

DEGAG

Deutsche Grundbesitz Holding AG



DEGAG Transparent

Q3 2023

Zahlen, Fakten und Erläuterungen

zu unserem erfolgreichen Geschäftsmodell

Inhalt

	Seite
DEGAG Transparent	3
Das DEGAG Portfolio in Zahlen	4
Unsere Leistungsbilanz	5
Unsere Objekte	6
Mietpreisentwicklung in Deutschland	9
Bilanz zum 31.12.2022 - AKTIVA - PASSIVA	10
Kontakt	11

DEGAG TRANSPARENT

Zahlen, Fakten und Erläuterungen zu unserem erfolgreichen Geschäftsmodell

Die DEGAG ist ein bestandshaltendes, langfristig orientiertes Wohnungsunternehmen mit dem Produkt „Vermietung von Wohnraum“.

Wertschöpfung betreiben wir durch den Ankauf von Wohnungsportfolien mit Leerständen und unterentwickelten Bestandsmieten und deren anschließende Entwicklung zu stabilisierten, modernen Wohnanlagen mit maximierten Neuvermietungs- und jährlichem Cashflow.

Der wesentliche Treiber unseres Erfolges ist die Steigerung der Einnahmen aus Mieten. Seit Jahrhunderten steigen Mieten, besonders aber in den letzten 3 Jahren. 2022 und auch 2023 konnten wir pro Jahr mehr als 20% Mietsteigerungen pro Jahr bei unseren Neuvermietungen am Markt durchsetzen. Gegenüber den Vorverträgen sehen wir aktuell sogar Verdopplungen der Mieten.

Die Steigende Nachfrage nach Wohnraum hat folgende Gründe:

- Zu geringe Neubauaktivität, wird in den nächsten Jahren weiter sinken.
- Durch höhere Zinsen mieten mehr Menschen, weil der Kauf einer Wohnung zu teuer wird.
- Über 1. Mio. Zuwanderer nach Deutschland (u.a. aufgrund des Ukraine-Krieges) bei schon vorher knappem Wohnungsmarkt.
- Der Flächenbedarf pro Kopf steigt weiter.
- Singlehaushalte nehmen weiter zu und verzehren Wohnraum.
- B- und C-Lagen profitieren von der Digitalisierung von Arbeitsplätzen überdurchschnittlich.

Zusammengefasst: Unser Produkt, die Mietwohnung, boomt gerade. Zinserhöhungen und steigende Finanzierungskosten wurden dadurch in 2022/2023 mehr als kompensiert, zukünftig werden Zinsen nur noch moderat steigen, Mieten aber weiterhin auf hohem Niveau bleiben.

Das DEGAG Portfolio in Zahlen

DEGAG Portfolio Stand 8/2023

Name des Bestandsportfolios	Immobilienwert (final, inkl. aller Investitionen)
Portfolio Niedersachsen NRW 1	72.834.983,00 €
Portfolio New Amaranth 1	126.348.709,00 €
Portfolio New Amaranth 2	64.248.923,00 €
Portfolio Westfalica 1	15.600.000,00 €
Portfolio NRW Core 1	19.459.234,00 €
Portfolio NRW Core 2	49.740.766,00 €
Portfolio NRW Core 3	46.791.272,00 €
Portfolio Westfalica 2	35.178.349,00 €
Portfolio Dortmund	26.983.457,00 €
Projekt Region Hannover	14.583.932,00 €
	471.769.652,00 €
Rückstellung geplante Investitionen	28.600.347,00 €
Gesamtwert Portfolio	443.169.278,00 €
Anlegergelder	247.200.000,00 €
Seniorfinanzierungen (bei Bedarf deutlich erweiterbar)	127.146.000,00 €
Stille Reserven Immobilien	68.823.278,00 €
Finanzanlagen und Bankkonten	36.458.348,00 €
Summe	105.281.626,00 €

Durch die niedrige Fremdkapital-Belastung des Portfolios bestehen enorme Liquiditätsreserven, auch für weiteres Wachstum, allein aus dem Bestand heraus.

Bankenfinanzierungen:
Alle Darlehen sind ausnahmslos langfristig festgeschrieben.

Fixkosten DEGAG:

Wir arbeiten seit 14 Jahren mit extrem niedrigen Fixkosten, wir beschäftigen nur 4 Mitarbeitende und unsere Kosten für Büro und Fuhrpark liegen bei unter 50.000 € pro Jahr.

Es werden keine Ausschüttung o.ä. an die Gesellschafter vorgenommen, d.h. jeder Cent bleibt im Unternehmen.

Unsere Leistungsbilanz

<i>Jahr der Emission</i>	<i>Produkt</i>	<i>Mindestlaufzeit / Jahre</i>	<i>Emissionsvolumen</i>	<i>Zins p.a. mit monatlicher Auszahlung</i>	<i>Gesamtmittelrückfluss</i>	<i>Stand</i>
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

Unsere Objekte



Unsere Objekte



Unsere Objekte



Mietpreisentwicklung in Deutschland

In den letzten Jahren gab es in Deutschland eine kontinuierliche Steigerung der Mietpreise. Vor allem in den begehrten Großstädten und Ballungszentren stiegen die Mieten stärker an, was das Interesse am Wohnungsmarkt widerspiegelt. Der zunehmende Zuzug in diese Gebiete, die hohe Nachfrage nach Wohnraum und andere

Faktoren führten zu diesem Anstieg. Obwohl einige Städte Maßnahmen ergriffen haben, um den Mietpreisanstieg einzudämmen, sind vielerorts die Mieten weiter gestiegen. In ländlichen und weniger entwickelten Regionen hingegen blieben die Mieten eher stabil.

Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2022 (2015 = Index 100)



Quelle:
Statistisches Bundesamt
© Statista 2022

Weitere Informationen:
Deutschland

Bilanz zum 31.12.2022

DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG

AKTIVA		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
Summe Anlagevermögen	182.987.645,00	164.255.000,00
B. Umlaufvermögen		
Summe Umlaufvermögen	30.754.305,63	6.479.514,02
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>17.349,61</u>	<u>1.190,00</u>
	<u>213.759.300,24</u>	<u>170.735.704,02</u>
PASSIVA		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
Summe Eigenkapital	192.992.570,89	166.242.337,39
B. Rückstellungen	1.368.782,04	529.792,04
C. Verbindlichkeiten	<u>19.397.947,31</u>	<u>3.963.574,59</u>
	<u>213.759.300,24</u>	<u>170.735.704,02</u>

*Aktuelle Angebote der DEGAG
erfahren Sie über Ihren Berater.*

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

DEGAG 
Deutsche Grundbesitz Holding AG

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
www.degag-wohnen.de