

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

DEGAG mit bewährter Investitionsstrategie im Bereich Wohnen

In der Immobilienbranche ist derzeit das Lagebild höchst uneinheitlich: Bei Projektentwicklungen werden teils tiefrote Zahlen geschrieben, bei Gewerbeimmobilien stellen diese je nach Nutzungsart das Management vor – gelinde gesagt – große Herausforderungen und solide finanzierte Wohnimmobilienbestandshalter kommen aus dem Lachen kaum noch heraus. Verfügen sie doch über das heißbegehrte und dennoch sehr knappe Gut 'Wohnen'. So schätzt der **ZIA Zentrale Immobilien Ausschuss e. V.**, dass aktuell in Deutschland 550.000 Wohnungen fehlen. Und genau hier setzt die **DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG** als bestandhaltendes, langfristige orientiertes Wohnungsunternehmen an. *„Wohnimmobilien werden für Generationen gebaut. Daher beeindruckt uns die aktuelle Zinsentwicklung kaum. Zum einen korrelieren Zins und Inflation und damit auch die Miet- sowie die Wertentwicklung der Immobilien und zum anderen sind wir von Zinserhöhungen kaum betroffen, da die Darlehenszinssätze langfristig vereinbart sind. So profitieren wir von festgeschriebenen Fremdkapitalzinsen und der Möglichkeit, überdurchschnittliche Mieterhöhungen umsetzen zu können“*, erläutert **Bernd Klein**, Vorstandsvorsitzender der **DEGAG**.



Und das wird sich wohl auch so rasch nicht ändern, denn das **Statistische Bundesamt** vermeldete aktuell *„26,6 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2023“*. Gegenüber 2022 sinkt die Zahl der genehmigten Wohnungen um 94.100 auf 260.100 Wohnungen und damit auf den niedrigsten Stand seit 2012. Dabei wäre gerade jetzt aufgrund von Zuwanderung, Flüchtlingen und der sich durch mehr Singles und zusätzliches Home Office verändernden Lebensumstände mehr Wohnraum gefragt. Doch in der Realität liegen wir sehr deutlich unter den von der **Bundesregierung** angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr. Daher geht der ZIA auch von einer weiter steigenden Lücke auf bis zur 830.000 fehlenden Wohnungen in 2027 aus. Gute Aussichten also für Wohnimmobilienbestandshalter. Dabei setzt die DEGAG nicht nur auf schon vorhandene Bestände, sondern baut diese laufend aus. Bereits beim Ankauf werden insbesondere Wohnungsportfolien mit Leerständen und unterentwickelten Bestandsmieten in den Fokus genommen. Durch Sanierung und Neuvermietung werden Wertsteigerungspotentiale gehoben und der Cash-flow erhöht. *„Der wesentliche Treiber unseres Erfolges ist die Steigerung der Einnahmen aus Mieten. Dabei konnten wir aufgrund der Situation in den zurückliegenden drei Jahren mehr als 20 % Mietsteigerungen pro Jahr bei unseren Neuvermietungen durchsetzen. Der weiter zunehmende Wohnungsmangel wird diese Entwicklung wohl eher noch verstärken“*, untermauert Klein die Erfolgsgeschichte mit einer ersten Zahl.

Doch diese Erfolgsgeschichte umfasst viele Zahlen und reicht deutlich länger als drei Jahre zurück. Blicken wir also auf die Leistungsbilanz: Seit 2009 vertrauen Anleger der DEGAG ihr Geld an. Dabei wurden die Beteiligungen als Vermögensanlagen meist als Genussrecht ausgestaltet, teils in mehreren Tranchen mit unterschiedlichen Mindestlaufzeiten. Unterm Strich wurden bis Ende 2023 insgesamt 28 Beteiligungen bzw. Tranchen vollständig platziert. Davon wurden bereits 11 plangemäß und drei sogar vorzeitig an die Anleger zurückgezahlt. Neben den aktuell in der Platzierung befindlichen Angeboten sind darüber hinaus noch weitere 14 Beteiligungen bzw. Tranchen investiert, ebenfalls mit plangemäßigem Verlauf. *„Mehr als 90 Mio. € sind bereits vollständig an die Anleger zurückgeflossen. Dabei verliefen und verlaufen alle Emissionen prospektkonform“*, kommentiert Vertriebschef **Hans-Peter Hierse** die DEGAG-

DEGAG Leistungsbilanz

Beteiligungen zur Wohnimmobilienfinanzierung

	Besser/vorzeitig	Im Plan	Schlechter
Beendete Beilgungen/Tranchen			
Wohnimmobilien:	3	11	0
Laufende Beilgungen/Tranchen			
Wohnimmobilien:	0	14	0

Impressum

kapitalmarkt intern Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapitalmarkt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

Ihr direkter Draht ...



02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Leistungsbilanz, die mit einer 100%igen Erfüllungsquote voll im Plan liegt! Im Hinblick auf ihr Immobilienportfolio weist die DEGAG zum August 2023 einen Gesamtwert von über 400 Mio. € aus. Finanziert wurde das Ganze mit Anlegergeldern in Höhe von 247,20 Mio. € sowie Seniorfinanzierungen insbesondere über Darlehen von 127,15 Mio. €. So verbleiben unterm Strich gemessen am Gesamtwert des Portfolios hohe stille Reserven in den Immobilienwerten.

Das aktuell in der Platzierung befindliche Angebot **DEGAG Private Placement** hat wie die zuvor angebotenen DEGAG-Beteiligungen oder bspw. eine AIF-Beteiligung einen eher unternehmerischen Charakter, da es sich wieder um eine Vermögensanlage in Form eines nachrangigen, unbesicherten Genussrechts mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre handelt. Das hat aus Sicht der DEGAG den Vorteil, dass die Genussrechte wie Eigenkapital gewertet werden und so Fremdkapital bspw. durch eine klassische Hypothekenfinanzierung i. d. R. zinsgünstiger aufgenommen werden kann. Somit handelt es sich wie auch bei den Vorgängerangeboten beim Genussrecht der Anleger um keine festverzinsliche (Fremd-)Kapitalhingabe.

DEGAG Private Placement	
Emittentin:	DEGAG Bestand und Neubau GmbH 1 (Hohe Bleichen 8, 20354 Hamburg)
Emissionsvolumen:	20 Mio. €
Mindestbeteiligung:	200.000 €
Mindestlaufzeit:	5 Jahre
Prognostizierter Zins:	9,0 % p. a.
Anlageart:	ungesichertes, nachrangiges Genussrecht

Für die Übernahme der unternehmerisch geprägten Risiken wird eine attraktive Verzinsung von 9 % p. a. bei einer Mindestlaufzeit von 5 Jahren geboten. Die Zinsen werden anteilig monatlich ausbezahlt. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3c **Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)** besteht keine Prospektspflicht, da die Beteiligung beim Private Placement mindestens 200.000 € beträgt.

Für niedrigere Anlagebeträge ab mindestens 10.000 € bietet die DEGAG mit gleicher nachrangiger Struktur und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre Genussrechte im Rahmen einer Sonderserie zum **DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 1, 2 und 3** an. Hier werden Kleinserien mit nicht mehr als 20 Anteilen angeboten, so dass die Ausnahme von der Prospektspflicht gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3a VermAnlG greift. Die Mittel werden in ein Bestandsportfolio mit 866 Einheiten in NRW und Niedersachsen investiert. Dabei fließt das Geld in die objekterhaltende GmbH und wird als Mezzaninkapital für den Ankauf und die Entwicklung der Immobilien genutzt. Diese weisen einen Leerstand von ca. 50 % aus und die Bestandsmieter zahlen derzeit nur 5 €/m². Viel Potenzial also für das DEGAG-Team, um ihre bewährte Investitionsstrategie erneut umzusetzen. Bei einer Laufzeit von mindestens 3 Jahren werden je nach Tranche ab 7,45 % bis hin zu 8,96 % Zins p. a. mit ebenfalls monatlicher Auszahlung angeboten.

'k-mi'-Fazit: Mit den aktuellen Angeboten führt die DEGAG als Anbieter mit langjährig positiver Leistungsbilanz und plangemäßer Erfüllung der Prognoseaussagen ihr seit 15 Jahren bewährtes Investitionskonzept fort. Durch die Übernahme auch schlecht ausgemieteter Objekte mit hohem Sanierungsbedarf wird in Bestandsimmobilien Wohnraum revitalisiert und wieder dem Markt zugeführt. Dabei bietet der auch die nächsten Jahre bestehende Mangel an bezahlbarem Wohnraum zusätzliche Chancen und legt so die Basis für die attraktiven Zinsen mit anteiliger monatlicher Auszahlung.

– Auszug aus 'k-mi' Nr. 10/2024 vom 08.03.2024 –