

Pangaea Life Blue Living Fonds

Wohnen ist ein Grundbedürfnis – trotzdem wird Wohnraum insbesondere in Städten und Metropolregionen immer knapper. Mieten steigen vielerorts, energieeffiziente Wohnungen in guten Lagen sind schnell vergeben und bleiben langfristig nachgefragt. Gleichzeitig ist der Immobilienmarkt in Bewegung: Zinsen, Bewertungsfaktoren und Wechselkurse können die Zahlen auf dem Papier verändern.

Für Anlegerinnen und Anleger entsteht dadurch ein scheinbarer Widerspruch: gut vermietete Häuser und stabile Mieteinnahmen treffen auf teilweise schwankende Fondswerte. Die Lösung liegt im Blick auf die Ertragslogik des Fonds – und genau die möchten wir Ihnen näher erläutern.

Wie setzt sich die Rendite des Fonds zusammen?

Kurz gesagt: **Rendite = Operativer Ertrag (regelmäßige Mieteinnahmen) + Bewertung der Objekte (auch „Faktor“ genannt)**

Das heißt: Bei Wohnimmobilien stammen die Erträge überwiegend aus **regelmäßigen Mieteinnahmen**. Gleichzeitig verändern sich die **Bewertungsfaktoren** im Markt – beide Teile sind elementar für die Entwicklung des Fondswerts.

Faktor 1



Die regelmäßigen Mieterträge: stabile Mieten, steigende Nachfrage

Das passiert im Portfolio:

Die Immobilien schaffen neuen Wohnraum in zentralen Lagen der Metropolregionen. Durch ihre hohe Energieeffizienz und moderne Ausstattung sind sie bei Mietern sehr gefragt.

Das Ergebnis? Stabile, planbare Mieteinnahmen. Projekte wie **DWK in Köln**, die **Moltkestraße in Düsseldorf** sowie unsere Wohnanlagen in **Miami und Dallas** entwickeln sich planmäßig weiter – mit erfolgreicher Erstvermietung bzw. laufenden Baufortschritten.

+

Faktor 2



Die Bewertung:

Das ist der **ermittelte Wert der einzelnen Projekte**. Dabei geht es nicht nur um den heutigen Wert, sondern auch um **Annahmen** für die Zukunft.

Wichtige Faktoren sind zum Beispiel:

- **Mietniveau und Mietsteigerungspotenzial:** Erwartete Mieten und deren Entwicklung über die Zeit
- **Bewertungsfaktoren / Kaufpreis-Multiplikatoren:** Verhältnis von Entwicklungs- bzw. Ankaufskosten zum erwarteten Verkaufspreis laut Gutachten
- **Zinsumfeld und Kapitalmarktrendite:** Höhere Zinsen führen in der Regel zu niedrigeren Immobilienbewertungen
- **Währungseffekte bei Auslandsimmobilien:** Etwa das Verhältnis USD/EUR beim US-Anteil
- **ESG, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:** Effiziente, nachhaltige Gebäude sind stärker nachgefragt und lassen sich besser vermieten bzw. verkaufen

Die operative Rendite sieht gut aus.

Warum sehen Kundinnen und Kunden diese Rendite dann nicht im eigenen Portfolio?

Wie bei einer vermieteten Immobilie im Privatbesitz gilt: **Mieten können stabil fließen – und dennoch kann der Gutachterwert schwanken**. Denn der Fondswert wird regelmäßig über externe und unabhängige Gutachten ermittelt und hängt dabei von Annahmen zum Marktumfeld ab, zum Beispiel von Bewertungsfaktoren und dem Zinsniveau. Sinkende Multiplikatoren können den Wert auf dem Papier drücken, auch wenn die Nachfrage hoch bleibt und die Mieteinnahmen sich positiv entwickeln.

Wichtig: Das sind Bewertungseffekte. Operativ werden weiterhin Mieten erwirtschaftet.

Ergänzend kann auch der US-Dollar den ausgewiesenen Wert in Euro zeitweise beeinflussen – ohne dass sich an der Vermietung oder dem Zustand der Immobilien etwas ändert.

Die Entstehung der Rendite - einfach erklärt

Heute

Annahmen: Zukünftige Cashflows



Das Modell ist vergleichbar mit einer privat vermieteten Immobilie:

- Das Haus steht und bringt den Vermietern Mieteinnahmen (operative Erträge).
- Aber wenn die Zinsen am Markt steigen oder der Immobilienmarkt abkühlt, sinkt der Schätzwert des Hauses auf dem Papier.
- Das heißt: Mieter wohnen genauso im Haus und Vermieter erhalten die gleiche Miete, aber der Gutachter schreibt einen niedrigeren Marktwert ins Gutachten.

Was wird aktiv getan, um Erträge weiter zu stabilisieren?

Fokus auf starke Lagen



Konzentration auf Metropolregionen in Deutschland und den USA mit hohen Nachfragen wie München, Köln, Düsseldorf, Miami und Dallas

Projekte wie DWK in Köln zeigen: Erstvermietung in gefragten Quartieren läuft sehr dynamisch an

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz als Vorteil



Energieeffiziente Gebäude mit modernen Heiz- und Versorgungskonzepten sorgen für niedrigere Nebenkosten, hohe Wohnqualität und damit besonders attraktive Objekte für Mieter

Aktive Portfolio-Optimierung



Regelmäßige Prüfung, ob einzelne Projekte veräußert und Erlöse in renditestärkere Vorhaben umgeschichtet werden können

Ziel: Kapital dort einsetzen, wo Projekte schneller realisiert werden und höhere Ertragspotenziale bieten

So wächst der Fonds Schritt für Schritt

Der Fonds ist thesaurierend: Erträge werden automatisch reinvestiert. Das steigert langfristig den Wert durch Zinseszinsseffekte, kontinuierliche Reinvestitionen und neue Projekte.

Ein Beispiel: Die Erträge aus Projekten wie Düsseldorf Moltkestraße oder DWK Köln stärken den Cashflow für zukünftige Investments.

Warum lohnt es sich, investiert zu bleiben?

1. Struktureller Rückenwind durch Wohnraummangel

In Städten bleibt Wohnraum knapp – energieeffiziente Neubauten sind besonders gefragt und stützen Mieten und Auslastung langfristig.

2. Operative Stärke und sichtbarer Projektfortschritt

Vermietungen laufen, Baufortschritte erfolgen planmäßig und die Projekte schaffen Schritt für Schritt neue, stabile Cashflows.

3. Temporäre Bewertungseffekte – resilient durch Diversifikation

Schwankungen bei Faktoren und Wechselkursen können kurzfristig wirken, ändern aber nicht die Substanz der Immobilien. Die breite Aufstellung über Standorte und Konzepte sorgt für Stabilität und Aufholpotenzial, wenn sich Rahmenbedingungen normalisieren.

➔ **Kurzfristige Bewertungsanpassungen treffen auf stabile Mieteinnahmen, stark laufende Projekte und strategisch sinnvolle Portfolioentscheidungen – ein robustes Fundament für einen langfristigen Vermögensaufbau.**

Sie möchten tiefer in die Details der Fonds einsteigen?

Die neuesten Entwicklungen in der Quartalskonferenz:

<https://www.pangaea-life.de/news-und-wissen/newsroom>



Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Werbemitteilung. Die Angaben sind vergangenheitsbezogen und indikativ. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Pangaea Life GmbH

Thomas-Dehler-Straße 25

81737 München

info@pangaea-life.de

www.pangaea-life.de

PRi Principles for Responsible Investment

Eine Marke der Versicherungsgruppe

die Bayerische