



Offenes Sondervermögen  
mit Investitionsschwerpunkt  
Wohnimmobilien

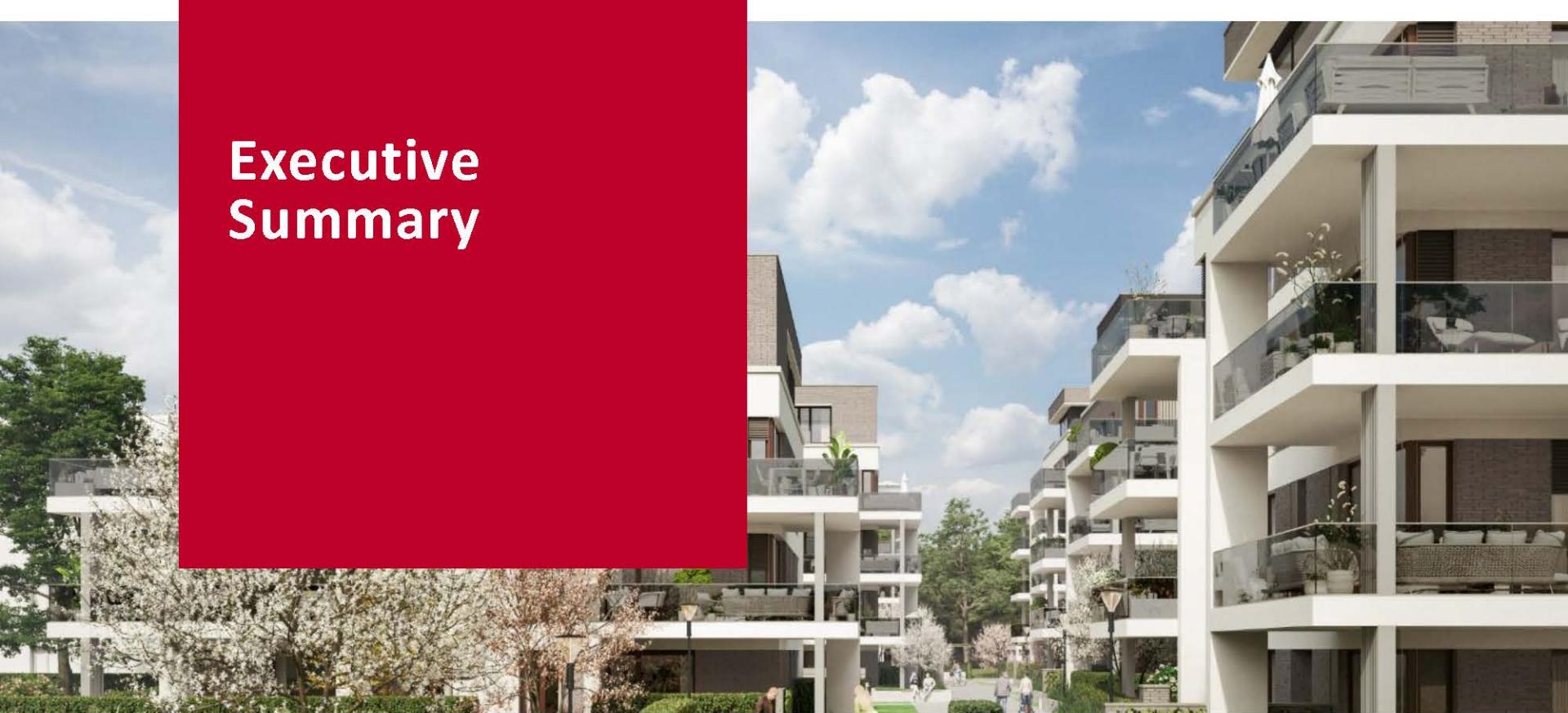


# Agenda

1. Executive Summary
2. Marktumfeld Wohnimmobilien
3. Fondsstrategie
4. Fondsorganisation
5. ESG
6. Kurzporträt
7. Fazit und Zeitplan



# Executive Summary



# Executive Summary

Zielmärkte	Deutsche Metropolregionen und umliegende Regionen mit Städten >50T Einwohner
Klassifizierung SFDR	Artikel 8
Investitionsfokus	Wohnimmobilien Deutschland
Rendite- / Risikoprofil	Aktive Bestandsentwicklung
Rechtsform	Offener Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen
Eigenkapital / FK Quote	rd. 200 Mio. € / max. 20%
Investitionsvolumen	rd. 250 Mio. €
Prognostizierte Gesamtrendite (IRR)*	7,5 % (nach Kosten & Gebühren, vor Steuern)
Prognostizierte Ausschüttungserende*	Ø 4,0 % (nach Kosten & Gebühren, vor Steuern)
Mindestanlage	5 Mio. €
Mitgliedschaft im Anlageausschuss	Ab 10 Mio. €
Ankaufs- / Verkaufs- / Verkaufs(Teilimmobilie)- / Baumanagementgebühr (inkl. USt.)	1,40 % / 0,80 % / 2,12% / 4,91 %
Performanceabhängige Vergütung	20 % über einer Ø Ausschüttungsrendite von 4,0 %
Einmalige Strukturierungsgebühr	0,1 % der bis zum 31.12.2023 erfolgten Kapitalzusagen (max. 200.000 €)
Laufzeit / Investitionszeitraum	10 bis 12 Jahre / bis zu 24 Monate angestrebt
Ausschüttungsintervalle	Mindestens jährlich

\* Stand: 31.10.2022; basierend auf folgenden Annahmen: 0% LTV; Einkaufs-/Verkaufsmultiplikator: 22x/24x

## Zusammenfassung

- Mit dem ██████████ legt die ██████████ GmbH in Zusammenarbeit mit der IntReal International Real Estate KVG den zweiten offenen Mehranleger-Spezialfonds auf
- Investitionen in ertragsstarke Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und umliegenden Regionen mit Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern versprechen eine stabile jährliche Ausschüttung
- Zielobjekte weisen einen stabilen bzw. leicht zu stabilisierenden Basis-Cashflow auf und werden im Rahmen eines aktiven Investmentansatzes entwickelt. Die Wertschöpfung fußt auf folgenden Strategien:
  - Aktive Bestandsentwicklung  
(unter anderem Wohnungssanierungen und -modernisierungen sowie Flächengewinnung; daneben energetische Sanierungen)
  - Optimierung der Nebenkostenstruktur durch aktives Nebenkostenmanagement
  - Cashflow-Steigerung durch Anpassung der Mieten an das Marktniveau im Zuge natürlicher Mieterfluktuation und durch Abbau des Leerstandes
- Die wirtschaftliche Auflage des Fonds ist für das erste Quartal 2023 geplant (Anleger-Closing); eine attraktive Ankaufspipeline steht bereits fest

# Vorteile des



## Führende Wohnimmobilienkompetenz des

- Langjährige Erfahrung in der Assetklasse Wohnen mit nachgewiesem Track-Record
- Hohe Bewirtschaftungskompetenz im Bereich Investment- und Asset Management
- Betreuung eines Immobilienportfolios von aktuell 4 Mrd. € im Fondsmanagement
- Management von Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Investoren seit 2015
- 7 Niederlassungen in Deutschland ermöglichen eine regionale Betreuung der Fondsobjekte vor Ort



## Investitionsstrategie & ESG

- Wohnimmobilien mit bezahlbaren Mieten an etablierten Standorten sichern stabile Ertragsbasis
- Assetklasse Wohnen als „Sichere Bank“ auch in Krisenzeiten (Globale Finanzkrise, Covid-Pandemie)
- Wertschöpfung durch Bestandsentwicklung und Modernisierung
- Fonds mit einem ESG-Fahrplan zur Optimierung der Liegenschaften während der Fondslaufzeit
- Ausgestaltung nach Art. 8 SFDR angestrebt



## Attraktives Rendite-/Risikoprofil

- Prognostizierte jährliche Ausschüttung von Ø 4,0%\*
- Prognostizierte Gesamtrendite (IRR) von 7,5%\*
- Stabile Cashflows aufgrund granularer Vermietungssituation
- Wertschöpfung durch regelmäßige (ESG-)Investitionen in die Objekte
- Optimierung der Nebenkosten ermöglicht eine Steigerung der Kaltmieten ohne wesentliche Erhöhung der Gesamtmietenbelastung
- Ausnutzung umfangreicher Förderungsmöglichkeiten zur Dekarbonisierung des Bestandes



## Fondsstruktur

- Geplante Ausgestaltung als offener Immobilien Spezial-AIF nach KAGB
- IntReal aus Hamburg fungiert als Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Mitsprachemöglichkeit der Investoren im Rahmen des Anlageausschusses

# – Dekarbonisierungspfad des Portfolios

## Klassifizierung nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung



### Ziel:

Der Fonds ist bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen **positiven Beitrag zum Klimaschutz** zu leisten. Insbesondere der Alt-Gebäudebestand deutscher Wohnimmobilien weist einen besonders hohen Primärenergiebedarf und eine geringe Energieeffizienz auf. Daher werden **Investitionen** insbesondere in **energieineffiziente Gebäude** getätigt, um diese energetisch zu verbessern. Ziel ist es, für mindestens 75 % der Immobilien des Fonds, den Primärenergiebedarf um durchschnittlich 20 % zu reduzieren.



### Fokus:

Im Ankaufsprozess werden insbesondere Immobilien berücksichtigt, die die Voraussetzungen zur **Verbesserung des Primärenergiebedarfs** erfüllen und über einen Energieausweis schlechter als B verfügen.



### Maßnahmen:

Ermittlung des Primärenergiebedarfs des Bestandes und Planung / Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, wie:

- Austausch der Fenster und Türen
- Modernisierung veralteter Heizungsanlagen
- Anbringung eines WDVS (Wärmeverbundsystem)
- Begrünung der Dächer oder Dämmung der Dachböden
- Dämmung des Kellers
- Umstellung auf energiearme Beleuchtung in den Gemeinschaftsflächen
- Umstellung auf CO<sub>2</sub>-neutralen Strom in den Allgemeinflächen über Rahmenvertrag der [REDACTED]

## BERÜCKSICHTIGUNG VON ÖKOLOGISCHEM MERKMALEN



# Fondshistorie



Neu Wulmstorf



Bremen



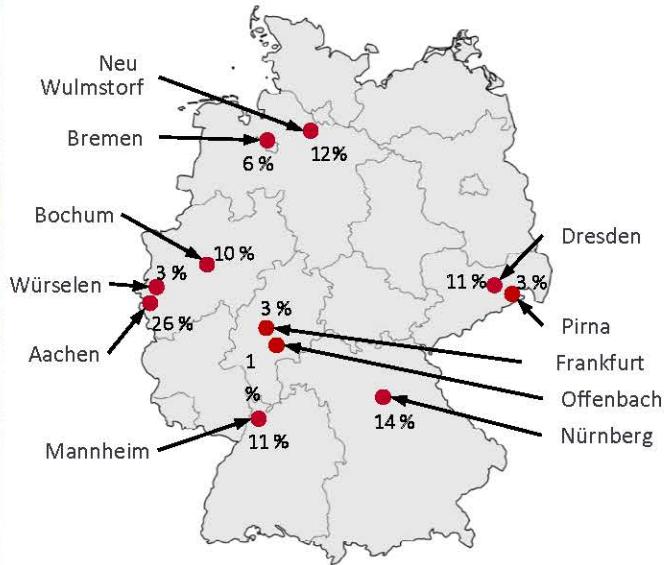
Mannheim



Aachen



Dresden



## Reihe

- Der Vorgängerfonds [REDACTED] konnte innerhalb von **18 Monaten ausplatziert**
- Die wirtschaftliche Auflage erfolgte in 12/2019
- Eigenkapitalvolumen von mehr als **200 Mio. €**
- Bislang wurden **27 Objekte** in sieben Bundesländern in elf Städten angekauft
- Die prozentuale Verteilung der Objekte zeigt eine gute **Diversifikation** des Portfolios
- Die geplanten Baumaßnahmen werden bzgl. Zeitplan und Budget **planmäßig** umgesetzt

# Marktumfeld Wohnimmobilien

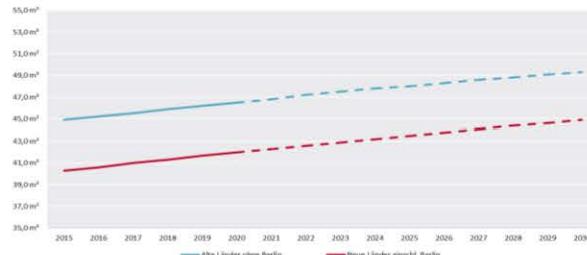


# Renditeaussichten für Bestandsimmobilien steigen durch die geringe Neubautätigkeit

## Steigender Flächenbedarf

- Seit 1995 hat der **Flächenbedarf pro Einwohner** in Deutschland von 37 m<sup>2</sup> auf rund 47 m<sup>2</sup> zugenommen
- Zusätzlich steigt die **Anzahl der Haushalte** durch die steigende Anzahl an **Singlehaushalten**, wodurch der Druck auf den Wohnungsmarkt zusätzlich verstärkt wird
- Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht in seiner Prognose von weiter **steigenden Wohnflächenbedarfen** bis 2030 aus
- Laut Prognosen des Statistischen Bundesamtes wird die Anzahl der **Privathaushalte** in Deutschland im Jahr 2035 bei rund 42,49 Mio. liegen; dies sind rund 800.000 mehr Haushalte als im Jahr 2020

Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner in Deutschland

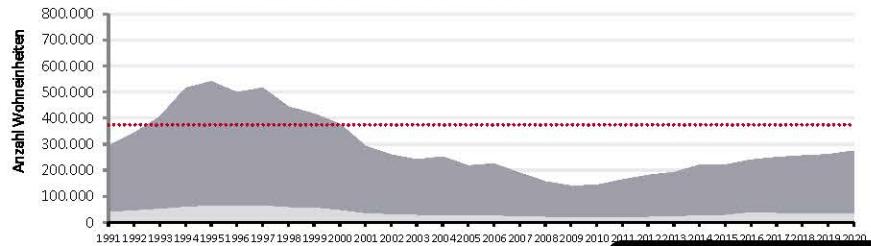


Quelle: Statistisches Bundesamt; IW Köln; Genesis-Online

## Entwicklung der Neubautätigkeit

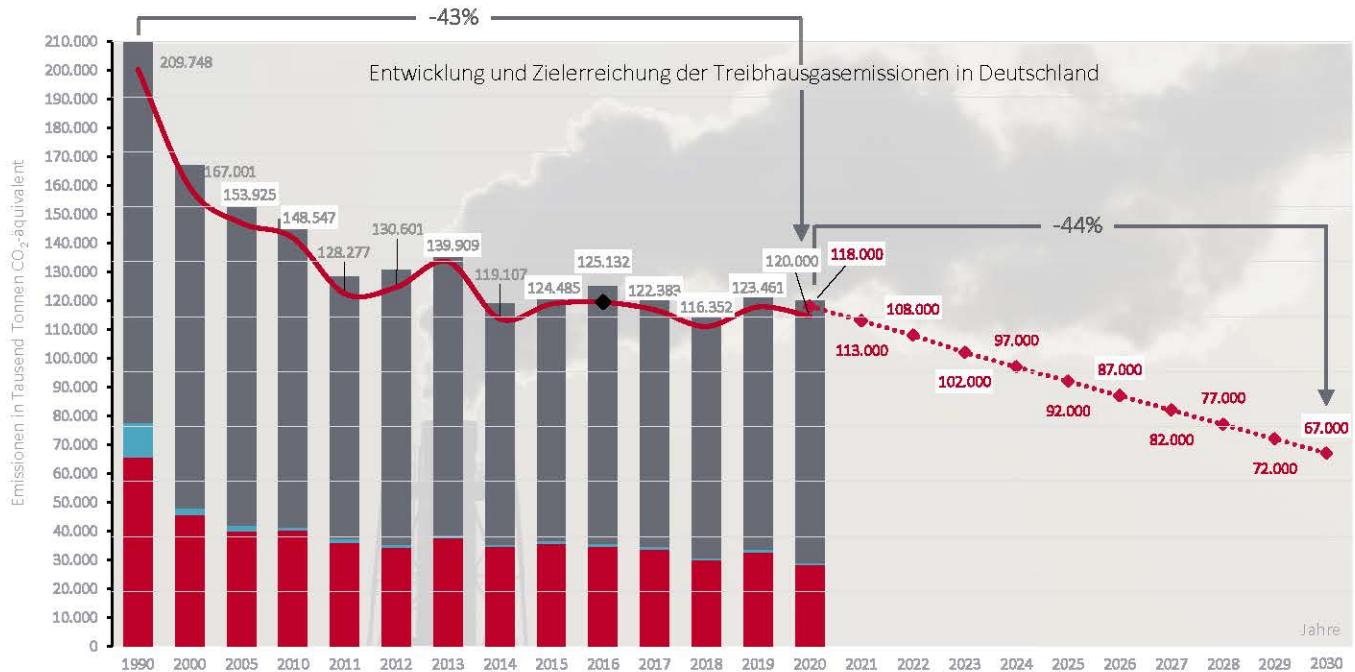
- Seit der Jahrtausendwende wird der **jährliche Bedarf** an Wohnraum nicht ausreichend durch den Wohnungsneubau gedeckt
- Die neue Bundesregierung hat mit der **Wohnraumoffensive** für die Legislaturperiode den Neubaubedarf von rd. 375.000 auf rd. 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr festgelegt. Diese Ziele wurden bis dato jedes Jahr **deutlich verfehlt**
- In 2021 betrug die Gesamtzahl aller neuen Wohnungen inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zur Wohnungserstellung lediglich etwa **293.400 Wohnungen**, was wiederum einen Abfall von rund 4 % zum Vorjahr darstellt
- Die grundsätzlich langsame **Zunahme der Bautätigkeit** bei starker steigender Nachfrage führt zu einem weiter zunehmenden Angebotsmangel auf dem Wohnimmobilienmarkt mit den deutlichen Kauf- und Mietpreissteigerungen einhergehend

Vergleich benötigter und tatsächlicher Wohnungsneubau in Deutschland



# Der Gebäudesektor hat noch 110 Monate um unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen zu halbieren

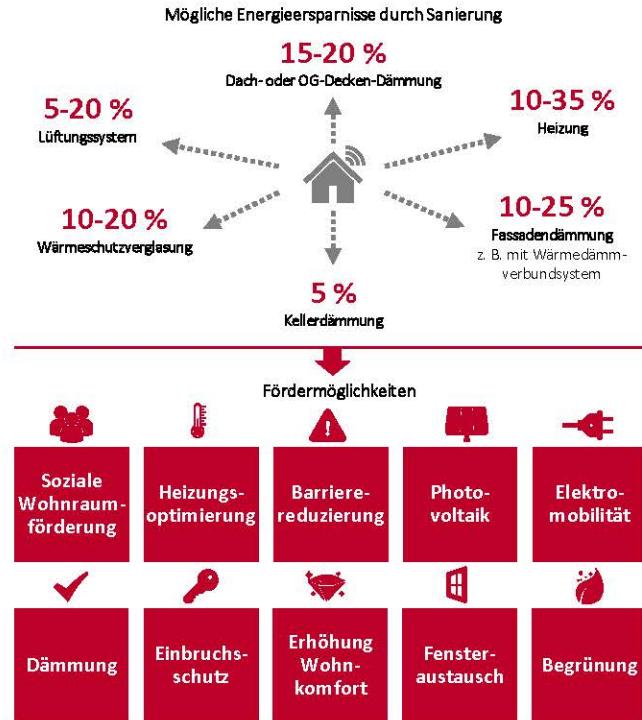
Bedingt durch das Klimaabkommen von Paris und die Klimaziele der Bundesregierung



## Fazit

- Besonders **Haushalte** müssen in den nächsten Jahren zur Einsparung von Treibhausgasen beitragen um Ziele zu erreichen
- Als Unterstützung stellt die Bundesregierung bereits zahlreiche **Förderprogramme** und **Sofortmaßnahmen** zur Verfügung

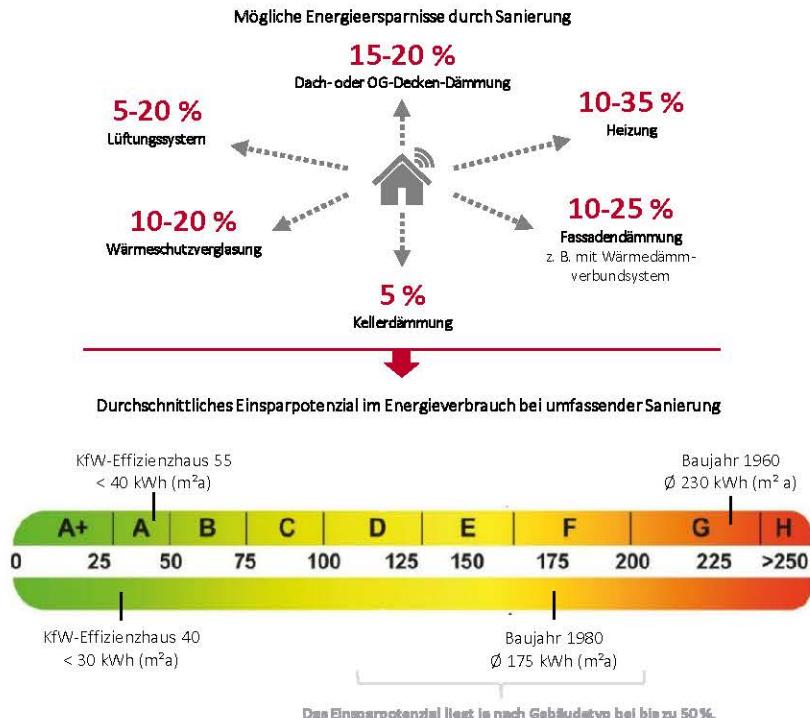
# Zahlreiche Fördermöglichkeiten für den aktiven Entwicklungsansatz der [REDACTED] durch den steigenden Druck zur Einhaltung der Klimaziele



## Fördermöglichkeiten als Renditehebel

- Im Gebäudesektor müssen die **Treibhausgasemissionen** in den nächsten acht Jahren um 40-60 % erheblich reduziert werden
- Im Jahr 2021 stieg der Ausstoß um rund 4 % durch die Belebung der Wirtschaft nach Corona
- Betroffen sind rund 22 Mio. Gebäude in Deutschland, von denen 12,5 Mio. Gebäude noch vor der ersten Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz erbaut wurden
- Die Regierung erkennt die **Bestandsimmobilien** als maßgeblichen Verursacher für Treibhausgase an und fördert deren energetische Sanierung
- Die Bundesregierung stellt 2022 rund 4,5 Mrd. € für die **energetische Ertüchtigung** von Gebäuden zur Verfügung. Der klimagerechte soziale Wohnungsbau wird zusätzlich gefördert
- Seit Januar 2020 gewährt die KfW die **Bezuschussung** von einzelnen Sanierungsmaßnahmen, teilweise in Höhe von 20 % der Kosten
- Zusätzlich zu den KfW-Programmen gibt es weitere **Förderprogramme** von dem BAFA, die deutlich umfangreicher sind und verlorene Zuschüsse von bis zu 45 % ausschütten

# Die Gebäudeenergieeffizienz wird das entscheidende Merkmal für die Wertsteigerung eines Mehrfamilienhauses sein



Sanierungsmaßnahmen haben keinen negativen Impact auf die Rendite

- Die **energetische Entwicklung** der Gebäudesubstanz ist das gesellschaftliche Vorhaben der nächsten 8 Jahre
- Je nach Gebäudetyp kann die **Energieeffizienz** profitabel **um 30-50 %** gesteigert werden
- Die **Gebäudeenergieeffizienz** (s. Grafik unten links) wird das entscheidende Merkmal für den Wert beim Wiederverkauf eines Mehrfamilienhauses sein
- Durch fachkundige Bauingenieure und Energieingenieure ist eine **profitable Umsetzung** gewährleistet
- Durch die Fördertöpfe (15-45 % verlorene Zuschüsse) von Bund und Ländern wird die **Profitabilität** zusätzlich erhöht

# Deutsche Wohnimmobilien bleiben als Anlageklasse weiterhin attraktiv

## Chancen und Risiken



### Faktor Knappheit

- Wohnraum bleibt weiter knapp und bietet begrenztes Korrekturpotential
- Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, auch durch kurzfristig steigende Migrationsbewegungen



### Faktor Kosten

- Steigende Baukosten werden die Anzahl fertiggestellter Wohnungen kurzfristig verringern

### ▪ Unsicherheit bei Kapitalanlegern sucht **krisenfeste Anlagen**:

Immobilien gelten weiterhin als sicherer Hafen, insbesondere in der Krise

### ▪ Die Notwendigkeit, Bestandsimmobilien energetisch zu sanieren,

ist hinsichtlich der **Klimaziele 2030** so groß wie nie

### ▪ Auch in Zeiten schwächerer Marktphasen besteht Renditepotenzial durch den **bestehenden Rückstand** zur Marktmiete

### ▪ Der Zinsanstieg belastet die Immobilienbranche und es wird ein Teil der Kaufinteressenten aus dem Markt gedrängt. Deshalb wird am Markt mit einer **Stabilisierung der Renditen** gerechnet



# Fonds- strategie



# Erwirtschaftung von stabilen Ausschüttungsrenditen

## Investmentkriterien Objektebene



Wohnungen mit bezahlbaren Mieten



Behebbare Energie-ineffizienzen



Bis zu 10% Leerstand



Kleine Gewerbeeinheiten können als Bestandteil der Anlagen erworben werden (z. B. Gastronomie, Nahversorgung)

## Investmentvolumen



Ø Objektgröße  
10-30 Mio. €



Fokus auf Diversifikation

Ermöglicht ein besseres Ertragsmanagement

Höhere Verfügbarkeit von passenden Immobilien

Kleinere Objekte generieren größere potentielle Bietergruppen beim Exit

Risiko-streuung

## Zielmärkte

Die Anleger der [REDACTED] sind über die verschiedenen Produkte aktuell in über 65 Städten mit über 13.000 Wohneinheiten investiert



Makrolage

Deutsche Metropolregionen + umliegende Regionen mit Städten >50T Einwohner

Liquide wohnwirtschaftliche Immobilienmärkte

Positive demographische Entwicklung

Positive wirtschaftliche Perspektiven



Mikrolage

Etablierte oder nachweislich wachsende Märkte

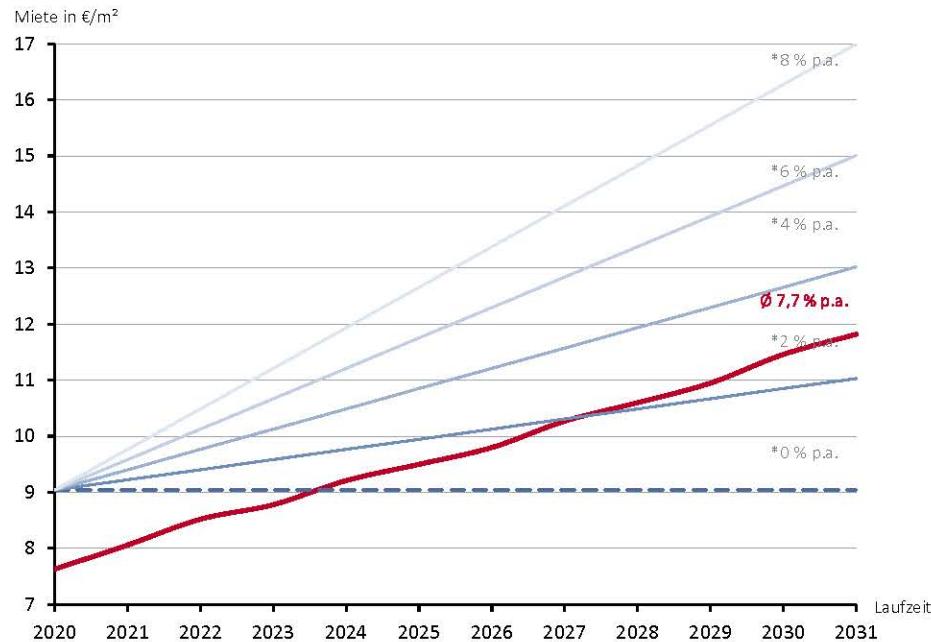
Gute Erreichbarkeit

Erläuterung  
■ <100 Wohneinheiten  
■ 100 - 200 Wohneinheiten  
■ > 200 Wohneinheiten



# Ankaufsobjekte mit Miet- und Wertsteigerungspotential

Objektmiete im Umfeld steigender Marktmieten



## Faktoren der Wertsteigerung von Wohnimmobilien

- Die Objekte, die im Rahmen der Strategie angekauft werden, liegen mit ihrer Miete **20-35 % unter der marktüblichen Vergleichsmiete**
  - Die Miete wird im Laufe der Entwicklung erhöht durch:
    - Modernisierungsumlagen** gem. § 559 BGB
    - Neuvermietungen**
    - Der Anhebung auf den ortsüblichen Mietspiegel** gem. § 558 BGB und
    - Gemeinschaftlicher **schriftlicher Vereinbarung** gem. § 557 BGB
- realisiert bei den verwalteten Objekten in 10 Jahren  
Ø 7-10 % Mietsteigerung pro Jahr

Anmerkung zum Mieterhöhungspotential:

Trotz des o. g. Anstiegs wird die unveränderte Marktmiete nach 3-6 Jahren erreicht. Bei steigenden Marktmieten dauert die Mietentwicklung bis zum Ende des Businessplans.

# Energetische Sanierungen und aktives Nebenkostenmanagement

Vor Modernisierung vor NK-Optimierung	Nach Modernisierung Vor NK-Optimierung	Nach Modernisierung Nach NK-Optimierung
	<b>MOD-MEH 1,20 €</b>	
Nebenkosten 3 €	Nebenkosten 3 €	<b>MOD-MEH 1,20 €</b>  Optimierte Nebenkosten 2,20 €
Grundmiete 6 €	Grundmiete 6 €	Grundmiete 6 €
9 € Gesamtmiete nach Nutzen-Lasten-Übergang	10,20 € Gesamtmiete nach Modernisierung, ohne NK-Optimierung	9,40 € Gesamtmiete nach Modernisierung mit NK-Optimierung

## Effekte des aktiven Nebenkostenmanagements:

- Die Gesamtmiete bleibt auch nach der Modernisierungsmieterhöhung **bezahlbar**
- **Gesteigerte Attraktivität** der Wohnungen, die aufgrund geringer Nebenkosten besser vermietbar sind
- Mehr **Spielraum** für Kaltmietenerhöhungen unter Berücksichtigung der [REDACTED]
- Durch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit ausgeglichenem Mietermix werden Tendenzen **sozial-räumlicher Segregation** vermieden
- **Zufriedene Mieter** und eine geringere Fluktuation
- Nachhaltige Quartiersentwicklung
- Der **Energieverbrauch** sinkt, wodurch die Umweltbelastungen reduziert werden
- Die **Energieeffizienzklasse** der Gebäude verbessert sich, wodurch ein höherer Verkaufsfaktor erzielt werden kann

# Beispiel energetischer Sanierung

## Vergleichbare Zielobjekte

- Fokus: Objekte mit **Energieineffizienzen** (Miete unterhalb Marktniveau 20-35%)
- Umsetzung **CAPEX** mit **Zuschüssen von BAFA und KfW**
- Vollständige **energetische Sanierung** der Gebäude (WDVS, Fenster, Heizung)
- Anbau von **Balkonen** als Loggien- und Flächenerweiterung
- Dachgeschossausbau zu **Maisonette-Wohnungen** mit neuer **Grundrisskonzeption** (Vermietbare Flächenerweiterung)
- **Freianlagenplanung** und -**ausführung**, **Stellplatz-** und **Mobilitätskonzept**
- Zusätzlich **Modernisierung** und **Renovierung** der Bestandswohnungen (SE)
- Sukzessive **Anhebung der Mieten**



### Anheben der Dachfläche für zusätzlichen Wohnraum, Ausdämmen des Dachstuhls

Es entstehen neue, attraktive Dachgeschosswohnungen. Durch die Dämmung wurde der Energieverlust von  $2,10 \text{W/m}^2\text{K}$  auf weniger als ein Viertel reduziert.



### Erneuerung der Heiztechnik

Allein durch neue Brennwerttechnik konnte der Energieverbrauch um 20% reduziert werden. Die Heizkosten werden gerecht ermittelt.



### Balkansanierung & z. T. Vorstellbalkone

Alte Balkone wurden umfassend saniert, große Wohnungen erhielten einen Vorstellbalkon adäquat ihrer Größe.



vor Sanierungmaßnahmen



Gestaltungskonzept  
Ein ganzheitliches Konzept verleiht dem Wohnquartier ein ansprechendes Gesicht.



Vollständige Fenstererneuerung  
Die neuen Fenster verringern den Wärmedurchgangskoeffizienten von  $2,70 \text{W/m}^2\text{K}$  auf  $1,10 \text{W/m}^2\text{K}$ .

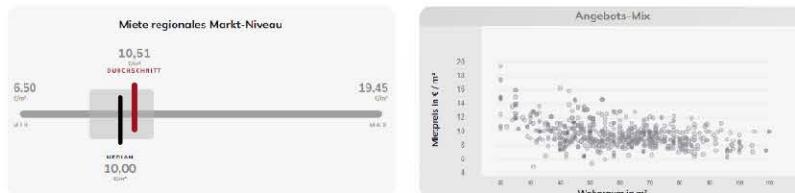


Vollwärmeschutz  
Ein Wärmedämmverbundsystem verbessert den u-Wert von  $1,52 \text{W/m}^2\text{K}$  auf  $0,45 \text{W/m}^2\text{K}$ .

# Der [REDACTED] erlaubt eine umfangreiche Analyse der Standorte und eine detaillierte Analyse des Objektes

## Auszug [REDACTED]

### 1.1.1. Aktuelle Mietpreise



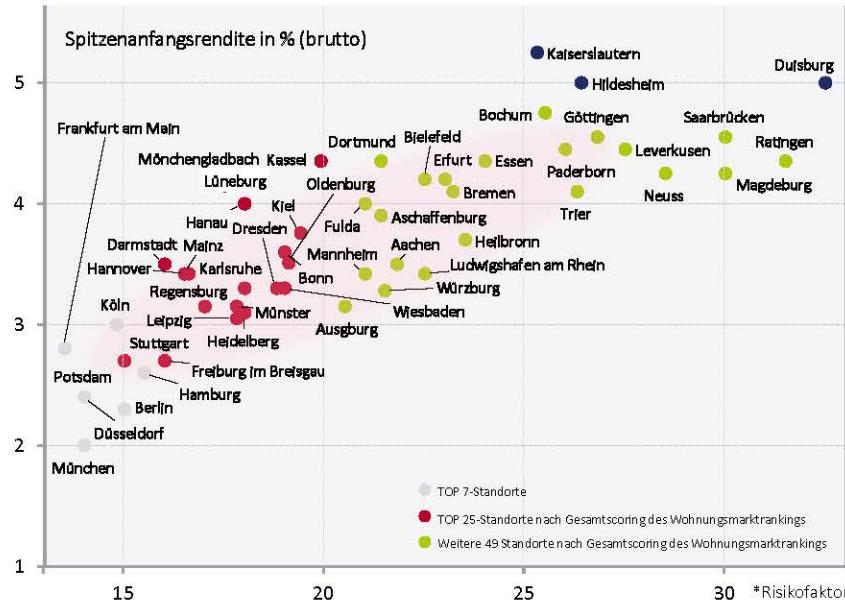
### 1.1.2. Preisentwicklung



## Schnelle Identifikation von Wertschöpfungspotenzialen

- Das digitale Marktresearch erlaubt die integrierte Analyse von Miet- und Kaufpreisen anhand der drei **größten deutschen Datenquellen** IDN Immodaten, Quis und 21st
- So werden alle Vermietungen mit ihrem Mietzins der letzten Jahre auf Grundlage mehreren hundert Einzelquellen gespeichert, ausgewertet und analysiert
- Der [REDACTED] sichert einen **um 10-20 % höheren Mietzins** gegenüber dem Marktniveau
- In der Marktresearch Datenbank ist jeder einzelne ehemalige Vermietungsfall mit Exposé abrufbar
- Vor der Standortanalyse auf Mikroebene werden Städte anhand 12 gewichteter sozioökonomischen Faktoren in einer Matrix hinsichtlich ihrer Standortattraktivität jährlich neu bewertet

# Zielmärkte: Auswahl nach Risiko-Renditeverhältnis



## Investitionsfokus mit attraktivem Risiko-Renditeverhältnis

- In den TOP 25-Standorten sind bei moderatem zusätzlichen Risiko **attraktive Mehrrenditen** erzielbar
- Beim Blick auf die 49 weiteren Standorte bestehen **deutliche Chancen**, aber ein detaillierterer Blick wird wichtiger
- [REDACTED] sich mit ihrem Investitionsfokus in den **TOP 25-Standorten** und in 49 weiteren ausgewählten Standorten.
- Diese zeichnen sich durch **attraktive Renditepotenziale** aus:
  - Mit einem Leerstand von durchschnittlich 7-10 % können Wohnungen saniert und über Marktniveau neuvermietet werden
  - Zielobjekte weisen in der Regel einen Instandhaltungsrückstau auf und können mit einem entsprechenden Abschlag erworben werden
  - Durch die Aufholung des Instandhaltungsrückstaus und die Entwicklung der Immobilie in einen zeitgemäßen Zustand erfolgt eine Wertsteigerung der Objekte

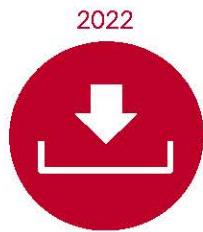
\*Risikofaktor basiert auf Catella Research Wohnungsmarktranking Deutschland 2021. Zur Klassifizierung des Rankings sind die Risikofaktoren in folgende Indikatoren unterteilt: Sozioökonomische Daten, Strukturrisiko, Liquidität und Standortpotenzial. Die Faktoren werden mit ihrem jeweiligen Wert des prozentualen Ranges in Quantile eingeordnet und auf eine numerische Skala zwischen 0 und 100 projiziert. Zur Ermittlung des Risikofaktors werden die Scoringwerte mittels einer Umkehrfunktion transformiert.

# Fonds-organisation



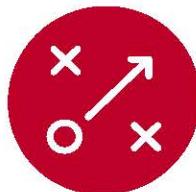
# Businessplanung

10-12 Jahre Laufzeit bei einem LTV von bis zu 20%



## Ankauf

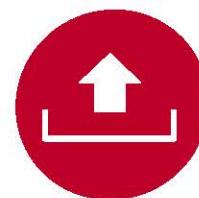
- bis zu 250 Mio. € Gesamtinvestition
- 200 Mio. € Eigenkapitaleinsatz
- bis zu 36 Monate Investitionszeitraum (inkl. Puffer)



## Bestandsphase

- Umsetzung der jeweiligen objektindividuellen Objektstrategie
- Erfüllung der strategischen Zielsetzung eines langfristigen Werterhalts der Liegenschaft durch kontinuierliche Investition in das Gebäude
- Wo vorteilhaft, Repositionierung des Objektes im Bestand zur Optimierung der Vermietungs- und Ertragssituation

2032-2034



## Verkauf

- Verkaufsphase beginnt nach ca. 10 Jahren
- 24 Monate Verkaufsperiode
- Prognose: 7,5%+ IRR auf Fondsebene

Businessplan Kennzahlen  
(nach Kosten & Gebühren, vor Steuern)



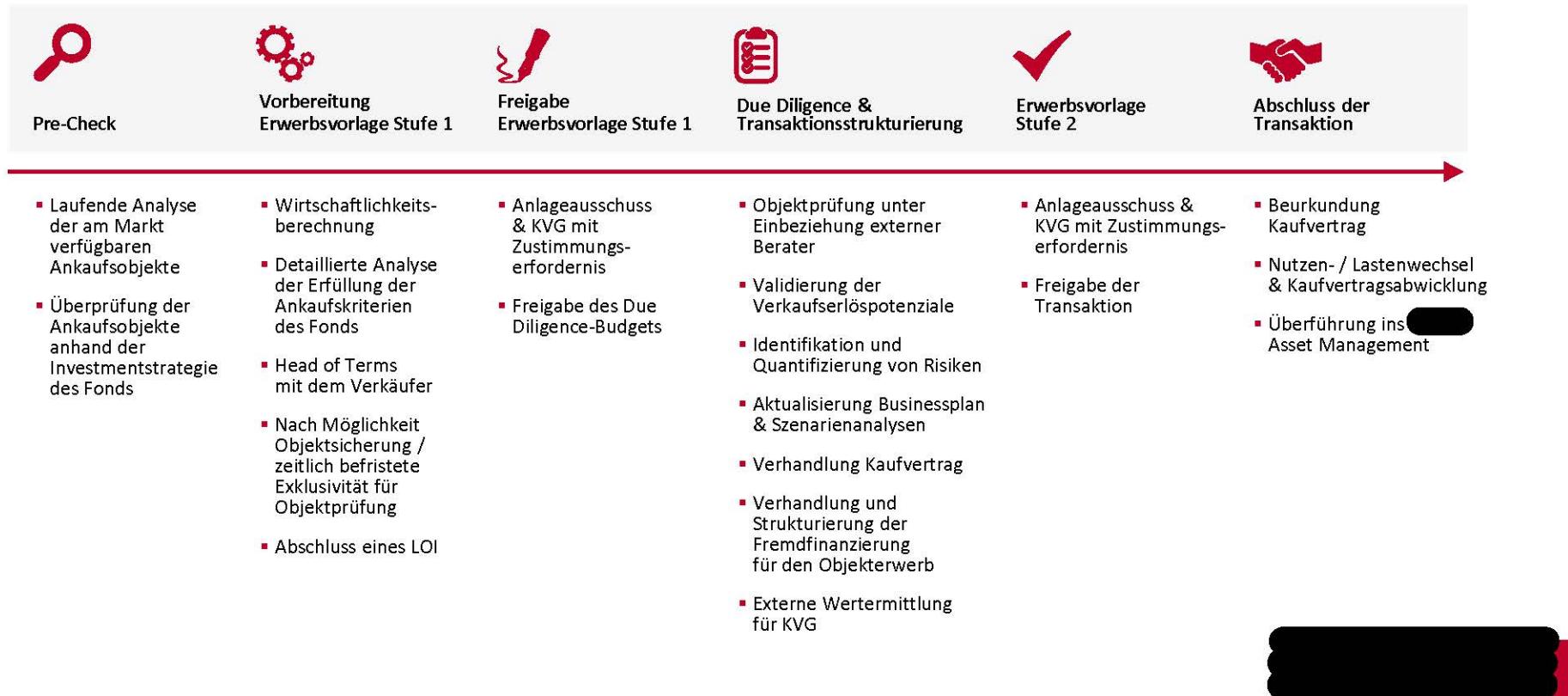
Ausschüttungsrendite  
p.a.

IRR-  
Prognose

Haltedauer der  
Immobilien

# Ankaufsprozess

Maßgebliche Einbindung der Investoren in die Ankaufsentscheidung



# Erfahrenes Partnernetzwerk

Marktführende Dienstleister für eine optimale Betreuung

## Wohninvest IV

### Bewerter

Unabhängige  
Bewertung des  
Immobilienvermögens  
nach Anwendung  
marktüblicher  
Methoden

### Service-KVG

Regulatorisches  
Reporting  
Portfolio-  
Management  
Risikomanagement

### Abschlussprüfer

Prüfung des Jahres-  
abschlusses des Fonds  
Identifizierung von  
Risiken in den  
operativen Abläufen  
Wird durch Service-  
KVG bestimmt

### Verwahrstelle

Unabhängiges Handeln  
Prüfung zustimmungs-  
pflichtiger Geschäfte  
Kontrollfunktion  
Überwachung der  
Einhaltung der  
regulatorischen  
Vorgaben

### Investmentmanager

Zentraler Ansprechpartner  
der Anleger in allen  
Belangen  
Alles aus einer Hand:  
Erbringung sämtlicher  
Leistungen an der Immobilie  
im Laufe des  
Investitionszyklus  
Bündelung und  
Aufarbeitung sämtlicher  
anfallender Informationen  
und Prozesse

ENA



INTREAL



caceis  
INVESTOR SERVICES

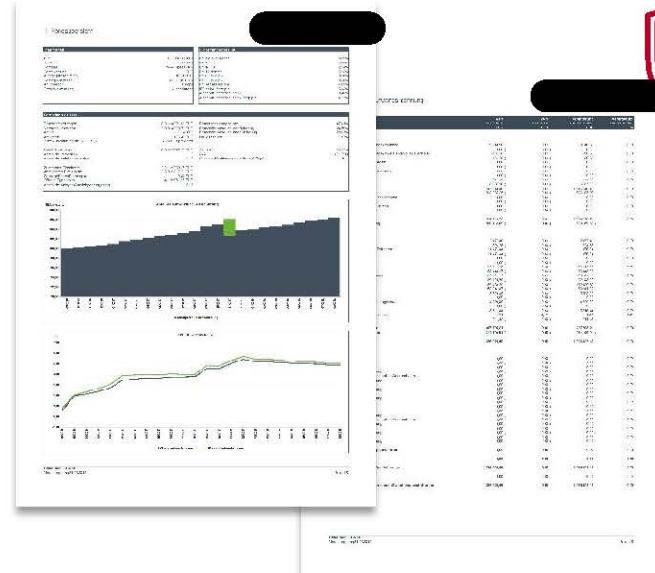
d.i.i. Invest

# Professionelles und maßgeschneidertes Reporting

Transparente und ausführliche Informationen für die Investoren durch Service-KVG

## Reporting Beispiel der [REDACTED]

- Das **regelmäßige Reporting** ermöglicht Durchschau bis auf Objektebene und liefert wesentliche Kennzahlen zum Fonds
  - Reduzierter Meldeaufwand
  - Schonung des zu hinterlegenden Eigenkapitals
- VAG-Reporting und Solvency II nach **BVI Standard**
- Reporting umfasst eine Vielzahl **regulatorischer Auswertungen**:
  - Großkredit- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV), Solvabilität, EK-Abzug, Basel-II-Stresstest, Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)
  - Capital Requirement Directive (CRD IV) und Capital Requirement Regulation (CRR), Credit Value Adjustments
- Monats-, Quartals- und Jahresberichte der Service-KVG
- Zusätzlicher Quartalsbericht des [REDACTED]
- **Investorenspezifische Reportings** nach Rücksprache möglich



# Professionelles Risikomanagement

Doppeltes Risikomanagement auf Ebene der Service-KVG und ██████████ zum Vorteil der Investoren

## Erläuterung Risikomanagement

Das Risikomanagement unterteilt sich in die investmentrechtlich definierte Steuerung der Service-KVG und das immobilienwirtschaftlich geprägte strategische und taktische Fondsmanagement

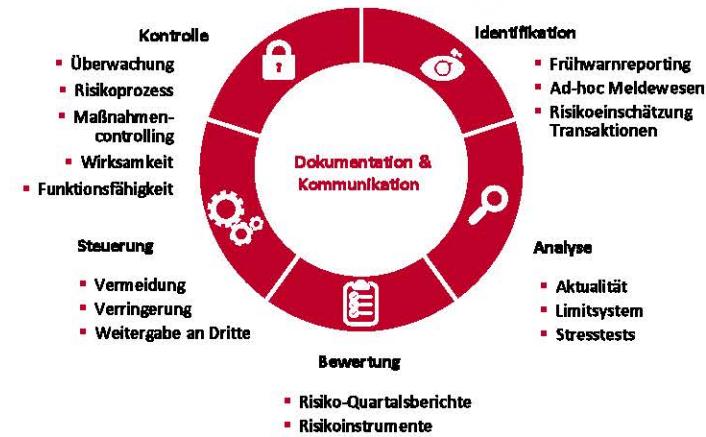
### Service-KVG

- Die Leistungen des Risikomanagements umfassen von der Risikoidentifikation über die Bewertung, Analyse und Steuerung bis hin zur Kontrolle der Risiken, alle Aufgabenfelder eines **ganzheitlichen, integrierten Risikomanagementprozesses** nach KAGB
- Die **täglichen bzw. monatlichen Anlagegrenzprüfungen** werden in SAP automatisiert generiert

### Fondsmanagement

- Durch den Einsatz **marktführender Managementsoftware** sowie etablierte Freigabeprozesse sowohl intern als auch zwischen ██████████ Dienstleistern wird sichergestellt, dass **Risiken frühzeitig erkannt, offengelegt und vermieden** werden können
- Darüber hinaus erfolgt das enge **Management von Fristen** (bspw. Zinsen, Mietabläufen oder Gewährleistungen), **Ausfallrisiken** (bspw. Mieter, Dienstleister, Subunternehmer) und **Investitionsrisiken** (steuerlich, rechtlich und technisch) sowie **Markt- und Bewertungsrisiken**

## Bestandteile Risikomanagementstrategie



# ESG



# Was uns wichtig ist: Umwelt- und Klimaschutz

- Die **energetische Optimierung** von **Bestandsimmobilien** steht von Anfang an ganz oben auf der Maßnahmenliste, die abhängig vom Zustand des jeweiligen Objekts festgelegt wird
- Dazu gehören viele **bauliche Maßnahmen** wie z. B. Dämmung von Dach/Fassade/Keller, Austausch von Hauseingangstüren/Fenstern oder neue Beleuchtung
- [REDACTED] wird nicht nur für die Gemeinschaftsbereiche eingesetzt, sondern gleichzeitig auch den Mietern angeboten
- Die Umstellung der **Heiztechnik** auf effiziente Systeme leistet ihren zusätzlichen Beitrag
- Die **Energieeffizienz** kann durchschnittlich um ca. 25-30% verbessert werden
- Bei **Neubauprojekten** werden diese Maßnahmen von **vornherein** eingeplant. Erste komplett **CO<sub>2</sub>-neutrale** Projekte befinden sich in der Umsetzung



CO<sub>2</sub>-Emissionen so weit wie möglich reduzieren!



## Hohe Klimaschutz-kompetenz



Vielzahl realisierter Projekte mit signifikant verbesserter Energieeffizienz und Energiesparungen sowie Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen

# ESG Komitee der [REDACTED]

- Das **ESG-Komitee** tagt in regelmäßigen Abständen zu ESG relevanten Themen
  - In dringenden Fällen können **Sondersitzungen** abgehalten werden
  - Die Leitung des ESG-Komitees soll perspektivisch der **ESG-Beauftragte** übernehmen
  - **Mitglieder** setzen sich aus **unterschiedlichen Bereichen** zusammen:
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]





## Portfolio- und Objektebene

- Alle Objekte werden nach Übernahme auf CO<sub>2</sub>-neutralen Strom für die Allgemeinflächen umgestellt. Zusätzlich sollen jährlich mindestens 500 Wohneinheiten auf [REDACTED] [REDACTED]
- Mindestens 30% der für die Entwicklung von Bestandsimmobilien vorgesehenen Investitionen werden für energetische Maßnahmen eingesetzt, um Energie zu sparen und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken
- Für alle Neubauprojekte werden entsprechende projektbezogene Konzepte erarbeitet, um E-Mobilität zu fördern
- Alle Neubauprojekte werden mindestens entsprechend dem KfW 55 Standard (EH 55) ausgeführt, ab dem Jahr 2022 entsprechend dem KfW 40 Standard (EH 40)
- Neubauprojekte werden bevorzugt mit Heizungssystemen auf Basis regenerativer Energien wie z. B. Wärmepumpen, Geothermie, Solarthermie und Photovoltaik ausgerüstet
- Für die künftige Verwendung von Baustoffen werden bis zum Sommer 2022 sowohl Positivlisten (bevorzugte Baustoffe) als auch Negativlisten (nicht zu verwendende Baustoffe) erarbeitet
- Zählereinrichtungen für Allgemeinstrom werden bis Ende 2024 in allen Bestandsimmobilien auf Smart-Metering umgestellt

## Unternehmensebene

- Mitarbeiter können 40% der Arbeitszeit im Home-Office arbeiten. Die tatsächliche Home-Office Arbeitszeit soll von durchschnittlich 21% im Jahr 2021 kontinuierlich gesteigert werden
- Mitarbeiter werden dazu motiviert, zunehmend CO<sub>2</sub>-neutral zur Arbeit zu kommen. Dies wird mit entsprechenden Maßnahmen wie z. B. Bereitstellung von E-Autos als Dienstfahrzeug oder Jobtickets unterstützt
- Bis 2025 werden 33% aller Firmenwagen mit Hybrid-, Elektro- oder alternativer neuer Antriebstechnik betrieben
- Papierausdrucke werden bis zum Jahr 2024 jährlich pro Mitarbeiter um 5% reduziert

[REDACTED] werden mit CO<sub>2</sub>-neutralem [REDACTED] betrieben

- Mitarbeiter haben die Möglichkeit, [REDACTED] Konditionen zu beziehen





## Portfolio- und Objektebene

- mit über den gesetzlichen Rahmen hinausgehendem Schutz wird für alle **Bestandsimmobilien** bei der Übernahme bindend
- Alle **Neubauprojekte** werden über **barrierefreie Zugänge** und teilweise **barrierefreie Wohneinheiten** verfügen
- Soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, wird **Barrierefreiheit** in Bestandsimmobilien z. B. durch Anpassungen von Aufzügen, Veränderung von Türbreiten und Einbau von Rampen gefördert. Darüber hinaus werden **jährlich 5%** aller zur Sanierung anstehenden Bestandswohnungen **barrierearm** ausgerüstet
- In den ersten zwei Jahren nach Ankauf einer **Bestandsimmobilie** werden die **Betriebskosten um 5% bis 10% gesenkt**, um damit die Mieter zu entlasten
- **Bestandsimmobilien** werden auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und **Quartiere sowie Wohnungen** geschaffen, in denen Menschen **gut und sicher leben** können und sich **wohlfühlen**
- Die [REDACTED] auch in Zukunft **keine Entmietungen**

## Unternehmensebene

- Zentrale **Arbeitsrechte** wie z. B. auch Verbot von Kinder- und Zwangarbeit sowie das Nichtdiskriminierungsgebot werden eingehalten und **Altersdiversität** wird bei [REDACTED]
- Hohe **Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutz-Standards** werden z. B. durch die Bereitstellung von modernen, ergonomischen Arbeitsplätzen und die Gewährung von erhöhten Urlaubstagen gestärkt
- **Mitarbeitern** werden **faire Bedingungen** am Arbeitsplatz, angemessene **Entlohnung**, gute Aus- und Weiterbildungschancen sowie individuelle **Entwicklungskonzepte** geboten
- Pro Jahr werden mindestens **20 Trainee-, Ausbildungs-, Werkstudenten- und Praktikantenplätze** zur Verfügung gestellt
- Mitarbeiter werden durch **betriebliche Altersvorsorge** und **Beteiligungsmöglichkeiten** an [REDACTED] beim Vermögensaufbau unterstützt
- Die **kulturelle Vielfalt** in der [REDACTED] wird durch die Anstellung von Mitarbeitern mit verschiedenen Nationalitäten gefördert





## Portfolio- und Objektebene

- Die **Kommunikation** mit den Mietern wird durch **Mieter-versammlungen** und eine eigene Mieter-App verbessert und ausgebaut
- Das **Beschwerdemanagement** auf der [REDACTED] wird weiter ausgebaut
- Die **Investorenkommunikation** wird durch ein transparentes **ESG-Reporting** ab 2022 weiter verbessert
- Zur schnellen Bearbeitung von Störfällen und zielgerichteter Kommunikation wird ein **Störfallmeldungssystem** zur Geschäftsleitung aufgebaut



## Unternehmensebene

- **Nachhaltigkeitsmanagement** wird auf **Vorstands- und Aufsichtsratsebene** fest verankert
- Die Einhaltung der **Compliance-Richtlinie** ist fester Bestandteil des **Arbeitsvertrags** aller Führungskräfte und Mitarbeiter
- Alle Geschäftspartner werden zur Einhaltung des **Verhaltenskodex für Geschäftspartner** verpflichtet
- Die „**Nulltoleranz-Strategie**“ wird durchgesetzt, indem bei Verstößen gegen die Compliance-Richtlinie konsequent eingeschritten wird und entsprechende Sanktionen durch das Management durchgeführt werden
- Der **Anteil weiblicher Führungskräfte** wird über alle Führungsebenen (Management, Leiter, Teamleiter) von **25% auf 35%** bis 2025 erhöht
- Die **Digitalisierung** wird konsequent vorangetrieben
- **ESG-Ziele** werden im Jahr 2022 in die **Zielvereinbarungen** der Mitarbeiter mit Bonusvereinbarungen aufgenommen und künftig weiter ausgebaut
- **Das Prozess- und Projektmanagement** sowie der **Zentraleinkauf** von Dienstleistungen, Produkten und Materialien wird ausgebaut

# Kurzportrait



# Warum [REDACTED]

Ein hochqualifiziertes Team mit nachgewiesinem Track-Record

## Kompetenz



Nachweisliche Fähigkeit,  
Wertschöpfung zu realisieren



Umfangreiches Netzwerk zur  
Realisierung von Off-Market-  
Transaktionen



Track-Record über  
Abschlüsse komplexer und  
anspruchsvoller Transaktionen

## Erfahrung und Kontrolle



Langjährige Erfahrung in der Zusammenarbeit  
mit institutionellen Investoren und der  
Auflegung adäquater Produkte



Strenge  
Risikomanagement



Breites Spektrum  
an interner Fachkompetenz

## Landesweite Plattform



Nationale Abdeckung  
mit Teams vor Ort



Flache Struktur und  
vertikale Integration



Interdisziplinäre  
Teams

# Assets under Management

Experte für Wohninvestments



ca. 4 Mrd. €

AuM



13.000

Bestandsobjekte



>30.000

Gehandelte Einheiten  
seit 2006



45%  
Institutionell

54%  
HNWI/  
Semiprofessionell

Track-Record  
Kundenverteilung

Stand Dezember 2021

1%  
Privat

# Integrierte Investmentmanagement-Plattform

Immobilienexpertise vor Ort



> 235  
Mitarbeiter



7  
Standorte

(per 30.06.2022 Gruppe)



## Regionale Präsenz

- [REDACTED] Ihre assoziierten Immobilienverwaltungsteams verfügen zusammen über ein **Netzwerk von sieben Niederlassungen** in ganz Deutschland
- Mit Standorten in den **wichtigsten Wirtschaftszentren** und größten Immobilienmärkten bietet [REDACTED] Investitionspartnern einen **direkten Zugang** zu den lokalen Märkten sowie (Off-Market-)Investmentgelegenheiten
- Mit der **Vertretung vor Ort** in den verschiedenen Märkten [REDACTED] ihren Mietern und den Immobilien die beste **Aufmerksamkeit** zukommen lassen

## Integrierte Management Plattform

- Im Gegensatz zu anderen Investment Managern betrachtet [REDACTED] Bearbeitung **der gesamten strategischen Immobilienwertschöpfungskette** als fundamental
- [REDACTED] daher im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie Wertschöpfung generieren

# Vollumfassende Leistungen entlang der Immobilie

Integrierte Plattform mit 235 hoch qualifizierten Mitarbeitern



# Unsere strategischen Erfolgsfaktoren



## Klar definierte Anlagestrategie

Fokus auf Wohnimmobilien im großen Mittelpreissegment mit erheblichem Nachfrageüberhang



## Vollintegrierter Asset-Manager

Alle wichtigen Funktionen in einer Hand: Vom Investment-Management über Ankauf, Entwicklung und Management bis zum Verkauf von Immobilien



## Value Creation Model

Zielgerichtete Ansteuerung sämtlicher Hebel zur Qualitätssteigerung, Wertschöpfung und kontinuierlichen Verbesserung



## Herausragende Expertise

Langjährige Erfahrung in der Neubau- & Bestandsentwicklung sowie im Management von Wohnimmobilien in Deutschland



## Umfassende Marktintelligenz

Im Unternehmen verankerte, tiefgreifende Branchen- und Marktkenntnisse auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene



## Hohe gesellschaftliche Kompetenz

Aktive Quartiersentwicklung für Menschen – in respektvollem Umgang mit Mietern, Käufern und Kommunen



## Performante Geschäftsprozesse

Optimierte Prozesse mit hohem Maß an Industrialisierung und Digitalisierung



## Hohe Klimaschutz-kompetenz

Vielzahl realisierter Projekte mit signifikant verbesserter Energieeffizienz und Energieeinsparungen sowie Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen

# Organisationsstruktur

Effiziente Ausrichtung entlang der Wertschöpfungskette

Senior Management						
Fund Management	Asset Management	Investment/ Transaction	Development	Property Management	Accounting & Financing	Corporate
<b>Felix Frankl</b> Leiter Fondsmanagement	<b>Dominik Schott</b> Leiter Asset Management	<b>Tim Andreas Lasys</b> Leiter Investment Management	<b>Arne Schreier</b> Head of Projektentwicklung	<b>Nikolaivon Brandenstein</b> Geschäftsführer Riverhome	<b>Holger Stork</b> CFO / Kfm. Leiter	<b>Mario Breuer</b> Leiter IT & Digitalisation
<b>Dr. Ester Ries</b> Leiterin Investor Relations / Produktentwicklung	<b>Vanessa Jung</b> Operatives Asset Management	<b>Gerhard Fischbeck</b> Senior Investment Manager	<b>Gerardo Porcelli</b> Teamleiter Standort Berlin	<b>Martin Könneke</b> Geschäftsführer Riverhome	<b>Nils Korndörfer</b> Leiter Rechnungswesen	<b>Andre Zahnen</b> Leiter Marketing/Kommunikation
<b>Mathias Stampfer</b> Senior Fondsmanager	<b>René Sondermann</b> Asset Management Services	<b>Thorsten Papke</b> Senior Investment Manager	<b>Jan Geiß</b> Gewährleistungsmanagement		<b>Frederik Bevendorf</b> Teamleiter Bestandsfinanzierung	<b>Christiane Wald</b> Leiterin Personal
	<b>Eric Erdmann</b> Bau- und Projektmanagement	<b>Julia Wagner</b> Senior Investment Manager			<b>Marius Weifenbach</b> Teamleiter Neubaufinanzierung	<b>Carolin Schmüser</b> Leiterin Unternehmensentwicklung
Fondsmanagement  Investor Relations und Reporting	Asset Management der Immobilieninvestments  Koordination und Kontrolle der operativen Asset und Property Management Teams  Bestandsentwicklung	Akquisition bzw. Verkauf der betreuten Liegenschaften  Transaktionsabwicklung	Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten  Mobilitätskonzepte etc.  Interdisziplinäres Team aus Ingenieuren, Architekten, Ökonomen, usw.	Vermietungsmanagement  Kaufmännisches Immobilienmanagement  Instandhaltungsmaßnahmen	Corporate Finance  Immobilienfinanzierung  Accounting  Objektbuchhaltung Reporting  Risikomanagement  Compliance	Controlling  Marketing und Kommunikation  Corporate Development  Human Resources  Digital & IT

# Marktzugang

Zugänge zur Identifikation interessanter Ankaufs-Opportunitäten

## Deal Sourcing Netzwerk



Bestehende Kontakte  
zu international tätigen  
Maklerhäusern



Enger Kontakt direkt  
zu spezialisierten  
Projektentwicklern



Sukzessiver Ausbau von  
Kontakten zu lokalen  
Maklern

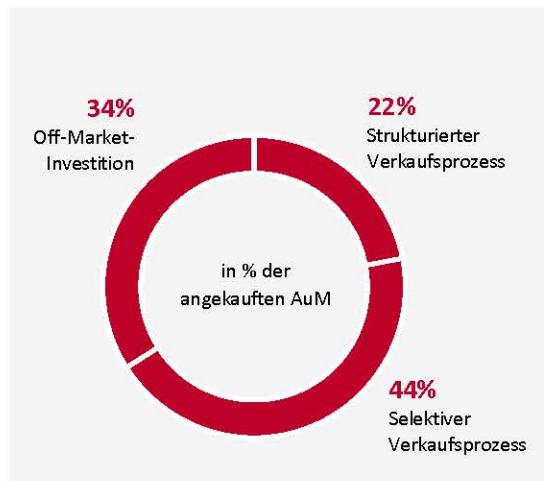


Nutzung des Netzwerkes  
lokaler Property  
Management Partner



Eigenes Netzwerk  
zu Eigentümern

## Herkunft der Investments



## Angebotseingänge 2021 bis August 2022



Angebotseingänge  
2.173 Angebote



Erstbewertung  
762 Erstbewertungen  
19,8 Mrd. €



Freigabe im Anlage-  
ausschuss / IC  
32 Freigaben  
831 Mio. €



Erfolgreicher Abschluss  
32 abgeschlossene  
Transaktionen  
831 Mio. €



# Fazit & Zeitplan



# Zusammenfassung Rahmendaten

<b>Produktkonzept</b>	Wohnimmobilienfonds mit Fokus auf die Akquisition von werstabilen Objekten mit Entwicklungspotenzial in den deutschen Metropolregionen und umliegenden Regionen mit Städten >50T Einwohner	<b>Anlageausschuss</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ab 10 Mio. EUR stimmberechtigt im Anlageausschuss</li><li>▪ Investitionen außerhalb der Anlagekriterien mit Zustimmung des Anlageausschusses möglich</li></ul>
<b>Fondstruktur</b>	Offener Immobilien-Spezialfonds (AIF nach KAGB) mit der IntReal als Service-KVG	<b>Eckpunkte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Strukturierungsgebühr: 0,1 % der bis zum 31.12.2023 erfolgten Kapitalzusagen (max. 200 TEUR)</li><li>▪ Jährliche Verwaltungsgebühr (AM-Fee): 0,44 % + 0,17 % Service-KVG</li><li>▪ Ankaufsvergütung: 1,40 %</li><li>▪ Verkaufsvergütung: 0,80 %</li><li>▪ Verkaufsvergütung (Teil-Immobilie): 2,12 %</li><li>▪ Baumanagement Fee: 4,91 %</li><li>▪ Verwahrstelle: 0,01 %</li><li>▪ Performance-Fee: 20% über einer Ø Ausschüttungsrendite von 4,0%</li></ul>
<b>Zielvolumen</b>	Bis zu 250 Mio. € Bruttoinvestitionen	<b>Vergütungsstruktur</b> (zzgl. Ust)	
<b>Portfolio</b>	Analog dem erfolgreich investierten Vorgängerkfonds [REDACTED]	<b>Mindeszeichnung</b>	Zeichnungssumme durch Anleger mindestens 5,0 Mio. €
<b>Laufzeit</b>	10 - 12 Jahre	<b>Investorenzielgruppe</b>	Institutionelle Investoren
<b>Zielrenditen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Prognostizierte jährliche Ausschüttung* von Ø 4,0%</li><li>▪ Prognostizierte Gesamtrendite (IRR)* von 7,5%</li></ul>		
<b>Zentrale Anlagerichtlinie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lagefokussierung: Metropolregionen Deutschlands</li><li>▪ Finanzierung: max. 20% LTV</li><li>▪ Risikoprofil: Core, Core +</li></ul>		



\*Stand: 31.10.2022; basierend auf folgenden Annahmen: Ø 6% LTV; Einkaufs-/Verkaufsmultiplikator: 22x/24x

# Zeitplan

## Wohninvest IV – Investments in Wohnimmobilien



### Marktumfeld

Deutschland als "sicherer Hafen" für Investitionen und ausgeprägte Dynamik am Wohnimmobilienmarkt



### Cashflow

Die starke Nachfrage nach Wohnungen in deutschen Städten ermöglicht ein langfristig stabiles Einkommen



### Diversifikation

Streuung von Risiken durch Investition in verschiedenen Metropolregionen und Städten mit wirtschaftlicher Entwicklungsperspektive



### Team

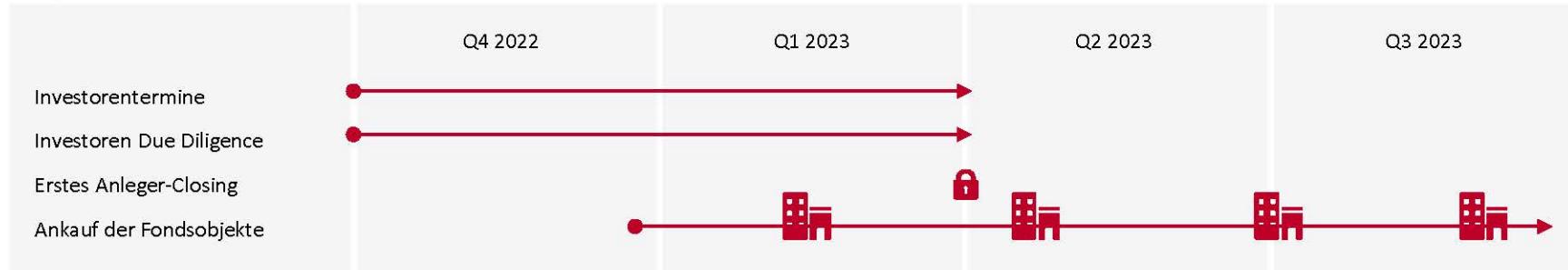
Erfahrenes Team vor Ort mit einer bewährten Plattform sichert besten Marktzugang



### Performance

Investition in Bestandsimmobilien mit einem niedrigen Rendite-/Risiko-Profil

## Zeitplan



# INREV Informationsblatt

Diversifizierter Wohnimmobilien-Fonds

'NREV

Allgemeine Informationen	Name des Fonds Name des Investmentmanagers Name des Ansprechpartners Telefonnummer des Ansprechpartners E-Mail des Ansprechpartners
Struktur des Anlagevehikels	Art des Anlagevehikels Struktur des Anlagevehikels Sitz des Anlagevehikels vom Manager festgelegter Stil Rechtsform
Zielstrategie	Jahr des ersten Closings Laufzeit Geplantes Jahr der Auflösung Ziel-Netto-IRR / Gesamtrendite* Zielvolumen des Anlagevehikels Ziel-LTV Aktueller LTV Maximaler LTV Zielregion(en)/-land Zielsektoren Zielanlagestrategie

\* Stand: 31.10.2022; basierend auf folgenden Annahmen: 0% LTV; Einkaufs-/Verkaufsmultiplikator: 22x/24x

# INREV Informationsblatt

Diversifizierter Wohnimmobilien-Fonds



	Berichtswährung	Euro
Finanzberichterstattung	Rechnungslegungsstandards	KARBV - Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung
	Mit INREV-Richtlinien konform	Ja
Investoren	Zielinvestorentyp	Institutionelle Investoren
	Zielanzahl der Investoren	15 - 20 Investoren
	Mindestanlagesumme pro Investoren	5 Mio. €
Vergütungsstruktur (zzgl. Ust.)	Co-Investment des Investmentmanagers	Möglich
	Ankaufsgebühr	1,40% (% des Ankaufspreises) zzgl. KVG Gebühr
	Fund & Asset Management Gebühr	0,44% für [REDACTED] zzgl. 0,17% für KVG IntReal (% des Bruttofondsvermögen p.a.)
	Verkaufsgebühr	0,80% (% auf Verkaufspreis) zzgl. KVG Gebühr
	Erfolgsabhängige Gebühr auf Fondsebene	20% über einer Ø Ausschüttungsrendite von 4,0%