

## Deutsche Invest Immobilien lädt zum Neubau ein

Die Deutsche Invest Immobilien (d.i.i.) ist als Käufer, Privatisierer und Manager von Wohnportfolios in B-Städten bekannt. Jetzt wagt sie eine Erweiterung: Sie geht in die Entwicklersparte und betreibt Neubau.

Wir haben uns eben weiterentwickelt“, begründet Frank Wojtalewicz, geschäftsführender Gesellschafter der d.i.i., den „großen Schritt“. Und die Gelegenheit war wohl auch einfach zu günstig. Bei den Ankäufen in den vergangenen zwölf Monaten – zuletzt 125 Wohnungen in Wiesbaden – hat das Unternehmen nicht nur Bestand erworben, um diesen aufzuwerten und zu privatisieren, sondern auch eine erhebliche Menge an dazugehörigen Nachverdichtungsflächen. Insgesamt 80.000 m<sup>2</sup> sind da zusammengekommen. Auf diesen Arealen, die sich unter anderem in Wiesbaden, in Hamburg-Hummelsbüttel und -Blankenese sowie in Leverkusen und Essen befinden, plant die d.i.i. ihre Neubauprogramme. Die betreffen nicht nur Eigentum, sondern auch Mietwohnungsbau. Die eigene Bauabteilung, besetzt mit 15 Leuten, soll in diesem Jahr schon richtig rangehen. Denn im kommenden Jahr möchte d.i.i. nach und nach insgesamt 30.000 m<sup>2</sup> neue Wohnflächen errichten. Die bisherigen Investoren des „integrierten Wohnimmobilienunternehmens“ (Wojtalewicz), vornehmlich vermögende Familien, ziehen mit bei diesen Plänen. Es ist der Trend, sagt Wojtalewicz. Vor allem eben in den B-Städten. Insofern fühlt sich die d.i.i. völlig unbelastet von der Mietpreissbremse, zumal der Neubau ja aller Wahrscheinlichkeit ohnehin gänzlich ausgeschlossen wird. Aber auch die 2016 wirkenden Neubauplanungen der neuen EnEV 2014 können das Unternehmen nicht schocken. „Ich bin überzeugt, das Energiesparen hat sich so fest in den Köpfen verankert, dass es eine Bereitschaft gibt, für einen solchen energiesparenden Neubau mehr zu zahlen“, sagt Wojtalewicz. Als „Meilenstein in diesem Jahr“ bezeichnet der d.i.i.-Chef die Zulassung als KVG (Kapitalanlagegesellschaft) durch die BaFin. Das hat die Innovationsbereitschaft des Unternehmens noch weiter befähigt. Die

### Keine Angst vor neuer EnEV oder der Mietpreissbremse

d.i.i. erweitert nicht nur ihr Tätigkeitsfeld, sondern will auch den Investorenkreis vergrößern, das heißt, das Geschäft auf institutionelle Investoren ausdehnen und für diese den Aufbau und das Management von Wohnimmobilienportfolios betreiben. Aktuell sei man bereits mit sechs bis sieben (deutschen) Versicherungen im Gespräch, verrät Wojtalewicz. Der nächste Schritt wäre dann eine Kapitalanlagegesellschaft für Fonds. Die Renditeerwartungen der d.i.i. sind für den Wohnimmobilienmarkt ziemlich beachtlich: 6% bis 7% stellt das Unternehmen den Investoren in Aussicht.



Investoren sind herzlich willkommen, sagt Frank Wojtalewicz, Vorstand der d.i.i. Bild: ox

Die 2006 gegründete und seitdem kontinuierlich gewachsene d.i.i. krempelt sich aber nicht vollständig um. „Das Kerngeschäft bleibt der Bestand“, sagt der Chef. 150 Mio. Euro Eigenkapital hat die d.i.i. bisher in dieses Kerngeschäft investiert. Im ersten Halbjahr hat sie 70 Mio. Euro für Zukäufe ausgegeben. Mindestens 40 Mio. bis 50 Mio. Euro sollen im Verlauf dieses Jahr noch fließen.

Der aktuelle Bestand liegt bei 5.500 Wohnungen. Das ändert sich aber derzeit nicht nur wegen der Zukäufe schnell. Auch die Privatisierungszahlen sind angestiegen. Waren es bisher 150 bis 200 Wohnungen pro Jahr, hat sich die Anzahl mittlerweile auf rund 350 erhöht. Rund 1.000 Wohnungen sind gerade in der Privatisierungspipeline.

Die d.i.i. dehnt sich an allen Ecken und Enden aus. Das hat Konsequenzen für die Vermarktung. Eine weitere Neuheit: Sie installiert zunächst vier Maklerbüros an ihren Schwerpunktstandorten, unter anderem in Bonn, Kiel und Lüneburg. Nach und nach will die d.i.i. dann an zusätzlichen sechs bis sieben Standorten mit Büros vertreten sein. Der d.i.i.-Vertrieb wird zu diesem Zweck Joint Ventures

mit ansässigen Maklern eingehen. „Wir müssen ganz nah dran sein“, begründet Wojtalewicz diesen Schritt. Die attraktiven Angebote sowohl für den Bestand als auch künftig für Baugrundstücke seien nur auf diesem Wege

### Präsenz an allen Standorten wird mit Maklerbüros verstärkt

aufzuspüren. Die Präsenz vor Ort hält Wojtalewicz grundsätzlich für enorm wichtig. Der enge Kontakt zu den Mietern, aber auch zu den Kommunen sei gewissermaßen schon die halbe Miete. Die Nähe erlaubt den Einblick in alle Einzelheiten, den der detailverliebte Geschäftsführer über alle Maßen schätzt. Richtig glücklich ist er mit seinem EDV-System, das die gesamte Wertschöpfungskette abbilde. Da schaut der Chef gerne persönlich nach, an welcher Ecke „20 Cent gespart werden können“.

Intime Kenntnisse erlauben es eben auch, die Potenziale von Wohnportfolios zu entdecken, die andere gar nicht so attraktiv finden. Als Beispiel nennt der Vorstand den d.i.i.-Ankauf in Düren (276 Wohnungen). Der Bestand aus den 1950er/60er Jahren war 2011 beim Erwerb in keinem guten Zustand. Es wurde teilweise noch mit Kohleöfen geheizt. Rund 13 Mio. Euro hat d.i.i. bis Ende 2013 in die Anlage gesteckt, davon 4 Mio. Euro in den Ausbau von Dachgeschossen, 9 Mio. Euro bzw. 420 Euro/m<sup>2</sup> in die Modernisierung.

Mittlerweile sei der Leerstand von fast 40% auf 2% gedrückt worden. Die Durchschnittsmiete, die kalt bei rund 3,50 Euro/m<sup>2</sup> lag und warm bei fast 7 Euro/m<sup>2</sup>, sei mittlerweile bei etwa 7,50 Euro/m<sup>2</sup> – der Kaltmietanteil beträgt rund 6,10 Euro/m<sup>2</sup>. Die d.i.i. hat fest vor, diese Mietsteigerungspotenziale auch in Zukunft zu heben. Wojtalewicz ist sicher, dass der Markt dies noch einige Jahre hergibt. Und auch bei der Bestandentwicklung lässt sich der d.i.i.-Chef nicht von politischen Eingriffen erschrecken. Dass die Modernisierungsumlage von 11% auf 10% abgesenkt werden soll, bringe sein Geschäftsmodell jedenfalls nicht durch einander, sagt der Unternehmer.

Bei so viel Innovationsfreude stellt sich die Frage, ob die d.i.i. nicht sogar über die Erweiterung um eine zusätzliche Assetklasse nachdenkt. „Gewerbe? Auf keinen Fall. Wir bleiben beim Wohnen, denn das können wir einfach gut.“ ox