

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:

dii. Wohnimmobilien Deutschland 2. Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF nach deutschem Recht, der nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert. Gegenstand ist die unmittelbare und mittelbare Investition in Wohnimmobilien und die langfristige Vermietung dieser Immobilien. Das geplante Kommanditkapital beträgt 20 Mio. €, wobei eine Erhöhung auf bis zu 50 Mio. € möglich ist. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio. Die Gesellschaft dauert bis zum 31.12.2033. Eine Verlängerung dieser Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre beschlossen werden.

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien

Beteiligungsgesellschaft: **dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG** (Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **d.i.i. Investment GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH** (Bei dem Neuen Krahn 2, 20457 Hamburg). Verwahrstelle: **CACEIS Bank S.A., Germany Branch** (Lilienthalallee 36, 80939 München).

Unsere Meinung: ● Die Kapitalverwaltungsgesellschaft **d.i.i. Investment GmbH** ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG**. Die d.i.i.-Gruppe ist seit über 14 Jahren als Asset Manager im Bereich Wohnimmobilien tätig. Im Fokus der d.i.i. Gruppe steht der Erwerb von Wohnimmobilien in B-Städten und Mikrolagen großer Metropolen in der Bundesrepublik, die über ein hohes Wertsteigerungspotenzial verfügen. Aktuell verfügt die d.i.i. Gruppe über Investments in mehr als 50 Standorten und über 10.500 Wohneinheiten. Die Assets unter Management haben aktuell einen Wert von ca. 2,7 Mrd. €. Der Ankaufsfokus der d.i.i. Fondsprodukte liegt dabei auf Städten, die im Umfeld klassischer A-Städte gelegen sind, bspw. Leverkusen, Essen oder Hannover. Die KVG verwaltet derzeit neben der vorliegenden Beteiligung neun Spezial-AIF sowie einen Publikums-AIF. Die Anbietergruppe hat inklusive der vorgenannten Beteiligungen insgesamt 29 Fonds und Managed Accounts mit einem gezeichneten Eigenkapital von 2,185 Mrd. € zur Investition in Wohnimmobilien (Bestandsentwicklung, Neubauprojektentwicklung sowie Woh-

nungsprivatisierung) aufgelegt. Gemäß einer Leistungsübersicht ("Track record") vom Dezember 2020 wurden bereits sieben Angebote aufgelöst, wobei überwiegend attraktive Renditen erzielt wurden. So wurde bei zwei Projektentwicklungen bei Laufzeiten von 3 sowie 4 Jahren eine IRR von 20 % bzw. 23 % realisiert. Bei den weiteren aufgelösten Angeboten mit etwas längeren Laufzeiten, bei denen überwiegend jeweils zur Hälfte in Bestandsentwicklung und Wohnungsprivatisierung investiert wurde, wurden IRR-Renditen von 5 %, 7 %, 13 % und 17 % erzielt, so dass das erforderliche Spezial-Know-how vorhanden ist. Die Anbieter-Gruppe hat sich zudem in einer "Sozialcharta" zur "Einhaltung sozialer, ökologischer und nachhaltiger Verpflichtungen im Rahmen des Investments und des Managements von Wohnimmobilien" bekannt. Hierzu zählen u. a. der "besondere Schutz einkommensschwacher Menschen" sowie ein "moderater Umgang mit modernisierungsbedingten Mieterhöhungen".

● Die Anlagestrategie besteht darin, dass die Fondsgesellschaft ihr Kommanditkapital in mindestens zwei Tochtergesellschaften (Zielgesellschaften) in der Rechtsform von Personengesellschaften investiert. In

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 1073-3516

einer Zielgesellschaft kann mehr als ein Objekt gehalten werden. Die Beteiligung der Gesellschaft an weiteren Zielgesellschaften ist im Bedarfsfall möglich. Die Zielgesellschaften dienen dazu, während des vorgesehenen Investitionszeitraums Wohnimmobilien zur Bestandshaltung und Erzielung von Mieterträgen zu halten (Bestandsentwicklung). Dabei werden die Wohnimmobilien modernisiert, renoviert, saniert und entsprechend aufgewertet, um höhere Rendite zu erzielen.

● Gemäß den Anlagebedingungen werden mindestens 60 % des investierten Kapitals direkt oder mittelbar über mindestens zwei Zweckgesellschaften in Immobilien investiert, wobei es sich um in Deutschland gelegene Wohnimmobilien handelt, die mindestens 25 Wohneinheiten und einen Verkehrswert von mindestens 2 Mio. € pro Immobilie aufweisen.

● Schon vor der Corona-Krise galt der deutsche Wohnimmobilienmarkt laut Anbieter als "sicherer Hafen" für Investitionen und erfreute sich entsprechend sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Investoren großer Beliebtheit. In den Zeiten der Pandemie hat sich das nochmal bestätigt. Der positive Migrationssaldo führte in Deutschland zu einem neuen Bevölkerungshöchststand. Diese Entwicklung hat entsprechend positive Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. Gemäß **Statistischem Bundesamt** steigt einerseits die Zahl der Haushalte bis 2035 um eine weitere Million und nimmt andererseits der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte gegenüber den Mehrpersonenhaushalten zu. Die genannten Entwicklungen gelten insbesondere für die Metropolregionen rund um Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Düsseldorf und München.

● Da noch keine Vermögensgegenstände erworben wurden, bestehen die üblichen Blind Pool-Risiken. Die Anlagepolitik sieht vor, dass weder Reinvestitionen noch Investitionen in Neubau/Projektentwicklungen erfolgen sollen. Der AIF investiert mittelbar ausschließlich in Wohnimmobilien, wobei es vereinzelt vorkommen kann, dass sich darunter kleinere Gewerbeeinheiten befinden. Die regionale Auswahl erfolgt wie folgt: Die d.i.i. analysiert zweimal jährlich alle Städte ab 60.000 Einwohner (rund 150 Stück) nach selbst definierten Kriterien. In die Top 25 des Ergebnisses investiert der Fonds hauptsächlich. Bei interessanten Investitionsmöglichkeiten kann es auch zu Abweichungen kommen. Die bisherigen Investitionsstandorte der Gruppe liegen überwiegend in Westdeutschland bzw. im Rhein-Main-Gebiet, in NRW sowie in Niedersachsen/Hamburg im jeweiligen Umfeld der Metropolregionen. Die d.i.i. Investment GmbH als KVG hält u. a. das Immobilien-Portfoliomanage-

ment, das Risikomanagement, die Investorenbetreuung sowie Compliance in der Gesellschaft selbst vor und bedient sich im Rahmen einer optimierten Wertschöpfungskette der Dienstleistungen der Muttergesellschaft d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG. Des weiteren gibt es eine eigene Maklergesellschaft, die ggf. die Immobilien für den Fonds verkauft. Außerdem hat die d.i.i. Gruppe im Jahr 2020 mit der **Riverhome GmbH** einen eigenen Hausverwalter gegründet, der u. a. die Objekte in die Verwaltung nimmt.

● Die Initialkosten betragen 8,86 % bezogen auf das Kommanditkapital exkl. Agio. Für Renovierung und Sanierung werden ca. 9,7 % des prognostizierten Gesamtkapitals von 40,334 Mio. € angesetzt, für das ein Fremdkapitalanteil von ca. 48 % angenommen wird. Die laufenden Vergütungen an die KVG und bestimmte Gesellschafter können bis zu 1,54 % p. a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Geschäftsjahres betragen, so dass die Kostenstruktur relativ schlank ist, ebenso wie die Transaktionsgebühren von bis zu 1,785 % der Kaufpreise.

● Es ist geplant, an die Gesellschafter eine jährliche Auszahlung in Höhe von anfänglich 3 % zu leisten, wobei die Auszahlungen bis zum Jahr 2032 sukzessive auf 4,5 % p. a. steigen sollen. Inklusive Veräußerungserlösen wird im Basisszenario zum Ende des Jahres 2033 ein Gesamtrückfluss vor Steuern von 187 % bezogen auf das Kommanditkapital erwartet, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Die grundlegenden Annahmen der Prognose sehen vor, dass die Objekte zum 25fachen ge- und verkauft werden. Es wird von einem Leerstand von 6 % ausgegangen, der bis zum Jahreswechsel 2026/2027 auf 2 % abgebaut werden soll. Prognosegemäß ist eine Mietsteigerung von 4,5 % p. a. kalkuliert. Diese wird durch Neuvermietung nach Renovierung, Mieterhöhungen nach energetischer Sanierung und Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erzielt. Außerdem soll die Mietfläche durch Vergrößerung oder Neubau von Balkonen und den Ausbau von Dachgeschossen bzw. das Aufsetzen von Staffelgeschossen erhöht werden. Die Annahmen der Prognoserechnung sind demnach grundsätzlich nachvollziehbar. Die KVG hat Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung von 17,85 % der Auszahlungen, die eine Anlegerrendite von 6 % p. a. übersteigen, so dass Interessenidentität von Anbieter und Anleger besteht.

'k-mi'-Fazit: Für das Angebot sprechen die Risikomischung, die moderaten Kosten sowie die Anbindung an die Anbieter-Gruppe und deren Erfahrung, so dass eine Beteiligung für langfristig orientierte Investoren zur Beimischung geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater Intern
immobilien intern
umsatzsteuer Intern
Ihr Steuerberater
steuer@ip GmbH Intern
EXCLUSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank Intern
Kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
Investment Intern
inside track (USA)