

**dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH & Co.  
Geschlossene Investment-KG**

**WOHNINVESTMENTS MIT VERANTWORTUNG**

**PRODUKTINFORMATIONEN**

– Marketing-Anzeige –



**2**

# Rechtliche Hinweise

---

Diese Produktinformation dient ausschließlich Werbezwecken. Sie 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 Werbeunterlage 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 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. Die Investition in den dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 hat auf Grund der eingeschränkten Handelbarkeit einen illiquiden Charakter. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel II. Risikohinweise im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt, ggfs. die Nachträge und Aktualisierungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Allein diese Dokumente sind verbindliche Grundlage einer Anlageentscheidung.

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/](http://www.dii.de/impressum/) abrufbar.

Der Verkaufsprospekt, ggfs. die Nachträge und Aktualisierungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen 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](http://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.

Bei den in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Wertungen handelt es sich um eine Werbemitteilung, die nicht im Einklang mit Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt wurde und auch keinem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen unterliegt

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

# Inhaltsverzeichnis

---

Vorwort .....	4
Eckdaten der Beteiligung .....	5
Der Wohnungsmarkt .....	6
Investieren mit der d.i.i. ....	10
d.i.i. Gruppe auf einen Blick .....	16
Risikohinweise .....	22

# Vorwort

---



**Sehr geehrte Interessentin,  
sehr geehrter Interessent,**

der Wohnungsmarkt zeigt weiterhin große Widerstandsfähigkeit – wie schon gegen die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie, nun auch gegen die Folgen des Krieges in der Ukraine. Dennoch – oder vielleicht gerade deswegen – ist dies eine gute Gelegenheit, die persönliche Anlagestrategie und Ihr Risiko-Rendite-Profil neu auszurichten. Wie Sie sich als Anleger gut positionieren können, zeigen wir Ihnen anhand unseres Beteiligungsangebots mit dem Anlagefokus Deutschland.

In der Krise hat sich die alte Weisheit bestätigt: Gewohnt wird immer. Die Mieteinnahmen in vielen Regionen Deutschlands entwickeln sich noch immer positiv, die Wohnungspreise ebenso, und die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem im mittleren Segment des „bezahlbaren Wohnens“, übersteigt das Angebot bei Weitem. Die d.i.i. Gruppe verzeichnet mit ihren Quartiersentwicklung weiterhin steigende Mieten.

Die Herausforderungen der jüngeren Vergangenheit führen uns einmal mehr unsere gesellschaftliche Verantwortung vor Augen. Mit der Kombination aus Sachwertanlage, Nachfrage und sozialem Bewusstsein in einem unterversorgten Wohnungsmarkt stellt das Fondskonzept des „dii. Wohnimmobilien Deutschland 2“ eine prognosegemäß renditestarke Kapitalanlage dar.

Unsere gesellschaftliche Verantwortung in Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz nehmen wir ernst: als spezialisiertes Wohnungsunternehmen verfügen wir über das Know-how, ältere Quartiere zu entwickeln und über die Steigerung der Energieeffizienz (z.B. durch verbesserte Wärmedämmung, Austausch alter Fenster oder Einbau energiesparender Heizungsanlagen) und Erhöhung des Komforts auf einen modernen Stand zu entwickeln.

Wir hoffen, dass wir Sie neugierig machen konnten und freuen uns, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

**Ihr Frank Wojtalewicz**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Wojtalewicz', written in a cursive style.

**Risikohinweis:** Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Der Immobilienmarkt bzw. die Immobilieninvestitionen können sich auch negativ entwickeln, so dass der Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann. Die angebotene Kapitalanlage ist ein Produkt im Sinne des Art. 6 Verordnung (EU) Nummer 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und verfolgt nicht vorrangig Nachhaltigkeitsziele (vergleiche das Kapitel Risikohinweise).

# Eckdaten der Beteiligung

STRUKTUR	
INVESTMENTVERMÖGEN (AUCH FONDS ODER GESELLSCHAFT GENANNT)	dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
BETEILIGUNGSART	Beteiligung als mittelbarer Kommanditist (auch Anleger oder Gesellschafter genannt) an einer risikogemischten geschlossenen Publikums-AIF Kommanditgesellschaft
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT	d.i.i. Investment GmbH: Aufgaben: kollektive Vermögensverwaltung der Gesellschaft, insbesondere Portfolioverwaltung, Risikomanagement und sonstige Verwaltungstätigkeiten
TREUHANDKOMMANDITISTIN	HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH
VERWAHRSTELLE	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
INVESTITIONSSCHWERPUNKT	Gesellschaften, die in Grundstücke und Immobilien investieren, die wohnwirtschaftlich genutzt werden und in Deutschland liegen
ART	Blind-Pool, Anlageobjekte stehen noch nicht fest
BETEILIGUNGSPARAMETER	
MINDESTBETEILIGUNG	EUR 10.000
AUSGABEAUFSCHLAG	5 %
ERGEBNISUNABHÄNGIGE AUSZAHLUNG (ZEICHNUNGSPHASE)	2 % p. a.
PROGNOSTIZIERTE JÄHRLICHE AUSZAHLUNGEN*	ab 3,0 % steigend
GEPLANTER AUSZAHLUNGSRHYTHMUS	jährlich zum 30.06. des Folgejahres
PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS (ENDE 2033)*	Negativszenario: rund 158,8 % Basisszenario: rund 186,9 % Positivszenario: rund 204,0 %
BETEILIGUNGSDAUER	31.12.2033 Verlängerung um insgesamt 24 Monate durch Gesellschafterbeschluss (einfache Mehrheit) möglich
EINKUNFTSART	Vermietung und Verpachtung
GEPLANTES INVESTITIONSVOLUMEN	rund EUR 40.335.000 (kumuliert für die Zielgesellschaften und den Publikums-AIF)
DAVON KOMMANDITKAPITAL	EUR 20.000.000 zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag
DAVON FREMDKAPITAL	rund EUR 19.335.000

\* bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern

**Risikohinweis:** Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Der Immobilienmarkt kann sich auch negativ entwickeln, so dass der Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann (vergleiche das Kapitel Risikohinweise).

# Der Wohnungsmarkt

Bereits lange vor der Coronakrise galt der deutsche Wohnimmobilienmarkt als „sicherer Hafen“ für Investitionen, und er erfreut sich sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Investoren hoher Beliebtheit. Von den zahlreichen sozioökonomischen Trends, die das Marktgeschehen prägen, ist der demografische Wandel innerhalb der deutschen Gesellschaft zurzeit sicher einer der dominantesten.

## Zuwanderung und demografischer Wandel treiben Wohnungsnachfrage

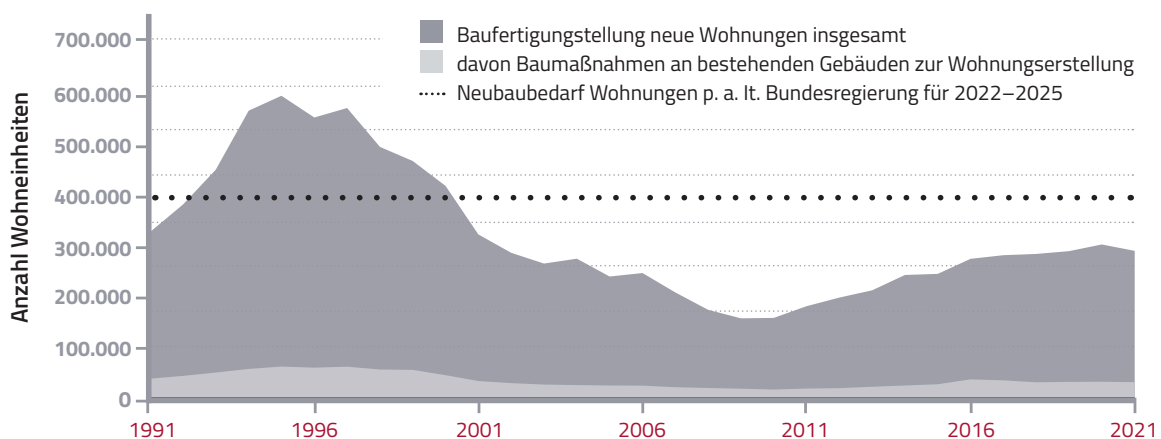
War die Bevölkerungsanzahl in der Bundesrepublik lange Jahre von einem kontinuierlichen Rückgang geprägt, der nicht nur Rentenexperten Anlass zur Sorge gab, so hat sich dieser Trend durch den positiven Migrationsaldo der vergangenen Jahre inzwischen umgekehrt: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts hat die Einwohnerzahl Deutschlands 2020 trotz weiterhin geringer Geburtenrate mit 83,2 Millionen Menschen einen neuen Höchststand erreicht. Auch wenn dies das Problem der Überalterung in der deutschen Gesellschaft nicht löst – nach aktuellem Stand ist jede zweite Person in Deutschland älter als 45 und jede fünfte älter

als 66 Jahre – so war die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren positiv. Das hat auch positive Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage.

## Wohnverhältnisse im Wandel

Aber nicht nur die Bevölkerungsstruktur, auch die Wohnverhältnisse sind im Wandel. In den vergangenen Jahren hat sich ein spannender Paralleltrend herauskristallisiert: Zum einen wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland bereits seit vielen Jahren und wird dies weiter tun – bis 2035 rechnet das Statistische Bundesamt mit einem weiteren Anstieg um rund eine Million Haushalte. Zugleich nimmt der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten stetig zu, wohingegen Mehrpersonenhaushalte abnehmen. Somit entfällt zunehmend mehr Wohnraum auf im Schnitt immer weniger Personen. Die angenommenen Faktoren sorgen dafür, dass der Bedarf an Wohnfläche weiterhin steigen dürfte; das gilt insbesondere für die Metropolregionen rund um Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Düsseldorf und München.

Vergleich benötigter und tatsächlicher Wohnungsneubau in Deutschland



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistischem Bundesamt (2022)

### **Hohe Nachfrage trifft auf geringes Angebot**

Vor dem Hintergrund der genannten Trends und angesichts der Tatsache, dass die staatlichen Wohnungsbauziele nicht erst seit Corona immer wieder verfehlt werden, dürfte es kaum überraschen, dass das Angebot an Wohnraum in Deutschland bereits seit Jahren dem Bedarf hinterherhinkt. Insbesondere in den deutschen Großstädten und Ballungsgebieten liegt die Entstehung neuer Wohnungen weit unterhalb der dortigen Nachfrage. 2022 hat sich die im Vorjahr gewählte Bundesregierung im Koalitionsvertrag verständigt, dass zukünftig pro Jahr 400.000 Wohnungen fertig gestellt werden, davon 100.000 im sozialen Wohnungsbau. 2021 wurden rund 293.000 Wohnungen fertiggestellt. Diese Lücke wirkt sich entsprechend positiv auf die Preisentwicklung aus. Bezieht man die aktuellen stabilen Fundamentalindikatoren der Nachfrageseite (z. B. robuster Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstandort Deutschland, Bevölkerungsentwicklung) mit ein und geht davon aus, dass diese sich auch zukünftig positiv entwickeln, ergibt sich für private wie institutionelle Anleger eine vielversprechende Marktsituation samt attraktivem Rendite-Risiko-Profil.

### **Wohnimmobilienmarkt hält Krisen stand**

Während weltweit zahlreiche Branchen durch die Coronapandemie in wirtschaftliche Probleme gestürzt wurden, hat sich der Wohnimmobilienmarkt bislang als stabil gegenüber der Krise erwiesen. Sowohl 2020,

als auch 2021 sind die Preise für Wohnimmobilien gestiegen. Gemäß dem Statistischem Bundesamt ist der Häuserpreisindex im vierten Quartal 2021 um weitere 12,2% gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen, nachdem der Index im vierten Quartal 2020 bereits 8,7% gegenüber dem letzten Quartal des Jahres 2019 zugelegt hatte.

Seit Beginn des russischen Angriffskrieges in der Ukraine haben sich gemäß Schätzungen über 5 Mio. Menschen in Sicherheit gebracht. Davon haben sich per Ende April rund 370.000 Personen in Deutschland gemeldet. Auf Grund der fehlenden Einreisekontrollen dürfte die Dunkelziffer höher sein. Der Wohnungsmarkt dürfte dadurch weiter unter Druck geraten.

Hinzu kommt, dass die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank aufgrund der aktuellen Situation nach unserer Einschätzung noch eine ganze Weile expansiv ausgerichtet sein wird und die Zinsen prognosegemäß auch auf lange Sicht trotz der Zinserhöhungen im ersten Quartal 2022 vieler Banken auf niedrigem Niveau bleiben werden. Ganz zu schweigen davon, dass die räumliche Verschiebung vom Büro ins Homeoffice, wie sie in den Zeiten der Pandemie zur Notwendigkeit geworden ist, den Wohnsektor zusätzlich stärkt. Damit bleiben Wohnimmobilien für Investoren weiterhin von zentraler Bedeutung – auch und gerade in dieser Zeit.

**Risikohinweis:** Das Kapitel „Der Wohnungsmarkt“ basiert auf ausgewählten Quellen und nicht auf einem externen Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Der Immobilienmarkt kann sich auch negativ entwickeln, so dass der Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann (vergleiche das Kapitel Risikohinweise).

# Übersicht der bisherigen Investments der d.i.i. Gruppe

Die Anleger der d.i.i. Gruppe sind über die verschiedenen Produkte aktuell in mehr als 65 Städten mit über 11.000 Wohneinheiten investiert.





# Investitionsbeispiel Essen

---

**d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. GmbH & Co. KG**



Gebäude bei Ankauf



Gebäude nach Strategieumsetzung

# Investitionsbeispiel Aschaffenburg

---

**d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. GmbH & Co. KG**



Gebäude bei Ankauf



Gebäude nach Strategieumsetzung

# Investieren mit der d.i.i.

Von Beginn an verfolgt die 2006 gegründete d.i.i. Gruppe eine alternative Investitionsstrategie nach Private-Equity-Grundsätzen, die sich auf bestehende Wohnanlagen in Zuzugsregionen – zum Beispiel Norddeutschland (insbesondere Hamburg, Hannover und Kiel), Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Rhein-Neckar – konzentriert.

## **Komplexes Research zur Ermittlung von Ankaufsobjekten mit Potenzial**

Um geeignete Ankaufsobjekte zu ermitteln, betreibt die d.i.i. kontinuierlich Standortanalysen zu insgesamt rund 140 Städten, deren Einwohnerzahl je über 60.000 liegt. Berechnet wird deren jeweiliges Potenzial anhand gängiger Marktindikatoren zu gesamt- und wohnwirtschaftlichen Entwicklungen (z. B. Kaufkraft, Arbeitslosigkeit, Verteilung der Arbeitgeber, Wanderbewegung von Einwohnern sowie allgemein positive und negative Standorttrends). Die Top 25 dieser Städte kommen in der Folge als potenzielle Investitionsstandorte infrage und werden entsprechend geprüft. Das Ergebnis dieser umfassenden Markt- und Standortanalyse bildet die Basis für sämtliche Ankaufsentscheidungen. Diese sorgfältige Identifizierung von Projekten und Grundstücken mit Entwicklungspotenzial ist der fundamentale erste Schritt auf dem Weg zum erfolgreichen Immobilieninvestment.

## **Investments in den Metropolregionen der Top 7**

Der Megatrend Urbanisierung hat in den vergangenen Jahren zunehmend auf das Umland der Metropolen übergegriffen. Hintergrund sind vor allem die stark gestiegenen Miet- und Kaufpreise in den Großstädten. In der Folge prognostizieren Experten für die Metropolregionen rund um die Top 7 (Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt am Main und München) bis 2035 ein besonders starkes Wachstum. Das betrifft vor allem Städte wie Leverkusen, Essen oder Lüneburg, die in der Nähe der A-Städte gelegen sind. Aus diesem Grund ist es geplant, in diesen Regionen zu investieren.

## **Heben der Wertsteigerungspotenziale**

Ein Hauptaugenmerk der Tätigkeit der d.i.i. Gruppe ist die Weiterentwicklung der erworbenen Wohnanlagen. Mithilfe von hauseigenen Experten werden vorhandene Ausbaureserven und mögliche wertsteigernde Maßnahmen einer jeden Immobilie identifiziert. Hierzu zählen die energetische Optimierung nach neuesten Standards (beispielsweise der Einbau von Wärmedämmfassaden nach aktueller EnEV) sowie die bauliche Modernisierung und Erweiterung der Mietfläche, etwa über den Anbau von Balkonen. Nicht zuletzt führt dies schließlich auch zu einer Steigerung der Mieteinnahmen. Dieser standardisierte Prozess der d.i.i. zur Wohnungssanierung sorgt nicht zuletzt für Zuverlässigkeit in der Umsetzung in Bezug auf Kosten und Termine. Langfristige Partnerschaften mit den jeweiligen Auftragnehmern sowie geschlossene Rahmenverträge bieten zusätzliche Sicherheit.

Äquivalentes gilt für Wohnungsprivatisierungen, welche ebenfalls seit Gründung zu den Kernkompetenzen der d.i.i. zählen. Der sozial verantwortliche Verkauf von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger liegt uns besonders am Herzen, ebenso wie der Neubau von Wohnanlagen in Gebieten mit großem Wohnraummangel. Im Gegensatz zu vielen anderen Gesellschaften übernimmt die d.i.i. das Projektmanagement ihrer Entwicklungen selbst und steht damit für eine effiziente Optimierung der Baukosten unter Berücksichtigung aller wesentlichen Aspekte der Immobilie (Standort, Umfeld, technische und energetische Standards sowie Mieterstruktur). Die aus der Prozessbündelung entstehenden Einsparungen gibt die d.i.i. konsequent an Käufer und Investoren weiter.

## **Soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit**

Die d.i.i. Gruppe nimmt ihre Verantwortung im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz ernst: Wir sind ein spezialisiertes Wohnungsunternehmen, das über das Know-how verfügt, ältere Wohnanlagen über die Steigerung der energetischen Effizienz (verbesserte

---

Wärmedämmung, Austausch alter Fenster, Einbau energiesparender Heizungsanlagen) bis hin zum Stand eines Neubaus mit entsprechendem Komfort zu entwickeln. Indem wir den KfW-Standards entsprechen, ist es unser Ziel, mithilfe dieser Förderung die Nebenkosten bei Gas und Strom um bis zu 50 % zu senken. Dadurch und durch die regelmäßige Neuverhandlung von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen ist es unser Anspruch, dass die Mieterhöhungen trotz erhöhter Kaltmiete und optimierter Mietrendite nur moderat ausfallen. Das sorgt auf der einen Seite für zufriedene Mieter und verhindert entsprechend auf der anderen Seite eine hohe Fluktuation und damit Mieteinnahmeverluste für den „dii. Wohnimmobilien Deutschland 2“.

Ganz in diesem Sinne achtet die d.i.i. von Anfang an darauf, ihr Geschäft nachhaltig und sozialverträglich im Sinne nicht nur der Käufer und der Investoren, sondern der Gemeinschaft zu gestalten. Diese Ziele vereint die d.i.i. Gruppe in einer selbst aufgesetzten Sozialcharta.

#### **Anlagepolitik, -ziele und -grenzen des Produktes**

Die Anlagepolitik der Gesellschaft ist die unmittelbare und mittelbare Investition in Wohnimmobilien und die Vermietung dieser Immobilien. Der „dii. Wohnimmobilien Deutschland 2“ hat sich zum Ziel gesetzt, über Erträge aus der Vermietung von Wohnimmobilien einen kontinuierlichen Wertzuwachs zu generieren. Über die langfristige Vermietung und spätere Veräußerung der Immobilien sollen Überschüsse erwirtschaftet und an die Anleger ausgezahlt werden. Die Gesellschaft wird sich an mindestens zwei Zielgesellschaften beteiligen, die hauptsächlich in Wohnimmobilien investieren. Gemäß Anlagebedingungen werden mindestens 60 % des investierten Kapitals mittelbar in Immobilien investiert, die jeweils mindestens 25 Wohneinheiten und einen Verkehrswert von EUR 2.000.000 aufweisen. Der Anleger investiert in Anteile des dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 und nicht direkt in die erworbenen Immobilien.

**Risikohinweis:** Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Der Immobilienmarkt bzw. die Immobilieninvestitionen können sich auch negativ entwickeln, so dass der Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann (vergleiche das Kapitel Risikohinweise).

# Fondszahlen (Prognose)

## Investitions- und Finanzierungsplan Kumulierte Darstellung der Gesellschafts- und Zielgesellschaftsebene\* – Prognose

Mittelverwendung		in Euro	in % des Gesamtkapitals	in % des Kommanditkapitals
1. Erwerbskosten Immobilien	Investition in Ankauf	28.350.000	70,29 %	141,75 %
	Notargebühren/Gründerwerbsteuer	2.126.250	5,27 %	10,63 %
	Renovierung/Sanierung	3.902.850	9,68 %	19,51 %
	Akquisitionsgebühren	1.518.143	3,76 %	7,59 %
	Due Diligence	141.750	0,35 %	0,71 %
2. Initialkosten	Marketing	333.200	0,83 %	1,67 %
	Kommanditkapitalvermittlung & Ausgabeaufschlag	2.200.000	5,45 %	11,00 %
	Strukturierungsgebühr	238.000	0,59 %	1,19 %
3. Finanzierungskosten	Fremdkapitalvermittlung	193.347	0,48 %	0,97 %
	Bankgebühren der Finanzierungen	145.010	0,36 %	0,73 %
4. Liquiditätsreserve		1.186.150	2,94 %	5,93 %
		40.334.700	100,00 %	201,67 %
Mittelherkunft				
1. Kommanditkapital		20.000.000	49,59 %	100,00 %
2. Ausgabeaufschlag		1.000.000	2,48 %	5,00 %
3. Fremdkapital		19.334.700	47,94 %	96,67 %
		40.334.700	100,00 %	201,67 %

\* Rundungsdifferenzen sind möglich

Die einzelnen Positionen beruhen teilweise auf abgeschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen und teilweise auf Schätzungen und Erfahrungswerten der AIF-KVG. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität der Gesellschaft- bzw. Zielgesellschaften aus.

Die kumulierte Darstellung der Mittelverwendung und Mittelherkunft über die Ebene der Gesellschaft sowie

der Zielgesellschaften beinhaltet hinsichtlich Positionen 1 und 3 die anteilig auf die Gesellschaft entfallenden Beträge.

Eine ausführliche Darstellung der Investitions- und Finanzierungspläne ist ausschließlich dem Kapitel XIII. Investitions- und Finanzierungspläne im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

**Risikohinweis:** Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen.

### Ergebnisunabhängige Auszahlung

Für die Zeichnungsphase erhalten die Gesellschafter eine ergebnisunabhängige Auszahlung in Höhe von 2 % p. a.

### Zahlungen an die Anleger (Prognose)

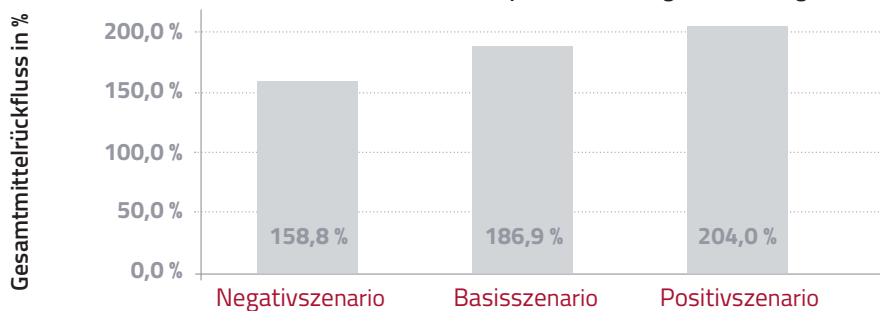
Es ist geplant, an die Gesellschafter eine jährliche Auszahlung in Höhe von anfänglich 3 % zu leisten (bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern). Die AIF-KVG hat vorgesehen, mögliche Auszahlungen an die Anleger grundsätzlich einmal im Jahr vorzunehmen. Die jetzige Planung sieht vor, dass mögliche Auszahlungen zum 30.06. des Folgejahres erfolgen, also voraussichtlich erstmals zum 30.06.2023. Im Rahmen der Beteiligung ist während der Laufzeit der Gesellschaft mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen. Auszahlungen und Kapitalrückflüsse an die Anleger sind weder garantiert, noch können diese konkret bestimmt werden.

### Verkaufsprognose

Es ist geplant, dass die Zielgesellschaften die Objekte zum 31.12.2033 verkaufen. Aus den Erlösen erhalten die Kommanditisten weitere Auszahlungen. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit über die Wertentwicklung dieser Anlage und/oder den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich

erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten (Mindestlaufzeit bis 2033). Die Szenarien beruhen auf unterschiedlichen Marktbedingungen und spiegeln die Art und die Risiken der in die Analyse einbezogenen Arten von Instrumenten wider. Insgesamt wird im Basisszenario ein Gesamtmittelrückfluss von rund 186,9 % prognostiziert. Wenn die den Einnahmen zugrundeliegenden Faktoren – Mieterträge sowie Verkaufserlöse der Immobilien – jeweils um 10 % geringer ausfallen, führt dies zu einem prognostizierten Gesamtmittelrückfluss an die Anleger von 158,8 % über die Laufzeit. Wenn die Mieterträge sowie Verkaufserlöse jeweils um 10 % höher ausfallen, ergibt dies einen prognostizierten Gesamtmittelrückfluss von 204,0 %. Die Szenarien sind exemplarisch und bilden keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Größere Abweichungen nach unten oder oben sind möglich. Die AIF-KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer Einlagen und darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen Verzinsung von 6,0 %, bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt, erhalten haben. Die erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG beträgt 17,85 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

### Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss (in % des Kommanditkapitals ohne Ausgabeaufschlag Ende 2033 vor Steuer)



**Risikohinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Der Immobilienmarkt bzw. die Immobilieninvestitionen können sich auch negativ entwickeln, so dass der Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann (vergleiche das Kapitel Risikohinweise).

# Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Vergütungen und Kosten, sowie der von der AIF-KVG gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt, Kapitel Kosten XII. sowie Kapitel XIII. Investitions- und Finanzierungspläne, zu entnehmen.

## Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

- Ausgabeaufschlag: bis zu 5 % des gezeichneten Kommanditkapitals
- Rücknahmeabschlag: Keine Rücknahme
- Weitere einmalige Kosten, die die Gesellschaft während der Beitrittsphase zu leisten hat: 8,856 % des gezeichneten Kommanditkapitals

Es handelt sich um den Höchstbetrag, der von der Anlage abgezogen wird.

## Kosten, die von der Gesellschaft im Laufe des Jahres getragen werden (Gesamtkostenquote)

Die Gesamtkostenquote beträgt maximal 1,965 % p.a. vom durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft. Die Gesamtkostenquote beziffert das Verhältnis der bei der Gesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weitere Aufwendungen, die der Gesellschaft belastet werden können, zum Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände. Die Gesamtkostenquote umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die zu zahlende Transaktionskosten und die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-KVG sowie die Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten. Die laufenden Kosten sind teilweise geschätzt und werden jeweils zum Geschäftsjahresende

berechnet und können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten laufenden Kosten.

## Kosten, die die Gesellschaft nur unter bestimmten Umständen zu tragen hat (an die Wertentwicklung der Gesellschaft gebundene Kosten)

Die AIF-KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird;
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 17,85 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig. Im Rahmen der Ermittlung der erfolgsabhängigen Vergütung werden Steuern, die nicht auf Gesellschaftsebene anfallen, sondern die die einzelnen Anleger unabhängig von ihren sonstigen persönlichen Verhältnissen schulden, die aber von der Gesellschaft für alle Anleger gemeinsam gezahlt worden sind, Auszahlungen gleichgestellt.

---

### Transaktions- und Investitionskosten

Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,785 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,893 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z.B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils (z.B. Vermittlungskosten, Makler, Verwaltungskosten oder Steuerzahlungen) oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten. Die vom Anleger getragenen Kosten werden auf die Funktionsweise – Verwaltung – der Gesellschaft verwendet, einschließlich der Vermarktung und des Vertriebs der Gesellschaftsanteile. Die Kosten beschränken das potenzielle Anlagewachstum der Gesellschaft und verringern die Erträge.

**Hinweis:** Eine ausführliche Darstellung der Kosten ist ausschließlich dem Kapitel XII. Kosten im Verkaufsprospekt zu entnehmen.



# d.i.i. Gruppe auf einen Blick



Die d.i.i. Gruppe ist ein Spezialist für Wohnimmobilien in Deutschland, der für seine Investoren in geschlossenen und offenen Immobilienfonds überdurchschnittliche Renditen anstrebt.

## Fokus



Der strategische Fokus der d.i.i. liegt auf sogenannten Haupt- und Mittelzentren innerhalb der Bundesrepublik mit gehobenem Renditepotenzial. Unsere Investoren finden wir in vermögenden Familien, vermögenden Privatkunden, Stiftungen sowie bei institutionellen Investoren und Family Offices.

## Qualität



Um unsere Produktqualität konstant auf hohem Level zu halten, haben wir erfolgreich einen standardisierten Prozess implementiert, der die Wertschöpfung im eigenen Unternehmen maximiert: Management, Research, Projektentwicklung, Finanzierung, Bestandsentwicklung und Wohnungsprivatisierung (Verkauf).

Die kontinuierliche Abstimmung zwischen Einkauf, Projektentwicklung, Bau- und Asset-Management, Vertrieb sowie Buchhaltung und Controlling sind die entscheidenden Werttreiber der d.i.i. über den gesamten Entwicklungszeitraum der Immobilien.

## Einzigartigkeit



Gleichgerichtete Interessen mit Investoren, Mietern, Käufern sind unsere Stärke, mit dem Ziel der maximalen Wertschöpfung für alle.



# d.i.i. – Wir sind Wohnimmobilien

---

## Spezialist für Wohnimmobilien

Die d.i.i. Gruppe wurde 2006 gegründet und ist ein integriertes Wohnungsunternehmen mit ausgezeichneter Expertise – von der effizienten Modernisierung und energetisch optimierten Bestandsabwicklung über die verantwortungsvolle Privatisierung bis hin zum funktionellen Neubau von Wohnimmobilien. 2020 bewertete die Scope Analysis GmbH die d.i.i. Gruppe mit einem Rating von A+AMR und bescheinigt ihr damit eine gute Qualität und Kompetenz im Asset-Management von Wohnimmobilien. 2021 wurde das Rating bestätigt. Das Kerngeschäft der Unternehmensgruppe stellen der Aufbau und das Management von Wohnimmobilienportfolios für private, semi-professionelle und professionelle Investoren sowie für den eigenen Bestand dar.

Im Fokus der d.i.i. Gruppe steht der Erwerb von Wohnimmobilien in B-Städten und Mikrolagen großer Metropolen in der Bundesrepublik, die über ein hohes Wertsteigerungspotenzial verfügen. Per 31. Dezember 2021 verfügt die d.i.i. Gruppe nach eigenen Angaben über Investments in mehr als 65 Standorte und über 11.000 Wohneinheiten. Die Assets under Management haben aktuell einen Wert von ca. 3,6 Milliarden Euro.

Bau-, Projekt- und Asset-Management sind bei der d.i.i. unter einem Dach vereint und maximieren die Wertsteigerung der fraglichen Objekte durch an modernsten Standards ausgerichtete Sanierungs- und Baumaßnahmen, beispielsweise durch Nachverdichtung. Im Anschluss werden die Wohnungen entweder im Bestand gehalten oder als Eigentumswohnungen an Kapitalanleger, Mieter, Selbstnutzer und Investoren veräußert. Die hauseigene Kapitalverwaltungsgesellschaft d.i.i. Investment GmbH entwickelt und betreut die Beteiligungsangebote für private, semiprofessionelle und professionelle Investoren. Dabei übernimmt die d.i.i. Investment GmbH das Immobilien-

Portfoliomanagement, das Risikomanagement, die Investorenbetreuung sowie Compliance selbst und bedient sich im Rahmen einer optimierten Wertschöpfungskette der Dienstleistungen der Muttergesellschaft, der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG.

## Der Ansprechpartner für Wohnimmobilien

Die d.i.i. Gruppe vereint sämtliche Kompetenzen und Geschäftsbereiche, um eine neu erworbene Wohnimmobilie für Mieter, Käufer und Investoren attraktiv zu machen. Dabei verstehen wir uns als starker und zuverlässiger Asset-Manager für alle Interessengruppen. In sämtlichen Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie beweist die d.i.i. Gruppe einhundertprozentiges Engagement und breit gefächerte Kompetenzen – vom Investment und Objekteinkauf über Finanzierung, Objektentwicklung und -betreuung bis hin zum Verkauf der Objekte. Dieses breite Spektrum an Leistungen gepaart mit unserer langjährigen Expertise hat die anhaltende Erfolgsgeschichte der d.i.i. im Immobilieninvestment ermöglicht.

Die d.i.i. Gruppe beschäftigt insgesamt 190 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Zentrale in Wiesbaden und an lokalen Standorten in den Metropolen.

**Risikohinweis:** Die Daten der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Der Immobilienmarkt bzw. die Immobilieninvestitionen können sich auch negativ entwickeln, so dass der Gesamtmitteflrckfluss niedriger als geplant ausfallen kann.

# Eckdaten und Leistungsspektrum

**2006**

Gründungsjahr

**190**

Mitarbeitende

**3,6**

Mrd.  
Assets under  
Management

**>30.000**

Wohneinheiten  
Transaktions-  
volumen seit  
Gründung\*

**> 11.000**

Wohneinheiten  
im Bestand\*

## Bestandsentwicklung

- Energetische Entwicklung
- Schaffung neuer Wohnungen
- Nachverdichtungspotenzial
- Aktives Property-Management

Vergleichbare Zielobjekte in anderen Fonds: Abbildung Leverkusen  
(d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 4. GmbH & Co. KG)



## Wohnungsprivatisierung

- Wohnungsprivatisierung inhouse
- Umfangreiche Sozialcharta

Vergleichbare Zielobjekte in anderen Fonds: Abbildung Essen  
(d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. GmbH & Co. KG)

## Projektentwicklung

- 70.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Bebauung erschlossen
- Guter Marktzugang durch lokale Büros

Vergleichbare Zielobjekte in anderen Fonds: Abbildung Kiel  
Eduur-Park (d.i.i. 12. Projekt Eduur-Park GmbH)



\* Stand: 31. Dezember 2021 (eigene Angaben)

# Profitabilität und gesellschaftliche Verantwortung schließen sich nicht aus

## Aktives Asset-Management für eine stabile Wertentwicklung Ihres Investments

Der aktive unternehmensinterne Asset-Management-Ansatz der d.i.i. Gruppe ermöglicht die umfassende Kontrolle über die Planung, Steuerung und Umsetzung wertbeeinflussender Maßnahmen rund um ein Objekt. Hierbei kann die d.i.i. auf langjährige Erfahrung in den Bereichen der Vermietung, der energetischen Erneuerung sowie beim aktiven Nebenkostenmanagement zurückblicken.

## Im Sinne der Anleger – laufendes Controlling

Mit unserem hauseigenen Asset-Management-Ansatz unterscheiden wir uns maßgeblich von vielen anderen Fondsanbietern, die hierfür auf externe Dienstleister zurückgreifen. Dieses aktive Management der in den Fonds gebündelten Immobilien umfasst mehrere Säulen und folgt einem ganzheitlichen Prinzip:

- Konsequente Berücksichtigung und Vertretung aller Stakeholder-Interessen (Mieter und Anleger)
- Standortspezifische Objektstrategie und kontinuierliche Zusammenarbeit des Asset-Managements mit Vertrieb sowie Property- und Facility-Management
- Optimierung und Reduzierung der laufenden Kosten, u. a. durch aktives Nebenkostenmanagement
- Laufendes operatives Monitoring und Reporting der Objektperformance und -entwicklung
- Identifizierung von Optimierungsmöglichkeiten und Steuerung bzw. Durchführung etwaiger Ver- und Ankäufe

## Einsatz für die Mieter – Wohnen bei der d.i.i.

Auch als Vermieter werden wir unseren hohen Ansprüchen an uns selbst gerecht und sind daher stets um ein hohes Maß an Wohnkomfort, Service und Verlässlichkeit im Namen sowohl der Mieter als auch der Eigentümer bestrebt. Mit unserem Einsatz für die Belange der Mieter wollen wir für ein langfristiges und angenehmes Wohnklima Sorge tragen. Aufgrund der langjährigen Erfahrung der d.i.i. als integriertes Wohnimmobilienunternehmen profitieren beide Seiten, da grundsätzlich eine nachhaltig positive Entwicklung der Objekte und Quartiere angestrebt wird. Dank energetischer Modernisierungen und damit einhergehender Reduktion der Wohnnebenkosten sind wir bestrebt, dass die dadurch entstehenden Renditeoptimierungen von Bestandsobjekten nicht zu einer Mehrbelastung der Mieter führen.

**Klaren Prinzipien und einer ganzheitlichen  
Perspektive verpflichtet**

**VERLÄSSLICHKEIT**

**FAIRNESS**

**TRANSPARENZ**

**Risikohinweis:** Der Immobilienmarkt bzw. die Immobilieninvestitionen können sich auch negativ entwickeln, so dass der Gesamtmittelrückfluss niedriger als geplant ausfallen kann.

# Sozialcharta

---

Die d.i.i. versteht sich als Unternehmen mit sozialer Verantwortung. Daher basiert unser Leitbild traditionell auf den drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung: Ökologie, Soziales und Ökonomie.

Bei Maßnahmen zur Entwicklung und Wertoptimierung der Wohnanlagen ist es uns wichtig, dass diese die sozialen Belange von Bestandsmietern nicht negativ berühren. Wir garantieren den Mietern außerdem einen über die gesetzlichen Regelungen hinausgehenden Schutz. In Kooperation mit Kommunen und Städten gilt es, nachhaltig attraktive Wohnquartiere für die jeweiligen Zielgruppen zu schaffen und zielgerichtet zu bewirtschaften. Aus diesem Grund handeln wir auf der Basis unserer Sozialcharta.

## Kostenoptimierung

Die d.i.i. ist immer bestrebt, durch aktives Nebenkostenmanagement Erhöhungen der Netto-Kaltmiete wertneutral für die Mieter zu kompensieren. Wir führen regelmäßig energetische Optimierungen durch und erneuern beispielsweise Heizungsanlagen, Fenster, Fassaden und Decken-, sowie Kellerdämmungen. Hinzu kommt, dass wir die Verträge mit Ver- und Entsorgungsunternehmen, mit Energiedienstleistern sowie mit Hausmeister-, Wartungs- und Reinigungsunternehmen regelmäßig überprüfen und gegebenenfalls neu verhandeln. Da eine kostenneutrale Netto-Kaltmieterhöhung nicht immer vollständig möglich ist, trifft die d.i.i. über den gesetzlichen Rahmen hinaus folgende Regelungen: Der umlagefähige Anteil der Miete an einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung wird auf eine maximale Erhöhung der Netto-Kaltmiete auf 1,80 Euro pro Quadratmeter für einen Zeitraum von drei Jahren begrenzt. Sogenannte Luxussanierungen nimmt die d.i.i. in ihren Wohnanlagen grundsätzlich nicht vor.

## Mieterschutz

Die d.i.i. ist sich im besonderen Maße der Herausforderungen des demografischen Wandels bewusst. Wir bieten unseren Bestandsmietern, welche das 70. Lebensjahr erreicht haben oder eine körperliche Behinderung nachweisen können, eine definierte Wohngarantie und einen erweiterten Kündigungsschutz. Wir sind außerdem bestrebt, den Anteil von barrierefreien und altersgerechten Wohnungen kontinuierlich weiter zu erhöhen. Für einkommensschwache Menschen gilt, dass individuelle Härtefälle im engen Dialog mit den betroffenen Mietern bewertet und wirtschaftlich tragfähige Lösungen gesucht werden. Durch geeignete Maßnahmen der d.i.i., in Kooperation und enger Abstimmung mit den zuständigen Hausverwaltungen, sollen Wohnungsnotfälle und Wohnungsverluste vermieden oder reduziert werden.

## Generationswirkend

Gutes Wohnen beschränkt sich nicht nur auf die eigenen vier Wände. Auch das jeweilige Wohnumfeld in der Gemeinde und im Quartier hat entscheidenden Einfluss auf die Wohnqualität, die Sicherheit, die Lebensqualität der Bewohner. Entscheidend hierfür ist die Etablierung und Verstetigung von Quartiersarbeit, welche die d.i.i. zukünftig ausweiten möchte. Bei Neuvermietungen wird auf einen gesunden Mietermix in den Wohnanlagen geachtet. Vor dem Hintergrund der Knappheit an Wohnungen prüft die d.i.i. in ihren Wohnanlagen außerdem die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum durch Aufstockung von Bestandsgebäuden oder Nachverdichtungen in den Quartieren zu schaffen. Energetische Modernisierungen in unseren Wohnanlagen erfolgen darüber hinaus immer in Einklang mit den gesetzlich geltenden Bestimmungen aus der Energieeinsparverordnung.

Die vollständige Sozialcharta finden Sie unter [www.dii.de/unternehmen/sozialcharta/](http://www.dii.de/unternehmen/sozialcharta/)

# Investitionsbeispiel Reembroden

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 4. GmbH & Co. KG



Gebäude bei Ankauf



Gebäude nach Strategieumsetzung

# Investitionsbeispiel Bonn

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 4. GmbH & Co. KG



Gebäude bei Ankauf



Gebäude nach Strategieumsetzung

# 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 Ausgabebaufschlag 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 Steuerzahlungsverpflichtungen 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 Konjunkturlagen, können den künftigen wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft negativ beeinflussen. Hierdurch kann es zu negativen Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis für die Anleger kommen.

## **Prognoserisiken**

Bei sämtlichen Annahmen zu den geplanten Investitionen und zum erwarteten Investitionsverlauf handelt es sich um zukunftsgerichtete Prognosen, die auf Annahmen und Erfahrungen der AIF-KVG aus der Vergangenheit beruhen. Die Prognosen bzw. Erfahrungen aus der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

## **Blind-Pool-Risiken**

Die einzelnen noch zu erwerbenden Wohnimmobilien und die tatsächliche Zusammensetzung des Gesamtportfolios stehen noch nicht fest. Daher kann sich der Anleger kein genaues Bild von den Investitionsobjekten, ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Entwicklung und den mit den konkreten Investitionsobjekten verbundenen Risiken machen. Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich insoweit um einen sogenannten „Blind-Pool“. Können die vorgesehenen Investitionen in Bestandsentwicklungen nicht oder nur nach erheblicher Verzögerung getätigt werden, so ver-

---

ringern sich entsprechend über die Laufzeit der Gesellschaft die Rückflüsse aus den Immobilieninvestitionen. Diese Abweichungen können dazu führen, dass die hier prognostizierten Ergebnisse und Renditeziele der Gesellschaft nicht erreicht werden.

### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Die angebotene Kapitalanlage ist ein Produkt im Sinne des Art. 6 Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und verfolgt nicht vorrangig Nachhaltigkeitsziele. Bei diesem Beteiligungsangebot besteht insoweit ein erhöhtes Risiko, dass Wirtschaftstätigkeiten gefördert werden, die nach der Verordnung der EU-Kommission zur Taxonomie (Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088) nicht als nachhaltig gelten.

### **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 Kaufpreinsniveaus, 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 Wohnraummietvertrag 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.

#### **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.

#### **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. Einlagen-sicherungen, 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 Platzierungs-garantie gedeckt werden. Die Platzierungs-garantin 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 Zustimmungsbefähigung der geschäftsführenden Kommanditisten 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.



# Impressum

---

Herausgeber/Anbieter des Beteiligungsangebots:

**d.i.i. Investment GmbH**

Geschäftsführer Frank Wojtalewicz,  
Thomas Mitzel und Marina Wettstein  
Biebricher Allee 2  
65187 Wiesbaden  
Fon: +49 611 95 01 68 - 0  
Fax: +49 611 95 01 68 - 99  
[www.dii.de](http://www.dii.de)

HRB 25248 Amtsgericht Wiesbaden  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Herbert Meyer  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE276148998

Die d.i.i. Investment GmbH ist als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zugelassen.

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)  
Sektor Wertpapieraufsicht / Asset Management  
Dienstsitz Bonn:  
Graurheindorfer Str. 108  
53117 Bonn  
Dienstsitz Frankfurt am Main:  
Marie-Curie-Str. 24-28  
60439 Frankfurt am Main  
[www.bafin.de](http://www.bafin.de)

Umsetzung, Gestaltung und Layout  
PB3C GmbH  
[www.pb3c.com](http://www.pb3c.com)

