

Werbemitteilung

# DFI WOHNEN 1

DFI WOHNEN 1 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

**Investitionsinformation 06**  
gültig ab 11.07.2022



# DFIWOHNEN<sup>1</sup>

*Aktuelle Investitionsstandorte und -objekte im Überblick*



**Gesamtportfolio zum Ankaufszeitpunkt**

|                                                           |                                              |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Angekaufte Objekte/Objektpakete                           | 7                                            |
| Wohneinheiten                                             | 269                                          |
| Gewerbereinheiten                                         | 13                                           |
| Garagen und Stellplätze                                   | 100                                          |
| Kaufpreis                                                 | 40.140.000 Euro (1.887 Euro/m <sup>2</sup> ) |
| Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage) | 2.420.000 Euro (114 Euro/m <sup>2</sup> )    |
| Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)                 | 42.560.000 Euro (2.001 Euro/m <sup>2</sup> ) |
| Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>          | 98,69 Prozent                                |
| Nettokaltniete p. a. bei Ankauf                           | 1.860.411 Euro                               |
| Nettokaltniete p. a., Ziel                                | 2.054.820 Euro                               |
| Gesamtnutzfläche                                          | ca. 21.267 m <sup>2</sup>                    |

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

**Hinweis:**

Alle in diesem Dokument angegebenen Portfoliodaten beziehen sich auf den Stichtag des Ankaufs. Diese Zahlen, insbesondere der Vermietungsstand, sind im Rahmen der laufenden Immobilienbewirtschaftung steti-gen Änderungen unterworfen. Die konkreten Portfoliodaten zum Zeitpunkt der Übergabe dieser Investitionsin-formation können daher von den Daten per Ankaufsdatum abweichen.

# 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.

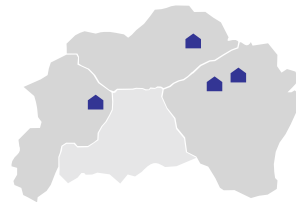
Das Portfolio umfasst 163 Wohnungen und 63 Garagen. Die Dachgeschosse sind nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Ein Teil der Wohnungen hat Balkone.

## 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,  
Remscheid-Lennep und -Lüttringhausen**



*Remscheid-Lennep, Lüttringhauser Straße*



*Remscheid-Lüttringhausen, Hans-Böckler-Straße*



**Wohnhäuser in Remscheid zum Ankaufszeitpunkt**

|                                                           |                                              |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Angekaufte Objekte/Objektpakete                           | 1 Objektpaket                                |
| Wohneinheiten                                             | 163 Wohnungen                                |
| Gewerbeeinheiten                                          | keine                                        |
| Garagen und Stellplätze                                   | 63                                           |
| Kaufpreis                                                 | 14.690.000 Euro (1.303 Euro/m <sup>2</sup> ) |
| Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage) | 790.000 Euro (70 Euro/m <sup>2</sup> )       |
| Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)                 | 15.480.000 Euro (1.373 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-Lennep, Otto-Hahn-Straße*



*Remscheid, Heidmannstraße*

# Objekt Berlin (Mitte)

Im Berliner Bezirk Mitte wurde ein zu 100 % vermietetes Mehrfamilienhaus gekauft. Die sechsgeschossige Wohnimmobilie wurde 1996 errichtet und laufend instandgehalten. Sie 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 Volkspark Rehberge, der attraktive Schillerpark und der Park Plötzensee befinden sich in unmittelbarer Nähe.



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

## Wohnhaus in Berlin 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>                    |

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



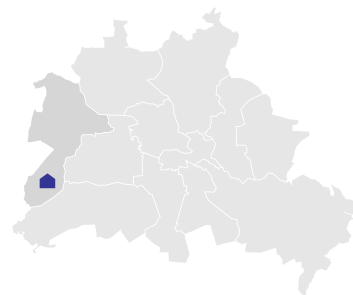
# Objekt Berlin (Spandau)

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.

Auf dem hinteren Grundstücksteil besteht möglicherweise die Chance einer Nachverdichtung, dies muss baurechtlich geprüft werden. In Spandau gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

## 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.



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

## Wohnhaus in Berlin 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>                      |

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



*Berlin, Schmidt-Knobelsdorf-Straße*

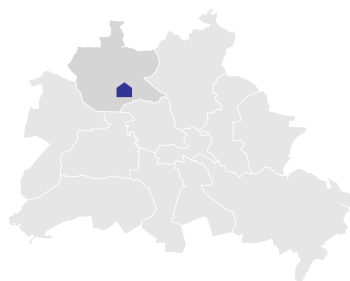
# Objekt Berlin-Reinickendorf

Im Nordwesten Berlins wurde ein ca. 1982 errichtetes Mehrfamilienhaus erworben. In dem viergeschossigen Gebäude befinden sich acht Wohnungen mit Balkonen. Das Wohngebäude weist einen gepflegten Allgemeinzustand auf, es wurde laufend instandgehalten. Die Immobilie hat einen rückwärtigen, begrünten und sehr großzügigen Hof mit vier Pkw-Stellplätzen im Erdgeschoss des Hauses und verfügt über vier weitere Außenstellplätze. Einkaufszentren, U-Bahnstationen und Buslinien sind fußläufig erreichbar. Es befinden sich mehrere große Parks und Forste in der Nähe.

## Standort und Lage

Reinickendorf ist neben seinem hohen Anteil von Wasser- und Waldflächen sowie verdichteten Stadtteilen wie dem Märkischen Viertel durch eine lockere

Bebauung gekennzeichnet. Auf dem ca. 500 Hektar großen Areal des in der Nähe der Immobilie gelegenen ehemaligen Flughafens Tegel sollen künftig etwa 1000 größere und kleinere Technologie-Unternehmen und die Berliner Hochschule für Technik angesiedelt werden. Auf dem Gelände wird darüber hinaus ein neues Wohnviertel entstehen und etwa 220 Hektar Flug- und Rollfelder sollen zu einem sogenannten Landschaftsraum umgestaltet werden.



**Berlin, Hechelstraße**  
Bezirk Reinickendorf

## Wohnhaus in Berlin zum Ankaufszeitpunkt

|                                                           |                                             |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Angekaufte Objekte/Objektpakete                           | 1 Objekt                                    |
| Wohneinheiten                                             | 8 Wohnungen                                 |
| Gewerbeeinheiten                                          | keine                                       |
| Garagen und Stellplätze                                   | 8                                           |
| Kaufpreis                                                 | 1.550.000 Euro (2.221 Euro/m <sup>2</sup> ) |
| Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage) | 200.000 Euro (287 Euro/m <sup>2</sup> )     |
| Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)                 | 1.750.000 Euro (2.507 Euro/m <sup>2</sup> ) |
| Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>          | 100 Prozent                                 |
| Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf                           | 66.983 Euro                                 |
| Nettokaltmiete p. a., Ziel                                | 68.410 Euro                                 |
| Gesamtnutzfläche                                          | ca. 698 m <sup>2</sup>                      |

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



*Berlin, Hechelstraße*

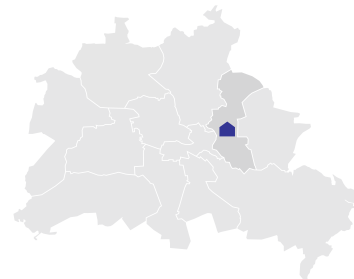
# Objekt Berlin-Lichtenberg

## Objekt Berlin (Lichtenberg)

Im Südosten Berlins wurde ein um 1900 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit 28 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten erworben. Das Dachgeschoss des Eckhauses wurde 2019 ausgebaut. Im selben Jahr erhielten die Wohnungen rückseitig drei Balkonstränge, und es wurden zwei Aufzüge angebaut. Zu umfassenden Sanierungsmaßnahmen zählten 2005 die Erneuerung der Wasserleitungen und 2018 der Stromleitungen sowie der Fassade. Die Fenster wurden in den Jahren 2009 und 2019 ausgetauscht. Wohnungsrenovierungen wurden im Zuge der Fluktuation durchgeführt. Der Zustand des Hauses ist als sehr gut zu bezeichnen.

## Standort und Lage

Der Stadtbezirk Lichtenberg ist im vergangenen Jahrzehnt zu einem bei jungen Leuten und Familien sehr gefragten Bezirk geworden. Es gibt erkennbare dörfliche Strukturen mit Altbauten, gepaart mit Hochhäusern aus DDR-Zeiten. Der Stadtteil ist durch umfangreichen Wohnungsbau gekennzeichnet und durch U- und S-Bahn sowie Busverbindungen gut ans Berliner Zentrum angebunden.

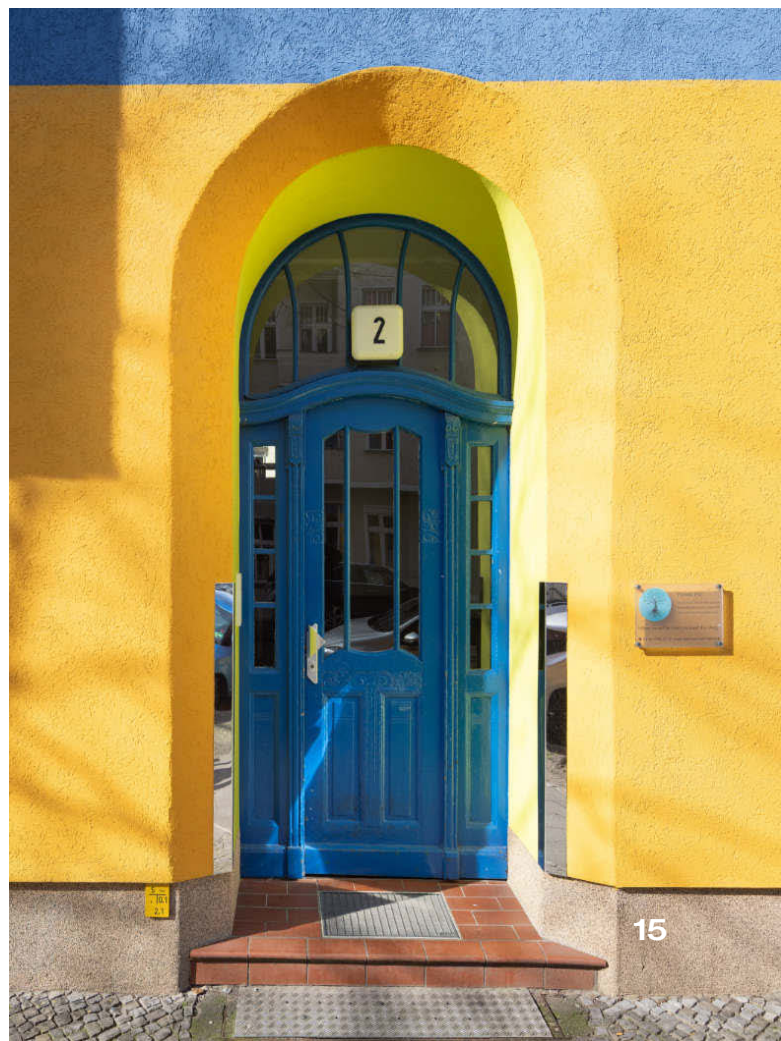


**Berlin, Einbecker-/ Ecke Archenholdstraße**  
Bezirk Lichtenberg

## Wohnhaus in Berlin zum Ankaufszeitpunkt

|                                                           |                                             |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Angekaufte Objekte/Objektpakete                           | 1 Objekt                                    |
| Wohneinheiten                                             | 28                                          |
| Gewerbeeinheiten                                          | 5                                           |
| Garagen und Stellplätze                                   | keine                                       |
| Kaufpreis                                                 | 7.400.000 Euro (3.612 Euro/m <sup>2</sup> ) |
| Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage) | 50.000 Euro (24 Euro/m <sup>2</sup> )       |
| Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)                 | 7.450.000 Euro (3.636 Euro/m <sup>2</sup> ) |
| Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>          | 100 Prozent                                 |
| Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf                           | 277.298 Euro                                |
| Nettokaltmiete p. a., Ziel                                | 287.394 Euro                                |
| Gesamtnutzfläche                                          | ca. 2.049 m <sup>2</sup>                    |

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



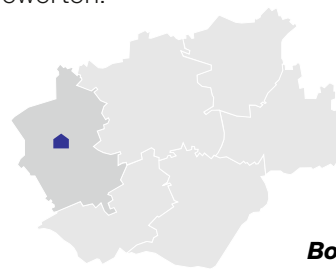
# Objekt Bochum

## Objekt Bochum (Wattenscheid)

Im Zentrum des Bochumer Stadtteils Wattenscheid wurde ein Wohn- und Geschäftshausensemble mit 12 Apartments, 5 Gewerbeeinheiten, 16 Garagen und 7 Stellplätzen erworben. Die Immobilie liegt vorderseitig zur Fußgängerzone, rückseitig verfügt sie über einen Trakt für die Gewerbemieten. Sie ist in einem ordentlichen Allgemeinzustand, es wurden selektiv Instandhaltungen durchgeführt. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladengeschäfte, im ersten Geschoss ein Ärztehaus mit mehreren Praxen sowie einer Einrichtung der ambulanten Intensivpflege. Die Gewerbeeinheiten sind renoviert und langfristig vermietet. Im zweiten und dritten Geschoss sind vier Apartments bewohnt. Weitere acht Apartments werden nach erfolgter Sanierung neu vermietet.

## Standort und Lage

Bochum ist mit ca. 370.000 Einwohnern eine prosperierende Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets. Das Wohn- und Geschäftshausensemble liegt absolut zentral in der Fußgängerzone, der Haupteinkaufsmeile von Bochum-Wattenscheid. Somit befinden sich alle wichtigen Einrichtungen in Laufnähe, und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die Möglichkeit der Garagen- bzw. Stellplatzvermietung in dieser zentralen Lage ist als sehr positiv zu bewerten.



**Bochum, Oststraße**  
Bezirk Wattenscheid

## Wohn- und Geschäftshaus in Bochum zum Ankaufszeitpunkt

|                                                           |                                             |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Angekaufte Objekte/Objektpakete                           | 1 Objekt                                    |
| Wohneinheiten                                             | 12                                          |
| Gewerbeeinheiten                                          | 6                                           |
| Garagen und Stellplätze                                   | 23                                          |
| Kaufpreis                                                 | 4.650.000 Euro (1.567 Euro/m <sup>2</sup> ) |
| Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage) | 724.000 Euro (244 Euro/m <sup>2</sup> )     |
| Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)                 | 5.374.000 Euro (1.811 Euro/m <sup>2</sup> ) |
| Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>          | 91 Prozent                                  |
| Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf                           | 288.518 Euro                                |
| Nettokaltmiete p. a., Ziel                                | 325.235 Euro                                |
| Gesamtnutzfläche                                          | ca. 2.968 m <sup>2</sup>                    |

<sup>1</sup> Vermietungsstand bezogen auf die Mietfläche. Neuvermietung von acht Apartments nach Sanierung.



Bochum, Wattenscheid Oststraße

# Portfolio Berlin

## Portfolio Berlin

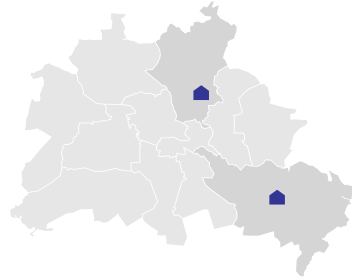
In den Berliner Bezirken Köpenick und Pankow wurden zwei Objekte erworben. Beide wurden um das Jahr 1900 errichtet und verfügen zusammen über 28 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Die Immobilie in Köpenick ist viergeschossig und verfügt über einen kleinen Seitenflügel, im Erdgeschoss befinden sich ein Möbelgeschäft und ein Friseur.

Das Objekt in Pankow liegt im Stadtteil Weißensee, hat fünf Etagen im Vorderhaus, der Seitenflügel im begrünten Innenhof ist viergeschossig.

## Standort und Lage

Beide Objekte liegen in sehr attraktiven Lagen. Köpenick ist nicht nur ausgesprochen grün, sondern auch mit Wasserflächen durchzogen. Ein entspannter Stadtteil im Südosten Berlins mit eigener Altstadt, Schloss und Nähe zu den prosperierenden Wirtschaftsstandorten im Umland. Die Bahnhofstraße liegt verkehrsgünstig, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden und gut zu erreichen.

Die Immobilie in Weißensee liegt im sogenannten "Komponistenviertel" nahe des Weißen Sees in einer ruhigen Wohnstraße mit gründerzeitlicher Bebauung. Hier hat sich eine Atmosphäre etabliert, die man früher nur vom nahen Prenzlauer Berg kannte. Kleine Cafés und Geschäfte prägen diese gesuchte Berliner Wohnlage, die neben einer abwechslungsreichen Nachbarschaft alle Annehmlichkeiten bietet, die man von einem attraktiven Wohnumfeld erwarten kann.



**Berlin, Bizetstraße und Bahnhofstraße**  
Bezirke Köpenick und Pankow



Berlin, Köpenick Bahnhofstraße





**Wohn- und Geschäftshaus und Wohnhaus in Berlin zum Ankaufszeitpunkt**

|                                                           |                                             |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Angekaufte Objekte/Objektpakete                           | 2 Objekte                                   |
| Wohneinheiten                                             | 28                                          |
| Gewerbeeinheiten                                          | 2                                           |
| Garagen und Stellplätze                                   | keine                                       |
| Kaufpreis                                                 | 6.400.000 Euro (2.985 Euro/m <sup>2</sup> ) |
| Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage) | 284.000 Euro (132 Euro/m <sup>2</sup> )     |
| Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)                 | 6.684.000 Euro (3.118 Euro/m <sup>2</sup> ) |
| Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>          | 100 Prozent                                 |
| Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf                           | 221.910 Euro                                |
| Nettokaltmiete p. a., Ziel                                | 241.534 Euro                                |
| Gesamtnutzfläche                                          | ca. 2.144 m <sup>2</sup>                    |

<sup>1</sup> Vermietungsstand bezogen auf die Mietfläche.



**Berlin, Pankow Bizetstraße**

# Investitionsrechnung

## **Prognose der Mittelherkunft und der Mittelverwendung – AIF** **Stand: Fondsauflage**

| <b>Mittelherkunft</b>                           |                        | in Prozent der Gesamtinvestition |
|-------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Kommanditkapital                                | 50.000.000 Euro        | 95,24 %                          |
| Ausgabeaufschlag                                | 2.500.000 Euro         | 4,76 %                           |
| Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition)        | 52.500.000 Euro        | 100,00 % <sup>1</sup>            |
| <b>Mittelverwendung</b>                         |                        | in Prozent der Gesamtinvestition |
| <b>Aufwand für den Erwerb der Beteiligungen</b> |                        |                                  |
| Beteiligungskapital Objekt KG                   | 36.000.000 Euro        | 68,57 %                          |
| Beteiligungskapital Handels GmbH                | 9.000.000 Euro         | 17,17 %                          |
| <i>Zwischensumme</i>                            | <i>45.000.000 Euro</i> | <i>85,71 %<sup>1</sup></i>       |
| <b>Fondsabhängige Kosten</b>                    |                        |                                  |
| Eigenkapitalbeschaffung                         | 3.000.000 Euro         | 5,71 %                           |
| Ausgabeaufschlag                                | 2.500.000 Euro         | 4,76 %                           |
| Marketinggebühren (brutto)                      | 595.000 Euro           | 1,13 %                           |
| Konzeptionsgebühren (brutto)                    | 445.000 Euro           | 0,85 %                           |
| Organisation der EK-Einwerbung (brutto)         | 745.000 Euro           | 1,42 %                           |
| <i>Zwischensumme</i>                            | <i>7.285.000 Euro</i>  | <i>13,88 %<sup>1</sup></i>       |
| <b>Holding</b>                                  |                        |                                  |
| Startkapital                                    | 215.000 Euro           | 0,41 %                           |
| Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition)      | 52.500.000 Euro        | 100,00 % <sup>1</sup>            |
| Initialkosten                                   |                        | 13,88 % <sup>1</sup>             |

<sup>1</sup> Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf zwei Kommastellen genau, berücksichtigt dabei jedoch die genauen Prozentsätze der Zwischenergebnisse. Es kann daher rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.

**Prognose der Mittelherkunft und der Mittelverwendung – Objektgesellschaft Bestand**  
**Stand: Fondsauflage**

| <b>Mittelherkunft</b>                    |                 | in Prozent der Gesamtinvestition |
|------------------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| Beteiligungskapital DFI Wohnen 1 Holding | 36.000.000 Euro | 40,00 %                          |
| Fremdkapital                             | 54.000.000 Euro | 60,00 %                          |
| Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition) | 90.000.000 Euro | 100,00 % <sup>1</sup>            |

| <b>Mittelverwendung</b>                                                                                       |                        | in Prozent der Gesamtinvestition |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten (ohne Maklerkosten)</b> |                        |                                  |
| Immobilieninvestitionen<br>(Kaufpreis inkl. Erhaltungsaufwand, Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuch)          | 84.409.106 Euro        | 93,80 %                          |
| Bewertungsgutachten                                                                                           | 60.000 Euro            | 0,07 %                           |
| Nicht abzugsfähige Vorsteuer                                                                                  | 531.404 Euro           | 0,59 %                           |
| <i>Zwischensumme</i>                                                                                          | <i>85.000.510 Euro</i> | <i>94,45 %<sup>1</sup></i>       |
| <b>Vergütungen im Rahmen des Ankaufs</b>                                                                      |                        |                                  |
| Maklergebühren (Aktivierung)                                                                                  | 2.660.350 Euro         | 2,96 %                           |
| Transaktionsberatung                                                                                          | 1.520.200 Euro         | 1,69 %                           |
| Fremdmittelbeschaffung                                                                                        | 810.000 Euro           | 0,90 %                           |
| <i>Zwischensumme</i>                                                                                          | <i>4.990.550 Euro</i>  | <i>5,55 %<sup>1</sup></i>        |
| Startkapital Objekt-KG                                                                                        | 8.940 Euro             | 0,01 %                           |
| Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition)                                                                    | 90.000.000 Euro        | 100,00 % <sup>1</sup>            |

<sup>1</sup> Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf zwei Kommastellen genau, berücksichtigt dabei jedoch die genauen Prozentsätze der Zwischenergebnisse. Es kann daher rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.


**Prognose der Mittelherkunft und der Mittelverwendung – Objektgesellschaft Handel**  
**Stand: Fondsauflage**
**Mittelherkunft**

in Prozent der Gesamtinvestition

|                                          |                 |                       |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Beteiligungskapital DFI Wohnen 1 Holding | 9.000.000 Euro  | 40,00 %               |
| Fremdkapital                             | 13.500.000 Euro | 60,00 %               |
| Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition) | 22.500.000 Euro | 100,00 % <sup>1</sup> |

**Mittelverwendung**

in Prozent der Gesamtinvestition

**Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten (ohne Maklerkosten)**

|                                                                                                           |                        |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Immobilieninvestitionen<br>(Kaufpreis inkl. Erhaltungsaufwand, Grunderwerbs-<br>steuer, Notar, Grundbuch) | 21.099.500 Euro        | 93,78 %                    |
| Bewertungsgutachten                                                                                       | 15.000 Euro            | 0,07 %                     |
| Nicht abzugsfähige Vorsteuer                                                                              | 132.834 Euro           | 0,59 %                     |
| <i>Zwischensumme</i>                                                                                      | <i>21.247.334 Euro</i> | <i>94,43 %<sup>1</sup></i> |

**Vergütungen im Rahmen des Ankaufs**

|                                            |                       |                           |
|--------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Maklergebühren (Aktivierung)               | 665.000 Euro          | 2,96 %                    |
| Transaktionsberatung                       | 380.000 Euro          | 1,69 %                    |
| Fremdmittelbeschaffung                     | 202.500 Euro          | 0,90 %                    |
| <i>Zwischensumme</i>                       | <i>1.247.500 Euro</i> | <i>5,54 %<sup>1</sup></i> |
| Startkapital Objekt-KG                     | 5.166 Euro            | 0,02 %                    |
| Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition) | 22.500.000 Euro       | 100,00 % <sup>1</sup>     |

<sup>1</sup> Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf zwei Kommastellen genau, berücksichtigt dabei jedoch die genauen Prozentsätze der Zwischenergebnisse. Es kann daher rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.



### **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 Fondsimmobilen 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 Fondsimmobilen 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 Fondsimmobilen 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 Fondsimmobilen Holding AG kann für einzelne Länder beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Stand: 11.07.2022



**DFI Deutsche Fondsimmobilien  
Holding AG**

Kurfürstendamm 188, 3. OG  
10707 Berlin, Deutschland

Telefon: +49 (0)30 / 314 922 - 90

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

**Vertriebskoordination:**



**DFI Deutsche Fondsimmobilien  
Vertriebs GmbH**

Elsenheimerstraße 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)