

IM GESPRÄCH WIE PASST DER DFI WOHNEN 2 IN DIESE ZEIT?



Matthias Ungethüm (li.), Mark Münzing (mi.) und Sebastian Bader (re.)

Mark Münzing und Matthias Ungethüm, Vorstände der DFI Gruppe sowie Sebastian Bader, Geschäftsführer der DFI Immobilien GmbH im Gespräch.

Zu Beginn ein kurzer Rückblick: Der DFI Wohnen 1 hat bereits für knapp 50 Mio. Euro in Wohnimmobilien im Bestand investiert. Wie sind Sie mit dem Ergebnis zufrieden?

Sebastian Bader: Das war ein herausfordernder Beginn für uns als neues Emissionshaus, denn die Auswirkungen von Corona, Ukrainekrieg und Inflation, steigende Bauzinsen und Baupreise führten zu einem erstarrten Immobilienmarkt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass das Konzept der DFI Fonds auch unter diesen außergewöhnlichen Bedingungen funktioniert.

Mark Münzing: So ist es. Wir sind den Krisen-Berg Stück für Stück hinaufgestiegen. Gemeinsam mit

selbständigen Beratern und allen, die über Plattformen, Haftungs-dächer oder als Bankberater mit uns zusammenarbeiten. Alle wollten von uns sehen, ob wir auch unter schwierigen Bedingungen einen Fonds gut bestücken, also gut einkaufen können. Das haben wir hinbekommen und unsere prognostizierten Fondszusagen für unsere Anleger eingehalten: Kaufpreisfaktor 20,8 bei Übergang der Immobilien, 1,6 % Zinsen p.a., hoher Berlin-Anteil von 44 %. Wir haben eine gute Komposition von Renditebringern wie Remscheid und Bestandsportfolios wie in Berlin hinbekommen. Für die noch zu investierenden ca. 5 bis 6 Mio. Euro Eigenkapital werden nun kurzfristig Handelsobjekte gekauft.

Matthias Ungethüm: Diese Vollinvestition schließen wir im 2. Quartal 2023 ab. Damit sind wir auf einem guten Weg, uns im Kreise der Wohnimmobilienfonds-Unternehmen zu etablieren und die gesetzten Ziele für unsere Kunden zu realisieren.

Wo positionieren Sie die DFI Gruppe im Wettbewerb?

Mark Münzing: Als Anbieter von Bestandswohnimmobilienfonds möchten wir unseren Anlegern und ihren Beratern Verlässlichkeit und Kontinuität bieten.

Sebastian Bader: Unser Ziel ist, mit dem Volumen des DFI Wohnen 2 unter die ersten zehn Anbieter im Bereich der Alternativen Publikumsfonds zu kommen.

Sind Bestandswohnimmobilien denn nach wie vor eine gute Investitionsmöglichkeit?

Matthias Ungethüm: Ja, viele Anleger sind gerade in den Zeiten einbrechender Neubautätigkeit an dieser Assetklasse interessiert. Da bis auf Weiteres der Kauf von Eigentum deutlich verteuert wurde, rückt das Mieten von Wohnungen noch mehr in den Vordergrund. Und dass in Deutschland an vielen Standorten ein großer Wohnungsmangel herrscht, ist allgemein bekannt. Deshalb werden Bestandswohnimmobilien im mittelpreisigen Bereich weiter an Bedeutung gewinnen.

Mark Münzing: Die historische Angebotsverknappung, auch dadurch, dass die Politik keine Lösung für den Wohnungsmangel an den Start bringt, sorgt für weiterhin steigende Nachfrage bei knappem Angebot von bezahlbaren Wohnungen. Darüber hinaus wollen viele Anleger zum Teil entweder unter Risikogesichtspunkten oder wegen des Volumens und der



Verkaufsprospekt DFI Wohnen 2

Bauzinsen gegenwärtig keine Direktinvestition als Kapitalanlage tätigen. Mit der Rendite einer Fondsbeteiligung bei uns können Inflationsauswirkungen abgemildert werden.

Sebastian Bader: Wer nicht mehr kaufen kann oder will, ist bereit zu mieten und dafür auch zu zahlen. Und vor den gestiegenen Zinsen muss man als „Großeinkäufer“ wie wir keine Angst haben, denn die Chancen am Immobilienmarkt sind größer als das Zinssteigerungsniveau. Gerade jetzt, in der vielzitierten „Schockstarre“, ist die richtige Zeit, gute Objekte trotz höherer Zinsen zu finden und zu erwerben. Eigentlich müsste die Kaufeuphorie aktuell viel größer sein als vor Jahresfrist.

Wer verkauft derzeit Immobilien? Heißt es doch, Verkäufer und Käufer seien gegenwärtig in einer Pattsituation und würden abwarten.

Sebastian Bader: Das erleben wir so nicht. Große Immobiliengesellschaften und Erbgemeinschaften verkaufen nach wie vor.

Matthias Ungethüm: Wir sehen hier im Laufe des Jahres 2023 ganz besonders gute Investitionschan-

cen. Diese zeitlich begrenzte Phase werden wir daher mit wirtschaftlichem Augenmaß für den DFI Wohnen 2 nutzen.

Wie entwickelt sich nach Ihrer Auffassung der Markt?

Mark Münzing: Aktuell befinden wir uns in einer Marktphase, in der wir nicht genau wissen, wohin die Reise geht: Wie entwickeln sich Kerninflation und Zinsniveau, welche Entscheidungen trifft die EZB. Gerade in dieser Zeit der Unsicherheit sind ein erfahrenes Immobilienteam und eine inflationsmindernde Anlagemöglichkeit von besonders hohem Wert.

Warum sollte man sich an Ihrem zweiten Fonds beteiligen?

Mark Münzing: Der Mitteleinsatz kann, anders als bei einer Eigentumswohnung, überschaubarer sein, die Verwaltung und Entwicklung der Immobilien überlässt man uns Experten. Es gibt über die Fondslaufzeit hinweg eine Verzinsung von 3 % pro Jahr, wir füllen bei Verkauf auf eine angestrebte rückwärtige Verzinsung von 4,5 % pro Jahr auf. Der Ausgabeaufschlag von 5 % wird rückerstattet bei Verkauf und ein möglicher Gewinn wird nach Verkauf des Fondsportfolios häufig zwischen uns und den Anlegern geteilt.

Herr Münzing, nachdem es mittlerweile wieder Tagesgeldzinsen und die Möglichkeit einer Investition in Bundesanleihen gibt: Bestehen Sie bei diesem Wettbewerb?

Mark Münzing: Bei Tagesgeld sind Sie häufig im Betrag limitiert, bei den Bundesanleihen gibt es aktuell für 10 Jahre 2,3 % p.a. (Stand März 2023). Beide Anlagemöglichkeiten schaffen keinen Inflationsausgleich. Beim DFI Wohnen 2 partizipieren unsere Anleger neben Ausschüt-

tung und Verzinsung an einer Anlage in ein Investitionsgut, das inflationsmindernd ist. Deshalb ist es die deutlich bessere Alternative. Vier Milliarden Euro Anlegergelder flossen 2022 in Immobilienfonds. Die Anleger entscheiden so, weil sie die Inflation bei ihrer Anlageentscheidung als maßgebliches Kriterium berücksichtigen.

Was kennzeichnet den DFI Wohnen 2 und Ihre Arbeitsweise?

Matthias Ungethüm: Wir setzen das bewährte Konzept des DFI Wohnen 1 fort. Wir erwerben Bestandswohnimmobilien in Ballungsräumen, mit Mieten im mittleren Bereich von 6 bis 10 Euro pro qm/Monat. Dabei legen wir Wert auf energetisch vernünftig ausgestattete Objekte, insbesondere, was die Fenster, Dächer und Heizungsanlagen betrifft.

Sebastian Bader: Stimmt. Beim Ankauf von Objekten definieren wir bereits energetische Maßnahmen, die eine Nebenkostenentwicklung unterhalb des Durchschnitts mit sich bringt.

Wir wollen möglichst lang möglichst zufriedene Mieter in unseren Objekten haben, denn das führt wiederum zu Renditen für unsere Anleger. Eine gute Verwaltung mit verlässlichen Ansprechpartnern und kurzen Reaktionszeiten sowie die Instandhaltung der Objekte sind hier unerlässlich.

Matthias Ungethüm: Wir prüfen gerade verschiedene Portfolios für den Start des Fonds. Dazu gehört ein Portfolio mit einem Kaufpreisvolumen von ca. 15 Mio. Euro. Dies besteht aus Wohnanlagen bzw. Wohn- und Geschäftshäusern in Dresden und im Dresdner Umland. Die Immobilien befinden sich in einem guten Zustand. Das Portfolio können wir zu einem Kaufpreis erwerben, mit dem wir die prospektierten Einkaufskriterien einhalten. Außerdem analysieren wir zwei



In Ankaufsprüfung: Immobilien für den DFI Wohnen 2

weitere grundsätzlich geeignete Objekte für den DFI Wohnen 2.

Wie erleben Sie den Mietmarkt aktuell?

Matthias Ungethüm: Beim DFI Wohnen 1 haben wir eine hohe Nachfrage, insbesondere in Remscheid und Berlin. Wenn wir eine Berliner Wohnung ins Netz stellen, haben wir in einer Stunde bis zu 200 Anfragen darauf. Bei unserem Objekt in Berlin-Spandau haben wir einen Bauvorbescheid für ein zweigeschossiges Gebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks vorliegen. Das treiben wir im Rahmen einer aktiven Bewirtschaftung weiter voran, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Der Vermietungsstand des gesamten Fonds liegt aktuell bei mehr als 97% der vermietbaren Flächen. Das ist in der Immobilienwirtschaft quasi Vollvermietung.

Sebastian Bader: Wir sehen am Neuvermietungsmarkt eine gute, stabile Entwicklung, wenn die Woh-

nungen in einem ordentlichen Zustand und bezahlbar sind.

Hat die DFI ein Alleinstellungsmerkmal?

Mark Münzing: Der Umfang unserer Kontakte zu potenziellen Verkäufern – wir haben ein einzigartiges Netzwerk.

Sebastian Bader: Unsere überschaubare Teamgröße. Und jeder von uns hat umfangreiche Kenntnisse in den Bereichen des Immobilienmanagements.

Matthias Ungethüm: So ist es. Wir sind alle erfahrene Immobilienfachleute, jeder Einzelne von uns. Seit mehr als 10 Jahren ein eingespieltes Team, das wirkt sich positiv auf alle Bereiche der Arbeit der DFI Gruppe aus.

Wie entwickelt sich das Unternehmen perspektivisch weiter?

Mark Münzing: Mit dem DFI Wohnen 1 haben wir einen ersten Fonds

platziert, der DFI Wohnen 2 kann gezeichnet werden. Wir verwalten einen Spezialfonds und planen ein institutionelles Vehikel. Dieser Umfang ist mit unserem Team sehr gut zu stemmen.

Matthias Ungethüm: Wir wollen nicht möglichst schnell möglichst groß werden, sondern nachhaltig und kontinuierlich auf eine von uns beherrschbare Größe wachsen.

Bitte charakterisieren Sie kurz Ihre Kollegen.

Sebastian Bader: Mark und Matthias sind intelligente Immobilienfachleute mit Stärken in vielen Bereichen. Wir verstehen uns wortlos.

Mark Münzing: Beide sind starke Charaktere und Männer klarer Worte, auch bei kontroversen Themen kommen wir gemeinsam zu konstruktiven Ergebnissen.

Matthias Ungethüm: Ihre Kompetenzen sind unschätzbar wertvoll in der Zusammenarbeit. Wir arbeiten seit mehr als 12 Jahren zusammen und haben ein freundschaftliches Verhältnis.

Was beschreibt den DFI Wohnen 2 aus Ihrer Sicht am treffendsten?

Sebastian Bader: Gut gegen Inflationsschmerz.

Matthias Ungethüm: Kann ein Ruhepol im Vermögensportfolio von Anlegern sein.

Mark Münzing: Auch unter schwierigen Rahmenbedingungen – ein Fonds, der in die Zeit passt.

Vielen Dank für das Gespräch.

Stand 16.03.2023
Architekturfotografie:
Vincent Mosch

DFI Deutsche Fondsimmobiliën
Holding AG
Kurfürstendamm 188, 3. OG
10707 Berlin
Tel +49 30 314 922-90
Fax +49 30 314 922-99
info@dfi-gruppe.com
www.dfi-gruppe.com

DFI Deutsche Fondsimmobiliën
Vertriebs GmbH
Elsenheimerstraße 47a
80687 München
Tel +49 89 6931459-0
Fax +49 89 6931459-39
info@dfi-vertrieb.de
www.dfi-vertrieb.de