

Werbemitteilung

# DFI WOHNEN 1

DFI WOHNEN 1 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

**Investitionsinformation 02**  
gültig ab 13.09.2021



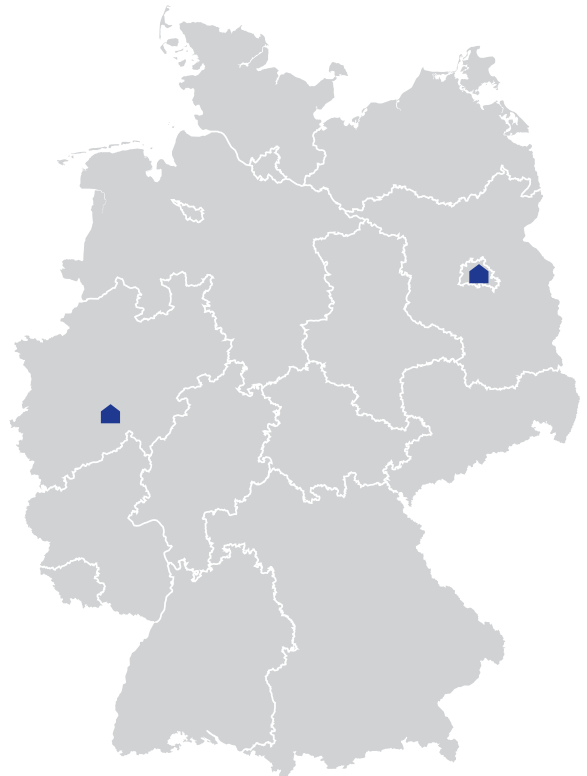




### **Gesamportfolio zum Ankaufszeitpunkt**

Angekaufte Objekte/Objektpakete	3
Wohneinheiten	193 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	69
Kaufpreis	19.950.000 Euro (1.488 Euro/m <sup>2</sup> )
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	1.162.000 Euro (87 Euro/m <sup>2</sup> )
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	21.112.000 Euro (1.575 Euro/m <sup>2</sup> )
Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	1.009.292 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	1.132.247 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 13.408 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.



Investitionsstandorte Berlin und Remscheid



# Portfolio Remscheid

In Remscheid hat der DFI WOHNEN 1 ein attraktives Wohnimmobilienpaket erworben. Die vier Wohnhäuser wurden in den Jahren 1958 bis 1978 errichtet, sind drei- bis sechsgeschossig, wurden laufend instandgehalten und befinden sich in einem guten Zustand.

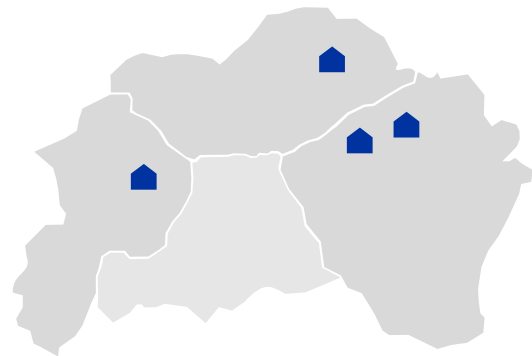
Das Portfolio umfasst 163 Wohnungen und 63 Garagen. Bis zum Nutzen-/Lastenübergang modernisiert bzw. saniert der Verkäufer die Gebäude zum Teil noch. Die Dachgeschosse sind nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Ein Teil der Wohnungen hat Balkone.

## **Standort und Lage**

Remscheid ist eine Großstadt mit ca. 113.000 Einwohnern im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die drittgrößte Stadt des Bergischen Landes ist ein Traditionsstandort der Metall- und Werkzeugindustrie. Die Wohnhäuser des Portfolios befinden sich teilweise in der Innenstadt Remscheids sowie in den Stadtbezirken Lennep und Lüttringhausen. Wie in Nordrhein-Westfalen häufig anzutreffen sind Lennep und Lüttringhausen großteils eher locker bebaut. Die Wohnanlagen befinden sich in gut erschlossenen Wohngebieten mit großzügigen Grünflächen, altem Baumbestand und Gärten. Es gibt keine größeren Gewerbegebiete oder Industrieansiedlungen. Durch die hügelige Lage eröffnet sich der Blick ins Bergische Land.

## **Regionale Verteilung der Immobilien**

Der Investitionsfokus des DFI WOHNEN 1 liegt insbesondere auf bevölkerungsreichen Regionen in Bayern, Sachsen, Berlin und Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus prüft die Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig weitere mögliche Standorte in Deutschland, die attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten könnten.



**Objekte in Alt-Remscheid, Lennep und Lüttringhausen**



*Remscheid-Lennep, Lüttringhauser Straße*



*Remscheid-Lennep, Lüttringhauser Straße*



### **Wohnhäuser in Remscheid zum Ankaufszeitpunkt**

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objektpaket
Wohneinheiten	163 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	63
Kaufpreis	14.500.000 Euro (1.286 Euro/m <sup>2</sup> )
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	790.000 Euro (70 Euro/m <sup>2</sup> )
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	15.290.000 Euro (1.356 Euro/m <sup>2</sup> )
Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	807.126 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	897.096 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 11.277 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.



*Remscheid-Lüttringhausen, Hans-Böckler-Straße*



*Remscheid, Heidmannstraße*



*Remscheid-Lennepe, Otto-Hahn-Straße*



# Objekt Berlin (Mitte)

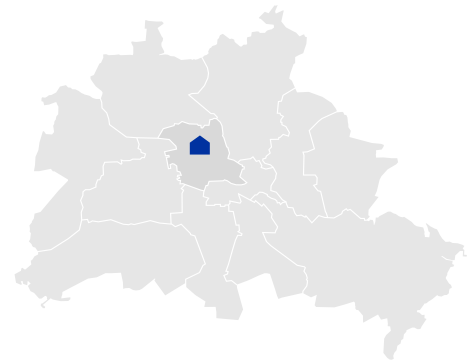
Im Berliner Bezirk Mitte wurde ein zu 100 % vermietetes Mehrfamilienhaus gekauft. Die sechsgeschossige Wohnimmobilie wurde 1996 errichtet und laufend instandgehalten. Es weist einen gepflegten Allgemeinzustand auf.

Das Gebäude verfügt über einen Fahrstuhl, es hat 18 Wohnungen, davon sind drei rollstuhlgerecht. Alle Wohnungen haben eine Terrasse bzw. einen Balkon zum rückwärtig gelegenen begrünten Hof. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

## Standort und Lage

Zum Stadtbezirk Mitte gehört der Stadtteil Wedding. In diesem liegt das Wohnhaus in der ruhigen Nebenstraße einer reinen Wohngegend. In Laufnähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie das Einkaufszentrum Müllerhalle. Dieses ist ebenso wie die

U-Bahnstation Rehberge ca. 300 m von der Immobilie entfernt. Das großzügige Naherholungsgebiet „Volks-park Rehberge“, der attraktive Schillerpark und der Park Plötzensee befinden sich in unmittelbarer Nähe.



**Berlin, Lüderitzstraße**  
Bezirk Mitte, Stadtteil Wedding

## Wohnhaus Lüderitzstraße zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objekt
Wohneinheiten	18 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	keine
Kaufpreis	3.750.000 Euro (2.960 Euro/m <sup>2</sup> )
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	143.000 Euro (113 Euro/m <sup>2</sup> )
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	3.893.000 Euro (3.073 Euro/m <sup>2</sup> )
Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	125.291 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	151.689 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 1.267 m <sup>2</sup>





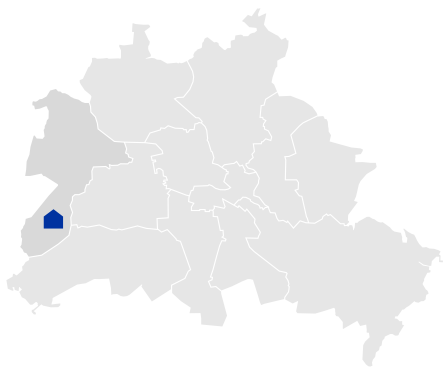


# Objekt Berlin (Spandau)

Im Südwesten des Berliner Bezirks Spandau wurde eine zu 100 % vermietete Wohnanlage erworben. Das viergeschossige Wohnhaus wurde 1976 errichtet und ist in einem gepflegten Allgemeinzustand. Zur Immobilie gehören 12 Wohnungen mit Balkonen.

## **Standort und Lage**

Das Wohnhaus befindet sich in einem Mischgebiet zwischen Heerstraße und dem Brunsbütteler Damm in Spandau. Das Haus hat einen Vorgarten und weist hinter dem Gebäude eine ruhige, eingewachsene Gartenfläche auf. An diese grenzt eine Kleingartenanlage. Die Immobilie verfügt über 6 oberirdische KFZ-Stellplätze. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein großzügiger, begrünter Spielplatz. Auf dem hinteren Grundstücksteil besteht möglicherweise die Chance einer Nachverdichtung, dies muss baurechtlich geprüft werden. In Spandau gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.



**Berlin, Schmidt-Knobelsdorfstraße**  
Bezirk Spandau, Stadtteil Wilhelmstadt



*Berlin, Schmidt-Knobelsdorf-Straße*



**Wohnhaus Schmidt-Knobelsdorf-Straße zum Ankaufszeitpunkt**

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objekt
Wohneinheiten	12 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	6
Kaufpreis	1.700.000 Euro (1.968 Euro/m <sup>2</sup> )
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	229.000 Euro (265 Euro/m <sup>2</sup> )
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	1.929.000 Euro (2.233 Euro/m <sup>2</sup> )
Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	76.875 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	83.462 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 864 m <sup>2</sup>



Berlin, Schmidt-Knobelsdorf-Straße



## **Risikohinweise (Auszug)**

Das Anlageergebnis der Beteiligung an einem (geschlossenen) Investmentvermögen (AIF) ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Die Risiken werden an dieser Stelle nur in Auszügen dargestellt. Die ausführlichen Risikohinweise sind den jeweiligen Verkaufsunterlagen, insbesondere dem Verkaufsprospekt (Kapitel 6, S. 41 ff.) zu entnehmen.

Im Wesentlichen bestehen bei Investitionen in geschlossene Investmentvermögen die folgenden Risiken:

- **Kreditrisiko.** Risiken durch den (erheblichen) Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Immobilienerwerbs.
- **Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital.** Gefahr einer geringeren Risikostreuung durch Unterschreitung der prognostizierten Platzierungen von Eigenkapital.
- **Risiko der eingeschränkten Verfügbarkeit.** Risiko einer Nichtveräußerbarkeit oder einer Veräußerung unter Wert durch die eingeschränkte Veräußerbarkeit der Beteiligung durch den Anleger wegen eines fehlenden Marktes für den Handel von Investmentbeteiligungen. Eine Kündigung oder Rücknahme der Beteiligungen ist grundsätzlich nicht möglich.
- **Geschäftsrisiko.** Haftungsrisiko für Anleger im Außenverhältnis als Kommanditist des Investmentvermögens bei Unterschreitung der Haftsumme wegen Nichteinzahlung der Einlage oder Entnahme bzw. Rückzahlung; in wirtschaftlicher Hinsicht vergleichbares Risiko für Treuhandkommanditisten.
- **Prüfungs- und Prognoserisiko.** Risiko der Abweichung des Anlageergebnisses von der kalkulierten Planprognose wegen der Abhängigkeit des Ergeb-

nisses von rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen, die jederzeit nachteiligen Änderungen unterliegen können, sowie von der gewinnbringenden Auswahl, Verwaltung und Veräußerung der Immobilien.

- **Instandhaltungsrisiko.** Risiken durch Veränderungen oder nicht prognostizierbare nachträgliche Feststellungen hinsichtlich des Zustands der Immobilienobjekte.
- **Marktrisiken.** Risiko der Unterschreitung der prognostizierten Rendite aufgrund von Veränderungen der Marktlage, der Mieterbonität sowie negativer Entwicklung der konkreten Immobilienstandorte. Es besteht insbesondere das Risiko geringerer Mieteinnahmen, höherer Leerstände sowie von Wertverlusten bei Veräußerung.
- **Blind-Pool-Risiko.** Eine Investition in Vermögensgegenstände ist noch nicht erfolgt. Der Anleger kann sich daher noch kein abschließendes Bild über die Anlageobjekte machen.
- **Allgemeines Haftungsrisiko.** Risiko einer deutlichen Verschlechterung der Anlageergebnisse durch unternehmerische Beteiligung an einem Investmentvermögen, welches in seiner Wertentwicklung von den erworbenen Vermögensgegenständen, der Marktlage sowie weiteren Faktoren abhängig ist, die nur begrenzt zu prognostizieren sind. Positive Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige positive Entwicklung.

Die aufgeführten Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Es besteht das Risiko des Totalverlustes der Kapitaleinlage, des Ausgabeaufschlags und der sonstigen Nebenkosten sowie, im Falle der Fremdfinanzierung einer Beteiligung, eines Verlustes des sonstigen Privatvermögens des Anlegers.

## **Wichtige Hinweise**

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung oder Kaufempfehlung dar. Sie sind unverbindlich und dienen ausschließlich der Mitteilung von Informationen in Auszügen zu Werbezwecken. Weitere umfassende Informationen, insbesondere zur Struktur und den Risiken eines Investmentvermögens, entnehmen Sie bitte den jeweiligen Verkaufsunterlagen.

Dieses Dokument ersetzt keine sorgfältige Beratung durch einen kompetenten Finanzanlagenberater oder -vermittler und stellt nicht die Grundlage zum Beitritt zu einem Investmentvermögen dar. Zeichnungen von Beteiligungen an Investmentvermögen der DFI Deutsche Fondsimmobilieng Holding AG dürfen nur auf Grundlage der vollständigen Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen) erfolgen. Die jeweiligen Unterlagen sind in deutscher Sprache bei der DFI Deutsche Fondsimmobilieng Holding AG, Kurfürstendamm 188, 3. OG, 10707 Berlin oder im Internet unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

Alle getätigten Aussagen geben die aktuelle Einschätzung der DFI Deutsche Fondsimmobilieng Vertriebs GmbH wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden können. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit erkennbarer Daten Dritter wird keine Gewähr übernommen.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter <https://www.dfi-gruppe.com/anlegerrechte> verfügbar. Die DFI Deutsche Fondsimmobilieng Holding AG kann für einzelne Länder beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Stand: 13.09.2021



DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe  
Holding AG  
Kurfürstendamm 188, 3. OG  
10707 Berlin, Deutschland

Telefon: +49 (0)30 / 9170 3330

E-Mail: [info@dfi-gruppe.com](mailto:info@dfi-gruppe.com)  
[www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com)

Vertriebskoordination:



DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe  
Vertriebs GmbH  
Elsenheimer Straße 47a  
80687 München, Deutschland

Telefon: +49 (0)89 / 6931 459 0  
Telefax: +49 (0)89 / 6931 459 39

E-Mail: [info@dfi-vertrieb.de](mailto:info@dfi-vertrieb.de)  
[www.dfi-vertrieb.de](http://www.dfi-vertrieb.de)