

DEGAG

Deutsche Grundbesitz Holding AG



## ***DEGAG Sonderserie***

DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 1, 2 und 3

### ***Kapitalanlagen mit festem Zinssatz***

ab 7,45 % bis 8,96 % p.a.

Vermögensaufbau mit langfristigen Wohnungsbeständen bedeutet Sicherheit durch Sachwerte und Stabilität durch kontinuierliche Wertsteigerung.

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Wichtige Hinweise zu diesem Druckstück: Diese Broschüre ist eine unverbindliche Werbemitteilung. Bitte beachten Sie zu den entsprechend gekennzeichneten Angaben die folgenden wichtigen Hinweise (siehe Seite 24).

Diese Kapitalanlagen werden unter Inanspruchnahme der Ausnahme von der Prospektpflicht nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) ab 10.000 € angeboten.

## *Investieren Sie mit uns ...*

... in ein abgegrenztes  
***Wohnungsbestandsportfolio***  
in Nordwestdeutschland mit hochattraktiven Zinsen  
bei höchstmöglicher Sicherheit des langfristigen  
Bestandswertes.

## *Inhalt*

	Seite
Vorwort	5
Bestandsportfolio mit 866 Einheiten mit enormem Wertsteigerungspotential	6
DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 1, 2 und 3	7
Standorte	8
Stabilitätsmerkmale der DEGAG Sonderserie DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 1, 2 und 3	9
Fakten zum Portfolio	10
Die Bestandsimmobilie als Investitionsobjekt	11
Stabilität	12
Erfahrung sichert Erfolg	14
DEGAG – Eine außergewöhnliche Erfolgsgeschichte seit 2009	15
Unsere Leistungsbilanz	16
Organigramm der DEGAG-Gruppe	17
Wachsender Immobilienbestand der DEGAG	18
Krisengewinner: Der langfristige, klassische Wohnungsbestand!	19
Das Erfolgskonzept in Kürze	23



## Vorwort

### **Liebe Leserinnen und Leser,**

schon in unserem ersten Vorwort im Jahr 2009 zu unserer ersten Serie haben wir auf die langfristige Sicherheit eines Wohnungsbestandes mit folgenden Worten hingewiesen:

### **„Immobilien werden für Generationen gebaut!“**

*Diese Erkenntnis sollte besonders in Zeiten kurzfristigen, spekulativen Immobilienhandels wieder stärker in das Bewusstsein aller Akteure zurückgelangen. Gleichwohl sollte man darauf ausgerichtet sein, flexible unternehmerische Entscheidungen immer im Fokus zu haben, um Potenziale des Marktes auszunutzen. Die erfolgreichsten Immobilienbestände werden, kaum wahrnehmbar von der Allgemeinheit, seit Generationen in Form von alten Familienstiftungen oder traditionellem Unternehmensvermögen geführt. Dies sind eben diejenigen Eigentümer, die auf langfristige Investments mit Immobilien bauen, fast schon verwachsen mit ihren Immobilien sind. Wenn wir uns also die Frage stellen, wie und in welchem unternehmerischen Umfeld Immobilien am besten aufgehoben sind, dann punktet eben das langfristige Bestandhalten über Generationen eindeutig vor kurzfristigem, eher spekulativem Immobilienhandel.“*

Und, wie es die aktuelle Marktentwicklung zeigt, bis heute recht behalten.

Der langfristige private Wohnungsbestandhalter war Gewinner aller Krisen in den letzten Jahrzehnten. Ob die Finanzkrisen 2001 und 2008, die Corona-Krise oder aktuell die mit dem Ukraine-Krieg einhergehenden weltweiten Veränderungen, wie Inflation und steigende Zinsen, haben die langfristige Wohnungswirtschaft einmal wieder unbeeindruckt gelassen – und ganz im Gegenteil, durch enorm steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und die damit rasant steigenden Mieten bei Neuvermietungen, erlebt das Produkt des

Wohnungsbestandhalters, die Mietwohnung, starke Zuwächse im Cashflow und somit auch im Wert, während spekulatives Handeln mit Immobilien in Form von teuren Projektentwicklungen aktuell Probleme mit steigenden Zinsen und Baukosten hat.

Profitieren Sie von unserer Erfahrung als Marktführer für Investments im bezahlbaren Wohnen und lassen Sie Ihr Geld in der DEGAG Unternehmensgruppe für Sie arbeiten.

Die limitierte Sonderserie „DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 1, 2 und 3“ mit 866 Wohneinheiten knüpft genau an den Erfolgsfaktoren des langfristigen Bestandhaltens an, kombiniert mit den Möglichkeiten unseres aktiven Asset Managements, die Chancen durch steigende Mieten mitzunehmen.

Seit zwei Jahrzehnten liefert die DEGAG nun überdurchschnittliche Renditen mit einer hundertprozentigen Leistungsbilanz für ihre Anleger.

Mit unseren Anlageprodukten bieten wir als längster Anbieter am Markt außenstehenden Anlegern die Möglichkeit, an den Erfolgen der Grundbesitzgesellschaften zu partizipieren und somit ohne großen Aufwand Kapital genauso sinnvoll zu vermehren, wie es die großen Stiftungen schon seit Jahrhunderten erfolgreich praktizieren.

Profitieren Sie von unserem Erfolgswissen und nutzen Sie mit unserer aktuellen Sonderserie die Gelegenheit einer lukrativen und vor allem verantwortungsvollen Vermögensanlage.

Ihr Vorstand,  
**Hans-Peter Hierse und Bernd Klein**

September 2023

## ***Bestandsportfolio mit 866 Einheiten mit enormem Wertsteigerungspotential in NRW und Niedersachsen***

***Partizipieren Sie als Anleger am Erfolg dieses Portfolios und dem außergewöhnlichen Wertsteigerungspotenzial in den nächsten 3 Jahren.***

Wir freuen uns, dass es uns wieder einmal gelungen ist, ein Portfolio mit über 800 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen mit überaus interessanten Kennzahlen einzukaufen. Das Besondere dieses Portfolios ist es, dass der Voreigentümer in den letzten 5 Jahren kein aktives Management auf dem Anlagebestand hatte: So hat sich ein hoher Leerstand von ca. 50% ergeben und die Bestandsmieter zahlen nur 5€ pro m<sup>2</sup>.

### ***Ein Portfolio genau nach unserem Geschmack.***

Wir werden in den nächsten Monaten alle leer stehenden Wohnungen renovieren und für fast 80% mehr neu vermieten können. Die Nachfrage nach gutem, bezahlbarem Wohnraum nimmt bekanntlich stetig weiter zu – die Mieten für Neuvermietungen sind allein in den letzten 12 Monaten schon wieder um ca. 20% gestiegen. Somit wird sich der Cashflow und auch der Wert in kürzester Zeit deutlich steigern.

Auch dieses Mal möchten wir wieder unsere treuen Anleger von unserem Erfolg profitieren lassen:

Wir bieten eine limitierte Sonderserie für genau dieses Portfolio in Höhe von 20 Mio. € an.

Das Geld fließt direkt in die objekthaltende GmbH und wird als Mezzanine für den Ankauf sowie für die Entwicklung der Objekte genutzt. Als weitere Sicherheiten-Komponente wird das gesamte Kapital direkt grundbuchlich besichert.

Das weitere Kapital kommt von der refinanzierenden Bank und aus dem Eigenkapital der DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG, welches gemäß aktueller Vorschau bis zum 31.12.2023 die Marke von 250 Mio. überschreiten wird. Auch hierauf sind wir sehr stolz.

Da das Investment in dieser Sonderserie einen sehr hohen Hebel hat, möchten und können wir hier einmal mit einem besonders hohen Festzins in Höhe von ab 7,45% bis 8,95% Danke sagen.

Bitte verstehen Sie, dass es sich hier um eine Sonderserie handelt und wir zukünftig wieder im gewohnten, etwas niedrigeren Zinsumfeld unsere Serien anbieten.

## *DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 1, 2 und 3*

<i>Produkt</i>	<i>Mindestlaufzeit / Jahre</i>	<i>Emissionsvolumen</i>	<i>Zins p.a. mit monatlicher Auszahlung</i>
DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 1	ab 3	10 Mio. €	ab 7,45 % bis 8,90 %
DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 2	ab 3	10 Mio. €	ab 7,50 % bis 8,95 %
DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 3	ab 3	10 Mio. €	ab 7,51 % bis 8,96 %



**POTENZIAL**




## Standorte



*Bezahlbarer Wohnraum in den Ballungszentren erfreut sich stetig wachsender Nachfrage.*

*Z.B. Düsseldorf, Eschborn, Gelsenkirchen, Hagen, Herne, Leverkusen, Lübeck, Recklinghausen, Remscheid, Siegen...*

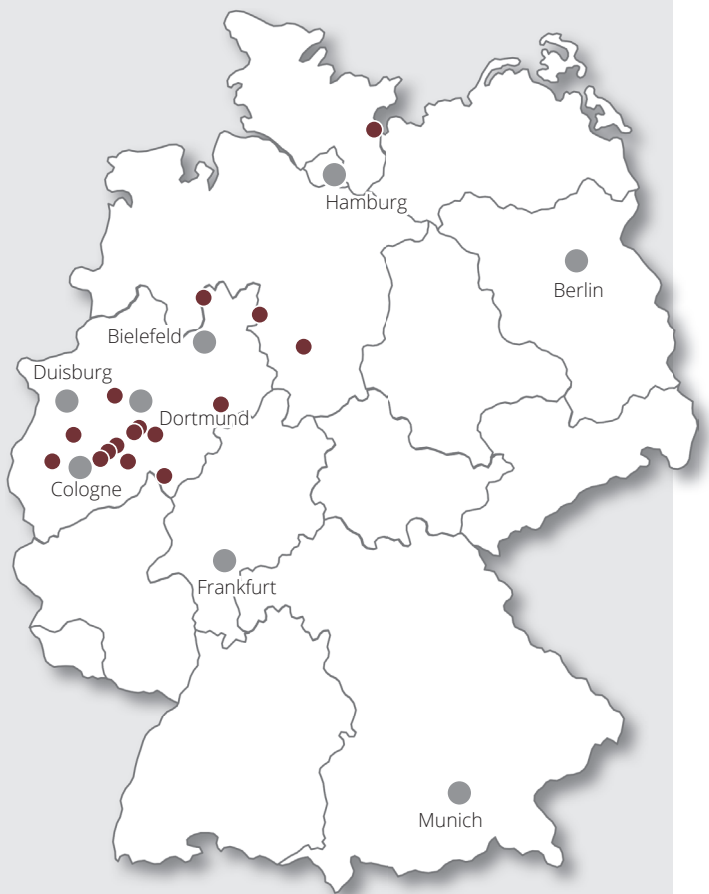
## *Stabilitätsmerkmale der DEGAG Sonderserie DEGAG Bestands- portfolio Nordwest 1, 2 und 3*

<i>Stabilität</i>	<i>Marktführer</i>
Der langfristige Wohnungsbestand ist der Krisengewinner seit Hunderten von Jahren.	Als marktführendes Emissionshaus für bezahlbaren Wohnraum, liefert die DEGAG seit 2009 eine 100%ige Leistungsbilanz.
<i>Wertsteigerung</i>	<i>Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung</i>
Aktuell steigen die Mieten von bezahlbarem Wohnungsbestand so stark wie nie. Dadurch steigen die Werte der Wohnanlagen.	Wir beseitigen Wohnungsleerstand und schaffen somit dringend benötigten Wohnraum. Gleichmaßen optimieren wir unsere Bestände energetisch und leisten somit einen Beitrag zur Energiewende.
<i>Diversifikation</i>	
Breit gefächerte Standorte in über 16 Städten in Nordwestdeutschland.	

# STEIGERUNG

## Fakten zum Portfolio

<b>Kapitalart:</b>	<b>Wohnungsportfolio</b>
<b>Anzahl Wohneinheiten:</b>	<b>866</b>
<b>Anzahl Garagen, Einstellplätze, Gewerbe, Sonstiges:</b>	<b>431</b>
<b>Jahresnettomiete (bei Vollvermietung):</b>	<b>6.397.036,- €</b>
<b>Standorte:</b>	<b>Z.B. Düsseldorf, Eschborn, Gelsenkirchen, Hagen, Herne, Leverkusen, Lübeck, Recklinghausen, Remscheid, Siegen</b>



● Standorte Portfolio



## Die Bestandsimmobilie als Investitionsobjekt

### Aus der Vergangenheit lernen!

Laut einer Studie der Commerzbank sind 9 von 10 Millionenvermögen in Deutschland durch langfristig strukturierten Immobilienbesitz entstanden. Die Vergangenheit hat uns gelehrt, dass Sachwerte immer Geldwerte schlagen. Deshalb spricht man in Expertenkreisen seit Jahrzehnten vom Betongold!

### Hohe Wertbeständigkeit!

Solide Immobilien erfüllen durch Stabilität und langfristigen Wertzuwachs die Kriterien für einen Vermögensaufbau wie kaum eine andere Anlagealternative.

### Die Sicherheit eines Sachwertes!

Nichts ist so stabil wie ein Sachwert, denn er ist greifbar und kann nicht von heute auf morgen wertlos werden, wie es mit einigen Wertpapieren der letzten Jahre der Fall war. Immobilien bieten hohe Stabilität, Inflationsschutz, kalkulierbare Renditen und somit langfristige Einkommensquellen. Sie sind weniger stark von Konjunkturzyklen abhängig als z.B. eine Aktie. Wenn es heißt: „Essen und Trinken müssen die Menschen immer“ gilt dies noch viel mehr für das „Dach über dem Kopf“.

### Die Nachfrage nach Wohnraum steigt!

Auch die Entwicklung der Wohnraumnutzung spricht für Immobilien. Der Bedarf an Wohnraum wird kontinuierlich wachsen und zwar aus vier Gründen:

<b>1.</b>
Die Zuwanderungsrate wird weiter ansteigen.
<b>2.</b>
Es werden immer mehr Single-Haushalte gegründet.
<b>3.</b>
Jeder Deutsche beansprucht eine immer größere Wohnfläche. Die Anzahl der Neubauten hingegen ist seit Jahren rückläufig, was die Verknappung von Wohnraum weiterhin begünstigt.
<b>4.</b>
Die steigende Nachfrage ist ein langfristiger Sicherheitsindikator für bezahlbaren, nachhaltigen und attraktiven Wohnraum.

**Aus diesen Gründen finden Immobilien in guter Lage auch in Zukunft immer ihre Mieter und stellen somit eine äußerst sichere Kapitalanlage dar!**

## Stabilität

*Immobilien sind die stabilste Anlageform für Kapital weltweit: Sie unterliegen kaum Schwankungen und sind ein sicherer Schutz vor Inflation. Nicht umsonst wurden die größten Vermögen der Welt aus „Betongold“ erschaffen. Aber Immobilie ist nicht gleich Immobilie.*

### Was für Immobilienarten gibt es?

Es gibt verschiedene Arten von Immobilien, die je nach ihrer Verwendung, ihrem Zweck oder ihrer Lage klassifiziert werden können:

- Büroimmobilien – *Problem:* Büroimmobilien werden im Zeitalter der Dezentralisierung und Digitalisierung von Arbeitswelten immer weniger benötigt.
- Einzelhandelsimmobilien: Läden, Kaufhäuser, Einkaufszentren, Geschäftsstraßen und andere Einzelhandelsflächen. *Problem:* Einzelhandelsimmobilien werden mit voranschreitender Digitalisierung und E-Commerce ebenfalls nicht mehr benötigt.
- Industrieimmobilien: Fabriken, Produktionsstätten, Lagerhäuser und Logistikzentren. *Problem:* Stark konjunkturabhängig und für Investments meist ungeeignet.
- Hotel- und Gastgewerbeimmobilien. *Problem:* Stark konjunktur- und saisonabhängig. Zusätzliche Risiken bspw. durch Unwetter und Pandemien.

- Wohnimmobilien. Dies sind Immobilien, die für Wohnzwecke genutzt werden. Sie dienen als Wohnstätte für Einzelpersonen, Familien oder Haushalte.

#### **Vorteil:**

Im Gegensatz zu den sonstigen Immobilienarten muss immer gewohnt werden, besonders im bezahlbaren Bereich. Die Wohnungsnot wird immer größer. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand bei gleichzeitig knappem Angebot.

#### **Fazit:**

Gewerblich und industriell genutzte Immobilien sind stark von der Konjunktur und der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung abhängig und somit volatil als Wohnimmobilien.

Der sicherste Bereich innerhalb des Immobilienmarktes ist zweifelsfrei der Bereich Wohnimmobilien.

Denn im Gegensatz zu allen anderen Immobilienarten ist der Bereich Wohnimmobilien konjunkturunabhängig – „denn gewohnt wird immer!“

Doch auch bei den Wohnimmobilien selbst gilt es noch einmal zu unterscheiden zwischen dem Luxus-Segment und dem bezahlbaren Wohnen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist immer vorhanden und steigt permanent an. Aktuell fehlen ca. 1,7 Millionen Wohnungen in Deutschland! Und die Wohnungsnot verschlimmert sich zusehends, da auch die Neubauaktivitäten nicht ausreichen. Luxusimmobilien sind hingegen von der Konjunktur und der Wirtschaftsentwicklung abhängig; teures Wohnen können sich immer weniger Menschen leisten.

Aber in welchen Immobilienmärkten sollte man in Wohnimmobilien investieren?

***Der deutsche Immobilienmarkt - der Fels in der Brandung der Weltwirtschaft***

Über die letzten Jahrzehnte hat sich gezeigt: Speziell deutsche Wohnimmobilien sind (weltweit!) überaus gefragt aufgrund der Sicherheit und der Rendite, die mit Wohnimmobilien-Investments in Deutschland erzielt werden. Im internationalen Vergleich gilt der deutsche Immobilienmarkt als einer der stabilsten weltweit.

***Insbesondere bezahlbare  
Wohnimmobilien in Deutschland  
eignen sich also ideal für sichere,  
renditestarke und  
nachhaltige Investments!***



**SICHERHEIT**

## *Erfahrung sichert Erfolg*

<b><i>Leidenschaft</i></b>	<b><i>Wertsteigerung durch Sanierung</i></b>
<p>Unsere Leidenschaft für bezahlbaren, nachhaltigen und attraktiven Wohnraum ist für uns von jeher ein wichtiger Motivationsfaktor.</p>	<p>Durch die schnelle, effiziente und nachhaltige Sanierung konnten die Werte unserer Objekte systematisch gesteigert werden.</p>
<b><i>Konstante Unternehmensentwicklung</i></b>	<b><i>Wertpotenzial</i></b>
<p>Durch ihre konstante und verlässliche Unternehmensstrategie hat sich die DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG zu einer der größten inhabergeführten Grundbesitzgesellschaften im wohnwirtschaftlichen Bereich entwickelt.</p>	<p>Durch die herausragende Einkaufsstrategie und die effiziente Sanierung sind erhebliche Wertsteigerungen erzielt worden.</p>
<b><i>Erfolgsfaktor Einkauf</i></b>	<b><i>Mietsteigerung durch Neuvermietung</i></b>
<p>Durch die flexible, visionäre und hochprofessionelle Einkaufsabteilung der DEGAG Gruppe werden auch weiter Einkaufspreise erzielt, die weit unter dem durchschnittlichen Marktpreis liegen.</p>	<p>Durch die von der DEGAG Gruppe durchgeführten Sanierungen entsteht ein höherer Mietwert, der sich bei Neuvermietungen und Mietanpassungen im Bestand zusätzlich positiv auf den Portfoliowert auswirkt.</p>

## **DEGAG – Eine außergewöhnliche Erfolgsgeschichte seit 2009**

*Die konstante, stabile Unternehmensstrategie, kombiniert mit zeitgemäßer Kompetenz am Finanzmarkt, begründet die außerordentlich hohe Nachfrage der Investoren an den Produkten der DEGAG, was die DEGAG für Ihre Anleger zu einem äußerst zuverlässigen Partner für das Investment macht. Alle Emissionen der DEGAG-Serien verlaufen prospektkonform.*

Der Erfolg basiert auf der hohen Effizienz, welche sich aus dem 3-fach Potential der Unternehmensstruktur ergibt:

*die Wertsteigerung durch den ständig wachsenden Immobilienbestand, das Investitionskonzept der Kapitalanlagen und die nachweislich positive Leistungsbilanz der erfolgreichen Produktgenerationen.*

Die DEGAG bietet Ihren Anlegern zudem die attraktive Option in Serien mit kurzen Laufzeiten (von durchschnittlich drei bis fünf Jahren) und regelmäßigen Auszahlungen zu investieren – und dies mit ausgewogenem Chancen-Risiko-Profil.

Seit 2009 vertrauen viele Tausend zufriedene Anleger der Fachkompetenz des erfahrenen DEGAG-Teams und haben insgesamt bereits mehr als 300 Mio. € Kapital in die Erfolgsserien investiert.

Mehr als 166,8 Mio. € sind bereits vollständig in das System zurückgeführt und neu investiert. Alle Emissionen verliefen und verlaufen prospektkonform.

Die hohe Wertbeständigkeit der Immobilien-Sachwerte, der kontinuierliche Vermögensaufbau und die marktorientierte Investitionsstrategie der DEGAG bieten auch in Zukunft lukrative und sichere Vermögensanlagen für ihre Investoren.

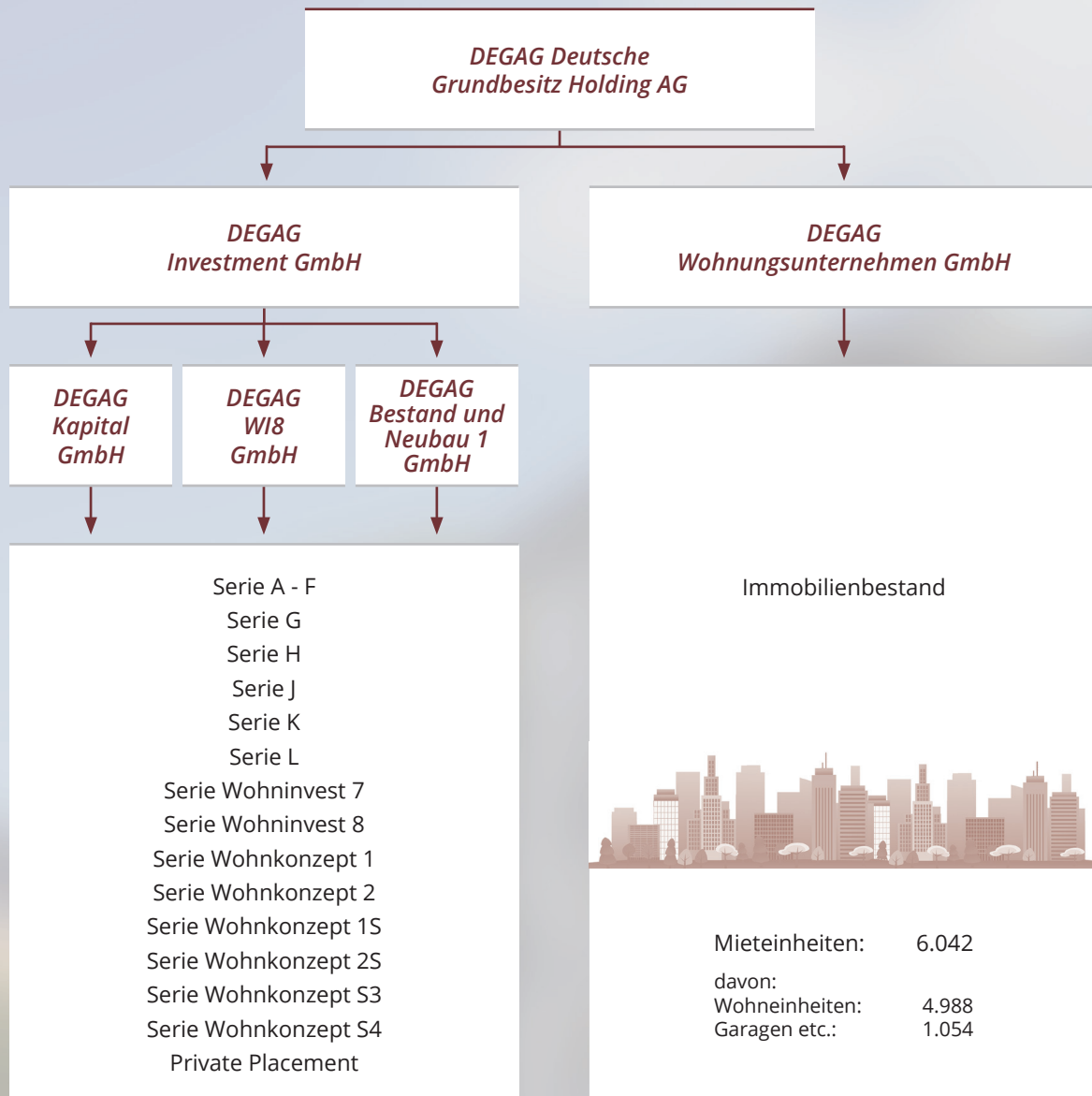
# ERFOLG

## Unsere Leistungsbilanz

Jahr der Emission	Produkt	Mindestlaufzeit / Jahre	Emissionsvolumen	Zins p.a. mit monatlicher Auszahlung	Gesamtmittelrückfluss	Stand
2009	A - F	5	1 Mio. €	8,35 %	141,7 %	planmäßig rückgezahlt
2010	G	5	7,4 Mio. €	8,5 %	142,5 %	planmäßig rückgezahlt
2010	G	10	1,9 Mio. €	8,5 %	185,0 %	planmäßig rückgezahlt
2010	G	15	0,7 Mio. €	8,5 %	227,5 %	vorzeitig rückgezahlt
2012	H	5	39,4 Mio. €	8,35 %	141,7 %	planmäßig rückgezahlt
2012	H	10	7,7 Mio. €	8,35 %	183,5 %	vorzeitig rückgezahlt
2012	H	15	3,3 Mio. €	8,35 %	225,2 %	vorzeitig rückgezahlt
2015	J	5	2,1 Mio. €	7,35 %	136,8 %	planmäßig rückgezahlt
2015	K	5	6,4 Mio. €	7,35 %	136,8 %	planmäßig rückgezahlt
2016	L	5	23,7 Mio. €	7,35 %		im Plan
2016	L	10	2,8 Mio. €	7,35 %		im Plan
2018	Wohninvest 7	5	39,4 Mio. €	6,5 %		im Plan
2018	Wohninvest 7	10	2,6 Mio. €	6,9 %		im Plan
2019	Wohninvest 8	5	75,0 Mio. €	6,5 %		im Plan
2019	Wohninvest 8	10	0,6 Mio. €	6,9 %		im Plan
2021	Wohnkonzept 1	5	18,6 Mio. €	6,1 %		im Plan
2021	Wohnkonzept 1	10	3,7 Mio. €	6,5 %		im Plan
2021	Wohnkonzept 2	3	49,5 Mio. €	5,1 %		im Plan
2022	Wohnkonzept 1B	5	10,8 Mio. €	ab 6,1 %		im Plan
2022	Wohnkonzept 1S / Private Placement	ab 3	8,2 Mio. €	ab 6,1 %		im Plan
2023	Wohnkonzept 2S / Private Placement	ab 3	9,1 Mio. €	ab 6,7 %		im Plan
2023	Wohnkonzept S3 / Private Placement	ab 3	14,5 Mio. €	ab 6,6 %		im Plan
2023	Wohnkonzept S4 / Private Placement	ab 3	10,0 Mio. €	ab 6,55 %		im Plan



## Organigramm der DEGAG-Gruppe



**EFFIZIENZ**

## *Wachsender Immobilienbestand der DEGAG*



## ***Krisengewinner: Der langfristige, klassische Wohnungsbestand!***

***Während große Teile der Immobilienbranche unter Druck geraten, profitiert der klassische, strategisch langfristig ausgerichtete Wohnungsbestandhalter gerade jetzt von der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und ist somit erneut der absolute Krisengewinner!***

Spekulanten und Projektentwickler, die nicht für den langfristigen Eigenbestand bauen, genau wie einige DAX-Wohnungsgiganten, geraten mit ihrem Geschäftsmodell aktuell unter Druck, während besonders die Werte für Wohnanlagen im Bereich des bezahlbaren Wohnens immer weiter steigen und wir, genau wie unsere Investoren, von der wirtschaftlichen Entwicklung profitieren.

Und das beständig weiter, in den nächsten Monaten, Jahren und sicher auch Jahrzehnten.

Was Branchenfremde und leider auch viele der Akteure in der Immobilienbranche nicht nachvollziehen:

Strategisch langfristig ausgerichtete Wohnungsbestandhalter, wie die DEGAG sind von den Effekten der Zinserhöhungen kaum betroffen. Ganz im Gegenteil, unser Produkt, die Mietwohnung, erfährt von Jahr zu Jahr bis zu 20% Mietsteigerungen bei Neuvermietungen. Der Markt in diesem Bereich war selten stabiler und der Cashflow als einzig langfristiger Werttreiber, steigt gerade jetzt überdurchschnittlich.

Warum leiden andere Segmente der Immobilienbranche aktuell?

Um das zu verstehen, muss man den Markt insgesamt genauer beleuchten:

Der Wert einer Aktie z.B. ist in der Regel abhängig vom aktuellen, messbaren Erfolg und der kommunizierten Perspektive des jeweiligen Unternehmens. Dieser Wert kann schnell fallen, wenn das Management die Produkte oder die Dienstleistung und das Umfeld, den Markt, falsch einschätzt, oder auch nicht vorhersehbare Entwicklungen, die Perspektiven des Unternehmens verschlechtern.

Mit den Preisen von Rohstoffen verhält es sich ähnlich. Wird ein Rohstoff in einer Epoche stark benötigt, steigt der Preis, Salz war einmal einer der wertvollsten Rohstoffe der Welt, heute ist es fast wertlos. Dagegen waren seltene Erden früher wertlos und sind heute äußerst wertvoll.

Gewohnt hingegen wird immer und der Preis für eine Wohnung ist seit Hunderten von Jahren immer am aktuellen Geldwert, in Relation zum Einkommen der Menschen gekoppelt.

Und genau dieser Wert, der tatsächlich Einzige, der für den Preis einer Immobilie langfristig von Bedeutung ist, steigt seit Hunderten von Jahren konstant. Er zeichnet eine lineare Gerade parallel zur Inflation. Zinsen haben noch nie einen beständigen Einfluss gehabt. Historisch betrachtet, beeindruckt die volatile „Zitterkurve“ der Zinsen diese beiden linearen Geraden gar nicht.

Spekulanten oder Projektentwickler, die nicht, wie die DEGAG, strategisch langfristig planen, sind der sich kurzfristig entwickelnden Zinskurve auf Gedeih und Verderb ausgeliefert.

Große börsennotierte Wohnungsgiganten und viele Projektentwickler haben sich nicht nachhaltig mit dieser Realität der Preisbildung ihrer Produkte und den möglichen Risiken auseinander gesetzt.

Insgesamt kann man sagen, dass sich vor 2021 nur wenige der großen Immobilieninvestoren dieser Tatsache bewusst waren, bzw. nur wenige der Verantwortlichen entsprechend vorausschauend, im Sinne ihrer Investoren & Partner, gehandelt haben.

Zusätzlich haben sich gerade börsennotierte Wohnungsunternehmen mit den damals sinkenden Zinsen aufgewertet, in der Folge dann bessere Ratings bekommen und dadurch wiederum günstigere Zinsen erhalten. Dieser künstliche Kreislauf hat ihre Börsenkurse nach oben getrieben und den Eindruck verschafft, sie könnten scheinbar unendlich wachsen.

Diese Art mit Immobilien umzugehen ist Spekulation und das Blatt wendet sich logischer Weise, sobald sich der wesentliche Faktor, der Zins, nach oben verändert.

Das ist der Grund, warum wir aktuell Insolvenzen von Projektentwicklern sehen und die Aktienkurse von Vonovia, LEG und Co. eingebrochen sind.

Die Immobilienbestände der börsennotierten AGs aber bleiben wertvoll. Sie erzeugen sogar, durch die steigenden ERV (Erstvermietungsrenten), einen höheren Cashflow und gewinnen damit Monat für Monat an Wert. Und das beständig und weit über die kommenden Jahre hinaus.

### **Wie entwickeln sich künftig die Wohnimmobilienpreise?**

Das ifo Institut hat dazu 1.405 internationale Wirtschaftsexperten befragt. Das Ergebnis: Die Experten erwarten weltweit steigende Immobilienpreise. Auch DER SPIEGEL berichtete aktuell über die Umfrage.

- So sollen die Preise in Deutschland in den nächsten zehn Jahren um durchschnittlich 7,2% jährlich steigen.
- In Süd- und Osteuropa wird mit 18,4% bzw. 14,9% sogar ein deutlich höherer Anstieg erwartet.

### **Die Hauptgründe?**

Eine Mischung aus mehreren Faktoren:

- Zuwanderung
- Rückläufige Neubauquote
- Steigender Lebensstandard
- Höhere Einkommen
- Wunsch nach mehr Wohnfläche & Home Office

Quelle: ifo Institut

Wenn man sich mit seinem Geschäftsmodell allerdings den Zinsschwankungen unterworfen hat, oder als Projektentwickler zu einem Stichdatum verkaufen muss, dann steckt man in der Zinsfalle und muss ggfs. hochattraktive Objekte, die auch in der Zukunft noch deutlich an Wert gewinnen würden, sogar unter dem aktuellen Wert veräußern.

Die DEGAG als langfristiger Wohnungsbestandshalter, konservativ orientiert und somit das genaue Gegenteil eines Spekulanten, bemerkt die Veränderung der Zinsen kaum.

Wenn man 1990 eine Wohnanlage gekauft hätte, bei dem damals üblichen Zinssatz von 9% und die Wohnanlage heute bewerten lassen würde, würde man feststellen, dass sich der Wert nicht nur erhöht, sondern vervielfacht hat.

Genauso wäre es bei einer Wohnanlage die 1950, oder 2020, erworben wurde.

Und Gleiches gilt für ein Objekt dieser Art, das man in 5, 10, 50 oder 100 Jahren kaufen möchte.

Für Fachleute ist es dabei keine Überraschung, dass der Wertzuwachs immer dem Wert der Inflation seit dem jeweiligen Kaufzeitpunkt entspricht. Zinsen, Baukosten und auch temporär veränderte Nachfrage, spielen hier langfristig keine Rolle.

Diese betongoldene Regel sollten sich alle Akteure in der Immobilienbranche verdeutlichen!

Man kann natürlich auch Bestände verkaufen, aber das macht strategisch nur Sinn, wenn man

„Weil wir den Markt verstehen und langfristig denken, profitieren wir aktuell ausnahmslos.

Der Wohnraumbedarf steigt, auch durch den massiven Zuzug, ständig. Unsere Mieten steigen ebenso, damit auch der Cashflow und langfristig der Wert. Da wir alle Immobilien langfristig finanziert haben, profitieren wir noch lange von sehr günstigen Zinssätzen. Zusätzlich profitieren wir von den starken Mietsprüngen von teilweise 80-100% bei Neuvermietungen (im Vergleich zur Vorvertragsmiete) und somit würden uns auch weitere Zinsanstiege überhaupt nicht stören, da die Mieten parallel um ein Vielfaches steigen.“

DEGAG Vorstand

alle fachlich relevanten Faktoren wirklich versteht, die entsprechende Erfahrung hat und deshalb klar erkennt, wenn z.B. gerade ein Hochpunkt eines bestimmten Immobilienwerts erreicht ist.

Die Wohnanlage ist und bleibt die wahrscheinlich beste und sicherste langfristige Geldanlage der Welt und wird auch weiterhin mit hoher Wahrscheinlichkeit mit jedem Jahr, jedem Jahrzehnt und jedem Jahrhundert ein Vielfaches an Wert gewinnen.

Seit Gründung der DEGAG im Jahr 2009, ist die solide langfristige Bestandsbewirtschaftung und das langfristige Steigern von Werten, die oberste Maxime unseres Handelns. Bekanntlich stehen seit 2009 folgende Zeilen im Vorwort jedes Emissionsprospektes der DEGAG:

” Immobilien werden für Generationen gebaut!

Diese Erkenntnis sollte besonders in Zeiten kurzfristigen, spekulativen Immobilienhandels wieder stärker in das Bewusstsein aller Akteure zurückgelangen. Gleichwohl sollte man darauf ausgerichtet sein, flexible unternehmerische Entscheidungen immer im Fokus zu haben, um Potenziale des Marktes auszunutzen. Die erfolgreichsten Immobilienbestände werden, kaum wahrnehmbar von der Allgemeinheit, seit Generationen in Form von alten Familienstiftungen oder traditionellem Unternehmensvermögen geführt. Dies sind eben diejenigen Eigentümer, die auf langfristige Investments mit Immobilien bauen, fast schon verwachsen mit ihren Immobilien sind. Wenn wir uns also die Frage stellen, wie und in welchem unternehmerischen Umfeld Immobilien am besten aufgehoben sind, dann punktet eben das langfristige Bestandhalten über Generationen eindeutig vor kurzfristigem, eher spekulativem Immobilienhandel. “

Folgerichtig stehen wir auch 2023 wieder an einem Punkt, an dem die Richtigkeit unseres Handelns fern ab jeder Spekulation belohnt wird. Wir haben die letzten Jahrzehnte strategisch klug, vorausschauend und sehr erfolgreich genutzt, haben 2021 auf den Punkt Bestände veräußert und profitieren aktuell von den enormen Mietsteigerungen unseres Bestandes im bezahlbaren Wohnen, die wir schon vor 15 Jahren vorausgesagt haben und die die Werte unserer schönen Immobilien hervorragend und verlässlich steigern.

Wir sind stolz, dass wir Dank Ihres Investments und unseres einzigartigen Branchenwissens, heute als Gewinner dastehen und Sie auch weiterhin sicher und erfolgreich durch die Risiken und Chancen der Zukunft manövrieren dürfen.

Dank unseres auf bald 250 Mio. Euro angewachsenen Eigenkapitals, können wir für Sie, wie gewohnt, mit voller Kraft die aktuellen Chancen des Marktes strategisch klug nutzen! Und das werden wir auch tun!

Wie Sie sehen: Wir arbeiten weiterhin an der Zukunft und machen das, was wir am besten können: Wohnanlagen in Perfektion managen, über Jahre, Jahrzehnte und hoffentlich noch viel länger....

Ihr Vorstand,


Hans-Peter Hierse und Bernd Klein


September 2023




## Das Erfolgskonzept in Kürze

  
Investition in  
wohnwirtschaftliche Bestände

  
Wohnraumbedarf  
steigt

  
Kontinuierliche  
Wertsteigerung

  
Günstiger Einkauf durch  
langjährig gewachsene Kontakte

  
Reinvestition der Erträge in  
neue Immobilienbestände

  
Wertstabile  
Anlage

# STÄRKE

## *Mit Sicherheit Ihr nachhaltiger und starker Investmentpartner!*



Postanschrift: Hohe Bleichen 8 • D-20354 Hamburg  
Telefon 0511 533 55 99 0 • Telefax 0511 533 55 99 11  
E-Mail: [info@degag-wohnen.de](mailto:info@degag-wohnen.de)  
[www.degag-wohnen.de](http://www.degag-wohnen.de)

Wichtiger Hinweis: Das DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 1, 2 und 3 der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH ist eine Finanzanlage mit unternehmerischen Risiken, bei der jederzeit damit gerechnet werden muss, dass sich Zinszahlungen und die Kapitalrückzahlung verspäten oder teilweise oder ganz ausfallen. Aus den persönlichen Umständen des Anlegers (etwa bei Fremdfinanzierung der Finanzanlage oder bei unvorhergesehenem Liquiditätsbedarf) kann sich auch eine Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz ergeben. Das Kapital des Anlegers ist während der vereinbarten Laufzeit und bei Eingreifen des qualifizierten Rangrücktritts auch darüber hinaus fest gebunden und kann in keinem Fall vorzeitig zurückgezahlt werden. Die Veräußerung der Finanzanlage ist wegen des Fehlens eines organisierten Zweitmarkts – wenn überhaupt – nur unter erschwerten Bedingungen möglich und kann mit erheblichen Verlusten verbunden sein. Keinesfalls ist diese Anlageform mit einer Einlage bei einer Bank oder Sparkasse, wie etwa Tages- oder Festgeld, vergleichbar, insbesondere aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts und deshalb, weil die Emittentin keiner Einlagensicherungseinrichtung angehört. Mit dem Geschäftsmodell der Emittentin und insbesondere dem qualifizierten Rangrücktritt sind spezielle Risiken verbunden. Bei dieser Broschüre handelt es sich um eine Werbemitteilung, welche die wesentlichen Eigenschaften und Risiken der vorgestellten Vermögensanlage nicht vollständig wiedergeben kann.