



**Anlage zum Protokoll der  
Gesellschafterversammlung  
der  
PI Pro-Investor Immobilienfonds 1  
GmbH & Co. KG**

**am 27.05.2014 in Nürnberg**

## Bericht der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft

**Eckdaten der Fondsgesellschaft:  
PI Pro-Investor Immobilienfonds 1 GmbH & Co. KG**

Handelsregister-Nr.	HRA 15580
Tag der Eintragung	16.06.2010
Sitz der Gesellschaft	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach
Zeichnungsvolumen	€ 27.072.000
Einzahlungsstand	€ 27.072.000
Anzahl Gesellschafter / Anteile	429 / 530
Ø-Zeichnungssumme (Gesellschafter)	€ 63.100
Verhältnis Anlegertyp Klassisch / Optimal	73 % / 27 %

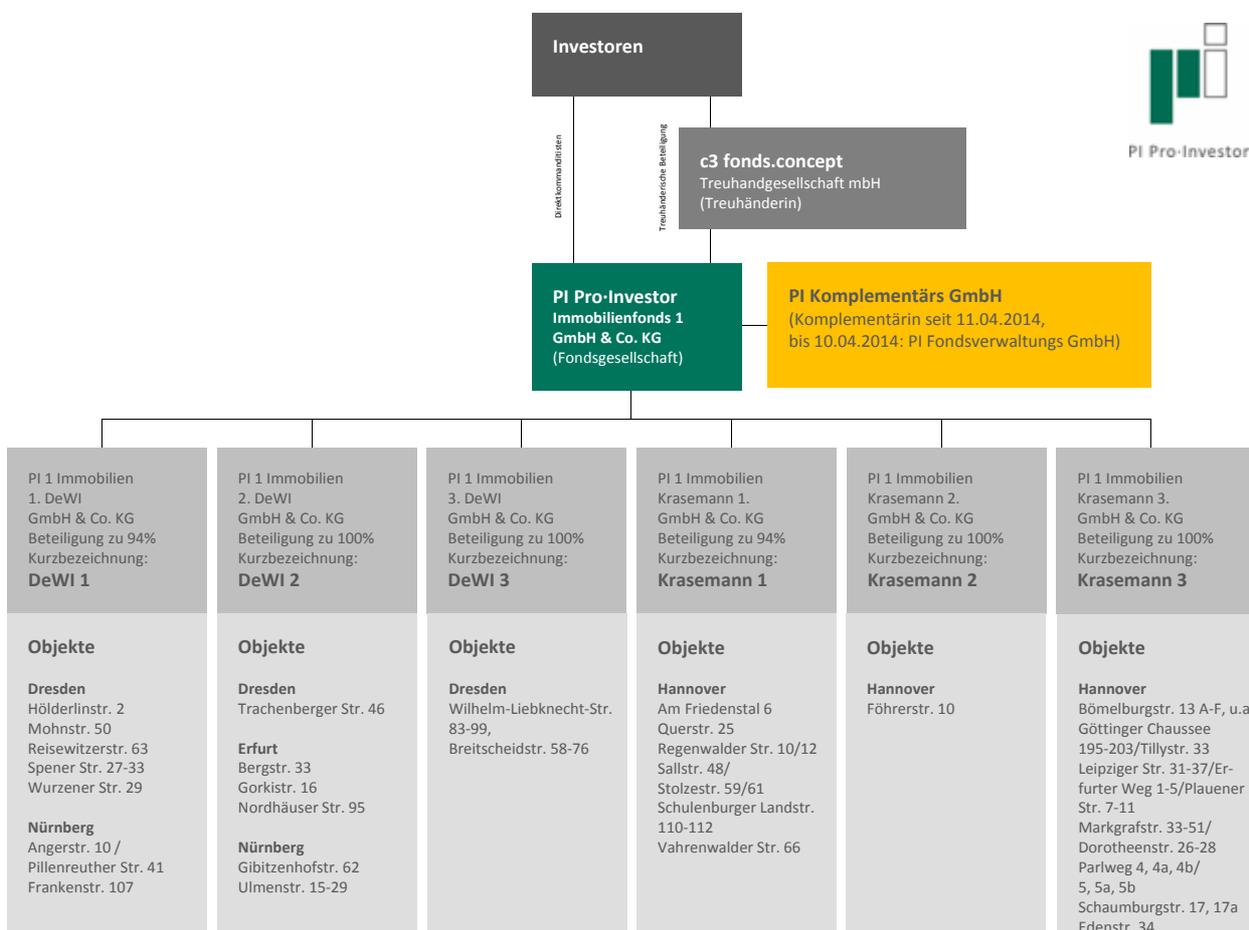
## Eckdaten der Fondsgesellschaft:

### PI Pro-Investor Immobilienfonds 1 GmbH & Co. KG

Anzahl der Objekte	28
Investitionsvolumen (inkl. Nebenkosten und Sanierung)	€ 64.089.492
Gesamtnutzfläche	ca. 65.356 m <sup>2</sup>
Anzahl Einheiten	984 Wohneinheiten 49 Gewerbeeinheiten
x-fache Jahresmiete erzielbar (Beschluss)	11,61
Ø-qm Kaufpreise (inkl. Nebenkosten und Sanierung)	ca. € 981
Ø-Fremdkapitalzins	3,60 %
Ø-anfängliche Tilgung	1,87 %

Stand Mai 2014

3



4

# Bericht der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft



## Beschlossene Investitionen mit Kaufvertragsabschluss bis zum 31.12.2013

Name	Objekt- anzahl	Schwerpunkt der Investition	Investitionsvolumen der Objektgesellschaften inkl. Nebenkosten und Liquiditätsreserve	Finanzierung durch Fremdkapital
DeWI 1	7	Dresden, Nürnberg	6.201.000 €	4.245.000 €
DeWI 2	6	Dresden, Erfurt, Nürnberg	10.055.300 €	6.710.000 €
DeWI 3	1	Dresden	6.747.429 €	4.449.138 €
Krasemann 1	6	Hannover	7.067.000 €	4.560.000 €
Krasemann 2	1	Berlin	3.278.763 €	2.220.000 €
Krasemann 3	7	Hannover	30.740.000 €	20.330.000 €
<b>Summe</b>	<b>28</b>		<b>64.089.492 €</b>	<b>42.514.138 €</b>

5

# Bericht der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft



## Laufender Soll-Ist Vergleich des Jahres 2013

	Plan gem. Ankaufsbeschluss	Ist	Abweichung	Abweichung in %
Vermietungsstand in %	93,44	96,66	3,22	3,45%
Mieteinnahmen	4.142.313	4.051.622	-90.691	-2,19%
Mietausfall	126.069	54.612	71.458	56,68%
Darlehenszinsen	1.683.715	1.302.704	381.011	22,63%
Darlehenstilgung	634.682	732.908	-98.226	-15,48%
Instandhaltung	326.100	*398.472	-72.373	-22,19%
Sonst. Kosten/Hausverw./Makler	350.982	541.497	-190.515	-54,28%
<b>Liquidität (nach Tilgung)</b>	<b>1.020.765</b>	<b>1.021.429</b>	<b>663</b>	<b>0,06%</b>

\* Dieser Wert ist nur eingeschränkt aussagefähig, da bis zum 31.12.2013 noch nicht alle geplanten Instandhaltungsmaßnahmen abgeschlossen waren.

6

## Abgeschlossene Darlehen der Objektgesellschaften

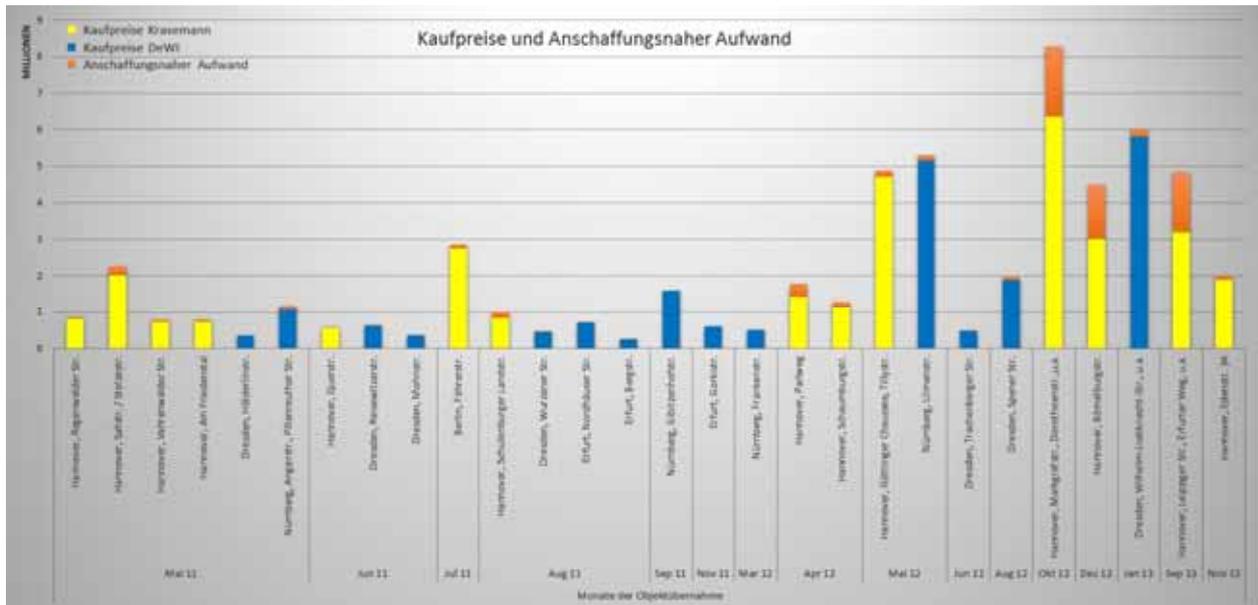
Objekte der PI 1 Immobilien Krasemann 3. GmbH & Co. KG (abweichend vom Geschäftsbericht 2012)	Darlehensbetrag in EUR	Zins/Tilgung in %	Zinersparnis im Vgl. zu prospektierten 4,5% p.a.	höhere Tilgung im Vgl. zu prospektierten 1,5% p.a.
Hannover, Parlweg 4, 4a / 5, 5a, 5b	1.250.000	4,20 / 1,50	3.750 €	0 €
Hannover, Göttinger Chaussee 195-203, Tillystr. 33	3.630.000	4,20 / 1,50	10.890 €	0 €
Hannover, Schaumburgstr. 17, 17a	1.000.000	3,70 / 2,00	8.000 €	5.000 €
Hannover, Markgrafstr. 33-51, Dorotheenstr. 26-28, u.a.	6.200.000	3,08 / 2,00	88.040 €	31.000 €
Hannover, Bömelburgstr. 13 A-F, u.a.	3.250.000	3,00** / 2,00	48.750 €	16.250 €
Hannover, Leipziger Str. 31-37, Erfurter Weg 1-5. u.a.	3.600.000	2,22* / 2,00	82.080 €	18.000 €
Hannover, Edenstr. 34	1.400.000	2,22* / 2,00	31.920 €	7.000 €
<b>Gesamtsumme Objektgesellschaften</b>	<b>42.514.138</b>	<b>3,60 / 1,87</b>	<b>383.450 €</b>	<b>157.656 €</b>

\* variabler Zins

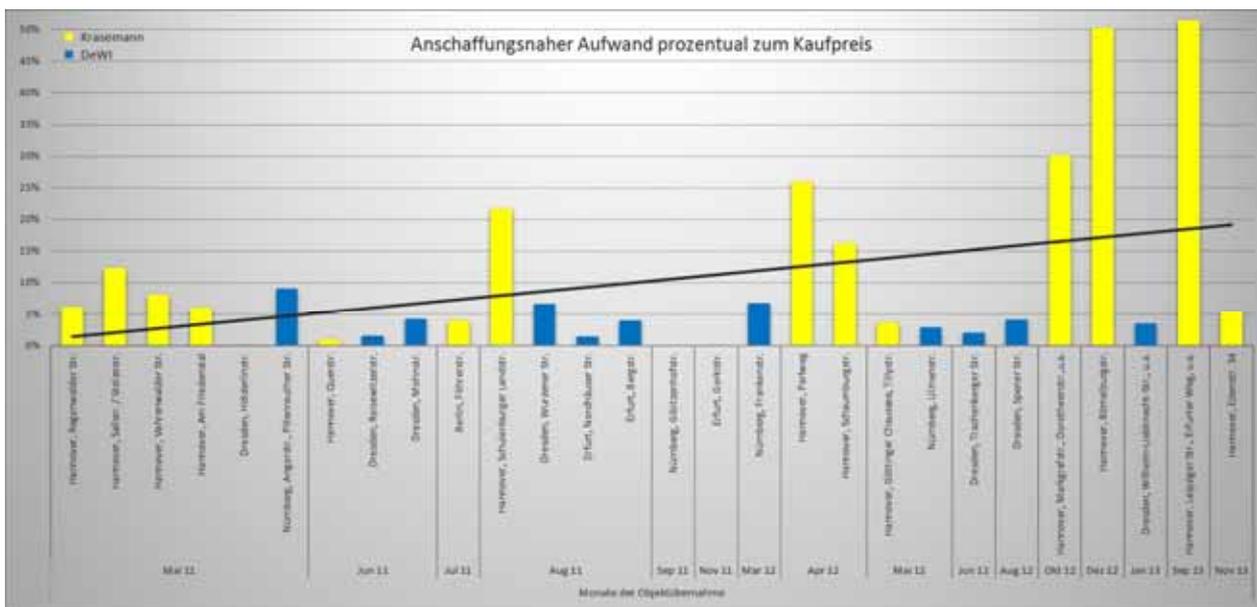
\*\* variabler Zins für EUR 788.000: 1-Monats-Euribor zzgl. Zinsmarge in Höhe von 2,00% (12/2013: 2,17%)

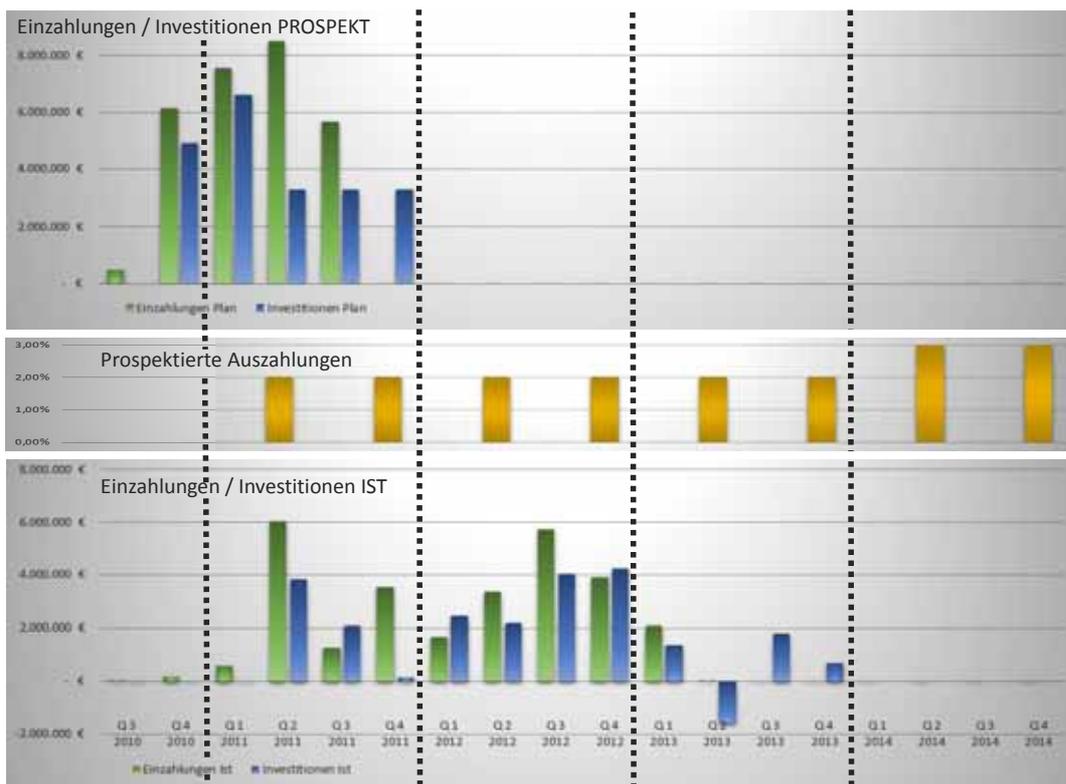


# Bericht der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft



# Bericht der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft





### Besonderheiten

#### Pillenreuther Straße:

- neue Schallschutzfenster + Türen 2013 eingebaut
- EG Fassade gestrichen

#### Angerstraße:

- läuft planmäßig



### Wohn- und Geschäftshaus Nürnberg

Pillenreuther Straße 41  
(im Paket mit Angerstr.)

Ø-Vermietungsstand 2013:  
97,08 % (im Paket)

### Ausblick 2014

#### Pillenreuther Straße:

- Treppenhaus renovieren

#### Angerstraße:

- läuft planmäßig

### Mehrfamilienhaus Nürnberg

Angerstraße 10  
(im Paket mit Pillenreuther Str.)

Ø-Vermietungsstand 2013:  
97,08 % (im Paket)

### Ausblick 2014

- läuft planmäßig

Mehrfamilienhaus  
**Nürnberg**  
Frankenstraße 107

Ø-Vermietungsstand 2013:  
99,08 %

### Besonderheiten

- 4 Mieterhöhungen, alle erfolgreich durchgeführt



PI 1 Immobilien 1. DeWI GmbH & Co. KG

13

Wohn- und Geschäftshaus  
**Nürnberg**  
Gibitzenhofstraße 62

Ø-Vermietungsstand 2013:  
96,25 %



### Ausblick 2014

- läuft planmäßig
- Treppenhaus im Vorderhaus renoviert

### Besonderheiten

- Hinterhaus Wasserdruck / Heizung DG
- Wasserdruck durch Neuverlegung der Leitungen in Ordnung gebracht
- Kanalsanierung durchgeführt

PI 1 Immobilien 2. DeWI GmbH & Co. KG

14



### Besonderheiten

- Fassadenarbeiten durchgeführt
- Kanalsanierung durchgeführt
- 40 Mieterhöhungen, davon 37 erfolgreich durchgeführt

### Ausblick 2014

- läuft planmäßig
- weitere 47 Mieterhöhungen ausgesprochen, bisher 35 Zustimmungen

Mehrfamilienhäuser  
**Nürnberg**  
 Ulmenstraße 15-29

Ø-Vermietungsstand 2013:  
 99,00 %



### Besonderheiten

- keine

Mehrfamilienhaus  
**Dresden**  
 Hölderlinstraße 2

Ø-Vermietungsstand 2013:  
 93,92 %

### Ausblick 2014

- läuft planmäßig

Mehrfamilienhaus  
**Dresden**  
Reisewitzer Straße 63

Ø-Vermietungsstand 2013:  
100,00 %



### Ausblick 2014

- läuft planmäßig

### Besonderheiten

- keine

### Ausblick 2014

- läuft planmäßig

Wohn- und Geschäftshaus  
**Dresden**  
Mohnstraße 50

Ø-Vermietungsstand 2013:  
100,00 %

### Besonderheiten

- keine



### Besonderheiten

- keine

### Ausblick 2014

- läuft planmäßig



Mehrfamilienhaus  
**Dresden**  
Wurzener Straße 29

Ø-Vermietungsstand 2013:  
100,00 %



### Besonderheiten

- nahezu kein Auszug

Mehrfamilienhaus  
**Dresden**  
Spener Straße 27-33

Ø-Vermietungsstand 2013:  
99,25 %

### Ausblick 2014

- läuft planmäßig
- 24 Mieterhöhungen  
ausgesprochen, bisher 6  
Zustimmungen

Mehrfamilienhaus  
**Dresden**  
Trachenberger Straße 46

Ø-Vermietungsstand 2013:  
95,58 %



### Ausblick 2014

- läuft planmäßig

### Besonderheiten

- 6 Mieterhöhungen, alle erfolgreich durchgeführt



Wohnanlage  
**Dresden**  
Wilhelm-  
Liebknecht-Str. 83-99,  
Breitscheidstr. 58-76

Ø-Vermietungsstand 2013:  
95,92 %

### Besonderheiten

- 8 Wohnungen renoviert
- 24 Mieterhöhungen, davon 22 erfolgreich durchgeführt

### Ausblick 2014

- läuft planmäßig



Wohn- und Geschäftshaus  
**Erfurt**  
Bergstraße 33

Ø-Vermietungsstand 2013:  
100,00 %



**Ausblick 2014**

- läuft planmäßig

**Besonderheiten**

- 4 Mieterhöhungen, alle erfolgreich durchgeführt



**Ausblick 2014**

- läuft planmäßig

Mehrfamilienhaus  
**Erfurt**  
Nordhäuser Straße 95

Ø-Vermietungsstand 2013:  
99,33 %

**Besonderheiten**

- 2 Mieterhöhungen, alle erfolgreich durchgeführt



<p><b>Besonderheiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 7 Mieterhöhungen, davon 6 erfolgreich durchgeführt</li> </ul>	<p><b>Ausblick 2014</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ läuft planmäßig</li> </ul>
	<p><b>Wohn- und Geschäftshaus Erfurt</b> Gorkistraße 16</p> <p>Ø-Vermietungsstand 2013: 98,42 %</p>

PI 1 Immobilien 2. DeWI GmbH & Co. KG

<p><b>Wohn- und Geschäftshaus Hannover</b> Sallstr. 48 / Stolzestr. 59/61</p> <p>Ø-Vermietungsstand heute: 100 %</p>	
<p><b>Ausblick 2014</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandshaltung</li> <li>▪ selektive Mieterhöhung</li> <li>▪ lfd. Betreuung</li> </ul>	<p><b>Besonderheiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zusätzliche Investitionen</li> <li>▪ Hohes Potential</li> <li>▪ Bestlage</li> </ul>

PI 1 Immobilien KRASEMANN 1. GmbH & Co. KG

### Ausblick 2014

- Abschluss letzte Sanierung
- Bestandhaltung
- selektive Mieterhöhung

Wohn- und Geschäftshaus  
**Hannover**  
Vahrenwalder Str. 66

Ø-Vermietungsstand heute:  
100 %

### Besonderheiten

- hoher Leerstand 2013
- großer Gewerbeanteil



### Besonderheiten

- Fläche EG saniert
- überproportional Gewerbe
- Budget überschritten

Wohn- und Geschäftshaus  
**Hannover**  
Querstraße 25

Ø-Vermietungsstand heute:  
100,00 %

### Ausblick 2014

- Bestandhaltung
- selektive Erhöhung
- Bestlage

### Ausblick 2014

- Zusatzinvestition Balkone
- weitere Erhöhungen
- Übergang Bestandshaltung

Mehrfamilienhaus  
**Hannover**  
Parlweg 4, 4a, 5, 5a, 5b

Ø-Vermietungsstand heute:  
100 %

### Besonderheiten

- Sanierungsgebiet
- hohes Potential
- Über 35% Steigerung



### Besonderheiten

- gefördert
- Neubausubstanz
- hoher Gewerbeanteil

### Ausblick 2014

- Abschluss MV Gewerbe
- Bestandshaltung Wohnen
- selektive Erhöhungen



Wohn- und Geschäftshaus  
**Hannover**  
Göttinger Chaussee 195-  
203, Tillystraße 33

Ø-Vermietungsstand heute:  
93,78 %

<p>Wohnanlage <b>Hannover</b> Markgrafstr. 33-51, Dorotheenstraße 26-28, u.a.</p> <p>Ø-Vermietungsstand heute: 96,64 %</p>	
<p><b>Ausblick 2014</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restleerstand beseitigen</li> <li>▪ Sanierung abschließen</li> <li>▪ weitere lfd. Erhöhungen</li> <li>▪ Bestandshaltung</li> </ul>	<p><b>Besonderheiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potential weiterhin hoch</li> <li>▪ hoher Sanierungsaufwand</li> <li>▪ solide Substanz</li> <li>▪ Hohe Neuvertragsmiete</li> </ul>

<p><b>Ausblick 2014</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierung abschließen</li> <li>▪ Restleerstand beseitigen</li> <li>▪ Selektive Erhöhungen</li> <li>▪ Bestandshaltung</li> </ul>	<p>Mehrfamilienhäuser <b>Hannover</b> Bömelburgstr. 13 A-F, 36-40</p> <p>Ø-Vermietungsstand 2014: 97,68 %</p>
<p><b>Besonderheiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ extremes Potential</li> <li>▪ hoher Aufwand</li> <li>▪ Kostenüberschreitung</li> <li>▪ Mietsteigerung 30 %</li> </ul>	

### Ausblick 2014

- Sanierung abschließen
- Abbau Leerstand
- Erhöhung Bestand

Wohn- und Geschäftshaus  
**Hannover**  
Edenstraße 34

Ø-Vermietungsstand heute:  
89,89 %

### Besonderheiten

- hohes Potential
- Bestlage
- hoher Gewerbeanteil



PI 1 Immobilien KRASEMANN 3. GmbH & Co. KG

33

### Ausblick 2014

- Sanierung abschließen
- Abbau Leerstand
- Erhöhung Bestand

Mehrfamilienhäuser  
**Hannover**  
Vahrenheide Ost  
Leipzigerstr. 31-37, 86-92,  
92a, Erfurterweg 1-5,  
Plauenerstr. 7-11

Ø-Vermietungsstand heute:  
91,17 %

### Besonderheiten

- extremes Potential
- hoher Aufwand
- Sanierungsgebiet



PI 1 Immobilien KRASEMANN 3. GmbH & Co. KG

34

# Impressionen



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher - Nachher Schulenburger Landstraße

35



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher – Nachher: Schaumburgstraße

36

# Impressionen



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher – Nachher: Quartier Herrenhausen



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher – Nachher: Quartier Hainholz

# Impressionen



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher – Nachher: Plauener Straße



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher – Nachher: Quartier Hainholz