



„Treskow-Palais“ – Firmensitz - DeWI Gruppe

# DeWI ImmoRegio 1 KG

- Kurzprospekt -



**Mit Sicherheit Chancen nutzen**

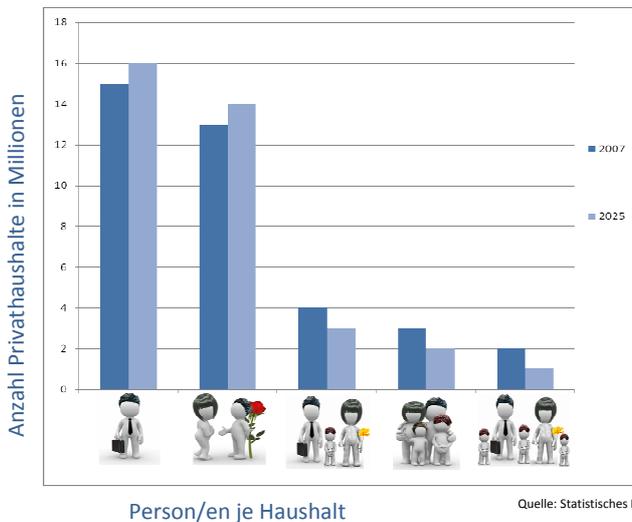
**Chancen nutzen, mit Sicherheit**

# 01 Zukunftssichere Investition

## Wohnimmobilien Deutschland

Immobilien zählen zu den sichersten Kapitalanlagen. Sie haben sich selbst in Krisenzeiten als wertstabil erwiesen. Im Gegensatz zu vielen anderen Anlagemöglichkeiten bieten sie auch in Zeiten einer Inflation Schutz vor Wertverlusten.

Prognose über die Entwicklung der Haushalte



Die Prognose des Statistischen Bundesamtes: Weniger Menschen, aber mehr Haushalte für Deutschland.

Denn die Zahl der Privathaushalte wird in den nächsten Jahren trotz Bevölkerungsschwundes steigen. Die Tendenz geht eindeutig zu mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalten.

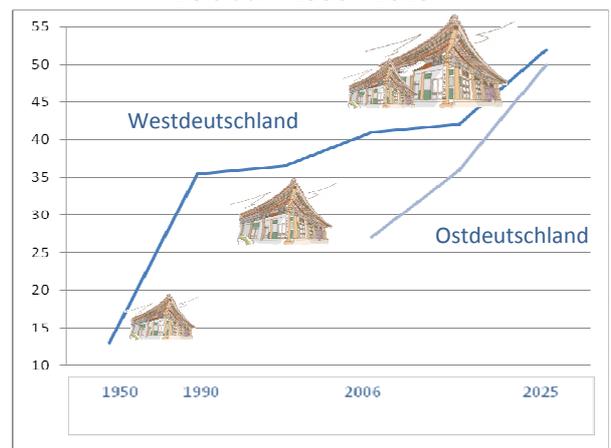
Dies sind deutliche Hinweise auf eine in Zukunft steigende Wohnungsnachfrage!

Besonders, da sich der Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche in den vergangenen Jahrzehnten stetig erhöhte, wie sich unter anderem aus einer im Auftrag der LBS Bausparkasse durchgeführten Studie von Empirica aus 2009 ergab.

Lag der Bedarf hiernach im Jahre 1950 noch bei 12 m<sup>2</sup> pro Person, so liegt er derzeit bei 45 m<sup>2</sup> - und dieser Trend wird sich, so die Statistiker, bis zum Jahre 2025 vermutlich noch weiter fortsetzen.

Gleichzeitig sank die Neubautätigkeit (Baufertigstellungen) jedoch seit 1995 um über 70 %, wie das Statistische Bundesamt ermittelte.

Prognose der Wohnfläche pro Kopf in m<sup>2</sup>  
Zeitraum 1950 - 2025



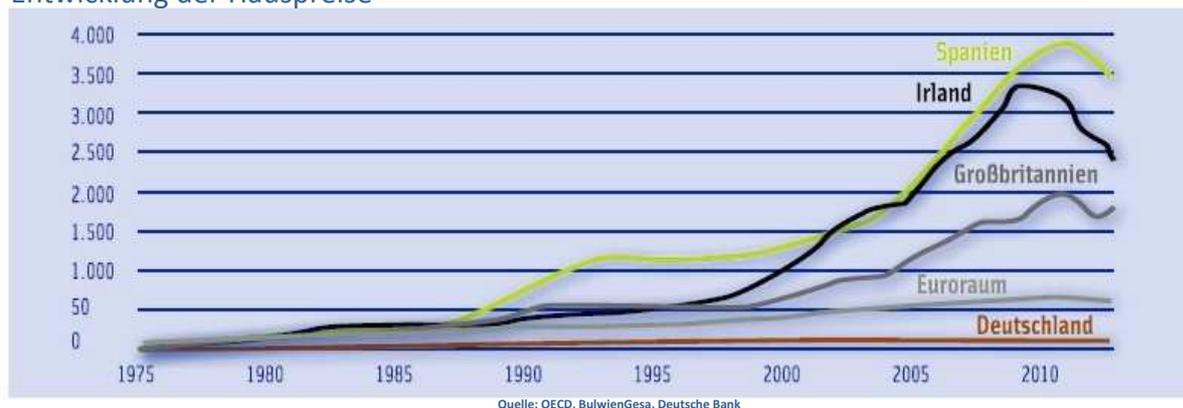
Zusammen mit den im langfristigen Vergleich (Grafik) historisch niedrigen Hypothekenzinsen liegen äußerst günstige Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen vor. Lag der Durchschnittszinssatz der letzten 30 Jahre bei 6,84 %, so lassen sich heute – je nach Laufzeit der Darlehen - Fremdmittel zwischen 3 und 4,5 % verwirklichen. Die Zinskosten einer Investition sind niedrig, mit einer höheren Tilgung kann zusätzlich eine aktive Vermögensmehrung betrieben werden.



Hohe Sicherheit bietet auch die Preisstabilität von Immobilien in Deutschland. Im Vergleich zu unseren Nachbarn stechen Immobilien hierzulande durch geringe Preisschwankungen hervor.

Hierfür steht unser Name „**DeWI – Deutsche Wertimmobilien**“

Entwicklung der Hauspreise



**FAZIT:**

- Anzahl der Haushalte steigt
- Quadratmeter pro Person steigen
- vergleichsweise wenig Neubautätigkeit
- niedriges Hypothekenzinsniveau
- günstige Gebrauchtimmobiliennpreise

**Sichere,  
erfolgreiche  
Investition in  
Immobilien!!!**

## 02 Erfahrung, Management und Auswahl der Zielinvestitionen

Der Gründer und Geschäftsführer der DeWI Deutsche Wertimmobilien GmbH, **Werner Wündsch**, blickt auf eine nahezu 20-jährige Erfahrung im Immobilienbereich zurück.

Er verantwortete dabei das gesamte Spektrum, vom Einkauf der Immobilien, über Projektentwicklung, Finanzierung, Verwaltung und Bewirtschaftung, sowie Optimierung und deren Verkauf.

Seine betriebswirtschaftlichen Kenntnisse erlangte Herr Wündsch im Rahmen eines Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Bayreuth, das er als Diplom-Kaufmann abschloss.

Erste Erfahrungen im Umgang mit Immobilien sammelte er zu Beginn der 1990'er Jahre als er seine Ausbildung zum Bankkaufmann im Hause einer bayerischen Großbank absolvierte, unter deren Dach er im Wesentlichen in der Bauträgerbetreuung und Immobilienfinanzierung für etwa zehn Jahre tätig war.

Zu dieser Zeit begann Herr Wündsch auch erfolgreich eigene Projektentwicklungen -Planung und Realisierung von Aus- und Umbaumaßnahmen an Wohn- und Geschäftshäusern, im Rahmen neu entworfener Nutzungskonzepte- durchzuführen und diese anschließend im eigenen Bestand zu halten.

Herr Wündsch war bis Dezember 2009 Prokurist im Hause einer der größten Immobilienfondsgesellschaften für deutsche Wohnimmobilien mit Sitz in Erlangen.

Er zeichnete hier mitverantwortlich für den Verkauf eines Immobilienpakets (im Jahre 2007) im Wert von nahezu 500 Mio. € an ein aus einer ausländischen Großbank und einem deutschen Immobilienunternehmen bestehendes Konsortium. Die Anleger der Immobilienfonds 1 und 2, aus deren Beständen die verkauften Immobilien im Wesentlichen stammten, realisierten durch diesen Verkauf Erträge zwischen 12 % und 16 % pro Jahr.

Herr Wündsch war anschließend im Hause der o.g. Immobilienfondsgesellschaft in der Konzeption neuer Fonds-Anlageprodukte tätig und leitete als verantwortlicher Fondsmanager, in der Funktion als Geschäftsführer / Vorstand, Fondsprodukte der Produktfamilie des Hauses.



**Werner Wündsch**  
Dipl.-Kaufmann

Zentraler Faktor einer jeden Investition ist die Auswahl der Zielobjekte.

„Im Einkauf liegt der Gewinn“ – dieser alte Kaufmannsspruch gilt auch für Investitionen in Immobilien.

Um nachhaltig erfolgreich in Immobilien zu investieren, ist es wichtig, den Markt, den Standort des Objektes, die Objekteigenheiten und (Zustand und Chancen), sowie die Mietrendite, bzw. das Renditepotenzial korrekt einschätzen zu können.

Die Erfahrung des DeWI ImmoRegio 1 Teams beruht auf langjähriger Präsenz im regionalen Immobilienmarkt und ermöglicht den Zugriff auf zahlreiche, renditestarke Immobilien.

Die DeWI ImmoRegio 1 KG bietet Ihnen ein überschaubares Modell, in dem Ihr Kapital befreit vom Investitionsdruck der ‚Großen‘ - zum gemeinsamen Vorteil von Anlegern und Fondmanagement in wirklich erfolgversprechende Immobilien investiert werden kann.

Erst einmal im Besitz der Immobilien beginnt die ‚Veredelungsphase‘. In dieser Phase wird aktiv mit den Immobilien gearbeitet, um Renditepotenziale aufzudecken und diese zu realisieren. Es werden notwendige Renovierungen/Sanierungen, kleinere Umbauten, Umwidmungen, und vieles anderes mehr vorgenommen, um die Mieterträge und damit sukzessive den Wert der Immobilien zum gemeinsamen Wohle von Management und Investoren (siehe das besondere Gewinnverteilungskonzept der DeWI ImmoRegio 1 KG) zu erhöhen.

## FAZIT:

- langjährige Erfahrung
- Initiator vor Ort
- Zugriff auf regionalen Markt
- überschaubares Private Placement

➔ **Investition in rentable Immobilien**

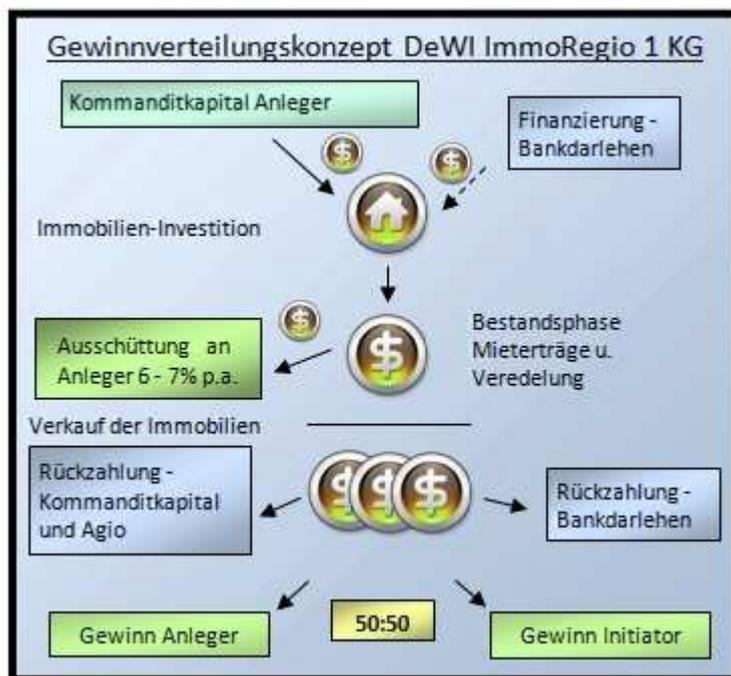


# 03 Gewinnverteilung

Das besondere Gewinnverteilungskonzept der DeWI Beteiligungsmodelle, nach dem Anleger und Fondsmanagement sich die Erträge aus der Beteiligung teilen, sorgt für stets gleichgerichtete Interessen zwischen Anleger und Fondsmanagement.

Anleger erhalten vierteljährlich bis zum Jahre 2016 eine Ausschüttung von 6 % p.a. und ab dem Jahre 2017 7 % p.a..

In der Gewinnverteilung **nach Veräußerung der Immobilien** zeigt sich die besondere Fairness des DeWI-Beteiligungskonzepts.



Bei Verteilung der Veräußerungserlöse wird zunächst geprüft, ob die Anleger tatsächlich die avisierte Kapitalkontoverzinsung bis zum Verkauf der Immobilien erhalten haben - eventuell fehlende Ausschüttungen werden nun vor der Ermittlung der weiteren Gewinnverteilung aufgefüllt. Erst im Anschluss hieran, wird ermittelt in welcher Höhe darüber hinaus Gewinne erzielt werden konnten und dieser, die jährlichen Renditeansprüche der Anleger übersteigende Anteil wird zwischen Anlegern und Fondsmanager hälftig geteilt.

Das Fondsmanagement behält systembedingt, allein zur Verfolgung der eigenen wirtschaftlichen Interessen, bei allen Entscheidungen stets Rendite und Ertrag der Anleger im Auge, generiert es doch durch die paritätische Endgewinnverteilung eben hieraus nennenswerte eigene Erträge.

Durch den Wegfall hoher Anfangsvergütungen des Initiators – im DeWI-Konzept erfolgt lediglich ein angemessener Kostenersatz für die Leistungen des Initiators die bei Fonds- / Beteiligungsmodellen als sogenannte front-up Kosten weitverbreitet in beträchtlicher Höhe in Rechnung gestellt werden - ist die Investitionsquote der DeWI ImmoRegio 1 KG außerordentlich hoch; ein Umstand, der unter anderem auch der Renditekalkulation des vorgestellten Beteiligungsmodells und damit den Anlegern zu Gute kommt.

# 04 Fakten zum Private Placement

## Investition in deutsche (Wohn-) Immobilien

<b>Anlegerkapital:</b>	700.000 €
<b>Beteiligungshöhe:</b>	30.000 € mind.
<b>Agio:</b> (wird am Ende zurückerstattet)	5 %
<b>Haftsumme</b>	1 % der Einlage
<b>Ausschüttung:</b> vierteljährlich	6 % bis 2016 p.a. ab 01.01.2013 7 % 2017-2022 p.a.
<b>Verzinsung:</b>	7 % p. a. zzgl. Gewinnanteil am Laufzeitende
<b>Laufzeit:</b>	ca. 10,25 Jahre
<b>Rendite (Prognose):</b>	12,0 % p. a. (vor Steuer)

<b>Rahmendaten Investition</b>	
<b>Ankauf:</b>	11,85-fache der Jahresnettokaltmiete
<b>Gesamtinvestition:</b>	ca. 2.000.000 €
<b>kalkulierte Finanzierung</b>	ca. 36 % Eigenkapital und
<b>auf Gesamtinvestition:</b>	ca. 64 % Fremdkapital
<b>Finanzierungskonditionen</b>	Zinsen 4,15 % p. a. (5 – 10 Jahre Zinsbindung)
<b>(Prognose):</b>	Tilgung 1,75 % p. a. (anfänglich)

<b>Komparative Vorteile:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erfahrenes Management</li> <li>- gleichgerichtete Interessen</li> <li>- geringe Anfangskosten</li> <li>- hohe Investitionsquote</li> <li>- faires Gewinnverteilungskonzept</li> <li>- Rückerstattung Agio</li> </ul>
------------------------------	---

<b>Rahmendaten der Verwaltungs-/Bewirtschaftungsphase (Kalkulation)</b>	
<b>Mietsteigerung:</b>	10 % (einmalig) in 2013
	2 % p. a. in den Folgejahren
<b>Instandhaltung:</b>	8 % der jeweiligen Nettokaltmiete p.a.
<b>Leerstand:</b>	3 % der Jahresnettokaltmiete
<b>Leerstand (Kosten):</b>	1 €/m <sup>2</sup> auf die kalkuliert leerstehende Wohnfläche pro Monat
<b>Mietrückstände:</b>	3 % der Jahresnettokaltmiete
<b>Kosten Neuvermietung:</b>	
* Wohnen	2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt.
* Gewerbe	3 Monatskaltmieten zzgl. MwSt.

# 05 Gewinnverteilung/Gesamtrückfluss

Bei der folgenden Musterverteilung der Überschüsse aus den Verkaufserlösen wurde angenommen, dass die Kommanditeinlagen zu je 1/3 am 30.06. / 30.09. und am 31.12.2012 voll erbracht waren. Es gilt die Prämisse, die Ausschüttungen von nominell 6,0 % (2013-2016) und 7,0 % (2017-2022) wurden ab dem I. Quartal 2013 an die jeweils Ausschüttungsberechtigten in voller Höhe ausbezahlt.



Überschuss aus Verkaufserlösen:	776.860,79 €
Nachholung der Ausschüttung vor dem 01.01.2013	- 4.083,33 €
Nachholung der Kapitalkontoverzinsung 2013-2016	- 27.416,67 €
Zur Verteilung zur Verfügung stehender Überschuss	745.360,79 €



Teilung des Restgewinns	<u>372.680,40 €</u>	<b>50:50</b>	<u>372.680,39 €</u>
-------------------------	---------------------	--------------	---------------------

## Gesamtrückflussberechnung (%)

	€	%
(1) lfd. Ausschüttungen seit Quartal I 2013: 6 %	164.500,00 €	23,50 %
(2) lfd. Ausschüttungen seit Quartal I 2017: 7 %	294.000,00 €	42,00 %
(3) Rückzahlung Kommanditkapital	700.000,00 €	100,00 %
(3a) Rückzahlung Agio	35.000,00 €	5,00 %
(4) Nachholung der Ausschüttung IV/2012	4.083,33 €	0,58 %
(6) Nachholung der Ausschüttung Jahr 2013-2016 (1 %)	27.416,67 €	3,92 %
(5) Erlös aus Verkauf der Immobilien	372.680,40 €	53,24 %
<b>Summe Rückflüsse</b>	<b>1.597.680,40 €</b>	<b>228,24 %</b>

Im Ergebnis ergibt sich also exklusive der Rückzahlung des eingesetzten Kommanditkapitals (aber inkl. Agio) ein Gesamtrückfluss von 128,24 %.

Bezogen auf die Gesamtanlagedauer bedeutet dies mit anderen Worten für Sie eine **Durchschnittsrendite** vor Steuern von

**12,0 % pro Jahr**

$$\text{Durchschnittsrendite p.a.} = \frac{\text{Gesamtrückfluss} - (\text{eingezahltes Kapital inkl. Agio})}{\text{Laufzeit}} = \frac{228,24\% - (100\% + 5\%)}{10,25 \text{ Jahre}} = \underline{\underline{12,02\% \text{ p.a.}}}$$

**Anmerkung:** Der hier berechnete Durchschnittsertrag stellt lediglich eine mögliche Art der Ertragsberechnung dar und ist nicht zum Vergleich mit anderen Ertragsberechnungen geeignet.

# 06 Sanierungsbeispiele



# DeWI ImmoRegio 1 KG

## Wichtiger Hinweis:

Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf Basis eines vollständigen Verkaufsprospektes getroffen werden.

Darin sind ausführliche Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie insbesondere zu den Risiken der Vermögensanlage enthalten.

Diese Kurzinformation stellt nur einen Kurzüberblick der Investitionsanlage dar.



DeWI Deutsche Wertimmobilien GmbH

im „Treskow-Palais“, Friedrichstraße 21 ● 95444 Bayreuth  
☎ +49 (0) 921 15 12 73 37 ● Fax: +49 (0) 921 15 12 73 38

[info@dewi-gmbh.de](mailto:info@dewi-gmbh.de) ● [www.dewi-gmbh.de](http://www.dewi-gmbh.de)