

Bestands- immobilien als Kapitalanlage

Unser Objekt
in Hürth bei Köln



5 floors

1

Unser Unternehmen

Wir gehören zu den
wachstumsstärksten
Firmen Deutschlands.



GRÜNDUNG
2009



STANDORTE
MÜNCHEN & AUGSBURG



ASSETS UNDER
MANAGEMENT
ca. **2,2** MRD. €



MITARBEITER
130

Aus-
gezeichnet
mit dem



SERVICE AWARD 2026
von **FONDS professionell.**

Auf Basis einer Leserumfrage
bewerteten Finanzdienstleister
und Vermögensberater die
Serviceleistung teilnehmender
Sachwertinvestment-Anbieter.

Ausgezeichnet als
KUNUNU
TOP COMPANY 2025!



Rund 5 % aller
Arbeitgeberprofile
erhalten diese
Auszeichnung
ausschließlich auf
Basis von kununu
Bewertungen.

Gemeinsam mehr erreichen –
mit starken Partnern an unserer Seite



VERSICHERUNGS
KAMMER



die Bayerische

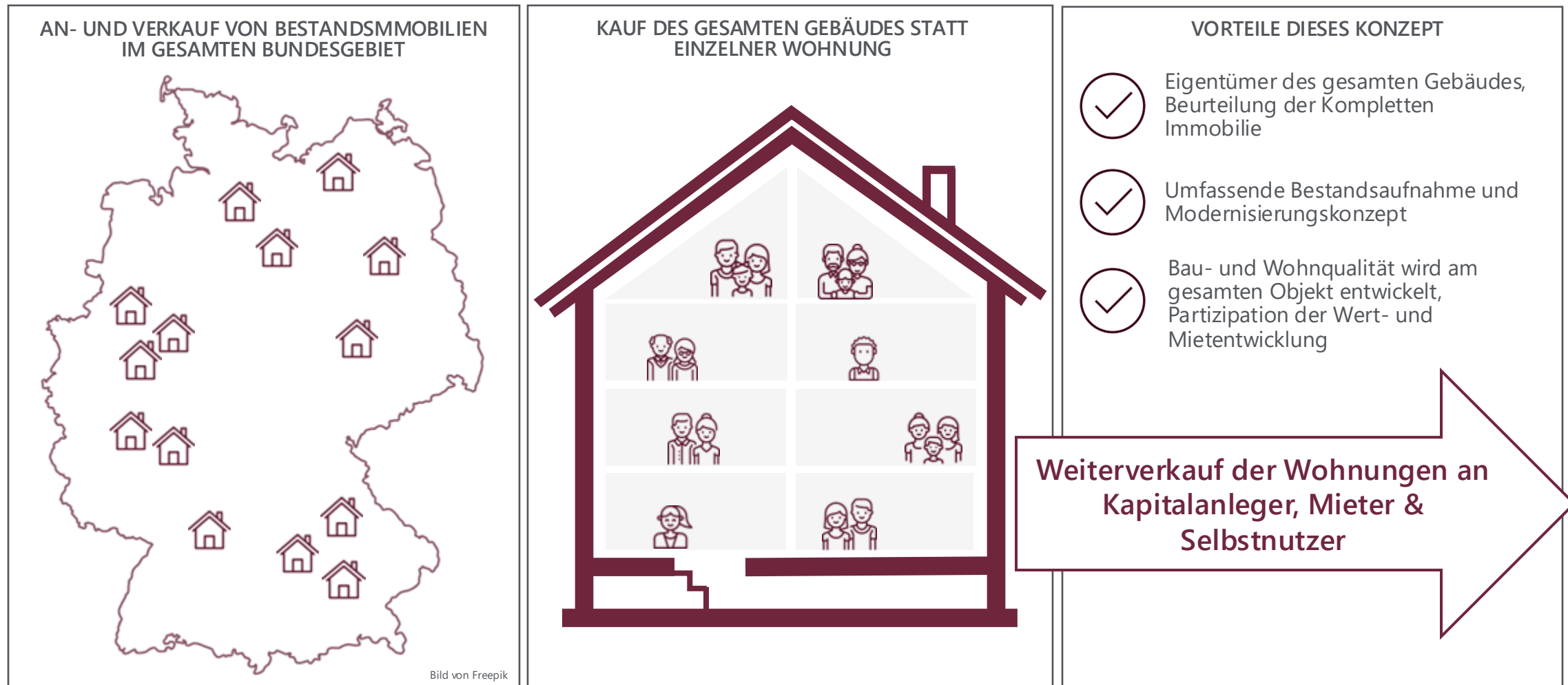
ROLAND BERGER
INDUSTRIES GMBH



DONNER & REUSCHEL
PRIVATBANK SEIT 1798

Baywobau® 

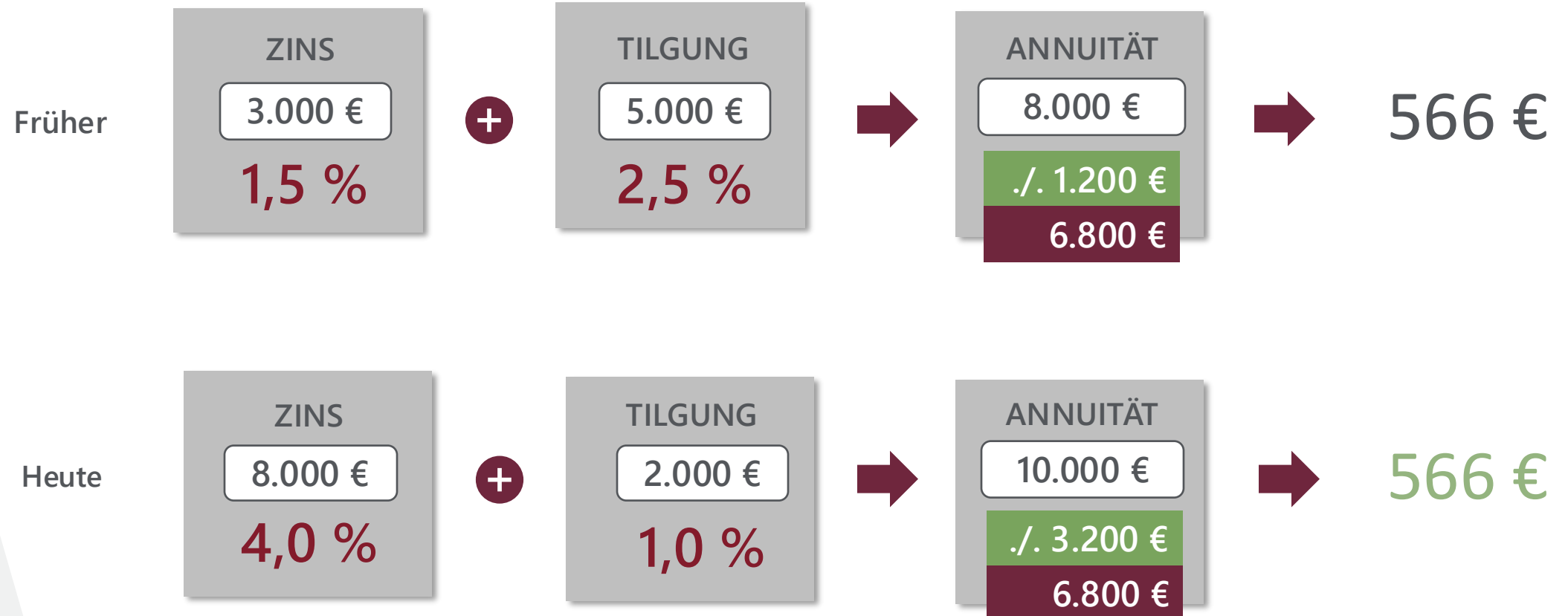
Das Domicil-Konzept



2

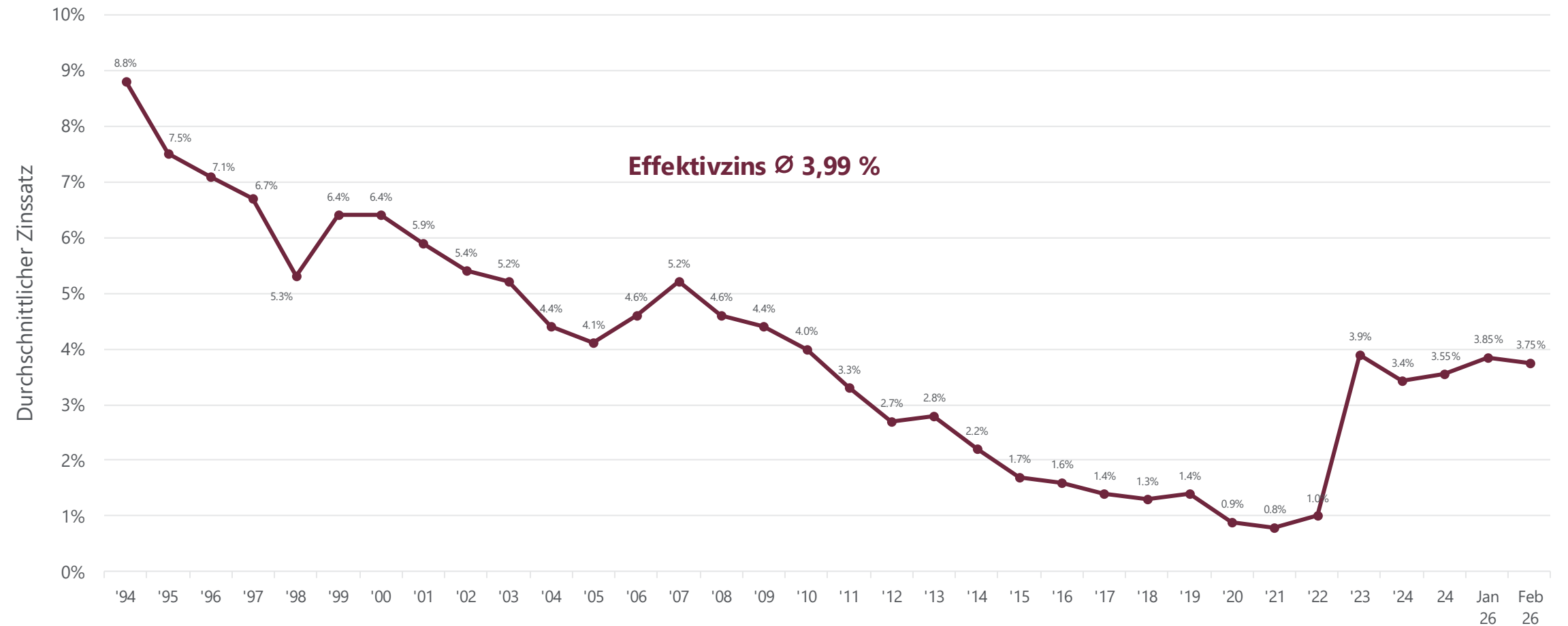
Aktuelle Situation am deutschen Wohnungsmarkt

Annuitätenberechnung 200k Darlehen „alte Zeit“ vs. „neue Zeit“



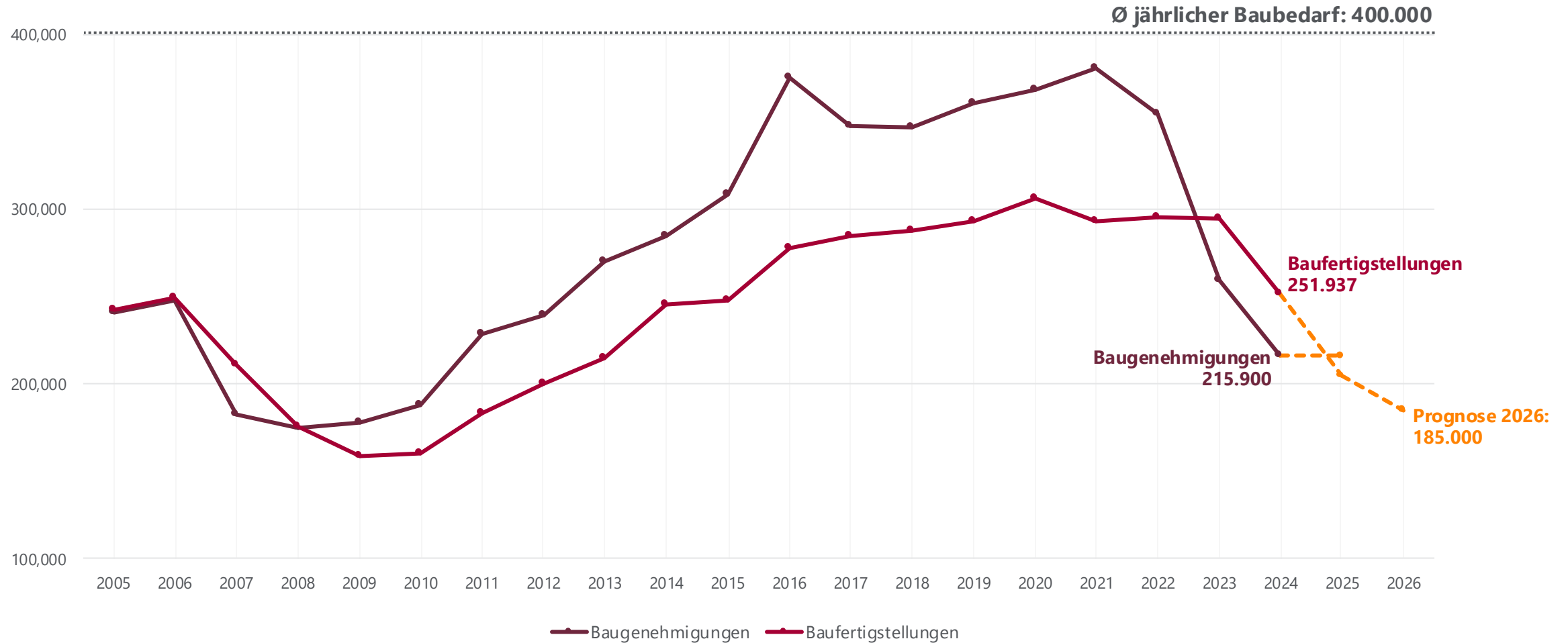
Entwicklung der Zinsen in Deutschland

Effektivzins für Hypothekendarlehen bei 10-jähriger Zinsfestschreibung



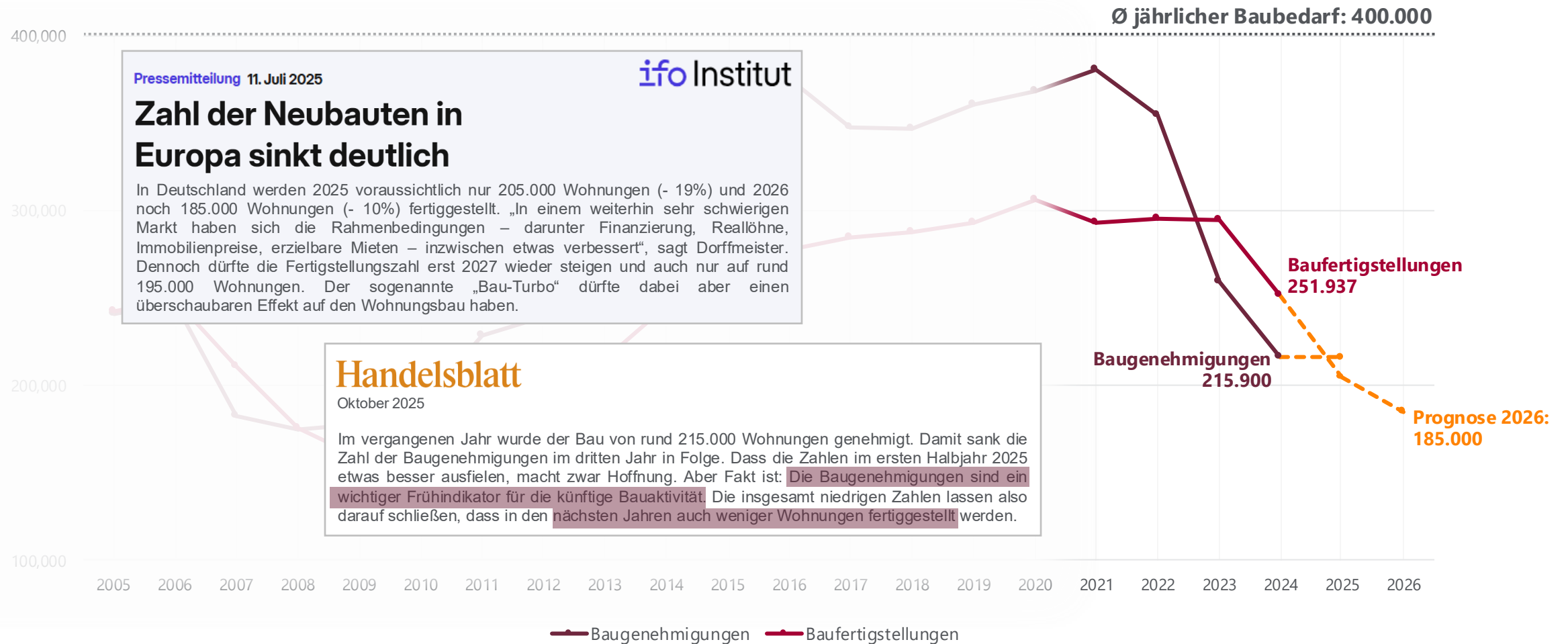
Es wird viel zu wenig gebaut!

Abwärtstrend bei Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



Es wird viel zu wenig gebaut!

Abwärtstrend bei Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



<p><small>REKORDHOCH</small></p> <p>WELT</p> <p>In Deutschland fehlen laut Studie 1,4 Millionen Wohnungen</p> <p>15.01.2026</p>	<p>tagesschau</p> <p><small>Wohn-Monitor meldet Rekorddefizit</small></p> <p>In Deutschland fehlen 1,4 Millionen Wohnungen</p> <p><small>Stand: 15.01.2026 12:36 Uhr</small></p>	<p>DIE ZEIT</p> <p>Jüngere und ältere Menschen finden laut einer Studie kaum eine Wohnung</p> <p><small>In Deutschland fehlen einer Studie zufolge 1,4 Millionen Wohnungen. 15. Januar 2026</small></p>	<p><small>Bündnis Soziales Wohnen</small></p> <p>zdf heute</p> <p>Studie zählt 1,4 Millionen fehlende Wohnungen</p> <p><small>15.01.2026 12:59</small></p>	<p>WOHNUNGSNOT</p> <p>mdr</p> <p>Wohn-Monitor: 1,4 Millionen Wohnungen in Deutschland zu wenig</p> <p><small>15. Januar 2026, 12:12 Uhr</small></p>
---	--	---	--	--

In Deutschland fehlen 1,4 Millionen Wohnungen und zwar fast ausschließlich bezahlbarer Wohnraum

<p><small>Neue Studie</small></p> <p>SPIEGEL Wirtschaft</p> <p>In Deutschland fehlen 1,4 Millionen Wohnungen</p> <p><small>16.01.2026, 10:31 Uhr</small></p>	<p>DMB DEUTSCHER MIETERBUND</p> <p>Rekordhoch beim Wohnungsdefizit: 1,4 Mio. Wohnungen fehlen</p> <p><small>Dem Wohnungsmarkt steht „Sozial-Drama“ bevor: Jüngere und Ältere werden immer mehr zu Verlierern</small></p>	<p>WirtschaftsWoche 100</p> <p>WOHNUNGSMARKT</p> <p>1,4 Millionen Wohnungen sollen fehlen</p> <p><small>15.01.2026 - 11:39 Uhr</small></p>	<p>TAGESSPIEGEL</p> <p>Riesenproblem für junge und alte Menschen</p> <p>1,4 Millionen Wohnungen fehlen in Deutschland</p> <p><small>15.01.2026, 12:00 Uhr</small></p>	<p><small>Studie zu Wohnungsmangel</small></p> <p>taz</p> <p>Bauturbo reicht nicht</p> <p><small>1,4 Millionen bezahlbare Wohnungen fehlen, der Bau neuer Sozialwohnungen stockt, sagt eine neue Studie. Betroffen sind junge und ältere Menschen. 15.1.2026</small></p>
--	--	---	--	--

Sinkendes Angebot treibt Preise in die Höhe




Immobilien werden wieder teurer

Stand: 08.05.2025 09:32 Uhr

Die Zeiten sinkender Immobilienpreise sind vorerst vorbei: Wer eine Wohnung oder ein Haus kaufen will, muss wieder tiefer in die Tasche greifen. Besonders in Großstädten ziehen die Preise deutlich an.

Ende des Preisverfalls: Wohnimmobilien in Deutschland haben sich binnen zwölf Monaten so stark verteuert wie seit Mitte 2022 nicht mehr. Das zeigt der **Immobilienindex Greix**, der auf Angaben von Gutachterausschüssen basiert und vom Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW) veröffentlicht wird.

Der GREIX (German Real Estate Index) ist ein Immobilienpreisindex für Deutschland auf Basis der **Kaufpreissammlung der lokalen Gutachterausschüsse**, die **notariell beglaubigte Verkaufspreise** enthält. Er bildet die Preisentwicklung einzelner Städte und Stadtviertel bis zurück ins Jahr 1960 ab und basiert auf über zwei Millionen Transaktionsdaten. Mit Hilfe des Datensatzes können langfristige Trends der Immobilienmärkte analysiert und aktuelle Entwicklungen im historischen Kontext eingeordnet werden.

SPIEGEL Wirtschaft

Immobilienpreise ziehen besonders in den Metropolen wieder deutlich an

Berlin, Frankfurt und Köln verzeichnen ein Plus von rund fünf Prozent: In Deutschlands Großstädten werden Immobilien wieder deutlich teurer. Schlechte Nachrichten gibt es für Mieter.

12.05.2025, 11.22 Uhr



IfW-Untersuchung

Immobilienpreise steuern auf neuen Höchststand zu

Stand: 06.11.2025 13:54 Uhr

Die Preise für Wohnungen und Häuser sind im dritten Quartal erneut gestiegen. Wenn sich der aktuelle Trend fortsetzt, erwarten Forscher des Instituts für Weltwirtschaft in zwei Jahren neue Höchststände.

Die Preise von Wohnimmobilien in Deutschland legen zu und können einer Studie zufolge im Jahr 2027 neue Höchststände erreichen. Von Juli bis September verteuerten sich Eigentumswohnungen um durchschnittlich 1,2 Prozent zum Vorquartal, die für Einfamilienhäuser um 1,3 Prozent, wie das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) mitteilte. Mehrfamilienhäuser seien dagegen 0,9 Prozent günstiger gehandelt worden.

Professor über Folgen der XXL-Schulden

Deutschland droht ein Immobilien-Beben

Was das für Käufer, Eigentümer und sogar Mieter bedeutet

11.03.2025

Union und SPD planen bis zu 1000 Milliarden Euro zusätzliche Staatsschulden, wollen schwindelerregende Beträge in Verteidigung und Infrastruktur investieren. XXL-Wumms auf Pump! Das hat auch für Deutschlands Immobilienmarkt heftige Folgen.

Für BILD erklärt Prof. Gunther Schnabl (58, Flossbach von Storch Research Institute), was die Mega-Schulden für Immobilienkäufer, Eigentümer und sogar Mieter bedeuten.

Der Ökonom sagt voraus: Uns droht ein Immobilien-Beben!

WirtschaftsWoche 100

Immobilienpreise steigen voraussichtlich bis 2027 spürbar

27.11.2025

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland werden in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter steigen und die finanzielle Belastung für Erstkäufer zusätzlich verschärfen. Die Preise dürften jährlich um mehr als drei Prozent zulegen und damit das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank von zwei Prozent übertreffen [...]

Statistisches Bundesamt

HAUFE

Eigentumswohnungen werden in ganz Deutschland teurer

24.09.2025

Im zweiten Quartal 2025 kosteten Eigentumswohnungen nach neuen Zahlen aus dem Statistischen Bundesamt im Schnitt überall in Deutschland mehr als im Vorjahresquartal. Auch Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den meisten Regionen teurer.

Bevölkerungsentwicklung Deutschland

Auswirkungen

"Mietmarkt wird zur Lotterie"

Ifo-Studie: Neuvermietungspreise seit 2013 um 75 Prozent gestiegen

13.10.2025, 12:57 Uhr



Wohnungssuchende müssen in deutschen Großstädten teils Hunderte Euro mehr für die Miete bezahlen als noch im Jahr 2013, wie eine Ifo-Studie zeigt. Die Mietbelastung steigt teilweise auf fast 50 Prozent. Dem Forschungsinstitut zufolge schwächen zu hohe Mieten bei Neuverträgen den Arbeitsmarkt.

Wohnungsmarkt

Trotz Preisbremse steigen die Mieten in Großstädten deutlich

18.06.2025

Zur Miete Wohnen wird in deutschen Großstädten trotz Mietpreisbremse immer teurer. Einer Auswertung des Bauministeriums zufolge stiegen die Angebotsmieten in den 14 größten kreisfreien Städten seit 2015 durchschnittlich um fast 50 Prozent.

Handelsblatt

IW-Studie



tagesschau

Mieten steigen in großen Städten kräftig an

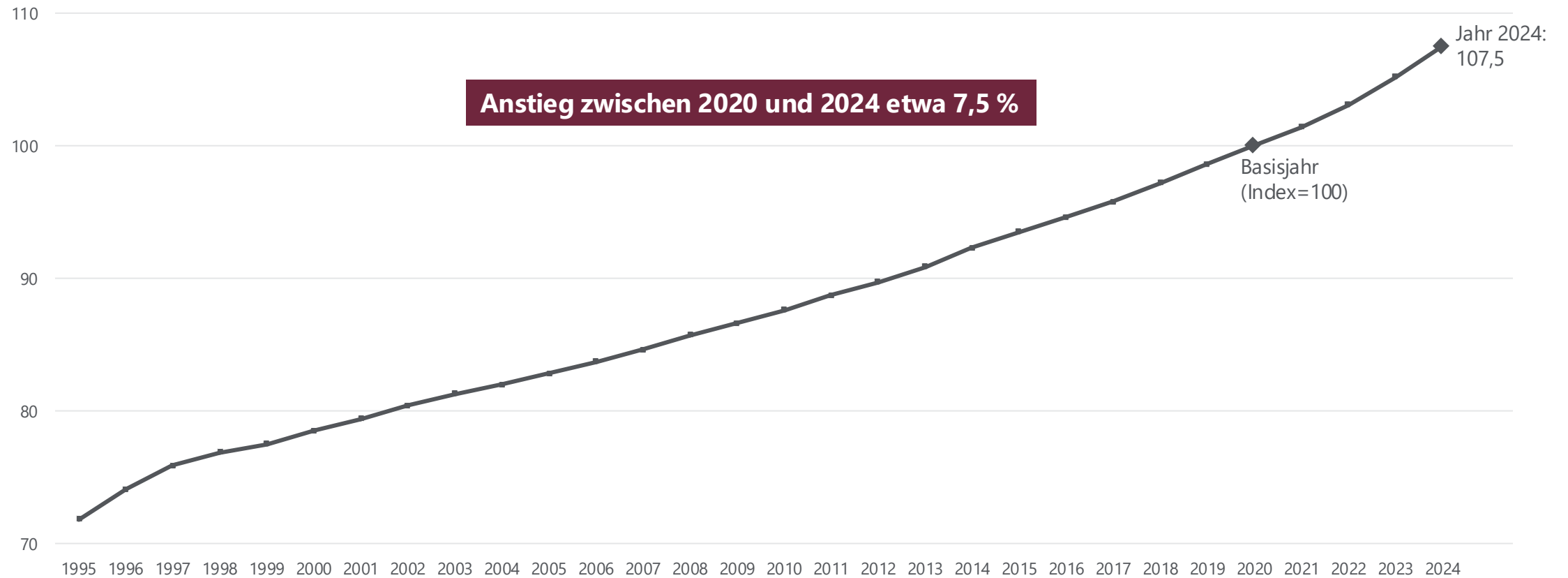
Stand: 31.10.2025 14:02 Uhr

Die Mieten in den großen Städten sind deutlich in die Höhe gegangen, wie aus einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hervorgeht. Im dritten Quartal lagen die Neuvertragsmieten demnach ein Prozent über dem Niveau des Vorquartals und 3,8 Prozent über dem Vorjahreswert, fand das IW heraus. Besonders stark stiegen die Mieten in Düsseldorf (plus 5,6 Prozent), Köln (plus 5,1 Prozent) und Hamburg (plus 4,4 Prozent).



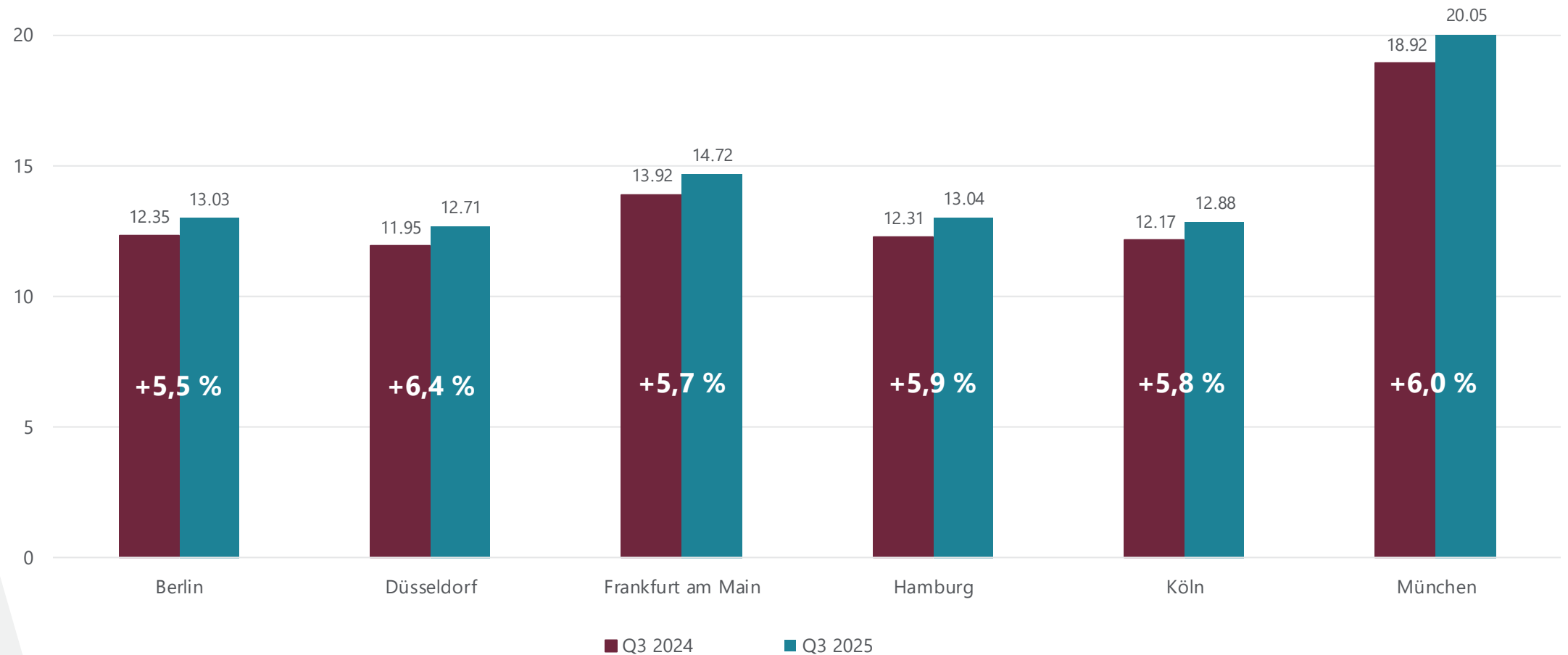
Wohnungsmietindex für Deutschland bis 2024

Stetiger Anstieg der Mieten in Deutschland



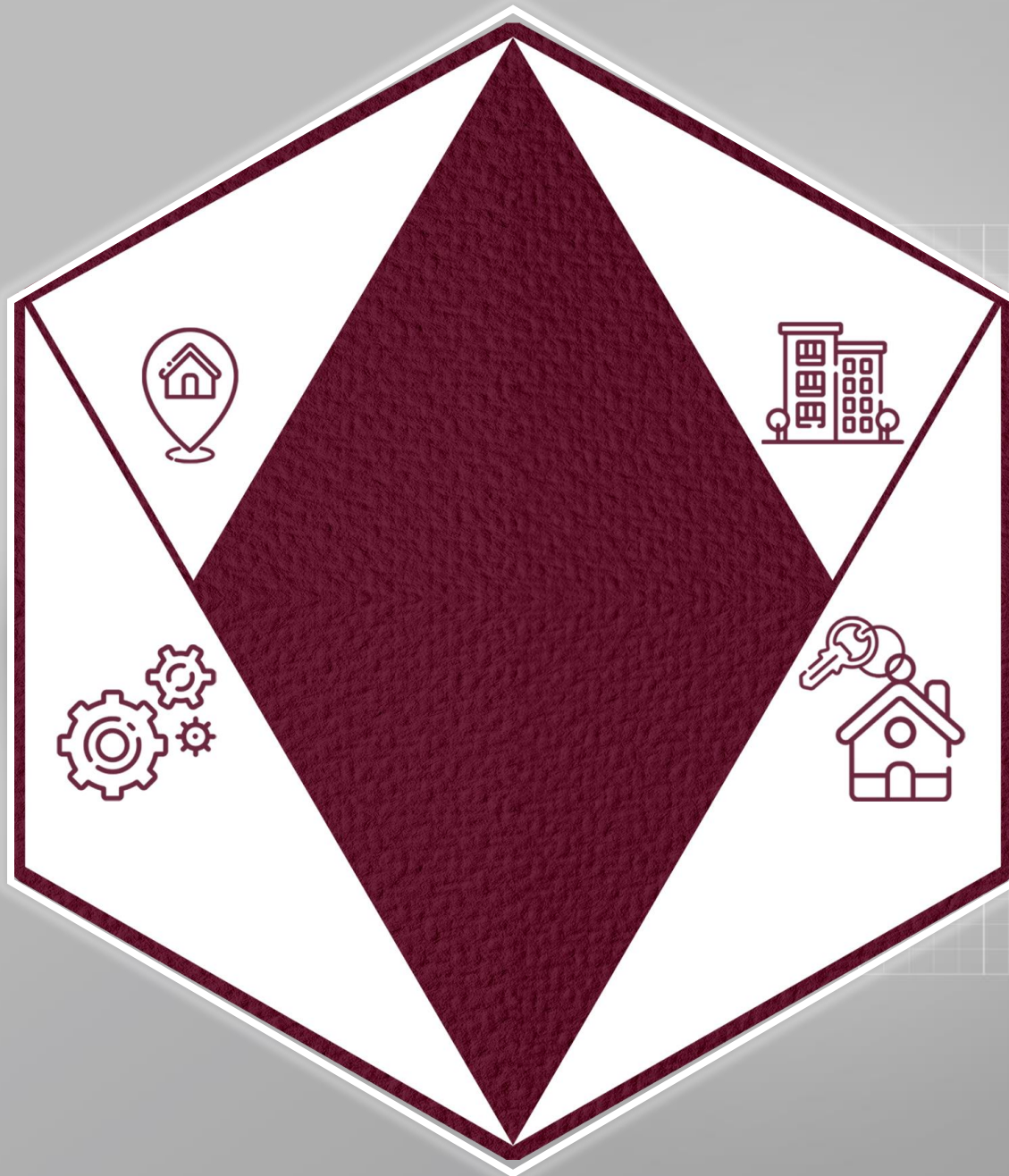
Entwicklung der Mietpreise

Ausgewählte Top-Standorte Deutschland



3

Unsere Services



4 KRITERIEN,

die beim Kauf einer
vermieteten
Immobilie beachtet
werden müssen.



Makrolage

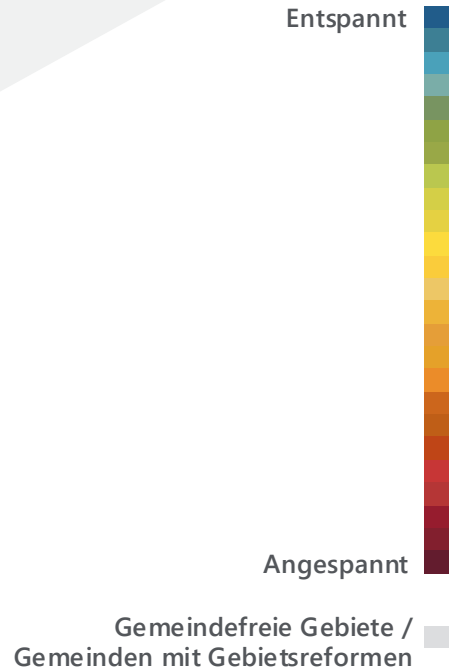
- ◆ Bevölkerungsprognosen / Raumordnung
- ◆ Dauerhafter Nachfrageüberhang in Metropolen und im Umland
- ◆ Hohe Werthaltigkeit in Regionen mit Zuwachs

Mikrolage

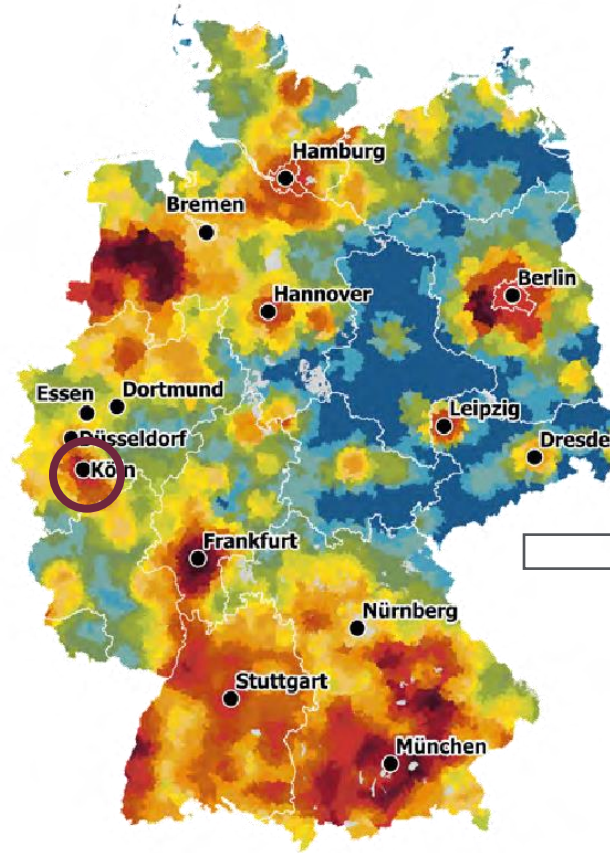
- ◆ Mieterstruktur – Welche Mieter möchte man ansprechen? (Mietspiegel 80/20)
- ◆ Infrastruktur
- ◆ Arbeitgeber

Sehr hoher Nachfragedruck in den Top 10-Regionen

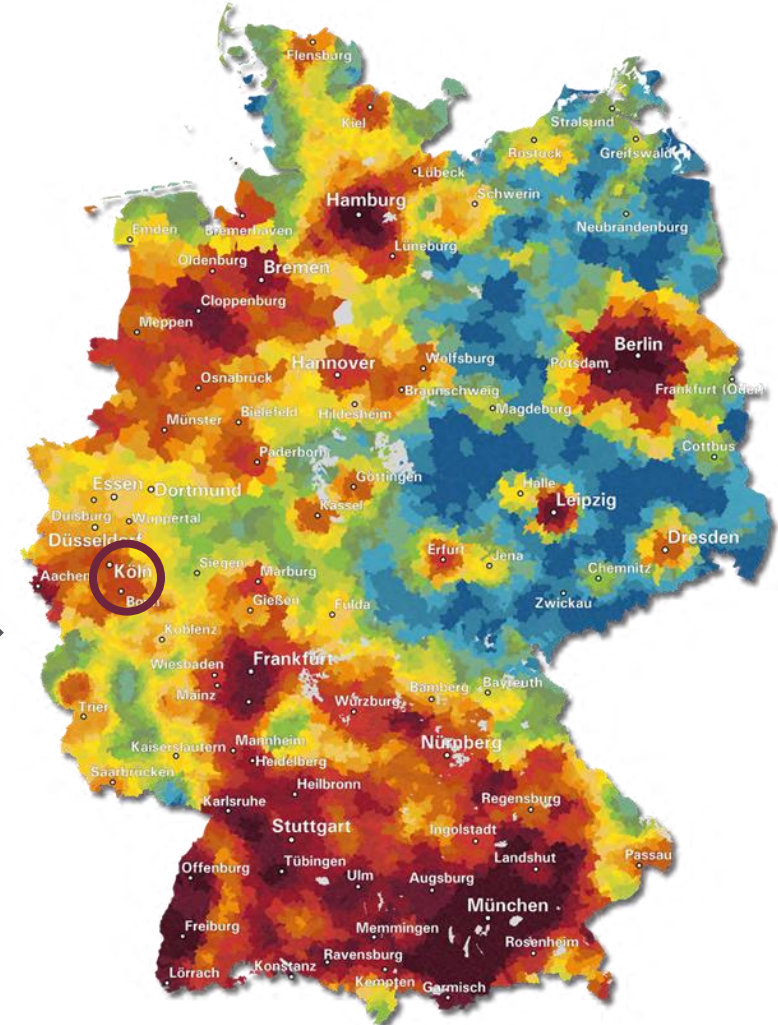
Studie von bpd und bulwiengesa



**Wohnwetterkarte:
 Wohnungsmärkte 2021**



**Wohnwetterkarte
 Wohnungsmärkte 2025**



Quelle: Wohnwetterkarte 2021 & 2025 | <https://www.bpd-immobilienentwicklung.de/aktuelles/marktforschung/wohnwetterkarte/>

Bestandsimmobilien als Kapitalanlage

Wohnungsnot hier, dramatischer Leerstand dort

Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft

Landkreis oder kreisfreie Stadt finden

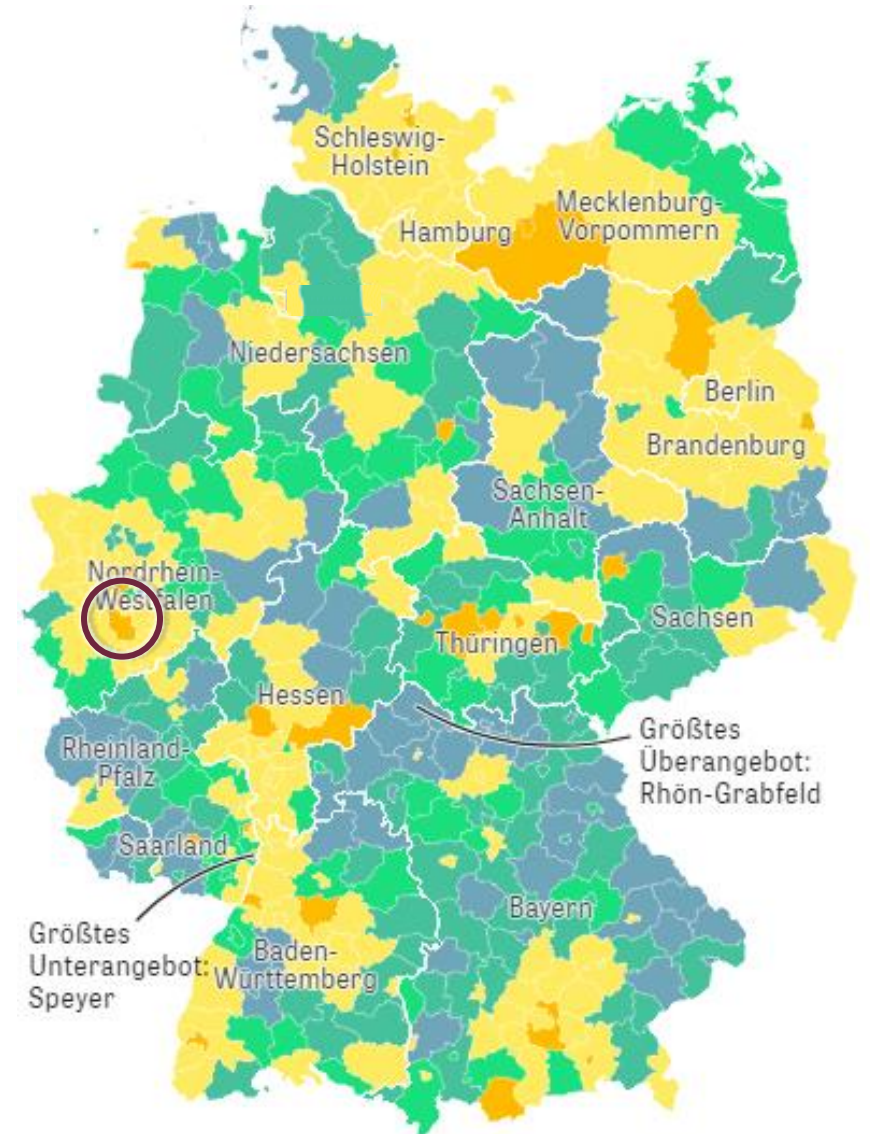
🔍 Köln

Köln

Wohnungsbedarf zu
46 Prozent gedeckt
Benötigt: 6.888
Gebaut: 3.142

Gedeckter Wohnungsbedarf [in %]

- ab 21
- ab 50
- ab 90
- ab 110
- 151-401

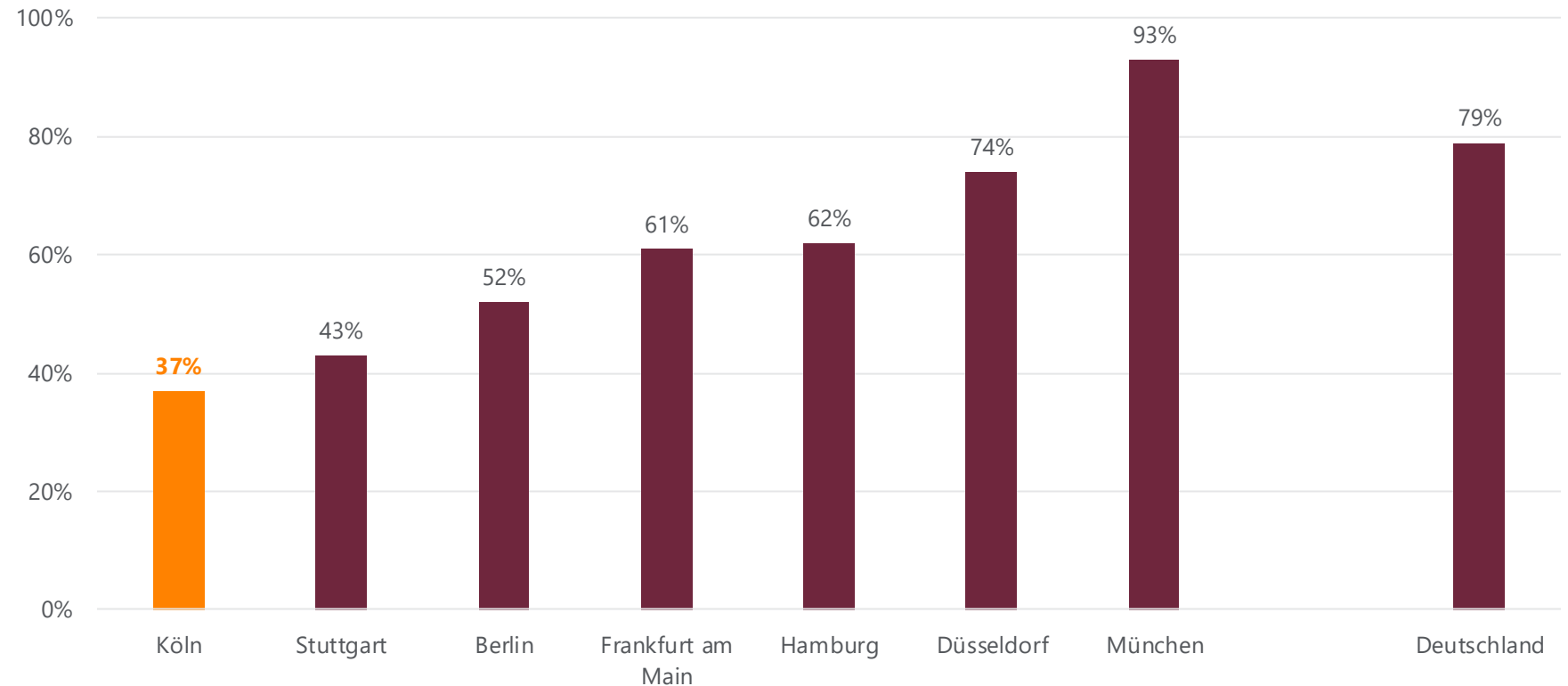


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft | Baufertigstellungen: Statistisches Bundesamt (2016-2018), Baubedarf: IW-Wohnungsbedarfsmodell (2018-2020)

Baubedarfsdeckung in Top 7-Städten

Verhältnis Fertigstellungen zum
Baubedarf

Fertigstellungen*:
Ø 2.765 Wohnungen/Jahr
vs.
Wohnungsbedarf*:
Ø 7.500 Wohnungen/Jahr



Quelle: IW-Gutachten 2024 Wohnungsbaubedarfe | *Fertigstellungen in Jahren 2021–2023 & Wohnungsbedarf in Jahren 2021–2025

Metropolregion Rhein-Ruhr

DAX-Konzerne und
bedeutende Unternehmen der Region

RWE



thyssenkrupp



Henkel

REMONDIS®

e.on

METRO

**uni
per**

CECONOMY

VORWERK



Lufthansa



DHL
Group

→ Mit ca. **13** Mio. Einwohnern bevölkerungsreichste Region Deutschlands & **Top 5** in Europa

→ Mischung aus hoher Einwohnerzahl und 20 kreisfreien Städten sowie 11 Kreisen **in Europa einzigartig**

→ Deutschlands **Industrie-Hochburg**

→ Die Metropolregion gehört zu den **10** größten Wirtschaftsregionen der Welt

→ Mit ca. **5,5** Mio. Haushalten ist die Region Rhein-Ruhr der größte Wohnungsmarkt in Deutschland



Die Makrolage zeigt ihre Potenziale

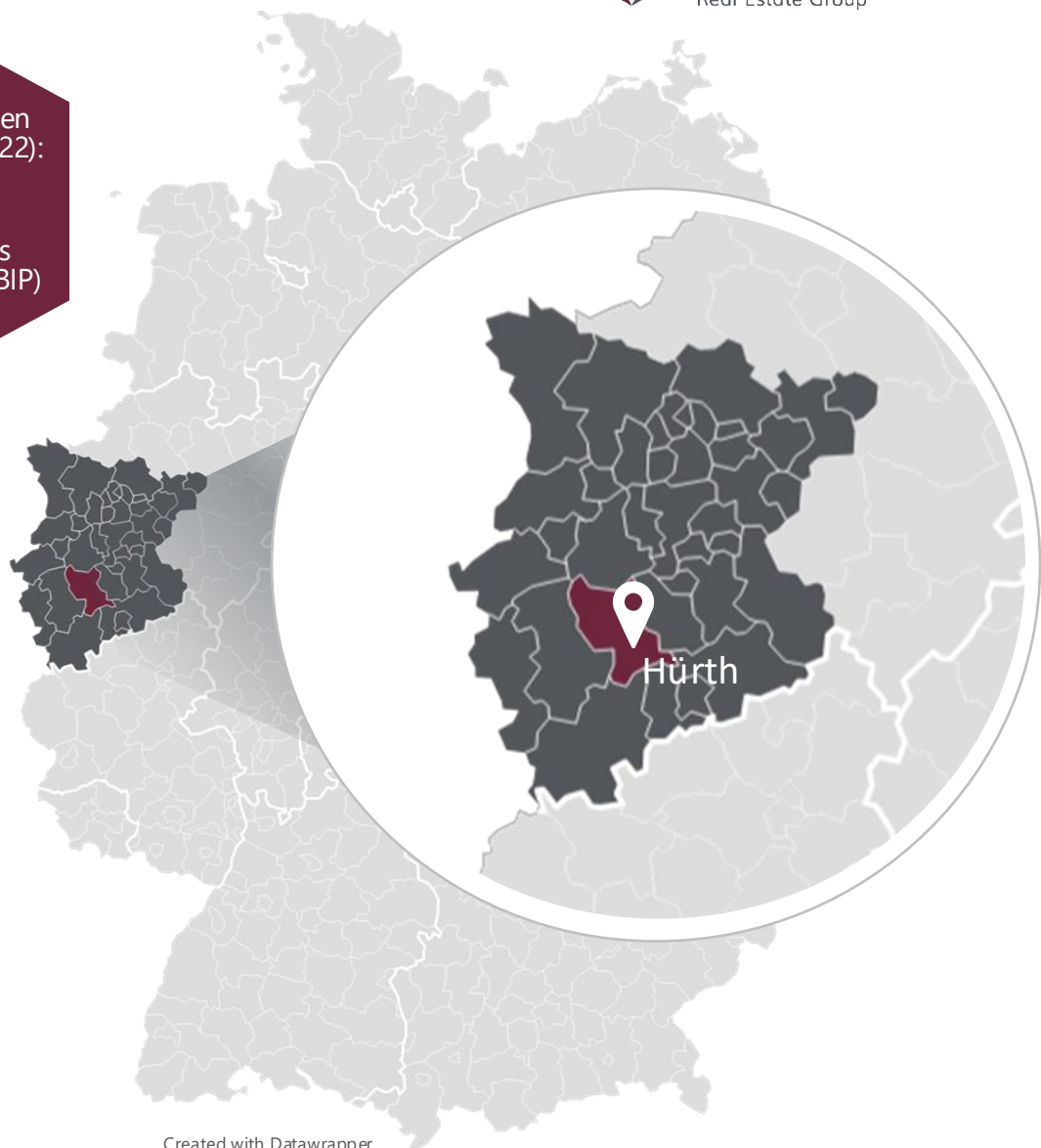
Metropolregion Rhein-Ruhr als übergeordnete Region

Großstädte in der Metropolregion:
Köln, Bonn, Düsseldorf, Duisburg, Essen, Bochum, Dortmund, Aachen, Leverkusen

Höchstes BIP unter allen Metropolregionen (2022):
575 Mrd. €
(das sind 13,3 % des gesamten deutschen BIP)

Bevölkerungsreichste Region in Deutschland
und eine der am dichtest besiedelten Räume in Europa

Einwohner ca. **13 Mio.** (2023)
→ 830 Einwohner/km²



- Dank **Lage an Rhein und Ruhr seit jeher Siedlungs- und Wirtschaftsraum**
- Aufgrund zahlreicher Autobahnen, bedeutender Bahnhöfe und 3 großer Flughäfen **ist die Region Zentraler Verkehrsknotenpunkt** und optimale Anbindung – auch ins Ausland
- **Schifffahrt** kommt **bedeutende Schlüsselrolle** zu:
 - Rhein bedeutendste Binnenwasserstraße Europas
 - Duisburg: größte Binnenhafen der Welt
 - Dortmund: größte Kanalhafen Europas

Created with Datawrapper



Die Makrolage zeigt ihre Potenziale

Hürth ist eingebettet in die **Metropolregion Rheinland**

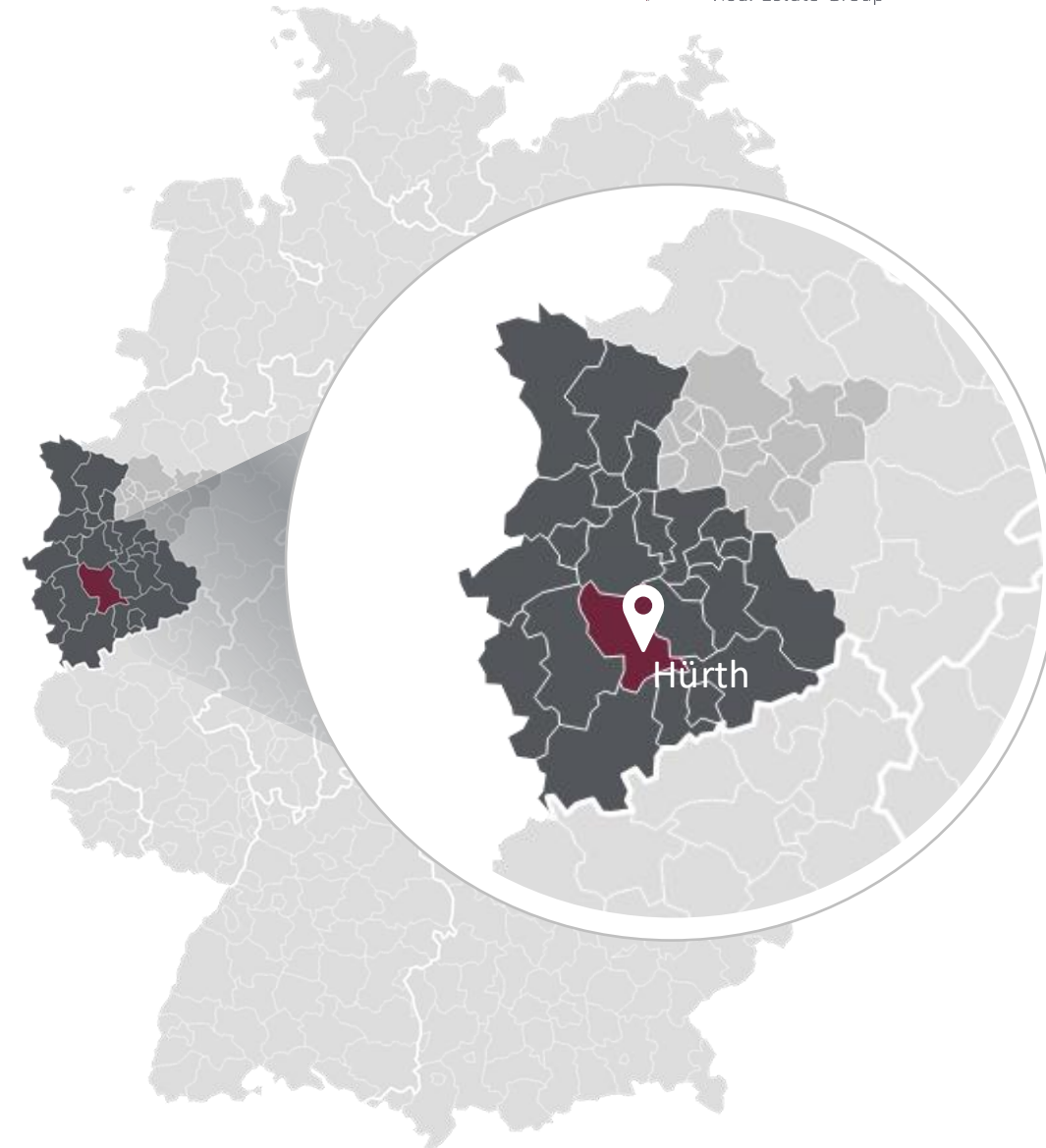
Großstädte in der Metropolregion:

Köln, Bonn, Düsseldorf, Duisburg, Aachen, Leverkusen

Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte ist **jeder 10. Bundesbürger** in der Metropolregion Rheinland ansässig

Einwohner ca. **8,9 Mio.** (2020)
→ 710 Einwohner/km²

- Mit **64 Hochschulstandorten** die größte & flächendeckendste Hochschullandschaft unter den Metropolregionen. Die Universitäten in Aachen und Bonn sind zudem als „Exzellenzuniversität“ ausgezeichnet
- Mit ~260 ansässigen Chemieunternehmen (z. B. Bayer AG, Lanxess, Evonik) eine der **führenden Chemie-Regionen Europas**
- Mit 190 Forschungseinrichtungen (z.B. Universitäten, Fraunhofer-, Max-Planck-, Leibniz-Institute) einer der **bedeutendsten deutschen Wissenschaftsstandorte**
→ Platz 2 im Ranking der Metropolregionen nach Berlin-Brandenburg





Die Makrolage zeigt ihre Potenziale

Hürth liegt in unmittelbarer Nähe zur **Stadt Köln**

Einwohner **1,02 Mio.** (2024)
Größte Stadt NRWs und viertgrößte Stadt Deutschlands

Zentraler Logistikstandort
18 der 20 größten nationalen Logistikunternehmen haben Niederlassung oder Verteilzentrum (Deutsche Post DHL, DB Schenker)

DUSS-Terminal* Köln Eifeltor ist eines der **wichtigsten Umschlagzentren Europas** für den Gütertransport zwischen Zügen und Lkw.

Wichtiger europäischer Verkehrsknotenpunkt:

- Zusammentreffen von 10 Autobahnen
- Hochgeschwindigkeitsstrecken nach Brüssel, Amsterdam, Paris

Airport Köln-Bonn auf Platz drei der größten Frachtflughäfen in Deutschland und **Platz acht in Europa**

Zweitgrößter Binnenhafen Deutschlands mit direkter Anbindung an den weltgrößten Seehafen in Rotterdam (NL)

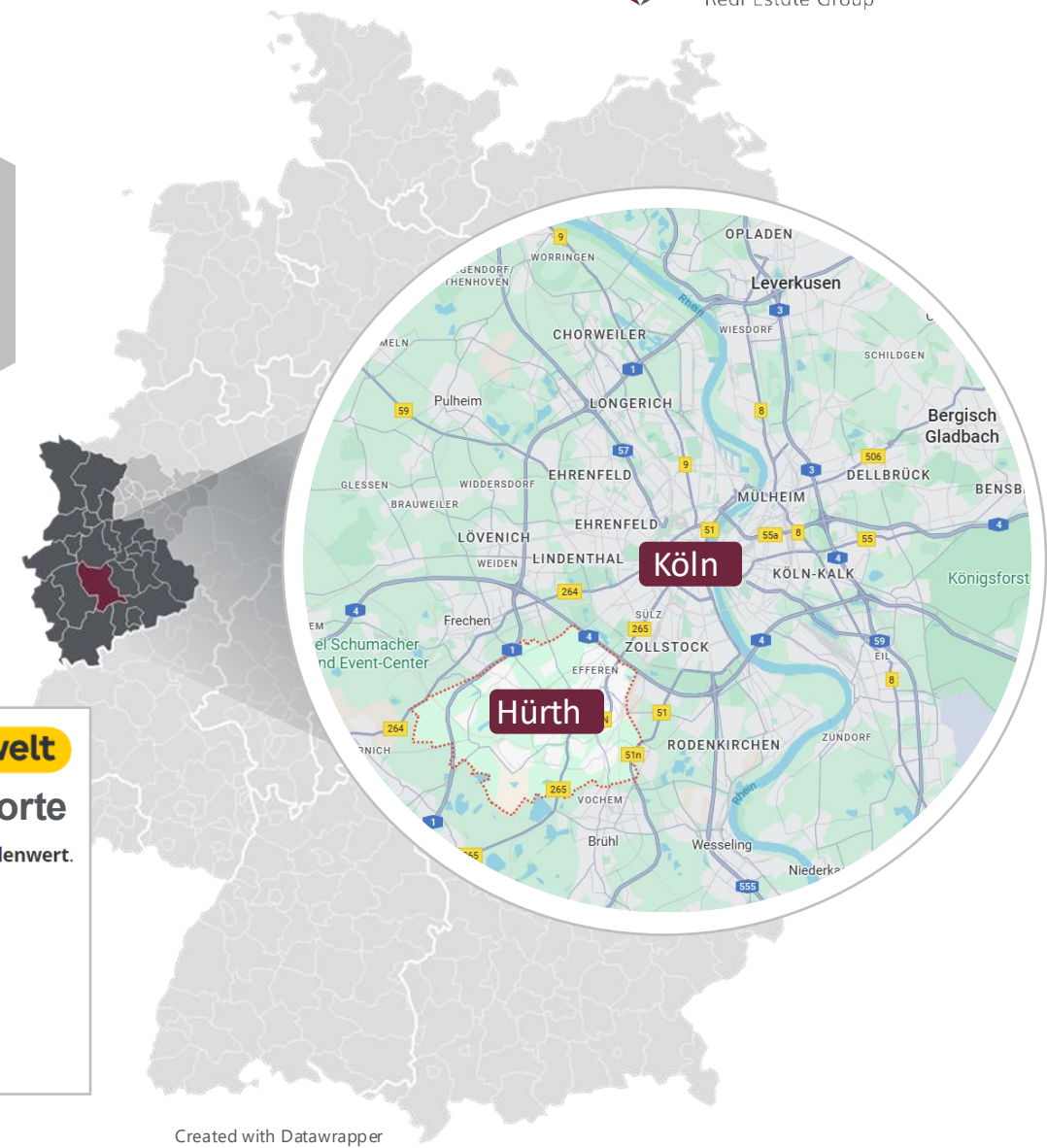
immo welt

Köln ist einer der 7 deutschen A-Standorte

Städte in A-Lage sind große Metropolen und einem auch **international hohen Stellenwert.**

Das ist außerdem typisch für A-Lagen:

- ✓ Große, funktionsfähige Märkte
- ✓ Hohe Bautätigkeit
- ✓ Starkes industrielles und gewerbliches Wachstum
- ✓ Arbeitsplätze in sehr vielen verschiedenen Bereichen



Created with Datawrapper

*DUSS = Deutsche Umschlaggesellschaft Schiene-Straße
Bestandsimmobilien als Kapitalanlage



// LAGE

Die Makrolage zeigt ihre Potenziale

Köln ist ein starker Wirtschaftsstandort

Versicherungen
Axa Konzern
5.300

Bildung
Universität zu Köln
8.000

Gesundheitswesen
Städtische Kliniken
4.700

Gesundheitswesen
Stiftung der Cellitinnen
9.000

Werkstoffe, Chemie
Covestro AG
5.800

Gesundheitswesen
Universitätsklinikum Köln
10.900

Energieversorgung
RWE Power AG
5.200

Verkehr/Logistik
Deutsche Bahn
7.200

Arzneimittel, Chemie
Bayer AG
13.900


Stadtwerke
Stadtwerke Köln
13.000


Öffentliche Verwaltung
Stadtverwaltung Köln
21.150


Einzelhandel
Rewe Group
11.000



Täglich rund 752.417 Pendlerbewegungen

→ 
308.115 Einpendler

← 
139.023 Auspendler


305.279 Binnenpendler (innerhalb der Stadt)



Impressionen Köln

Kölner Dom &
Hohenzollernbrücke





Impressionen Köln

Blick auf Altstadt und
Kirche Groß St. Martin





Impressionen Köln

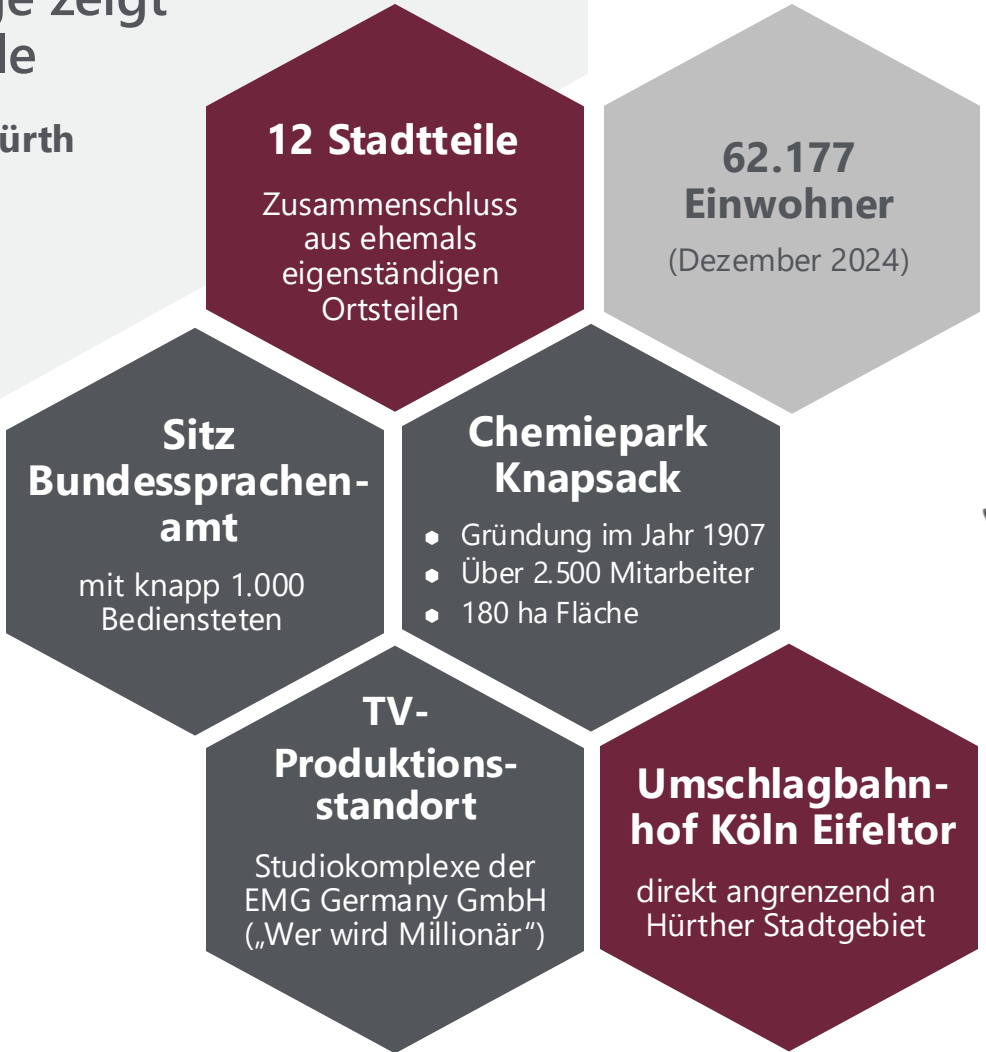
Kranhäuser Rheinauhafen





Die Makrolage zeigt ihre Potenziale

Standortfaktoren Hürth



Created with Datawrapper

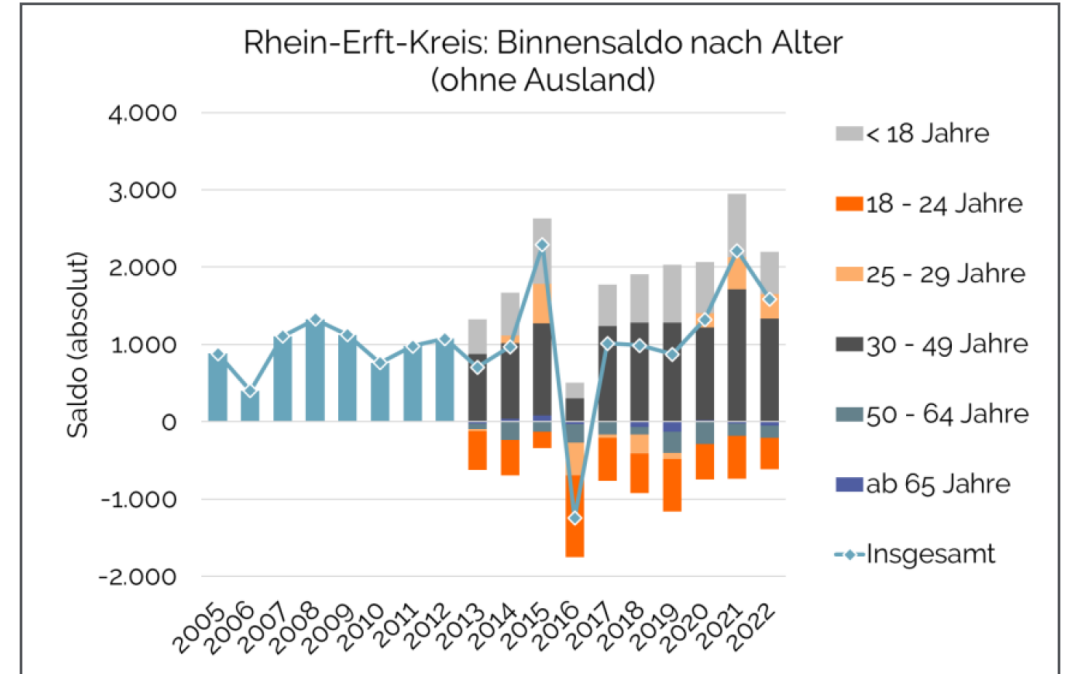
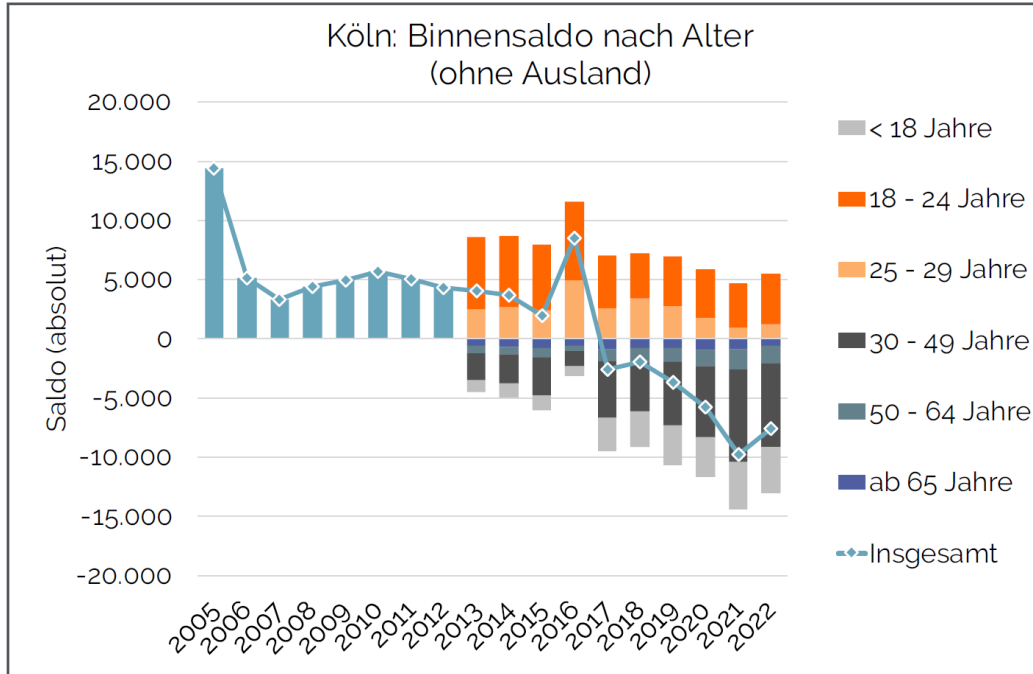


Impressionen Hürth

Otto-Maigler-See mit Strandbad



Umlandwanderungen Köln vs. Rhein-Erft-Kreis



Wenn der Nachfrage kein Angebot gegenübersteht, dann treibt es insbesondere Familien und Berufseinsteiger ins Umland



// LAGE

Entfernungen im Überblick

Hürth in direkter Nachbarschaft zu Köln

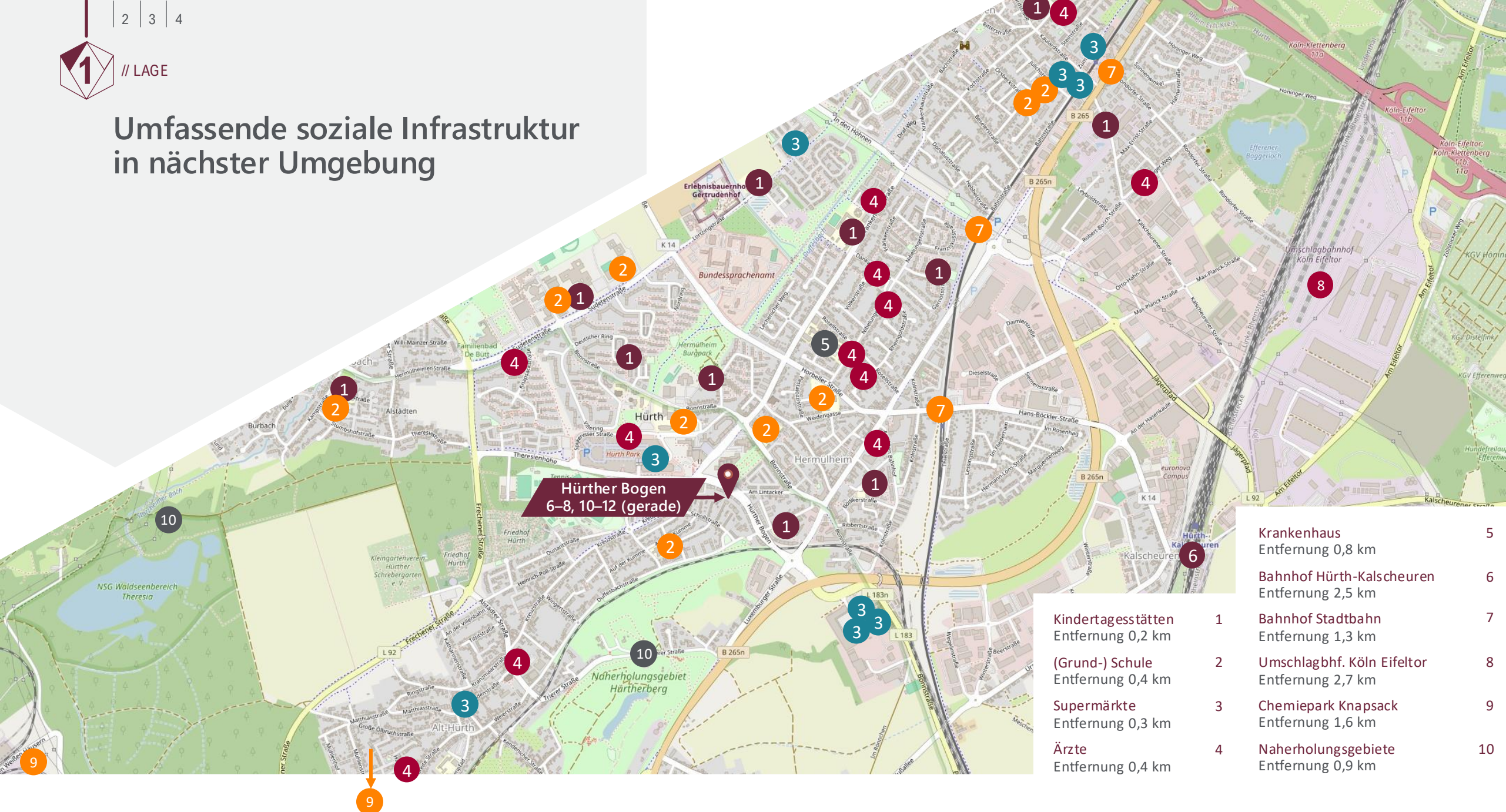


- 1 Bahnhof Hürth-Kalscheuren Entfernung 2,5 km
- 2 Bahnhof Stadtbahn Entfernung 1,3 km
- 3 Hauptbahnhof Köln Entfernung 8,9 km
- 4 Bahnhof Messe/Deutz Entfernung 9,5 km
- 5 Innenstadt Köln Entfernung 8,3 km
- 6 Universität Köln Entfernung 6,1 km
- 7 Flughafen Köln/Bonn Entfernung 15,6 km
- 8 Köln Eifeltor Entfernung 2,5 km
- 9 Strandbad Otto-Maigler-See Entfernung 2,5 km
- 10 Einkaufszentrum Hürth Park Entfernung 0,8 km
- 11 Chemiapark Knapsack Entfernung 1,6 km



// LAGE

Umfassende soziale Infrastruktur in nächster Umgebung



**Hürther Bogen
6-8, 10-12 (gerade)**

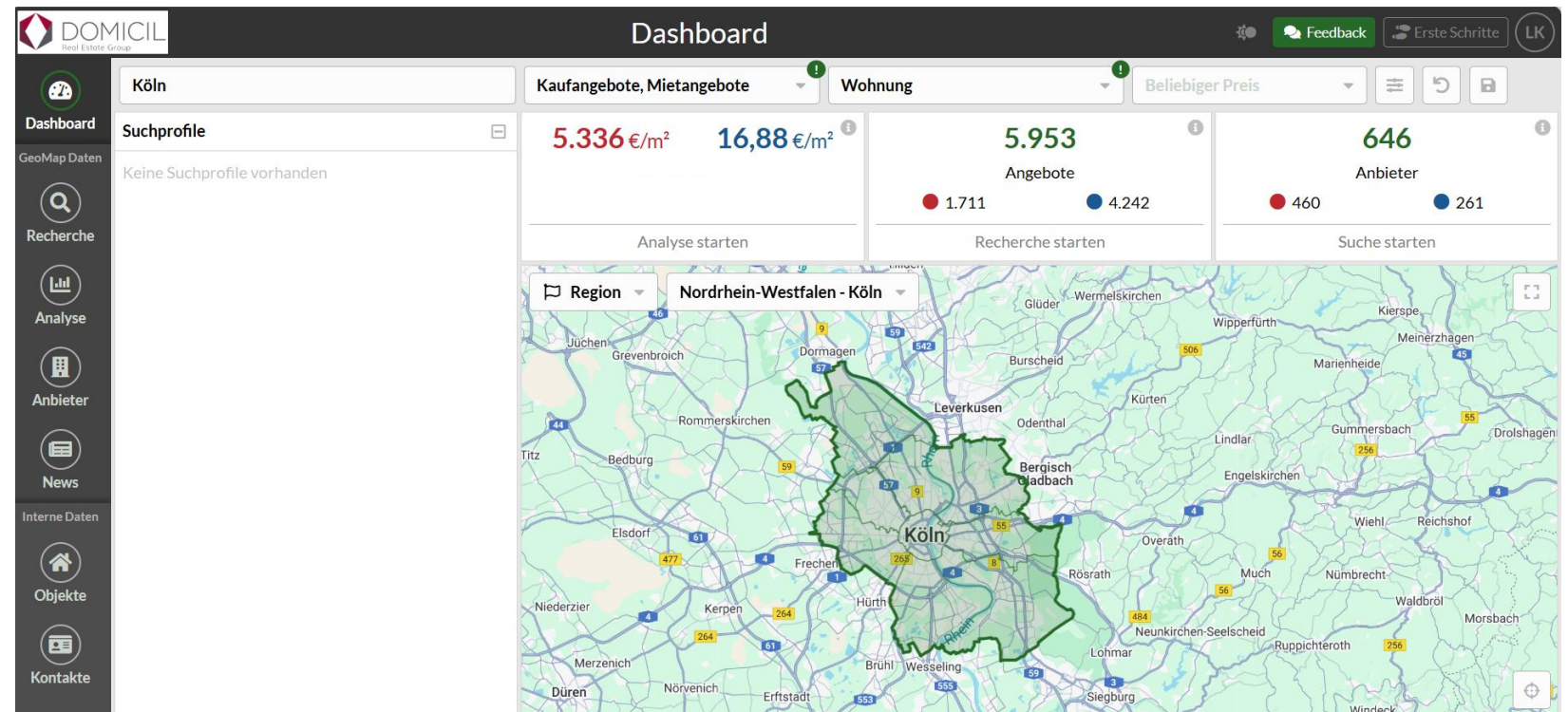
- Krankenhaus Entfernung 0,8 km 5
- Bahnhof Hürth-Kalscheuren Entfernung 2,5 km 6
- Bahnhof Stadtbahn Entfernung 1,3 km 7
- (Grund-) Schule Entfernung 0,4 km 2
- Umschlagbhf. Köln Eifelort Entfernung 2,7 km 8
- Kindertagesstätten Entfernung 0,2 km 1
- Chemiepark Knapsack Entfernung 1,6 km 9
- Supermärkte Entfernung 0,3 km 3
- Naherholungsgebiete Entfernung 0,9 km 10
- Ärzte Entfernung 0,4 km 4

Aktuelle Miet- und Kaufpreise in Köln

Marktauswertung Wohnen

Die Angebote betragen in Köln durchschnittlich zur **Miete**
16,88 €/m²

Die Angebote betragen in Köln durchschnittlich zum **Kauf**
5.336 €/m²



Welche Mieter möchten Sie ansprechen?

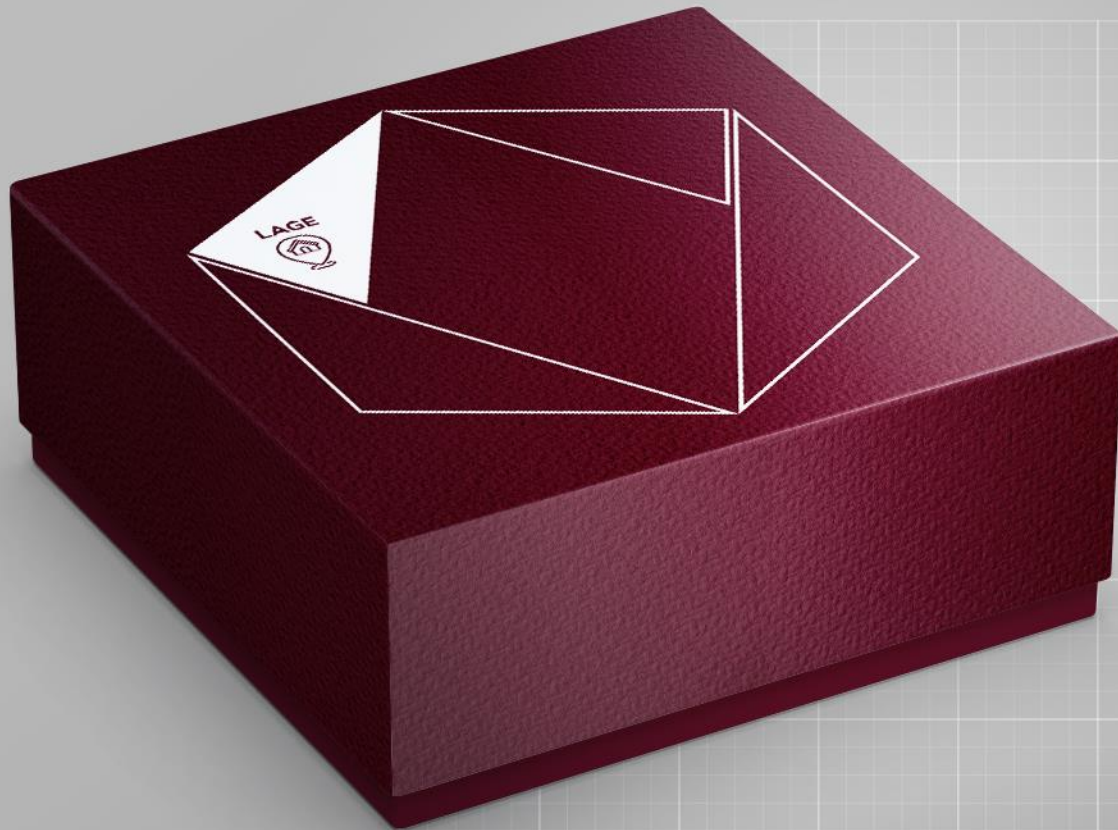
20 % der Mieter zahlen über dem regionalen Mietspiegel



Mietspiegel

80 % der Mieter zahlen unter dem regionalen Mietspiegel







Zustand der Substanz bzw. des Gemeinschaftseigentums

- ◆ Kein Fertigstellungsrisiko
- ◆ Umfangreiches (TÜV-) Baugutachten für zu kaufendes Objekt erforderlich
- ◆ Kalkulation der anfallenden Maßnahmen

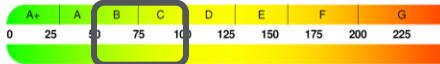
Vermeidung eventueller Sonderumlagen für die Eigentümer

- ◆ Modernisierungskonzept
- ◆ Startguthaben in WEG-Rücklage einzahlen
- ◆ Instandhaltungsplan für die nächsten Jahre

Objektdetails



ECKDATEN

Anschrift	Hürther Bogen 6–8, 10–12 (gerade) in 50354 Hürth
Baujahr	Baujahr 2008/2009
Ist-Zustand	<ul style="list-style-type: none"> – Die Wohnanlage ist laut TÜV-Gutachten in einem dem Alter entsprechenden guten bis sehr guten Zustand – Energieeffizienzklasse B/C
	
Wohnungen	56 Wohneinheiten mit \varnothing ca. 71 m ² Flächen von 53–93 m ²
Wohnungsarten	2-Zimmer: 32 3-Zimmer: 24
Stellplätze	56 Tiefgaragenstellplätze
Miete (netto kalt €/m ²)	Ist (Stand 12/2025): \varnothing 11,07 €/m ² Mietpool: \varnothing 11,85 €/m ² → Mietrendite \varnothing ca. 3,2 %
Kaufpreise	\varnothing ca. 4.450 €/m ²
Rücklage	ca. 168.800 € im Kaufpreis enthalten (= 54 €/m ²)

Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen





Objektdetails und Konzeption

Einmalige Einzahlung in
Rücklage in Höhe von

168.800 €

Dies entspricht rund 54 €/m²



- Die Wohnanlage ist laut TÜV-Gutachten in einem dem entsprechenden **guten bis sehr guten Zustand**
- **Energieeffizienzklasse B & C**
- Aufgrund des jungen Baujahrs **alle Wohnungen in neuwertigem Zustand**
- Alle Wohnungen im **vermietbaren Zustand** – nach Mieterwechsel nur Schönheitsreparaturverpflichtung
- Alle Wohnungen mit **Balkon, Terrasse oder Garten**
- Heizungsart: **Fernwärme**; alle Wohnungen verfügen über **Fußbodenheizung**
- Jede Wohnung verfügt über **Tiefgaragenstellplatz**





Wie setzt sich der Kaufpreis zusammen?

Am Beispiel der Wohnung 5, Angebot 2

Gesamt-Kaufpreis:
343.200 €

Kaufpreis Wohnung:
317.690,48 € (4.415 €/m²)

Kaufpreis Stellplatz:
20.000 €









Enthaltene Rücklagenzuführung (WEG-Konto)
5.509,52 €



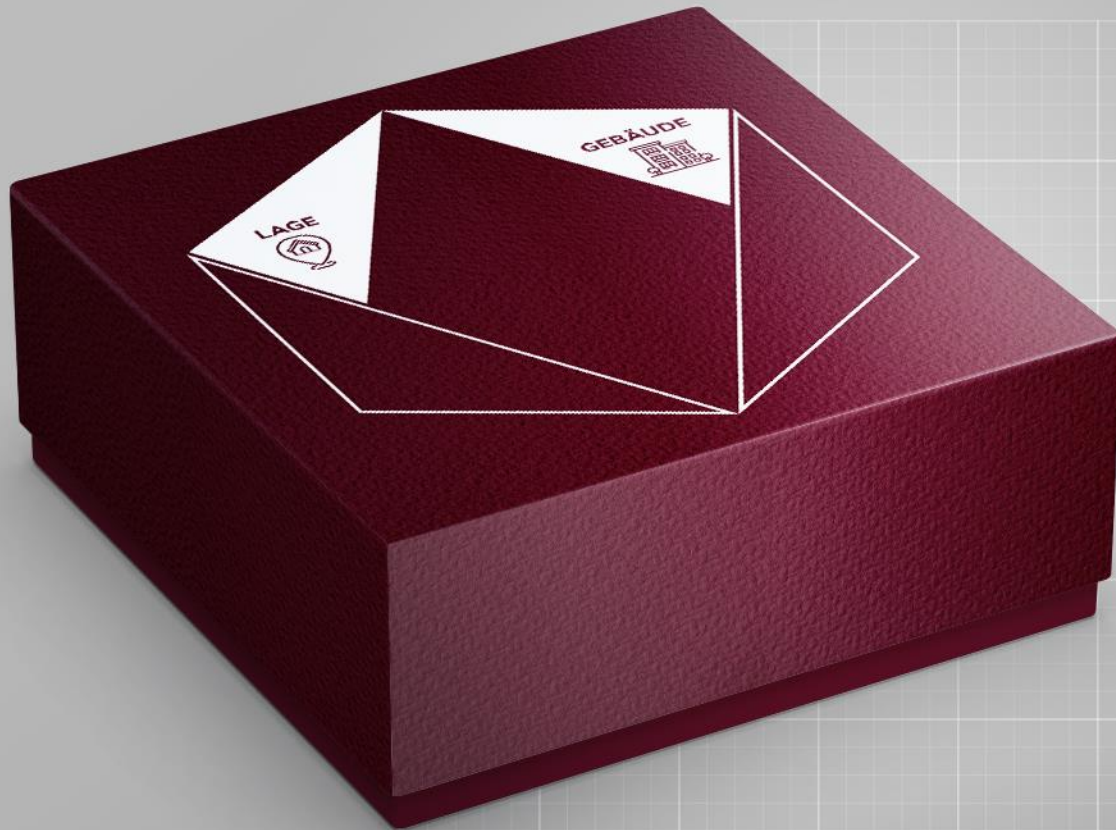
Schönheitsreparaturverpflichtung Sondereigentum im Mietpool nach 1. Mieterwechsel nach BNL

Kosten
Schönheitsreparaturen:
max. 100–200€/m²

Maßnahmenkatalog Schönheitsreparaturen bei Mieterwechsel:

	Wände und Decken	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Wände sind weiß zu streichen und bei Bedarf neu zu tapezieren. Die Decken werden weiß gestrichen und bei Erfordernis neu tapeziert.
	Fußböden	<ul style="list-style-type: none"> • In den Wohnungen ist Parkettboden (Wohnräume) verlegt. Sofern der vorhandene Parkettboden Schadstellen aufweist, muss dieser abgeschliffen und neu versiegelt werden. Sollten Schadstellen nicht mehr ausgebessert werden können oder sich der Boden in einem fortgeschrittenen Abnutzungsrad befinden, so muss das Parkett (partiell) mit Untergrundaufbereitung erneuert werden. Es werden dann neue, passende Sockelleisten (in weiß oder Eiche rustikal) angebracht. • Sofern es lediglich erforderlich sein sollte, den Boden für die Vermietbarkeit nur in einzelnen Räumen aufzubereiten oder auszutauschen, werden dort die Bodenbeläge dem Gesamtbild der Wohnung angepasst.
	Zimmerinnentüren	<ul style="list-style-type: none"> • Sofern für die Vermietung erforderlich (bei zu vielen Schadstellen), kann in Einzelfällen auch eine Erneuerung bzw. Neuanschaffung der Türen und ggfs. Tüzzargen notwendig sein.
	Bad	<ul style="list-style-type: none"> • Sanitärgegenstände und/oder Armaturen sind auszutauschen, sofern dies aufgrund des Abnutzungsgrades für einen vermietungsfähigen Zustand erforderlich ist. • Werden keine neuen Fliesen verlegt, ist gegebenenfalls eine Reinigung der Hartverfugung der Wand- und Bodenfliesen durchzuführen. Silikonfugen sind bei Bedarf zu erneuern. • Vorhandene sichtbare Löcher oder Bohrungen in den Fliesen sind zu verschließen, zu verspachteln und optisch anzupassen. • Die Wände (oberhalb der Fliesen) sowie die Decke sind weiß zu streichen und bei Bedarf neu zu tapezieren.
	Küche	<ul style="list-style-type: none"> • Ein vorhandener Fliesenspiegel bleibt erhalten, sofern er sich in einem optisch einwandfreien Zustand befindet. Andernfalls ist der alte Fliesenspiegel zu entfernen und der Bereich zu spachteln oder zu tapezieren.
	Fenster	<ul style="list-style-type: none"> • Fenster sowie Rollläden sind bei jedem Mieterwechsel einzustellen und zu fetten. • Sofern sich die Rollladenkurbelelemente in einem altersbedingten Zustand befinden oder auch aus optischen Gründen es erforderlich ist, sind diese auszutauschen.
	Elektro	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Schalter und Steckdosen, bei Bedarf Austausch der defekten Bauteile. • Sofern notwendig, ist ein neuer vierreihiger Elektroverteilerschrank mit Überspannungsschutz und FI-Schalter einzubauen. • Ein E-Check ist bei jedem Mieterwechsel durchzuführen.
	Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Grundreinigung ist bei jedem Mieterwechsel erforderlich.

*gemäß Schätzung Preisliste Domicil 2026 zzgl. Baubetreuungskosten
Bestandsimmobilien als Kapitalanlage





Mietabsicherung

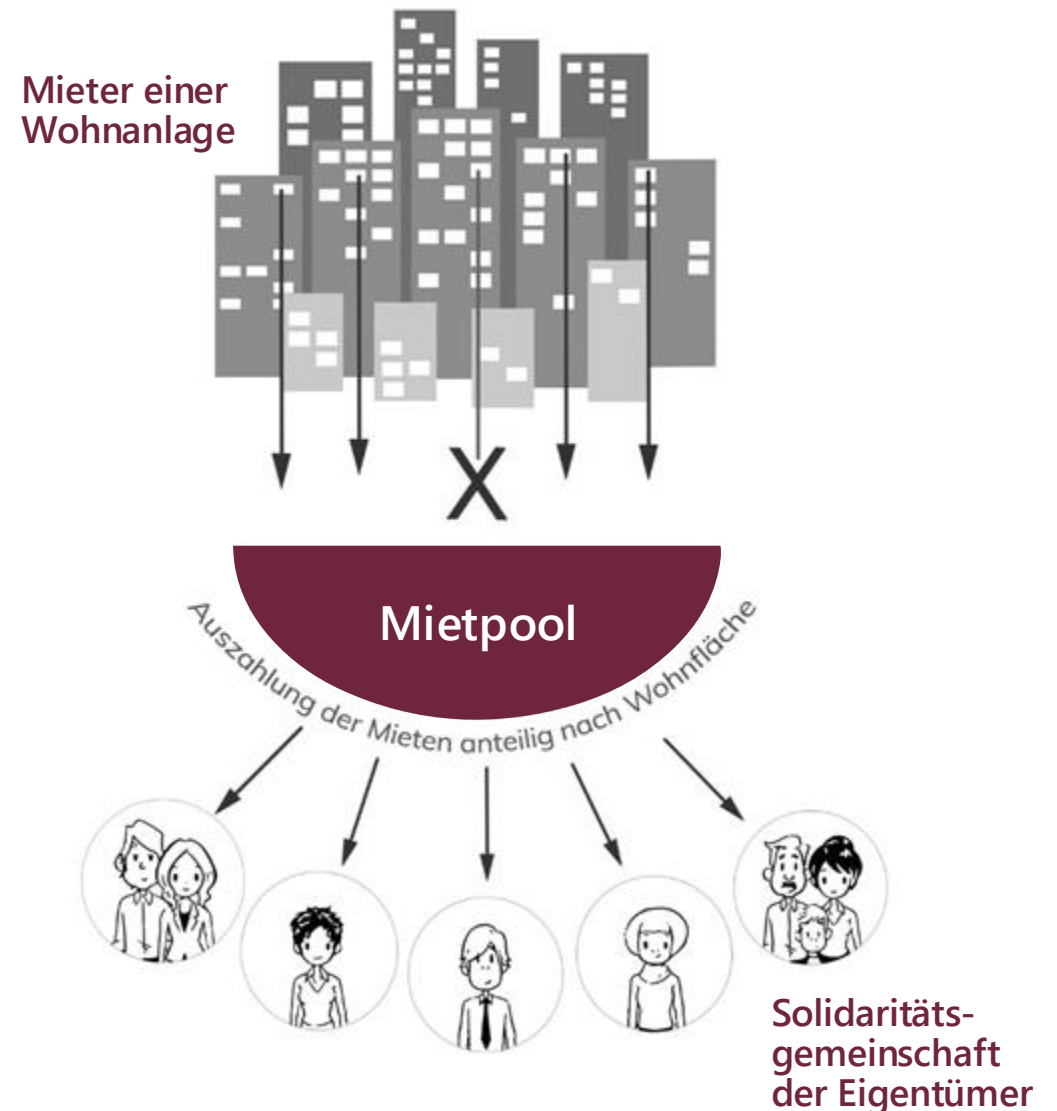
- ◆ Mietpool (Solidaritätsprinzip)
- ◆ Entwicklung der Bestandsmieten
- ◆ Professionelle Auswahl des Neumieters
- ◆ Fachmännische Abwicklung rund um das Thema Mieteinnahmen

Der Mietpool – unsere Absicherung gegen das Leerstandsrisiko

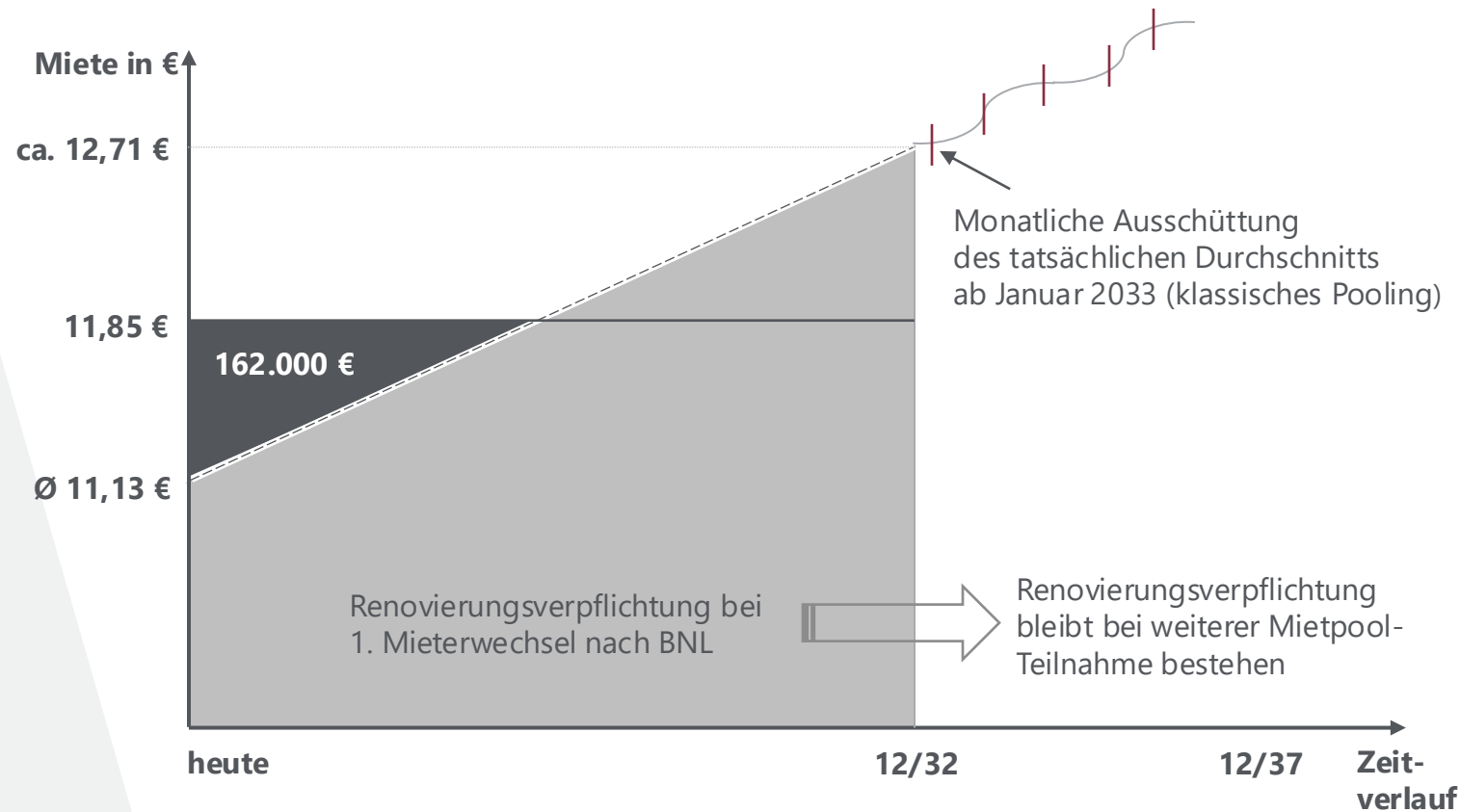
Wie umgehe ich das Leerstandsrisiko einer Wohnung?

Gerechtfertigte **Befürchtungen** von Kapitalanlegern umfassen den **mittel- und längerfristigen Leerstand** der Wohnimmobilie. Die damit einhergehenden Mietausfälle belasten die geplante Mietrendite.

Das **Domicil-Konzept** bietet bei seinen Objekten daher stets eine **Mietpool-Lösung** an. Dabei werden alle Mieten sprichwörtlich in einem „Topf“ gesammelt und jeder Eigentümer erhält seinen **anteiligen Durchschnitt als monatliche Miete** ausbezahlt.



Der Mietpool – unsere Absicherung gegen das Leerstandsrisiko



Funktionsweise des Mietpool-Konzepts der Domicil:

Durch die Stammeinlage in Höhe von 162.000 € werden für die Dauer von 6 Jahren konstant 11,85 €/m² ausbezahlt.

Am Ende der Mietpoolaufzeit (31.12.2032) werden Überschüsse oberhalb der Stammeinlage einmalig zu 80 % an die Eigentümer ausgegeben. 20 % erhält der Poolverwalter als Bonifikation.

Danach verlängert sich der Mietpool jeweils um 5 Jahre.

Während der Dauer des Mietpools gibt es eine Renovierungsverpflichtung, sodass die Wohnung nach dem ersten Mieterwechsel zu renovieren ist. Die Mietverwaltung durch Domicil ist während dieser Zeit obligatorisch.

Leistungsbilanz laufende Mietpools zum 31.12.2025

Miet-/ Kaufpreisentwicklung

								
Objekte	Augsburg	Ottobrunn	Hamburg	Frankenthal	Berlin	Ketsch	Hannover-Ronnenberg	Essen
	SeeSideLiving	TwoFaces	luv.part	UpperRhine Valley	Wuhle.Garten. Ensemble	RhineSide Living	Am Mesterwinkel	Essentials
Anfangs-IST-Miete in €/qm	5,86	8,21	9,06	6,54	7,17	6,20	5,96	7,86
Garantie-Miete in €/qm	6,85	9,60	10,00	6,80	8,25	6,70	6,25	8,20
Prognose-Miete am Ende der Garantiezeit in €/qm	7,15	10,07	10,65	7,16	8,55	7,02	6,58	8,57
Prognose-Miete zum 31.12.2025 in €/qm	-	-	-	-	-	-	-	-
Tatsächliche Ist-Miete 31.12.2025 in €/qm	11,70	13,02	12,01	8,60	9,65	9,41	7,75	9,36
Ende der Garantiezeit	31.12.2020	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2024

Leistungsbilanz laufende Mietpools zum 31.12.2025

Miet-/ Kaufpreisentwicklung

								
Objekte	Hannover	Ingolstadt	Bornheim	München	Frechen I	Leipzig	Koblenz	Oyten
	Listate	ING.BLUE	IN MEDIO	THE STAGE	FRIHEIM	Chausseebogen	cartusia	Wahre Wiede
Anfangs-IST-Miete in €/qm	6,43	8,31	8,98	11,86	7,43	6,87	5,22	6,64
Garantie-Miete in €/qm	7,50	9,75	9,50	13,50	7,90	7,20	7,20	7,50
Prognose-Miete am Ende der Garantiezeit in €/qm	8,11	10,47	10,12	15,13	8,59	7,75	8,02	8,32
Prognose-Miete zum 31.12.2025 in €/qm	-	-	10,12	15,13	8,49	7,52	7,14	7,50
Tatsächliche Ist-Miete 31.12.2025 in €/qm	8,06	11,77	10,72	16,61	9,26	7,55	6,92	7,95
Ende der Garantiezeit	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028





Gemeinschaftseigentum (WEG)

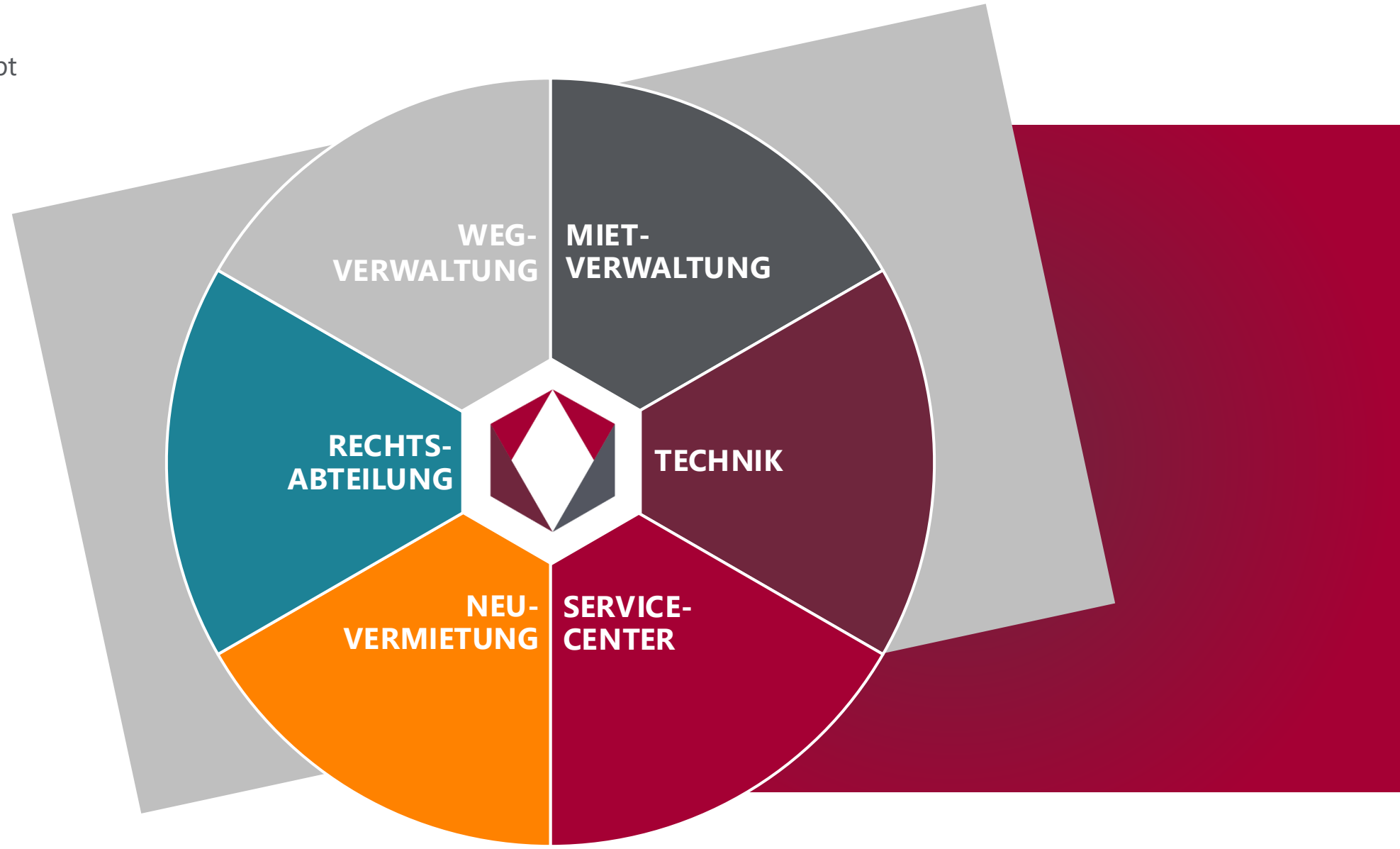
- ◆ Verwaltung des Gemeinschaftseigentums
- ◆ Erstellung des Instandhaltungsplanes

Sondereigentum (Mietverwaltung)

- ◆ Kommunikation parallel mit dem Berater
- ◆ Komplettes Service-Paket inkl. Mietpoolverwaltung
- ◆ Renovierung des Sondereigentums nach Absprache

Unser Service

Das Verwaltungskonzept



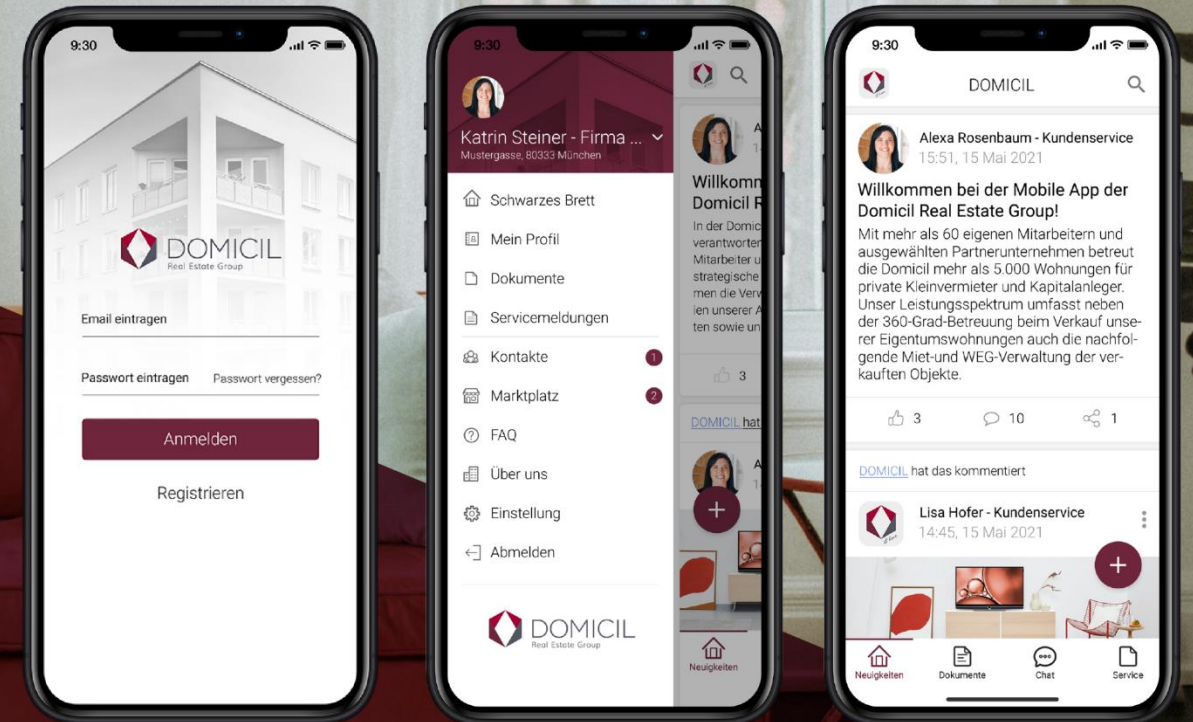


Per App rund um die Uhr erreichbar für Mieter und Eigentümer

- ✓ Deutlich verbesserte Kommunikation zwischen Verwaltung, Mieter, Eigentümer und Vermittler
- ✓ Maßgeschneiderte und individuelle Lösung, zugeschnitten auf die Anforderungen der Domicil
- ✓ Mieter und Eigentümer sind nicht mehr an eine Service-Hotline gebunden

Unsere innovative

DOMICIL AT HOME-APP





Sneak Peek „Meine Domicil-Immobilie & ich“

WIE KANN ICH DIE **DOMICIL ERREICHEN?**

Bis zum Monat der Kaufpreiszahlung:
+49 89 411 115 70
wohnen@domicil-group.de

Ab dem Folgemonat der Kaufpreiszahlung:
+49 89 411 115 755
hausverwaltung@domicil-group.de

Domicil Real Estate Group
Leonrodstraße 52
80636 München
T: +49 89 411 115 70
E: wohnen@domicil-group.de
www.domicil-group.de



JETZT KOMMT
DAS BESTE:
**MEINE DOMICIL-
IMMOBILIE!**





Sneak Peek „Meine Domicil-Immobilie & ich“

2 HERZLICH WILLKOMMEN.

„VERANTWORTUNG
IST UNSERE STÄRKE.“



3

Herzlich willkommen in
der Domicil-Familie.

Wir freuen uns sehr, Sie als Immobilieneigentümer begrüßen zu dürfen. Wenn wir hier von der Domicil-Familie sprechen, ist das nicht nur ein Spruch, sondern ein Versprechen. Wie es sich für eine gute Familie gehört, stehen wir füreinander ein. Und wir achten darauf, dass es allen unter unserem Dach gut geht. Über 120 Mitarbeitende haben genau diesen Anspruch. Und sie werden jeden Tag ihr Bestes geben, um dem in höchstem Maße gerecht zu werden.

Sie haben sich für Domicil entschieden, weil Sie Vertrauen haben. Das Vertrauen, dass wir Sie ein Immobilienleben lang begleiten. Genau das machen wir. Versprochen!

Stefan Fuchs
Managing Director
der Domicil Property Management GmbH

Daniel Preis
Co-CEO und CSO
der Domicil Real Estate AG

Linke Seite: vorne von links Stefan Fuchs, Daniel Preis
und das gesamte Team der Domicil Real Estate AG



Sneak Peek „Meine Domicil-Immobilie & ich“

HERZLICH WILLKOMMEN.

5

INHALTSVERZEICHNIS

Glückwunsch. Sie haben den Service gleich mitgekauft.	06
Wie geht es nach dem Notartermin weiter?	08
Gut gemacht. Sie haben die Verwaltung in erfahrene Hände gelegt.	10
Das Ganze im Blick: Domicil bietet Ihnen Full Service.	12
Wofür steht die WEG?	14
Was leistet die SEV?	16
Darum kümmern sich die WEG-Verwaltung und SEV.	18
Perfekt. In Sachen Geld herrscht absolute Transparenz.	20
Wie behalte ich den Überblick bei Einnahmen und Ausgaben?	22
Was gehört zum Hausgeld?	24
Klug vorgebaut. Die Miete kommt ganz sicher!	26
Wer garantiert mir die Mieteinnahmen?	28
Wie kann ich mir den Mietpool vorstellen?	30
Gut beraten. Hier können Sie sich schlau machen?	32
Immobilien-glossar	33
Wie kann ich die Domicil erreichen?	40

IMMER SCHÖN
EINS NACH
DEM ANDEREN.

Sneak Peek „Meine Domicil-Immobilie & ich“

Domicil – wir sind für Sie da.

9

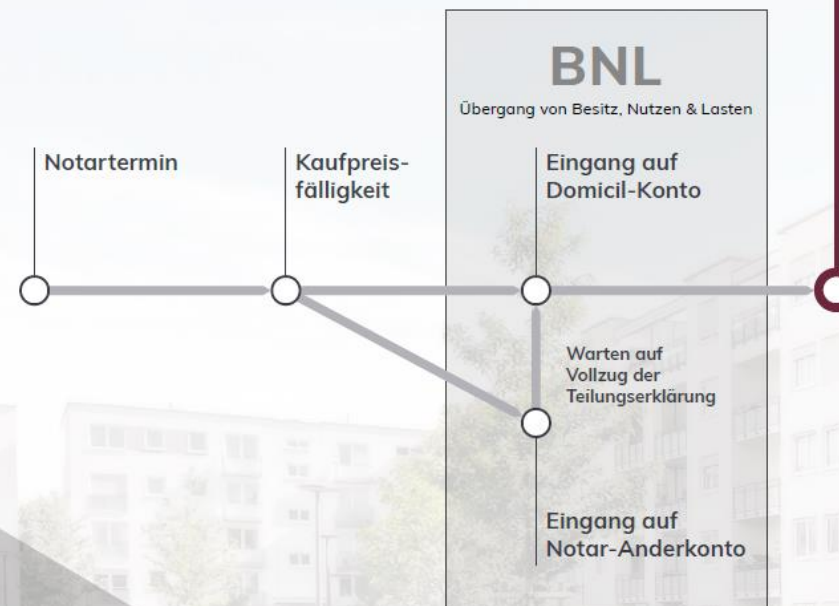
WIE GEHT ES NACH DEM NOTARTERMIN WEITER?

Schritt für Schritt nach Plan.

Nachdem alle Zahlungen eingegangen sind und damit der sogenannte Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel (BNL) vollzogen ist, sind Sie offiziell Eigentümer Ihrer Immobilie. Ab jetzt wird unsere Service-Abteilung für Sie aktiv. Sie wollen schließlich von Ihrer Immobilie profitieren. Wir machen Ihnen das so leicht wie möglich.

Es ist alles vorbereitet. Gehen Sie mit uns die nächsten Schritte.

„HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH!
SIE SIND NUN EIGENTÜMER.“





Sneak Peek „Meine Domicil-Immobilie & ich“

Domicil – wir sind für Sie da.

13

DAS GANZE IM BLICK: DOMICIL BIETET IHNEN FULLSERVICE.

Was auf dem Papier strikt getrennt ist, ergibt zusammen eine sinnvolle Einheit. Dank der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und des Sondereigentums (SEV) genießen Sie absoluten Rundumservice. Ob es nun um gemeinschaftliche Belange geht oder speziell um Ihre Wohnung, Sie haben immer einen einzigen Ansprechpartner: Domicil.



VERWALTUNG

für alle gemeinschaftlichen Belange

WEG

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

für Belange Ihrer individuellen Immobilie

SEV

SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG



Sneak Peek „Meine Domicil-Immobilie & ich“

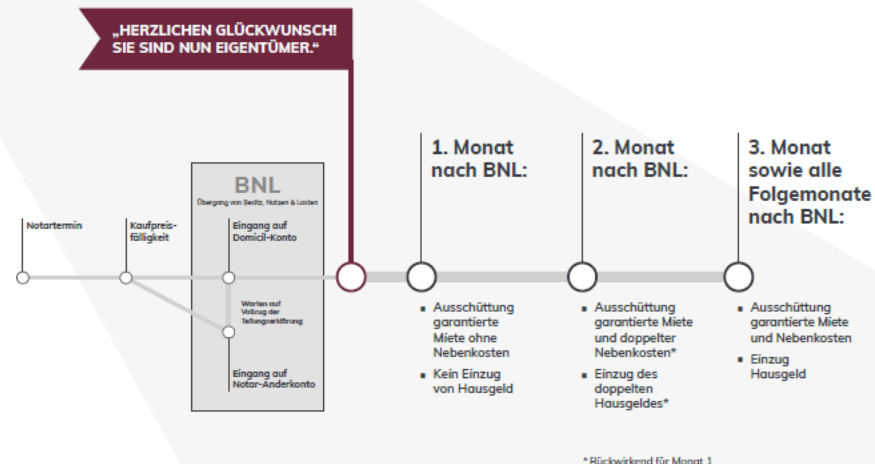
Domicil – wir sind für Sie da.

23

WIE BEHALTE ICH DEN ÜBERBLICK **BEI EINNAHMEN UND AUSGABEN?**

Mit dem Domicil Finanzplan.

Wann Sie welche Zahlung erhalten und wann Gebühren fällig sind – das alles ist fix vereinbart. Mit unserem Finanzplan haben Sie jederzeit den Überblick über die finanziellen Transaktionen. Böse Überraschungen sind ausgeschlossen.



SO SETZTEN SICH IHRE ZAHLUNGSFLÜSSE ZUSAMMEN

+

EINNAHMEN

- **Garantierte Miete**
Errechnet sich aus der Quadratmetermiete Ihrer Wohnung
- **Evtl. Stellplatzmiete**
Sofern Stellplatz / Garage erworben
- **Nebenkosten-Vorauszahlung vom Mieter**
Außer bei Leerstand der Wohnung

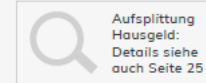
-

AUSGABEN

- **SEV-Gebühr**
- für Wohnung
- für evtl. Stellplatz / Garage (sofern erworben)
- **Evtl. Instandhaltungskosten**
Für Reparaturen in der Wohnung bis max. 500 € (netto)

1. AUSSCHÜTTUNGSBETRAG AUF IHREM KONTO

- **Hausgeld**
Wird direkt an die WEG, unabhängig vom Vermietungsstatus, monatlich gezahlt



2. ABBUCHUNG VON IHREM KONTO





**Das Paket ist vollständig
„geschnürt“**

Kurzberechnung Eigentumswohnung

Beispiel Wohnung 5, Angebot 2

Kunde kauft für 343.200 € eine Wohnung mit 71,95 m² und TG
 Eigenkapital = Kaufnebenkosten = ca. 29.000 €

Einnahmen in €		Ausgaben in €	
Miete	912	Zins 4,5 %	1.287
Steuer	456*	Tilgung 1 %	286
		Verwaltung/ Rücklage	101
	1.368		1.674

* unter Berücksichtigung eines Gebäudeanteils
 von 80 % (Änderungen vorbehalten)

monatlicher
AUFWAND
306 €
 ZVE 80.000 €, ledig, inkl. Kirche



Warum sollte auch Ihr Kunde in Immobilien investieren?

Berechnung der Eigenkapital-Rendite
 Annahme: Verkauf nach 10 Jahren

VERMÖGENSENTWICKLUNG		INGESETZTES KAPITAL	
Immobilienwert nach Inflation 2,5 % p.a.	439.300 €	Nebenkosten EK	29.000 €
Restdarlehen nach Tilgung 1 % p.a.	-299.900 €	Finanzieller Aufwand: (306 € x 12 x 10)	36.720 €
Vermögen	139.400 €		65.720 €

10,24 % jährlicher Zins auf das investierte Kapital

Ø monatliche Belastung 306 €
 Ohne kalkulierte MIETSTEIGERUNG

Ihre Ansprechpartnerinnen & Ansprechpartner



Daniel Preis
Co-CEO & CSO

M +49 172 9286379
E d.preis@domicil-group.de



Bernd Herold
Key-Account-Manager

M +49 171 9812595
E b.herold@domicil-group.de



Christian Schaffrik
Key-Account-Manager

M +49 151 12512502
E c.schaffrik@domicil-group.de



Natalia Sekita
Key-Account-Manager

M +49 160 95275084
E n.sekita@domicil-group.de



Sabrina Mihalec
Key-Account-Manager

M +49 151 73 04 5285
E s.mihalec@domicil-group.de



Claudia Stoll
Key-Account-Manager

M +49 170 5227298
E c.stoll@domicil-group.de



Lucian Zickler
Key-Account-Manager

M +49 175 4121633
E l.zickler@domicil-group.de



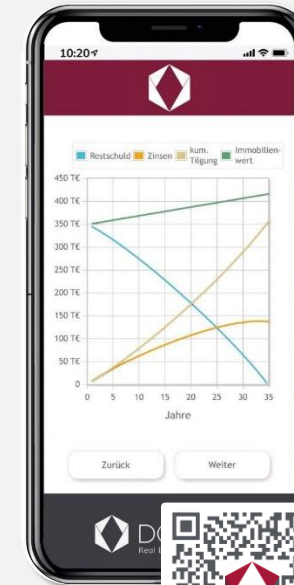
Tim Schulze
Key-Account-Manager

M +49 171 56 384 45
E t.schulze@domicil-group.de



BERECHNUNG DURCH DOMICIL WEB-APP

Immobilien schnell und unkompliziert berechnen!
Verfügbar für iOS und Android sowie als Browser-Lösung



DER DOMICIL-NEWSLETTER FÜR VERTRIEBSPARTNER

Das Immobilien-Update zu jedem Objekt direkt auf Ihr Smartphone.



Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit



5 floors