

## UPDATE 01/2023

### Über die Finanzkraft der DEGAG und die Gründe warum die DEGAG besonders gut gerüstet ist, für mögliche günstige Zukäufe in den nächsten 12 Monaten.

#### Präambel Marktsituation:

Durch den Umbruch am Zinsmarkt haben sich in vielen Segmenten der Immobilienbranche Veränderungen ergeben.

Viele Immobilienprojekte, die auf das dauerhafte Vorhandensein von niedrigen Zinsen ausgelegt wurden, bekommen im Umfeld steigender Zinsen zunehmend Probleme.

Hierzu zählen insbesondere Gewerbeobjekte und aufwendige Projektentwicklungen wie z.B. teure Eigentumswohnungen, die nun deutlich schwieriger zu verkaufen sind.

Ebenso trifft es Eigentümer von Wohnungsportfolien, die mit hohem LTV bei variablen Bankkrediten finanziert haben und nun die mit den Banken vereinbarten Financial Covenants nicht mehr halten können. Genau solche Objekte werden in den folgenden Monaten auf den Markt kommen und wer jetzt unter dem Motto „Cash is king“ über ausreichend Eigenkapital verfügt, kann außergewöhnlich profitieren.

Ebenso positiv hat sich die grundsätzliche Nachfrage nach Wohnraum entwickelt. Sie ist in den letzten 12 Monaten um 137% gestiegen, was aktuell auch zu einer deutlichen Steigerung der Marktmieten führt. Dieser Trend wird durch das beständige Sinken der Neubauquote (aktuell verzeichnen die Bauämter bis zu 80% Rückgang an Bauanträgen & Genehmigungen) und die weitere Zuwanderung noch verstärkt.

Dies führt in den nächsten Jahren zu einer Steigerung der Marktmieten, was sich wiederum 1:1 auf die Steigerung der Marktwerte der Immobilien auswirkt.

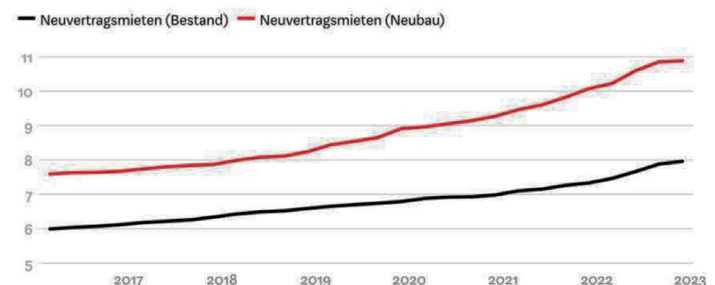
In NRW, nur um ein Beispiel zu nennen, werden aktuell ca. 15% höhere Mieten bei Neuvermietungen erzielt, als noch im Vorjahr.

#### Wie wirkt sich die aktuelle Lage auf die DEGAG aus?

Das Management der DEGAG ist seit mehr als 20 Jahren mit dem Markt und seinen Mechanismen vertraut! Wir kennen die Prozesse auch aus Zeiten, als die Zinsen sogar über dem aktuellen Wert lagen und können die Chancen und Risiken deshalb klar einschätzen. Wie Sie wissen, haben wir in den letzten Jahren immer wieder vor der hohen Verschuldung der Staatshaushalte und einer möglichen Inflation gewarnt.

#### JAHRELANGER MIETBOOM

Entwicklung der Neuvertragsmieten im bundesweiten Schnitt (in Euro je Quadratmeter)



Quelle: ImmoScout24 ; Grafik: Konstantin Megas

Kurzfristig wurde eine hohe Inflation immer wieder und auch weltweit mit höheren Zinsen bekämpft.

Vorausschauend haben wir deshalb so konsequent wie kaum ein anders Wohnungsunternehmen in Deutschland, bereits 2021 unseren Bestand zu guten Preisen veräußert, um in Zeiten wie diesen, mit unserem freien Kapital, für uns und unsere Investoren interessante Immobilien zu kaufen.

Bekanntlich standen im Juni 2021 alle bisher angenommenen Anlagegelder wieder auf Konten der DEGAG zur Verfügung.

Wichtig ist, zu verstehen, dass sich der Wohnimmobilienmarkt in solchen Zeiten bipolar verhält.

Zum einen steigen die Mieten und damit auch die Werte guter Wohnungsportfolien, was viele Anleger, besonders auch Family Offices, auf der Flucht vor der Inflation jetzt besonders intensiv investieren lässt. Auf der anderen Seite geraten parallel Akteure auch in Not, die mit zu hohem LTV bei Banken finanziert haben und nun mit höheren Zinsen mehr Eigenkapital stellen müssen, dies aber ggfls. nicht können.

***Und genau auf diese Verkäufe wird die DEGAG in den nächsten 12 - 24 Monaten schauen.***

Wie schon nach der Finanzkrise 2008 werden wir instabile Portfolien und Darlehen aufkaufen (NPL) und durch unsere Flexibilität und Handlungsfreiheit Abschläge zu Marktpreisen von bis zu 40% erzielen können.

Wir sind genau für diese Entwicklung gewappnet und haben bereits in der Vergangenheit sehr diszipliniert in neue Immobilien investiert.

Es war für uns selbstverständlich weiter wichtig auf sicheres Betongold zu setzen, aber wir haben konservativ agiert, um für die sich jetzt aufzeigende Entwicklung bereit zu sein. Parallel haben wir in unseren Bestand investiert, um ihn in einen hervorragenden Zustand zu versetzen und so einen möglichst hohen Mietzins zu erreichen.

Der aktuelle DEGAG Immobilien Bestand hat, im gut renovierten Zustand, einen Marktwert von ca. 411 Mio. Euro. Dem stehen Bankdarlehen in Höhe von nur 96 Mio. Euro gegenüber. Und, nur um ein Beispiel zu nennen, unser NRW Portfolio wird im nächsten Quartal einen Leerstand von unter 1% aufweisen, das heißt, unsere Maßnahmen wirken und zahlen sich aus.

Wenn man dazu noch berücksichtigt, dass wir jederzeit Fremdkapital bis zu einer Beleihungshöhe von 75% - 85%, auf den Bestand und auf die neuen Portfolien, am Bankenmarkt erhalten könnten, erkennt man leicht die enormen Reserven, die wir aktuell haben, um günstige Immobilien aufkaufen zu können und damit in der Folge noch mehr Wert generieren zu können.

Denn auch mit den neuen Immobilien werden wir konsequent fortsetzen, was den DEGAG Erfolg immer ausgemacht hat: das professionelle Management von Wohnungsportfolien als langfristiger Investor, mit dem Ziel der Wertsteigerung und der Optimierung aller Kennzahlen. Nachhaltig und sicher.

Wir freuen uns mit Ihnen auch in diesem Finanzzyklus wieder gute Geschäfte zu machen!

***Herzlichst,  
Ihr DEGAG Team***