

Werbemitteilung

# Investitionsinformation 02

gültig ab 29.07.2024



DEUTSCHE  
FONDSIMMOBILIEN  
HOLDING AG

# DFI WOHNEN 2

DFI WOHNEN 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG



Beteiligung an deutschen Wohnimmobilien



# DFI WOHNEN 2

## *Investitionsstandorte und -objekte im Überblick*

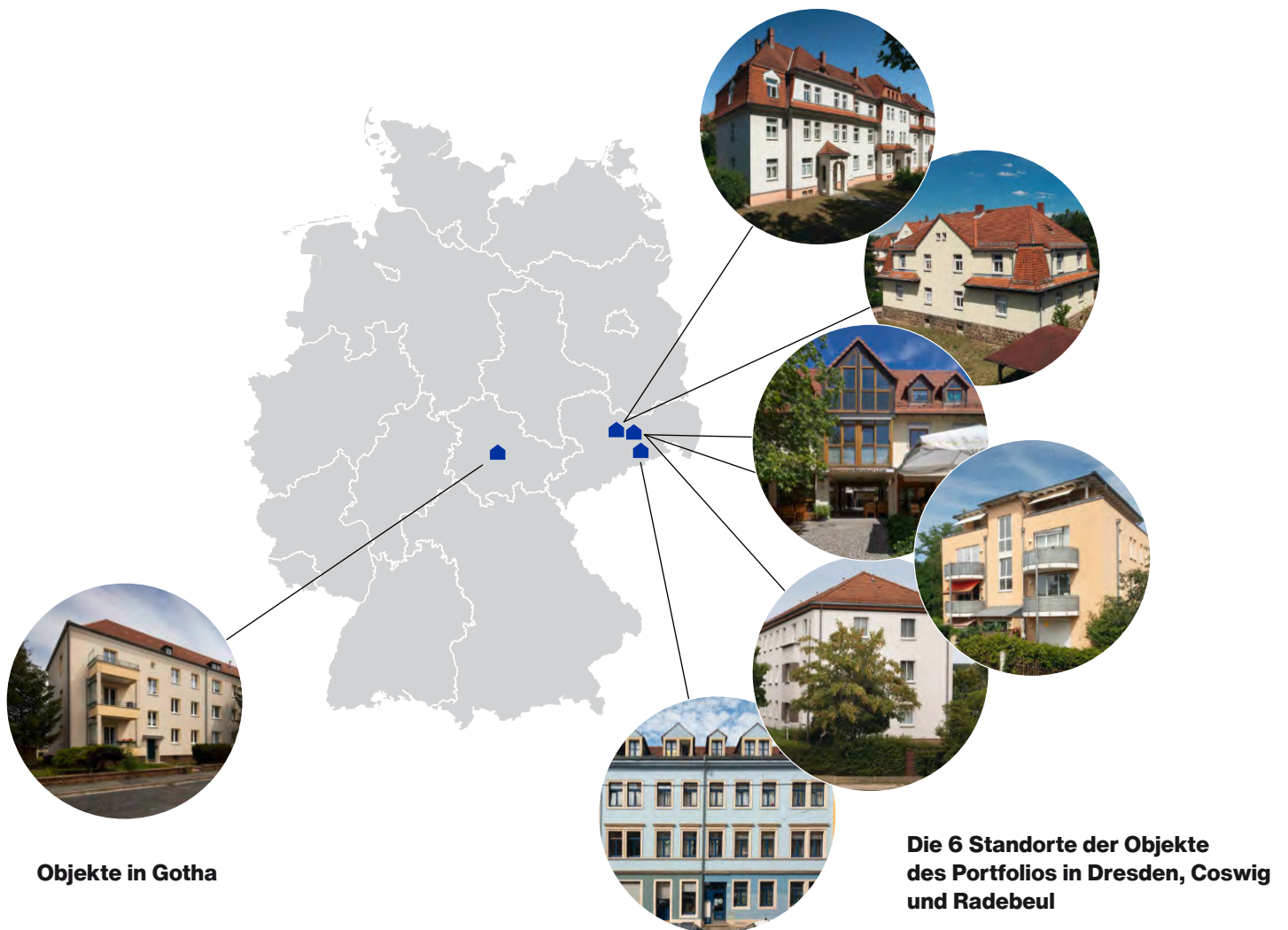


Foto Titelseite: DFI WOHNEN 1, Berlin, Bizetstraße

**Gesamtportfolio zum Ankaufszeitpunkt**

Angekaufte Objekte/Objektpakete	2 Objektpakete
Wohneinheiten	188
Gewerbeeinheiten	13
Garagen und Stellplätze	100
Kaufpreis	16.245.000 Euro (1.248 Euro/m <sup>2</sup> )
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	2.237.723 Euro (172 Euro/m <sup>2</sup> )
Gesamtkaufpreis (inkl. progn. Erhaltungsaufwand)	18.482.723 Euro (1.420 Euro/m <sup>2</sup> )
Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>	96,3 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	953.223 Euro
Prognostizierte Nettokaltmiete p. a., Ziel	1.080.996 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 13.019 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 stetigen Änderungen unterworfen. Die konkreten Portfoliodaten zum Zeitpunkt der Übergabe dieser Investitionsinformation können daher von den Daten per Ankaufsdatum abweichen. Die Ankaufparameter des Portfolios entsprechen den Annahmen in den Fondsprognosen.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die tatsächliche Entwicklung, die tatsächlichen Zahlen können abweichen. Mieten können niedriger als geplant ausfallen.

# Portfolio Dresden, Coswig, Radebeul

In den Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen des Portfolios befinden sich 150 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten. Die Immobilien wurden auf großzügigen, teils parkähnlichen Grundstücken mit altem Baumbestand bzw. sehr großen Freiflächen erbaut. Im Rahmen fortlaufender Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind die Objekte des Portfolios mehrheitlich unter Berücksichtigung energetischer Maßnahmen saniert bzw. Ende der 1990er Jahre neu errichtet worden. Die Durchschnittsgröße der Wohnungen liegt bei ca. 63m<sup>2</sup>. Diese Wohnungsgröße ist besonders stark nachgefragt.

## Standort und Lage

Die Immobilien des Portfolios befinden sich in Dresden (6%) und in den beiden Kreisstädten Coswig (36%) und Radebeul (58%). Radebeul grenzt nahtlos an Dresden an, Coswig wiederum grenzt an Radebeul. Beide Städte sind mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut ans Zentrum angebunden. Sie gehören im Siedlungsband Dresden zum Wirtschaftsraum „Sächsisches Elbland“. Insbesondere Radebeul ist ausgesprochen gutbürgerlich geprägt und verzeichnet, so wie Coswig und Dresden, eine beständig steigende Mietwohnungsnachfrage.

## Dresden

In Dresden haben die sächsische Staatsregierung sowie renommierte Bildungs- und Kultureinrichtungen ihren Sitz. Mit gut 560.000 Einwohnern ist die Landeshauptstadt die zwölftgrößte Stadt Deutschlands und eines der größten Mikroelektronik- und IT-Cluster Europas. Der Hightech-Branchenverband Silicon Saxony nennt für den Wirtschaftsstandort Sachsen bereits mehr als 76.000 Beschäftigte. Der weltweit größte Halbleiter-Hersteller TSMC aus Taiwan will in Dresden gemeinsam mit Bosch, Infineon, und NXP sowie mit Mitteln aus dem deutschen Klima- und Transformationsfonds 10 Milliarden Euro in ein eigenes Werk in der Nähe des Dresdner Flughafens investieren und somit 2.000 weitere Arbeitsplätze in der Elbmetropole schaffen. Die Stadt und das Umland zeichnen sich zudem durch einen hohen Freizeitwert, viele Sehenswürdigkeiten und kulturelle Angebote aus.

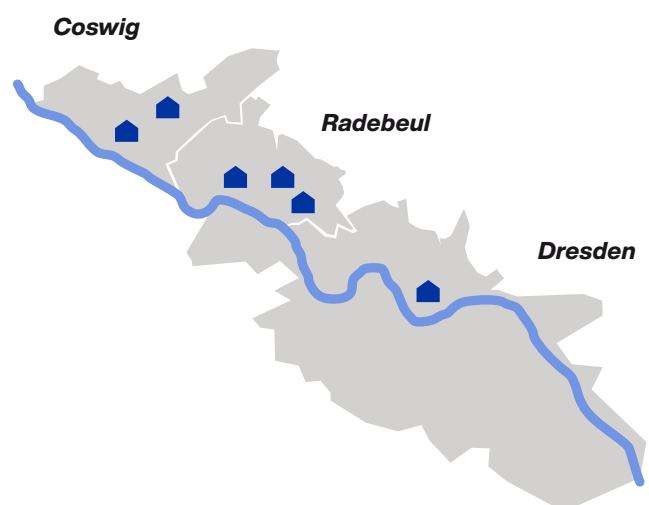
## Coswig

Charakteristisch für das Wohnensemble mit mehreren Gebäuden sind die großen Grundstücke mit zahlreichen Pkw-Stellplätzen. Bei zwei Objekten können die Mieter im rückwärtigen Teil der Liegenschaft Kleingärten individuell bewirtschaften. Hier grenzt das Grundstück an ein großes Waldgebiet.

## Radebeul

Die überaus attraktive Stadt Radebeul wird von ihren vielen Villen aus dem 19. und 20. Jahrhundert geprägt. Ein Teil der Radebeuler Objekte befindet sich in Altkötzschenbroda, einem ehemaligen Dorfanleger, der bei Touristen und Einheimischen gleichermaßen beliebt ist. An einer baumbestandenen Allee reihen sich Bürgerhäuser der vergangenen Jahrhunderte aneinander. Restaurants, Biergärten und das nahe gelegene Elbufer laden zum Verweilen ein. Hier finden sich die begehrten, kleineren Gewerbeeinheiten des Portfolios in liebevoll sanierten, unter Denkmalschutz stehenden Häusern.

In seiner Vielfalt und seinen Erhaltungszuständen ist das Startportfolio des DFI Wohnen 2 etwas Besonderes und ein wichtiger Grundstein für die Entwicklung des DFI Wohnen 2.



Hinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung





**Dresden, Louisestraße**



**Radebeul, Hoflöbnitzstraße**



### **Wohnhäuser zum Ankaufszeitpunkt**

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objektpaket
Wohneinheiten	150
Gewerbeeinheiten	13
Garagen und Stellplätze	95
Kaufpreis	13.600.000 Euro (1.293 Euro/m <sup>2</sup> )
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	1.954.413 Euro (186 Euro/m <sup>2</sup> )
Gesamtkaufpreis (inkl. progn. Erhaltungsaufwand)	15.554.413 Euro (1.478 Euro/m <sup>2</sup> )
Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>	95 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	763.583 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	868.457 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 10.521 m <sup>2</sup>

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

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die tatsächliche Entwicklung, die tatsächlichen Zahlen können abweichen. Mieten können niedriger als geplant ausfallen.





*Radebeul, Altkötzschenbroda*



*Coswig, Ensemble Moritzburger Straße*





# Portfolio Gotha

Im thüringischen Gotha wurden drei Wohnhäuser mit 38 Wohnungen erworben. Diese verfügen zum Teil über Balkone und es gibt 5 Garagen. Die nachgefragten Wohnungsgrößen variieren zwischen 47 und 86 m<sup>2</sup>.

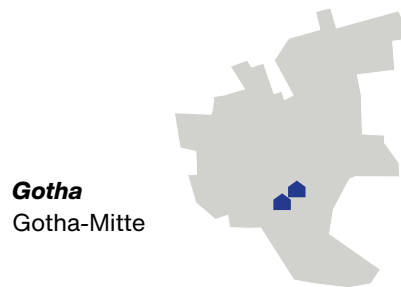
Die zwei- und dreigeschossigen Gebäude weisen einen technisch guten Zustand auf und wurden laufend instandgehalten. Etwa im Jahr 2017 erfolgte der Einbau von neuen Gaszentral-Heizungen. Es wurden Bäder modernisiert und Kunststoff-ISO-Fenster eingesetzt.

Die drei Wohnhäuser sind von großen Grünflächen umgeben, die zum Teil als Mietergärten genutzt werden.

Die Immobilien befinden sich in ausgesprochen ruhiger, städtischer Lage umgeben von Grünzügen mit

altem Baumbestand. Sie sind sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Die Residenzstadt Gotha ist mit 46.600 Einwohnern fünftgrößte Stadt Thüringens und liegt in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt und zu Eisenach. Auch aufgrund dieser zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung haben sich Unternehmen im Bereich Metall- und Maschinenbau, Transport und Logistik sowie Handwerk und Baugewerbe angesiedelt.



## Wohnhäuser in Gotha zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objektpaket
Wohneinheiten	38
Gewerbeeinheiten	0
Garagen und Stellplätze	5
Kaufpreis	2.645.000 Euro (1.059 Euro/m <sup>2</sup> )
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	283.310 Euro (113 Euro/m <sup>2</sup> )
Gesamtkaufpreis (inkl. progn. Erhaltungsaufwand)	2.928.310 Euro (1.172 Euro/m <sup>2</sup> )
Durchschnittlicher Vermietungsstand <sup>1</sup>	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	189.640 Euro
Prognostizierte Nettokaltmiete p. a., Ziel	212.539 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 2.498 m <sup>2</sup>

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

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die tatsächliche Entwicklung, die tatsächlichen Zahlen können abweichen. Mieten können niedriger als geplant ausfallen.





*Gotha, Kindermannstraße*



*Gotha, Ensemble Gerrit-Engelke-Straße*



# Investitionsrechnungen

## **Prognose der Mittelherkunft und der Mittelverwendung – AIF**

<b>Mittelherkunft</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
Kommanditkapital	50.000.000 Euro	95,24 %
Ausgabeaufschlag	2.499.500 Euro	4,76 %
<b>Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition)</b>	<b>52.499.500 Euro</b>	<b>100,00 %</b>
<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	17,14 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>45.000.000 Euro</i>	<i>85,71 %</i>
<b>Fondsabhängige Kosten (Initialkosten)</b>		
Eigenkapitalbeschaffung	2.999.400 Euro	5,71 %
Ausgabeaufschlag	2.499.500 Euro	4,76 %
Marketinggebühren (brutto)	595.000 Euro	1,13 %
Konzeptionsgebühren	357.000 Euro	0,68 %
Organisation der EK-Einwerbung (brutto)	743.750 Euro	1,42 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>7.194.650 Euro</i>	<i>13,71 %</i>
Startkapital des AIF (Holding)	304.850 Euro	0,58 %
<b>Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition)</b>	<b>52.499.500 Euro</b>	<b>100,00 %</b>

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung des Investments.  
Es kann rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.



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

<b>Mittelherkunft</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
Beteiligungskapital DFI Wohnen 2 Holding	36.000.000 Euro	48,78 %
Fremdkapital	37.800.000 Euro	51,22 %
<b>Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition)</b>	<b>73.800.000 Euro</b>	<b>100,00 %</b>

<b>Mittelverwendung</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
<b>Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten (ohne Maklerkosten)</b>		
Immobilieninvestitionen (Kaufpreis inkl. Erhaltungsaufwand, Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuch)	69.606.140 Euro	94,32 %
Bewertungsgutachten	90.000 Euro	0,12 %
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	394.141 Euro	0,53 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>70.090.281 Euro</i>	<i>94,97 %</i>
<b>Vergütungen im Rahmen des Ankaufs</b>		
Maklergebühren (Aktivierung)	1.880.400 Euro	2,55 %
Transaktionsberatung	1.253.600 Euro	1,70 %
Fremdmittelbeschaffung	567.000 Euro	0,77 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>3.701.000 Euro</i>	<i>5,02 %</i>
Startkapital Objekt-KG	8.719 Euro	0,01 %
<b>Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition)</b>	<b>73.800.000 Euro</b>	<b>100,00 %</b>

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung des Investments.  
 Es kann rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.

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

<b>Mittelherkunft</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
Beteiligungskapital DFI Wohnen 2 Holding	9.000.000 Euro	48,78 %
Fremdkapital	9.450.000 Euro	51,22 %
<b>Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition)</b>	<b>18.450.000 Euro</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Mittelverwendung</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
<b>Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten (ohne Maklerkosten)</b>		
Immobilieninvestitionen (Kaufpreis inkl. Erhaltungsaufwand, Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuch)	17.401.535 Euro	94,32 %
Bewertungsgutachten	22.500 Euro	0,12 %
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	98.535 Euro	0,53 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>17.522.570 Euro</i>	<i>94,97 %</i>
<b>Vergütungen im Rahmen des Ankaufs</b>		
Maklergebühren (Aktivierung)	470.100 Euro	2,55 %
Transaktionsberatung	313.400 Euro	1,70 %
Fremdmittelbeschaffung	141.750 Euro	0,77 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>925.250 Euro</i>	<i>5,02 %</i>
Startkapital Objekt-KG	2.180 Euro	0,01 %
<b>Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition)</b>	<b>18.450.000 Euro</b>	<b>100,00 %</b>

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung des Investments.  
 Es kann rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.



### Wesentliche Risiken im Überblick

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

- Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) noch der AIF selbst können die Höhe und Zeitpunkte von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. (Geschäftsrisiko)
  - Risiken durch den (erheblichen) Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Immobilienerwerbs. (Kreditrisiko)
  - Gefahr einer geringeren Risikostreuung durch Unterschreitung der prognostizierten Platzierungen von Eigenkapital. (Platzierungsrisiko)
  - 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. (Risiko der eingeschränkten Fungibilität)
  - Risiko der Abweichung des Anlageergebnisses von der kalkulierten Prognose wegen der Abhängigkeit des Ergebnisses von rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen, die jederzeit nachteiligen Änderungen unterliegen können, sowie von der gewinnbringenden Auswahl, Verwaltung und Veräußerung der Immobilien. (Prüfungs- und Prognoserisiko)
  - 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. Dies gilt ebenso für eine negative Entwicklung des Zustands der Immobilienobjekte. (Marktrisiken)
  - Risiko durch Blind Pool: Eine Investition in Vermögensgegenstände ist noch nicht vollständig erfolgt. Der Anleger kann sich daher kein abschließendes Bild über die Anlageobjekte und deren Risiken machen. (Blind-Pool-Risiko)
  - Das Eintreten eines Ereignisses oder einer Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (Environment, Social, Governance, „ESG“), dessen bzw. deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition und damit auf die Wertentwicklung des AIF haben könnte, wird als Nachhaltigkeitsrisiko betrachtet. Nachhaltigkeitsrisiken können erheblich auf andere Risikoarten wie z. B. Marktrisiken oder Operationelle Risiken einwirken und das Risiko innerhalb dieser Risikoarten wesentlich beeinflussen. (Nachhaltigkeitsrisiko)
  - Der AIF unterliegt u. a. dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Für die Besteuerung des AIF und seiner Anleger sind insbesondere das Einkommensteuergesetz, das Körperschaftsteuergesetz, das Gewerbesteuerrecht und das Umsatzsteuergesetz maßgeblich. (Steuer-)rechtliche Änderungen können sich negativ auf den AIF auswirken. (Steuerrechtliches Risiko)
- Es besteht das Risiko des vollständigen Verlusts des Beteiligungsbetrags inkl. Ausgabeaufschlag. Dem Anleger können individuell zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Kosten für Steuerzahlungen oder aus einer möglichen persönlichen Fremdfinanzierung (Totalverlustrisiko).

## Wichtige Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF sowie etwaige Nachträge/ Aktualisierungen und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Die Angaben dieser Marketing-Anzeige sind verkürzt dargestellt und sind kein Angebot, keine Kaufempfehlung und keine Beratung. Zeichnungen von Beteiligungen an Investmentvermögen der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG dürfen nur auf Grundlage des gesetzlichen Verkaufsprospektes (inkl. Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag und etwaiger Nachträge/Aktualisierungen), des Basisinformationsblattes sowie der Zeichnungsunterlagen erfolgen (VERKAUFSUNTERLAGEN). Allein die VERKAUFSUNTERLAGEN enthalten die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten, insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen Alternativen Investmentfonds. Die VERKAUFSUNTERLAGEN sind in deutscher Sprache bei der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG (KVG), 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. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit erkennbarer Daten Dritter wird keine Gewähr übernommen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter [www.dfi-gruppe.com/anlegerrechte](http://www.dfi-gruppe.com/anlegerrechte) verfügbar. Die KVG kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Der AIF weist durch seine Zusammensetzung und die für seine Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität (Wertschwankung) auf und hat aufgrund seiner eingeschränkten Handelbarkeit einen illiquiden Charakter.

Stand: 29.07.2024

## Abbildungsnachweis

Alle Abbildungen in dieser Investitionsinformation wurden von der DFI Gruppe in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ankauf der Objekte in Auftrag gegeben. (Fotos: [www.imageworkshop.de](http://www.imageworkshop.de))







DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe  
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 Fondsimmobiliengruppe  
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)