



DOMICIL REAL ESTATE GROUP
BESTANDSIMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE –
DAS DIREKTINVESTMENT FÜR EINEN NACHHALTIGEN VERMÖGENSAUFBAU

IFNP FondsWeek | 25.-29.01.2021 | Daniel Preis, Vorstand der Domicil Real Estate AG

MÜNCHEN

UNTERNEHMENSSITZ & KEY FACTS



GRÜNDUNG
2009



STANDORTE
MÜNCHEN
AUGSBURG



ASSETS UNDER
MANAGEMENT
Ca. 1,6 MRD. €



MITARBEITER
104



»HERAUSRAGEND«
Domicil Real Estate Group
Service-Qualität der
Sachwertinvestment-Anbieter
Im Test: 70 Anbieter

AUSGEZEICHNET MIT DEM
„SERVICE AWARD 2019“ FÜR EINE
HERAUSRAGENDE SERVICEQUALITÄT
ALS SACHWERTINVESTMENTANBIETER

Stand: Q4 | 2020

COVID-19-AUSWIRKUNGEN

SCHLAGZEILEN IN DER PRESSE



ONLINE
FOCUS

Nachrichten > Immobilien > Experten > Reiner Braun > Crash am deutschen Immobilienmarkt? Wie die Pandemie auf die Preise vorerst eingefroren

Corona-Crash am deutschen Immobilienmarkt? Wie schlimm es nun wirklich wird

Teilen Pocket



Fazit: Deutschland hat einen gut organisierten und derzeit sogar sehr flexiblen Sozialstaat (Wohngeld, Hartz IV, Kurzarbeitergeld). Das wird Deutschland helfen, schneller als andere einen soliden Weg aus der Krise zu finden. Hinzu kommt: Gewohnt wird immer! Auch wenn kurz- bis mittelfristig die Preise und vielleicht auch die Mieten sinken werden, wird es dennoch keine Leerstände wie in den 1990er Jahren geben. Langfristig wird Deutschland ein sicherer Hafen für Kapitalanleger bleiben, und auch die Konsumnachfrage nach dem Gut „Wohnen“ wird spätestens durch eine nicht unwahrscheinliche neue Außenwanderungswelle aus (Süd-)Europa stabil wachsen.



dpa/Bernd von Jutrczenka/dpa

Freitag, 17.04.2020, 15:50

Die Corona-Krise wird die Immobilien-Welt nicht völlig aus den Angeln heben. Doch wie schon nach der Finanzkrise 2008 dürfte es auch diesmal zu graduellen Veränderungen kommen. Aber unverändert wird gelten: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis – sei es der Kaufpreis oder die Miete. Immobilien-Experte Reiner Braun beschreibt die wahrscheinliche Entwicklung.



DER TAGESSPIEGEL

BERLIN WIRTSCHAFT GESELLSCHAFT KULTUR MEINUNG SPORT WISSEN VERBRAUCHER

Jobs & Karriere Finanzen

Das Coronavirus und die Immobilienblase: Schockstarre, Absturz, Aufschwung – was die Krise mit den Preisen macht

20.04.2020, 15:35 Uhr

Schockstarre, Absturz, Aufschwung – was die Krise mit den Preisen macht

Einige Forscher sagen einen Preiseinbruch bis 25 Prozent bis Jahresende voraus, andere nennen das „unseriös“ – und melden einen Anstieg. Was bewegt die Preise? VON RALF SCHÖNBALL



Positive Effekte auf lange Sicht

Die Coronakrise könnte sogar einen positiven Effekt auf den Immobilienmarkt haben, indem sie den Blick für die eigenen Wohnverhältnisse schärft. Wer es sich leisten könnte, so die Forscher, werde möglicherweise aufrüsten: „Neben Lage und Ausstattung werden vor allem die Zahl der Zimmer (idealerweise pro Kind ein Zimmer plus Arbeitszimmer) und das Vorhandensein eines großen Balkons, besser eines eigenen Gartens, sowie eines großen Vorratsraums“ erstrebenswert. Und das würde den Markt kräftig beleben.

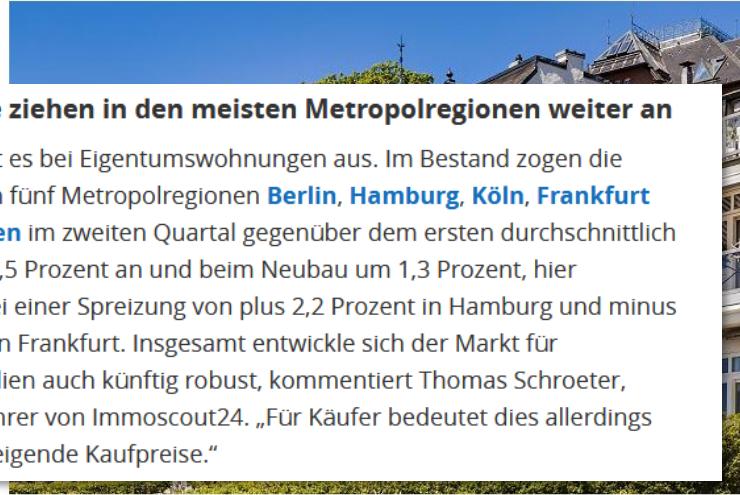
COVID-19-AUSWIRKUNGEN

SCHLAGZEILEN IN DER PRESSE

Wende im zweiten Quartal

Keine Preiseinbrüche: Aber Pandemie sorgt am Immobilien-Markt für neue Trends

Teilen Pocket



Kaufpreise ziehen in den meisten Metropolregionen weiter an

Ähnlich sieht es bei Eigentumswohnungen aus. Im Bestand zogen die Preise in den fünf Metropolregionen **Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt und München** im zweiten Quartal gegenüber dem ersten durchschnittlich wieder um 2,5 Prozent an und beim Neubau um 1,3 Prozent, hier allerdings bei einer Spreizung von plus 2,2 Prozent in Hamburg und minus 1,2 Prozent in Frankfurt. Insgesamt entwickle sich der Markt für Kaufimmobilien auch künftig robust, kommentiert Thomas Schroeter, Geschäftsführer von Immoscout24. „Für Käufer bedeutet dies allerdings weiterhin steigende Kaufpreise.“

Wohnungen in Hamburg nahe der Elbe.

imago images / Westend61

FOCUS-MONEY-Autor **Bernd Johann**

Montag, 19.10.2020, 15:59

Covid-19 löst am Wohnimmobilienmarkt Besorgnis aus. Nach aktuellem Stand sind Preiseinbrüche wenig wahrscheinlich - wohl aber Verschiebungen bei den Präferenzen. Worauf sich Immobilieneigentümer einstellen müssen.

Quelle: https://www.focus.de/immobilien/kaufen/wohnungspreise-am-markt-zeichnen-sich-neue-trends-ab_id_12365820.html

© Domicil Wohnen GmbH | 2021

ANZEIGE

Immobilien-Expertin im Interview „Nachfrage in Corona-Krise sogar gestiegen“

26.10.20, 16:02 Uhr



EMAIL FACEBOOK TWITTER MESSANGER



Hat die Krise zu sinkenden Preisen geführt?

Nein, die Preise von Kölner Immobilien sind stabil geblieben und die Tendenz ist eher steigend. Aktuell kostet eine Eigentumswohnung in Köln durchschnittlich 325.000 Euro, ein Haus 600.000 Euro.

Welche Objekte sind aktuell am begehrtesten in der Domstadt?

Beliebt sind die klassischen Kapitalanlagen zwischen 30 und 60 Quadratmetern. Oft kaufen Eltern diese Immobilien für ihre Kinder. Aber auch Einfamilienhäuser in Köln sind sehr gefragt.

Denise Bergheim ist seit drei Jahren als **Homeday**-Partnermaklerin in Köln tätig und kennt den lokalen Immobilienmarkt genau. Im Interview erzählt sie, wie die Corona-Krise Nachfrage und Preise in der Domstadt tangiert und was das für Immobilienverkäufer bedeutet.

Die Corona-Krise beeinflusst zahlreiche Branchen. Wie hat sich die Krise bisher auf den Kauf und Verkauf von Immobilien in Köln ausgewirkt?

Quelle: <https://www.ksta.de/koeln/homeday/immobilien-expertin-im-interview--nachfrage-in-corona-krise-sogar-gestiegen--37525148>

Seite 4

COVID-19-AUSWIRKUNGEN

SCHLAGZEILEN IN DER PRESSE

IMMOBILIENAUSBlick

So wird das Immobilienjahr 2021

Die Pandemie hat die Karten auf dem Immobilienmarkt neu gemischt. Im neuen Jahr müssen Investoren sehr genau hinschauen, welche Segmente noch Erträge bringen

von Alexandra Jegers

1. Januar 2021



Neubauviertel in

Die gute Nachricht: Wer überlegt, sich ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, wird auch im kommenden Jahr voraussichtlich kaum Zinsen fürs Darlehen zahlen müssen. Der Baufinanzierungsvermittler Interhyp hat zum Jahresausklang zehn Kreditinstitute in Deutschland gefragt, mit welcher Entwicklung sie bei den Bauzinsen rechnen. Das Ergebnis: Die Mehrheit geht davon aus, dass die Notenbanken auch im Jahr 2021 die Konjunktur stützen werden. In der Folge dürften die Kapitalmarktrenditen bis auf Weiteres niedrig bleiben – und damit auch die Bauzinsen. „Wir rechnen 2021 weiter mit günstigen Zinsen, mit einem Trend zum leichten Anstieg im Jahresverlauf“, sagt Mirjam Mohr, Vorständin für das Privatkundengeschäft bei Interhyp.

Quelle: <https://www.capital.de/immobilien/so-wird-das-immobilienjahr-2021>

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FAZ.NET

40 Prozent der Mieter finden
Wohnsituation nicht mehr optimal

AKTUALISIERT AM 28.12.2020 - 12:27



Bei den Immobilienpreisen und Mieten hat Corona kaum Spuren hinterlassen.
Allerdings verändern sich persönliche Wohnvorlieben und mit ihnen auch die
Preisstruktur.

Der Druck auf die Mieten verschiebt sich ins Umland. Gewos-Geschäftsführerin Carolin Wandzik hält es für wahrscheinlich, dass die Mieten im Umland 2021 stärker steigen als in den Großstädten selbst. Auch für Investoren werde das Umland der Metropolen attraktiver. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) bestätigt dies. „Die Corona-Krise verstärkt den Trend zur Wanderung ins Umland der Großstädte“, sagte Immobilienexperte Michael Voigtländer.

Quelle: <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/immobilien-so-veraendert-corona-den-wohnungsmarkt-17121193.html>

COVID-19-AUSWIRKUNGEN

SCHLAGZEILEN IN DER PRESSE



Immobilienmarkt

Trend zu Wohneigentum verstärkt sich trotz Corona-Krise

Auch in der Pandemie haben die Menschen in Deutschland auf Eigenheime gesetzt. Im Wohnungsbau sowie bei der Anfrage nach Baufinanzierungen wurde ein Plus verzeichnet.

27. Dezember 2020, 10:05 Uhr / Quelle: ZEIT ONLINE, dpa, khe / 427 Kommentare /

Immobilienpreise und der Corona-Effekt

Wohin steuert der Wohnungsmarkt 2021?

Trotz Krise steigen die Preise für Häuser und Wohnungen immer weiter. Experten erklären, warum der Immobilienboom anhält und was das für Mieter und Eigentümer bedeutet.

Von Anne Seith

31.12.2020, 18.00 Uhr

Wohnimmobilienmarkt startet zuversichtlich in 2021

08.01.2021: Nach Angaben von DAVE wird besonders der Wohnimmobilienmarkt 2021 von Zuversicht geprägt sein. Dazu tragen in hohem Maße die Aussicht auf Impfungen weltweit sowie eine gewisse geschäftliche Routine mit dem Lockdown bei.

Wohnimmobilien: 2021 wird die Assetklasse Wohnen von nationalen und internationalen Investoren stärker politisch beleuchtet. Aufgrund des Mietendeckels sind die Investoren in Berlin derzeit kritischer bei ihren Ankaufkriterien. In ganz Deutschland hat die Nachfrage im attraktiven Umland von Metropolen zugenommen. Wohnen bleibt 2021 der sicherste Hafen aller Assetklassen. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnungsbeständen riesig, bei weiter anziehenden Kaufpreisen. Der Neubau bleibt auch in diesem Jahr verhalten aufgrund der unsicheren politischen Rahmenbedingungen.

Der Boom geht weiter: Die Preise für Immobilien steigen auch im neuen Jahr

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird nicht weniger – im Gegenteil. Profi-Investoren erhöhen den Wettbewerb. Trotzdem raten Experten zum Kauf.



24.12.2020 - 18:42 Uhr • 14
 geteilt

KAUF DER IMMOBILIE

WARUM SOLLTE AUCH IHR KUNDE IN IMMOBILIEN INVESTIEREN?

Beispiel: Kunde kauft für EUR 200.000,-

Eigenkapital = Kaufnebenkosten = EUR 11.000,-



ANNAHME: VERKAUF NACH 10 JAHREN*

WARUM SOLLTE AUCH IHR KUNDE IN IMMOBILIEN INVESTIEREN?



VERMÖGENSENTWICKLUNG

Immobilienwert
nach Inflation 1,5 % 230.000,- €

Restdarlehen
nach Tilgung 2 % p.a. -160.000,- €

Vermögen 70.000,- €

EINGESETZTES KAPITAL

Nebenkosten 11.000,- €

Finanzieller monatlicher
Aufwand: 200 € * 12 * 10 24.000,- €

35.000,- €



VERDOPPELUNG DES EINGESETZTEN KAPITALS NACH 10 JAHREN

* Zinseszinseffekt nicht berücksichtigt

VIER KRITERIEN

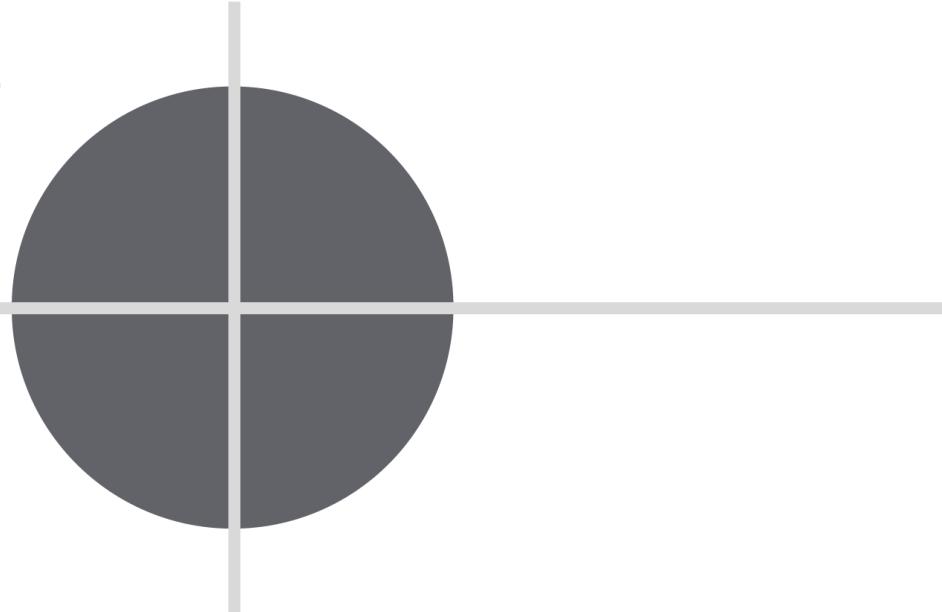
WORAUF BASIERT DAS BESTANDSIMMOBILIENKONZEPT DER DOMICIL?

VIER KRITERIEN,

die beim Kauf einer vermieteten Immobilie beachtet werden müssen

DIE **LAGE** IST ENTSCHEIDEND

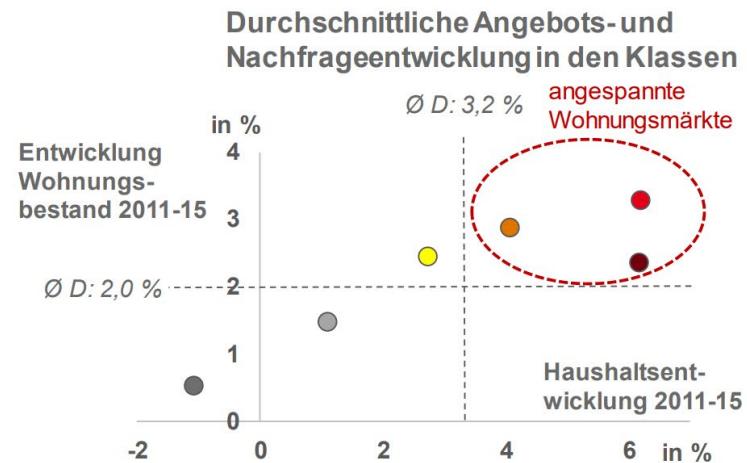
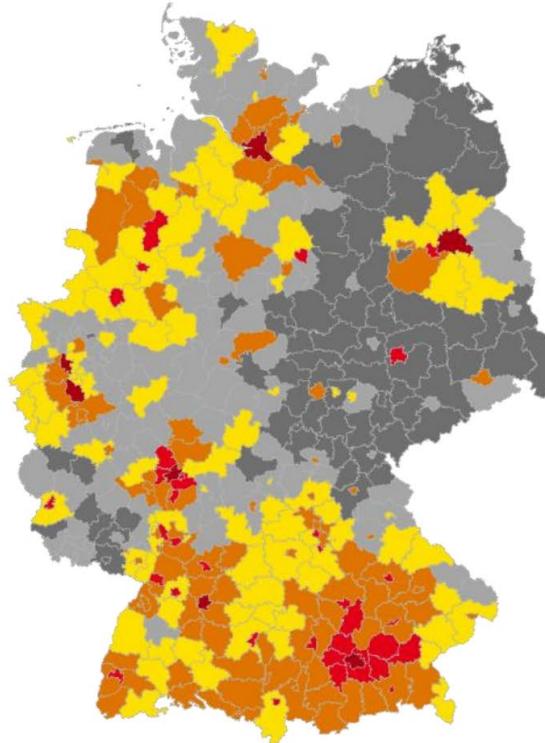
→ Fokus auf Metropolregionen
und Zuzugsorte mit
Nachfrageüberhang



WOHNUNGSBAU 2017

STUDIE VON PROGNOS & ALLIANZ

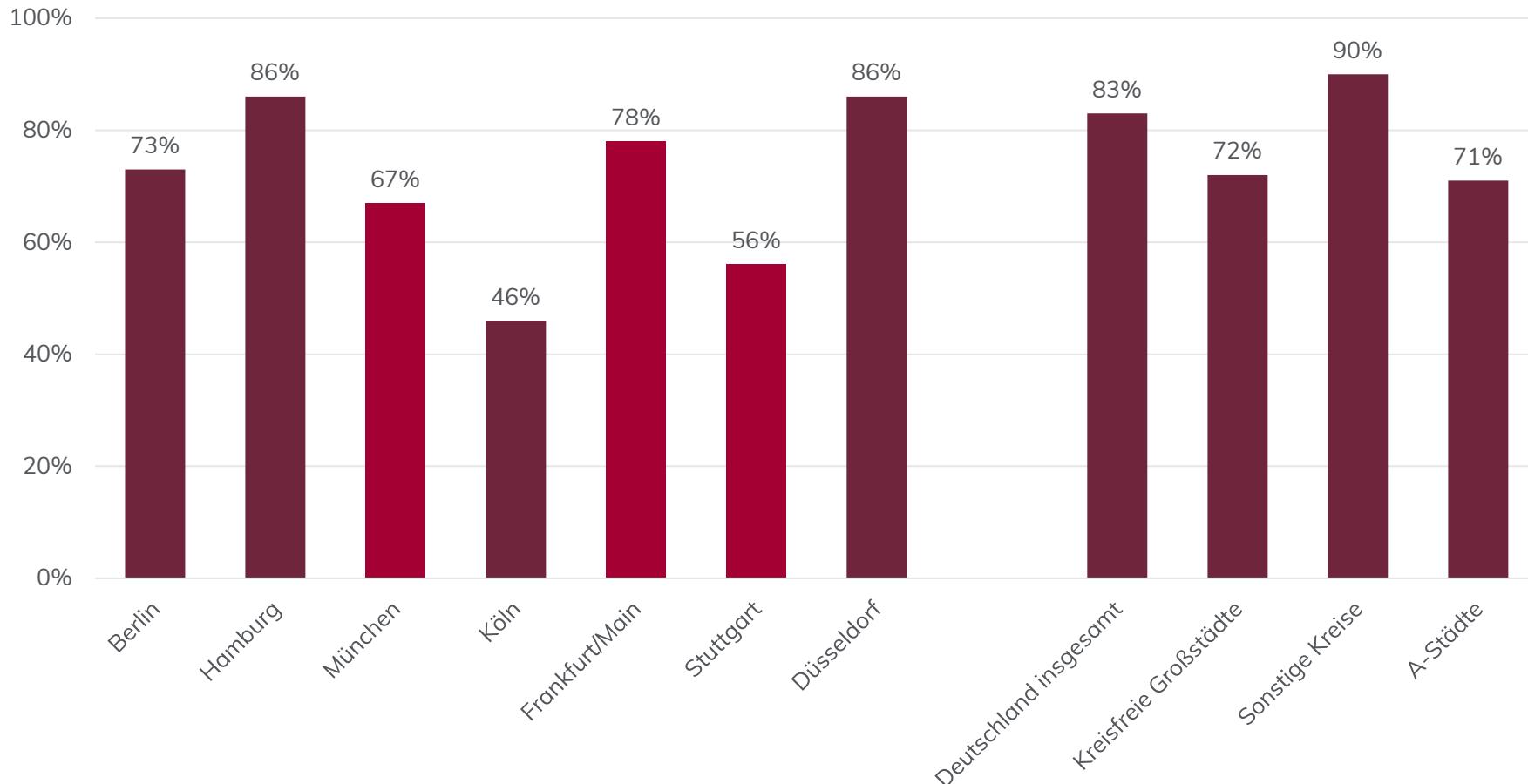
Abbildung 11: Typisierung der regionalen Wohnungsmärkte Deutschlands entsprechend Angebots- und Nachfrage-Relation



Quelle: Prognos 2017 auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2017.

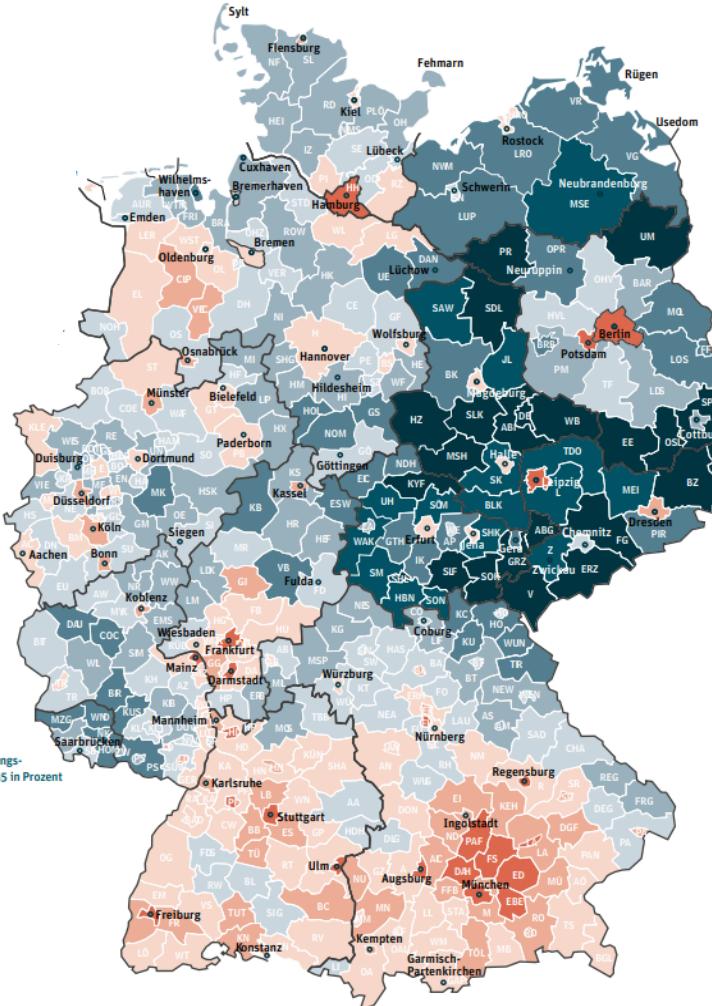
ES WIRD VIEL ZU WENIG GEBAUT

ANTEIL JÄHRLICHER FERTIGSTELLUNGEN 2016 BIS 2018 AM BAUBEDARF 2016 BIS 2020



DIE DEMOGRAFISCHE LAGE DER NATION

WIE ZUKUNFTSFÄHIG DEUTSCHLANDS REGIONEN SIND



Prognostizierte Bevölkerungs-
entwicklung 2017 bis 2035 in Prozent

- unter - 20
- - 20 bis unter - 15
- - 15 bis unter - 10
- - 10 bis unter - 5
- - 5 bis unter 0
- 0 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 und mehr

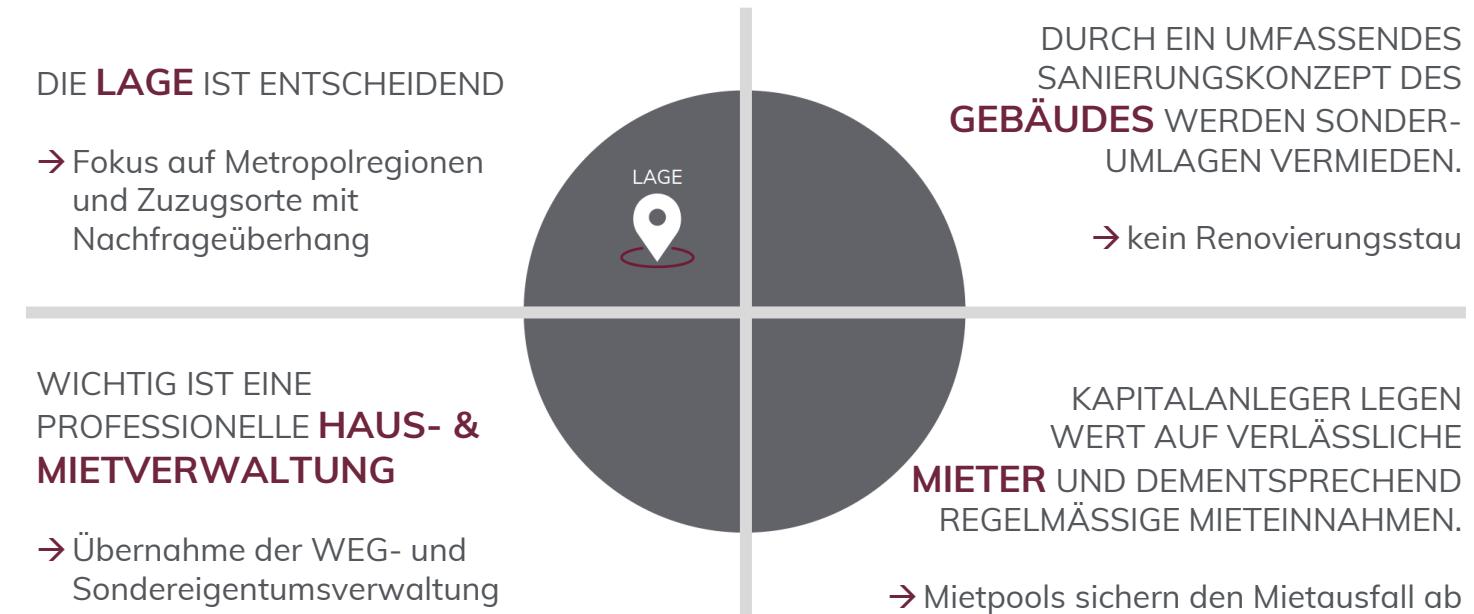
(Datengrundlage: CIMA⁵)

VIER KRITERIEN

WORAUF BASIERT DAS BESTANDSIMMOBILIENKONZEPT DER DOMICIL?

VIER KRITERIEN,

die beim Kauf einer vermieteten Immobilie beachtet werden müssen





DOMICIL REAL ESTATE GROUP

REFERENZEN - OBJEKTE AUSZUGSWEISE

MÜNCHEN-OTTOBRUNN | CARRÉ 7

REFERENZEN



221 Wohneinheiten

Robert-Koch-Straße 36-38
85521 Ottobrunn

Visualisierung 2015 Exposé

Kaufpreise durchschnittlich bei ca.
3.550,- €/m²

Miete

Ausschüttung aktuell: 8,50 €/m²
Neuvermietung: ca. 13,50 €/m²



MÜNCHEN-OTTOBRUNN | CARRÉ 7

REFERENZEN



221 Wohneinheiten

Robert-Koch-Straße 36-38
85521 Ottobrunn

Visualisierung 2015 Exposé

Kaufpreise durchschnittlich bei ca.
3.550,- €/m²

Miete

Ausschüttung aktuell: 8,50 €/m²
Neuvermietung: ca. 13,50 €/m²



Bestandsansicht Oktober 2015



HAMBURG | LUV.PART

REFERENZEN



197 Wohneinheiten

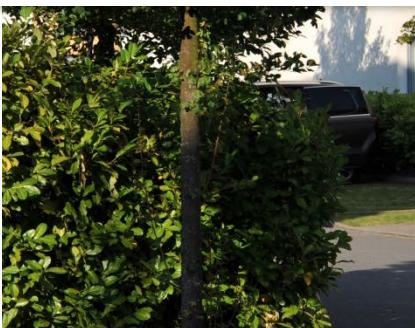
Quartier um Anita-Sellenschloß-Ring
22417 Hamburg

Bestandsansicht 2016 Exposé

Kaufpreise durchschnittlich bei ca.
3.950,- €/m²

Miete

Ausschüttung aktuell: 10,- €/m²
Neuvermietung: ca. 10,50 €/m²



BERLIN | WUHLE.GARTEN.ENSEMBLE

REFERENZEN



90 Wohneinheiten

Friedenstraße 17-25
12555 Berlin

Bestandsansicht 2017 Exposé

Kaufpreise durchschnittlich bei ca.
3.295,- €/m²

Miete

Ausschüttung aktuell: 8,25 €/m²
Neuvermietung: ca. 10,50 €/m²

FRANKFURT – JASPERTSTR. | HIBBDEBACH SIEBENZEHN

REFERENZEN

HIBBDEBACH
SIEBENZEHN

FRANKFURT AM MAIN

43 Wohneinheiten

Jaspertstraße 5a, b und 5e, f
60435 Frankfurt-Preungesheim

Bestandsansicht 2017 Exposé

Kaufpreise durchschnittlich bei ca.
4.120,- €/m²

Miete

Ausschüttung aktuell: 10,30 €/m²
Neuvermietung: ca. 11,50 €/m²



[ING.BLUE]

INGOLSTADT / DONAU

456 Wohneinheiten

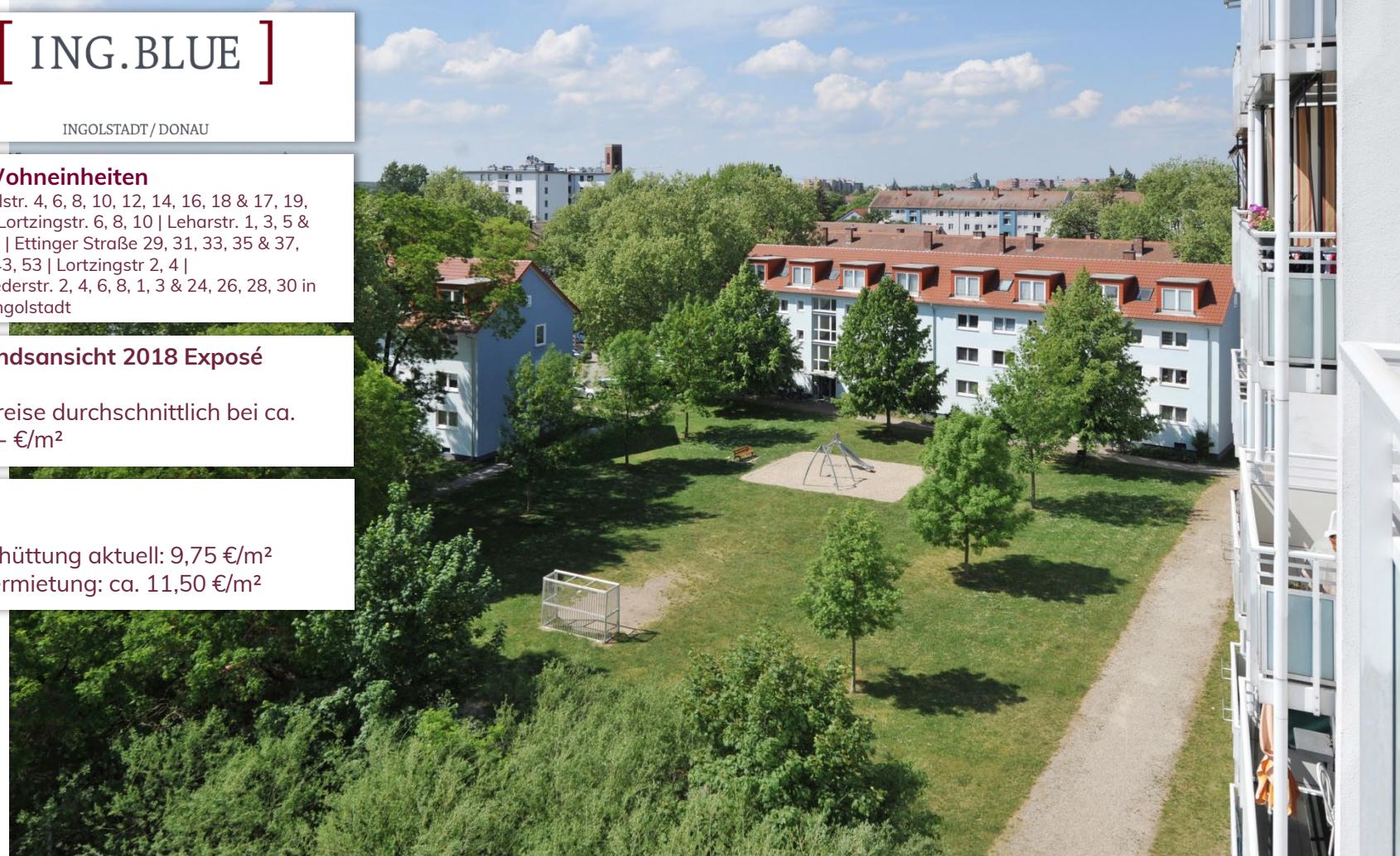
Herschelstr. 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 & 17, 19, 21, 23 | Lortzingstr. 6, 8, 10 | Leharstr. 1, 3, 5 & 2, 4, 6, 8 | Ettinger Straße 29, 31, 33, 35 & 37, 39, 41, 43, 53 | Lortzingstr 2, 4 | Ungerederstr. 2, 4, 6, 8, 1, 3 & 24, 26, 28, 30 in 85057 Ingolstadt

Bestandsansicht 2018 Exposé

Kaufpreise durchschnittlich bei ca.
4.300,- €/m²

Miete

Ausschüttung aktuell: 9,75 €/m²
Neuvermietung: ca. 11,50 €/m²



LISTATE

HANNOVER

210 Wohneinheiten

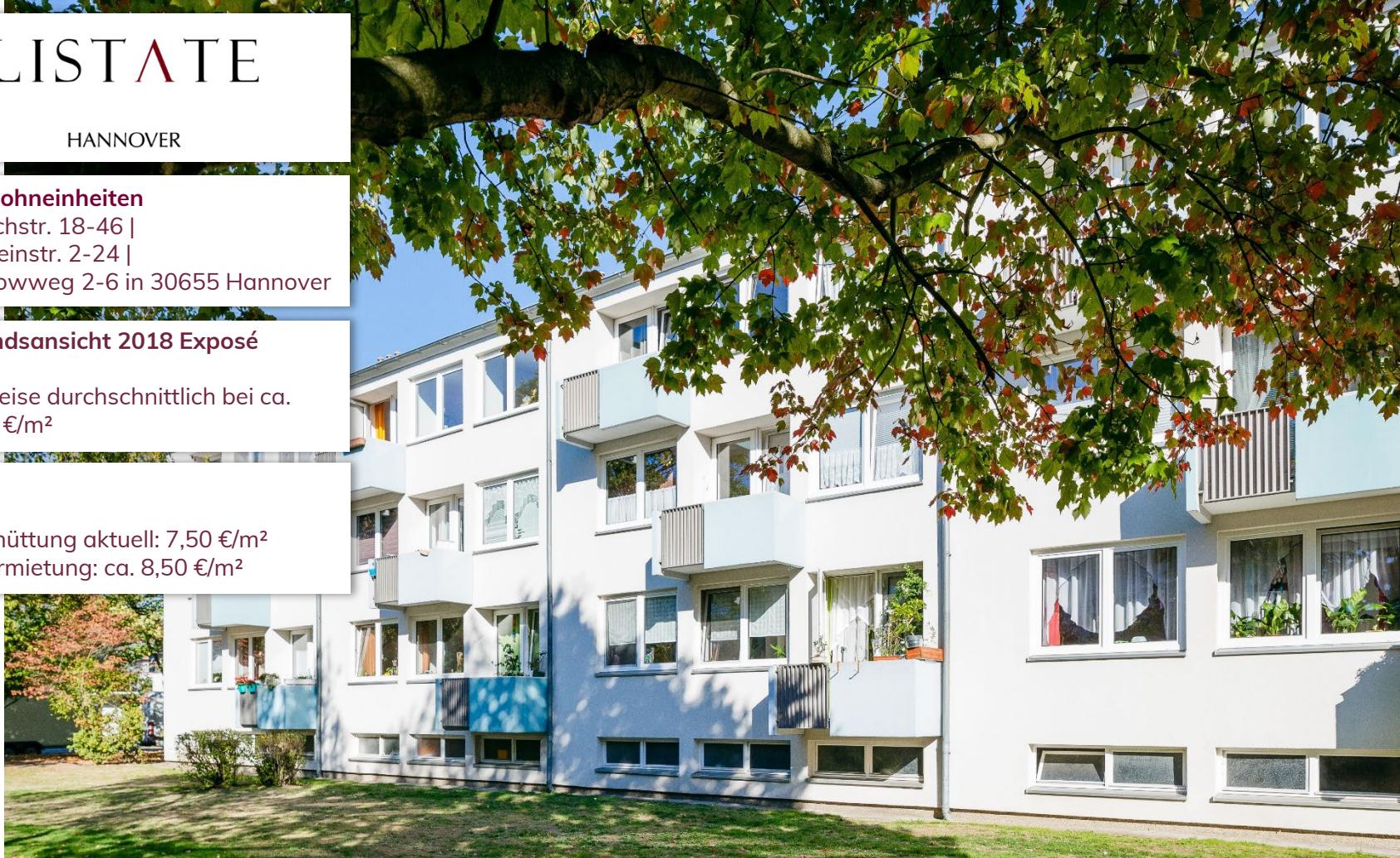
Lenbachstr. 18-46 |
Tischbeinstr. 2-24 |
Leistikowweg 2-6 in 30655 Hannover

Bestandsansicht 2018 Exposé

Kaufpreise durchschnittlich bei ca.
2950,- €/m²

Miete

Ausschüttung aktuell: 7,50 €/m²
Neuvermietung: ca. 8,50 €/m²





DOMICIL REAL ESTATE GROUP

AKTUELLE OBJEKTE IM VERTRIEB EINBLICK



244 Wohneinheiten |

Baujahr 1971-1972

Bahnhofstr. 233, Christian-Stock-Str.
1, Erich-Ollenhauer-Str. 1, Fritz-Erler-
Str. 2, 4, 6, 8, Kurt-Schuhmacher-Str.
1 & 5, 7, 9 in 63263 Neu-Isenburg

Bestandsansicht 2020

Kaufpreise: Ø ca. 3.950,- €/m²
Ca. 163.100,- € bis 394.500,- €

Miete

Ausschüttung: 9,50 €/m²
Neuvermietung: 10,50 €/m²

Modernisierung GE

Im Kaufpreis sind ca. 250,- €/m² für
Modernisierung und Rücklagen
enthalten



Aktuell noch 35
Wohneinheiten
verfügbar

Jetzt den Objektfilm auf
YouTube entdecken



Stand: 28.01.2021

STUTTGART | FESCHDERWAERD

AKTUELLE OBJEKTE IM VERTRIEB

FESCHDERWAERD

STUTTGART

52 Wohneinheiten

Baujahr 1901 – modernisiert 1996

Baujahr 1950 – modernisiert 1996

Baujahr 1978 – modernisiert 1996

Schabstr. 33a-c in 70197 Stuttgart

Bestandsansicht 2020 Exposé

Kaufpreise: Ø ca. 6.300,- €/m²

Ca. 362.700,- € bis 737.400,- €

Miete

Ausschüttung: 13,20 €/m²

Neuvermietung: Ca. 16,- bis 18,- €/m²

Modernisierung GE

Im Kaufpreis sind ca. 250,- €/m² für Modernisierung und Rücklagen enthalten



Haus B



Haus A

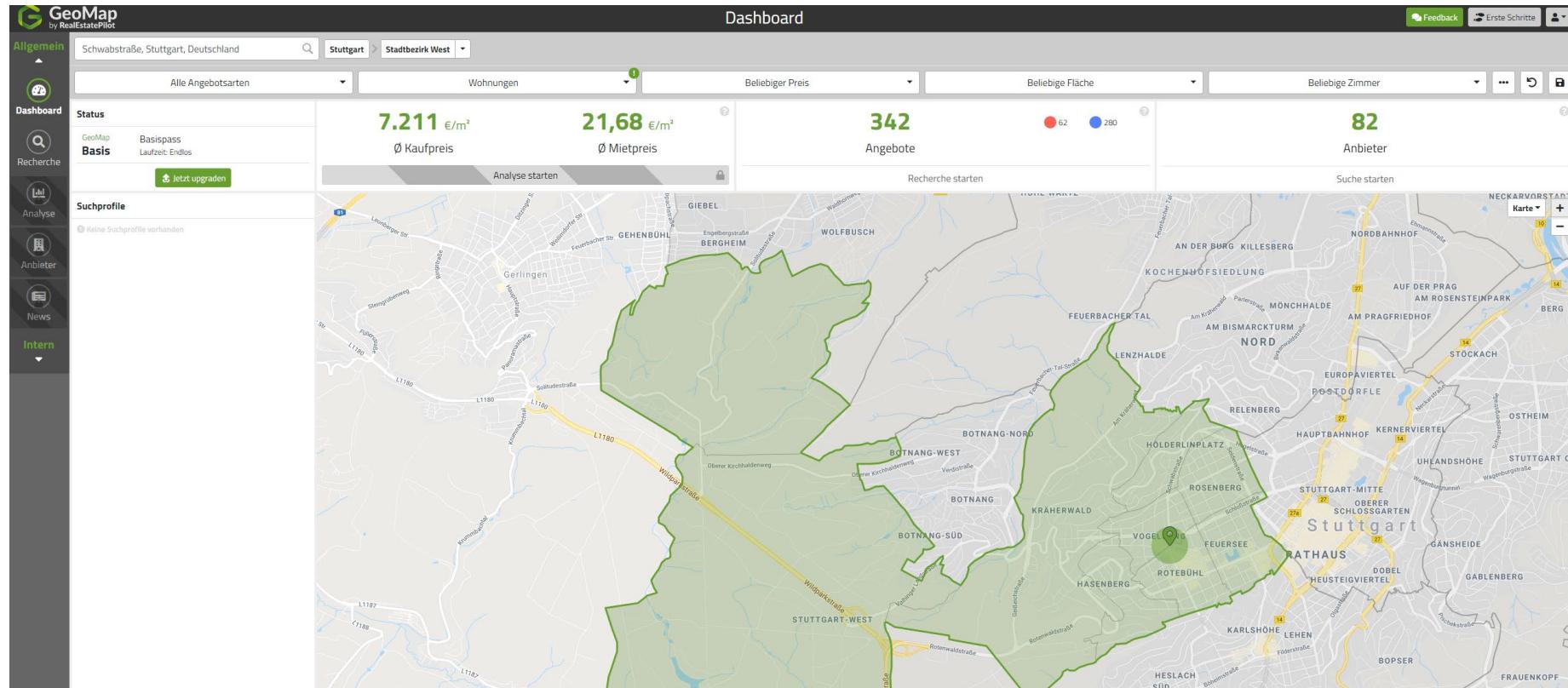
Aktuell noch 11
Wohneinheiten
verfügbar



Haus C

WOHNEN IN STUTTGART – MIET-/ KAUFPREISE

- Die Angebote für Wohnungen betragen in Stuttgart durchschnittlich zur **Miete 21,68 €/m²**.
- Die Angebote für Wohnungen betragen in Stuttgart durchschnittlich zum **Kauf 7.211,- €/m²**.
- Optionale Mietpoolausschüttung Domicil durchschnittlich bei **13,20 €/m²**.
Kaufpreise durchschnittlich pro m² bei ca. **6.300,- €** (inkl. Mod. GE / Rücklagen ca. 250,- €/m²).



THE STAGE

exclusive property value · munich

60 Wohneinheiten | Baujahr 1990

Grimmeisenstraße 27-35 ungerade
in 81927 München

Bestandsansicht 2019 Exposé

Kaufpreise Ø bei ca. 7.950,- €/m²
646.900,- € bis 822.900,- €

Miete

Ausschüttung: 13,50 €/m²
Neuvermietung: ca. 17,- €/m²

Modernisierung GE
Im Kaufpreis sind ca. 120,- €/m² für
Modernisierung und Rücklagen
enthalten

Aktuell noch 5
Wohneinheiten
verfügbar



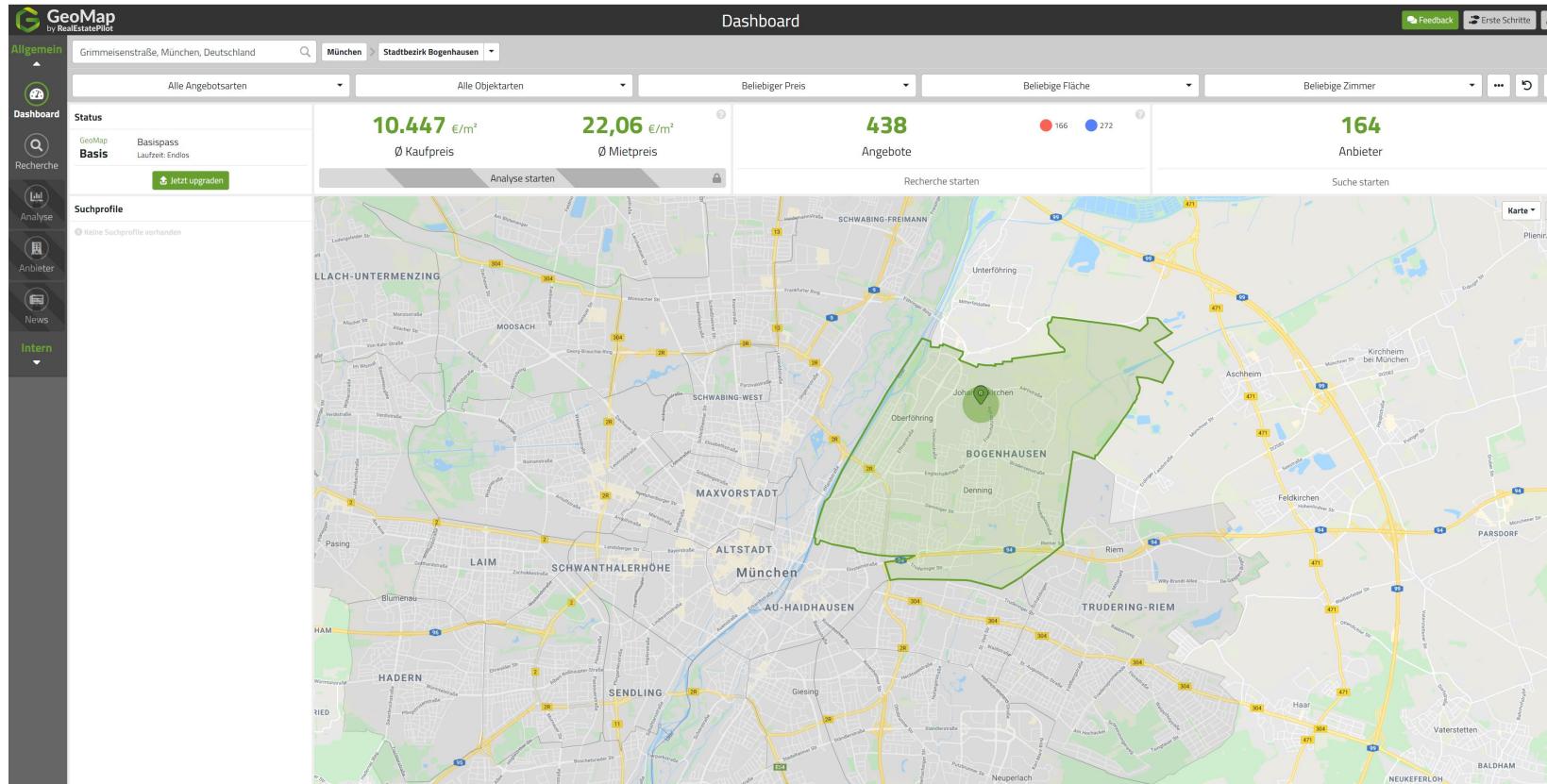
Jetzt den Objektfilm auf
YouTube entdecken



Stand: 28.01.2021

WOHNEN IN MÜNCHEN-BOGENHAUSEN – MIET-/ KAUFPREISE

- Die Angebote für Wohnungen betragen in München-Bogenhausen durchschnittlich zur **Miete 22,06 €/m²**.
- Die Angebote für Wohnungen betragen in München-Bogenhausen durchschnittlich zum **Kauf 10.447,- €/m²**.
- Optionale Mietpoolausschüttung Domicil durchschnittlich bei **13,50 €/m²**.
Kaufpreise durchschnittlich pro m² bei ca. **7.950,- €** (inkl. Mod. GE / Rücklagen ca. 120,- €/m²).



Quelle: Geomap GmbH – Stand 22.01.2021

IHRE ANSPRECHPARTNER FÜR IHREN ERFOLG!



Daniel Preis
Vorstand | CSO
M +49 172 9286379
T 089 411 115 712
E d.preis@domicil-group.de



Sarah Limbach
Manager Single Sales
M +49 171 8132956
E s.limbach@domicil-group.de



JETZT am
Gewinnspiel
teilnehmen!



Clemens Reifferscheid
Junior Specialist Sales Support
M +49 151 64964300
E c.reifferscheid@domicil-group.de



Werden Sie **DOMICIL-VERTRIEBSPARTNER**
und registrieren Sie sich noch heute!

Besuchen Sie uns an unserem digitalen Messestand im Messe-Umlauf.



Domicil Wohnen GmbH
Barer Straße 7
80333 München

www.domicil-group.de

Copyright © Domicil Wohnen GmbH, 2021

Diese Publikation ist alleiniges Eigentum der Domicil Wohnen GmbH und ist streng vertraulich. Sie ist nur für den jeweiligen Adressaten bestimmt und darf nicht ohne vorherige, ausdrückliche Zustimmung der Domicil Wohnen GmbH verbreitet oder weitergeleitet werden.

Dieses Dokument kann zudem Aussagen über zukünftige Erwartungen und andere zukunftsgerichtete Aussagen enthalten, die auf den derzeitigen Ansichten und Annahmen des Managements basieren und mit bekannten und unbekannten Risiken und Unsicherheiten verbunden sind, die bewirken können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen abweichen.