalüberschuss über die initialen Werbungskosten kommen. Während der unkündbaren Beteiligungsdauer ergibt sich damit ein prognostizierter Gesamtüberschuss von € 14.810.651. Somit steht eine Überschusserzielungsabsicht auf der Ebene der Fondsgesellschaft außer Frage.

Die Frage der Überschusserzielungsabsicht muss darüber hinaus auch auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters bejaht werden. Jeder Anleger muss unter Berücksichtigung seiner persönlichen Sonderwerbungskosten und der beabsichtigten Dauer seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft einen Totalüberschuss erzielen. Wenn der Anleger beabsichtigt, seinen Kommanditanteil selbst fremd zu finanzieren, kann es dazu kommen, dass die Finanzverwaltung eine Überschusserzielungsabsicht für den einzelnen Anleger verneint, obwohl eine modellhafte Fremdfinanzierung der Kapitaleinlagen im Fondskonzept nicht vorgesehen ist.

Maßgebend bei der Beurteilung der Überschusserzielungsabsicht ist die Absicht des Anlegers zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs. Soweit der Anleger bereits zum Zeitpunkt des Beitritts beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Fondsgesellschaft auszuscheiden, wären steuerliche Verluste von Anfang an im Rahmen der Einkommensteuer nicht zu berücksichtigen.

### Ergebnisverteilung

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Fondsgesellschaft bestimmt sich gemäß §20 des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich nach den gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. In der Platzierungsphase werden die nicht zu aktivierenden Kosten des Investitionsplans in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Platzierungsphase in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihren eingezahlten Kommanditeinlagen belastet sind (Gleichstellungsabrede). Eine solche Regelung wird nach der Rechtsprechung steuerlich anerkannt, sofern – wie hier geplant – den später eintretenden Gesell-

schaftern ab ihrem Beitritt höhere laufende Verluste als früher eingetretenen Gesellschaftern zuerkannt werden und nicht rückwirkend Altverluste zugewiesen werden (vgl. BFH-Urteile vom 17.03.1987, BStBl 1987 II, S. 558 und vom 08.09.1992, BStBl 1993 II, S. 281).

## Verlustbeschränkungen

Gemäß §15b EStG können Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach §10d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. §15a EStG ist insoweit nicht anzuwenden.

Ein Steuerstundungsmodell soll regelmäßig vorliegen, wenn auf Grund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies sei immer dann der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen auf Grund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition kumulierte prognostizierte Verluste von mehr als 10% des durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapitals mit Einkünften verrechnen zu können. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen.

Mit Datum vom 17.07.2007 hat die Finanzverwaltung ein Anwendungsschreiben zu §15b EStG vorgelegt und veröffentlicht. Gemäß Textziffer 17 des Schreibens sind bei der Bestimmung der Höhe des Eigenkapitals solche Beträge abzuziehen, die auf der Ebene der Fondsgesellschaft oder der Gesellschafter modellhaft fremd finanziert werden.

Das vorgestellte Beteiligungsmodell bzw. die Fondsgesellschaft bieten keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an, so dass für die Beurteilung des Verhältnisses zwischen den prognostizierten Verlusten und dem durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapital grundsätzlich die Höhe der Kommanditbeteiligung maßgebend ist.

Nach der Prognoserechnung des vorgestellten Beteiligungsmodells ergibt sich bei prognosegemäßer Veranlagung im ersten Beteiligungsjahr (2011) ein steuerlicher Verlust in Höhe von € 2.731.012. Dies entspricht bezogen auf das Eigenkapital einem Verlust von 16,96%. Damit ist die Grenze des §15b EStG überschritten. Bei diesem Beteiligungsmodell ist daher

von einem Steuerstundungsmodell im Sinne des §15b EStG auszugehen, so dass der Anfangsverlust nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsquellen ausgeglichen werden kann.

Der Umfang der Verlustverrechnungsbeschränkung ist den Vorschriften des §15b EStG nicht unmittelbar zu entnehmen. Insoweit finden sich aber in dem Anwendungsschreiben Regelungen. Gemäß Textziffer 19 des Anwendungsschreibens erstreckt sich die Verlustverrechnungsbeschränkung auch auf nicht modellhafte Sonderbetriebsausgaben und Sonderwerbungskosten, also etwa Finanzierungskosten und Zinsaufwand einer nicht modellhaften Fremdfinanzierung (z.B. durch die Hausbank) oder Fahrtkosten sowie nicht prognostizierte Aufwendungen, beispielsweise unerwarteten Erhaltungsaufwand.

Sofern ein Anteil an dem vorgestellten Beteiligungsmodell im Betriebsvermögen des Anlegers gehalten werden sollte, ändert sich an der Einordnung als Steuerstundungsmodell nichts, weil die Frage der Anwendbarkeit von §15b EStG auf der Ebene der vermögensverwaltenden Personengesellschaft entschieden wird (Textziffer 20 des Anwendungsschreibens).

Die Erläuterungen zum Finanz- und Investitionsplan und die Prognoserechnung der Fondsgesellschaft weisen für die Anleger bezogen auf das Kommanditkapital der Anleger ohne Agio initiale Werbungskosten von 18,25% aus. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Ergebnisses aus der laufenden Vermietung ergibt sich im Investitionsjahr 2011 insgesamt ein negatives steuerliches Ergebnis von 16,96%. Dieser Verlust wird auf Grund der prognosegemäß entstehenden Ergebnisse in den Jahren 2011 bis 2015 aufgebraucht. Im Jahr 2015 verbleibt darüber hinaus prognosegemäß ein zu versteuernder Gewinn in Höhe von € 615.389 entsprechend ca. 3,82% bezogen auf das Eigenkapital der Anleger.

Außer der zuvor skizzierten Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß §15b EStG könnten sich Beschränkungen auch aus den Vorschriften des §15a EStG ergeben.

Gemäß §15a EStG ist ein Verlustabzug bzw. Verlustausgleich mit anderen Einkünften ausgeschlossen, soweit bei einem beschränkt haftenden Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto entsteht bzw. sich erhöht. Ein negatives Kapitalkonto entsteht, wenn die Kapitaleinlage zuzüglich Agio durch Verluste sowie Ausschüttungen soweit gemindert wurde, dass sich ein negativer Saldo ergibt. Dies bedeutet, dass der Gesell-



schafter die Verluste nur bis zur Höhe seiner tatsächlich eingezahlten Einlage mit anderen Einkünften ausgleichen kann und ein darüber hinausgehender Verlust nur mit Gewinnen der Folgejahre verrechenbar ist. Nach dem BMF-Schreiben vom 30.06.1994 (IV B 3 - S 2253b - 12/94) gilt die Regelung des §15a EStG auch sinngemäß für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften. In Anbetracht der prognostizierten Verluste für die Anlaufphase und der bereits ab dem dritten Jahr bei der Fondsgesellschaft zu erwartenden Überschüsse ist mit einer negativen Auswirkung auf Grund des §15a EStG nicht zu rechnen. Nach Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung ist anders als bei der Anwendung des §15b EStG eine persönliche Finanzierung der Einlage im Rahmen des Verlustausgleichsvolumens nicht zu berücksichtigen, so dass Finanzierungskosten der Anleger ausgleichsfähig bleiben, wenn die Ausgleichsmöglichkeit nicht bereits gemäß §15b EStG ausgeschlossen ist.

### Verlustverrechnung auf Gesellschafterebene

Gemäß §10d EStG sind Verluste, für die nach den Regelungen der §§15a und 15b EStG keine Verlustausgleichsbeschränkung besteht, dem Grunde nach mit anderen Einkünften uneingeschränkt ausgleichsfähig. Von diesem Grundsatz abweichende Sonderregelungen bestehen u.a. weiterhin für private Veräußerungsgeschäfte gemäß §23 Abs. 3 EStG und seit dem 01.01.2009 auch gemäß §20 Abs. 6 EStG für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Sofern dem Gesellschafter Verluste zuzurechnen sind und diese ggf. mit anderen negativen Einkünften die übrigen positiven Einkünfte übersteigen, so kann der entstandene negative Gesamtbetrag der Einkünfte nach §10d EStG wahlweise in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurück (Verlustrücktrag) oder aber in spätere Kalenderjahre vorgetragen und abgezogen werden (Verlustvortrag).

Der Verlustrücktrag ist auf € 511.500, bei Ehegatten auf € 1.023.000 beschränkt. Nicht ausgeglichene negative Einkünfte, die nicht im Rahmen des Verlustrücktrages abgezogen worden sind, werden in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 1.000.000 (bei Ehegatten € 2.000.000) unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60% des € 1.000.000 übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abgezogen. Der Verlustrücktrag und der Verlustvortrag sind jeweils vorrangig vor den Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und sonstigen Abzugsbeträgen von dem Gesamtbetrag der Einkünfte abzuziehen.

### Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Sofern die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird, unterliegt eine Veräußerung des Gesellschaftsanteils nach der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage grundsätzlich nicht der Besteuerung, da ein Vorgang auf der Vermögensebene angenommen wird. Jedoch erfährt dieser Grundsatz eine Durchbrechung in §23 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Hier nach unterliegen auch Veräußerungen von Grundstücken der Besteuerung, die im Rahmen einer zehnjährigen so genannten Spekulationsfrist getätigt werden. Der Anteil an der Fondsgesellschaft steht dem direkten Anteil an einem Grundstück gleich. Eine Änderung dieser Regelung ist in der Vergangenheit geplant gewesen, jedoch nicht umgesetzt worden.

Wird nicht die Gesellschaftsbeteiligung veräußert, sondern veräußert die Fondsgesellschaft selbst Grundstücke, so gilt dies im Regelfall auch als Vermögensverwaltung und führt daher bislang nach Ablauf der Spekulationsfrist nicht zu steuerpflichtigen Einkünften beim Anleger.

Ausnahmsweise können bei einer Veräußerung der Gesellschaftsanteile oder der Immobilien steuerpflichtige Einkünfte anfallen, sofern eine Qualifikation als „gewerblicher Grundstückshandel“ vorzunehmen ist. Soweit ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, welche auch die Gewerbesteuerpflicht auslösen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der BFH-Rechtsprechung kommt bei der Prüfung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, der Anzahl der veräußerten Objekte und dem zeitlichen Abstand zwischen Grundstückserwerb und Veräußerung eine besondere Bedeutung zu. Gewerblichen Charakter erlangen die Verkäufe erst, wenn mehr als drei Objekte veräußert werden und zwischen Grundstückserwerb und Veräußerung ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht. Dies wird von der Rechtsprechung bei einem Zeitraum von bis zu fünf Jahren stets angenommen. Diese Regelung gilt auch für den An- und Verkauf von „anderen Objekten“. Andere Objekte im Sinne der Verwaltung sind u.a. Mehrfamilienhäuser, Hotels, Büros, Fabriken und Pflegeheime.

Auf der Ebene der Fondsgesellschaft, nach dem wirtschaftlichen Konzept und dem Gesellschaftsvertrag ist die Veräußerung der Immobilie nicht vor Ablauf von 15 Jahren vorgesehen. Daher wird die Betätigung der Fondsgesellschaft als nicht gewerblich eingestuft.

Auch für den Fall, dass auf der Ebene der Fondsgesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel nicht anzunehmen ist, kann es auf der Ebene des Gesellschafters zu einem solchen kommen, denn bei der Abgrenzung des gewerblichen Grundstückshandels zur privaten Vermögensverwaltung müssen alle Aktivitäten des Gesellschafters am Grundstücksmarkt einbezogen werden.

Nach dem BMF-Schreiben vom 26.03.2004 rechnet die Finanzverwaltung die Veräußerung durch die Fondsgesellschaft den einzelnen Gesellschaftern anteilig zu, sofern eine Beteiligung in Höhe von mindestens 10% an der Fondsgesellschaft besteht oder wenn eine Beteiligung von weniger als 10% einen Verkehrswert von mehr als € 250.000 hat. Eine Beteiligungsquote von 10% wird erst ab einer Kapitaleinlage von € 1.610.000 überschritten.

Bei Zusammenrechnung eigener Objektverkäufe des Gesellschafters mit denen der Fondsgesellschaft kann insoweit die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten werden. Gleiches gilt nach Auffassung der Finanzverwaltung in den Fällen, in denen die Beteiligung an der Fondsgesellschaft veräußert wird. Inwieweit es beim einzelnen Gesellschafter zu einer Gewerblichkeit kommen kann, muss unter Hinzuziehung sämtlicher Grundstücksverkäufe dieses Gesellschafters anhand des jeweiligen Einzelfalles geprüft und erforderlichenfalls mit dem persönlichen Steuerberater geklärt werden.

## Verfahrensrecht

### Feststellung der Einkünfte

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Kapitalvermögen werden gemäß §180 Abs. 1 Nr. 2a AO einheitlich und gesondert durch das für die Fondsgesellschaft zuständige Finanzamt (§18 Nr. 4 AO) festgestellt. Im Rahmen dieser Feststellung werden auch die Gewinn- und Verlustverteilung auf die einzelnen Gesellschafter sowie eine eventuelle Feststellung des verrechenbaren Verlustes gemäß §§15a/15b EStG durchgeführt (§15b Abs. 4 EStG bzw. §15a Abs. 4 EStG). Ferner sind die vom Gesellschafter persönlich getragenen Sonderwerbungskosten bereits im Feststellungsverfahren zu erklären, da ausschließlich in diesem Verfahren die Höhe der Einkünfte festgestellt wird. Eine Geltendmachung der Sonderwerbungskosten im Veranlagungsverfahren des Gesellschafters kommt nicht in Betracht. Daher ist es erforderlich, dass die Anleger ihre Sonderwerbungskosten der Fondsgesellschaft rechtzeitig vor Erstellung der Feststellungserklärung mitteilen. Nach §32 Ziff. 2 des

Gesellschaftsvertrages soll die Meldung der Sonderwerbungskosten bis zum 30. März des Folgejahres erfolgen. Andernfalls ist die Fondsgesellschaft berechtigt, diese Sonderwerbungskosten im Rahmen ihrer Feststellungserklärung nicht zu berücksichtigen.

Die von dem für die KG zuständigen Finanzamt an die Wohnsitz-Finanzämter der Gesellschafter mitgeteilten anteiligen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Kapitalvermögen sind für die Wohnsitz-Finanzämter bindend (§182 AO). Einwendungen gegen die Feststellungen des Finanzamtes bezüglich der Höhe oder der Verteilung der Einkünfte können nur gegenüber diesem und nicht gegenüber den Wohnsitz-Finanzämtern erhoben werden. Der endgültigen Feststellung der Einkünfte geht grundsätzlich eine steuerliche Außenprüfung voraus.

Bis dahin werden die Einkünfte grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Nachprüfung gemäß §164 Abgabenordnung festgestellt.

### Einkommensteuervorauszahlungen und Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrags

Die in der Platzierungsphase voraussichtlich entstehenden Verluste können im Rahmen der Herabsetzung der Einkommensteuer-Vorauszahlungen und des Lohnsteuer-Ermäßigungs-Verfahrens nur unter den Voraussetzungen des §37 Abs. 3 Satz 7 EStG bzw. des §39a Abs. 1 Nr. 5 EStG und nur, wenn die Verlustausgleichsbeschränkung des §15b EStG nicht greift, Berücksichtigung finden. Nach vorgenannter Regelung ist die Berücksichtigung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung im Vorauszahlungs- und Lohnsteuerverfahren nur für solche Kalenderjahre möglich, die nach der Anschaffung der Gebäude beginnen.

### Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft führt durch die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken umsatzsteuerfreie Umsätze aus (§4 Nr. 12a) UStG). Ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist möglich, wenn der Empfänger der Vermietungsleistung zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Da ein Pflegezentrum regelmäßig nur umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt (§4 Nr. 16 UStG), ohne für empfangene Leistungen die Vorsteuer abziehen zu können, scheidet die Option für die KG, ihre Umsätze steuerpflichtig zu behandeln, aus. Bei den in der Prognoserechnung angesetzten Werten handelt es sich daher um Bruttowerte.

### Gewerbsteuer

Die Fondsgesellschaft wird ausschließlich vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht für die

Erträge der Fondsgesellschaft entsteht daher nicht. Soweit für einzelne Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen für diese Gesellschafter in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, die für die Anleger die Gewerbesteuerpflicht auslösen.

### **Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Der Gesetzgeber hat entsprechend den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes zum 01.01.2009 eine Neuregelung des Erbschaftsteuerrechtes geschaffen.

Zur Erfüllung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts ist in den neuen Regelungen eine einheitliche Bewertung der verschiedenen Vermögensarten durch eine realitätsgerechte Bewertung aller Vermögensklassen nach Verkehrswerten sichergestellt worden. In dem beschlossenen Gesetz ist daher grundsätzlich der gemeine Wert (Verkehrswert) als Bewertungsmaßstab vorgegeben.

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert eines bebauten Grundstücks ist zukünftig jeweils nach den Eigenheiten des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren, dem Ertragswertverfahren oder dem Sachwertverfahren zu ermitteln. Die jeweiligen Wertermittlungsverfahren sind in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung typisierend im Bewertungsgesetz (BewG) neu geregelt worden.

Zum Ausgleich des zu erwartenden Anstiegs der Steuerbemessungsgrundlage wurden die persönlichen Freibeträge für Ehegatten auf € 500.000, für Kinder auf € 400.000 und Enkel auf € 200.000 angehoben.

### **Rechtsstand seit dem 1. Januar 2009**

Das Vermögen der Fondsgesellschaft wird für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer zum jeweiligen Zeitpunkt einer Schenkung bzw. des Todes eines Erblassers wie folgt durch das Finanzamt der Fondsgesellschaft festgestellt:

Der Grundbesitzwert ist gemäß §12 Abs. 3 ErbStG mit den nach §151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BewG auf den Bewertungsstichtag festgestellten Werten anzusetzen. Die Ermittlung der Grundbesitzwerte richtet sich nach den §176ff. BewG. Das Bewertungsgesetz sieht vor, dass, soweit keine Vergleichspreise vorliegen, die Bewertung von Grundstücken im Ertragswertverfahren zu erfolgen hat. Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich dann aus dem Bodenwert, abgeleitet aus den Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses, und dem Gebäudeertragswert. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist der

Reinertrag (Mietentgelte abzüglich Bewirtschaftungskosten und einer Verzinsung des Bodenwertes jeweils für die nächsten zwölf Monate) einer Immobilie mit einem variablen Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für die Höhe des Vervielfältigers sind der jeweils anzuwendende Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Bei einem Liegenschaftszinssatz von beispielhaft 6,5 v.H. und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren (die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Altenwohnheime ist gemäß Anlage 22 zu §185 Abs. 3 Satz 3, §190 Abs. 2 Satz 2 BewG mit 60 Jahren anzusetzen) beträgt der Vervielfältiger 14,15. Sofern ein niedrigerer als der nach den §§179, 182 bis 196 BewG ermittelte gemeine Wert nachgewiesen werden kann, ist dieser gemäß §198 BewG anzusetzen.

Wertpapiere und Schuldbuchforderungen sind gemäß §11 Abs. 1 BewG grundsätzlich mit dem Börsenkurs zu bewerten.

Von der Fondsgesellschaft aufgenommenes Fremdkapital kann in vollem Umfang bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs für Zwecke der Erbschaftsteuer abgezogen werden. Das gilt auch für vom Erblasser persönlich getragene Verbindlichkeiten zur Finanzierung seiner Beteiligung (§10 Abs. 5 Nr. 1 ErbStG).

Grundsätzlich gelten die zur Erbschaftsteuer gemachten Ausführungen ebenso für die Schenkungsteuer. Jedoch wird die Schenkung eines Anteils an einem geschlossenen Immobilienfonds nach Auffassung der Verwaltung als eine so genannte gemischte Schenkung beurteilt. Gemäß §10 Abs. 1 Satz 3 ErbStG können die Besitzposten und Gesellschaftsschulden bei der Übertragung eines Gesellschaftsanteils an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Die Schulden sind daher nur anteilig entsprechend dem Verhältnis des Grundbesitzes gemäß §12 Abs. 3 ErbStG zum Verkehrswert des Grundbesitzes zu berücksichtigen. Die erbschaft- und schenkungsteuerpflichtigen Werte der hier gezeichneten Immobilienfondsanteile liegen in der Regel unter dem Nennwert der Kommanditeinlage.

Besonderheiten gelten nach Auffassung der Finanzverwaltung für Treuhandverhältnisse. Unter anderem mit Erlass des Finanzministeriums Baden-Württemberg vom 27.06.2005 hat die Finanzverwaltung die erbschaft- und schenkungsteuerrechtliche Behandlung einer von einem Treugeber vorgenommenen Übertragung von Ansprüchen aus einem Treu-



handverhältnis neu geregelt. Überträgt ein Treugeber seinen Herausgabeanspruch aus einem Treuhandverhältnis auf einen Dritten, soll sich die Bewertung dieses Herausgabeanspruches nicht mehr nach dem erbschaftsteuerlichen Wert des dem Treuhandverhältnis zugrunde liegenden Treugutes, sondern nach dessen Verkehrswert richten. Zu der hierbei anzuwendenden Ermittlungsmethode des Verkehrswertes hat sich die Finanzverwaltung bisher nicht geäußert.

Nach dem Erlass des Finanzministeriums Baden-Württemberg vom 16.02.2007 ist der Zuwendungsgegenstand nicht der Herausgabeanspruch des Erwerbers gegen den Treuhänder gemäß §667 BGB, sondern die Gesellschaftsbeteiligung unmittelbar, wenn im Treuhandvertrag und im Gesellschaftsvertrag festgelegt ist, dass die Treuhandenschaft beim Tod des Treugebers endet und der Erbe dann unmittelbar in die Gesellschafterstellung des dann ehemaligen Treugebers eintritt.

Die abzuschließenden Treuhandverträge werden auflösend bedingt auf den Tod des Treugebers geschlossen, so dass sich eine Treuhandbeteiligung im Erbfall automatisch in eine Direktbeteiligung umwandelt und der Erlass des Finanzministeriums Baden-Württemberg vom 27.06.2005 damit im Erbfall nicht anwendbar ist.

Da zukünftig die erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Wertermittlungen für direkt gehaltene Kommanditbeteiligungen und Treuhandbeteiligungen überwiegend identisch sein werden, ergeben sich grundsätzlich keine wesentlichen Bewertungsunterschiede. Naturgemäß existiert aber noch keine Verwaltungspraxis zu den neuen Bewertungsregelungen. Sofern zukünftig erkennbar ist, dass das Risiko einer Höherbewertung für Treuhandbeteiligungen besteht, sollte eine direkte Beteiligung als Kommanditist geprüft oder die schenkweise Übertragung einer Kommanditbeteiligung erst nach Aufhebung eines ggf. bestehenden Treuhandvertrages über die Kommanditbeteiligung durchgeführt werden.

## Abgeltungsteuer und Steuerzahlungen

Mit Inkrafttreten des Unternehmenssteuerreformgesetzes 2008 wurde die Besteuerung privater Einkünfte aus Kapitalvermögen ab 2009 grundlegend neu geregelt. Danach werden private Einkünfte aus Kapitalvermögen seit dem 01.01.2009 mit einer Abgeltungsteuer von 25% zuzüglich des Solidaritätszuschlages und ggf. der Kirchensteuer besteuert. Ebenso werden Wertzuwächse, die aus der Veräußerung von Kapitalanlagen entstammen, besteuert. Sofern die pauschale

Besteuerung der Einkünfte für den Steuerpflichtigen zu einer höheren Steuerbelastung führen sollte, kann er die Einkünfte in seiner Einkommensteuererklärung angeben, so dass dann die Besteuerung – vorbehaltlich einer Günstigerprüfung – nach den allgemeinen Grundsätzen erfolgen würde.

Eine Freistellung von der Abgeltungsteuer für einzelne Anleger kann nicht erfolgen. Sollten im Einzelfall die Zinserträge nicht oder mit einem niedrigen Steuersatz zu besteuern sein, wird der Anleger auf die Geltendmachung im persönlichen Besteuerungsverfahren verwiesen.

Diese Regelungen gelten seit 2009 auch für die Kapitalerträge aus der Anlage der Liquiditätsreserve.

Die Fondsgesellschaft oder die IMMAC Immobilienfonds GmbH (Anbieterin) selbst übernehmen keinerlei Steuerzahlungen für die Anleger.

## Grunderwerbsteuer

Im Finanz- und Investitionsplan wurde die Grunderwerbsteuer für den Erwerb der Grundstücke in Bremerhaven und Oldenburg mit einem Steuersatz von 4,5% berücksichtigt. Auf Grund einer Grundgesetzänderung des Art. 105 Abs. 2a GG durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.08.2006 dürfen seit dem 01.09.2006 die Bundesländer selbst den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer festlegen. Hiervon haben die Bundesländer Bremen und Niedersachsen Gebrauch gemacht und die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von Grundstücken seit dem 01.01.2011 von 3,5% auf 4,5% erhöht.

Gemäß §1 Abs. 2a GrEStG gilt der unmittelbare oder mittelbare Übergang von mindestens 95% der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft, das Grunderwerbsteuer auslöst. Bei der Ermittlung des Vmhundertsatzes bleibt der Erwerb von Anteilen von Todes wegen außer Betracht. Die Regelung findet auch Anwendung auf den Eintritt in eine Grundstückspersonengesellschaft über eine Treuhandkommanditistin. Zu Zweifelsfragen hat die Finanzverwaltung gleich lautende Ländererlasse herausgegeben (BStBl. I 1997, S. 632 und BStBl. I 2000, S. 344).

Unter Anteil an der Personengesellschaft ist der Anteil der einzelnen Gesellschafter am Gesellschaftsvermögen zu verstehen. Dieser definiert sich als der den einzelnen Gesellschaftern zustehende Wertanteil

am Reinvermögen und ist ein schuldrechtlicher, gesellschaftsvertraglicher Anspruch des einzelnen Gesellschafters gegen die Gesamtheit.

Änderungen der Beteiligung am Gesellschaftsvermögen von Altgesellschaftern im Verhältnis zueinander sind dagegen nicht zu berücksichtigen. Zu den Altgesellschaftern gehört die Kommanditistin JN Verwaltungsgesellschaft mbH, die unverändert, auch nach dem Beitritt der neuen Kommanditisten 6,29% der Gesellschaftsanteile hält. Damit wechseln nicht mindestens 95% der Gesellschaftsanteile, so dass der §1 Abs. 2a GrEStG nicht zur Anwendung kommt.

### **Stand der steuerlichen Beurteilung**

Bei der Betrachtung der steuerlichen Grundlagen einer Beteiligung an der IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG wurde die deutsche Besteuerung von Privatpersonen mit steuerlicher Ansässigkeit in Deutschland zugrunde gelegt, die sich an der Fondsgesellschaft beteiligen und die Beteiligung nicht im Betriebsvermögen halten. Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage sind im Verkaufsprospekt dargestellt. Allerdings können einzelne Aspekte des Anlegers nicht berücksichtigt werden, die sich aus persönlichen Umständen des Anlegers ergeben. Jedem Anleger wird daher dringend empfohlen, sich wegen der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an diesem Fonds mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen. Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen beruht auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze sowie der Auffassung der Finanzverwaltung und Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Nachfolgende Änderungen der Gesetze, ihrer Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die dargestellten steuerlichen Grundlagen entfalten.

Die Erläuterung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage begründet keine konkrete Steuerberatung, sondern ist lediglich eine allgemeine Darstellung anlagebezogener Aspekte aus steuerlicher Sicht. Sie erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt jedoch den zuständigen Finanzämtern der IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG und der Anteilseigner im Rahmen der Veranlagungsverfahren bzw. einer steuerlichen Außenprüfung. Eine Haftung für die von der Fondsgesellschaft und den Anlegern erstrebte steuerliche Behandlung kann daher nicht

übernommen werden. Letztlich sollten aber nicht die steuerlichen Folgen für das angestrebte Investment ausschlaggebend sein, sondern die langfristigen wirtschaftlichen Erfolgsaussichten des Anlagekonzepts.

---

## **Der Gesellschaftsvertrag**

## Gesellschaftsvertrag der IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG

### Inhaltsverzeichnis

<b>Artikel I</b>	<b>Grundlegende Bestimmungen</b>
	§ 1 Firma, Sitz
	§ 2 Gegenstand des Unternehmens
	§ 3 Beginn, Dauer, Geschäftsjahr
<b>Artikel II</b>	<b>Gesellschafter, Kapitalausstattung</b>
	§ 4 Festkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile
	§ 5 Erhöhung des Festkapitals durch Aufnahme weiterer Kommanditisten
	§ 6 Erhöhung des Festkapitals der Treuhandkommanditistin, Rechte der Treugeber, Rechte des Treuhandkommanditisten
<b>Artikel III</b>	<b>Geschäftsführung und Vertretung</b>
	§ 7 Geschäftsführungsbefugnis
	§ 8 Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte durch den Beirat/Gesellschafterversammlung
	§ 9 Vertretungsbefugnis, Haftungsumfang
	§ 10 Vergütung und Aufwendungsersatz der geschäftsführenden Kommanditistin, der persönlich haftenden Gesellschafterin und des Objektmanagements
<b>Artikel IV</b>	<b>Beirat</b>
	§ 11 Bestellung, Amtszeit, Weisungen, Haftung
	§ 12 Aufgaben und Rechte
	§ 13 Innere Ordnung
	§ 14 Vergütung, Auslagen
	§ 15 Aktienrechtliche Vorschriften
<b>Artikel V</b>	<b>Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen</b>
	§ 16 Gesellschafterbeschlüsse
	§ 17 Gesellschafterversammlungen
<b>Artikel VI</b>	<b>Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen</b>
	§ 18 Gesellschafterkonten
	§ 19 Jahresabschluss
	§ 20 Ergebnisverteilung
	§ 21 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen
	§ 22 Kosten
<b>Artikel VII</b>	<b>Gesellschafterwechsel</b>
	§ 23 Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister; Kostenpauschale
	§ 24 Aufnahme weiterer Kommanditisten
	§ 25 Tod eines Kommanditisten/Treugebers
	§ 26 Kündigung
	§ 27 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen
	§ 28 Fortführung der Fondsgesellschaft, Abfindung
<b>Artikel VIII</b>	<b>Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation</b>
	§ 29 Änderung des Gesellschaftsvertrages
	§ 30 Liquidation
<b>Artikel IX</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>
	§ 31 Wettbewerbsverbot
	§ 32 Mitteilungen der Fondsgesellschaft, Sonderwerbungskosten
	§ 33 Haftung, Freistellung
	§ 34 Teilnichtigkeit
	§ 35 Kosten des Vertrages

## Zwischen

1. der im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Nummer HR B 12616 KI eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

## APH Grundbesitz 54. GmbH

mit Sitz in Rendsburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Harald Niedergesäß, geschäftsansässig Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg.

2. der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 93560 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

## JN Verwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Harald Niedergesäß, geschäftsansässig Freesienweg 27 in 22395 Hamburg

3. der im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Nummer HR B 2366 RD eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

## IMMAC Health property GmbH

mit Sitz in Rendsburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Thomas Roth, geschäftsansässig Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg

4. der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HR B 88627 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

## Fidus Treuhand GmbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Rechtsanwalt Christian Dehmelt, geschäftsansässig ABC-Straße 19, 20354 Hamburg

wird der bisherige Gesellschaftsvertrag wie folgt neu gefasst:

## I. Grundlegende Bestimmungen

### § 1

#### Firma, Sitz

1. Die Firma der Kommanditgesellschaft (KG) lautet IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG.
2. Sitz der Fondsgesellschaft ist Rendsburg.

### § 2

#### Gegenstand des Unternehmens

1. Abstrakter Gegenstand des Unternehmens ist
  - der Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten;
  - die Bebauung von Grundstücken durch Inanspruchnahme von Dritten;
  - die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken;
  - die Veräußerung von Grundstücken im Rahmen der Vermögensverwaltung.

Konkreter Gegenstand des Unternehmens ist, die Einrichtungen in 27574 Bremerhaven, in 27580 Bremerhaven und in 26133 Oldenburg zu erwerben und langfristig vermögensmäßig zu nutzen.

2. Die Fondsgesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesen Zweck fördern. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Gegenstand im In- und Ausland gründen, erwerben oder sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. Sie darf Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten.

### § 3

#### Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

1. Die KG wurde am 29.12.2010 neu gegründet. Ihre Dauer ist nicht begrenzt.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## II. Gesellschafter, Kapitalausstattung

### § 4

#### Festkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile

1. Das Festkapital der KG beträgt € 1.083.000,00. Es ist vorgesehen, das Festkapital um bis zu € 16.100.000,00 auf bis zu € 17.183.000,00 zu erhöhen.
2. An der KG sind beteiligt:
  - a) als persönlich haftende Gesellschafterin die APH Grundbesitz 54. GmbH ohne Einlage;
  - b) als geschäftsführende Kommanditistin (§7) die JN Verwaltungsgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage in Höhe von € 1.080.000,00. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgt in entsprechender Höhe;
  - c) als Treuhandkommanditistin (§6) die „Fidus Treuhand GmbH“ mit einer Kapitaleinlage in Höhe von € 500,00;
  - d) als Gründungskommanditistin die „IMMAC Health property GmbH“ mit einer Kapitaleinlage in Höhe von € 2.500,00.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt und bevollmächtigt, das Festkapital der KG auf bis zu insgesamt € 17.183.000,00 wie folgt zu erhöhen:
  - a) Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin (§6) und/oder durch
  - b) Aufnahme weiterer Kommanditisten (§5).
4. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten einzutragende Hafteinlage beträgt 10% der Kapitaleinlage. Die Hafteinlage der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 100% der Kapitaleinlage. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 100% der Ersteinlage zuzüglich 10% der Erhöhung der Kapitaleinlage. Die Hafteinlage der IMMAC Health property GmbH beträgt 100% der Kapitaleinlage.

### § 5

#### Erhöhung des Festkapitals durch Aufnahme weiterer Kommanditisten

1. Die geschäftsführende Kommanditistin ist neben der persönlich haftenden Gesellschafterin für sich allein berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne das Erfordernis der Zustimmung der übrigen Gesellschafter weitere Kommanditisten in die Fondsgesellschaft aufzunehmen. Die Aufnahme weiterer Kommanditisten erfolgt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Beitrittswilligen und die Annahme des Beitritts durch die geschäftsführende Kommanditistin. Die Annahme des Beitritts er-

folgt durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung und Vergabe einer Teilnehmungsnummer. Zur Wirksamkeit der Annahme ist nicht erforderlich, dass dem Beitretenden die Annahme zugeht. Der Beitretende wird jedoch unverzüglich über die Annahme des Beitritts schriftlich informiert. Im Außenverhältnis wird der Beitritt wirksam mit Eintragung in das Handelsregister.

- Die weiteren Kommanditisten bzw. Treugeber zeichnen die Kapitaleinlage grundsätzlich zuzüglich Zahlung eines Agios (Aufgeldes) in Höhe von 5% der Kapitaleinlage. Die Kapitaleinlage inklusive Agio wird zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig.

Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltslose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Mitteilung über die Aufnahme als Kommanditist bzw. Treugeber angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft bzw. Treuhandkommanditistin.

- Die Kapitaleinlage muss grundsätzlich mindestens € 20.000,00 betragen und durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.
- Die Aufnahme eines weiteren Kommanditisten erfordert die Erteilung einer unwiderruflichen und über den Tod hinaus gültigen, notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht an die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des §181 BGB, die zu folgenden Anmeldungen berechtigt:

- Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, einschließlich des Vollmachtgebers selbst;
- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern;
- Änderung der Teilnahmeverhältnisse und des Kapitals der Fondsgesellschaft;
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Fondsgesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen;
- Liquidation und Löschung der Fondsgesellschaft.

Die Handelsregistervollmacht ist der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin spätestens binnen zwei Wochen nach dem Beitritt zuzusenden. Übersendet der weitere Kommanditist die Handelsregistervollmacht auch auf eine Mahnung der Fondsgesellschaft nicht binnen einer Woche, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die Anmeldung zum Handelsregister ohne Berücksichtigung des weiteren Kommanditisten vorzunehmen. Außerdem hat der weitere Kommanditist den sich aus der fehlenden Vollmachtsübersendung ergebenden Schaden zu ersetzen, der insbesondere in nutzlos aufgewandten Kosten und Gebühren liegen kann. Unabhängig davon ist die Fondsgesellschaft berechtigt, bis zum Eingang der Handelsregistervollmacht, die monatlichen Ausschüttungen zurückzuhalten.

Die Kosten für die Erteilung der Vollmacht hat der weitere Kommanditist zu tragen. Die Vollmacht ist auf Verlangen der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin zu erneuern. Diese Verpflichtung trifft auch die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten.

- Leistet ein weiterer Kommanditist eine fällige Kapitaleinzahlung oder das Aufgeld nicht rechtzeitig, kommt er ohne das Erfordernis einer Mahnung in Verzug. Unbeschadet sonstiger gesetzlicher oder gemäß diesem Vertrag vorgesehener Rechtsfolgen schuldet der säumige Kommanditist für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz. Leistet ein Kommanditist auf eine nach Eintritt des Verzugs abgesandte schriftliche Zahlungsaufforderung durch die persönlich haften-

de Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin innerhalb einer Frist von zwei Wochen nicht den rückständigen Betrag nebst aufgelaufenen Verzugszinsen, scheidet der säumige Kommanditist aus der Fondsgesellschaft aus oder seine Kapitaleinlage wird nach Wahl der geschäftsführenden Kommanditistin auf die geleistete Einlage reduziert. Im Falle des Ausscheidens schuldet die Fondsgesellschaft als Abfindung 90% der geleisteten Kapitaleinlage, höchstens jedoch den Verkehrswert des Gesellschaftsanteils. Die Abfindung reduziert sich um einen etwaigen weiter gehenden Schaden der Fondsgesellschaft. Die Abfindung ist fällig frühestens dann, wenn feststeht, dass kein derartiger Schaden entsteht. Im Übrigen gilt für die Zahlung der Abfindung §28 entsprechend.

- Die gesetzlichen Vorschriften über die beschränkte Haftung der Kommanditisten bleiben unberührt.
- Die Kommanditisten sind zu Nachschüssen nicht verpflichtet.

## § 6

### Erhöhung des Festkapitals der Treuhandkommanditistin, Rechte der Treugeber, Rechte des Treuhandkommanditisten

- Darüber hinaus ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, ihre Einlage im Interesse und für Rechnung von Treugebern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in einem oder in mehreren Schritten zu erhöhen:
  - Die Treugeber zahlen eine Einlage, die sich zusammensetzt aus dem Betrag, um den sich die Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin erhöhen soll (Teileinlage) und regelmäßig einem Aufgeld von 5% dieser Teileinlage.
  - Eine Teileinlage der Treuhandkommanditistin, die sie für einen einzelnen Treugeber hält, muss grundsätzlich mindestens € 20.000,00 betragen und bei höheren Einlagen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

Hierfür schließt die Treuhandkommanditistin mit den Treugebern Treuhandverträge ab. Diese kommen zustande durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung des Treugebers und Annahme der zugegangenen Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin. Die Annahme des Beitritts erfolgt durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung und Vergabe einer Teilnehmungsnummer. Zur Wirksamkeit der Annahme ist nicht erforderlich, dass dem Treugeber die Annahme zugeht. Der Treugeber wird jedoch unverzüglich über die Annahme des Beitritts schriftlich informiert.

- Die Treugeber werden von der Treuhandkommanditistin hiermit bevollmächtigt, die Mitgliedschaftsrechte der Treuhandkommanditistin bei der KG insoweit selbst auszuüben, als die für sie treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen berührt sind. Die KG und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechteaübung einverstanden. Die Treugeber haben hiernach insbesondere die Kontrollrechte nach §166 HGB, dürfen an Gesellschafterversammlungen der KG direkt teilnehmen und sind berechtigt, das Stimmrecht der Treuhandkommanditistin insoweit auszuüben.
- Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, spätestens zwei Wochen vor einer Gesellschafterversammlung der KG bzw. der geschäftsführenden Kommanditistin eine Liste der Treugeber zu übermitteln. Die Liste hat Namen, Adressen und Geburtsdaten der Treugeber zu enthalten.
- Die Treugeber werden wirtschaftlich wie Kommanditisten behandelt. Die Regeln dieses Gesellschaftsvertrages gelten entsprechend für die Treugeber. Die Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin bestimmt sich nach der Höhe der Einlagen der wirksam beigetretenen Treugeber. Die Einlage sowie das Aufgeld werden zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung



fällig. Sämtliche Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Beitrittserklärung genannte Treuhandsonderkonto.

5. Gerät ein Treugeber mit dem auf ihn entfallenden Teil einer fälligen Kapitaleinzahlung in Verzug, gilt §5 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
6. Es besteht keine Nachschusspflicht der Treuhandkommanditisten und damit der Treugeber analog der Regelung von §5 Ziff. 7.
7. Nachdem alle Treugeber beigetreten sind, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, ihre eigene Pflichteinlage herabzusetzen.

### III. Geschäftsführung und Vertretung

#### § 7

##### Geschäftsführungsbefugnis

1. Zur Führung der Geschäfte ist neben der persönlich haftenden Gesellschafterin die geschäftsführende Kommanditistin JN Verwaltungsgesellschaft mbH berechtigt und verpflichtet.
2. Zur Bestellung von Kommanditisten zu geschäftsführenden Kommanditisten, zur Aufnahme geschäftsführender Kommanditisten in die KG sowie für den Entzug der Geschäftsführungsbefugnis von Kommanditisten ist die Gesellschafterversammlung berufen. Die Beschlüsse bedürfen der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin.
3. Jeder geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, das Amt mit dreimonatiger Frist zum Monatsende niederzulegen.
4. Die Geschäftsführungsbefugnis endet mit Liquidationsbeginn sowie beim Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft.
5. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, Prokuristen zu bestellen und deren Bestellung zu widerrufen. Zur Bestellung von Prokuristen bedarf sie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin.
6. Kommanditisten, die nicht zur Führung der Geschäfte befugt sind, haben bei der Vornahme folgender Handlungen ein Widerspruchsrecht:
  - a) Geschäfte, die nicht vom Gesellschaftszweck umfasst sind;
  - b) Veräußerung des Grundvermögens im Ganzen;
  - c) Umbauten an Gebäuden mit einem Kostenaufwand, der 10% des Festkapitals der KG übersteigt. Erhaltungsaufwendungen sind hiervon nicht erfasst. Für prospektierte Modernisierungsaufwendungen, die im Investitionsplan enthalten sind, gilt dieses Widerspruchsrecht nicht.

Im Falle des Widerspruchs eines Kommanditisten beschließt die Gesellschafterversammlung über die Vornahme der Handlung mit einfacher Mehrheit. Der widersprechende Kommanditist ist an diesen Beschluss gebunden. Im Übrigen ist das Widerspruchsrecht des Kommanditisten nach §164 HGB ausgeschlossen.

#### § 8

##### Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte durch den Beirat/Gesellschafterversammlung

1. Die folgenden Handlungen dürfen die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin vorbehaltlich der Regelungen in §16 des Gesellschaftsvertrages nur vornehmen, wenn der Beirat bzw. für den Fall, dass ein Beirat nicht besteht, die Gesellschafterversammlung bzw. die Gesellschafter durch Beschluss im Umlaufverfahren zuvor zugestimmt haben:
  - a) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie von Teilen hiervon; dies gilt jedoch nicht für die Veräu-

ßerung von kleinen, unbedeutenden Grundstücksteilflächen, sofern die finanzierende Bank und der Pächter/Mieter keine Bedenken gegen eine Veräußerung haben. In diesem Fall dürfen die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin über die Veräußerung allein entscheiden.

- b) Stilllegung des Geschäftsbetriebes im Ganzen;
  - c) Erwerb von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen; Kündigung, Veräußerung und Belastung von Beteiligungen;
  - d) Abschluss, Änderung und Kündigung von Darlehensverträgen ab einer Gesamthöhe von € 1 Mio.; die Prolongation und Umdeckung bestehender Darlehen ist hiervon nicht betroffen;
  - e) Übernahme von Bürgschaften und Garantien, die außerhalb der Investitionsphase gegeben wurden;
  - f) bauliche Veränderungen am Grundvermögen, soweit hierzu ein Aufwand von mehr als 10% des Festkapitals erforderlich ist; Erhaltungsaufwendungen sind hiervon nicht betroffen; für prospektierte Modernisierungsaufwendungen, die im Investitionsplan enthalten sind, gilt dieser Zustimmungsvorbehalt nicht.
  - g) Wiederherstellung des Gebäudes im Fall eines totalen oder teilweisen Untergangs sowie Freigabe von Versicherungszahlungen hierzu.
2. Zu folgenden Handlungen und zum Abschluss der folgenden Verträge, die u. a. im Investitionsplan der KG bei Gründung vorgesehen sind, bedarf es nicht der Zustimmung des Beirates bzw. der Gesellschafterversammlung bzw. der Gesellschafter durch Beschluss im Umlaufverfahren und der zukünftig neuen Gesellschafter:
    - a) Pachtverträge über die Investitionsobjekte belegen Hartwigstraße 8 in 27574 Bremerhaven, belegen Abbestraße 1 in 27580 Bremerhaven, belegen Wurster Straße 47A in 27580 Bremerhaven sowie belegen Fürstenwalder Straße 25 in 26133 Oldenburg, mit einer Gesamtpacht in Höhe von anfänglich € 2.275.000,00 p.a.;
    - b) Darlehensverträge, mittels derer die KG den Grundstücksankauf, das Disagio und die Anschaffungsnebenkosten zwischenfinanziert bzw. nach Schließung des Fonds langfristig eindeckt;
    - c) Geschäftsbesorgungsvertrag für die Unterstützung bei Verhandlungen des Gesellschafts-, des Grundstückskauf- und Pachtvertrages in Höhe von € 1.180.000,00 inkl. Umsatzsteuer;
    - d) Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle der eingezahlten Kapitaleinlagen sowie des Agios in Höhe von € 20.000,00 inkl. Umsatzsteuer;
    - e) Vertrag zur steuerlichen Betreuung der Fondsgesellschaft im Investitionsjahr in Höhe von € 75.000,00 inkl. Umsatzsteuer;
    - f) Konzeptionsvertrag für die Erarbeitung der Fondskonzeption und der Finanzierungsstruktur, für die Beratung bei strategischen Entscheidungen und Finanzierungsfragen zu Beginn der Umsetzungsphase mit einer Gesamtvergütung von € 790.000,00 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, sowie ein Vertrag zur Durchführung der Prospektkontrolle;
    - g) Verträge zur Vermittlung der Fremdmittel, die die KG aufnimmt, mit einer Vergütung von € 410.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer;
    - h) Kapitalbeschaffungsverträge mit Unternehmen über € 1.127.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, die selbst oder durch Dritte, Kommanditisten oder Treugeber zur Erhöhung des Festkapitals der KG auf € 17.183.000,00 akquirieren;
    - i) Objektmanagementvertrag in Höhe von € 275.000,00 inkl. Umsatzsteuer;

- j) Vertrag über eine Schließungsgarantie in Höhe von € 322.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer;
- k) Dienstverträge zur Fondsverwaltung mit einer jährlichen Vergütung von anfänglich € 48.000,00, der laufenden Objektverwaltung von anfänglich € 18.000,00 und der laufenden Steuerberatung von anfänglich € 18.000,00, jeweils inkl. Umsatzsteuer. Die Vergütungen verstehen sich zuzüglich der Vereinbarung angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehenden Erhöhungen.

Diese Verträge dürfen auch mit Gesellschaftern oder mit diesen verbundenen Unternehmen geschlossen werden.

## § 9

### Vertretungsbefugnis, Haftungsumfang

1. Die KG wird von der persönlich haftenden Gesellschafterin und/oder von der geschäftsführenden Kommanditistin vertreten, der hiermit rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht eingeräumt wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführende Kommanditistin sind alleinvertretungsberechtigt. Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin sind von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.
2. Prokuristen können die KG nach Maßgabe der ihnen erteilten Prokura vertreten.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin sowie ihre jeweiligen Beauftragten haften der Fondsgesellschaft und den Gesellschaftern für Handeln oder Unterlassen nur, soweit ihnen oder ihren Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt wird.
4. Alle Rechte der KG in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr.
5. Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin werden bevollmächtigt, Verträge mit neuen Kommanditisten über deren Aufnahme in die Fondsgesellschaft abzuschließen.

## § 10

### Vergütung und Aufwendungsersatz der geschäftsführenden Kommanditistin, der persönlich haftenden Gesellschafterin und des Objektmanagements

1. Der geschäftsführenden Kommanditistin steht für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von € 2.500,00 zu. Die Vergütungen sind jeweils inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer zu zahlen. Vorauszahlungen sind zulässig.
2. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung von € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer zu. Vorauszahlungen sind zulässig.
3. Der IMMAC Objektmanagement GmbH steht für das gesamte laufende Objektmanagement eine jährliche, anfängliche Vergütung von € 18.000,00 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu. Die Vergütung wird während der Laufzeit gemäß dem Vertrag angemessen angepasst.
4. Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin können von der KG für ihre sämtlichen Aufwendungen für die Geschäftsführung Erstattung verlangen, sobald die Aufwendungen entstehen und hierüber schriftlich abgerechnet wurden.
5. Die vorgenannten Vergütungen und der vorgenannte Aufwendungsersatz sind im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandeln.
6. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist bevollmächtigt, Verträge abzuschließen, die die vorgenannten Vergütungen regeln.

7. Die vorgenannten Vergütungen stehen der geschäftsführenden Kommanditistin, der persönlich haftenden Gesellschafterin und dem Objektmanagement in Rumpfwirtschaftsjahren anteilig zu.

## IV. Beirat

### § 11

#### Bestellung, Amtszeit, Weisungen, Haftung

1. Bei der KG kann ein Beirat gebildet werden. Der Beirat erhält Informationen über alle relevanten Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Entwicklung des Fonds. Für den Beirat gelten die nachstehenden Regelungen (§§11-15):
2. Der Beirat besteht aus bis zu drei Mitgliedern. Die persönlich haftende Gesellschafterin bestellt ein Mitglied. Das zweite und dritte Mitglied wird von der Treuhandkommanditistin auf deren Vorschlag nach Weisung ihrer Treugeber bestellt; die Treugeber sind an den Vorschlag nicht gebunden. Ist die Treuhandkommanditistin mit weniger als der Hälfte des Festkapitals an der KG beteiligt, wird das dritte Mitglied von den übrigen Kommanditisten bestellt. Für jedes Mitglied kann ein Ersatzmitglied bestellt werden, das sofort für die restliche Amtszeit des Mitglieds eintritt, wenn ein Mitglied des Beirats ausscheidet. Die Gesellschafter sind berechtigt, die Beiratsmitglieder und Ersatzmitglieder im Rahmen einer Gesellschafterversammlung oder durch Beschluss im Umlaufverfahren zu bestellen.
3. Die ordentliche Amtszeit eines Mitglieds des Beirats dauert bis zur Beendigung der ordentlichen Gesellschafterversammlung, in der über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dessen Bestellung beschlossen wird, oder, wenn eine solche Gesellschafterversammlung nicht stattfindet.

Wochen vor Versendung an die Gesellschafter zur Beurteilung im Konzept vorgelegt oder die darin enthaltenen Aussagen anderweitig präsentiert werden.

2. Der Beirat hat ferner die ihm an anderer Stelle dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Aufgaben und Rechte (vgl. insbesondere §8).
3. Die §§90 Abs. 1, 3-5 und 111 Abs. 2 Satz 1 und 2 AktG gelten sinngemäß.
4. Der Beirat kann Einsicht nehmen in sämtliche Akten und laufende Geschäftsvorfälle. Sämtliche Kenntnisse, die der Beirat über die Fondsgesellschaft und die Gesellschafter erlangt, sind vertraulich zu behandeln. Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt auch über die Beendigung des Beiratsmandats hinaus.
5. Der Beirat ist berechtigt zu verlangen, dass anstelle einer Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren eine Präsenz-Gesellschafterversammlung einberufen wird (vgl. §17 Ziff. 1) oder eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen wird (vgl. §17 Ziff. 2).

## § 13

### Innere Ordnung

1. Der Beirat wählt zu Beginn seiner Amtszeit einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter.
2. Der Stellvertreter hat die Aufgaben und Rechte des Vorsitzenden, wenn dieser verhindert ist.
3. Der Beirat wird vom Vorsitzenden einberufen. Die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhandkommanditistin und jedes Mitglied des Beirats können unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung verlangen. Der Beirat soll in der Regel zweimal im Kalenderjahr einberufen werden.
4. Der Beirat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Abwesende Beiratsmitglieder können dadurch an der Beschlussfassung teilnehmen, dass sie schriftliche Stimmabgaben überreichen lassen.
5. Schriftliche, fernschriftliche, telegrafische und fernmündliche Beschlussfassungen sind zulässig, wenn kein Mitglied des Beirats diesem Verfahren widerspricht.
6. Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit seiner Stimmen. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.
7. Der Vorsitzende vertritt den Beirat bei der Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen.
8. Über Sitzungen des Beirats sowie über die nicht in Sitzungen gefassten Beiratsbeschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die der Vorsitzende zu unterzeichnen hat.
9. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben.

## § 14

### Vergütung, Auslagen

1. Der Beirat erhält eine jährliche Vergütung von € 300,00. Über Erhöhungen dieser Vergütung beschließt die Gesellschafterversammlung. Die Vergütung wird mit bis zu € 300,00 aus der Fondsmanagementgebühr geleistet.
2. Den Beiratsmitgliedern werden neben ihrer Vergütung gemäß §14 Abs. 1 grundsätzlich ihre im Zusammenhang mit ihrer Amtsausübung stehenden notwendigen Auslagen und Aufwendungen erstattet. Über die Höhe der Erstattung und den Abrechnungsmodus entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit anlässlich der Bestellung bzw. Ernennung der Beiratsmitglieder.

## § 15

### Aktienrechtliche Vorschriften

Soweit das Gesetz und/oder dieser Gesellschaftsvertrag nicht zwingend etwas anderes bestimmen, finden die aktienrechtlichen Vorschriften auf den Beirat der KG keine Anwendung.

## V. Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

## § 16

### Gesellschafterbeschlüsse

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der KG zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch Beschlussfassung. Beschlüsse der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen insbesondere:
  - a) die Feststellung des Jahresabschlusses;
  - b) die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Mitglieder des Beirats;
  - c) die Bestellung von Kommanditisten zu geschäftsführenden Kommanditisten, die Aufnahme geschäftsführender Kommanditisten in die KG und der Entzug der Geschäftsführungsbefugnis von Kommanditisten vorbehaltlich der Regelung gem. §7 Ziff. 2;
  - d) die Wahl eines Abschlussprüfers;
  - e) die Änderung des Gesellschaftsvertrages, insbesondere die Aufnahme weiterer Kommanditisten in die KG, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist (§4 Ziff. 3);
  - f) die Auflösung der Fondsgesellschaft;
  - g) die Beschlussfassung über Entnahmen (Ausschüttungen) und Zuführungen zur Rücklage; soweit kein anderweitiger Gesellschafterbeschluss gefasst wird, ist ab dem Beitritt der neuen Kommanditisten eine anfängliche Ausschüttung von 6,50% p.a. auf die gezeichnete und voll eingezahlte Kommanditeinlage vorgesehen. Die Ausschüttungen sollen in monatlichen Teilbeträgen erfolgen;
  - h) sonstige Entscheidungen, die dieser Gesellschaftsvertrag der Entscheidung der Gesellschafter unterstellt;
  - i) die Veräußerung der Grundstücke.
2. Abgestimmt wird nach der Höhe der gezeichneten Kapitaleinlage. Je volle € 500,00 der Einlage gewähren eine Stimme. Enthaltungen werden bei den Abstimmungen nicht mitgezählt.
3. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stimmen (einfache Mehrheit) gefasst. Anwesend in diesem Zusammenhang bedeutet (a) bei Gesellschafterversammlungen die Teilnahme in Person des Gesellschafters oder durch seinen Vertreter an der Gesellschafterversammlung oder (b) bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren die wirksame Stimmabgabe.
4. Einer Mehrheit von drei Viertel der anwesenden Stimmen (Dreiviertelmehrheit) bedürfen die Beschlüsse in den in Ziff. 1 lit. c), e), f) und i) genannten Angelegenheiten.
5. Die Gesellschafter sind auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, es sei denn, dass es sich um ihre Entlastung oder um ihre Befreiung von einer Verbindlichkeit oder um die Entziehung eines ihnen zustehenden Rechts aus wichtigem Grund handelt.
6. Die Treuhandkommanditistin kann das Stimmrecht für Teileinlagen, die sie im Interesse und für Rechnung der Treugeber hält, gesondert ausüben.
7. Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von zwei Monaten nach Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassung durch gerichtliche Klageerhebung angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
8. Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.
9. Die Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren erfolgt nach ordnungsgemäßer Versendung der Beschlussfas-

sungsunterlagen durch Stimmabgabe per schriftlicher Urkunde, Telefax oder per E-Mail. Die Stimmabgabe des Gesellschafters muss der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Komplementärin zugehen. Die geschäftsführende Kommanditistin oder die Komplementärin bestimmen den letzten Abstimmungstag, an dem die Stimmabgabe zugegangen sein muss, der nicht vor Ablauf von vier Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Gesellschafter liegen darf.

10. Die Versendung der Beschlussfassungsunterlagen ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt der Fondsgesellschaft schriftlich genannte Adresse gerichtet wurde. Ist der Aufenthalt eines Gesellschafters unbekannt oder können ihm aus anderen Gründen die Beschlussfassungsunterlagen nicht zugestellt werden, so ruht sein Stimmrecht bis zur Beseitigung dieses Zustandes. Die Beschlussfassungsunterlagen haben sämtliche Abstimmungspunkte, die Mitteilung des genauen Abstimmungsverfahrens, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Zahl der Stimmen des Gesellschafters aufzuführen bzw. zu enthalten. Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind. Einzelheiten haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die Komplementärin im Einzelfall zu bestimmen. Insbesondere soll auch die Darstellung der Angelegenheit, über die abgestimmt werden soll, in den Beschlussfassungsunterlagen enthalten sein.
11. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Komplementärin mit Ablauf des letzten Abstimmungstages wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang maßgebend. Den Gesellschaftern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich mitgeteilt, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung ist.
12. Gesellschafter, die zusammen Gesellschaftsanteile in Höhe von mindestens 10% des Kommanditkapitals halten, können bei Vorliegen eines wichtigen Grundes unter Benennung dieses Grundes und des Abstimmungspunktes eine außerordentliche Beschlussfassung der Gesellschafter von der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Komplementärin verlangen. Diese führen die außerordentliche Beschlussfassung im Umlaufverfahren durch. Bei Eilbedürftigkeit können sie die Frist zur Abgabe der Stimmen auf 10 Tage ab Versendung der Beschlussfassungsunterlagen verkürzen.

## § 17

### Gesellschafterversammlungen

1. Die Gesellschafter entscheiden über Angelegenheiten der Fondsgesellschaft in der Regel durch Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren.  
Eine Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung findet spätestens im Kalenderjahr nach Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres statt. In der Gesellschafterversammlung sind insbesondere die Jahresabschlüsse festzustellen, ist über den Geschäftsgang zu berichten, über die Entlastung der Geschäftsführer zu befinden und gegebenenfalls ein Beirat einzurichten.  
Weitere Gesellschafterversammlungen als Präsenzversammlungen sind von der geschäftsführenden Kommanditistin einzuberufen, wenn es das Interesse der Fondsgesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen erfordert oder wenn Kommanditisten, die mindestens 10% der Stimmen auf sich vereinen, einem schriftlichen Umlaufverfahren widersprechen oder der Beirat auf Grund von wesentlichen Belangen der Fondsgesellschaft eine Anwesenheit der Gesellschafter für unablässig erachtet.

2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es den geschäftsführenden Gesellschaftern im Interesse der Fondsgesellschaft erforderlich erscheint oder wenn ein Beirat die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verlangt, soweit wesentliche Belange der Fondsgesellschaft betroffen sind.
3. Die Gesellschafterversammlungen finden an einem von der geschäftsführenden Kommanditistin zu bestimmenden Ort, in der Regel am Sitz der Fondsgesellschaft oder am Sitz der Treuhandkommanditistin statt.
4. Die Gesellschafterversammlungen werden durch die geschäftsführende Kommanditistin oder einen zu bestimmenden Versammlungsleiter geleitet.
5. Die Einberufung hat unter Wahrung einer Frist von mindestens drei Wochen schriftlich zu erfolgen. Die Frist verkürzt sich bei der Einberufung außerordentlicher Gesellschafterversammlungen auf zwei Wochen. Die Tagesordnung ist bei der Einberufung anzugeben. Für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels maßgeblich. Bei Eilbedürftigkeit kann die Frist auf 10 Tage verkürzt werden. Die Einberufung ist ordnungsgemäß, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt schriftlich genannte Adresse gesandt wurde.
6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die geschäftsführende Kommanditistin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend bzw. vertreten sind.
7. Jeder Treugeber hat das Recht, persönlich an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und in Bezug auf die treuhänderisch für ihn gehaltene Teileinlage im Namen der Treuhandkommanditistin abzustimmen.
8. Jeder Kommanditist/Treugeber kann sich bei der Gesellschafterversammlung nur durch einen anderen Kommanditisten/Treugeber, seinen Ehegatten, einen die Beteiligung vermittelnden Kapitalanlageberater oder seinen Generalbevollmächtigten vertreten lassen. Eine entsprechende (Unter-)Vollmacht bedarf der Schriftform und ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung dem Versammlungsleiter auszuhändigen.
9. Über jede Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die der Versammlungsleiter zu unterzeichnen hat. In der Niederschrift sind der Ort und der Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, der wesentliche Inhalt der Verhandlung und die Beschlüsse der Gesellschafter anzugeben. Jedem Gesellschafter soll innerhalb von vier Wochen nach der Versammlung eine Abschrift der Niederschrift zugesendet werden. Ein Gleiches gilt für nicht in Versammlungen gefasste Gesellschafterbeschlüsse, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung ist.
10. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Treugeber/Kommanditist selbst.
11. Für den Fall, dass ein Treugeber weder persönlich noch im Wege der (Unter-)Bevollmächtigung an der Gesellschafterversammlung teilnimmt, nimmt die Treuhandkommanditistin dessen Rechte in der Gesellschafterversammlung gemäß dem Treuhandvertrag wahr. Jeder Kommanditist/Treugeber hat die Möglichkeit, der Treuhandkommanditistin für die Abstimmungspunkte Weisungen zu erteilen. Die Treuhandkommanditistin übt die Stimmrechte unter Berücksichtigung der Weisungen der Treugeber aus.

## VI. Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

## § 18

### Gesellschafterkonten

1. Für die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin werden Konten geführt,



auf denen alle sie betreffenden Gutschriften und Belastungen gebucht werden. Die Konten sind unverzinslich.

2. Für jeden Kommanditisten werden ein Kapitalkonto, ein Kapitalrücklagekonto, ein Entnahmekonto, ein laufendes Konto und ein Verlustvortragskonto geführt. Für alle Kommanditisten gemeinsam wird außerdem ein Rücklagekonto geführt.
3. Auf dem Kapitalkonto werden die Kapitaleinlagen der Kommanditisten gebucht. Das Konto ist fest und unverzinslich.
4. Auf dem Kapitalrücklagekonto wird das jeweilige Agio gebucht. Das Konto ist fest und unverzinslich.
5. Auf dem Entnahmekonto werden gebucht:
  - a) die Beträge, die von den Kommanditisten entnommen werden;
  - b) die Anteile der Kommanditisten am verteilungsfähigen Gewinn (§20), sofern das Verlustvortragskonto ausgeglichen ist.Das Entnahmekonto ist mit dem Kapitalkonto fest verbunden und keines gesonderten Rechtsübergangs fähig. Das Konto ist unverzinslich.
6. Auf dem laufenden Konto werden alle mit dem Gesellschaftsverhältnis zusammenhängenden Gutschriften und Belastungen eines Kommanditisten gebucht, die nicht auf einem der anderen Gesellschafterkonten zu buchen sind. Das Konto ist unverzinslich.
7. Auf dem Verlustvortragskonto werden die Verlustanteile der Gesellschafter gebucht (§20) sowie die Anteile der Kommanditisten am verteilungsfähigen Gewinn, sofern das Verlustvortragskonto nicht ausgeglichen ist. Das Konto ist als Kapitalgegentkonto mit dem Kapitalkonto fest verbunden und keines gesonderten Rechtsübergangs fähig. Es ist unverzinslich.
8. Auf dem gemeinsamen Rücklagekonto sind diejenigen Beträge gutzuschreiben, die auf Grund einer rechtlichen Bestimmung oder auf Grund eines Gesellschafterbeschlusses der Rücklage zuzuführen sind. An der Rücklage sind die Kommanditisten stets im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen beteiligt. Die Rücklage darf nur unter Berücksichtigung der bisherigen Beteiligungsverhältnisse zur Erhöhung der Einlagen sowie zum Verlustausgleich verwendet werden. Das Rücklagekonto ist unverzinslich.
9. Für jeden Treugeber werden entsprechende Konten als Unterkonten von den Konten der Treuhandkommanditistin geführt.

## § 19 Jahresabschluss

1. Der Jahresabschluss für ein abgelaufenes Geschäftsjahr ist innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen. Der Jahresabschluss ist von der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditistin zu unterzeichnen.
2. Der Jahresabschluss ist in angemessener Frist vor der Beschlussfassung über dessen Feststellung für die Gesellschafter zur Einsicht bereitzuhalten.
3. Einwendungen gegen den festgestellten Jahresabschluss können nur innerhalb von zwei Monaten nach dessen Feststellung geltend gemacht werden.

## § 20 Ergebnisverteilung

1. Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Regelungen Nr. 2 und 3 Abweichungen ergeben, auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt.

Die IMMAC Health property GmbH, die JN Verwaltungsgesellschaft mbH und die Fidus Treuhand GmbH nehmen jedoch nur entsprechend der Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage an der Gewinnverteilung teil.

2. In dem Zeitraum zwischen der Gründung der Fondsgesellschaft und dem Ende des Monats, in dem die Schließung des Fonds abgeschlossen ist, stehen Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse, die in diesem Zeitraum entstanden sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen in Nr. 3, allein der IMMAC Health property GmbH zu. Unter Schließung ist der Beitritt der einzuwerbenden neuen Gesellschafter/Treugeber mit einem Gesamtkommanditkapital in Höhe von € 16.100.000,00 und die vollständige Einzahlung der Pflichteinlagen zu verstehen.
3. Abweichend von den vorstehenden grundsätzlichen Regelungen zur handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnisverteilung vor der Platzierung sind den neuen Kommanditisten/Treugebern folgende Ergebnispositionen vorab zuzuweisen:
  - a) während der Schließungsphase als Vorabvergütung ein Betrag in Höhe von 6,50% p.a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen, anteilig je vollem Kalendermonat nach dem Beitritt;
  - b) die nicht aktivierungsfähigen Kosten des Investitionsplans (Initiale Werbungskosten)Die Kosten werden im Rahmen des gesetzlich Zulässigen in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Platzierung in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihrer eingezahlten Kommanditeinlage belastet sind (Gleichstellungsabrede).

## § 21 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann das Guthaben auf ihrem Konto entnehmen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin kann das Guthaben auf ihrem Konto entnehmen. Darüber hinaus ist sie berechtigt, Vorabentnahmen in Höhe ihres voraussichtlichen Anteils am verteilungsfähigen Gewinn des laufenden Jahres zu tätigen.
3. Die Kommanditisten/Treugeber erhalten anfänglich Ausschüttungen von 6,50% p.a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen. Die Ausschüttungen erfolgen pro rata temporis, d.h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten/Treugebers zur Fondsgesellschaft in Höhe von 1/12. Die Auszahlung erfolgt monatlich. Im Übrigen beschließen die Gesellschafter, welche Beträge an die Kommanditisten/Treugeber ausgeschüttet werden. Der Beschluss bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der persönlich haftenden Gesellschafterin.
4. Die IMMAC Health property GmbH ist berechtigt, den liquiden Überschuss der laufenden Einnahmen (Miet- und Zinserträge) über die laufenden Ausgaben (laufende Verwaltungs- und Beratungskosten, Zins- und Versicherungsaufwand) der bis zum Ende des Monats, in dem die Schließung erfolgte, entsteht, laufend zu entnehmen. Die Höhe der laufenden Entnahmen ist insoweit beschränkt, als dass der Fondsgesellschaft die für die Ausschüttungen gemäß der Nr. 3 erforderlichen Mittel verbleiben. Die Entnahmen sind in der Platzierungsphase anteilig zurückzuführen, soweit die Mittel für die Ausschüttungen gemäß Nr. 3 erforderlich sind. Soweit für die Ausschüttungen gemäß Nr. 3 weitere Mittel erforderlich sind, ist die IMMAC Health property GmbH in der Schließungsphase verpflichtet, Einlagen in die Fondsgesellschaft zu leisten.

5. Soweit das Kapitalkonto der IMMAC Health property GmbH durch Verlustzuweisungen oder Liquiditätsentnahmen und -einlagen zum Abschluss der Schließung negativ werden sollte, ist die IMMAC Health property GmbH endgültig zu keiner Zeit verpflichtet, einen entstehenden Negativsaldo durch Einlagen oder sonstwie auszugleichen.

## § 22

### Kosten

Die Fondsgesellschaft trägt die Kosten für Aufwendungen, sofern entsprechende vertragliche Grundlagen bestehen.

## VII. Gesellschafterwechsel

## § 23

### Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister; Kostenpauschale

1. Jeder Kommanditist kann seine Beteiligung an der KG ganz oder teilweise mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin zum 31.12. eines Kalenderjahres auf Dritte übertragen. Gleiches gilt für die Übertragung der Rechte und Pflichten aus einem Treuhandvertrag (Übertragung der als Treugeber gehaltenen Beteiligung). Jede Anteilsübertragung ist der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin oder im Fall eines Treugeberwechsels dem Treuhänder schriftlich anzuzeigen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin darf die Genehmigung nur versagen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch die Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen oder übertragen würden, deren Kapitaleinlage nicht mindestens € 20.000,00 beträgt oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Treuhandkommanditistin treuhänderisch von ihr gehaltene Teile ihres Kommanditanteils auf Treugeber überträgt.
3. Die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Wochen ab Zugang der Übertragungsanzeige versagt wurde.
4. Wird der Gesellschaftsanteil eines geschäftsführenden Kommanditisten auf einen Dritten übertragen, geht die Geschäftsführungsbefugnis nicht auf den Erwerber über.
5. Die Treuhandkommanditistin führt im Auftrag der KG ein Register, in dem Folgendes verzeichnet wird:
  - a) Namen, Adressen und Geburtsdaten der Kommanditisten und der Treugeber der Treuhandkommanditistin;
  - b) Höhe der Einlage des Kommanditisten und Höhe des Anteils des Treugebers.
6. Verfügungen eines Treugebers über seine Beteiligungsrechte aus dem Treuhandvertrag sowie die Übertragung solcher Rechte sind gegenüber der KG und dem Treuhänder nur wirksam, wenn eine entsprechende Anzeige des Gesellschafters/Treugebers der KG bzw. dem Treuhänder zugegangen ist und die Eintragung der Änderung in das Register erfolgt ist und die geschäftsführende Kommanditistin zuvor zugestimmt hat.
7. Wird der Treuhandvertrag beispielsweise durch Kündigung oder Aufhebungsvertrag beendet, wird der Treugeber automatisch (Direkt-)Kommanditist. In diesem Fall ist er verpflichtet, unverzüglich eine Handelsregistervollmacht entsprechend § 5 Ziffer 4 zu erteilen. Wird die Handelsregistervollmacht nicht binnen 14 Tagen nach Beendigung des Treuhandvertrages erteilt, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die monatlichen Ausschüttungen zurückzuhalten. Die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht und für die Eintragung in das Handelsregister (Kapitalherabsetzung der Treuhandkommanditistin und Eintragung der Hafteinlage) hat der Kommanditist zu tragen.

8. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteils oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung oder umgekehrt, hat der Kommanditist bzw. Treugeber die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister und die Gebühren einer etwaig notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung zu zahlen. Ferner ist die Fondsgesellschaft berechtigt, eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von € 50,00 von dem Übertragenden oder dem Erwerber zu verlangen und an die die Fondsverwaltung betreibende Fondsgesellschaft (Verwaltung) weiterzuleiten. Die Verwaltung ist auch berechtigt, die Verwaltungskostenpauschale selbst zu fordern und mit Ausschüttungen zu verrechnen.

## § 24

### Aufnahme weiterer Kommanditisten

Nach der vorgesehenen Erhöhung des Festkapitals (vgl. § 4 Ziff. 1) ist die geschäftsführende Kommanditistin zur Aufnahme weiterer Kommanditisten nur berechtigt, wenn die Gesellschafterversammlung mit Dreiviertelmehrheit aller abgegebenen Stimmen der Aufnahme zustimmt.

## § 25

### Tod eines Kommanditisten/Treugebers

1. Bei Tod eines Kommanditisten wird die KG nicht aufgelöst. Die KG wird mit einem Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Kommanditisten fortgesetzt.
2. Jeder Kommanditist kann bestimmen, dass der hinterlassene Gesellschaftsanteil ganz oder in Teilen von einem Testamentsvollstrecker zu verwalten ist. Dieser kann auch einen Nachfolgeerben bestimmen.
3. Sofern zwei oder mehr Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorhanden sind, wird die Fondsgesellschaft grundsätzlich nur mit einem Erben, der von den Erben bestimmt wird, fortgesetzt. Dieser wird im Wege der Sonderrechtsnachfolge Kommanditist. Den nicht nachfolgenden Miterben stehen keine Abfindungsansprüche zu. Solange der nachfolgende Erbe nicht benannt wird, ruhen dessen Gesellschafterrechte. Die KG ist berechtigt, Zahlungen jeglicher Art zurückzuhalten.
4. Sofern zwei oder mehr Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorhanden sind, kann die Fondsgesellschaft mit den Erben/Vermächtnisnehmern fortgesetzt werden, soweit
  - a) durch den Erbfall Kommanditanteile entstehen, deren Einlagebetrag jeweils mindestens € 20.000,00 beträgt und durch 1.000 ganzzahlig teilbar ist und
  - b) sich die Erben/Vermächtnisnehmer binnen drei Wochen ab Kenntnis der Erben von dem Erbfall durch einen der Erben/Vermächtnisnehmer als gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten lassen. Dieser Bevollmächtigte muss die Gesellschafterrechte, insbesondere das Stimmrecht wahrnehmen; an ihn hat die KG die Ausschüttungen und sonstigen Zahlungen zu leisten; er ist empfangs- und zustellungsbevollmächtigt für alle den Erben gegenüber abzugebenden Willenserklärungen oder Schriftstücke.Die KG ist bis zur Bestellung des Bevollmächtigten berechtigt, Zustellungen an jeden Erben mit Wirkung für und gegen die anderen Erben vorzunehmen. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Ausschüttungen mit schuldbefreiender Wirkung auf das ihr benannte Konto zu überweisen. Sofern ein Bevollmächtigter nicht benannt wird, wird die Fondsgesellschaft nur mit einem Erben gemäß § 25 Ziff. 3 fortgesetzt.
5. Die vorstehenden Absätze gelten für die Treugeber der Treuhandkommanditistin. Nach dem Treuhandvertrag ist das Treuhandverhältnis durch den Tod des Treugebers auflösend bedingt. Ein Erbe wird mit dem Tod des Treugebers unmittelbar (Direkt-)Kommanditist.



## § 26

### Kündigung

1. Jeder Gesellschafter kann die KG unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr zum 31.10.2026 sowie ggf. zum Ende jedes nachfolgenden Geschäftsjahres kündigen. Der kündigende Gesellschafter scheidet zum Kündigungstermin aus der KG aus. Im Übrigen wird die KG vorbehaltlich der nachfolgenden Ziff. 3-4 fortgesetzt. Die Treuhandkommanditistin kann auch einen Teil ihrer Einlage, den sie für einen einzelnen Treugeber hält, unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum 31.10.2026 sowie ggf. zum Ende jedes nachfolgenden Geschäftsjahres kündigen.
2. Die Kündigung ist mittels eingeschriebenen Briefes oder schriftlich gegen Empfangsbekundnis der geschäftsführenden Kommanditistin gegenüber oder, falls kein geschäftsführender Kommanditist zur Entgegennahme der Kündigung in der Lage ist, der persönlich haftenden Gesellschafterin gegenüber zu erklären.
3. Wird das Festkapital der KG nach einer Kündigung weniger als € 3.000.000,00 betragen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von dieser ihnen zugegangenen Kündigung unverzüglich zu unterrichten.
4. Jeder Gesellschafter kann sich, nachdem er von einer Kündigung unterrichtet wurde, die zu einer Unterschreitung des Festkapitals nach Ziff. 3 führt, dieser Kündigung bis sechs Monate vor deren Wirksamwerden anschließen. Schließen sich alle Gesellschafter der Kündigung an, ist die KG aufgelöst. Schließen sich bis auf einen alle Gesellschafter der Kündigung an, ist dieser letzte Gesellschafter berechtigt, das Geschäft der KG mit allen Aktiven und Passiven unter Fortführung der Firma zu übernehmen.

## § 27

### Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführende Kommanditistin können bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verstoß gegen eine wesentliche Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages durch Beschluss der übrigen Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 75% aller vorhandenen Stimmen der übrigen Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden.
2. Sonstige Gesellschafter können durch Beschluss der übrigen Gesellschafter mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist.
3. Ein Gesellschafter scheidet ohne Weiteres aus der KG aus:
  - a) mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
  - b) mit Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wurde, es sei denn, dass der Pfändungsbeschluss innerhalb von drei Monaten seit Zustellung wieder beseitigt wird;
  - c) im Falle des § 5 Ziff. 5 bez. § 6 Ziff. 5 nach Ablauf der 6-wöchigen Frist.
4. Die übrigen Gesellschafter können bis zum Ablauf von sechs Monaten nach dem Ausscheiden die Auflösung der KG beschließen. Das Ausscheiden des Gesellschafters gilt dann als nicht erfolgt.

## § 28

### Fortführung der Fondsgesellschaft, Abfindung

1. Scheidet ein Gesellschafter auf Grund von § 26 oder § 27 oder aus anderen Gründen aus der KG aus, ohne dass sein Gesellschaftsanteil mit dem Ausscheiden auf einen

Rechtsnachfolger übergeht, so wird die KG von den übrigen Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgesetzt. Der Gesellschaftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern an im Verhältnis ihrer übernommenen Kapitaleinlagen zueinander. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus, hat die geschäftsführende Kommanditistin das Recht, innerhalb eines Monats nach dem Ausscheiden eine neue, persönlich haftende Gesellschafterin zu benennen oder in die KG aufzunehmen, es sei denn, die übrigen Gesellschafter bestimmen mit einer Mehrheit von 75% aller vorhandenen Stimmen eine andere persönlich haftende Gesellschafterin. Ist innerhalb dieser Frist keine persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt oder aufgenommen worden, hat die geschäftsführende Kommanditistin unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, in der die Gesellschafter über die Auflösung der Fondsgesellschaft beschließen. Eine Abstimmung im Umlaufverfahren ist ausgeschlossen.

2. Scheidet ein Gesellschafter aus der KG aus, erhält er eine Abfindung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
  - a) Zur Ermittlung der Abfindung ist auf den Tag des Ausscheidens eine Auseinandersetzungsbilanz aufzustellen. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Aufstellung die KG. In allen anderen Fällen sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.
  - b) In der Auseinandersetzungsbilanz ist das Grundvermögen der KG mit seinem Verkehrswert anzusetzen. Im Übrigen sind die Buchwerte nach der Handelsbilanz in Ansatz zu bringen.
  - c) Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die KG auf den Verkehrswert des Grundvermögens nicht einigen, hat der Präsident der Industrie- und Handelskammer Kiel auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des Verkehrswertes zu bestellen. Der Sachverständige hat als Unter- und Obergrenze die von den Beteiligten genannten Werte zu beachten. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige von den von ihnen genannten Werten abweicht.
3. Bei der Berechnung der Abfindung bleiben das Entnahmekonto, das laufende Konto und das Konto „ausstehende Einlagen“ des ausscheidenden Gesellschafters außer Betracht. Sie sind auf den Tag des Ausscheidens auszugleichen. Die Abfindung entspricht dem Anteil des ausgeschiedenen Gesellschafters am Gesamtwert der Fondsgesellschaft, ermittelt nach der Quote seiner gezeichneten Kapitaleinlage an allen gezeichneten Kapitaleinlagen. Die Abfindung ist vom Tage des Ausscheidens an mit 2% über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist 6 Monate und die zweite Rate 18 Monate nach dem Ausscheiden des Gesellschafters zur Zahlung fällig.
4. Ist durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der KG gefährdet, so ist die KG berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen. Die KG kann das Recht zur Erhöhung der Raten durch Erklärung gegenüber dem Ausgeschiedenen bis drei Monate vor Fälligkeit der letzten noch ausstehenden Abfindungsrate ausüben. Der noch ausstehende Teil der Abfindung ist in gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die KG hat zugleich mit der Erklärung dem Gesellschafter einen Zahlungsplan zuzuleiten.
5. Die KG ist zur vorzeitigen Zahlung der Abfindung an den Ausgeschiedenen berechtigt.
6. Entnahmefähige Beträge, die der ausscheidende Gesellschafter hat stehen lassen, sowie ein etwaiges Guthaben auf dem laufenden Konto sind innerhalb von vier Wochen nach

Wirksamwerden des Ausscheidens an den Gesellschafter auszusahlen. Ein etwaiger Fehlbetrag auf dem laufenden Konto ist von ihm innerhalb derselben Frist bei der KG einzuzahlen, ebenso wie das Konto „ausstehende Einlagen“ auszugleichen ist.

7. Eine Sicherstellung der Abfindung kann nicht verlangt werden.
8. Die Verzugsregelungen der §5 Ziff. 5 und §6 Ziff. 5 bleiben hiervon unberührt.

## VIII. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

### § 29

#### Änderung des Gesellschaftsvertrages

Die Gesellschafter können den Gesellschaftsvertrag durch Beschlussfassung mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen in jeder Hinsicht ändern, soweit durch die Änderung nicht der Grundsatz der anteiligen Gleichbehandlung aller Gesellschafter verletzt wird und kein Eingriff in Sonderrechte einzelner Gesellschafter erfolgt.

### § 30

#### Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der KG bzw. nach Verkauf der Investitionsobjekte findet die Liquidation statt.
2. Liquidatoren sind, wenn die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen, die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin und die IMMAC Health property GmbH.
3. Vom Vermögen, das sich nach Befriedigung der Gläubiger, Auszahlung positiver laufender Konten abzüglich eines möglichen Kontos „ausstehende Einlagen“ sowie nach Auszahlung von entnahmefähigen Beträgen, die stehen gelassen worden sind, ergibt, erhält die IMMAC Objektmanagement GmbH eine Vergütung in Höhe von 1,0% des jeweils realisierten Investitionsobjektverkaufspreises inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, sofern diese anfällt.
4. Das nach Berücksichtigung der Vergütungen nach Ziff. 3 verbleibende Vermögen wird im Verhältnis der gezeichneten Kapitaleinlagen verteilt.

## IX. Schlussbestimmungen

### § 31

#### Wettbewerbsverbot

Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

### § 32

#### Mitteilungen der Fondsgesellschaft, Sonderwerbungskosten

1. Mitteilungen der KG an die Gesellschafter können unter der letzten der KG bekannten Adresse des Gesellschafters erfolgen.
2. Die Kommanditisten haben ihre Sonderwerbungskosten, die in die Jahressteuererklärung aufgenommen werden sollen, bis zum 30. März des Folgejahres der KG mitzuteilen. Werden sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die KG berechtigt, die Sonderwerbungskosten unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der KG in Auftrag gibt.

### § 33

#### Haftung, Freistellung

1. Die KG und die Gesellschafter übernehmen keine Haftung für den Eintritt der von Kommanditisten mit dem Erwerb ihrer Beteiligung angestrebten rechtlichen oder steuerli-

chen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt, dass sie von der Finanzverwaltung und der Finanzgerichtsbarkeit anerkannt werden. Die KG und die Gesellschafter übernehmen keine Gewähr dafür, dass sich die steuerliche Beurteilung von Sachverhalten durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Erlasse der Finanzverwaltung oder spätere Außenprüfungen nicht ändert.

2. Schadenersatzansprüche gegen einen Gesellschafter oder ein Beiratsmitglied - gleich aus welchem Rechtsgrund - verjähren innerhalb von drei Jahren nach Vornahme oder Unterlassung der zum Schadenersatz verpflichtenden Handlung, soweit die Ansprüche nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen. Schadenersatzansprüche sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung von dem Schaden durch eingeschriebenen Brief geltend zu machen.
3. Die Fondsgesellschaft stellt die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin sowie ihre jeweiligen Angestellten, Geschäftsführer und Beauftragten (zusammen die „Freistellungsberechtigten“) vollumfänglich von jeder Haftung frei, die den Freistellungsberechtigten aus ihrer Tätigkeit für die Fondsgesellschaft erwachsen kann. Die Freistellung umfasst auch die Kosten der Rechtsverfolgung und Rechtsverteidigung. Die Freistellung hat auf erstes Anfordern zu erfolgen. Ein Anspruch auf Freistellung ist ausgeschlossen, wenn der betreffende Freistellungsberechtigte vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat. Bei Meinungsverschiedenheiten darüber, ob ein Freistellungsberechtigter vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat, hat der Freistellungsberechtigte Anspruch auf Freistellung bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Meinungsverschiedenheit. Wird Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit festgestellt, hat der betreffende Freistellungsberechtigte die empfangenen Leistungen zurückzugewähren.

### § 34

#### Teilnichtigkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so soll der Vertrag im Übrigen gültig bleiben. Die Vertragsparteien sind in diesem Fall verpflichtet, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahe kommendes Ergebnis erzielt wird. Entsprechendes gilt für Regelungslücken.

### § 35

#### Kosten des Vertrages

Sämtliche mit dem Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages verbundenen Kosten trägt die Fondsgesellschaft.

Stand: 20.10.2011

APH Grundbesitz 54. GmbH

Harald Niedergesäß

Geschäftsführer

IMMAC Health property GmbH

Thomas Roth

Geschäftsführer

JN Verwaltungsgesellschaft mbH

Harald Niedergesäß

Geschäftsführer

Fidus Treuhand GmbH

Christian Dehmel

Geschäftsführer

---

## **Der Treuhandvertrag**

## Präambel

Der in der Beitrittserklärung zu der IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG (im Folgenden Beteiligungsgesellschaft genannt) namentlich aufgeführte Antragsteller (im Folgenden Treugeber genannt) bietet hiermit der Fidus Treuhand GmbH (im Folgenden Treuhänder genannt) den Abschluss des nachstehenden Treuhandvertrages an. Die Beitrittserklärung zu der Beteiligungsgesellschaft, der Emissionsprospekt der Beteiligungsgesellschaft sowie der Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft sind wesentliche Bestandteile des Treuhandvertrages.

## § 1

### Zustandekommen des Treuhandvertrages

Der Treuhandvertrag kommt durch schriftliche Annahmeerklärung des Treuhänders auf der Beitrittserklärung und Vergabe einer Teilnehmernummer zustande. Ein Zugang bedarf der Annahmeerklärung nicht. Über die Annahmeerklärung ist der Treugeber unverzüglich durch den Treuhänder zu informieren. Für die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag gelten in nachfolgender Reihenfolge:

1. die Bestimmungen dieses Treuhandvertrages;
2. die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft;
3. die Regelungen der Beitrittserklärung;
4. die gesetzlichen Vorschriften.

## § 2

### Treuhandgegenstand

Der Treuhänder hat im Auftrag des Treugebers den von dem Treuhänder gehaltenen Kommanditanteil in Höhe des sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrags ohne Agio erhöht.

Im Außenverhältnis hält der Treuhänder seine Kommanditbeteiligung für alle Treugeber gemeinsam als einheitliche Kommanditbeteiligung. Im Innenverhältnis handelt der Treuhänder ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Wirtschaftlich entspricht die Stellung des Treugebers der eines Kommanditisten der Beteiligungsgesellschaft. Dieser Anteil wird von dem Treuhänder treuhänderisch für den Treugeber gehalten.

## § 3

### Pflichten des Treuhänders/Abtretung der Ansprüche

1. Der Treuhänder ist verpflichtet, das Treugut auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Fondsgesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen.
2. Er nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung der Beteiligungsgesellschaft gemäß § 4 dieses Vertrages wahr.
3. Der Treuhänder ist verpflichtet, den Beitritt zur Fondsgesellschaft zu erklären, seinen Kommanditanteil (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung in das Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (10% der Pflichteinlage) zu beantragen.
4. Er hat den Treugeber über alle ihm bekannt werdenden Angelegenheiten der Fondsgesellschaft zu unterrichten und Unterlagen, Erläuterungen oder Auskünfte über die Beteiligungsgesellschaft und den Anteil unverzüglich an den Treugeber weiterzuleiten, soweit dem gesetzliche oder vertragliche Pflichten gegenüber der Beteiligungsgesellschaft und/oder den Mitgesellschaftern nicht entgegenstehen. Weitergehende Verpflichtungen treffen den Treuhänder nicht.
5. Der Treuhänder tritt hiermit dem Treugeber seine Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Ausschüttungen und Liquidationserlöse in Höhe des wirt-

schaftlich auf den Anteil des Treugebers entfallenden Anteils ab. Der Treugeber nimmt die Abtretung an.

Auf Weisung des Treugebers wird der Treuhänder diese Abtretung der Beteiligungsgesellschaft offen legen. Erfolgt eine Offenlegung gegenüber der Beteiligungsgesellschaft nicht, hat der Treuhänder sämtliche auf den Anteil des Treugebers entfallenden Zahlungen unverzüglich an den Treugeber abzuführen oder sonst nach dessen Weisung damit zu verfahren.

6. Der Treuhänder ist verpflichtet, den Treuhandanteil nach schriftlicher Weisung des Treugebers jederzeit diesem oder dritten Personen zu übertragen und alle Erklärungen zu diesem Zweck in der nötigen Form abzugeben. Gegenüber dieser Verpflichtung sind Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte ausgeschlossen.
7. Der Treuhänder ist verpflichtet, das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten.
8. Der Treuhänder ist verpflichtet, ein Treugeberregister gemäß § 15 dieses Vertrages zu führen.

## § 4

### Gesellschafterversammlung der Beteiligungsgesellschaft

1. Der Treuhänder wird den Treugeber von der Einberufung einer Gesellschafterversammlung mit normalem Brief unterrichten. Er wird die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung und ggf. weitere Unterlagen übersenden.
2. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen. Der Treugeber kann auch den Treuhänder anweisen, die Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung wahrzunehmen. In diesem Fall ist der Treugeber verpflichtet, den Treuhänder schriftlich anzuweisen, wie er in der Gesellschafterversammlung abstimmen soll. Der Treugeber kann auch direkt sein Abstimmungsrecht in der Gesellschafterversammlung wahrnehmen. Dieses muss dem Treuhänder nur vorher schriftlich angezeigt werden und bedingt die persönliche Anwesenheit des Treugebers bei der Gesellschafterversammlung oder einer zur Vertretung des Treugebers legitimierten Person. Die Person muss Angehöriger der rechts- oder steuerberatenden Berufe oder sonst wie beruflich zur Verschwiegenheit verpflichtet sein.
3. Sofern der Treugeber den Treuhänder nicht hinsichtlich des Abstimmungsverhaltens anweist, ist der Treuhänder verpflichtet, sich in der Gesellschafterversammlung der Beteiligungsgesellschaft zu enthalten.
4. Nimmt der Treugeber persönlich an der Gesellschafterversammlung teil, hat er etwaige Kosten für die Teilnahme selbst zu tragen.

## § 5

### Pflichten des Treugebers

1. Der Treugeber ist verpflichtet, den Treuhänder nur insoweit anzuweisen, als die Weisungen nicht im Widerspruch zu gesetzlichen, gesellschaftsvertraglichen oder sonstigen Pflichten des Treuhänders stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jede Haftung des Treuhänders für Handlungen nach Weisung des Treugebers ausgeschlossen ist, es sei denn, der Treuhänder handelt nicht der Weisung entsprechend.
2. Der Treugeber ist verpflichtet, dem Treuhänder unverzüglich alle Änderungen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht in Bezug auf den Treuhandgegenstand mitzuteilen. Hierzu gehören insbesondere Anschriftenänderungen sowie Änderungen in der Teilnehmungsstruktur des Treugebers.

3. Dem Treugeber ist bekannt, dass der Treuhänder weitere Teileinlagen treuhänderisch für andere Treugeber hält.

## § 6

### Mehrheit von Treugebern

Soweit der Treuhänder eine Teilanlage an der Beteiligungsgesellschaft für mehrere Personen hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Der Treuhänder ist berechtigt, Erklärungen und Handlungen gegenüber einer Person mit Wirkung auch für die andere Person abzugeben. Die Abgabe von Erklärungen einer Person einschließlich der Weisungen hinsichtlich der Stimmrechtsausübung wirkt auch für die andere Person.

## § 7

### Insolvenz des Treuhänders

Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders bzw. der Ablehnung der Insolvenzeröffnung mangels Masse tritt der Treuhänder bereits jetzt aufschiebend bedingt seine treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen an den Treugeber ab. Der Treugeber nimmt diese aufschiebend bedingte Abtretung bereits jetzt an. Die Übertragung der Teileinlage ist im Außenverhältnis erst wirksam mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Rechtsnachfolge in das Handelsregister. Das Gleiche gilt, falls Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung von Gläubigern des Treuhänders in die treuhänderisch gehaltene Teileinlage erfolgen.

## § 8

### Vergütung des Treuhänders

Die Vergütung des Treuhänders für seine Tätigkeit erfolgt direkt über das Honorar der Fondsverwaltung. Der Treuhänder erhält 10% der Vergütung für die Fondsverwaltung und Geschäftsführung gemäß § 8 Ziff. 2 k) des Gesellschaftsvertrages.

## § 9

### Haftung der Treuhandkommanditistin

Vertragliche und außervertragliche Ansprüche auf Ersatz unmittelbarer oder mittelbarer Schäden sind ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht, das heißt, dass gehaftet wird, wenn der Treuhänder vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat. Der Haftungsausschluss gilt ferner nicht für Schäden, die auf einer schuldhaften Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht) des Treuhänders beruhen, oder für Schäden aus der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Die Haftungsbeschränkung gilt auch für Schäden, die durch einen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Treuhänders verursacht werden.

## § 10

### Freistellung des Treuhandkommanditisten

Der Treugeber ersetzt dem Treuhänder alle mit der treuhänderischen Beteiligung verbundenen Aufwendungen und stellt ihn von allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand sowohl gegenüber der Fondsgesellschaft als auch Dritten frei. Dieses betrifft insbesondere bei Beendigung des Treuhandverhältnisses die Freistellung von für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten. Die Regelung in § 8 dieses Vertrages bleibt hiervon unberührt. Auf die Vorschrift des § 172 HGB wird ausdrücklich hingewiesen. Darin ist geregelt, dass Gläubigern der Fondsgesellschaft gegenüber die Einlage eines Kommanditisten als nicht geleistet gilt, sofern sie an den Kommanditisten bezahlt wird oder der Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust

te unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird. Sollten diese Voraussetzungen vorliegen, ist der Treugeber verpflichtet, den Treuhänder von einer sich hieraus ergebenden Haftung freizuhalten.

## § 11

### Dauer des Treuhandvertrages/Bedingung

1. Der Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Treugeber ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung mit einer Frist von zwei Wochen zum Jahresende den Treuhandvertrag zu kündigen. Die Berechtigung, den Treugeberanteil jederzeit zu übertragen, bleibt hiervon unberührt.
2. Der Treuhandvertrag ist auflösend bedingt durch den Tod des Treugebers.
3. Unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrages, sei es durch Eintritt der auflösenden Bedingung gemäß § 11 Ziff. 2, sei es aus sonstigen Gründen, tritt der Treuhänder bereits hiermit den Anteil an den Treugeber ab, der die Abtretung annimmt. Ergänzend gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft.
4. Sofern der Treuhänder beabsichtigt, aus der Beteiligungsgesellschaft als Kommanditist auszuscheiden, wird der Treuhänder den Treugeber hiervon unterrichten. Der Treugeber wird binnen einer Frist von vier Wochen dem Treuhänder eine Person bezeichnen, auf die der treuhänderisch gehaltene Teilanteil übertragen wird.

## § 12

### Erbfall

Im Falle des Todes des Treugebers wird der Treuhandvertrag mit dessen Erben bzw. Vermächtnisnehmern nicht fortgesetzt. Vielmehr ist gegebenenfalls ein neues Treuhandverhältnis zu begründen. Es findet § 25 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft Anwendung.

## § 13

### Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot

Der Treuhänder, soweit er auf Grund des Treuhandverhältnisses oder des Gesellschaftsvertrages handelt, wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## § 14

### Steuerliche und rechtliche Verhältnisse

Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Treugeber mit dem Abschluss des Treuhandvertrages angestrebten rechtlichen und steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und die Finanzgerichtsbarkeit. Die Vertragsparteien sind sich ferner darüber einig, dass der Treuhänder keine Haftung für die Bonität der Vertragspartner der Beteiligungsgesellschaft oder dafür übernimmt, dass die Vertragspartner der Fondsgesellschaft die eingegangenen vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß erfüllen. Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, in diesem Zusammenhang tätig zu werden.

## § 15

### Treuherregister

Mit Abschluss des Treuhandvertrages wird der Treugeber von dem Treuhänder in ein von dem Treuhänder geführtes Register eingetragen. Dieses Register enthält Namen und Anschrift des Treugebers, die Höhe seiner Beteiligung sowie eventuelle Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Die Eintragung in das Register wird dem Treugeber mit Annahme

des Treuhandvertrages bestätigt. Der Treugeber hat keinen Anspruch auf Einsicht in das Register oder auf Angaben über die übrigen Treugeber.

## § 16

### Offenlegung des Treuhandverhältnisses/Datenschutz

Der Treuhänder darf die Tatsache und den Inhalt der Treuhand-schaft nur der Beteiligungsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin, den Vertriebspartnern, Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern und der Finanzverwaltung offenbaren.

Eine Offenbarung des Treuhandverhältnisses gegenüber anderen Personen ist nur gestattet, wenn eine gesetzliche Verpflichtung zur Offenbarung besteht. Andernfalls wird der Treuhänder das Treuhandverhältnis nur mit Zustimmung des Treugebers offenbaren. Sofern der Treuhänder eine entsprechende Zustimmung von dem Treugeber verlangt und dieser die Zustimmung ablehnt, ist der Treuhänder berechtigt, von dem Treugeber die Benennung eines anderen Treuhänders zu verlangen. Der Treugeber hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden.

## § 17

### Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung einer anderen als der Schriftform und für die Aufhebung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
3. Der Treuhandvertrag bleibt im Übrigen auch wirksam, wenn die Beteiligungsgesellschaft zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird oder als solche qualifiziert werden sollte.  
Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag und seiner Abwicklung ergebenden Streitigkeiten ist, soweit der Treugeber Vollkaufmann ist, der Sitz des Treuhänders.

Stand: 20.10.2011

Fidus Treuhand GmbH

Christian Dehmel

Geschäftsführer



---

## **Verbraucherinformationen für den Fernabsatz**

## Verbraucherinformationen für den Fernabsatz

Fernabsatzverträge sind Verträge über die Lieferung von Waren oder über die Erbringung von Dienstleistungen einschließlich Finanzdienstleistungen, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z.B. Brief, Telefon, Telefax, E-Mail) abgeschlossen werden. Nach §312 c BGB i.V.m. Artikel 246 §2 i.V.m. §1 Abs. 1 und 2 EGBG sind Verbrauchern bei Fernabsatzverträgen neben den Angaben in diesem Verkaufsprospekt ergänzend zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen:

### I. Allgemeine Informationen zur Vermögensanlage

#### 1. Emittentin:

IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG, Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg. Die IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG wurde am 29.12.2010 gegründet. Die Fondsgesellschaft wurde am 21.02.2011 in das Handelsregister beim Amtsgericht Kiel unter HR A 7341 KI eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin: APH Grundbesitz 54. GmbH, Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg, Geschäftsführer: Harald Niedergesäß

Geschäftsführende Kommanditistin: JN Verwaltungsgesellschaft mbH, Freesienweg 27, 22395 Hamburg, Geschäftsführer: Harald Niedergesäß

Hauptgeschäftstätigkeit der Emittentin ist der Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken, die Bebauung von unbebauten Grundstücken, die Vermietung und Verpachtung und Verwaltung sowie die Veräußerung von Grundstücken im Rahmen der Vermögensverwaltung.

#### 2. Anbieter der Vermögensanlage:

IMMAC Immobilienfonds GmbH (im Folgenden auch IMMAC genannt), Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel unter HR B 2312 RD. Geschäftsführer: Thomas F. Roth, Reimund Huß

Hauptgeschäftstätigkeit: Die Fondsgesellschaft entwickelt Investitionskonzepte, insbesondere im Bereich von Immobilienbeteiligungen. Hierzu gehören die Entwicklung der entsprechenden Kalkulationen, die Entwicklung der Prospektierungen von Investitionsvorhaben und die Herausgabe von Prospektierungen für Publikumsemissionen.

Funktion: Anbieter, Prospektverantwortlicher, Fremd- und Eigenkapitalvermittlung, Schließungsgarant

#### 3. Treuhänder:

Fidus Treuhand GmbH, ABC-Straße 19, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HR B 88627. Geschäftsführer: Christian Dehmel

Funktion: Betreuung der Treugeber/Zahlstelle für die Treugeber und Gründungskommanditistin

#### 4. Aufsicht:

Die zuvor genannten Gesellschaften unterliegen nach zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltender Rechtslage nicht der Aufsicht durch eine Aufsichtsbehörde.

#### 5. Vermittler:

Auskunft zu den für IMMAC tätigen Vermittlern erteilt der Anbieter der Vermögensanlage: IMMAC Immobilienfonds GmbH, Niederlassung Hamburg, ABC-Straße 19, 20354 Hamburg; Telefon: 040 34 99 400, Telefax: 040 34 99 40 21

### II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Der Verkaufsprospekt zum Beteiligungsangebot IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG vom 20.10.2011 sowie die Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird ergänzend auf diese Dokumente verwiesen.

#### 1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich als Direktkommanditist mit Eintragung ins Handelsregister oder als Treuhandkommanditist über den Treuhänder Fidus Treuhand GmbH an der Fondsgesellschaft. Die IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG ist eine geschlossene Publikumsgesellschaft. Konkreter Gegenstand des Unternehmens ist die Alten- und Pflegeeinrichtungen, belegen in 27574 Bremerhaven, belegen in 27580 Bremerhaven und belegen in 26133 Oldenburg, zu erwerben und langfristig vermögensmäßig zu nutzen. Sie ist dabei zu allen Handlungen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesen Zweck fördern.

#### 2. Einlage und Preise

Der Anleger hat eine Einlage (Kapitaleinlage) von mindestens € 20.000 und ein Agio von 5% auf diese zu leisten. Höhere Kapitaleinlagen müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

### 3. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten

Als weitere Kosten fallen Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Veröffentlichungskosten für den Anleger an, der sich unmittelbar in das Handelsregister eintragen lässt. Ferner hat der Anleger gegebenenfalls bei der Kündigung oder der Veräußerung seiner Beteiligung anfallende Nebenkosten (Transaktions- oder Gutachterkosten) zu tragen. Eigene Kosten für Telefon, Legitimierungsnachweis per Post-Ident-Service, Internet, (Bank-)Überweisungen, Porto etc. hat der Anleger selbst zu tragen. Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Eventuell anfallende Kosten können für den Anleger für die Löschung aus dem Handelsregister sowie für eine etwaige Vorfälligkeitsentschädigung bei einer entsprechenden persönlichen Anteilsfinanzierung entstehen. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Prospekt, insbesondere auf das Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

### 4. Zahlung, Erfüllung der Verträge

Die Einlage (Kapitaleinlage) zzgl. Agio ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Beitrittsannahme zu leisten. Die Bankverbindung für als Direkt- oder als Treuhandkommanditist beitretende Anleger wird auf das Kapitel „Abwicklungshinweise – Angabenvorbehalt“ des Prospektes verwiesen.

### 5. Leistungsvorbehalte, Risiken

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin oder den Treuhänder ergeben sich keine Leistungsvorbehalte. Eine erstmalige Beteiligung ist nach vollständiger Platzierung des Kommanditkapitals nicht mehr möglich. Trotz einer Vielzahl von Sicherheitsmechanismen ist die vorliegende Vermögensanlage mit Risiken behaftet, die im ungünstigsten Fall zu einem Totalverlust hinsichtlich der vom Anleger eingesetzten Kapitaleinlage führen können. Für eine ausführliche Darstellung der Risiken wird auf das Kapitel „Die Risiken der Vermögensanlage“ im Prospekt verwiesen.

## III. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages

### 1. Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger ein Angebot auf Beitritt entweder als Direktkommanditist gegenüber der IMMAC Pflegezentren 54. Rendite-

fonds GmbH & Co. KG oder dem Treuhänder (Fidus Treuhand GmbH), als Treuhandkommanditist zu dem zwischen der IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG und dem Treuhänder geschlossenen Treuhandvertrag ab.

Der Vertrag mit dem direkt beitretenden Anleger wird wirksam, wenn die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung annimmt, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Anleger bzw. Gesellschafter bedarf. Der Zugang der Annahmeerklärung ist für die Wirksamkeit des Beitritts zur Fondsgesellschaft nicht erforderlich. Der Anleger wird über die Annahme jedoch für Informationszwecke schriftlich informiert. Der direkt beitretende Anleger erhält für die handelsregisterliche Eintragungsabwicklung den Entwurf einer Handelsregistervollmacht, die die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin für die gesamte Dauer der Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit der Eintragung in das Handelsregister bevollmächtigt. Der Beitritt wird im Außenverhältnis erst wirksam, nachdem der Anleger diese Handelsregistervollmacht der Fondsgesellschaft in notariell beglaubigter Form zur Verfügung gestellt hat und im Handelsregister eingetragen ist.

Der Treuhandvertrag mit dem einzelnen Anleger wird wirksam, wenn der Treuhänder dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung annimmt, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Anleger bzw. Gesellschafter bedarf. Der Zugang der Annahmeerklärung ist für die Wirksamkeit des Treuhandvertrages und den Beitritt zur Fondsgesellschaft nicht erforderlich. Der Anleger wird über die Annahme jedoch für Informationszwecke schriftlich informiert. Nach erfolgter Annahme übernimmt der Treuhänder auftragsgemäß einen Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft als Treuhänder für den Anleger und verwaltet diesen gemäß dem abgeschlossenen Treuhandvertrag.

### 2. Widerrufsrecht

Der Anleger kann sein Vertragsangebot nach Maßgabe der in der Beitrittserklärung enthaltenen „Widerrufsbelehrung“ widerrufen.

### 3. Mindestlaufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsmöglichkeiten

Die IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses durch den Anleger ist mit einer Frist von einem

Jahr erstmals zum 31.10.2026 möglich. Das Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen gemäß §27 des Gesellschaftsvertrages bleibt davon unberührt. Die Kündigung ist mittels eingeschriebenen Briefes oder schriftlich gegen Empfangsbekanntnis der geschäftsführenden Kommanditistin gegenüber oder, falls kein geschäftsführender Kommanditist zur Entgegennahme der Kündigung in der Lage ist, der persönlich haftenden Gesellschafterin gegenüber zu erklären. Das Abfindungsguthaben des Anlegers bestimmt sich nach §28 des Gesellschaftsvertrages.

Leistet ein Kommanditist auf eine nach Eintritt des Verzugs abgesendete schriftliche Zahlungsaufforderung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin innerhalb einer Frist von zwei Wochen nicht den rückständigen Betrag nebst aufgelaufenen Verzugszinsen, scheidet der säumige Kommanditist aus der Fondsgesellschaft aus oder seine Kapitaleinlage wird nach Wahl der geschäftsführenden Kommanditistin auf die geleistete Einlage reduziert. Rückständige Beteiligungsbeträge sind für die Dauer des Verzuges mit Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Im Falle des Ausscheidens schuldet die Fondsgesellschaft als Abfindung 90% der geleisteten Kapitaleinlage, höchstens jedoch den Verkehrswert des Gesellschaftsanteils.

Der Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Treugeber ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung mit einer Frist von zwei Wochen zum Jahresende den Treuhandvertrag zu kündigen. Die Berechtigung, den Treugeberanteil jederzeit zu übertragen, bleibt hiervon unberührt. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteils oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung oder umgekehrt, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von € 50,00 von dem Übertragenden oder dem Erwerber zu verlangen.

#### 4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Die Rechtsbeziehungen des Anlegers zur Fondsgesellschaft und dem Treuhänder unterliegen deutschem Recht. In Beziehung zum Anleger vor seinem Beitritt wird ebenfalls deutsches Recht zugrunde gelegt. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von §13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz der Fondsgesellschaft und für den Treuhandvertrag der Sitz des Treuhänders, jeweils soweit gesetzlich zulässig, vereinbart.

#### 5. Vertrags- und Kommunikationssprache

Der Verkaufsprospekt einschließlich der darin enthaltenen wesentlichen Verträge ist in deutscher Sprache verfasst. Die Kommunikation mit dem Anleger erfolgt in deutscher Sprache.

#### 6. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die mitgeteilten Informationen sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig. Anpassungen der Einlagenhöhe sind nicht vorgesehen.

#### 7. Zeichnungsfrist

Das Angebot beginnt einen Tag nach Veröffentlichung des Prospektes. Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung durch Vollplatzierung des Kommanditkapitals – bis 30.06.2012.

### IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

#### 1. Außergerichtliche Streitschlichtung

Die Möglichkeit zum Anrufen einer außergerichtlichen Schlichtungsstelle ist im Rahmen des Gesellschafts- und des Treuhandvertrages nicht vorgesehen. Bei Streitigkeiten, aus der Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen einschließlich damit zusammenhängender Streitigkeiten aus der Anwendung des §676h BGB können Sie (unbeschadet Ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, Telefon: 069/2388-1906, -1907, -1908; Fax: 069/2388-1919; E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de), eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Der Anleger (Beschwerdeführer) hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht und/oder keine Streitschlichtungsstelle und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die bei der Deutschen Bundesbank unter der vorstehend angegebenen Adresse erhältlich ist.

#### 2. Hinweise zum Bestehen einer Einlagensicherung

Einlagensicherungen, etwa durch einen Garantiefonds oder vergleichbare Entschädigungsregelungen, bestehen nicht.

---

## **Muster Beitrittserklärung**

### **Muster Beitrittserklärung**

Die abgebildete Beitrittserklärung ist für einen Beitritt zur Fondsgesellschaft als Treugeber ausgefüllt. Der Anleger tritt erstmals einem IMMAC Health property Fonds bei und legitimiert sich persönlich gegenüber dem Anlageberater und reicht eine Kopie des Legitimierungsnachweises (Personalausweis oder Reisepass) zusammen mit der Beitrittserklärung bei dem Treuhänder Fidus Treuhand GmbH ein. Bitte füllen Sie die Beitrittserklärung vollständig in Druckbuchstaben aus und unterzeichnen Sie die Beitrittserklärung an den drei vorgesehenen Stellen.

Wünschen Sie den Beitritt als Direktkommanditist (mit personifizierter Eintragung im Handelsregister) setzen Sie bitte das Kreuz in das dafür vorgesehene Kästchen auf der Seite 1 der Beitrittserklärung. Sie bekommen dann mit der Annahmestätigung eine Handelsregistervollmacht, die Sie bitte notariell beglaubigt unterzeichnen und zurücksenden.

Gemäß dem Geldwäschebekämpfungsergänzungsgesetz (GwBekErgG) sind die Fidus Treuhand GmbH und die Fondsgesellschaft verpflichtet, Sie vor Beitritt zur Fondsgesellschaft zu identifizieren. Neben der in der ausgefüllten Beitrittserklärung abgebildeten Form der persönlichen Identifizierung gegenüber dem Anlageberater besteht die Möglichkeit der Identifizierung mittels Post-Ident-Verfahren vorzunehmen. Dafür nutzen Sie bitte den Post-Ident-Coupon und reichen dies bei Ihrem zuständigen Postamt ein. Sollten Sie schon bei der IMMAC Immobilienfonds GmbH oder der Fidus Treuhand GmbH identifiziert sein ist eine weitere Identifizierung nicht notwendig.

Nach Eingang der Beitrittserklärung und Annahme durch den Treuhänder oder die Fondsgesellschaft wird Ihnen eine Kopie Ihrer Beitrittserklärung, die von dem Treuhänder oder der Fondsgesellschaft gegengezeichnet ist, unter Mitteilung der Beteiligungsnummer als Annahmestätigung zugesendet.



# Beitrittserklärung

Ich, der Unterzeichnende

Mustermann	Hans	20.10.1943	Rentner
Mustergasse 5	12345 Musterstadt	0123/21012	H.Mustermann@t-online.de
Musterstadt	123456789	10 123 456 789	
Musterbank	121212	34345500	

IMMAC Pflegezentren 54. Renditefonds GmbH & Co. KG

50.000	2.500	52.500
--------	-------	--------

Euro zweiundfünfzigtausendfünfhundert

Alternatives Angebot: Für eine Beteiligung als Direktkommanditist, d.h. mit Eintragung im Handelsregister, bitte ankreuzen:

☐

Die nachfolgenden Regelungen gelten für Treugeber und Direktkommanditisten

5. Ich bestätige ausdrücklich, dass ich in eigenem Namen und auf eigene Rechnung handle und die Einzahlung des gesamten Anlagebetrages von einem auf meinen Namen lautenden Bankkonto erfolgen wird.

Musterstadt 01.12.2011

X *Hans Mustermann*

Empfangsbestätigung

Musterstadt 01.12.2011

X *Hans Mustermann*





**IMMAC Immobilienfonds GmbH, Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg**  
**Telefon 04331.2 76 17, Telefax 04331.2 76 16, [info@immac.de](mailto:info@immac.de)**

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