

# IM FOKUS DER NSI

## Einkauf und Anlagestrategie von Anleihe-Objekten



Werte bewahren, Chancen nutzen. Die NSI versteht sich als mittel- bis langfristiger Bestandhalter vermieteter Immobilien. Gleichwohl gehören aber auch Verkäufe von Globalobjekten, die Privatisierung von Wohnimmobilien und der daraus resultierende Verkauf von Eigentumswohnungen zu unserem

Geschäftszweck. Sei es zur Optimierung des Gesamt-Immobilien-Portfolios oder zur Realisierung günstiger Marktgegebenheiten.

Durch die Kooperation mit unserem Mutterkonzern – der Netfonds AG – haben wir Zugriff auf mehr als 4.600 Berater deutschlandweit und dadurch einen

### Die Ankaufskriterien der NSI für Standorte von Objekten

- ⊕ Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre muss positiv sein
- ⊕ Arbeitslosenquote sollte nicht über dem Landesdurchschnitt liegen
- ⊕ Aufstellung des Vermietungsstandes in der Region
- ⊕ Kaufkraftkennziffer der Bevölkerung (Kaufkraft/Preisverhältnis)
- ⊕ Anzahl und Größe vorhandener Arbeitgeber; hierbei ist die Anzahl wichtiger als die Größe
- ⊕ Ermittlung des Bodenrichtwerts

wahrscheinlich einmaligen Vertriebszugang im Finanzdienstleistungsmarkt. Substanz, Potenzial, Inflationsschutz und geringe Renditeschwankungen sind die wesentlichen Eigenschaften für die Investition in Wohnimmobilien. Dabei ist Haus nicht gleich Haus.

Aus diesem Grund konzentrieren sich unsere Investitionen auf den Erwerb von Bestandsimmobilien. Diese haben ihre Wohn-tauglichkeit seit Jahrzehnten bewiesen, bieten dadurch Vermietungssicherheit und liegen meist in gewachsenen Umgebungen.

### Grundlage der NSI-Anleihe ist die Wohnimmobilie

Wir konzentrieren uns ausschließlich auf Immobilien in ganz Deutschland in einfachen bis guten Lagen mit Potenzial. Die ausgewählten Objekte können sich auch in der Peripherie von Ballungszentren und Großstadtmegapolen befinden. Bei der Auswahl unserer Objekte legen wir Ankaufskriterien fest, die auf den jeweiligen Makro- und Mikrostandort bezogen sind (siehe Karte rechts).

Alle angebotenen Objekte werden zudem

substanziell von einem vereidigten Sachverständigen geprüft und mit umfangreichen Gutachten vor dem Erwerb versehen.

Hier werden auch notwendige Investitionen direkt nach dem Ankauf, in den ersten drei Jahren und für spätere, wertverbessernde Maßnahmen eruiert. Diese

Investitionen werden bei der Kalkulation mitberücksichtigt. Ebenfalls werden grundsätzlich zwischen 10 und 15 Prozent der jährlichen Kaltmieteinnahmen als Mietausfallwagnis und 12 Prozent der jährlichen Kaltmiete für Instandhaltungsmaßnahmen auf einem eigens hierfür angelegten Reservekonto hinterlegt. Ist der Cashflow nach allen oben genannten Rückstellungen, Kosten für Hausverwaltung, Zinsen für das Kreditinstitut und die Anleihe positiv, werden die Objekte erworben.

## Die NSI-Gesellschaften

### 1. NSI Portfolio I. GmbH

Diese Gesellschaft erwirbt Objekte, die für die Wohnungsprivatisierung (Wopri) vorgesehen sind. Erworben Mehrfamilienhäuser müssen sich zur Aufteilung in Eigentumswohnungen eignen. Von dem zur Verfügung stehenden Anleihekaptal werden circa 30 Prozent für den Erwerb dieser Objektkategorie verwendet. Die Abverkaufszeit darf maximal 36 Monate betragen. Ein Teil der Erträge aus den Verkäufen wird für eventuelle Anschlussfinanzierungen (hauptsächlich für die Objekte der NSI II. GmbH) zurückgestellt.

Weiterhin erwirbt die Gesellschaft Objekte, die sich für den Globalverkauf an Privatinvestoren eignen. Von dem zur Verfügung stehenden Anleihekaptal werden circa 50 Prozent für den Erwerb dieser Objektkategorie verwendet. Die Abverkaufszeit darf maximal 36 Monate betragen. Ein Teil der Erträge aus den Veräußerungen wird für eventuelle Anschlussfinanzierungen (hauptsächlich für die Objekte der NSI II. GmbH) zurückgestellt.

### 2. NSI Portfolio II. GmbH

Diese Gesellschaft erwirbt Objekte, die sich länger – unter Umständen mehr als vier Jahre – im Bestand befinden sollen und für den sogenannten Block-Sales geeignet sind. Von dem zur Verfügung stehenden Anleihekaptal werden circa 20 Prozent für den Erwerb dieser Objektkategorie verwendet. Durch den verhältnismäßig hohen Fremdkapitalanteil bei der Finanzierung der Objekte und die hohen Mietrenditen (mehr als 7 Prozent p. a.) entsteht für die Gesellschaft ein laufender Ertrag. Dieser wird für die laufenden Kosten der NSI Structured Investments GmbH verwendet.

Diese Objekte sollen unter Umständen nach Ablauf des Anleihezeitraums refinanziert werden, damit sie im Bestand der Gesellschaft bleiben können. Der Verkauf dieser Objekte wird in sogenannten Paketen realisiert, die für größere, eventuell institutionelle Anleger geeignet sind. Es werden keine hohen Verkaufsrenditen erwartet, sondern ein stetiger Ertrag. Die Abverkaufszeit kann mehr als 48 Monate betragen.

## Portfolio der Anleihe NSI Deutschland 1

Zur Differenzierung werden hierbei die zum Ankauf ausgewählten Objekte in drei verschiedene Anlagekategorien eingeordnet:

**Kategorie 1:** Objekte, die nach dem Erwerb sofort für die Wohnungsprivatisierung (Wopri) aufgeteilt, vertrieblich aufbereitet und als Eigentumswohnung veräußert werden.

**Kategorie 2:** Objekte, die nach dem Erwerb innerhalb von 36 Monaten als Globalobjekte veräußert werden.

**Kategorie 3:** Objekte, die in der Firma im Bestand gehalten werden und für Block-Sales zu einem nicht definierten Zeitpunkt veräußert werden. Zur Realisierung der oben genannten Strategie gründet die NSI Structured Investments GmbH zwei Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die für unterschiedliche Kategorien von Immobilienobjekten vorgesehen sind (siehe Kasten links). [msch/hf](#)

## Ausgewählte Standorte für Anleihe-Objekte

### Region Nord

- Kiel
- Schwerin
- Rostock
- Wismar
- Hamburg, (50 km Radius)
- Bremen
- Bremerhaven
- Oldenburg

### Region NRW

- Ruhrgebiet (gesamt)
- Bielefeld
- Gütersloh
- Paderborn
- Siegen
- Aachen
- Bonn
- Münster
- Düsseldorf (20 km Radius)
- Köln (20 km Radius)
- Bocholt

### Region West

- Darmstadt
- Frankfurt
- Hanau
- Offenbach
- Wiesbaden
- Mannheim
- Heidelberg

### Region Süd-West

- Heilbronn
- Freiburg
- Karlsruhe
- Stuttgart
- Ulm

### Region Mittel

- Braunschweig
- Hannover
- Kassel

### Region Ost

- Berlin
- Dresden
- Potsdam
- Leipzig
- Chemnitz
- Erfurt
- Weimar

### Region Süd-Ost

- Würzburg
- Augsburg
- Erlangen
- Fürth
- Ingolstadt
- München
- Nürnberg
- Regensburg
- Bayreuth
- Bamberg
- Rosenheim
- Konstanz
- Friedrichshafen
- Garmsch-Patenkirchen

## Ihr Ansprechpartner



**Heiko Fassel**

Generalbevollmächtigter  
 hfassel@nsi-netfonds.de  
 Telefon: (0 40) 82 22 67-367