

INVESTITIONSBERICHT

Februar 2022

- Marketing-Anzeige -

dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Rechtliche Hinweise

Dieser Investitionsbericht dient ausschließlich Werbezwecken. Er stellt keinen Prospekt und auch keine vergleichbare Information dar und enthält nicht alle wesentlichen Informationen, die für eine Investitionsentscheidung erforderlich sind. Dieses Dokument ersetzt keine Anlagevermittlung bzw. - beratung, sie enthält kein zivilrechtlich bindendes Angebot und ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen.

Diese Marketing-Anzeige enthält unter anderem unsere derzeitige unverbindliche Einschätzung zur Marktsituation und deren möglicher Entwicklung. Für die Richtigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Die in dem Dokument enthaltenen Informationen geben zudem nicht vor, vollständig oder umfassend zu sein. Sie wurden von uns sorgfältig zusammengestellt, geprüft und beruhen teilweise auf allgemein zugänglichen Quellen und Daten, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wir keine Gewähr übernehmen können.

Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Es handelt sich um eine Beteiligung, die keine feste Verzinsung oder feste Rückzahlung der Investitionssumme bietet. Bei einer Beteiligung an der Gesellschaft handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist, so dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals erleiden kann. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel II. Risikohinweise im Verkaufsprospekt zu entnehmen. Die d.i.i. Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter www.dii.de/impressum/ abrufbar.

Allein verbindliche Grundlage für Investitionsentscheidungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen (insbesondere Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen, Aktualisierungen/ Nachträge sowie die vorvertragliche Information). Bitte lesen Sie diese Informationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Unterlagen können in deutscher Sprache kostenlos bei der d.i.i. Investment GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden in schriftlicher Form angefordert sowie unter www.dii.de in elektronischer Form abgerufen werden.

Dieses Dokument ist ausschließlich an potenzielle Anleger mit Wohnort bzw. Sitz in Deutschland gerichtet. Anleger sollten beachten, dass die Produkte nicht in anderen Ländern bzw. dort ansässigen Personen angeboten, an diese verkauft oder ausgeliefert werden dürfen; dies betrifft insbesondere die USA und/oder US-Personen. US-Personen sind u. a. Personen, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihren Wohnsitz haben und/oder dort steuerpflichtig sind. Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollten sich über etwaige nationale Beschränkungen informieren und diese einhalten.

Herausgeber:

d.i.i. Investment GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden

Stand: 24.02.2022

Immobilienmarkt 2021

Wohninvestments auf Rekordniveau

Nach drei bereits sehr guten Quartalen führte das Schlussquartal endgültig zu einem neuen Rekordumsatz von bundesweit knapp 51 Mrd. € im Jahr 2021. Berücksichtigt wurden Wohnungsbestände ab 30 Wohneinheiten. Der größte Deal und Volumentreiber war die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia. Dieses Volumen betrug allein über 22 Mrd. €. Zum Rekordumsatz beigetragen haben auch weitere Abschlüsse, wie die Akelius Übernahme durch Heimstaden für rund 5 Mrd. €. Die neue Bestmarke wurde aber nicht nur durch Großübernahmen erzielt. Auch im Bereich bis 100 Mio. € ist ein neues Allzeithoch aufgestellt worden. Das bisherige Rekordjahr 2017 in diesem Marktsegment wurde mit rund 9,76 Mrd. € um 20 % übertroffen.

Investitionsvolumen Wohnportfolios Deutschland



Abb. 1: At a Glance 2021 – Wohn-Investmentmarkt Deutschland Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH (2021)

Weiterhin deutlich zu geringe Baufertigstellungszahlen im Wohnungsbau

Die folgende Abbildung zeigt den Vergleich des benötigten und tatsächlichen Wohnungsneubaus in Deutschland. Dabei stellen die Baufertigstellungen sowie die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zur Erstellung von Wohnungen die Angebotsseite dar. Im Jahr 2020 wurden annähernd 306.000 Wohnungen fertiggestellt. Der in der letzten Legislaturperiode von der vorherigen Bundesregierung festgelegte Neubaubedarf von 375.000 neuen Wohnungen pro Jahr liegt durchweg deutlich über den tatsächlich fertiggestellten Wohnungen.



Abb. 2: Vergleich benötigter und tatsächlicher Wohnungsneubau in Deutschland, Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Miet- und Kaufpreise am deutschen Wohnungsmarkt steigen weiter an

Die Steigerung im 4. Quartal 2021 im Vergleich zum Vorjahresquartal beläuft sich bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen auf 12,1 %. Die Mietpreissteigerung in Mehrfamilienhäusern liegt 3,2 % über dem Wert des Vorjahresquartals.



Abb. 3: vdp-Research (2021): vdp-Immobilienpreisindex (GRX)

Zinsen für Wohnimmobilienkredite liegen weiterhin auf sehr geringem Niveau

Ein die Immobilienwirtschaft, und im Speziellen den Wohnungsmarkt, beeinflussender Faktor ist die Entwicklung der Effektivzinssätze der Banken für besicherte Wohnungsbaukredite, die an private Haushalte vergeben werden. Die Höhe des Effektivzinssatzes beeinflusst dabei maßgeblich die Finanzierung im Rahmen des Erwerbs von Wohnungseigentum.

Die Effektivzinssätze der Banken mit unterschiedlichen Zinsbindungen (ein Jahr, ein bis fünf Jahre und über zehn Jahre) sind im 4. Quartal 2021 weiterhin sehr gering und entwickeln sich weitestgehend

stabil/seitwärts. Dabei liegt der variable Zinssatz für besicherte Wohnungsbaukredite mit einer Laufzeit von einem Jahr im Dezember 2021 bei 1,70 % p.a., während die Zinssätze mit Laufzeiten von einem bis fünf Jahren bei 1,22% p.a. sowie von über zehn Jahren bei 1,31% p.a. etwas darunter liegen.

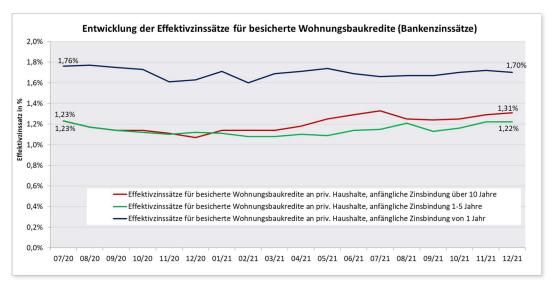


Abb. 4: Entwicklung der Effektivzinssätze für besicherte Wohnungsbaukredite, Quelle: Deutsche Bundesbank

Das günstige Zinsumfeld ist ein maßgeblicher Faktor, der den Erwerb von Wohneigentum, sowohl in der Form als Selbstnutzung als auch als Kapitalanlage, fördert und die Nachfrage nach Wohnimmobilien steigert. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist in diesem Kontext in den vergangenen Jahren insbesondere in den großen Städten und Ballungsgebieten Deutschlands stetig gestiegen. Dies wirkt sich aufgrund des weiterhin deutlich zu geringen Angebotes in Form von Neubauwohnungen unmittelbar auf die Preise für Wohnimmobilien aus.

Diese sind im Jahresvergleich des 3. Quartals – wie auf vorangehender Seite bereits erläutert – weiter angewachsen. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Preisen für Eigentumswohnungen im Jahr 2010 haben sich die Preise im 3. Quartal 2021 um 87,9 % erhöht. Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern haben sich im gleichen Zeitraum um 50,2 % erhöht.

Risikohinweis: Das Kapitel "Immobilienmarkt 2021" basiert auf von der d.i.i. Gruppe ausgewählten Quellen und nicht auf einem externen Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Der Immobilienmarkt und die Kreditzinsen können sich auch negativ entwickeln, so dass der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann (vergleiche das Kapitel Risikohinweise).

Einfluss der COVID-19-Pandemie auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt

Wohnimmobilien - Stabile Wertentwicklung auch in Krisenzeiten

Seit 1995 wurde bei Wohnimmobilien im Bestand ein durchschnittlicher Total Return in Höhe von 11,1 % und bei Neubau-Wohnimmobilien von 9,0 % realisiert. Im Jahr 2020 belaufen sich die Total Returns für Wohnimmobilien im Bestand auf 14,0 % und für Neubau-Wohnimmobilien auf 14,5 %.

Die stetige Nachfrage und solide Struktur sind der Grund für die niedrige Volatilität am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Portfolios enthalten mehrere Objekte und fördern das Wertschöpfungspotential durch diese Diversifikation. In Krisenzeiten zeigte die Anlageklasse Wohnimmobilien stabilere Renditen als Büro- und Handelsimmobilien. Auch durch die COVID-19-Pandemie sind aktuell keine Preiseinbrüche am Wohnimmobilienmarkt in Deutschland zu beobachten.

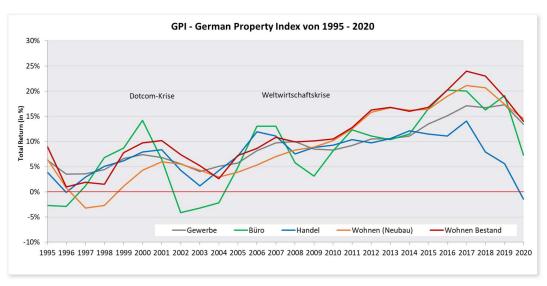


Abb. 5: GPI – German Property Index, Quelle: Bulwiengesa AG (2021)

Entwicklung der Neuvertragsmiete

Die Corona-Krise beeinflusst die Mietentwicklung in Bezug auf verschiedene Asset-Klassen unterschiedlich stark. Das Segment Wohnen weist laut dem vdp-Immobilienpreisindex in der Zeitspanne von Q4/2019 bis Q4/2021 durchgehend Mietsteigerungen auf. Die Asset-Klasse Einzelhandel verzeichnet bereits vor der Corona-Krise rückläufige Neuvertragsmieten. Während die Mietsteigerung bei Büroimmobilien vor der Corona-Krise noch im positiven Bereich lag, sind nach dem 2. Quartal 2020 größtenteils rückläufige Mietentwicklungen zu erkennen. Die Neuvertragsmieten von Mehrfamilienhäusern sind hingegen weiterhin positiv und im Jahr 2021 sogar gestiegen.

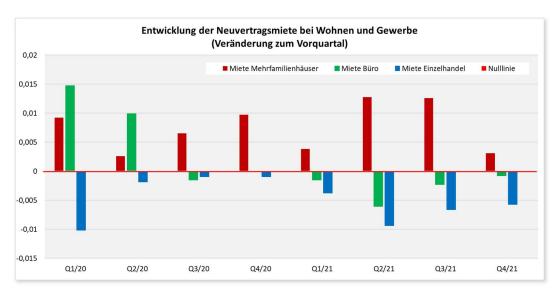


Abb. 6: Entwicklung der Neuvertragsmiete bei Wohnen und Gewerbe (Veränderung zum Vorquartal, Quelle: vdp-Research (2021)

Auch im langfristigen Vergleich mit den Assetklassen Büro und Einzelhandel schneiden die Entwicklungen der Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern mit laut dem vdp-Immobilienpreisindex von 150,6 im 4. Quartal 2022 am besten ab. Das bedeutet, dass die Neuvertragsmieten von Mehrfamilienhäusern in den letzten 11 Jahren um 50,2 % höher liegen als im Jahr 2010. Die Neuvertragsmieten für Einzelhandelsflächen haben sich hingegen lediglich um 1,7 % erhöht und die Büroflächen werden seit 2010 um 34,4 % teurer vermietet.

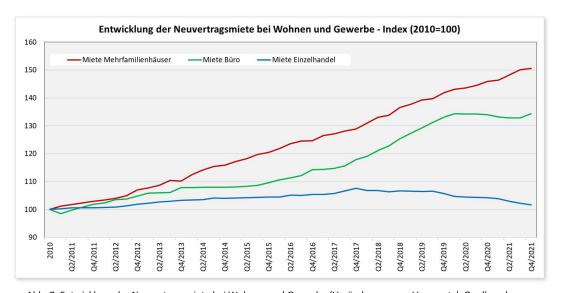


Abb. 7: Entwicklung der Neuvertragsmiete bei Wohnen und Gewerbe (Veränderung zum Vorquartal, Quelle: vdp-Research (2021)

Risikohinweis: Das Kapitel "Einfluss der COVID-19-Pandemie" basiert auf von der d.i.i. Gruppe ausgewählten Quellen und nicht auf einem externen Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Der Immobilienmarkt und die Neuvertragsmieten können sich auch negativ entwickeln, so dass der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann (vergleiche das Kapitel Risikohinweise).

Portfolioübersicht

WOHNANLAGE HAMBURG









Zusammenfassung

Bei dem Investmentobjekt handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser, welche 1968 erbaut wurden. Im Jahr 1974 wurde die Aufstockung von insgesamt 6 zusätzlichen Wohneinheiten abgeschlossen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 46 und 89 m². Das Grundstück befindet sich in einer mittleren Wohnlage. Die zuletzt im Jahr 2018 durchgeführten Baumaßnahmen umfassten u.a. die Erneuerung der Gaszentralheizung.

Bei diesem Objekt wurden bereits alle geplanten Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum im Jahr 2021 erfolgreich umgesetzt.

Diese umfassen u.a.:

- Sanierung des Treppenhauses
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Fensteraustausch
- Brandschutzertüchtigung
- Beton- und Risssanierung
- Erneuerung der Haupt- und Umverteilung der Elektrotechnik
- Erneuerung der Regenwasserleitung
- Erneuerung von Pflaster- und Asphaltflächen

Im Überblick

Zielgesellschaft:	d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG
Standort:	Ellerneck
Kaufpreis:	6.400.000€
Ankaufsjahr:	2019
Anzahl Wohneinheiten:	36
PKW-Stellplätze/ Garagen:	30/ 10
Wohnfläche:	ca. 2.392 m²
Ø Nettomiete (bei Ankauf):	7,46 €/m²
Ø Vergleichbare Nettomiete (bei Ankauf):	10,25 €/m²

Quelle: Kaufvertrag und Ankaufsgutachten

Risikohinweis: Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Zukünftige Mieten können niedriger, zukünftige Sanierungs-/Renovierungskosten können höher als prognostiziert ausfallen, so dass der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann (vergleiche das Kapitel Risikohinweise).

PORTFOLIO NÜRNBERG







Zusammenfassung

Bei den Objekten handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser, welche in den Jahren 1901 und 1953 in Massivbauweise errichtet wurden. Die Wohneinheiten umfassen jeweils ca. 42 bis 92 m² sowie 31 bis 82 m² Wohnfläche.

Folgende Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind u.a. geplant:

- Einbau von neuen Fensteranlagen
- Anbau/Vergrößerung von Balkonen
- Anbringung von WDVS
- Dämmung der Kellerdecke
- Dämmung der obersten Geschossdecke

Im Überblick

Zielgesellschaft:	d.i.i. 303 Immobilien GmbH & Co. KG
Standort:	Adam-Klein-Straße Heynestraße
Kaufpreis:	3.900.000€
Ankaufsjahr:	2021
Anzahl Wohneinheiten:	21
Zusätzlich:	1 Lager 1 Gewerbeeinheit
Wohnfläche:	ca. 1.380 m²
Ø Nettomiete (bei Ankauf):	8,58 €/m² 4,31 €/m²
Ø vergleichbare Nettomiete (bei Ankauf):	10,00 €/m² 9,50 €/m²

Quelle: Kaufvertrag und Ankaufsgutachten

Risikohinweis: Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Zukünftige Mieten können niedriger, zukünftige Sanierungs-/Renovierungskosten können höher als prognostiziert ausfallen, so dass der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann (vergleiche das Kapitel Risikohinweise).

WOHNANLAGE TROISDORF





Zusammenfassung

Bei den ca. 1972 errichteten Objekten handelt es sich um zwei benachbarte Gebäudekörper in geschlossener Bauweise, die sich in einem gepflegten Zustand präsentieren. Die Wohnanlage befindet sich in einem reinen Wohngebiet, nur ca. 1,5 km vom Zentrum entfernt, sowie infrastrukturell gut angebunden an die Städte Köln und Bonn. Die Wohneinheiten haben eine Fläche zwischen 64 und 83 m². Die Preisspanne der Marktmieten liegt bei 7,60 bis 10,97 €/m², die durchschnittliche Marktmiete liegt bei 8,50 €/m².

Beide Gebäude werden über je eine Gaszentralheizung beheizt, die ca. aus dem Baujahr 2012 stammen und über einen Contracting-Vertrag mit den Stadtwerken Troisdorf bewirtschaftet werden. Die Sanierung der Flachdächer obliegt noch dem Verkäufer. Zur energetischen Modernisierungsstrategie gehört die Erneuerung der Holzfenster sowie der älteren Kunststofffenster.

Im Überblick

Zielgesellschaft:	d.i.i. 303 Immobilien GmbH & Co. KG
Standort:	Hermann-Ehlers- Straße
Kaufpreis:	8.150.000€
Ankaufsjahr:	2021
Anzahl Wohneinheiten:	48
Anzahl Garagenstellplätze:	31
Wohnfläche:	ca. 3.674 m²
Ø Nettomiete (Ankauf):	6,85 €/m²
Ø vergleichbare Nettomiete (bei Ankauf):	8,50 €/m²

Quelle: Kaufvertrag und Ankaufsgutachten

Risikohinweis: Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Zukünftige Mieten können niedriger, zukünftige Sanierungs-/Renovierungskosten können höher als prognostiziert ausfallen, so dass der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann (vergleiche das Kapitel Risikohinweise).

Asset Management

Das Objekt Hamburg, Ellerneck ging als erste Investition in den Besitz des Fonds über. Das Objekt mit 36 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 2.392 m² wurde für 6,4 Mio. € angekauft. Nach Ankauf wurde das Objekt von Vermietern und Bauprojektsteuerern begangen. Die Baumaßnahmen beinhalteten u.a. diverse Brandschutzmaßnahmen, die Sanierung der Risse und Feuchteschäden der Balkone, die Dämmung des Dachbodens sowie neue Wohnungstüren und der Einbau von Gegensprechanalagen. Seit Ankauf wurden in dem Objekt Hamburg, Ellerneck drei Wohneinheiten zu einer Neuvertragsmiete zwischen 12,00 €/m² und 12,80 €/m² vermietet. Aufgrund der zuvor durchgeführten Sanierung konnten die Wohnungen über dem Marktniveau inklusive Staffelvereinbarung erfolgreich vermietet werden. Zum Ende des Berichtszeitraumes stehen lediglich zwei Wohnungen leer, wovon eine bereits saniert und vermietet ist und die andere auf den gängigen Vermietungsportalen vermarktet wird. Darüber hinaus wurde das Objekt zum 31.12.2021 nachbewertet. Aufgrund der umfassenden Maßnahmen konnte eine überdurchschnittliche Verkehrswertsteigerung von 33 % auf 8,54 Mio. € umgesetzt werden. Im April 2022 wird zudem eine Mieterhöhung über voraussichtlich 1.467,16 € pro Monat wirksam. Dies entspricht 0,61 €/m².

Des Weiteren wurde im Jahr 2021 das Portfolio Nürnberg beurkundet. Mit einem Kaufpreis von 3,9 Mio. € beinhaltet das Portfolio zwei Objekte und 21 Wohneinheiten. Die Ankaufsmieten von 8,58 €/m² (Adam-Klein-Straße) und 4,31 €/m² (Heynestraße) liegen bei Ankauf unter dem regionalen Marktniveau. Dieses Potential wird in den kommenden Jahren bei Neuvermietungen in den Objekten werterhöhend genutzt. Die Baumaßnahmen werden in kommenden Monaten final festgelegt und ebenfalls zu einer positiven Entwicklung des Portfolios beitragen.

Zum Ende des Berichtszeitraumes wurde außerdem die Wohnanlage Troisdorf für 8,15 Mio. € beurkundet. Das zwischen 1968 und 1972 erbaute Objekt mit 48 Einheiten ist durchschnittlich für 6,85 €/m² vermietet. Auch in dieser Immobilie kann durch Fluktuation die Objektmiete an die Marktmiete angepasst werden. Die weiteren geplanten Maßnahmen umfassen unter anderem die Erneuerung Fenster. Nach der Objektbesichtigung des Asset Managements werden Anfang 2022 die finalen Baumaßnahmen und Vermietungsstrategien festgelegt.

Risikohinweis: Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Der Immobilienmarkt kann sich auch negativ entwickeln. Zukünftige Mieten können niedriger, zukünftige Sanierungs-/Renovierungskosten können höher als prognostiziert ausfallen, so dass der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann (vergleiche das Kapitel Risikohinweise).

Risikohinweise

Ausgewählte Risikohinweise

Das Ergebnis der im Verkaufsprospekt angebotenen Beteiligung ist von verschiedenen in der Zukunft liegenden, tatsächlichen, rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Parametern abhängig, die auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen beruhen und sich während der Beteiligungsdauer verändern können, ohne dass dies zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts vorhersehbar war. Der tatsächliche Beteiligungsverlauf kann daher deutlich ungünstiger ausfallen als angenommen. Nachfolgend werden einige der vom Initiator als wesentlich erachteten Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot dargestellt. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Abschnitt II. Risikohinweise bzw. den Nachträgen/Aktualisierungen zu entnehmen.

Maximalrisiko

Die Investition in die Gesellschaft stellt eine langfristige unternehmerische Beteiligung dar, die mit erheblichen Risiken verbunden ist, welche zum teilweisen oder vollständigen Verlust (Teil- bzw. Totalverlust) des eingesetzten Kommanditkapitals nebst Ausgabeaufschlag führen können. Es besteht insoweit das Risiko, dass Auszahlungen reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben. Darüber hinaus kann es für den Anleger zu einer Gefährdung seines weiteren Vermögens kommen, wenn er für seine Beteiligung an der Gesellschaft eine persönliche Fremdfinanzierung aufgenommen hat, hinsichtlich derer die Zahlungsverpflichtungen des Anlegers (Zins und Tilgung) fortbestehen. Ferner kann es auf Ebene des Anlegers zu Zahlungsverpflichtungen aufgrund einer wiederauflebenden Haftung oder aufgrund von Steuerzahlungspflichten kommen. Dies alles kann Zahlungsverpflichtungen des Anlegers aus seinem weiteren Vermögen begründen, was letztlich zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann.

Unternehmerische Risiken

Die Beteiligung an der Gesellschaft bietet weder eine feste Verzinsung noch eine feststehende Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt oder in einer bestimmten Höhe. Die prognostizierten Mittelrückflüsse und die Ausschüttungen an die Anleger sind nicht garantiert. Die Beteiligung an der Gesellschaft stellt eine langfristige Gesellschaftsbeteiligung dar, die überwiegend aus dem Erwerb, dem Halten und dem Verwalten unmittelbar und mittelbar gehaltener Immobilien resultiert. Wert- und Ertragsentwicklungen hängen wesentlich von den zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Entwicklungen ab. Veränderte Marktstrukturen, insbesondere ungünstige Markt- und Konjunkturentwicklungen, können den künftigen wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft negativ beeinflussen. Hierdurch kann es zu negativen Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis für die Anleger kommen.

Fremdfinanzierung

Die Gesellschaft hat und wird die Immobilien zum Teil mittelbar mit Fremdkapital finanzieren, z.B. mit Bankdarlehen, die unabhängig von der Einnahmesituation der Gesellschaft zu bedienen sind. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei positivem Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zins- und Tilgungsforderungen dazu, dass das Eigenkapital der Gesellschaft schneller aufgezehrt wird und die Auszahlungen an die Anleger entsprechend ganz oder

niedriger ausfallen. Die Kreditzinsen können steigen, so dass der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann.

Risiken aus Mietverhältnissen

Das wirtschaftliche Ergebnis der Zielgesellschaften und mittelbar hierüber das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft hängt im Wesentlichen von der Höhe der Mieteinnahmen und somit davon ab, dass Mieter ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der jeweiligen Zielgesellschaft einhalten. Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre vertraglich vereinbarte Miete nicht oder nur zum Teil zahlen, andere Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, z. B. zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei baulichen Veränderungen, verletzen oder Verträge kündigen. Hierdurch können der jeweiligen Zielgesellschaft Kosten für Mietausfall, Renovierung oder die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen entstehen. Ansprüche gegen die Mieter könnten gerichtlich nicht durchsetzbar sein oder eine Zwangsvollstreckung könnte fruchtlos bleiben. Es können Einnahmeausfälle entstehen und die Attraktivität der Immobilien bzw. ihre Bewertung kann sich verschlechtern. Niedrigere Mieteinnahmen können auch dadurch entstehen, dass die in der Prognoserechnung getroffenen Annahmen über das Mietzinsniveau, insbesondere betreffend der Neu- oder Anschlussvermietung, des Leerstandniveaus und der Leerstandzeiten, unzutreffend oder zu optimistisch sind. Schließlich kann auch eine generelle Absenkung des Miet- und Kaufpreisniveaus, bspw. aufgrund eines veränderten Nachfrageverhaltens an den betroffenen Standorten, zu geringeren Mieteinnahmen und Veräußerungserlösen beim Verkauf der Eigentumswohnungen und der Mehrfamilienhäuser führen.

Die auf Mieter nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten, die sonstigen Bewirtschaftungskosten und Kosten für laufende Instandhaltung sowie etwaige Immobilienbewertungen könnten höher als erwartet ausfallen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne zunächst als umlagefähig eingestufte Kosten später nicht auf die Mieter umgelegt werden können bzw. zunächst nicht einkalkulierte Betriebs- und Verwaltungskosten zusätzlich entstehen. Auch eine Erhöhung der umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten vermindert die Attraktivität für Mieter und vermindert damit die Ertragskraft der Immobilie. Etwaige Mietsicherheiten können nicht oder nicht im ausreichenden Maße vorhanden oder verwertbar sein. Ferner kann eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen sein, wenn es sich um einen Wohnraummietvertag mit einer gültigen Staffel- oder Indexmietvereinbarung handelt. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Zielgesellschaft und mittelbar hierüber auch der Gesellschaft auswirken.

Bau-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiken, öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Es besteht das Risiko, dass den Zielgesellschaften aufgrund einer Änderung gesetzlicher Vorschriften oder aufgrund unerkannter oder unzutreffend eingeschätzter Baumängel höhere Kosten für die laufende Instandhaltung oder Instandsetzung der Immobilien oder für notwendige Bau-, Umstrukturierungs- und Renovierungsaufwendungen entstehen. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass etwaige Schönheits- und Kleinreparaturklauseln in den Mietverträgen unwirksam sein können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass öffentlich-rechtliche Bestimmungen, wie bspw. durch das Denkmalschutzgesetz oder andere städtebauliche Beschränkungen, zu erhöhten Kosten hinsichtlich der Unterhaltung oder Sanierung der Immobilien führen. Ferner besteht das Risiko, dass erforderliche Sanierungs-, Umbau- und Mängelbeseitigungsarbeiten nur zu höheren als den geplanten Kosten durchgeführt oder nicht zu den geplanten Zeitpunkten beendet werden können, und dass dadurch geplante Mieteinnahmen oder Veräußerungserlöse nicht in der geplanten Höhe oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und mittelbar hierüber

auch der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Risiko nachteiliger Preisentwicklungen und des Verfalls von Beleihungswerten

Es besteht das Risiko, dass Immobilien zu einem höheren Kaufpreis als ursprünglich geplant erworben werden. Ferner besteht das Risiko, dass erworbene Immobilien durch einen Rückgang der Nachfrage des Marktes nach entsprechenden Immobilien an Wert verlieren und gar nicht oder nicht zu den geplanten Verkaufspreisen oder nur zu einem Kaufpreis unterhalb der ursprünglichen Anschaffungskosten wieder verkauft werden können. Hierdurch kann es zu geminderten Erlösen und entsprechenden Verlusten für die jeweils betroffene Zielgesellschaft sowie mittelbar hierüber für die Gesellschaft kommen. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben. Negative Veränderungen der Immobilienpreise am Markt wirken sich in der Regel auch entsprechend negativ auf die von den fremdfinanzierenden Banken ermittelten Beleihungswerte der Immobilien aus. Insoweit ist es möglich, dass bereits ausgereichte Darlehen die neu ermittelten Beleihungswerte überschreiten. Dies kann zur Folge haben, dass die Bank aufgrund des geminderten und überschrittenen Beleihungswerts die Einzahlung von weiterem Eigenkapital oder die Stellung weiterer Sicherheiten verlangt. Anderenfalls können Darlehen gekündigt und die sofortige Rückzahlung des Darlehens verlangt werden. Insoweit ist es möglich, dass die jeweils betroffene Zielgesellschaft zum Verkauf der Immobilie gezwungen ist und die Immobilie daher zu schlechteren Bedingungen oder gar mit Verlust für die Zielgesellschaft verkauft werden muss. Möglich ist auch, dass fremdfinanzierende Banken den Anteil des Fremdkapitals bereits im Vorfeld so reduzieren, dass es zu Erlösschmälerungen kommt. Die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner Darlehenstranchen könnte an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und/oder Vermietungsstandes knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass die Darlehen nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausbezahlt werden. Die Gesellschaft wäre in diesem Fall gezwungen, das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereit zu stellen, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage auswirken würde. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und mittelbar hierüber auch der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Anlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die AIF-KVG noch die Gesellschaft können Höhe und Zeitpunkt von Auszahlungen zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von dem erfolgreichen Erwerb (Blindpoolrisiko), der Bewirtschaftung und Veräußerung der Immobilien sowie der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Geplante Veräußerungen könnten zu anderen Zeitpunkten und/oder mit geringeren Verkaufserlösen stattfinden, geplante Mieteinnahmen können sich verringern oder ausfallen. Kosten können höher ausfallen für Baumängel, Altlasten und Instandhaltung. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegen einem ständigen Wandel und können sich nachträglich ändern, was sich auf die steuerliche Situation der Gesellschaft und des Anlegers negativ auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Tätigkeit der Gesellschaft beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen einer anderen Einkunftsart unterstellen kann. Entgegen der Prognose kann es zu einer Versteuerung der Veräußerungserlöse kommen. Der Wert von Immobilien, insbesondere von Immobilienentwicklungen, wird von zukünftigen Faktoren bestimmt, die nicht vorhersehbar sind. Erwartete positive Ergebnisse sind daher ungewiss.

Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagesicherung

Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, insbesondere wenn die Gesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Einlagensicherungen, etwa durch einen Garantiefonds oder vergleichbare Entschädigungsregelungen, bestehen für die Gesellschaft nicht. Eine Insolvenz der Gesellschaft kann zum Totalverlust des investierten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers führen.

Allgemeines Haftungsrisiko

Die Anleger haften im Außenverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gläubigern lediglich in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % ihrer Pflichteinlage. Die Haftung erlischt, sobald die Haftsumme vollständig an die Gesellschaft geleistet wurde. Die persönliche Haftung des Anlegers kann dann wiederaufleben, wenn Auszahlungen im Namen und für Rechnung der Gesellschaft an den Anleger vorgenommen werden, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückgezahlt werden. Soweit dadurch die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt, haftet der Anleger bis maximal in Höhe der Haftsumme.

Abwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, das Zielkapital im geplanten Umfang und/ oder in geplanter Beitrittsphase zu platzieren. Der übrige Kapitalbedarf der Gesellschaft könnte nicht oder nicht vollständig über die Platzierungsgarantie gedeckt werden. Die Platzierungsgarantin kann auch ausfallen. Es besteht das Risiko, dass es zu einer Rückabwicklung oder zur Insolvenz der Gesellschaft bzw. zum Totalverlust des investierten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag kommt.

Eingeschränkte Handelbarkeit

Für den Handel mit Anteilen an dieser Gesellschaft gibt es keinen öffentlichen Markt wie bspw. eine Börse für Aktien und Anleihen. Es handelt sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Gesellschaft nicht vorgesehen ist. Die Handelbarkeit der Anteile ist eingeschränkt. Eine Veräußerung der Anteile ist grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumen und der Zustimmungsbedürftigkeit des Komplementärs zur Übertragung des Anteils ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen. Der Anleger hat ein Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.