

DEGAG

Deutsche Grundbesitz Holding AG

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 10).

Kapitalanlagen mit festem Zinssatz 6,55 % bis 7,55 %

***Vermögensaufbau mit Immobilien bedeutet
Sicherheit durch Sachwerte und Stabilität
durch kontinuierliche Wertsteigerung.***

***Die Anlage mit
hochattraktiven Zinsen
bei höchstmöglicher Sicherheit.***



WERTSTEIGERUNG

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG

Liebe Leserinnen und Leser,

Immobilienbesitz bedeutet langfristige Sicherheit für Ihr Investment!

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung und lassen Sie Ihr Geld in der DEGAG Holding Unternehmensgruppe für Sie arbeiten.

Die enorme Wertschöpfungskraft des stetig wachsenden Immobilienbestandes der DEGAG Holding Unternehmensgruppe in Kombination mit ihrer einzigartigen Möglichkeit, unternehmerische Entscheidungen flexibel der aktuellen Marktentwicklung anpassen zu können, lassen sie das Potenzial des Marktes jederzeit optimal zu Ihren Gunsten nutzen.

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG, die Muttergesellschaft der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, ist eine strategisch langfristig ausgerichtete Immobiliengesellschaft. Ziel ist der konstante Ausbau des Immobilienbestandes durch klugen Neuerwerb und zukunftsgerichtete Projektentwicklung und somit die langfristige Wertsteigerung der Gesellschaft im Sinne ihrer Investoren.

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

Mit den Genussrechten bietet die DEGAG Unternehmensgruppe seit Jahren außenstehenden Anlegern die außergewöhnliche 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.

Nutzen Sie die Gelegenheit von lukrativen und vor allem verantwortungsvollen Vermögensanlagen!

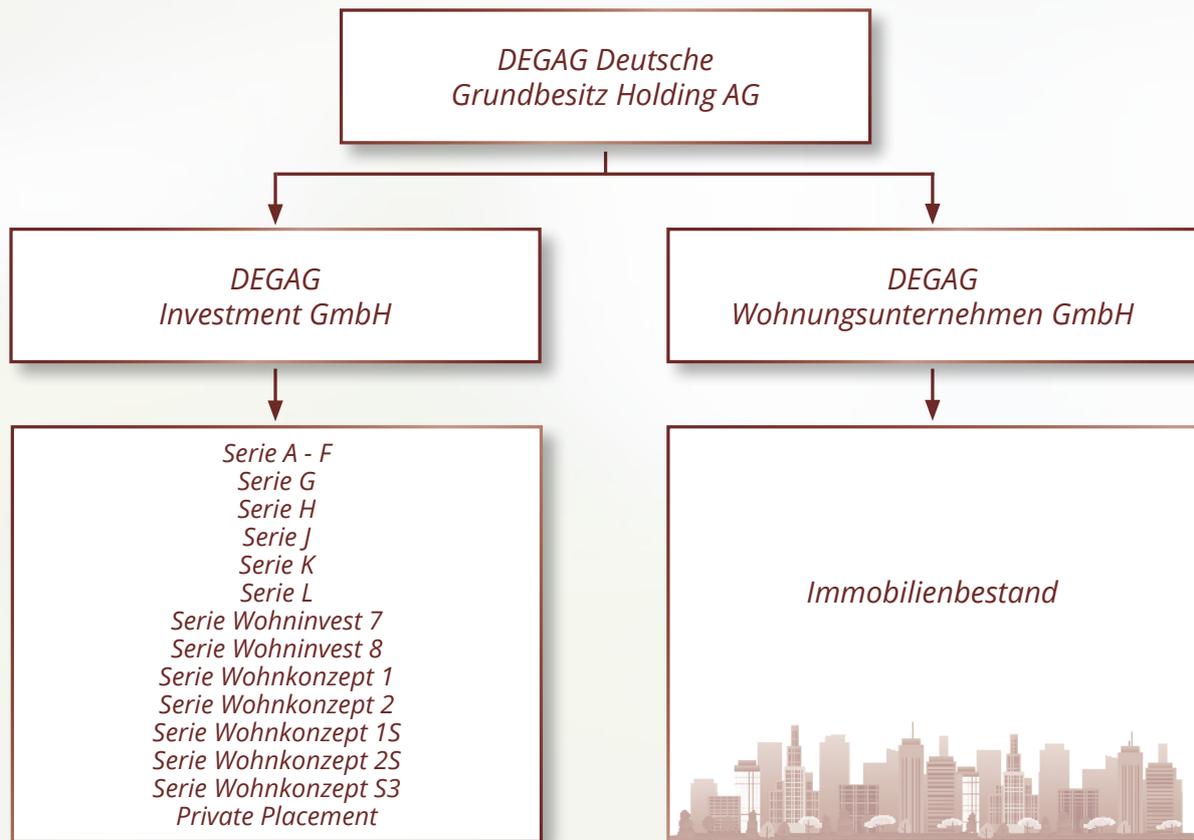
Hannover, Mai 2023

Hans-Peter Hierse und Bernd Klein

Vorstand



Organigramm der DEGAG-Gruppe



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.

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	3,4 Mio. €	6,5 %		im Plan
2021	Wohnkonzept 2	3	50,0 Mio. €	5,1 %		im Plan
2022	Wohnkonzept 1S / Private Placement	3 / 5	20 Mio. €	ab 6,1 %		im Plan
2023	Wohnkonzept 2S / Private Placement	3 / 5	20 Mio. €	ab 6,7 %		im Plan
2023	Wohnkonzept 3S / Private Placement	3 / 5	15 Mio. €	ab 6,6 %		im Plan

Wachsender Immobilienbestand



Die Immobilie 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:

1. Die Zuwanderungsrate wird weiter ansteigen.
2. Es werden immer mehr Single-Haushalte gegründet.
3. Jeder Deutsche beansprucht eine immer größere Wohnfläche. Die Anzahl der Neubauten hingegen ist seit Jahren rückläufig, was die Verknappung von Wohnraum weiterhin begünstigt.
4. 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

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 volatiler 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!

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



Erfahrung sichert Erfolg

Leidenschaft

Unsere Leidenschaft für bezahlbaren, nachhaltigen und attraktiven Wohnraum ist für uns von jeher ein wichtiger Motivationsfaktor.

Konstante Unternehmensentwicklung

Durch ihre konstante und verlässliche Unternehmensstrategie hat sich die DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG zu einer der größten inhabergeführten Grundbesitzgesellschaften im wohnwirtschaftlichen Bereich entwickelt.

Erfolgsfaktor Einkauf

Durch die flexible, visionäre und hochprofessionelle Einkaufsabteilung der DEGAG Gruppe werden auch weiter Einkaufspreise erzielt, die weit unter dem durchschnittlichen Marktpreis liegen.

Wertsteigerung durch Sanierung

Durch die schnelle, effiziente und nachhaltige Sanierung konnten die Werte unserer Objekte systematisch gesteigert werden.

Wertpotenzial

Durch die herausragende Einkaufsstrategie und die effiziente Sanierung sind erhebliche Wertsteigerungen erzielt worden.

Mietsteigerung durch Neuvermietung

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.





DEGAG
Deutsche Grundbesitz Holding AG

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



DEGAG
Deutsche Grundbesitz Holding AG

Postanschrift: Theaterstraße 13 • D-30159 Hannover
Telefon 0511 533 55 99 0 • Telefax 0511 533 55 99 11
E-Mail: service@degag-wohnen.de
www.degag-wohnen.de

Wichtiger Hinweis: Die Serie S4 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.