

***Verkaufsprospekt der
DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH
für das öffentliche Angebot
von Genussrechten
mit vorinsolvenzlicher
Durchsetzungssperre
„DEGAG Wohnkonzept 2“***

Hinweis:

***Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt
ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospektes
durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.***

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Immobilien werden für Generationen gebaut!

Diese Erkenntnis sollte besonders in Zeiten kurzfristigen, spekulativen Immobilienhandels wieder stärker in das Bewusstsein aller Akteure zurückgelangen.

Gleichwohl sollte man darauf ausgerichtet sein, flexible unternehmerische Entscheidungen immer im Fokus zu haben, um Potenziale des Marktes auszunutzen.

Die erfolgreichsten Immobilienbestände werden, kaum wahrnehmbar von der Allgemeinheit, seit Generationen in Form von alten Familienstiftungen oder traditionellem Unternehmensvermögen geführt. Dies sind eben diejenigen Eigentümer, die auf langfristige Investments mit Immobilien bauen, fast schon verwachsen mit ihren Immobilien sind.

Wenn wir uns also die Frage stellen, wie und in welchem unternehmerischen Umfeld Immobilien am besten aufgehoben sind, dann punktet eben das langfristige Bestandhalten über Generationen eindeutig vor kurzfristigem, eher spekulativem Immobilienhandel.

Ein Beispiel für die enorme Wertschöpfungskraft aus einer Immobilie in einer solchen langfristigen Konstellation sind die Fuggerhöfe der Fugger-Stiftung in der Augsburger Altstadt aus dem Jahr 1514, dessen Wohnungen bis heute von der Stiftung wohnwirtschaftlich vermietet werden. Hier kann man zweifelsfrei davon sprechen, dass sich die damaligen Baukosten mehr als gelungen amortisiert haben.

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, die Muttergesellschaft der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, ist eine langfristig agierende Immobiliengesellschaft.

Alle Aktien befinden sich ausschließlich im Eigentum der Unternehmensgründer. Fremde Aktionäre und somit andere Einflussgrößen gibt es nicht. Es gibt weder Ausschüttungen an die Aktionäre noch ist die Unternehmensphilosophie wie bei einem Großteil der modernen Aktiengesellschaften auf das kurzfristige gewinnoptimierte shareholder value ausgerichtet. Ziel allein ist der konstante wirtschaftliche Ausbau des Immobilienbestandes durch Erwerb und Projektierung und somit die Wertsteigerung der Gesellschaft für die Zukunft für Generationen.

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 weiterhin die Gelegenheit einer lukrativen und vor allem verantwortungsvollen Vermögensanlage!

Hannover, März 2021



Birger Dehne

Geschäftsführer

Inhalt

VORWORT	3
INHALT	4
VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG	6
ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTES	7
WICHTIGE HINWEISE FÜR DEN ANLEGER	10
Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers	10
Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind	10
Provisionen	10
Emissionskosten.....	10
WESENTLICHE GRUNDLAGEN UND BEDINGUNGEN DER VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG	11
AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN DER DEGAG BESTAND UND NEUBAU 1 GMBH AUF DIE FÄHIGKEIT ZUR ZINS- UND RÜCKZAHLUNG DER VERMÖGENSANLAGE.....	14
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH.....	14
Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH.....	22
Darstellung und Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH	24
RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE.....	30
Allgemeiner Hinweis	30
Maximalrisiko.....	30
Prognose- und anlagegefährdende Risiken	30
Anlegergefährdende Risiken	38
Abschließender Risikohinweis.....	38
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER DEGAG BESTAND UND NEUBAU 1 GMBH	39
Geschäftstätigkeit der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH	39
Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin für das laufende Geschäftsjahr 2021	39
INVESTITIONSVORHABEN DER DEGAG BESTAND UND NEUBAU 1 GMBH	41
Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlage	41
Anlageobjekte	42
Realisierungsgrad.....	44
Ergänzende Angaben über Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage.....	44
Finanzierungs- und Investitionsplan (PROGNOSE)	46
RECHTLICHE GRUNDLAGEN	49
Die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche).....	49
Hauptmerkmale der Anteile / Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung	58
Angaben zu ehemaligen Gesellschafter der Emittentin	59
Die Vermögensanlage (Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“).....	59

STEUERLICHE GRUNDLAGEN	66
Allgemeiner Hinweis	66
Einkommensteuer	66
Sonstige Steuern	67
FINANZANHANG	68
Eröffnungsbilanz der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH zum 14. Oktober 2020	68
Zwischenübersicht der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH zum 31. Januar 2021	68
Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH	70
VERTRAGSANHANG	77
Gesellschaftsvertrag der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH	77
Bedingungen der Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“ der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH	82
INFORMATIONEN ZUR DATENVERARBEITUNG DER PERSONENBEZOGENEN	
DATEN DES ANLEGRERS	86
Verarbeitungsrahmen	86
Dauer der Datenspeicherung	86
Datenweitergabe an Dritte	86
Rechte des Anlegers	86
Verantwortlicher	86
Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten	86
INFORMATIONEN FÜR DEN VERBRAUCHER	88
Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin	88
Informationen über die Vermögensanlage	88
Widerrufsbelehrung	91
HINWEISE ZUR ZEICHNUNG	92
Prospektunterlagen prüfen	92
Zeichnungsschein	92
Widerruf	92
Überweisung	92

Verantwortlichkeitserklärung

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ sowie Prospektverantwortliche ist ausschließlich die

DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Sitz: Hannover

Geschäftsanschrift:

Theaterstraße 13, D-30159 Hannover

Die Anbieterin und Prospektverantwortliche, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung, übernimmt für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes die Verantwortung und erklärt, dass die im Verkaufsprospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Hannover, 18. März 2021 (Datum der Prospektaufstellung)



Birger Dehne

Geschäftsführer

DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Hinweis: Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

Zusammenfassung des Angebotes

Emittentin/Anbieterin/ Prospektverantwortliche	DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH
Rechtsform/Registergericht	Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 221331.
Sitz/Geschäftsanschrift	Hannover/ Theaterstraße 13, D-30159 Hannover
Mitglied der Geschäftsführung	Birger Dehne
Geschäftstätigkeit	Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin wird die Vergabe von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten sein.
Investitionsvorhaben/ Anlageobjekte	<p>Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage sollen für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen mit oder ohne Nachrang) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobiliengesellschaften genutzt werden. Die über den jeweiligen Finanzierungsvertrag vereinbarten Finanzierungen werden ausschließlich für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten genutzt. Es sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, erfolgen.</p> <p>Aufgrund der Anlageziele und der Anlagepolitik der Vermögensanlage handelt es sich bei den zukünftig mit den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträgen jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Bei den von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften zu realisierenden Immobilienprojekten handelt es sich jeweils um mittelbare Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder unmittelbare noch mittelbare Anlageobjekte fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool. Jedoch bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die bei den Investitionen zu berücksichtigen sind.</p>
Vermögensanlage	<p>Mit diesem Verkaufsprospekt wird eine Vermögensanlage in Form von auf den Namen des Anlegers lautende Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ zum Erwerb angeboten.</p> <p>Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ beträgt EUR 50.000.000. Die Genussrechte sind eingeteilt in 500.000 Stück untereinander gleichberechtigte Genussrechte mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100. Der Mindestanlagebetrag des jeweiligen Anlegers beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte), so dass bei einem Gesamtbetrag der Vermögensanlage von EUR 50.000.000 maximal 5.000 Anleger Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ zeichnen können. Etwaige weitere Genussrechte, die zukünftig von der Emittentin im Sinne von § 9 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“, Seite 84 und Seite 85, ausgegeben werden, werden nicht Bestandteil der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ sein. Sie werden also vom mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 nicht umfasst.</p> <p>Die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ begründen nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten. Hinsichtlich Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre wird auf die Tabellenzeile der Zusammenfassung „Rangstellung des Anlegers“ Seite 8 und Seite 9 verwiesen.</p>
Erwerbspreis	Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte). Höhere Beträge müssen restfrei durch 100 teilbar sein.

Agio	Ein Agio (Ausgabeaufschlag) wird nicht erhoben.
Begebungszeitpunkt	Die Genussrechte gelten am Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin als begeben. Ab diesem Zeitpunkt werden die Zinsen berechnet.
Laufzeit und Kündigung	Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn), und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit beträgt drei Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Somit hat die Vermögensanlage für den jeweiligen Anleger eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann die Vermögensanlage jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin gekündigt werden. Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund der Emittentin erfolgt schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Anlegers.
Zinsen	Die Vermögensanlage wird ab dem jeweiligen Begebungszeitpunkt (Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin) bezogen auf den valuierten Anlagebetrag verzinst. Die Höhe der Zinsen beträgt 5,1 % p.a.
Zinszahlung	Die Zinszahlungen erfolgen monatlich. Der erste Zinslauf beginnt am jeweiligen Begebungszeitpunkt und endet am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am ersten Kalendertag eines Kalendermonats und enden am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats.
Zinstermin	Die Zinsen sind nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes am 15. des folgenden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.
Verlustbeteiligung	Die Genussrechte sind nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin beteiligt.
Kapitalrückzahlung	Der Anleger hat am Ende der Laufzeit vorbehaltlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre und des qualifizierten Rangrücktritts einen Anspruch auf Rückzahlung in Höhe seines eingezahlten Anlagebetrags.
Rangstellung des Anlegers	<p>Gemäß § 4 der Bedingungen der Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“ (Seite 83) handelt es sich bei den Vermögensanlage um nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten.</p> <p>Rangrücktritt</p> <p>Der Anleger tritt in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Zahlungsansprüchen (Zins - sowie Rückzahlungen der Vermögensanlage) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Hinsichtlich der Darstellung der nachrangigen Forderungen wird auf den Abschnitt „Rangstellung der Anleger – Rangrücktritt“ im Kapitel „Rechtliche Grundlagen – Die Vermögensanlage (Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“)" Seite 61 verwiesen.</p> <p>Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten sind untereinander gleichrangig.</p>

Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers (Zins- sowie Rückzahlungen der Vermögensanlage) solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder
- der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den Genussrechten mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht.

Übertragbarkeit

Die Übertragung der Vermögensanlage erfolgt mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung. Die Übertragung kann jederzeit und nur vollständig erfolgen.

Zeichnungsfrist

Gemäß § 9 Abs. 1 VermAnlG muss der Verkaufsprospekt mindestens einen Werktag vor dem öffentlichen Angebot veröffentlicht werden. Der Verkaufsprospekt ist in der Form zu veröffentlichen, dass er entweder auf der Internetseite des Anbieters und im Bundesanzeiger veröffentlicht wird oder auf der Internetseite des Anbieters veröffentlicht und bei den im Verkaufsprospekt benannten Zahlstellen zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird; dies ist im Bundesanzeiger bekannt zu machen. Einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes beginnt das öffentliche Angebot der Vermögensanlage. Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Vermögensanlage, jedoch spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Wichtige Hinweise für den Anleger

Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers

Neben der Verpflichtung, den vereinbarten Anlagebetrag zu leisten sowie Änderungen seiner Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen, ist der Erwerber der Vermögensanlage nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere haftet er nicht. Es besteht keine Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen.

Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind

Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus der Vermögensanlage sowie die eigenen Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten sowie ggf. die Kosten einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage trägt der Anleger. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden.

Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.

Provisionen

Die Gesamthöhe der Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, betragen bei Vollplatzierung EUR 5.300.000. Das entspricht 10,6 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage in Höhe von EUR 50.000.000.

Emissionskosten

Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen in Höhe von EUR 5.300.000 und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlage, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe. Für die Konzeption der Vermögensanlage, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa EUR 200.000 an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung voraussichtlich EUR 5.500.000.

Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um Genussrechte mit Verzinsung und dem Recht auf Rückzahlung der Vermögensanlage. Die angebotene Vermögensanlage ist mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestaltet. Rechtsgrundlage für die Vermögensanlage sind die Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 82 bis Seite 85.

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage ist die Aufrechterhaltung der Liquidität der Emittentin. Eine nicht ausreichende Liquidität seitens der Emittentin kann sich dann ergeben, wenn die Emittentin aufgrund der Auswahl von ungünstigen unmittelbaren Anlageobjekten (Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften) und/oder einer negativen Entwicklung von unmittelbaren Anlageobjekten geringere bzw. keine Einnahmen in Form von Zinsen erzielt. Aufgrund dessen würde eine wesentliche Grundlage und Bedingung für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage entfallen und dementsprechend zu geringeren oder ausbleibenden Zinszahlungen und Rückzahlungen der Vermögensanlage kommen (siehe hierzu die Darstellung „Liquiditätsrisiko“ auf Seite 34).

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage ist die Platzierung der parallel angebotenen „DEGAG Wohnkonzept 1“ in Höhe von EUR 20.000.000 sowie die Platzierung der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ in Höhe von EUR 50.000.000. Die vorstehende Bedingung und Grundlage ist wesentlich damit die Emittentin ihren Geschäftsbetrieb aufnehmen und die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen aus den Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften erzielen kann. Sollte der Kapitalzufluss aus der Platzierung und Einzahlung der Genussrechte nicht planmäßig erfolgen, würden der Emittentin die liquiden Mittel fehlen, um ihre Geschäftstätigkeit aufzunehmen und die Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften für die Realisierung von Immobilien zu tätigen, aus denen die geplanten Einnahmen der Emittentin erzielt werden können. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger gefährdet sein (siehe hierzu die Darstellung der „Risiko aus dem Vertrieb der Vermögensanlage“ auf Seite 34).

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage ist die planmäßige Investition entsprechend den Investitionsgrundsätzen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) für die Realisierung von Immobilien (mittelbare Anlageobjekt). Eine ausführliche Darstellung der zu beachtenden Investitionsgrundsätze sowohl bzgl. der Vergabe von Finanzierungen als auch der Auswahl von Immobilien kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH – Anlageobjekte“ Seite 42 bis Seite 44 entnommen werden. Die vorstehende Bedingung und Grundlage ist wesentlich damit die Emittentin ihren Geschäftsbetrieb aufnehmen und die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen aus der Vergabe der Finanzierungen erzielen kann. Sollten für die Verwendung der Nettoeinnahmen aus der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage keine unmittelbaren Anlageobjekte zur Verfügung stehen, könnte die Emittentin die Geschäftstätigkeit nicht in dem geplanten Umfang aufnehmen und die geplanten Einnahmen in Form von Zinsen erzielen. Sollten die planmäßigen Investitionen der Emittentin in Anlageobjekte nur teilweise möglich sein, würde die Emittentin geringere Einnahmen aus den beabsichtigten Investitionen erzielen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger gefährdet sein (siehe hierzu die Darstellung der Risiken „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ auf Seite 33 sowie „Blind-Pool-Risiko“ auf Seite 33).

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und die Rückzahlung der Vermögensanlage ist, dass die Finanzierungsverträge hinsichtlich der Fälligkeit von Zinszahlungen sowie der Rückzahlung der erhaltenen Finanzierungen entsprechend den Fälligkeiten zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger ausgestaltet werden. Die vorstehende Bedingung und Grundlage ist wesentlich damit die Emittentin die kalkulierten Einnahmen erzielen kann. Sollten die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen oder die Rückzahlung von vergebenen Finanzierungen durch die Immobiliengesellschaften verspätet geleistet werden, könnte die Emittentin nicht in der Lage sein die Zinszahlungen an die Anleger zur vereinbarten Fälligkeit zu leisten. Folglich würden die Zinszahlungen verspätet an die Anleger geleistet. Sollten die Rückzahlungen der vergebenen Finanzierungen nicht im geplanten Umfang oder Zeitrahmen zurückgeführt werden, würde die Emittentin aufgrund fehlender Liquidität die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger nicht vollständig und nicht bei Fälligkeit leisten können. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung der Risiken „Vertragserfüllungsrisiko auf Ebene der Emittentin“ Seite 32, „Liquiditätsrisiko“ auf Seite 34 verwiesen.

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage ist die Zahlungsfähigkeit künftige Vertragspartner der Emittentin. Die vorstehende Grundlage und Bedingung ist wesentlich, damit die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit positiv ausüben und die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen aus der Vergabe der Finanzierungen erzielen kann. Sollte eine der Immobiliengesellschaften zahlungsunfähig werden, würden die Einnahmen der Emittentin in Form von Zinsen aus den geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen geringer ausfallen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger gefährdet sein. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung „Vertragserfüllungsrisiko auf Ebene der Emittentin“ Seite 32 verwiesen.

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und die Rückzahlung an die Anleger ist die Einhaltung der Annahmen zu den laufenden Kosten der Emittentin (Kosten für Marketing- und Vertriebsaufwand, Kosten für die Initiierung der Vermögensanlage, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe, Aufwand für die laufende Buchhaltung und Anlegerbetreuung). Die vorstehende Grundlage und Bedingung ist wesentlich, damit die Emittentin die kalkulierten Aufwendungen bestreiten kann. Die laufenden Kosten werden planmäßig aus den Einnahmen und Rückflüssen aus den Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften getragen. Insoweit stehen die Einnahmen in Form von Zinsen aus den Finanzierungsverträgen nicht vollständig zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage zur Verfügung. Sollten die laufenden Kosten höher ausfallen als geplant, würden die kalkulierten Ergebnisse der Emittentin geringer ausfallen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger gefährdet sein. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung „Risiko aus Planungsunsicherheit“ Seite 34 verwiesen.

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage ist auch, dass die bereitgestellten Finanzierungen der Emittentin von den Immobiliengesellschaften für die Realisierung von Immobilien gemäß den Investitionsgrundsätzen verwendet werden. Eine ausführliche Darstellung der zu beachtenden Investitionsgrundsätze sowohl bzgl. der Vergabe von Finanzierungen als auch der Auswahl von Immobilien kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH – Anlageobjekte“ Seite 42 bis Seite 44 entnommen werden. Die vorstehende Grundlage und Bedingung ist wesentlich, damit die Emittentin die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen erzielen kann. Sollten für die Verwendung der Nettoeinnahmen aus den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage keine mittelbaren Anlageobjekte (Immobilien) zur Verfügung stehen, könnte die jeweilige Immobiliengesellschaft nicht die geplanten Einnahmen aus der Vermietung oder Veräußerung der Immobilien erzielen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer oder ganz ausfallen. Aufgrund dessen würden die Einnahmen der Emittentin aus den geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen geringer ausfallen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger gefährdet sein (siehe hierzu die Darstellung der Risiken „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ auf Seite 33 sowie „Blind-Pool-Risiko“ auf Seite 33).

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage ist auch, dass die Immobiliengesellschaften aus den Immobilienprojekten entsprechende Einnahmen aus der Vermietung oder Veräußerung erzielen, um so ihre Verpflichtung gegenüber der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag zu erfüllen. Die vorstehende Grundlage und Bedingung ist wesentlich, damit die Emittentin die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen erzielen kann. Die Qualität einer Immobilie kann sich während der Realisierung abweichend von den Planungen negativ verändern, wodurch eine Vermietung oder Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Auch kann sich während der Realisierung der Immobilie die Nachfrage an entsprechenden Immobilien aufgrund eines Überangebots negativ entwickeln, wodurch ebenfalls eine Vermietung oder Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend würde die jeweilige Gesellschaft geringere Mieteinnahmen oder Veräußerungserlöse erzielen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer oder ganz ausfallen. Aufgrund dessen würden die Einnahmen der Emittentin aus den geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen geringer ausfallen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger gefährdet sein. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung der Risiken „Risiken aus Immobilien“ Seite 31, „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ Seite 33, „Liquiditätsrisiko“ Seite 34 verwiesen.

Wesentliche Grundlagen und Bedingungen für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage sind, dass die gegenwärtige Rechtslage sowie die steuerlichen Rahmenbedingungen fortbestehen. Die vorstehenden Grundlagen und Bedingungen sind wesentlich, damit die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit positiv ausüben und die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen erzielen kann. Sollte der Fortbestand der gegenwärtigen Rechtslage und der steuerlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sein, könnte die Emittentin nicht in der Lage sein, ihre Geschäftstätigkeit weiter auszuüben und würde dementsprechend geringere oder keine Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erzielen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger gefährdet sein. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung der Risiken „Risiko Steuern der Emittentin“ Seite 37 sowie „Risiko Gesetzgebung in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin“ Seite 37 verwiesen.

Wenn die vorstehenden wesentlichen Grundlagen und Bedingungen eingehalten werden, ist die Emittentin voraussichtlich in der Lage die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage zu leisten. Wenn die wesentlichen Grundlagen und Bedingungen nicht eingehalten werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger kommen (siehe hierzu die Darstellung der Risiken im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf den Seiten 30 bis 38).

Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage

Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Die nachfolgende voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt die prognostizierte Entwicklung der Emittentin für die Geschäftsjahre 2021 bis 2025 (Ende der Mindestlaufzeit) dar. Bei dem Investitionsvorhaben handelt es sich um einen Blind-Pool, bei welchem die Anlageobjekte und damit wesentliche Faktoren für eine Planung nicht feststehen. Aufgrund dessen können Aussagen über Auswirkungen der geplanten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur eingeschränkt erfolgen.

Die voraussichtliche Vermögenslage der Emittentin wird in Form von Plan-Bilanzen abgebildet und zeigt die prognostizierte Entwicklung des Eigen- und des Fremdkapitals (Passiva) der Emittentin unter besonderer Berücksichtigung der Kapitalmarktemission sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva). Die Kalkulation der Entwicklung der voraussichtlichen Ertragslage wird in Form von Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen abgebildet. Die voraussichtliche Finanzlage der Ertragslage der Emittentin wird im Rahmen von Plan-Liquiditätsrechnungen dargestellt. Die Zahlen basieren im Wesentlichen auf Annahmen und Schätzungen und nur untergeordnet auf geschlossenen Verträgen. Insoweit wird auf das Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ und insbesondere den Abschnitt „Prognoserisiko“ (siehe Seite 37) verwiesen.

Voraussichtliche Vermögenslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (PROGNOSE)

AKTIVA (PROGNOSE)

Geschäftsjahr:	31.12.2021 Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2023 Euro	31.12.2024 Euro	31.12.2025 Euro
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0
II. Sachanlagen	0	0	0	0	0
III. Finanzanlagen	46.280.000	65.300.000	68.300.000	34.300.000	21.300.000
Summe Anlagevermögen	46.280.000	65.300.000	68.300.000	34.300.000	21.300.000
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0
II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	639.209	489.792	758.538	506.061	832.786
Summe Umlaufvermögen	639.209	489.792	758.538	506.061	832.786
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	5.115.791	4.245.208	1.332.644	0	0
Bilanzsumme	52.035.000	70.035.000	70.391.182	34.806.061	22.132.786

PASSIVA (PROGNOSE)

Geschäftsjahr:	31.12.2021 Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2023 Euro	31.12.2024 Euro	31.12.2025 Euro
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Kapitalrücklage	0	0	0	0	0
III. Gewinn-/Verlustvortrag	-5.140.791	-4.270.208	-1.357.644	1.021.744	1.683.584
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag / Summe Eigenkapital	-5.115.791	-4.245.208	-1.332.644	1.046.744	1.708.584
B. Rückstellungen					
1. Steuerrückstellungen	0	0	356.182	724.317	389.202
2. Sonstige Rückstellungen	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Summe Rückstellungen	35.000	35.000	391.182	759.317	424.202
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0
2. Genusssrechtskapital „DEGAG Wohnkonzept 1“	15.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
3. Genusssrechtskapital „DEGAG Wohnkonzept 2“	37.000.000	50.000.000	50.000.000	13.000.000	0
Summe Verbindlichkeiten	52.000.000	70.000.000	70.000.000	33.000.000	20.000.000
Bilanzsumme	52.035.000	70.035.000	70.391.182	34.806.061	22.132.786

Erläuterungen der voraussichtlichen Vermögenslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände/II. Sachanlagen

Die Emittentin wird nicht über immaterielle Vermögensgegenstände verfügen (A. Anlagevermögen – I. Immaterielle Vermögensgegenstände). Die Emittentin selbst wird keine eigenen Immobilien im Bestand halten, so dass unter „A. Anlagevermögen – II. Sachanlage“ solche nicht ausgewiesen sind.

III. Finanzanlagen

Die Position beinhaltet die geplanten Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften (Darlehen mit oder ohne Nachrangabrede). Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, erfolgen. Ausgewiesen ist der jeweilige Bestand zum Ende eines Geschäftsjahres. Im Geschäftsjahr 2021 sollen EUR 46.280.000, im Geschäftsjahr 2022 EUR 19.020.000 sowie im Geschäftsjahr 2023 EUR 3.000.000 als Finanzierungen vergeben werden, so dass zum Ende des Geschäftsjahres 2023 ein Bestand von EUR 68.300.000 ausgewiesen ist (PROGNOSE). Nach den Planungen sollen in den Geschäftsjahren 2024 bis 2025 Rückzahlungen an die Emittentin aus den Finanzierungsverträgen aufgrund Beendigung in Höhe von EUR 47.000.000 erfolgen (PROGNOSE). Aufgrund dessen verringert sich der ausgewiesene Bestand in den Geschäftsjahren 2024 bis 2025, so dass zum Ende des Geschäftsjahres 2025 ein Bestand an Finanzanlagen von EUR 21.300.000 ausgewiesen ist.

Summe Anlagevermögen

Diese Position ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Seitens der Emittentin werden im prognostizierten Zeitraum keine Forderungen oder sonstigen Vermögensgegenstände bestehen.

II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Position enthält das Guthaben bei Kreditinstituten einschließlich Kassenbestand, mithin die liquiden Mittel der Emittentin.

Summe Umlaufvermögen

Diese Position ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Aufgrund der emissionsbedingten Anlaufkosten wird die Emittentin einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aufweisen, der bis zum Jahr 2024 abgebaut wird. Ursache hierfür sind insbesondere die Vertriebsprovisionen, die in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 mit der Platzierung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ sowie der parallel angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ zu zahlen sind.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme ergibt sich aus dem Saldo der „Summe Anlagevermögen“, „Summe Umlaufvermögen“ sowie „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag“.

Passiva

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

Die Position beinhaltet das Stammkapital der Emittentin von EUR 25.000. Das Stammkapital soll bis zum Stichtag 31. Dezember 2021 vollständig durch die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eingezahlt werden. Nach den Planungen sind im prognostizierten Zeitraum keine Erhöhungen des Stammkapitals geplant.

II. Kapitalrücklage

Kapitalrücklagen sind seitens der Emittentin nicht vorgesehen.

III. Gewinn-/Verlustvortrag

Die Position enthält die Jahresergebnisse des Vorjahres zzgl. des Jahresergebnisses des jeweiligen Geschäftsjahres.

Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag/Summe Eigenkapital

Die Position ergibt sich aus dem Saldo der zuvor genannten Positionen. Aufgrund der nach den Planungen erwirtschafteten Verluste im Geschäftsjahr 2021 wird die Emittentin in den Geschäftsjahren 2021 bis 2023 über ein negatives Eigenkapital verfügen.

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen

Ausgewiesen sind ab dem Geschäftsjahr 2023 die Rückstellungen für Steuern.

2. Sonstige Rückstellungen

Die Position beinhaltet die Rückstellungen für die Prüfung des Jahresabschlusses.

Summe Rückstellungen

Die Position ergibt sich aus dem Saldo der zuvor genannten Positionen.

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Nach den Planungen wird die Emittentin kein weiteres Fremdkapital in Form von Bankdarlehen für Investitionen nutzen.

2. Genussrechtskapital „DEGAG Wohnkonzept 1“

In der Position sind die parallel angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ ausgewiesen. Nach den Planungen der Emittentin werden die Genussrechte im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von insgesamt EUR 15.000.000 und im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von insgesamt 5.000.000 platziert werden (PROGNOSE). Ausgewiesen ist in dieser Position der Bestand der Genussrechte zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres.

3. Genussrechtskapital „DEGAG Wohnkonzept 2“

In der Position sind die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ ausgewiesen. Nach den Planungen der Emittentin werden diese im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von insgesamt EUR 37.000.000 und im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von insgesamt EUR 13.000.000 platziert werden (PROGNOSE). Ausgewiesen ist in dieser Position der Bestand der Genussrechte zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres. Nach den Planungen werden ab dem Geschäftsjahr 2024 Rückzahlungen an die Anleger der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ aufgrund von Kündigungen zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren erfolgen. Aufgrund dessen gehen die Planungen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung dementsprechend von einer Kündigung von Genussrechten mit einem Anlagebetrag in Höhe von insgesamt EUR 37.000.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 sowie von einer Kündigung von Genussrechten mit einem Anlagebetrags von insgesamt EUR 13.000.000 im Geschäftsjahr 2025 aus (PROGNOSE).

Summe Verbindlichkeiten

Die Position beinhaltet den Saldo aus den vorgenannten Positionen.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme ergibt sich aus dem Saldo der „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag/Summe Eigenkapital“, „Summe Rückstellungen“ sowie „Summe Verbindlichkeiten“.

Voraussichtliche Ertragslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (PROGNOSE)

Geschäftsjahr:	01.01.2021 bis 31.12.2021	01.01.2022 bis 31.12.2022	01.01.2023 bis 31.12.2023	01.01.2024 bis 31.12.2024	01.01.2025 bis 31.12.2025
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Marketing- und Vertriebsaufwand	-5.720.000	-1.980.000	0	0	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000
3. Zinserträge	1.660.221	6.670.948	7.196.746	6.417.582	2.503.417
4. Zinsaufwendungen „DEGAG Wohnkonzept 1“	-301.885	-1.194.740	-1.228.000	-1.228.000	-1.228.000
5. Zinsaufwendungen „DEGAG Wohnkonzept 2“	-614.127	-2.475.625	-2.550.000	-1.935.877	-74.375
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.125.791	870.583	3.268.746	3.103.705	1.051.042
7. Gewerbesteuer	0	0	-212.570	-535.248	-222.875
8. Körperschaftsteuer inkl. Soli.	0	0	-143.612	-189.069	-166.327
9. Jahresergebnis	-5.125.791	870.583	2.912.564	2.379.388	661.840

Erläuterungen der voraussichtlichen Ertragslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

1. Marketing- und Vertriebsaufwand

Der geplante Marketing- und Vertriebsaufwand in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 umfasst die jeweils auf die Emission der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ sowie der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ entfallenden Emissionskosten. Hinsichtlich „DEGAG Wohnkonzept 1“ umfassen die Aufwendungen zum einen die erfolgsabhängigen Vertriebsprovisionen in Höhe von ca. EUR 2.120.000, welche die Emittentin an die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Vermittler der angebotenen Vermögensanlagen leistet, und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlagen, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe. Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa EUR 80.000 an. Hinsichtlich „DEGAG Wohnkonzept 2“ umfassen die Aufwendungen zum einen die erfolgsabhängigen Vertriebsprovisionen in Höhe von ca. EUR 5.300.000, welche die Emittentin an die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Vermittler der mit diesem Verkaufsprospekt Vermögensanlage leistet, und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlage, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe. Für die Konzeption der Vermögensanlage, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa EUR 200.000 an.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist der Aufwand für die laufende Buchhaltung und Anlegerbetreuung ausgewiesen.

3. Zinserträge

Zinserträge generiert die Emittentin aus der Vergabe von Finanzierungen (Darlehen mit oder ohne Nachrangabrede) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Es wurde in den Planungen ein Zinssatz von 11 % p. a. auf die Vergabe von Finanzierungen zu Grunde gelegt. Nach den Planungen der Emittentin wird sie im Geschäftsjahr 2021 Finanzierungen in Höhe von insgesamt EUR 46.280.000 vergeben (PROGNOSE). Dabei erfolgt die Vergabe der Finanzierungen jedoch nicht einheitlich an einem Stichtag,

sondern sie erfolgen sukzessive über das Jahr verteilt. Aufgrund dessen fließen der Emittentin auch nicht Zinsen in Höhe von 11 % auf den Gesamtbetrag für das gesamte Geschäftsjahr zu. Die Zinsen auf die Finanzierungen werden ab dem Einzahlungstag taggenau nach einer Zinsberechnungsmethode berechnet. Die Planungen sehen vor, dass im Laufe des Geschäftsjahres 2022 weitere EUR 19.020.000 als Finanzierung vergeben werden (PROGNOSE). Auch diese werden nicht zum 01. Januar 2022 vergeben, sondern sukzessive über das Jahr verteilt, so dass für das Geschäftsjahr 2022 die Zinserträge dementsprechend taggenau ab dem Einzahlungstag nach einer Zinsberechnungsmethode berechnet werden. Gleiches gilt für das Geschäftsjahr 2023, in welchem eine Finanzierung in Höhe von EUR 3.000.000 sukzessive vergeben wird (PROGNOSE). In den Geschäftsjahren 2024 bis 2025 sollen dann Rückzahlungen von Finanzierungen in Höhe von insgesamt EUR 47.000.000 an die Emittentin erfolgen (PROGNOSE). Dabei erfolgen die jeweiligen Rückzahlungen entsprechend ihrer Einzahlungen ebenfalls sukzessive über das jeweilige Jahr verteilt, so dass für das jeweilige Geschäftsjahr ebenfalls die Zinserträge an die Emittentin taggenau nach einer Zinsberechnungsmethode berechnet werden.

4. Zinsaufwendungen „DEGAG Wohnkonzept 1“

Ausgewiesen sind die Zinszahlungen der Emittentin auf die parallel angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“.

5. Zinsaufwendungen „DEGAG Wohnkonzept 2“

Ausgewiesen sind die Zinszahlungen der Emittentin auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2024 geplanten teilweisen Rückzahlungen an die Anleger, verringern sich die Zinszahlungen auf die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ im Geschäftsjahr 2025.

6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Die Position enthält den Saldo der vorgenannten Positionen.

7. Gewerbesteuer/ 8. Körperschaftsteuer inkl. Soli

Die Emittentin geht davon aus, ab dem Geschäftsjahr 2023 Gewerbesteuer sowie Körperschaftsteuer inkl. Soli zu zahlen. Aufgrund der emissionsbedingten Anfangsverluste werden prognosegemäß erst ab dem Jahr 2023 auf die Jahresergebnisse Steuern anfallen.

9. Jahresergebnis

Unter dieser Position ist der Saldo aus „6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ und „7. Gewerbesteuern“ sowie „8. Körperschaftsteuer inkl. Soli“ ausgewiesen. Nach den Planungen werden ab dem Geschäftsjahr 2022 Jahresüberschüsse erwirtschaftet.

Voraussichtliche Finanzlage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (PROGNOSE)

	01.01.2021 bis 31.12.2021 Euro	01.01.2022 bis 31.12.2022 Euro	01.01.2023 bis 31.12.2023 Euro	01.01.2024 bis 31.12.2024 Euro	01.01.2025 bis 31.12.2025 Euro
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag bereinigt um die Zinsen auf die Genussrechte	-4.209.779	4.540.948	6.690.564	5.543.265	1.964.215
+ nicht liquiditäts- wirksame Aufwendungen	32.000	0	356.182	368.135	-335.115
- nicht liquiditäts- wirksame Erträge	0	0	0	0	0
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-4.177.779	4.540.948	7.046.746	5.911.400	1.629.100
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0	0	34.000.000	13.000.000
- Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens	46.280.000	19.020.000	3.000.000	0	0
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-46.280.000	-19.020.000	-3.000.000	34.000.000	13.000.000
Einzahlungen Gesellschafter	0	0	0	0	0
- Auszahlungen Gesellschafter	0	0	0	0	0
+ Einzahlungen Genuss- rechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 1“	15.000.000	5.000.000	0	0	0
+ Einzahlungen Genuss- rechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 2“	37.000.000	13.000.000	0	0	0
- Auszahlungen Genuss- rechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 1“	301.885	1.194.740	1.228.000	1.228.000	1.228.000
- Auszahlungen Genuss- rechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 2“	614.127	2.475.625	2.550.000	38.935.877	13.074.375
+/- Fremdmittel- zahlungen (sald.)	0	0	0	0	0
= Cash-Flow aus der Fin- anzierungstätigkeit	51.083.988	14.329.635	-3.778.000	-40.163.877	-14.302.375
= Summe Cash-Flow	626.209	-149.417	268.746	-252.477	326.725
+ verfügbare liquide Mittel alt	13.000	639.209	489.792	758.538	506.061
= verfügbare liquide Mittel neu	639.209	489.792	758.538	506.061	832.786

Erläuterungen der voraussichtlichen Finanzlage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Jahresüberschuss/-fehlbetrag bereinigt um die Zinsen auf die Genussrechte

Die Position enthält das Jahresergebnis der Emittentin zum Ende eines Geschäftsjahres zuzüglich der Aufwendungen für die Zinszahlungen auf die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ und „DEGAG Wohnkonzept 2“ in dem ausgewiesenen Geschäftsjahr.

Nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)

Ausgewiesen sind die Aufwendungen der Emittentin für Rückstellungen.

Nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)

Nicht liquiditätswirksame Erträge sind nicht geplant.

Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Position enthält den Saldo der vorgenannten Positionen.

Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens

Nach den Planungen werden Rückzahlungen aus abgeschlossenen Finanzierungsverträgen in den Geschäftsjahren 2024 und 2025 in Höhe von EUR 47.000.000 erfolgen.

Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens

Unter dieser Position wurde die für das jeweilige Geschäftsjahr geplante Vergabe von Finanzierungen (Darlehen mit oder ohne Nachrangabrede) der Emittentin an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften ausgewiesen. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, erfolgen. Die zu vergebenen Finanzierungen erfolgen zum einen aus den Nettoeinnahmen der parallel angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“ sowie aus den Nettoeinnahmen der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“. Zum anderen sollen hierfür auch die aus den Finanzierungsverträgen erzielten Zinsen genutzt werden. Hierbei handelt es sich um Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilien).

Cash-Flow aus Investitionstätigkeit

Ausgewiesen ist der Saldo der vorgenannten Positionen.

Einzahlungen Gesellschafter

Nach den Planungen der Emittentin erfolgen in den Geschäftsjahren 2021 bis 2025 keine Erhöhungen des gezeichneten Kapitals.

Auszahlungen Gesellschafter

Nach den Planungen der Emittentin erfolgen in den Geschäftsjahren 2021 bis 2025 keine Auszahlungen an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Einzahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 1“

Ausgewiesen sind die Einzahlungen der Anleger auf die parallel angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“. Die Prognosen sehen Einzahlungen im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 15.000.000 sowie im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 5.000.000 auf die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ vor (PROGNOSE).

Einzahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 2“

Ausgewiesen sind die Einzahlungen der Anleger auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“. Die Prognosen sehen Einzahlungen im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 37.000.000 sowie im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 13.000.000 auf die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ vor (PROGNOSE).

Auszahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 1“

Unter dieser Position sind die Auszahlungen der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich um die Zinszahlungen an die Anleger.

Auszahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 2“

Unter dieser Position sind die Auszahlungen der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich zum einen um die Zinszahlungen an die Anleger. Im Geschäftsjahr 2024 sind zum anderen entsprechend geplante Rückzahlungen in Höhe von EUR 37.000.000 (PROGNOSE) der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ enthalten. Die Planungen der Emittentin sehen vor, dass im Geschäftsjahr 2021 Genussrechte zu einem Anlagebetrag von insgesamt EUR 37.000.000 gezeichnet und eingezahlt werden (PROGNOSE). Aufgrund dessen gehen die Planungen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung dementsprechend von einer Kündigung von Genussrechten zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren mit einem Anlagebetrag in Höhe von insgesamt EUR 37.000.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 aus (PROGNOSE). Ferner gehen die Planungen der Emittentin davon aus, dass im Geschäftsjahr 2022 Genussrechte zu einem Anlagebetrag von insgesamt EUR 13.000.000 gezeichnet und eingezahlt werden (PROGNOSE). Aufgrund dessen gehen die Planungen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung dementsprechend von einer Kündigung von Genussrechten mit einem Anlagebetrag in Höhe von insgesamt EUR 13.000.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2025 aus (PROGNOSE). Die vorgenannten Prognosewerte wurden aufgrund der Erfahrungen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin festgelegt, der seinerseits

auf Erfahrungswerte aus den in der Vergangenheit platzierten Kapitalanlagen der DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft sowie deren Tochtergesellschaft DEGAG Kapital GmbH und DEGAG W18 GmbH zurückgreifen konnten. Bei diesen Gesellschaften ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin gleichzeitig als Mitglied des Vorstands bzw. Mitglied der Geschäftsführung tätig. Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus den Zinserträgen aus den Finanzierungsverträgen sowie aus den Rückzahlungen von Finanzierungsverträgen aufgrund Beendigung erfolgen.

Nach den Planungen sollen in den Geschäftsjahren 2024 bis 2025 Rückzahlungen aus den Finanzierungsverträgen in Höhe von Euro 47.000.000 an die Emittentin erfolgen (PROGNOSE), welche dann auch für die Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger genutzt werden sollen. Die Emittentin behält sich vor daneben auch teilweise eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen.

Fremdmittelzahlungen (sald.)

Die Aufnahme von weiterem Fremdkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung seitens der Emittentin nicht geplant.

Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit

Der „Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit“ ergibt sich aus den vorgenannten Positionen.

Summe Cash-Flow

Die Position „Summe Cash-Flow“ ergibt sich aus dem Saldo von „Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“, „CashFlow aus der Investitionstätigkeit“ sowie „Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit“.

Verfügbare liquide Mittel alt

Die Position „Verfügbare liquide Mittel alt“ enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Anfang eines Geschäftsjahres.

Verfügbare liquide Mittel neu

Die Position „Verfügbare liquid Mittel neu“ enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Ende eines Geschäftsjahres und entspricht der Position „Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten“ in der voraussichtlichen Vermögenslage der Emittentin (Seite 15).

Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Im Geschäftsjahr 2021 wird die mit diesem Verkaufsprospekt angebotene Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ in Höhe von EUR 37.000.000 und im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 13.000.000 platziert und eingezahlt sein (PROGNOSE). Parallel dazu wird die Emittentin die Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“ mit einem Gesamtbetrag von EUR 20.000.000 anbieten, welche im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 15.000.000 und im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 5.000.000 platziert und eingezahlt werden soll (PROGNOSE).

Die Emittentin wird in den Geschäftsjahren 2021 bis 2023 die planmäßigen Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) in Höhe von insgesamt EUR 68.300.000 vornehmen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete unmittelbare Anlageobjekte noch nicht fest. Die zu vergebenden Finanzierungen erfolgen zum einen aus den Nettoeinnahmen der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ sowie den Nettoeinnahmen aus den parallel angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“. Zum anderen sollen hierfür auch die aus den Finanzierungsverträgen erzielten Zinsen genutzt werden. Hierbei handelt es sich um Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilien).

Aus diesen Investitionen fließen der Emittentin während der Laufzeit der Vermögensanlage Erträge in Form von Zinsen ab dem Geschäftsjahr 2021 zu. Diese werden gemäß den Planungen in den Geschäftsjahren 2021 bis 2025 insgesamt EUR 24.448.914 (PROGNOSE) betragen. Nach den Planungen erfolgen für die Geschäftsjahre 2021 bis 2025 sowohl die Zinszahlungen als auch die Rückzahlung der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ sowie die Zinszahlungen der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ an die Anleger daher auch vertragsgemäß.

Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ Zinsen an die Anleger entsprechend geleistet, welche sich im Geschäftsjahr 2021 auf EUR 614.127, im Geschäftsjahr 2022 auf EUR 2.475.625, im Geschäftsjahr 2023 auf EUR 2.550.000, im Geschäftsjahr 2024 auf EUR 1.935.877 und im Geschäftsjahr 2025 auf EUR 74.375 belaufen (PROGNOSE). Ab dem Geschäftsjahr 2024 werden sich die Zinszahlungen auf die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ verringern. Dies beruht auf

den geplanten Beendigungen der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren.

In den Geschäftsjahren 2021 bis 2025 werden auf die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ ebenfalls die Zinsen an die Anleger entsprechend geleistet. Nach den Planungen erfolgen Zinszahlungen in diesen Geschäftsjahren in Höhe von insgesamt EUR 5.180.625 (PROGNOSE).

Aus Sicht der Emittentin werden alle wesentlichen Einflussfaktoren für die Emittentin in Zukunft konstant bleiben. Hierzu zählen insbesondere der Immobilienmarkt, auf dem die Emittentin aktiv ist, sowie das gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld. Auf dieser Basis wurde auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ermittelt. Bei dem Investitionsvorhaben handelt es sich um einen Blind-Pool, bei welchem die Anlageobjekte und damit wesentliche Faktoren für eine Planung nicht feststehen. Aufgrund dessen können Aussagen über die Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur eingeschränkt und nicht über die gesamte unbestimmte Laufzeit der Vermögensanlage erfolgen.

Auf die Fähigkeit der Emittentin Zinszahlungen sowie Rückzahlung der Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ an die Anleger zu leisten, könnten sich Abweichungen der geplanten Einnahmen der Emittentin (Erträge in Form von Zinsen) negativ auswirken. Eine Gefährdung der Zinszahlungen an die Anleger könnte entstehen, wenn die geplanten Einnahmen der Emittentin aus den zukünftigen Finanzierungsverträgen mit den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften nicht realisiert werden. Sollten die planmäßigen Investitionen der Emittentin in die unmittelbaren Anlageobjekte (Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften) nur teilweise oder nicht möglich sein, würde die Emittentin geringere oder keine Einnahmen aus den beabsichtigten Investitionen erzielen. Dies kann seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger führen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zinszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

Negative Auswirkungen auf die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger könnte auch die Zahlungsunfähigkeit von Immobiliengesellschaften oder die Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen durch die Immobiliengesellschaften haben, wodurch die Emittentin geringere Einnahmen erzielen könnte. Dies kann seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger führen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zinszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

Negative Auswirkungen auf die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger könnte auch ein verzögerter Zufluss aus den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechten haben. Ein verminderter Zufluss hätte zur Folge, dass die Investitionen zeitlich verzögert erfolgen und somit auch die Vereinnahmung von Zinsen seitens der Emittentin zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen würden. Allerdings hat ein verminderter Zufluss auch zur Folge, dass die Zins- und Rückzahlungspflicht der Emittentin geringer als erwartet ausfällt. Gleichzeitig reduzieren sich die platzierungsabhängigen Emissionskosten (Provisionen). Unabhängig davon ist nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der fixen Emissionskosten (Initiierung der Vermögensanlage, Marketing und Gewinnung der Finanzvertriebe) der Kapitalzufluss aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ ausschließlich zur Deckung dieser Emissionskosten ausreicht und die Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage nicht fähig ist.

Negative Auswirkungen auf die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ an die Anleger könnten auch unplanmäßige Kosten, Aufwendungen oder höhere Steuern haben. In einem solchen Fall müsste die Emittentin diese Kosten und Aufwendungen ebenfalls aus den generierten Einnahmen leisten, so dass in einem solchen Fall nicht genügend Mittel für die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ an die Anleger zur Verfügung stehen.

Die Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ hat eine unbestimmte Laufzeit und endet durch Kündigung. Die Genussrechte können zum Ablauf einer Mindestlaufzeit von drei Jahren erstmals gekündigt werden. Insoweit kann der Anleger bei einem Erwerb der Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ im Jahr 2021 erstmals im Jahr 2024 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen. Die Emittentin geht davon aus, dass Anleger, die im Geschäftsjahr 2021 nach den Planungen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ in Höhe von EUR 37.000.000 gezeichnet und eingezahlt haben, diese zum Ende der Mindestlaufzeit im Geschäftsjahr 2024 mit einem Gesamtanlagebetrag von Euro 37.000.000 kündigen werden (PROGNOSE). Die parallel angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“ haben eine unbestimmte Laufzeit und enden durch Kündigung. Die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ können wahlweise zum Ablauf einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren oder von zehn Jahren erstmals gekündigt werden. Insoweit kann der Anleger bei einem Erwerb der Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 1 - Mindestlaufzeit 5 Jahre, Zinssatz 6,1 % p.a.“ im Jahr 2021 erstmals im Jahr

2026 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen. Die Emittentin geht davon aus, dass Anleger, die im Geschäftsjahr 2021 nach den Planungen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1 - Mindestlaufzeit 5 Jahre, Zinssatz 6,1 % p.a.“ in Höhe von EUR 13.500.000 gezeichnet und eingezahlt haben, diese zum Ende der Mindestlaufzeit im Geschäftsjahr 2026 mit einem Gesamtanlagebetrag von Euro 13.500.000 kündigen werden (PROGNOSE). Die vorgenannten Prognosewerte wurden aufgrund der Erfahrungen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin festgelegt, der seinerseits auf Erfahrungswerte aus den in der Vergangenheit platzierten Kapitalanlagen der DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft sowie deren Tochtergesellschaft DEGAG Kapital GmbH und DEGAG W18 GmbH zurückgreifen konnten. Bei diesen Gesellschaften ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin gleichzeitig als Mitglied des Vorstands bzw. Mitglied der Geschäftsführung tätig. Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche sowohl aus der Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ als auch der parallel angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“ im Wesentlichen aus den Mitteln aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen erfolgen. Nach den Planungen sollen in den Geschäftsjahren 2024 und 2025 Rückzahlungen aus den Finanzierungsverträgen in Höhe von Euro 47.000.000 an die Emittentin erfolgen (PROGNOSE), welche dann auch für die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger genutzt werden sollen. Daneben erfolgen die Rückzahlungen auch aus den Einnahmen (Zinsen aus den Finanzierungsverträgen) aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilien). Die Emittentin behält sich vor, auch eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Das ist z. B. der Fall, wenn die Konditionen der Bankkredite oder Folgeemissionen günstiger sind als die aktuellen Konditionen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Refinanzierungen durch Kreditinstitute getroffen werden. Hinsichtlich der Auswahl einer der genannten Rückzahlungsmodalitäten durch die Emittentin wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Abschnitt „Darstellung und Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH“ im Unterabschnitt „Exit-Szenarien“ auf Seite 28 und Seite 29 verwiesen.

Sofern sämtliche Investitionen entsprechend den Planungen abgeschlossen und somit die prognostizierten Einnahmen generiert werden und keine unplanmäßigen Kosten, Aufwendungen oder Steuern von der Emittentin getragen werden müssen, ist die Emittentin nach den vorliegenden Prognosen in der Lage die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ an die Anleger zum jeweiligen Fälligkeitstermin zu bedienen. Eine Gefährdung der Zinszahlung und der Rückzahlung der Vermögensanlage würde dann eintreten, wenn die prognostizierten Einnahmen (Zinsen aus den Finanzierungsverträgen) nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilien) generiert werden können.

Darstellung und Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Emissionsverlauf

Nach den Planungen der Emittentin soll der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ in Höhe von EUR 37.000.000 im Geschäftsjahr 2021 und in Höhe von EUR 13.000.000 im Geschäftsjahr 2022 platziert und eingezahlt sein (PROGNOSE). Der Kapitalzufluss der Emittentin aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlage hat folgenden Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ zu leisten:

Für die Realisierung sämtlicher Investitionen (Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften) ist eine Vollplatzierung der Genussrechte in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 erforderlich. Nur mit diesem Zufluss von Anlegergeldern und den entsprechenden Investitionen können die Einnahmen ab dem Geschäftsjahr 2021 in geplantem Umfang nachhaltig generiert werden. Ein verminderter Zufluss hätte zur Folge, dass die Investitionen zeitlich verzögert erfolgen und somit auch die Vereinnahmung von Zinsen seitens der Emittentin zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen würden. Allerdings hat ein verminderter Zufluss auch zur Folge, dass die Zins- und Rückzahlungspflicht der Emittentin geringer als erwartet ausfällt. Gleichzeitig reduzieren sich die platzierungsabhängigen Emissionskosten (Provisionen). Unabhängig davon ist nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der fixen Emissionskosten (Initiierung der Vermögensanlage, Marketing und Gewinnung der Finanzvertriebe) der Kapitalzufluss aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ ausschließlich zur Deckung dieser Emissionskosten ausreicht und die Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage nicht fähig ist.

Investitionsverlauf

Die Emittentin wird in den Geschäftsjahren 2021 bis 2023 die planmäßigen Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) in Höhe von insgesamt EUR 68.300.000 vornehmen. Zum Zeitpunkt der Prospek-

taufstellung stehen konkrete unmittelbare Anlageobjekte noch nicht fest. Die zu vergebenen Finanzierungen erfolgen zum einen aus den Nettoeinnahmen der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ sowie den Nettoeinnahmen aus der parallel angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“. Zum anderen sollen hierfür auch die aus den Finanzierungsverträgen erzielten Zinsen genutzt werden. Hierbei handelt es sich um Einnahmen aus den Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilien). Die über den jeweiligen Finanzierungsvertrag vereinbarten Finanzierungen werden ausschließlich für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien genutzt.

Es handelt sich bei der Vermögensanlage um einen Blind-Pool. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin im Rahmen der Investitionen und somit bei der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilien) zu berücksichtigen hat.

Im Rahmen dessen sind Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen durch den Abschluss von Darlehensverträgen mit Vereinbarung oder ohne die Vereinbarung eines Nachrangs vorgesehen. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe wird es sich um einen konzerninternen Darlehensvertrag ohne Nachrangabrede handeln. Die Vergabe solcher Darlehen innerhalb eines Konzerns ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz zulässig. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an nicht der DEGAG Unternehmensgruppe zugehörigen Immobiliengesellschaften soll es sich dann um die Vergabe von Nachrangdarlehen handeln. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlage insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können.

Im Bereich der Investitionen der noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften sollen die Investitionen ausschließlich in den Bereichen

- Ankauf von neuen Wohnungsbeständen sowie
- Neubau von Wohnungsbeständen in Form von Projektentwicklungen

erfolgen. Im Bereich des Ankaufs von Wohnungsbeständen sollen der Erwerb, die Revitalisierung und Entwicklung der Immobilien durch die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften refinanziert werden. Im Bereich des Neubaus von Wohnungsbeständen soll durch die jeweilige zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaft der Erwerb von Grundstücken sowie die gesamte Projektentwicklung und der Wohnungsneubau refinanziert werden. Die Investitionen erfolgen in gut vermietbaren Lagen Deutschlands. Die einzelnen Projekte sollen auf der Internetseite der Emittentin mit einem Kundenlogin für die Anleger veröffentlicht werden. Die Investition in Immobilienprojekte erfolgen mit dem Ziel einer Bestandshaltung oder Veräußerung.

Eine ausführliche Darstellung der Investitionsgrundsätze kann zur Vermeidung von Wiederholungen dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH – Anlageobjekte“ Seite 42 bis Seite 44 entnommen werden.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von noch nicht feststehenden Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) erfolgreich durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen an die Anleger zu bedienen. Hinsichtlich der noch nicht feststehenden Investitionen ist geplant, dass die Emittentin Erträge in Form von Zinsen in Höhe von 11 % p.a. der zukünftig vergebenen Finanzierungsbeträge erzielt. Daher sehen die Planungen die Vereinnahmung von Erträgen in Form von Zinsen seitens der Emittentin in den Geschäftsjahren 2021 bis 2025 von insgesamt EUR 24.448.914 (PROGNOSE) vor.

Sowohl der Emittentin als auch den noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften muss es gelingen, ausreichende unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte zu generieren, die den Investitionskriterien entsprechen. Die Immobilien der Immobilienprojektgesellschaften können sich besser oder schlechter als erwartet entwickeln, was zu einer Erhöhung oder Verringerung der Fähigkeit der jeweiligen Immobiliengesellschaft führen kann, Zinsen und Rückzahlung der von der Emittentin erhaltenen Finanzierung zu leisten. Dies kann seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger führen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehenden Immobilienge-

sellschaften zur Realisierung von Immobilien) könnte nachhaltig gestört werden, wenn die unmittelbaren Anlageobjekte ausfallen bzw. Verluste erleiden, hieraus also nicht die Zinsen sowie Rückzahlung der investierten Mittel erwirtschaftet werden kann. Sofern die Immobiliengesellschaften nicht die entsprechenden Einnahmen aus der Realisierung ihrer geplanten Immobilien erzielen, kann die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus den Finanzierungsverträgen erzielen. Dies kann seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger führen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

Rahmenbedingungen/branchenspezifische Änderungen und/oder Einflussgrößen

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen von den Rahmenbedingungen (Veräußerungserlöse/Mieteinnahmen der Immobiliengesellschaften) und der Markt- und Branchenentwicklung im Bereich der Immobilien in Deutschland ab.

Markt und Standortaussichten

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen stark von den Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Immobilienmarktes ab. Das Gesamtinvestitionsvolumen (Gewerbe- und Wohnimmobilien) auf dem deutschen Immobilienmarkt betrug im Jahr 2020 EUR 78,9 Mrd. Das entspricht einem Rückgang um ca. 12 % gegenüber dem Jahr 2019. Seit Beginn der Corona-Pandemie ging das Transaktionsgeschehen im Bereich der Gewerbeimmobilien spürbar zurück, jedoch präsentierte sich der Wohnportfoliotransaktionsmarkt sehr lebhaft und wuchs mit einem neuerlichen Plus von rund 8 % auf EUR 20,3 Mrd. nun schon im vierten Jahr in Folge. Letztendlich verharnte der gesamte Transaktionsmarkt 2020 auf einem historisch hohen Niveau, was sich im Jahr 2021 fortsetzen dürfte. Für 2021 schätzen ca. 98 % der Investoren den hiesigen Immobilienmarkt als attraktiv bis sehr attraktiv ein, was vor allem daran liegt, dass Deutschland im Vergleich zu anderen Investitionsstandorten mehr denn je als sicherer wahrgenommen wird. Zudem rechnen die Marktbeobachter mit Nachholeffekten am Markt, aufgrund dessen, dass im Jahr 2020 viele Transaktionen Corona-bedingt nicht zustande gekommen waren. (Quelle: Studie „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt“ von EY Real Estate) Die Corona-Pandemie hat den Bedarf an Wohnraum nicht beeinflusst. Eine unverändert hohe Nachfrage trifft in den Metropolen auf ein zu knappes Angebot. Der Preisanstieg für Wohnimmobilien der vergangenen Jahre setzte sich auch 2020 fort. Das liegt nach Ansicht von Experten vor allem daran, dass die Nachfrage weiterhin hoch geblieben ist. So lag die Leerstandsquote in beliebten Städten wie München, Frankfurt am Main oder Freiburg laut einer Studie des Analysehauses Empirica und der Immobilienfirma CBRE fast bei null Prozent. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich die Immobilie mit entsprechenden Aufschlägen zu veräußern/vermieten.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte nachhaltig gestört werden, wenn sich während der Realisierung eine Immobilie die Nachfrage an entsprechenden Immobilien aufgrund eines Überangebots an Immobilien negativ entwickeln, wodurch ebenfalls eine Vermietung oder Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Ergebnisse erzielen. Dies kann seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger führen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zahlungen an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

Wettbewerbsreaktionen und deren Auswirkungen auf den Markt z. B. durch neue Produkte, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern lassen sich nicht voraussehen. Ebenso kann es zu einer negativen Veränderung der für die Investitionen bevorzugten Standorte kommen, wodurch die Veräußerung/ Vermietung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Sofern die Investitionen der noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften nicht erfolgreich verlaufen oder ganz ausfallen, kann dies zu geringeren Einnahmen der Emittentin aus ihrer Geschäftstätigkeit kommen, so dass sich die Bedienung der Verzinsung oder Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger verringern könnte. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich reduzierenden Verzinsung oder Rückzahlung an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

Mieteinnahmen/Veräußerungserlöse der Immobiliengesellschaften

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen ebenfalls davon ab, dass die Immobiliengesellschaften, welche eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, entsprechende Ergebnisse aus der Vermietung oder Veräußerung der Immobilien erzielen, um so die Ansprüche der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag zu bedienen. Dabei sind die Qualität der Immobilien, die Entwicklung des Standortes und die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien entscheidend. Handelt es sich um eine Immobilie in einem strukturstarken Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs, so besteht eine entsprechende Marktnachfrage hinsichtlich der Vermietung oder der Veräußerung der Immobilien. Ebenso die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage.

In vielen deutschen Metropolen sind Wohnungen bereits jetzt wieder Mangelware geworden. Dieser Mangel wird sich in den nächsten Jahren stetig ausweiten. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 284.816 neue Wohnungen fertig gestellt. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 2,6 %. Allerdings liegt diese Steigerung weiterhin hinter dem auf Bundesebene gesteckten Ziel zurück, die Neubauaktivität noch einmal deutlich zu intensivieren. Im Jahr 2018 wurden insgesamt ca. 347.300 neue Wohnungen genehmigt. Dies entspricht in etwa dem Vorjahresniveau. (Quelle: JLL, Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktbericht-JLL-Deutschland.pdf>) Der Anteil an leerstehenden Wohnungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Aufgrund dessen sind weiterhin steigende Mietpreise zu erwarten, insbesondere bei Neuvermietungen. Gerade in den Großstädten nimmt auch der Wohnungsbedarf zum einen durch den Zuzug von Arbeitskräften, zum anderen aber auch durch die überproportional zunehmende Anzahl von Single- oder Zwei-Personen-Haushalten, zu.

Die Coronakrise hat am deutschen Immobilien- und Wohnungsmarkt bislang keine großen Spuren hinterlassen. Die weitgehenden Corona-bedingten Beschränkungen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens zu Anfang der Covid-19-Pandemie in Deutschland hatten zur Folge, dass die Preise kurzzeitig weniger stark stiegen oder sogar stagnierten. So zeichnete sich im März ein Rückgang der Nachfrage nach Wohnimmobilien ab. Das galt für Privatkäufer als auch für Investoren. Jedoch war bereits im April bei den Immobilienpreisen wieder eine Rückkehr zur Normalität zu verzeichnen: Die Preise stiegen wie gewohnt. Eine aktuelle Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin ergab, dass trotz des Einbruchs der Wirtschaftsleistung in den letzten Monaten die Mieten und Immobilienpreise in Deutschland bis zuletzt weiter gestiegen sind.

Gegenüber dem ersten Quartal des Jahres 2020 stiegen die Mietpreise den Daten des DIW zufolge in den vergangenen Monaten des Jahres 2020 um ca. 1 %. Zum Ende des Jahres 2019 lag der Zuwachs noch bei etwa 1,4 %. Bei Eigentumswohnungen blieb der Preisanstieg mit 3,3 % gegenüber dem Jahresbeginn 2020 im zweiten Quartal in etwa so stark wie vor der Coronakrise (3,2 %). Insgesamt geht der Preisaufschwung auf dem deutschen Immobilienmarkt damit in sein zehntes Jahr.

Einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts zufolge mussten Immobilienkäufer in den vergangenen Monaten 5,6 % mehr als im Vorjahresquartal zahlen. Im Vergleich zum ersten Quartal waren Wohnungen und Häuser 1,4 % teurer.

In den sieben größten Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf stiegen die Immobilienpreise laut DESTATIS im Schnitt im 2. Quartal 2020 wie folgt:

- Ein- und Zweifamilienhäuser um 6,6 %
- Eigentumswohnungen um 6,1 %

In Großstädten ab 100 000 Einwohner, darunter etwa Leipzig, Dresden, Bremen, Hannover, Freiburg oder Wiesbaden, stiegen

- die Häuserpreise um 7,3 % und
- die Preise für Eigentumswohnungen um 8,2 %.

In dünn besiedelten ländlichen Kreisen verteuerten sich die Preise

- für Häuser um 8,9 % und
- für Eigentumswohnungen um 5,9 %.

Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich, die Immobilie entweder langfristig bzw. ohne langfristigen Leerstand zu vermieten oder gewinnbringend zu veräußern.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilien) könnte gestört werden, wenn während der Laufzeit eines Finanzierungsvertrages sich die Vermietbarkeit oder Veräußerbarkeit einer Immobilie verschlechtert, so dass die jeweilige Immobiliengesellschaft nicht die Erträge aus Vermietung oder Veräußerung erzielt, die für die Bedienung der Ansprüche der Emittentin aus dem Finanzierungsvertrag ausreichen. In diesem Fall könnten die Einnahmen der Emittentin geringer ausfallen. Dies kann seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger führen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zahlungen an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

Recht und Steuern

Änderungen in den Gesetzen können die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich positiv oder negativ auf die Geschäftsaussichten und / oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Auch Änderungen in den Steuergesetzen können Einfluss auf die Fähigkeit nehmen, Zahlungen an die Anleger zu leisten. So kann beispielsweise die Erhöhung oder Senkung der Steuer eine Veränderung in der Steuerlast der Emittentin auslösen, was je nach Änderungsrichtung zu höheren oder niedrigeren Nachsteuerergebnissen führt.

Etwaig sinkende Steuer für die Emittentin könnten dagegen positive Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin und somit ihre Fähigkeit zur Bedienung von Verzinsung und Rückzahlung an die Anleger haben. Soweit Gesetzesänderungen zu erheblichen Aufwendungen und/oder Steuerzahlungen bei der Emittentin führen, könnte dies zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dadurch kann es seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger kommen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

Exit-Szenarien

Die Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ hat eine unbestimmte Laufzeit und endet durch Kündigung. Eine erstmalige Kündigung ist sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit möglich. Diese beginnt ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn (Tag an dem der Zeichnungsantrag des Anlegers durch die Emittentin, vertreten durch da Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, angenommen worden ist) und hat eine Dauer von drei Jahren, wobei eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten ist. Insoweit kann der Anleger bei einem Erwerb der Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ im Jahr 2021 erstmals im Jahr 2024 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen. Die Emittentin geht davon aus, dass Anleger, die im Geschäftsjahr 2021 nach den Planungen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ in Höhe von EUR 37.000.000 gezeichnet und eingezahlt haben, diese zum Ende der Mindestlaufzeit im Geschäftsjahr 2024 mit einem Gesamtanlagebetrag von Euro 37.000.000 kündigen werden (PROGNOSE). Bei einem Erwerb der Vermögensanlage im Jahr 2022 kann der Anleger im Jahr 2025 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen. Die Emittentin geht davon aus, dass Anleger, die im Geschäftsjahr 2022 nach den Planungen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ in Höhe von EUR 13.000.000 gezeichnet und eingezahlt haben, diese zum Ende der Mindestlaufzeit im Geschäftsjahr 2025 mit einem Gesamtanlagebetrag von Euro 13.000.000 kündigen werden (PROGNOSE).

Die vorgenannten Prognosewerte wurden aufgrund der Erfahrungen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin festgelegt, der seinerseits auf Erfahrungswerte aus den in der Vergangenheit platzierten Kapitalanlagen der DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft sowie deren Tochtergesellschaft DEGAG Kapital GmbH und DEGAG WI8 GmbH zurückgreifen konnten. Bei diesen Gesellschaften ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin gleichzeitig als Mitglied des Vorstands bzw. Mitglied der Geschäftsführung tätig. Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus den Zinserträgen aus den Finanzierungsverträgen sowie aus den Rückzahlungen von Finanzierungsverträgen aufgrund Beendigung erfolgen.

Nach den Planungen sollen in den Geschäftsjahren 2024 bis 2025 Rückzahlungen aus den Finanzierungsverträgen in Höhe von Euro EUR 47.000.000 an die Emittentin erfolgen (PROGNOSE), welche dann auch für die Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger genutzt werden sollen. Ferner werden im Geschäftsjahr 2024 Zinserträge von EUR 6.417.582 sowie im Geschäftsjahr 2025 von EUR 2.503.417 vereinnahmt (PRGOGNOSE).

Die Emittentin behält sich vor daneben auch teilweise eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Refinanzierungen durch Kreditinstitute oder Folgeemissionen getroffen werden. Maßgeblich für die Wahl der Art der Finanzierung zur Rückzahlung der Genussrechte ist die Verfassung der Märkte, insbesondere des Kredit-, Immobilien- und Kapitalmarktes.

Beispiel 1: Wenn die Kreditmarktkonditionen zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechte günstig sind, ist es wirtschaftlich sinnvoll, zukünftige Finanzierungen über Banken zu realisieren. Die teilweise Refinanzierung der Rückzahlung der Genussrechte erfolgt hieraus.

Beispiel 2: Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechte die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zeitgleich am Immobilienmarkt interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die teilweise Refinanzierung der Rückzahlung der Genussrechte erfolgt aus den Mitteln einer Folgeemission. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Konditionen (Art der Vermögensanlagen, Erwerbspreis, Zinsrechte und/oder Gewinnbeteiligungen von Anlegern, Laufzeit) möglicher Folgeemissionen weiterer Vermögensanlagen nicht fest.

Sollten über die aufgezeigten Wege nicht ausreichende Mittel generiert werden können, wäre die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger negativ beeinträchtigt. Der Umfang der Beeinträchtigung und die Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung der Vermögensanlage kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht kalkuliert werden.

Sollten zum Ende der Mindestlaufzeit keine Anleger kündigen, so kann die Emittentin über die ihr zur Verfügung stehenden Mittel verfügen und in die Vergabe weiterer Finanzierungen zur Realisierung von Immobilien investieren. Gleichzeitig ist sie verpflichtet, die vereinbarten Zins- und Rückzahlungen zu erwirtschaften und an die Anleger zu zahlen.

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

Risiken der Vermögensanlage

Allgemeiner Hinweis

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine Vermögensanlage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, welche mit Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risikobelehrung vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Verkaufsprospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die vom Anleger erworbene Vermögensanlage seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und sein Anlagebetrag nur einen unwesentlichen Teil seines weiteren Vermögens ausmachen. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung besteht nicht.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage dargestellt, die für die Bewertung der Vermögensanlage von wesentlicher Bedeutung sind, sowie die Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, die kalkulierten Ergebnisse zu erwirtschaften. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben können. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die prognostizierten Ergebnisse der Emittentin haben. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Maximalrisiko

Über den Totalverlust der Vermögensanlage hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert, hat er die Zinsen und Kosten für diese Fremdfinanzierung sowie deren Rückzahlung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus der Vermögensanlage erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlage sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Vermögensanlage aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen und Kosten zurückzahlen und/ oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus seinem weiteren Vermögen leisten. Alle vorgenannten Risiken könnten zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers.

Prognose- und anlagegefährdende Risiken

Zunächst werden die prognose- und anlagegefährdenden Risiken dargestellt.

Bei den prognosegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die zu Geschäftsergebnissen der Emittentin führen können, die schwächer sind als die im Verkaufsprospekt abgebildeten Prognosen, und damit zu geringeren Zinszahlungen an den Anleger führen können.

Bei den anlagegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die entweder die Anlageobjekte und/oder die gesamte Vermögensanlage gefährden und somit bis zum Totalverlust des Anlagebetrags des Anlegers führen können.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Risiken aus der Vergabe von Finanzierungen

Da die Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an andere zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften für die Realisierung von Immobilien aufgrund von noch abzuschließenden Finanzierungsverträgen investieren wird, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass

- die aus den Finanzierungen geplanten Ergebnisse nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden, weil die Ergebnisse der jeweiligen Gesellschaft nicht den Erwartungen entsprochen haben;
- die in die jeweilige Finanzierung investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt geringere als die erwarteten Ergebnisse ergeben.

Bei Eintritt eines Risikos oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu geringeren Ergebnissen der Emittentin kommen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Ferner sind die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von den erzielten Ergebnissen der jeweiligen Immobiliengesellschaft, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, abhängig. Insoweit stellen die Risiken aus dem jeweiligen Geschäftsbereich mittelbar auch Risiken für die Emittentin sowie für den Anleger dar. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte noch nicht fest, so dass eine abschließende Betrachtung sämtlicher Geschäftsrisiken der Immobiliengesellschaften, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, nicht möglich ist. Bei Eintritt eines Geschäftsrisikos oder mehrerer der Risiken bei einer Immobiliengesellschaft, an welcher die Emittentin eine Finanzierung vergeben hat, kann es zu geringeren Ergebnissen der jeweiligen Immobiliengesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen würden und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiken aus Immobilien

Da die Emittentin Finanzierungen an Immobiliengesellschaften vergeben wird, sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilien ausgerichtet und damit den typischerweise mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Die Immobiliengesellschaften sind insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung abhängig. Im Folgenden werden die wesentlichen Risiken dargestellt:

- Durch eine Angebotsverknappung von Bestandsobjekten und eine damit verbundene Erhöhung der prognostizierten Kaufpreise besteht das Risiko, dass die jeweilige Immobiliengesellschaft aufgrund höherer als in den Planungen vorgesehene Aufwendungen geringere Ergebnisse erwirtschaften.
- Aufgrund einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und/oder ungünstigere Finanzierungsbedingungen könnten sich für die jeweiligen Immobiliengesellschaften Investitionshemmnisse ergeben, wodurch die jeweiligen Immobiliengesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften.
- Die Standorte, in die investiert wurde, könnten sich aufgrund zwischenzeitlich verschlechterter Verkehrsverbindungen, Sozialstrukturen oder anderer sich nachteilig auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirkende Faktoren negativ entwickeln, wodurch die jeweiligen Immobiliengesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Des Weiteren können sich Entwertungen der Immobilien aus Lärm- und/oder Immissionsbelästigungen ergeben. Dies könnte auf Seiten der jeweiligen Immobiliengesellschaften zu Ausfällen von Mieteinnahmen und/oder geringeren Veräußerungserlösen führen, wodurch die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Qualität der geplanten Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) nicht bekannt ist, besteht das Risiko, dass sich für Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Aufgrund dessen würde die jeweilige Immobiliengesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften.
- Ferner besteht das Risiko, dass sich die Marktsituation an den Investitionsstandorten durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Dies könnte sich negativ auf den Wert der Immobilien auswirken. Es besteht das Risiko, dass die jeweilige Immobiliengesellschaften dann nicht die geplanten Mieteinnahmen bzw. Veräußerungserlöse erzielen und somit geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Darüber hinaus können bei den Objekten Mängel (Baumängel, Mängel in der Strom- und/oder Wärmeversorgung) auftreten, die die jeweilige Gesellschaft zu vertreten hat. Die jeweilige Gesellschaft wäre dann für die Beseitigung dieser Mängel verantwortlich und es würden Nachbesserungsaufwendungen entstehen. Es besteht somit das Risiko, dass aufgrund höherer als der geplanten Aufwendungen geringere Ergebnisse durch die jeweilige Immobiliengesellschaft erzielt werden.
- Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich Veräußerungen von Immobilien nicht oder nur zu schlechteren Konditionen durch die jeweilige Gesellschaft realisieren lassen und somit geringere als die geplanten Veräußerungserlöse und somit auch geringere Ergebnisse der jeweiligen Immobiliengesellschaft erzielt würden.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu einer Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Immobiliengesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiken aus der Vergabe von Nachrangdarlehen an Immobiliengesellschaften

Nach den Planungen kann die Vergabe der Finanzierungen auch durch den Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages mit der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft erfolgen. D.h., für alle Zahlungsansprüche der Emittentin aus dem Nachrangdarlehen (Zinsen und Rückzahlung) gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Daher sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche solange und soweit ausgeschlossen, soweit die Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche der Emittentin aus dem Nachrangdarlehen führen. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Emittentin auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der jeweiligen Immobiliengesellschaft und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom bankgeschäftstypischen Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion.

Das investierte Kapital der Emittentin wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital bei der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. Es besteht das Risiko, dass das Vermögen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft zu Gunsten dieser Gläubiger aufgezehrt wird. Der Emittentin wird ein Risiko auferlegt, das an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihr zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Im Rahmen von Gesellschafterversammlungen können die Gesellschafter z.B. entscheiden, ob sie eine unter Umständen verlustreiche Geschäftstätigkeit fortsetzen und damit riskieren wollen, auch das eingebrachte Kapital vollständig aufzubrechen. Die Emittentin hat mit dem Nachrangdarlehen keine derartigen Informations- und Entscheidungsbefugnisse. Für die Emittentin besteht insoweit das Risiko, dass im Falle eines entsprechenden Verlustes die Gesellschafter entgegen den Interessen der Emittentin die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit beschließen und eine Einstellung nicht erfolgt. Hierdurch besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals. Für die Emittentin bedeutet dies, dass das von ihr übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Die Emittentin kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung ihrer Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen verlangen, wenn die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft im Zeitpunkt des Leistungsverlangens der Emittentin überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Emittentin zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit führen würde. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche der Emittentin führen. Die Emittentin übernimmt mit dem Nachrangdarlehen ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht.

Für die Emittentin besteht das Risiko, dass sie im Falle des Vorliegens einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft verlangen kann. Wird die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre nicht beseitigt, hat dies den Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags für die Emittentin zur Folge. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft kann die Emittentin die Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Nachrangdarlehen gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangiger Insolvenzgläubiger geltend machen. Zahlungen an die Emittentin aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihr vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf die nachrangigen Forderungen der Emittentin im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für die Emittentin den Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge. In der Folge kann es zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Vertragserfüllungsrisiko auf Ebene der Emittentin

Die Ergebnisse der Emittentin sind davon abhängig, dass die Immobiliengesellschaften ihre Verpflichtungen aus den mit ihnen eingegangenen Finanzierungsverträgen einhalten. Vertragsverletzungen und daraus resultierende Rechtsstreitigkeiten können zur Kündigung oder Nichterfüllung von Verträgen führen. In dem Fall, dass ein oder mehrere wesentliche Vertragspartner (Immobiliengesellschaften) geringe Ergebnisse erwirtschaftet oder insolvent werden, besteht ebenfalls das Risiko, dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Vertragserfüllungsrisiko auf Ebene der Immobiliengesellschaften

Aufgrund der geplanten Investitionen in Immobiliengesellschaften sind die Ergebnisse der Emittentin von den Ergebnissen der jeweiligen Immobiliengesellschaft abhängig. Die Ergebnisse der jeweiligen Immobiliengesellschaft sind unter anderem davon abhängig, dass etwaige Vertragspartner ihre Verpflichtungen aus den mit ihnen eingegangenen Verträgen einhalten. Vertragsverletzungen der Vertragspartner und daraus resultierende Rechtsstreitigkeiten können zur Kündigung oder Nichterfüllung von Verträgen führen. In dem Fall, dass ein oder mehrere wesentliche Vertragspartner insolvent werden, besteht ebenfalls das Risiko, dass kalkulierte Einnahmen nicht realisiert werden können und neue Verträge mit anderen Vertragspartnern abgeschlossen werden müssten. Der Abschluss neuer Verträge sowie die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen würden weitere Aufwendungen verursachen. Gleiches gilt bei wirtschaftlich nachteiliger Entwicklung von Vertragspartnern der jeweiligen Immobiliengesellschaft. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte dazu führen, dass die jeweilige Immobiliengesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften würde, so dass die Zahlungsansprüche der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl

Die Ergebnisse der Emittentin hängen von der Auswahl der Immobiliengesellschaften, die eine Finanzierung seitens der Emittentin erhalten, und deren Entwicklung auf allen Investitionsebenen (d.h. auf Ebene der Emittentin: von der Auswahl der Immobiliengesellschaften; auf Ebene der Immobiliengesellschaften: von der Auswahl der Immobilien) ab. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Immobiliengesellschaften auf der Ebene der Emittentin und/oder ungünstige Immobilien auf der Ebene der Immobiliengesellschaften ausgewählt werden und die ausgewählten Immobiliengesellschaften und/oder deren Immobilien sich negativ entwickeln. Dies kann zu geringeren Zahlungen der Immobiliengesellschaften an die Emittentin führen, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Blind-Pool-Risiko

Konkrete unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen unmittelbaren Anlageobjekte (Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften) ab. Hier besteht das Risiko, dass ungünstige unmittelbare Anlageobjekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten unmittelbaren Anlageobjekte geringere Ergebnisse erzielen. Es besteht ebenfalls das Risiko, dass auf Ebene der noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften ungünstige zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende mittelbare Anlageobjekte (Immobilien) ausgewählt werden. Es besteht das Risiko, dass die Zahlungsansprüche der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiken aus der COVID-19-Pandemie

Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Emittentin, die Immobilienprojektgesellschaften sowie die Immobilien haben. Die Planung und Realisierung von Immobilien können sich erheblich verzögern. Es kann zu Verzögerungen in der Lieferkette z.B. von Baumaterialien bis hin zu einer völligen Einstellung der Bautätigkeit kommen. Die COVID-19-Pandemie kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung von Immobilien und des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen und die Vermietung/Veräußerung von Immobilien erschweren oder unmöglich machen. Finanzierungen können erschwert werden oder nur zu ungünstigeren Konditionen erhältlich sein. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können die Folgen der COVID-19-Pandemie nicht in Gänze abgeschätzt werden. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte dazu führen, dass die jeweilige Immobiliengesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften würde, so dass die Zahlungsansprüche der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Fremdfinanzierungsrisiko der Emittentin

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist neben den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechten eine Fremdfinanzierung der geplanten Investitionen (Vergabe von Finanzierungen an andere Immobiliengesellschaften für die Realisierung von Immobilien) durch Bankdarlehen seitens der Emittentin nicht vorgesehen. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht jedoch das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste die Emittentin möglicherweise durch Aufnahme von weiterem Fremdkapital schließen. Es besteht das Risiko, dass Verträge mit finanzierenden Banken nicht zustande kommen oder nur zu Konditionen, die erhebliche Kosten (z. B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Ein Abschluss zu solchen un-

günstigen Konditionen kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Ferner besteht das Risiko, dass abgeschlossene Verträge mit Kreditinstituten vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Fremdfinanzierungsrisiko auf Ebene der Immobiliengesellschaften

Die Finanzierung der Immobilien, in welche die Immobiliengesellschaften zu investieren planen, kann teilweise über Fremdfinanzierungen erfolgen. Sollten Zahlungen gegenüber den Kreditinstituten ausbleiben, besteht das Risiko, dass abgeschlossene Finanzierungsverträge über sämtliche oder einzelne Finanzierungen vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Dadurch würden erhebliche Kosten für die jeweils betroffenen Immobiliengesellschaften entstehen. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Risiko aus Planungsunsicherheit

Die Kalkulationen für die Emittentin berücksichtigen die Erwartungen der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung auf der Grundlage von Branchenberichten und/oder Marktanalysen. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der kalkulierten Entwicklung der prognostizierten Ergebnisse Unwägbarkeiten in einem nicht genau bezifferbaren Umfang. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen sowohl für Investitionen als auch für die Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste durch Aufnahme von Fremdkapital, Reduzierung der Liquiditätsreserve oder durch andere Mittel der Emittentin geschlossen werden. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über genügend Liquidität verfügt, um ihre Zahlungsverpflichtungen vollständig, teilweise oder fristgerecht erfüllen zu können. Eine nicht ausreichende Liquidität kann sich insbesondere dann ergeben, wenn die Emittentin aufgrund der Auswahl von ungünstigen Anlageobjekten und/oder einer negativen Entwicklung von Anlageobjekten geringere bzw. keine Zinseinnahmen erzielt. Ferner kann sich beim Anfall unvorhergesehener Ausgaben (z. B. neue, nicht vorhergesehene Kosten im Zusammenhang mit den Anlageobjekten, Abgaben oder Steuern) die Liquidität der Emittentin verringern. Dies kann zu geringeren Ergebnissen bei der Emittentin führen, so dass sie nicht über die erforderliche Liquidität für die Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber Vertragspartnern und/oder Gläubigern bzw. den Anlegern (Zins- und Rückzahlung) verfügt. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig und damit insolvent wird. Dies kann für den Anleger zu geringeren bzw. ausbleibenden Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Schlüsselpersonenrisiko

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Emittentin besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen, insbesondere des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin, der Muttergesellschaft sowie der mit der Emittentin/Anbieterin verbundenen Unternehmen, Herr Birger Dehne, kann einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiko aus dem Vertrieb der Vermögensanlage

Der Kapitalzufluss der Emittentin ist von der Platzierung der Vermögensanlage abhängig. Es besteht das Risiko, dass im Falle einer niedrigen Platzierung Kapital für nur einen Teil der geplanten Investitionen in unmittelbare Anlageobjekte (Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften) zur Verfügung steht, so dass die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiko aufgrund Kürzungsmöglichkeit

Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen von Anlegern zu kürzen. Insoweit besteht das Risiko, dass der Anlagebetrag des Anlegers geringer ausfällt, so dass der Anleger geringere Zinszahlungen als die bei der Zeichnung erwarteten Zinszahlungen erhält.

Risiko aufgrund vorzeitiger Beendigung der Platzierung

Des Weiteren ist die Emittentin durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnungsfrist zu verkürzen. Stellt die Emittentin die Platzierung der angebotenen Vermögensanlage vor der Zeichnung des Gesamtanlagebetrags ein, steht ihr nicht das den Kal-

kulationen zu Grunde gelegte Kapital für Investitionen zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass sämtliche geplante Investitionen nicht erfolgen können und die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Widerrufsrechte

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts (§ 355 BGB) durch Anleger besteht aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung von bereits eingezahlten Anlagebeträgen das Risiko, dass es zu erheblichen Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt, so dass geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden können. In einem solchen Fall besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen. In dem Fall, dass mehrere Anleger gleichzeitig ihre Zeichnung wirksam widerrufen, besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig wird. Dies kann zu einem Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger führen.

Risiko von Interessenkonflikten – Hinweise auf besondere Umstände

Es besteht im Hinblick auf die Emittentin ein Verflechtungstatbestand dahingehend, dass der Aktionär und Vorstand der Muttergesellschaft der Emittentin, Herr Birger Dehne, zugleich Geschäftsführer der Emittentin ist. Herr Birger Dehne ist zugleich Gesellschafter und/oder Geschäftsführer in Unternehmen, die für die DEGAG Unternehmensgruppe Dienstleistungen um die im Bestand gehaltenen Immobilien erbringen (Immobilienverwaltung, Vermittlung, Facility Management) sowie von Unternehmen/Immobilienprojektgesellschaften des Konzerns der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, die Immobilien im Bestand halten.

Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass der Beteiligte bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangt, die er treffen würden, wenn der Verflechtungstatbestand nicht bestünde.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund dessen geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiko aufgrund vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger aus den Genussrechten mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“ (Zinsen und Rückzahlung) gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Daher sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche solange und soweit ausgeschlossen, soweit die Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Genussrechten führen. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion.

Das investierte Kapital des Anlegers wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital bei der Emittentin und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. Es besteht das Risiko, dass das Vermögen der Emittentin zu Gunsten dieser Gläubiger aufgezehrt wird.

Dem Anleger wird ein Risiko auferlegt, das an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Nach § 49 Abs. 3 GmbHG hat die Geschäftsführung die Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es zu einem Verlust des hälftigen Stammkapitals gekommen ist. Im Rahmen dieser Gesellschafterversammlung können die Gesellschafter entscheiden, ob sie die Geschäftstätigkeit gleichwohl fortsetzen und damit riskieren wollen, auch noch die zweite Hälfte des eingebrachten Kapitals aufzubrauchen. Der Anleger hat mit den Genussrechten mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“ keine derartigen Informations- und Entscheidungsbefugnisse. Für Anleger besteht insoweit das Risiko, dass im Falle eines entsprechenden Verlustes die Gesellschafter entgegen den Interessen des Anlegers die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit beschließen und eine Einstellung nicht erfolgt. Hierdurch besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des Anlagebetrags. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den Genussrechten verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit führen würde. Die

vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Der Anleger übernimmt mit den Genussrechten ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Wird die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre nicht beseitigt, hat dies den Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge.

Risiko aufgrund des Rangrücktritts

In einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin und im Falle der Liquidation der Emittentin treten die Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Genussrechte im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Dies kann zum Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin kann der Anleger die Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Genussrechte gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangiger Insolvenzgläubiger geltend machen. Zahlungen an den Anleger aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihm vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf die nachrangigen Forderungen des Anlegers im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge.

Risiko aufgrund fehlender Mitwirkungs- und Vermögensrechte

Die Genussrechte begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin. Es gewährt keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung oder Vermögensrechte in Bezug auf die Emittentin, so dass der Anleger Maßnahmen der Gesellschafterin der Emittentin nicht beeinflussen kann. Insoweit besteht das Risiko, dass von der Gesellschafterin der Emittentin Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen. Die Emittentin könnte dadurch geringere Ergebnisse erwirtschaften. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Den Anlegern stehen keine Mitwirkungsrechte in Bezug auf die Änderung der gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der Emittentin (Gesellschaftsvertrag) zu, so dass eine Änderung des Gesellschaftsvertrags, insbesondere eine etwaige Neuausrichtung bei der Geschäftstätigkeit, nicht der Zustimmung der Anleger bedarf. In diesem Fall könnte die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin erheblich von den Prognosen abweichen, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiko aufgrund der Bindungsfrist des Kapitals und Kündigung

Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlage ist sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin zum Ende der Mindestlaufzeit von drei Jahren unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Es besteht das Risiko, dass der Anleger nicht vor Wirksamkeit der Kündigung zum Ablauf der Mindestlaufzeit über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Ferner besteht das Risiko, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der erstmaligen Kündigungsmöglichkeit nicht über die entsprechende Liquidität für die Rückzahlung des Anlagebetrags verfügt. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiko Handelbarkeit

Die Übertragbarkeit sowie die freie Handelbarkeit der angebotenen Vermögensanlage sind stark eingeschränkt. Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den Vermögensanlage sowie die Vermögensanlage selbst sind mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung möglich.

Darüber hinaus gibt es zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keinen organisierten Markt, an dem die angebotene Vermögensanlage der Emittentin gehandelt wird. Eine Veräußerung der Vermögensanlage ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder ggf. durch Vermittlung der Emittentin bzw. der Anbieterin möglich. Dabei besteht das Risiko, dass eine Veräußerung nicht oder nur mit erheblichen Verzögerungen und/oder nur unter dem ursprünglichen Anlagebetrag möglich ist und der Anleger einen teilweisen Verlust seines Anlagebetrags erleidet.

Im Falle, dass sich kein Käufer findet, besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt der erstmaligen Kündigungsmöglichkeit die Emittentin nicht über die erforderliche Liquidität für die Rückzahlung der Vermögensanlage verfügt. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiko Verwässerung

Die Emittentin ist berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit den angebotenen Genussrechten der Anleger steht. Für den Anleger besteht das Risiko, dass bei geringeren Ergebnissen der Emittentin die Zahlung der

tatsächlichen Zinsen geringer als der vereinbarte Zinssatz ausfällt, da die Emittentin auch die Zahlungen an Anleger des ggf. weiteren aufgenommen Kapitals zu bedienen hat.

Risiko Steuern der Emittentin

Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiko Gesetzgebung in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Es besteht das Risiko, dass auf Grund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist und somit geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Prognoserisiko

Dieser Verkaufsprospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen in Form von Prognosen, die mit Unsicherheiten verbunden sind. Diese beruhen auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Annahmen, Marktbeobachtungen und Erwartungen der Anbieterin. Es handelt sich bei den Prognosen um subjektive Einschätzungen der Anbieterin und nicht um wissenschaftlich gesicherte Annahmen und Vorhersagen oder feststehende Tatsachen. Es besteht das Risiko, dass sich die Prognosen zur voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als unzutreffend erweisen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiko fehlender Einlagensicherung und staatlicher Kontrolle

Die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte unterliegen keiner Einlagensicherung und keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht das Risiko, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage nicht bedient werden. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Aufsichtsrechtsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlage-gesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzes ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Vermögensanlage anordnen kann. Für den Fall, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der Rückabwicklung nicht über die entsprechende Liquidität verfügt, kann es zum Totalverlust des Anlagebetrags kommen.

Risiko Quellenangaben

Sofern in diesem Verkaufsprospekt Angaben von Dritten verwendet wurden, wurden diese entsprechend kenntlich gemacht. Eine Überprüfung dieser Angaben durch die Anbieterin ist nicht erfolgt. Es besteht das Risiko, dass diese von dritter Seite übernommenen Angaben zum Teil oder in Gänze unrichtig, unvollständig oder auch in dem hier gebrauchten Zusammenhang irreführend sind. Eine solche Unrichtigkeit kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiko Rating

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde für die Emittentin weder ein Rating zur Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit noch ein Emissionsrating in Bezug auf die angebotene Vermögensanlage durchgeführt. Eine Beurteilung der angebotenen Vermögensanlage ist ausschließlich anhand dieses Verkaufsprospekts und sonstiger öffentlich zugänglicher Informationen über die Emittentin möglich. Es besteht insoweit das Risiko, dass diese Informationen und die Sachkunde des einzelnen Anlegers nicht ausreichen, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall kann die gezeichnete Vermögensanlage geringere Rückflüsse (Zins- und Rückzahlung) als vom Anleger erwartet bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags aufweisen.

Beratungsrisiko

Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen des vorliegenden Verkaufsprospektes getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die individuellen Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine

eigene Sachkunde zur Einschätzung des angebotenen Genussrechtes nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall kann die gezeichnete Vermögensanlage geringere Rückflüsse (Zins- und Rückzahlung) als vom Anleger erwartet bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags aufweisen.

Anlegergefährdende Risiken

Die nachfolgenden Abschnitte stellen die Risiken dar, die nicht nur zu einem Totalverlust des Anlagebetrags des Anlegers führen können, sondern aufgrund der Verpflichtung zu Zahlungen aus dem weiteren Vermögen des Anlegers darüber hinaus auch zu einer Privatinsolvenz des Anlegers.

Fremdfinanzierungsrisiko des Anlegers

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Vermögensanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel (z. B. Bankdarlehen) zu finanzieren. Bei einer Fremdfinanzierung besteht das Risiko, dass der Anleger unabhängig von Auszahlungen aus der Vermögensanlage bzw. dem Totalverlust seines Anlagebetrags verpflichtet ist, Zinsen und Kosten sowie Rückzahlung der Fremdfinanzierung aus seinem weiteren Vermögen zu bedienen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz (Zahlungsunfähigkeit) des Anlegers führen.

Risiko Steuern und Gesetz in Bezug auf die Genussrechte der Anleger

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Genussrechte von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die kalkulierten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Genussrechte besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlustes des Anlagebetrags durch den Anleger aus seinem weiteren Vermögen zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz (Zahlungsunfähigkeit) des Anlegers führen.

Abschließender Risikohinweis

In dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ werden nach Kenntnis der Anbieterin alle zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung bestehenden wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit den Vermögensanlage vollständig dargestellt.

Geschäftstätigkeit der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Geschäftstätigkeit der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin wird die Vergabe von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten sein. Dabei wird es sich vorrangig um solche Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe handeln, in deren Tätigkeit die Emittentin eingebunden ist.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit wird die Emittentin mit den jeweiligen Immobiliengesellschaften einen entsprechenden Finanzierungsvertrag abschließen. Die Vergabe der Finanzierungen wird durch den Abschluss eines Vertrages über ein Darlehen mit Nachrangabrede oder ohne Nachrangabrede erfolgen. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe wird es sich um einen konzerninternen Darlehensvertrag ohne Nachrangabrede handeln. Die Vergabe solcher Darlehen innerhalb eines Konzerns ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz zulässig. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an nicht der DEGAG Unternehmensgruppe zugehörigen Immobiliengesellschaften soll es sich dann um die Vergabe von Nachrangdarlehen handeln.

Entsprechend dem Zufluss aus der Emission der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ und der parallel angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ sollen dann sukzessive die Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen erfolgen. Weitere unternehmerische Tätigkeiten bzw. Investitionen wird die Emittentin nicht vornehmen.

Die Emittentin hat mit Gründung im Oktober 2020 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. Der bisherige Geschäftsgang 2021 war geprägt von der Konzeption der Geschäftstätigkeit und Investitionsvorhaben sowie der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ sowie der parallel angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“.

Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden. Die Emittentin tätigt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine laufenden Investitionen.

Es bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Abhängigkeiten der Emittentin von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind.

Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlage haben können.

Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin für das laufende Geschäftsjahr 2021

Im Geschäftsjahr 2021 wird die mit diesem Verkaufsprospekt angebotene Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ in Höhe von EUR 37.000.000 platziert und eingezahlt sein (PROGNOSE). Parallel dazu wird die Emittentin Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“ mit einem Gesamtbetrag von EUR 20.000.000 anbieten, welche im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 15.000.000 platziert und eingezahlt werden soll (PROGNOSE).

Die Emittentin wird im Geschäftsjahr 2021 die planmäßigen Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) in Höhe von insgesamt EUR 46.280.000 vornehmen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete unmittelbare Anlageobjekte noch nicht fest. Die zu vergebenen Finanzierungen erfolgen im Geschäftsjahr 2021 aus den Nettoeinnahmen der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ sowie den Nettoeinnahmen aus den parallel angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“.

Es handelt sich bei der Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ um einen Blind-Pool. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin im Rahmen der Investitionen und somit bei der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilien) zu berücksichtigen hat.

Im Rahmen dessen sind Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen durch den Abschluss von Darlehensverträgen mit Vereinbarung oder ohne die Vereinbarung eines Nachrangs vorgesehen. Bei der Vergabe von Finanzierungen

durch Darlehen an Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe wird es sich um einen konzerninternen Darlehensvertrag ohne Nachrangabrede handeln. Die Vergabe solcher Darlehen innerhalb eines Konzerns ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz zulässig. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an nicht der DEGAG Unternehmensgruppe zugehörigen Immobiliengesellschaften soll es sich dann um die Vergabe von Nachrangdarlehen handeln. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlage insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können.

Im Bereich der Investitionen der noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften sollen die Investitionen ausschließlich in den Bereichen

- Ankauf von neuen Wohnungsbeständen sowie
- Neubau von Wohnungsbeständen in Form von Projektentwicklungen

erfolgen. Im Bereich des Ankaufs von Wohnungsbeständen sollen der Erwerb, die Revitalisierung und Entwicklung der Immobilien durch die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften refinanziert werden. Im Bereich des Neubaus von Wohnungsbeständen soll durch die jeweilige zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaft der Erwerb von Grundstücken sowie die gesamte Projektentwicklung und der Wohnungsneubau refinanziert werden. Die Investitionen erfolgen in gut vermietbaren Lagen Deutschlands. Die einzelnen Projekte sollen auf der Internetseite der Emittentin mit einem Kundenlogin für die Anleger veröffentlicht werden. Die Investition in Immobilienprojekte erfolgen mit dem Ziel einer Bestandshaltung oder Veräußerung.

Eine ausführliche Darstellung der Investitionsgrundsätze kann zur Vermeidung von Wiederholungen dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH – Anlageobjekte - Investitionsgrundsätze für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 43 bis Seite 44 entnommen werden.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von noch nicht feststehenden Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) erfolgreich durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen an die Anleger zu bedienen. Hinsichtlich der noch nicht feststehenden Investitionen ist geplant, dass die Emittentin Erträge in Form von Zinsen in Höhe von 11 % p.a. der zukünftig vergebenen Finanzierungsbeträge erzielt. Daher sehen die Planungen die Vereinnahmung von Erträgen in Form von Zinsen seitens der Emittentin im Geschäftsjahr 2021 von EUR 1.660.221 (PROGNOSE) vor.

Eine ausführliche Darstellung der Geschäftsaussichten kann zur Vermeidung von Wiederholungen dem Kapitel „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage“, Abschnitt „Darstellung und Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH“ Seite 24 bis Seite 29 entnommen werden.

Investitionsvorhaben der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlage

Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage sollen für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen mit oder ohne Nachrang) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobiliengesellschaften genutzt werden. Die über den jeweiligen Finanzierungsvertrag vereinbarten Finanzierungen werden ausschließlich für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten genutzt. Es sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, erfolgen.

Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt.

Für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission auf Ebene der Emittentin allein ausreichend.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik und der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sind nicht vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Gesellschaftsvertrag entsprechend zu ändern, wozu eine qualifizierte Mehrheit der Gesellschafter notwendig ist. Als alleinige Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kann die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG allein über die Änderung des Gesellschaftsvertrages beschließen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik.

Anlageziel der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin ist es, nachhaltige und langfristige Erträge aus den Finanzierungsverträgen in Form von Zinsen zu erzielen.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin sieht die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) vor. Im Rahmen dessen sind Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen durch den Abschluss von Darlehensverträgen mit Vereinbarung oder ohne die Vereinbarung eines Nachrangs vorgesehen. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe wird es sich um einen konzerninternen Darlehensvertrag ohne Nachrangabrede handeln. Die Vergabe solcher Darlehen innerhalb eines Konzerns ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz zulässig. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an nicht der DEGAG Unternehmensgruppe zugehörigen Immobiliengesellschaften soll es sich dann um die Vergabe von Nachrangdarlehen handeln. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlage insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Erträge in Form von Zinsen in Höhe von maximal 11 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin besteht darin, durch Einhaltung der Anlagepolitik und der Investitionskriterien aus der Vergabe von Finanzierungen gewinnbringende Ergebnisse aus der Geschäftstätigkeit der jeweiligen Immobiliengesellschaft zu erzielen. Die Emittentin wird die ihr zur Verfügung stehenden Nettoeinnahmen aus der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage nicht nur in eine Immobiliengesellschaft investieren, sondern ein Portfolio aus verschiedenen Finanzierungsverträgen mit verschiedenen Immobiliengesellschaften aufbauen, um so stabile Einnahmen zu erzielen.

Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlage auf Ebene der Immobiliengesellschaften

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage, die den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften zufließen, sollen für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, genutzt werden. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt.

Auf der Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, kann Fremdkapital zur Realisierung von Immobilienprojekten aufgenommen werden, so dass die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage auf der Ebene dieser Immobiliengesellschaften alleine nicht ausreichen. Da es sich auf Ebene dieser Immobilienprojektgesellschaften um einen Blind-Pool handelt, kann zur Höhe und Bedingungen des Fremdkapitals noch keine Aussage getroffen werden.

Die Immobiliengesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Aufgrund dessen können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Angabe zu dem Verordnungspunkt nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Vermögensanlagengesetz (Angabe zu Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik sowie die dazu notwendigen Verfahren und der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften) gemacht werden.

Anlageziel der Vermögensanlage auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften ist es, nachhaltige und langfristige Erträge aus der Vermietung oder Veräußerung von Immobilien zu erzielen.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der jeweiligen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften sieht die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten vor. Investitionen erfolgen ausschließlich in den Bereichen

- Ankauf von neuen Wohnungsbeständen sowie
- Neubau von Wohnungsbeständen in Form von Projektentwicklungen.

Im Bereich des Ankaufs von Wohnungsbeständen sollen der Erwerb, die Revitalisierung und Entwicklung der Immobilien durch die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften refinanziert werden. Im Bereich des Neubaus von Wohnungsbeständen soll durch die jeweilige zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaft der Erwerb von Grundstücken sowie die gesamte Projektentwicklung und der Wohnungsneubau refinanziert werden. Die Investitionen erfolgen in gut vermietbaren Lagen Deutschlands.

Parallel können auch Investitionen in den Erwerb schon bestehender Projektentwicklungen oder Erwerb von Anteilen von Immobilienprojektgesellschaften erfolgen.

Die einzelnen Projekte sollen auf der Internetseite der Emittentin mit einem Kundenlogin für die Anleger veröffentlicht werden.

Die Investition in Immobilienprojekte erfolgen mit dem Ziel einer Bestandshaltung oder Veräußerung.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlage auf Ebene der jeweiligen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften besteht darin, durch Einhaltung ihrer Anlagepolitik und der Investitionskriterien bezüglich der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden mittelbaren Anlageobjekten ein Portfolio an Immobilien aufzubauen, das geeignet ist, langfristige Erträge aus der Vermietung oder Veräußerung von Immobilien zu erzielen.

Anlageobjekte

Aufgrund der Anlageziele und der Anlagepolitik der Vermögensanlage handelt es sich bei den zukünftig mit den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträgen jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Bei den von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften zu realisierenden Immobilienprojekten handelt es sich jeweils um mittelbare Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder unmittelbare noch mittelbare Anlageobjekte fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool. Jedoch bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die bei den Investitionen zu berücksichtigen sind.

Investitionsgrundsätze für die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte)

Allgemeines

Nach den Planungen der Emittentin wird sie an andere zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften jeweils Finanzierungen durch die Vergabe von Darlehen mit oder ohne Nachrangabrede in zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehender Höhe vergeben. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlage insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die

Emittentin Erträge in Form von Zinsen in Höhe von maximal 11 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält.

Die Vergabe der Finanzierungen soll durch den Abschluss eines Darlehensvertrages mit der jeweiligen Gesellschaft erfolgen.

Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe wird es sich um einen konzerninternen Darlehensvertrag ohne Nachrangabrede handeln. Die Vergabe solcher Darlehen innerhalb eines Konzerns ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz zulässig. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an andere Immobiliengesellschaften soll es sich dann um die Vergabe von Nachrangdarlehen handeln.

Vergabe von Darlehen ohne Nachrangabrede

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Darlehen ohne Nachrangabrede an Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe durch Abschluss eines konzerninternen Vertrages sind wesentliche Hauptmerkmale, dass die Emittentin verpflichtet ist, der jeweiligen Immobiliengesellschaft einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die jeweilige Immobiliengesellschaft, der Emittentin den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Darlehen, insbesondere zu Laufzeiten, Kündigungsrechte, Abtretungsrechten ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Emittentin zu der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft ausschließlich aus dem jeweiligen noch zu vereinbaren Vertrag ergibt, in dem Einzelheiten geregelt sind.

Vergabe von Nachrangdarlehen

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Nachrangdarlehen an andere Immobiliengesellschaften durch Abschluss eines Vertrages über die Vergabe eines Nachrangdarlehens sind wesentliche Hauptmerkmale, dass die Emittentin verpflichtet ist, der jeweiligen Immobiliengesellschaft einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die jeweilige Immobiliengesellschaft, der Emittentin den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Nachrangdarlehen zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Nachrangdarlehen, insbesondere zu Laufzeiten, Kündigungsrechte, Abtretungsrechten ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Emittentin zu der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft ausschließlich aus dem jeweiligen noch zu vereinbaren Vertrag ergibt, in dem Einzelheiten geregelt sind. Jedoch wird es sich um unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Immobilienprojektgesellschaften handeln. Die Emittentin wird zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO in der jeweils geltenden Fassung in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft sowie im Falle der Liquidation der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit sämtlichen Ansprüchen aus den Nachrangdarlehen, insbesondere mit ihren Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung, im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Ferner wird sich die Emittentin verpflichten, sämtliche Ansprüche aus den Nachrangdarlehen insbesondere ihre Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung, solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft im Sinne des § 19 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche der Emittentin aus den Nachrangdarlehen durch die Immobilienprojektgesellschaften führen.

Investitionsgrundsätze für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)

Die jeweiligen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften werden die Nettoeinnahmen aus der angebotenen Vermögensanlage, die sie aufgrund der noch zu schließenden Finanzierungsverträge von der Emittentin erhalten, für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) nutzen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete Immobilienprojekte noch nicht fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool.

Die zu erwerbenden Immobilienarten und die Lagen, die die Immobiliengesellschaften erwerben werden, werden durch diverse Marktsituationen bestimmt. Infolgedessen sind die Entscheidungskriterien für die Immobilienarten und Lagen, je nach aktueller Marktlage und den Randbedingungen, immer wieder neu anzupassen. Neben der gewinnbringenden Veräußerbarkeit oder der nachhaltigen Vermietbarkeit, welche in erster Linie durch den Zustand und der Lage der Immobilien bestimmt wird, ist die wichtigste Voraussetzung für den Bestandseinkauf, dass jede erworbene Liegenschaft, nach Optimierung und Fertigstellung, in sich ein Überschuss, nach Abzug aller Kosten, bildet.

Um sich den Veränderungen am Markt anpassen zu können und eine breit gestreute Risikoverteilung der Umsätze zu erzielen, erfolgen Investitionen der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften ausschließlich in den Bereichen

- Ankauf von neuen Wohnungsbeständen sowie
- Neubau von Wohnungsbeständen in Form von Projektentwicklungen.

Im Bereich des Ankaufs von Wohnungsbeständen sollen der Erwerb, die Revitalisierung und Entwicklung der Immobilien durch die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften refinanziert werden. Im Bereich des Neubaus von Wohnungsbeständen soll durch die jeweilige zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaft der Erwerb von Grundstücken sowie die gesamte Projektentwicklung und der Wohnungsneubau refinanziert werden.

Parallel können auch Investitionen in den Erwerb schon bestehender Projektentwicklungen oder Erwerb von Anteilen von Immobilienprojektgesellschaften erfolgen.

Die Investitionen erfolgen in gut vermietbaren Lagen Deutschlands. Die Investition in Immobilienprojekte erfolgen mit dem Ziel einer Bestandshaltung oder Veräußerung.

Die einzelnen Projekte sollen auf der Internetseite der Emittentin mit einem Kundenlogin für die Anleger veröffentlicht werden.

Realisierungsgrad

Die Immobiliengesellschaften, in die die Emittentin zukünftige Investitionen vornehmen wird, stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existieren auch noch keine Vorverträge. Die Emittentin prüft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mögliche Anlageobjekte gemäß ihren Investitionsgrundsätzen hinsichtlich der Aufnahme ins Portfolio. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung konkrete Anlageobjekte nicht feststehen, können keine Aussagen zu den Ausgestaltungen von Finanzierungsverträgen (unmittelbare Anlageobjekte), Immobiliengesellschaften, Beschreibungen zu Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) und Höhe einzelner Investitionen getroffen werden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird in diesem Zusammenhang auf die Darstellung der zu beachtenden Investitionsgrundsätze im Abschnitt „Anlageobjekte“ Seite 42 bis Seite 44 verwiesen.

Ergänzende Angaben über Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage

Ergänzende Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete unmittelbare Anlageobjekte der Emittentin nicht fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool auf Ebene der Emittentin. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der unmittelbaren Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Aufgrund dessen können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussagen dahingehend getroffen werden, ob

- der nach § 3 VermVerkProspV zu nennenden Anbieterin und Prospektverantwortliche (die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH), der nach § 7 VermVerkProspV zu nennenden Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (DEGAG Deutsche Grundbesitz AG) bzw. dem nach § 12 VermVerkProspV zu nennenden Mitglied der Geschäftsführung der Anbieterin und Emittentin (Herr Birger Dehne) das Eigentum an den unmittelbaren Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen desselben zu steht oder diesen Personen aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den unmittelbaren Anlageobjekten auf Ebene der Emittentin zusteht;
- nicht nur unerhebliche Belastungen der unmittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin bestehen;
- rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der unmittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, gegeben sind;
- tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der unmittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, gegeben sind.

Behördliche Genehmigungen im Zusammenhang mit der Vergabe von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erforderlich. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen keine erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor und sind auch nicht beantragt.

Aufgrund des Blind-Pool-Charakters können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch keine Aussagen zu Namen der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten erstellt hat; Datum sowie Ergebnisse von Bewertungsgutachten auf Ebene der Emittentin getroffen werden.

Die nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, emittiert die angebotene Vermögensanlage und schließt mit den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften die Finanzierungsverträge im Rahmen ihrer Anlagepolitik ab.

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, ist im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe (Prüfung von Immobilien) mit eingebunden.

Das nach § 12 VermVerkProspV zu nennende Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, erbringt im Rahmen der Geschäftsführung der Anbieterin/Emittentin und Prospektverantwortlichen, DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, Lieferungen und Leistungen (Entscheidung über den Abschluss von Verträgen im Rahmen der auf Seite 41 angebenen Anlagepolitik/Anlagestrategie der Vermögensanlage; Abschluss von entsprechenden Verträgen; Einhaltung der abgeschlossenen Verträgen; Vertretung der Emittentin gegenüber Dritten; Entscheidung über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs der Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortlichen).

Das nach § 12 VermVerkProspV zu nennende Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, erbringt im Rahmen seiner Tätigkeit als Mitglied des Vorstands der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, welche im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe (Prüfung von Immobilien) eingebunden ist, Lieferungen und Leistungen (Entscheidung über den Abschluss von Verträgen; Abschluss von entsprechenden Verträgen; Einhaltung der abgeschlossenen Verträgen; Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten; Entscheidung über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs).

Darüber hinaus erbringen die nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennende Personen, die Anbieterin und Prospektverantwortliche, DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, keine Lieferungen und Leistungen auf Ebene der Emittentin.

Ergänzende Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften

Die Immobiliengesellschaften, in die die Emittentin zukünftige Investitionen vornehmen wird, stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Aufgrund dessen stehen auch noch keine mittelbaren Anlageobjekte (Immobilien) zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool auf Ebene der noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften. Aufgrund dessen können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussagen dahingehend getroffen werden, ob

- der nach § 3 VermVerkProspV zu nennenden Anbieterin und Prospektverantwortliche (die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH), der nach § 7 VermVerkProspV zu nennenden Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, dem nach § 12 VermVerkProspV zu nennenden Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, das Eigentum an den Anlageobjekten auf Ebene der noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften oder an wesentlichen Teilen desselben zustand oder zusteht oder diesen Personen aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten auf Ebene der noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften zusteht;
- nicht nur unerhebliche Belastungen der Anlageobjekte auf Ebene der noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften bestehen;
- rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte auf Ebene der noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, gegeben sind;
- tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte auf Ebene der noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, gegeben sind;
- behördliche Genehmigungen auf Ebene der nicht feststehenden Immobiliengesellschaften erforderlich sind und inwieweit diese vorliegen;
- in welchem Umfang Lieferungen und Leistungen durch die nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, sowie das nach § 12 VermVerkProspV zu nennende Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Birger Dehne, erbracht werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte auf Ebene der noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften oder wesentlicher Teile davon geschlossen worden. Aufgrund des Blind-Pool-Charakters auf Ebene der Immobiliengesellschaften können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch keine Aussagen zu Namen der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten erstellt hat; Datum sowie Ergebnisse von Bewertungsgutachten auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften getroffen werden.

Finanzierungs- und Investitionsplan (PROGNOSE)

Auf der Ebene der Emittentin besteht die Mittelverwendung in der Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte).

Auf der Ebene dieser Immobiliengesellschaften besteht die Mittelverwendung in der Investition in die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte). Es handelt sich um einen Blind-Pool. Ebenso steht seitens der Emittentin nicht fest, in welche Höhe in einzelne Anlageobjekte investiert werden soll. Der Blind-Pool-Charakter macht eine abschließende Betrachtung der Mittelverwendung auf Ebene der Immobiliengesellschaften, die eine Finanzierung erhalten werden, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unmöglich. Da es sich um einen Blind-Pool handelt können auf Ebene der jeweiligen Immobiliengesellschaften keine Aussagen zu den voraussichtlichen Gesamtkosten getroffen werden. Da es sich um einen Blind-Pool handelt können auf Ebene der jeweiligen Immobiliengesellschaften auch keine Aussagen zu der geplanten Finanzierung, Fremdkapitalquote sowie zu etwaigen Hebeleffekten getroffen werden.

Aufgrund dessen folgt nur eine Darstellung des Finanzierungs- und Investitionsplans auf Ebene der Emittentin.

Finanzierungs- und Investitionsplanung der Emittentin (PROGNOSE)

Die nachfolgende Übersicht stellt in Bezug auf die geplanten Investitionen die Herkunft der einzusetzenden Mittel sowie deren Einsatz in Verbindung mit den Emissionskosten dar.

Bei der Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplans handelt es sich um eine Prognose, die für den Investitionszeitraum (Geschäftsjahre 2021 bis 2023) aufgestellt wurden. Die Planung beruht auf dem plangemäßen Zufluss des Kapitals aus den Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“ sowie aus der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ und berücksichtigt nur die erstmalige Investition des Kapitals aus den Vermögensanlagen. Reinvestitionen bleiben unberücksichtigt.

Finanzierungsplan (PROGNOSE)

	absolut in Euro	in %
1. Fremdkapital	70.000.000	100,00%
<i>davon Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“</i>	20.000.000	
<i>davon Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“</i>	50.000.000	
2. Eigenkapital	0	0,00%
Finanzierungsmittel insgesamt	70.000.000	100,00%

Investitionsplan (PROGNOSE)

	absolut in Euro	„in % des Gesamtaufwandes“
4. Aufwand für die Realisierung der unmittelbaren Anlageobjekte	62.300.000	89,00%
5. Emissionskosten	7.700.000	11,00%
<i>davon Platzierung „DEGAG Wohnkonzept 1“</i>	2.200.000	
<i>davon Platzierung „DEGAG Wohnkonzept 2“</i>	5.500.000	
Gesamtaufwand	70.000.000	100,00%

Erläuterungen des Investitionsplans

Fremdkapital

In dieser Position wird das Kapital ausgewiesen, das der Emittentin prognosegemäß aus der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Emission der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ sowie aus der Emission der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ zufließt. Es handelt sich jeweils um Fremdkapital, welches jeweils als Endfinanzierung der

geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften für die Realisierung von Immobilienprojekten dient.

Neben den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ sowie einem weiteren Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 1“ wird die Emittentin kein weiteres Fremdkapital über Bankdarlehen für die geplanten Investitionen nutzen. Eine Zwischenfinanzierung über Fremdkapital liegt nicht vor. Eine zukünftige Zwischenfinanzierung über Fremdkapital ist nicht geplant und auch nicht verbindlich zugesagt. Bei den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 1“ sowie den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ handelt es sich jeweils um eine Endfinanzierung, welche nicht verbindlich zugesagt sind. Eine weitere Endfinanzierung über Fremdkapital liegt nicht vor. Eine weitere zukünftige Endfinanzierung über Fremdkapital ist nicht geplant und auch nicht verbindlich zugesagt. Die Prognosen sehen insgesamt die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von voraussichtlich EUR 70.000.000 vor, was einer angestrebten Fremdkapitalquote von 100 % entspricht. Durch die Aufnahme von Fremdkapital zur Realisierung einer Investition entsteht ein sogenannter (positiver) Hebeleffekt. Dieser tritt ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen geringer ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Ein positiver Hebeleffekt bewirkt höhere Rückflüsse in Prozent bezogen auf das Eigenkapital, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital zu erzielen wären. Höhere Rückflüsse führen für den Anleger dazu, dass dieser die vertragsgemäßen Zinszahlungen seitens der Emittentin erhält. Ein negativer Hebeleffekt tritt dann ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen höher ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Dies könnte zu einer Minderung der Ergebnisse der Emittentin führen.

Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“

Der Gesamtbetrag der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ beläuft sich auf EUR 20.000.000. Der Erwerbspreis der Genussrechte entspricht dem gewählten Anlagebetrag. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000. Die Laufzeit der Vermögensanlagen ist unbestimmt. Sie beginnt am jeweiligen Laufzeitbeginn (Tag, an welchem der Zeichnungsantrag des Anlegers durch die Emittentin angenommen worden ist) und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt und beträgt wahlweise fünf oder zehn Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit können die Vermögensanlagen jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin gekündigt werden. Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Der Anleger hat gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung des Anlagebetrags. Die Rückzahlung der Vermögensanlagen erfolgt am 15. des auf die Kündigung folgenden Kalendermonats. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.

Die Genussrechte werden während der Laufzeit mit einem festen Zinssatz durch die Emittentin bedient. Die Höhe der Zinsen ist von der vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählten Mindestlaufzeit abhängig und beträgt bei einer gewählten Mindestlaufzeit von fünf Jahren 6,1 % p. a. und bei einer gewählten Mindestlaufzeit von zehn Jahren 6,5 % p. a. Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen monatlich. Der erste Zinslauf beginnt am jeweiligen Begebungszeitpunkt und endet am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am ersten Kalendertag eines Kalendermonats und enden am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Die Zinsen sind nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes am 15. des folgenden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.

Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“

Der Gesamtbetrag der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ beläuft sich auf EUR 50.000.000. Der Erwerbspreis der Genussrechte entspricht dem gewählten Anlagebetrag. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000. Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt am jeweiligen Laufzeitbeginn (Tag, an welchem der Zeichnungsantrag des Anlegers durch die Emittentin angenommen worden ist) und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann die Vermögensanlage jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin gekündigt werden. Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Der Anleger hat gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung des Anlagebetrags. Die Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt am 15. des auf die Kündigung folgenden Kalendermonats. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.

Die Genussrechte werden während der Laufzeit mit einem festen Zinssatz durch die Emittentin bedient. Die Höhe der Zinsen beträgt 5,1 % p. a. Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen monatlich. Der erste Zinslauf beginnt am jeweiligen Begebungszeitpunkt und endet am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Folgende Zinsläufe

(volle Zinsläufe) beginnen am ersten Kalendertag eines Kalendermonats und enden am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Die Zinsen sind nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes am 15. des folgenden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.

Eigenkapital

Der Einsatz von Eigenkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht geplant.

Erläuterungen des Finanzierungsplans

Aufwand für die Realisierung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten

Die Emittentin wendet insgesamt rund EUR 62.300.000 für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen mit oder ohne Vereinbarung eines Nachrangs) an Immobiliengesellschaften für die Realisierung von Immobilienprojekten auf.

Emissionskosten

Die Emissionskosten umfassen sowohl die Aufwendungen für die Emission der Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“ sowie der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“.

davon Platzierung „DEGAG Wohnkonzept 1“

Die Kosten der Emissionsplatzierung „DEGAG Wohnkonzept 1“ umfassen zum einen die Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen in Höhe von EUR 2.120.000 und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlagen, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe. Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa EUR 80.000 an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung voraussichtlich EUR 2.200.000.

davon Platzierung „DEGAG Wohnkonzept 2“

Die Kosten der Emissionsplatzierung „DEGAG Wohnkonzept 2“ umfassen zum einen die Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen in Höhe von EUR 5.300.000 und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlage, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe. Für die Konzeption der Vermögensanlage, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa EUR 200.000 an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung voraussichtlich EUR 5.500.000.

Rechtliche Grundlagen

Die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche)

Firma, Sitz, Geschäftsanschrift

Die Firma der Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortlichen lautet

DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH.

Sitz der Gesellschaft ist Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover).

Gründung, Rechtsform, Rechtsordnung, Dauer

Die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH wurde am 14. Oktober 2020 mit Vertragsschluss errichtet. Sie ist mit Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Nr. HRB 221331 am 26. Februar 2021 gegründet worden. Die Rechtsform der Emittentin ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, der Erwerb und der Verkauf sowie die Vermietung und Verwaltung von Immobilien aller Art, ebenso die Übernahme von Hausverwaltungen sowie die Betreuung und die Projektentwicklung im Zusammenhang mit Immobilien.

Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen, Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten, sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, den Unternehmensgegenstand der Gesellschaft zu fördern.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Geschäftsjahr, Bekanntmachungen

Das Geschäftsjahr der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Emittentin, die die Gesellschafter betreffen, werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Kapitalausstattung

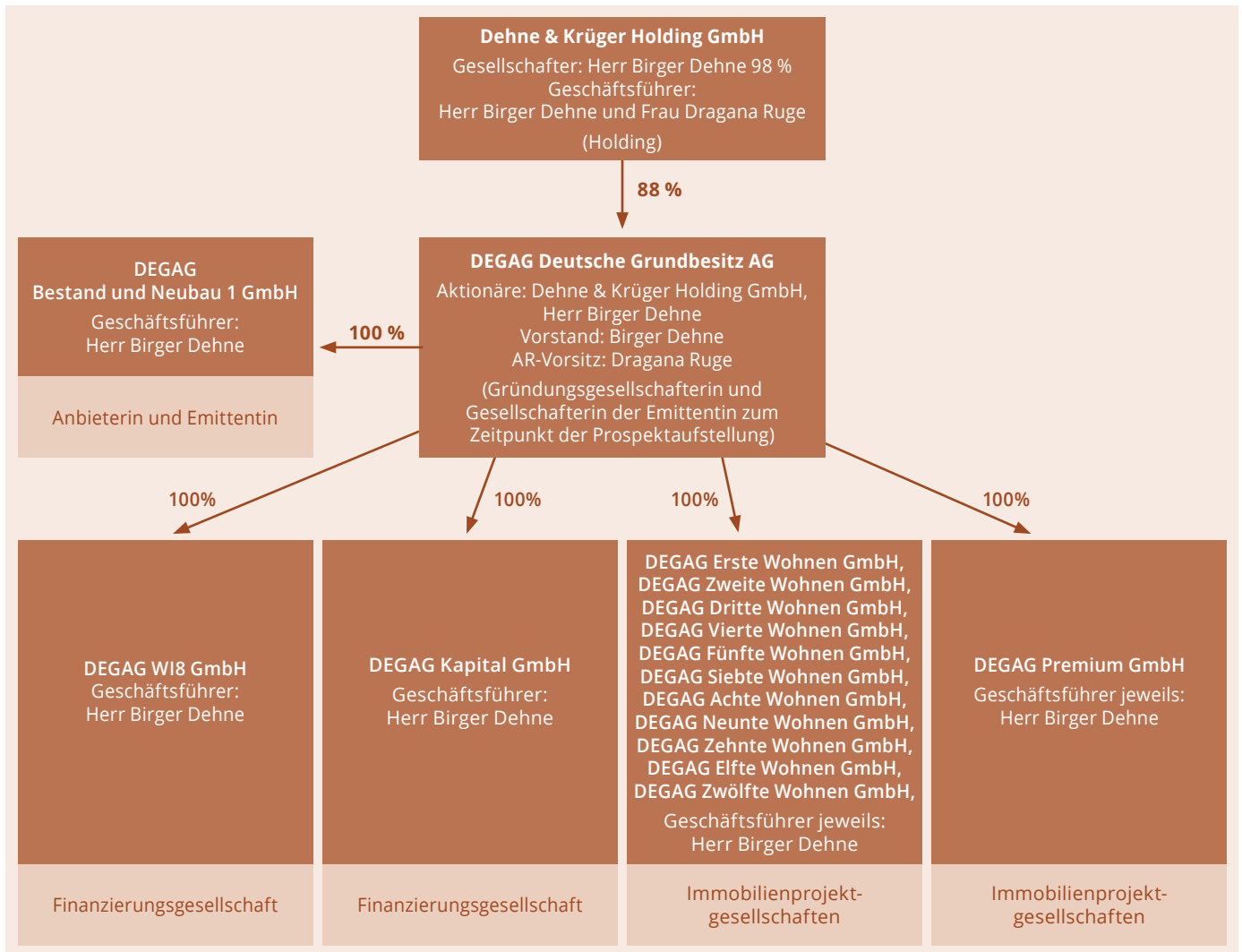
Die Höhe des gezeichneten Kapitals beträgt EUR 25.000 und ist eingeteilt in 25.000 GmbH-Anteile zu einem Nennbetrag von EUR 1. Das Stammkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht eingezahlt. Es stehen Einlagen in Höhe von EUR 25.000 auf das Kapital aus.

Es wurden in Bezug auf die Emittentin bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 des Vermögensanlagegesetzes ausgegeben.

Konzernstruktur/Beteiligungen

Die Emittentin ist eine 100% ige Tochtergesellschaft der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG. Die Emittentin ist ein Konzernunternehmen.

Die Struktur, in welche die Emittentin eingegliedert ist, stellt sich wie folgt dar:



Dehne & Krüger Holding GmbH

Die Dehne & Krüger Holding GmbH mit Sitz in Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover) ist zu 88 % Aktionärin der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an Unternehmen sowie die Beratung dieser Beteiligungsunternehmen, die Übernahme der organisatorischen und strategischen Leitung dieser Unternehmen, ferner der Erwerb eigenen Vermögens und die Verwaltung eigenen Vermögens. Das Stammkapital beträgt EUR 25.400,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der HRB 207747 eingetragen. Gesellschafter zu 98 % der GmbH-Anteile ist Herr Birger Dehne. Mitglieder der Geschäftsführung sind Herr Birger Dehne und Frau Dragana Ruge.

DEGAG Deutsche Grundbesitz AG (Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung; Immobiliengesellschaft; Einkaufsabteilung der DEGAG Unternehmensgruppe)

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG mit Sitz in Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover) wurde am 20. Oktober 2009 nach deutschem Recht gegründet. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Nr. HRB 205119 eingetragen. Unternehmensgegenstand DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist der Erwerb und die Verwaltung eigenen Immobilienvermögens. Bei dieser Gesellschaft ist die Einkaufsabteilung der DEGAG Unternehmensgruppe angesiedelt. Das Grundkapital beträgt EUR 5.320.721. Aktionäre der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG sind die Dehne & Krüger Holding GmbH zu 88% sowie zu 12 % Herr Birger Dehne. Mitglied des Vorstandes ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (Anbieterin und Emittentin)

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, der Erwerb und der Verkauf sowie die Vermietung und Verwaltung von Immobilien aller Art, ebenso die Übernahme von Hausverwaltungen sowie die Betreuung und die Projektentwicklung im Zusammenhang mit Immobilien. Die Gesellschaft ist

befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen, Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten, sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, den Unternehmensgegenstand der Gesellschaft zu fördern. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 221331 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG W18 GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG W18 GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten ausüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 218123 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Kapital GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Kapital GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten ausüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, zu pachten, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen, Betriebsstätten und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der Gesellschaft zu fördern. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 214046 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Erste Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Erste Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 209948 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Zweite Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Zweite Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 209904 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Dritte Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Dritte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 210178 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Vierte Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Vierte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 210721 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Fünfte Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Fünfte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist Der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften. Dazu gehört auch die Beteiligung als persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin an Kommanditgesellschaften. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 210165 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Siebte Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Siebte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung

eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 211583 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Achte Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Achte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 211582 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Neunte Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Neunte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212809 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Zehnte Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Zehnte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212893 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Elfte Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Elfte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212884 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212906 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

DEGAG Premium GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Premium GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 11. November 2013 wurde die DEGAG Geschäftsführungs GmbH in die DEGAG Premium GmbH umfirmiert sowie der Unternehmensgegenstand geändert. Gegenstand des Unternehmens ist nunmehr der Erwerb, die Vermietung und die Verwaltung eigenen Grundbesitzes, sowie der Vertrieb und der Handel von Möbeln und Waren aus dem Bereich der Einrichtungsgegenstände. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 208524 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

Gründungsgesellschafterin/Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft mit Sitz in Hannover. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat eine Einlage in Höhe von EUR 25.000,- (Gesamtbetrag) insgesamt gezeichnet. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht die gezeichnete Einlage in Höhe von EUR 25.000 zur Einzahlung noch aus. Bei der Einlage handelt es sich um GmbH-Anteile der Emittentin.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist unter der Geschäftsanschrift Theaterstraße 13, D-30159 Hannover geschäftsansässig.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nimmt mit ihrer Einlage (GmbH-Anteile) am Jahresüberschuss der Emittentin teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden die Ergebnisse der Emittentin eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als Alleingesellschafterin der Emittentin. Die für den Zeitraum 2021 bis 2025 prognostizierten Jahresüberschüsse der Emittentin belaufen sich auf insgesamt EUR 1.698.584 (PROGNOSE). Eine über diesen Zeitraum hinausgehende Prognose ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich, da es sich bei den Investitionsvorhaben der Emittentin um einen Blind-Pool handelt und damit wesentliche Faktoren für eine Planung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage über die gesamte unbestimmte Laufzeit der Vermögensanlage

nicht feststehen. Nach den aktuellen Prognosen des Verkaufsprospektes sollen sämtliche Jahresüberschüsse bei der Emittentin vorgetragen werden, so dass an die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinne ausgezahlt werden (PROGNOSE).

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nimmt mit ihrer jeweiligen Einlage (jeweiligen GmbH-Anteile) am Jahresüberschuss ihrer Tochtergesellschaften DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WI8 GmbH, DEGAG Kapital GmbH sowie DEGAG Premium GmbH teil. Der jeweilige Jahresüberschuss der jeweiligen Tochtergesellschaft entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden die Ergebnisse der jeweiligen Tochtergesellschaft eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als jeweilige Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte bei den jeweiligen Tochtergesellschaften zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung der jeweiligen Tochtergesellschaft.

Ferner erhält die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bei Ausscheiden aus der Emittentin als Gesellschafterin eine zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststehende Abfindung. Die Höhe der Abfindung entspricht dem Verkehrswert der Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters an der Emittentin zum Zeitpunkt des Ausscheidens, der nach den geltenden Bewertungsgrundsätzen des IDW zu ermitteln ist.

Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 1.698.584 (PROGNOSE) zzgl. der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden Gewinnbeteiligungen an den Tochterunternehmen DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WI8 GmbH, DEGAG Kapital GmbH sowie DEGAG Premium GmbH sowie zzgl. einer zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststehende Abfindung bei Ausscheiden aus der Emittentin zu, wobei die darin berücksichtigten Jahresüberschüsse in Höhe von EUR 1.698.584 nicht für die unbestimmte Laufzeit, sondern lediglich für den Zeitraum von 2021 bis 2025 berechnet wurden und nicht zur Ausschüttung kommen, sondern plangemäß bei der Emittentin vorgetragen werden.

Darüber hinaus stehen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

Bei der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung handelt es sich um eine juristische Person, deren Sitz und Geschäftsleitung sich im Inland befinden und die somit strafrechtlich im Inland nicht verfolgt werden kann. Für juristische Personen ist die Erstellung eines Führungszeugnisses nicht möglich. Bezüglich der soeben genannten juristischen Person bestehen keine ausländischen Verurteilungen.

Über das Vermögen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es wurde keine Erlaubnis der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aufgehoben.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist bei folgenden mit der Emittentin und Anbieterin, DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, verbundenen Unternehmen gleichzeitig als Alleingesellschafterin unmittelbar beteiligt:

DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG W18 GmbH, DEGAG Kapital GmbH sowie DEGAG Premium GmbH. Hinsichtlich der Höhe der jeweiligen Beteiligung der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird auf die Darstellung der Konzernstruktur im Kapitel „Rechtliche Grundlagen – Die Emittentin – DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH“, Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ auf Seite 49 bis Seite 52 verwiesen.

Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, ist mit ihrer Einkaufsabteilung im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe tätig. Die Einkaufsabteilung der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird in Zusammenarbeit mit dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin die Prüfung der Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) für einen möglichen Erwerb übernehmen. Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Da die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe (Prüfung von Immobilien) mit eingebunden ist, wird sie für Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe tätig sein, welche mit der Emittentin verbunden sind. Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stellt der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, ist mit ihrer Einkaufsabteilung im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe tätig. Die Einkaufsabteilung der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird in Zusammenarbeit mit dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin die Prüfung der Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) für einen möglichen Erwerb übernehmen. Darüber hinaus erbringt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nimmt die Geschäftsführung wahr und hat unter eigener Verantwortung die Gesellschaft zu leiten und sie gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten. Insbesondere entscheidet das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs, allgemeine Fragen der Refinanzierung und der Festsetzungen der Bedingungen für das Aktiv-, Passiv- und Dienstleistungsgeschäft sowie den Erwerb und die Veräußerung von Grundbesitz.

Gemäß des Gesellschaftsvertrages hat die Emittentin einen oder mehrere Geschäftsführer.

Einziges Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist Herr Birger Dehne. Er ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist unter der Geschäftsanschrift Theaterstraße 13, D-30159 Hannover geschäftsansässig.

Einen Beirat bzw. Aufsichtsgremien hat die Emittentin nicht errichtet.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nimmt mit seiner Einlage (GmbH-Anteil) in Höhe von 98 % der GmbH-Anteile am Jahresüberschuss der Dehne & Krüger Holding GmbH teil. Der jeweilige Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nimmt mit seiner Einlage (Aktien) in Höhe von 12 % der Aktien am Jahresüberschuss der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Hauptversammlung.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Gesellschafter an der Dehne & Krüger Holding GmbH nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar am Jahresüberschuss der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH als Aktionärin (88 % der Aktien) beteiligt ist, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Dehne & Krüger Holding GmbH werden die Ergebnisse der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer GmbH-Anteile (88 % der Aktien) zugewiesen. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließen die Dehne & Krüger Holding GmbH und Herr Birger Dehne als Aktionäre der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Aktionär an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar am Jahresüberschuss der Emittentin, an welcher die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin (100 % der GmbH-Anteile) beteiligt ist, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG werden die Ergebnisse der Emittentin eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin der Emittentin. Die für den Zeitraum 2021 bis 2025 prognostizierten Jahresüberschüsse der Emittentin belaufen sich auf insgesamt EUR 1.698.584 (PROGNOSE). Eine über diesen Zeitraum hinausgehende Prognose ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich, da es sich bei den Investitionsvorhaben der Emittentin um einen Blind-Pool handelt und damit wesentliche Faktoren für eine Planung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage über die gesamte unbestimmte Laufzeit der Vermögensanlage nicht feststehen. Nach den aktuellen Prognosen des Verkaufsprospektes sollen sämtliche Jahresüberschüsse bei der Emittentin vorgetragen werden, so dass an die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG keine Gewinne ausgezahlt werden (PROGNOSE). Gleiches gilt aufgrund der mittelbaren Beteiligung des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH zu 88 % GmbH-Anteile beteiligt ist, bei welcher das Mitglied der Geschäftsführung zu 98 % der GmbH-Anteile beteiligt ist.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Aktionär an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin jeweils mittelbar am jeweiligen Jahresüberschuss der DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG W18 GmbH, DEGAG Kapital GmbH sowie DEGAG Premium GmbH, an welchen die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG jeweils als Alleingesellschafterin (jeweils 100 % der GmbH-Anteile) beteiligt ist, teil. Der jeweilige Jahresüberschuss der zuvor genannten Immobiliengesellschaften entspricht dabei jeweils den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die jeweilige konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG werden die jeweiligen Ergebnisse der zuvor genannten Immobiliengesellschaften eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer jeweiligen GmbH-Anteile (jeweils 100 % der GmbH-Anteile) zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin jeweils sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die jeweilige DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin der DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG W18 GmbH, DEGAG Kapital GmbH sowie DEGAG Premium GmbH. Gleiches gilt aufgrund der mittelbaren Beteiligung des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH zu 88 % GmbH-Anteile beteiligt ist, bei welcher das Mitglied der Geschäftsführung zu 98 % der GmbH-Anteile beteiligt ist.

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin stehen keine Vergütungen für die Übernahme der Geschäftsführung der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (Emittentin), DEGAG Deutsche Grundbesitz AG (Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung), Dehne & Krüger Holding GmbH, DEGAG

Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WI8 GmbH, DEGAG Kapital GmbH sowie DEGAG Premium GmbH zu.

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu einem Gesamtbetrag von

- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden unmittelbaren Gewinnbeteiligungen an der Dehne & Krüger Holding GmbH;
- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden unmittelbaren Gewinnbeteiligungen an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG;
- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden mittelbaren Gewinnbeteiligungen an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG;
- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden mittelbaren Gewinnbeteiligungen an der DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WI8 GmbH, DEGAG Kapital GmbH sowie DEGAG Premium GmbH sowie
- in Höhe von EUR 1.698.584 feststehenden mittelbaren Gewinnbeteiligungen an der Emittentin (PROGNOSE) für den Zeitraum von 2021 bis 2025 zu.

Darüber hinaus stehen dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen aller Art insgesamt zu.

Es sind keine Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten. Das Führungszeugnis ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate.

Bei dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin handelt es sich um einen deutschen Staatsangehörigen. Ausländische Verurteilungen liegen nicht vor.

Über das Vermögen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es wurde keine Erlaubnis in Bezug auf das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht früher aufgehoben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, ist als Vorstand der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, tätig, welche im Rahmen des Erwerbs von Immobilien (Prüfung von Immobilien) durch Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe mit eingebunden ist. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist bei folgenden mit der Emittentin und Anbieterin verbundenen Unternehmen gleichzeitig als Geschäftsführer tätig:

DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WI8 GmbH, DEGAG Kapital GmbH sowie DEGAG Premium GmbH. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist bei folgendem mit der Emittentin und Anbieterin verbundenem Unternehmen gleichzeitig als Mitglied des Vorstands tätig: DEGAG Deutsche Grundbesitz AG. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin

nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, ist unmittelbar an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, beteiligt, welche im Rahmen des Erwerbs von Immobilien (Prüfung von Immobilien) durch Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe mit eingebunden ist. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, ist in Höhe von 98 % der GmbH-Anteile an der Dehne & Krüger Holding GmbH, unmittelbar beteiligt. Die Dehne & Krüger Holdings GmbH ist zu 88 % der Aktien an der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, beteiligt. Aufgrund der unmittelbaren Beteiligung des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin an der Dehne & Krüger Holding GmbH ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist darüber hinaus in Höhe von 12 % der Aktien an der an der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, unmittelbar beteiligt.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung sowie seiner mittelbaren Beteiligung an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar an folgenden mit der Emittentin und Anbieterin verbundenen Unternehmen beteiligt:

DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG W18 GmbH, DEGAG Kapital GmbH sowie DEGAG Premium GmbH.

Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, stellt der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung und vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, wird in Zusammenarbeit mit der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG die Identifikation und Auswahl von möglichen Immobilienprojekten vornehmen. Darüber hinaus erbringt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte keine Lieferungen oder Leistungen.

Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung fasst Beschlüsse im Hinblick auf die gesellschaftsrechtlichen und sonstigen Grundlagen der GmbH, insbesondere über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Maßnahmen der Kapitalbeschaffung oder der Kapitalherabsetzung und über die Verwendung des Bilanzgewinns. Alleingesellschafterin der Emittentin ist die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, vertreten durch das Mitglied des Vorstands, Herr Birger Dehne. Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin der Emittentin steht ein alleiniges Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung zu.

Angaben zu sonstigen Personen gemäß § 12 Absatz 6 VermVerkProspV

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ist die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH. Aufgrund der Personenidentität wird hinsichtlich der Angaben zu dem Mitglied der Geschäftsführung der Anbieterin bzw. Prospektverantwortlichen gemäß § 12 Absatz 6 i.V.m. den Absätzen 1 bis 4 VermVerkProspV auf die obige Darstellung der Angaben zu dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin verwiesen (Seite 54 bis Seite 57).

Es gibt keine sonstigen Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen, die jedoch die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben.

Hauptmerkmale der Anteile / Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Bei der von den Anlegern zu erwerbenden Vermögensanlage handelt es sich um Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Die Anleger erwerben keine GmbH-Anteile und werden somit nicht Gesellschafter der Emittentin. Aufgrund dessen haben sie ganz andere Rechte und Pflichten als die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Rechte und Pflichten der zukünftigen Anleger werden in dem folgenden Abschnitt „Hauptmerkmale der Anteile (Genussrechte) zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)“ Seite 58 und die Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden in dem Abschnitt „Hauptmerkmale der Anteile (GmbH-Anteile) der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (abweichende Rechte und Pflichten)“ auf der Seite 59 dargestellt.

Hauptmerkmale der Anteile (Genussrechte) zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)

- Recht auf Zinszahlungen in Höhe von 5,1 % p. a. (§ 5 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 83). Der Anleger tritt in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüchen aus den Genussrechten auf Zahlung der Zinsen im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. (§ 4 Abs. 2 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 83). Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zinszahlungen solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Genussrechten führen (§ 4 Abs. 3 der der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 83).
- Recht auf Rückzahlung der Vermögensanlage (§ 6 Abs. 2 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 84). Der Anleger tritt in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüchen aus den Genussrechten auf Rückzahlung im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. (§ 4 Abs. 2 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 83). Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Rückzahlungen solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Genussrechten führen (§ 4 Abs. 3 der der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 83).
- Kündigungsrecht (§ 7 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 84);
- Recht auf Übertragung (§ 6 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 84);
- Recht auf Eintragung in das Genussrechtsregister (jeweils § 2 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 83);
- Pflicht zur Erbringung des gezeichneten Anlagebetrags;
- Recht auf umfangreiche Auskunftserteilung zur Verarbeitung der von ihm gespeicherten personenbezogenen Daten zu ersuchen;
- Recht auf Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung einzelner oder aller ihn/sie betreffenden personenbezogenen Daten;
- Recht auf Übertragung, die den Anleger betreffenden personenbezogenen Daten auf eine andere Stelle zu übertragen;
- Recht auf Änderung oder Widerruf der erteilten Einwilligung zur Verarbeitung;
- Recht auf Widerruf der ggf. auf dem Zeichnungsschein erteilten Einwilligung zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten für Werbezwecke;
- Recht, sich bei einer Aufsichtsbehörde hinsichtlich der Datenverarbeitung zu beschweren;

- Mitteilungspflicht über Änderung der Stammdaten (§ 2 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 83);
- Pflicht zur Zahlung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist (§ 8 Abs. 2 der der Genussrechts- Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 84)
- Pflicht zur Tragung der mit der Übertragung der Genussrechte verbundenen Kosten (§ 6 Abs. 3 der Genussrechts- Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ Seite 84).

Hauptmerkmale der Anteile (GmbH-Anteile) der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Rechte und Pflichten)

- Pflicht zur Erbringung der Stammeinlage;
- Informations- und Kontrollrecht;
- Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung;
- Recht auf Ergebnisbeteiligung;
- Recht auf Zahlung von Abfindungsguthaben bei Ausscheiden, welches höher als die erbrachte Stammeinlage sein kann;
- Recht zur Übertragung der GmbH-Anteile;
- Recht zur Bestellung/Abberufung des/der Mitglieds/er der Geschäftsführung der Emittentin oder Prokuristen;
- Pflicht zur Feststellung des Jahresabschlusses und Bestimmung über die Verwendung des Ergebnisses;
- Recht auf Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- Recht auf Erhöhung des Stammkapitals;
- Recht auf Auflösung der Gesellschaft.

Angaben zu ehemaligen Gesellschafter der Emittentin

Es existieren keine ehemaligen Gesellschafter, denen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Emittentin zustehen.

Die Vermögensanlage (Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“)

Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage

Art der angebotenen Vermögensanlage

Mit diesem Verkaufsprospekt wird eine Vermögensanlage in Form von auf den Namen des Anlegers lautende Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ zum Erwerb angeboten.

Die Genussrechte begründen nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ sind untereinander gleichrangig.

Es handelt es sich um Gläubigerrechte, die in den sog. Genussrechts-Bedingungen geregelt sind. Gesellschaftliche Mitwirkungsrechte wie Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung gewähren die Genussrechte nicht.

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich nicht um Treuhandvermögen im Sinne des § 1 Absatz 2 Nummer 2 des Vermögensanlagengesetzes. Es wurde kein Treuhänder beauftragt und es existiert somit kein Treuhandvertrag.

Bei der angebotenen Vermögensanlage erfolgt keine Mittelverwendungskontrolle. Es wurde kein Mittelverwendungskontrollvertragsbeauftragter beauftragt und es existiert somit kein Mittelverwendungskontrollvertrag.

Anzahl und Gesamtbetrag, Erwerbspreis der angebotenen Vermögensanlage

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt EUR 50.000.000. Die Genussrechte sind eingeteilt in 500.000 Stück untereinander gleichberechtigte Genussrechte mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100. Der Mindestanlagebetrag des jeweiligen Anlegers beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte), so dass bei einem Gesamtbetrag der Vermögensanlage von EUR 50.000.000 maximal 5.000 Anleger Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ zeichnen können. Etwaige weitere Genussrechte, die zukünftig von der Emittentin im Sinne von § 9 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“, Seite 84 und Seite 85, ausgegeben werden, werden nicht Bestandteil der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ sein. Sie werden also vom mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 nicht umfasst.

Erwerbspreis

Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte). Höhere Beträge müssen restfrei durch 100 teilbar sein. Bei Erbringung des Mindestanlagebetrags beträgt der Erwerbspreis dementsprechend EUR 10.000.

Rechtliche Grundlagen des Angebotes

Bei den angebotenen Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ handelt es sich um Gläubigerrechte. In Deutschland gibt es keine gesetzlichen Vorgaben zur Ausgestaltung von Genussrechten. Deshalb ergeben sich die Rechte und Pflichten der Anleger gegenüber der Emittentin ausschließlich aus den auf den Seiten 82 bis Seite 85 dieses Verkaufsprospektes abgedruckten Genussrechts-Bedingungen, in denen Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Nachrangigkeit des Rückzahlungsanspruchs, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre, Laufzeit etc. geregelt sind.

Begebungszeitpunkt

Die Vermögensanlage gilt am Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin als begeben und sind ab diesem Zeitpunkt zinsberechtigigt.

Zinsrechte

Die Vermögensanlage beinhaltet vorbehaltlich der Regelungen zur vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre einen Anspruch auf Zahlung eines festen Zinssatzes bezogen auf den valuierten Anlagebetrag über die gesamte Laufzeit. Die Höhe der Zinsen beträgt 5,1 % p.a.

Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen monatlich.

Der erste Zinslauf beginnt am jeweiligen Begebungszeitpunkt des Anlegers (Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin) und endet am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am ersten Kalendertag eines Kalendermonats und enden am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats.

Die Zinsen sind nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes am 15. des folgenden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.

Laufzeit und Kündigungsrechte

Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn), und endet durch Kündigung.

Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit beträgt drei Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Somit hat die Vermögensanlage für den jeweiligen Anleger eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz.

Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann die Vermögensanlage jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten sowohl durch die Anleger als auch die Emittentin gekündigt werden.

Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund der Emittentin erfolgt schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Anlegers.

Rückzahlungsanspruch

Der Anleger hat gegen die Emittentin vorbehaltlich der Regelung zur vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre einen Anspruch auf Rückzahlung des Anlagebetrags. Die Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt am 15. des Kalender-

monats, welcher dem Wirksamwerden der Kündigung folgt („Fälligkeitstag“). Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.

Verlustbeteiligung

Die Genussrechte nehmen nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin teil.

Rangstellung der Anleger

Gemäß § 4 Abs. 1 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ (Seite 83) beinhalten die Ansprüche des Anlegers aus den Genussrechten auf Zahlung der Zinsen und auf Rückzahlung einen **Rangrücktritt** und unterliegen einer **vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre**.

Mit der Vereinbarung der Nachrangigkeit einschließlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre wird eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zu einer unternehmerischen Beteiligung mit einer Haftungsfunktion bewirkt, die der Haftung von Gesellschaftern ähnlich ist.

Rangrücktritt

Der Anleger tritt gemäß § 4 Abs. 2 Genussrechts-Bedingungen (Seite 83) in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen aus den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ auf Zahlung der Zinsen und auf Rückzahlung („Zahlungsansprüche“) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Der Anleger erhält also aus dem Vermögen der Emittentin in einem Insolvenzverfahren oder einer Liquidation erst dann Zahlungen, wenn die im Rang vorgehenden Forderungen anderer Gläubiger vollständig bedient wurden.

Dies führt zunächst dazu, dass die Zahlungsansprüche aus den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ in einem Insolvenzverfahren oder der Liquidation der Emittentin erst nach Befriedigung der Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger des § 38 InsO erfüllt werden. Dies sind alle Gläubiger, die einen zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründeten Vermögensanspruch gegen den Schuldner haben.

Darüber hinaus werden die Zahlungsansprüche auch erst nach Bedienung der Ansprüche der nachrangigen Insolvenzgläubiger des § 39 Absatz 1 InsO erfüllt, sofern noch verteilungsfähige Insolvenzmasse vorhanden ist. Hieraus ergibt sich folgende Reihenfolge, nach der Forderungen gegen die Emittentin in einem Insolvenzverfahren oder der Liquidation erfüllt werden:

Reihenfolge	Art der Forderung
1.	Insolvenzforderungen (nicht nachrangige Forderungen gem. § 38 InsO)
2.	seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens laufende Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 InsO)
3.	Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen (§ 39 Abs. 1 Nr. 2 InsO)
4.	Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten (§ 39 Abs. 1 Nr. 3 InsO)
5.	Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung des Schuldners (§ 39 Abs. 1 Nr. 4 InsO)
6.	Forderungen auf Rückgewähr eines Gesellschafterdarlehens oder Forderungen aus Rechtshandlungen, die einem solchen Darlehen wirtschaftlich entsprechen (§ 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO)
7.	Ansprüche aus den Genussrechten mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“ auf Zahlung der Zinsen und auf Rückzahlung
8.	Schlussverteilung an Gesellschafter der Emittentin (§ 199 InsO)

Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind gemäß § 4 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen (Seite 83) Zahlungen auf die Zahlungsansprüche solange und soweit ausgeschlossen, wie Zahlungen auf die Zahlungsansprüche

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt.

Eine **Zahlungsunfähigkeit** im Sinne des § 17 InsO liegt vor, wenn die Emittentin nicht in der Lage ist, ihre fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen. Dies könnte z.B. der Fall sein, wenn die Emittentin nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, die Zahlungsansprüche der Anleger aus den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ zu bedienen.

Eine **Überschuldung** im Sinne des § 19 InsO liegt hingegen vor, wenn das gesamte Vermögen der Emittentin die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, es sei denn, die Fortführung des Unternehmens der Emittentin ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich.

Eine Überschuldungslage könnte z.B. eintreten, wenn durch eine Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger das Vermögen der Emittentin nicht mehr die bestehenden Verbindlichkeiten der Emittentin decken würde, da durch die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger sich zwar das Vermögen der Emittentin reduziert, nicht jedoch in gleichem Umfang auch die Verbindlichkeiten abnehmen.

Der Grund hierfür liegt in dem Rangrücktritt, der mit den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ vereinbart wird. Bei der Ermittlung einer Überschuldung werden nämlich gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 InsO solche Verbindlichkeiten nicht berücksichtigt, für die vertraglich ein Rangrücktritt vereinbart wurde.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre vermeidet den Eintritt einer Überschuldung, da Zahlungsansprüche in einem solchen Fall nicht durchsetzbar sind. Hierdurch besteht z.B. für die Emittentin die Möglichkeit, das Unternehmen in einer Krise zu sanieren. Durch die Vereinbarung von Genussrechten mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre kann die Emittentin die Vorteile des Fremdkapitals (insbesondere keine Gewinn- und Vermögensbeteiligung, kein Einfluss auf die Unternehmensführung und keine sonstigen Mitwirkungs- und Informationsrechte) mit den Vorteilen des Eigenkapitals (Beteiligung am unternehmerischen Risiko, keine Insolvenzantragspflicht bei fehlender Möglichkeit der Rückzahlung) miteinander verbinden.

Für den Anleger bedeutet dies, dass die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ eine unternehmerische Beteiligung darstellen. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zu einer unternehmerischen Beteiligung mit einer Haftungsfunktion, die der Einlage eines Gesellschaftes ähnelt. Das investierte Kapital des Anlegers wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital bei der Emittentin und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand.

Dem Anleger wird in Bezug auf seine übernommene Einlage eine unternehmerische Haftung auferlegt, die an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Nach § 49 Abs. 3 GmbHG hat die Geschäftsführung die Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es zu einem Verlust des hälftigen Stammkapitals gekommen ist. Im Rahmen dieser Gesellschafterversammlung können die Gesellschafter entscheiden, ob sie die Geschäftstätigkeit gleichwohl fortsetzen und damit riskieren wollen, auch noch die zweite Hälfte des eingebrachten Kapitals aufzubrauchen. Der Anleger hat mit den Genussrechten mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“ keine derartigen Informations- und Entscheidungsbefugnisse.

Dadurch kann der Anleger keinen Einfluss auf die Realisierung der Haftung nehmen und insbesondere eine etwaige verlustbringende Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht beenden, bevor das eingebrachte Kapital verbraucht ist.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre verleiht dem mit den Genussrechten überlassenem Geld den Charakter von Risikokapital. Sie kann dazu führen, dass sämtliche Ansprüche des Anlegers dauerhaft nicht durchsetzbar sind.

Liquidationserlös

Die Anleger haben keine Rechte an den Vermögensgegenständen und Rechten der Emittentin und sind auch nicht am Liquidationserlös der Emittentin beteiligt.

Zahlstelle für Auszahlungen an den Anleger

Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführt, ist die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover) in eigener Durchführung. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen. Weitere Zahlstellen oder Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, wurden nicht eingerichtet.

Mitwirkungsrechte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt die Vertretung der Emittentin allein dem Mitglied der Geschäftsfüh-

rung der Emittentin. Dem Anleger werden keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte, wie Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung gewährt.

Mitwirkungspflicht

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, sind die Anleger verpflichtet, Änderungen des Namens (z. B. infolge einer Heirat), der Anschrift oder anderer für die Verwaltung der Vermögensanlage relevanter Daten (wie z. B. Konto-Verbindung) der Emittentin unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung Zahlungen an die im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten.

Übertragbarkeit der Vermögensanlage

Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus der Vermögensanlage sowie die Vermögensanlage selbst sind mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung jederzeit zulässig. Die Übertragung der Genussrechte eines Anlegers kann nur vollständig erfolgen. Die Kosten der Übertragung der Rechte aus der Vermögensanlage trägt der Anleger. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin/Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Im Falle des Todes des Inhabers der Vermögensanlage treten die Erben an dessen Stelle.

Freie Handelbarkeit der Vermögensanlage

Da der Anleger die Vermögensanlage auf Dritte übertragen kann, ist sie auch handelbar. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gibt es keinen organisierten Markt, an dem die Genussrechte der Emittentin gehandelt wird. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder gegebenenfalls durch Vermittlung der Emittentin möglich. Ferner ist eine Übertragung der Genussrechte nur vollständig sowie mit schriftlicher Zustimmung durch die Emittentin möglich. Aufgrund der vorgenannten Voraussetzungen der Übertragung sowie des Fehlens eines organisierten Marktes ist die freie Handelbarkeit stark eingeschränkt.

Rückerwerb

Die Emittentin ist berechtigt, eigene Genussrechte am Markt oder auf sonstige Weise zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Emittentin.

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin betreffend die Genussrechte erfolgen in den gesetzlich geregelten Fällen im elektronischen Bundesanzeiger und im Übrigen schriftlich gegenüber den im Genussrechtsregister angegebenen Anlegern.

Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Für alle aus der Vermögensanlage erwachsenden Rechtsstreitigkeiten ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland maßgeblich. Als Gerichtsstand wird – soweit dies gesetzlich zulässig ist – der Sitz der Gesellschaft vereinbart. Für den Fall, dass der Anleger nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird ebenfalls der Sitz der Gesellschaft als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart.

Änderungen der Genussrechts-Bedingungen

Die Emittentin ist nur in den nachfolgenden Fällen berechtigt, die Genussrechts-Bedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:

- Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;
- Änderungen, die für eine Zulassung der Genussrechte zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, wie z. B. die Einteilung der Genussrechte bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Genussrechte;
- Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Genussrechte.

Bestimmungen der Genussrechts-Bedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anlegern erfolgen.

Angaben zu Gewährleistungen gemäß § 14 VermVerkProspV

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

Erwerbsvoraussetzungen

Zeichnungsschein

Für den Erwerb der Genussrechte der Emittentin ist die Übermittlung des vollständig ausgefüllten und von dem Anleger eigenhändig unterschriebenen Zeichnungsscheins Voraussetzung. Die Zeichnung der Vermögensanlage durch den Anleger wird mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, wirksam.

Die Annahme durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin setzt einen vollständigen und richtig ausgefüllten Zeichnungsschein voraus, insbesondere muss der Anleger angeben, wie hoch sein Anlagebetrag bei der Emittentin sein soll.

Auf dem Zeichnungsschein bestätigt der Anleger u. a., dass er den Verkaufsprospekt inkl. der Informationen für den Verbraucher mit der Widerrufsbelehrung einschließlich etwaiger Nachträge, das Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie eine Durchschrift des Zeichnungsscheins erhalten hat.

Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover.

Einzahlungen, Zahlungsweise

Die Überweisung des Erwerbspreises erfolgt auf das Konto der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH bei der Commerzbank Hannover, IBAN: DE92 2504 0066 0312 2983 00, BIC: COBADEFFXXX. Im Verwendungszweck hat der Anleger Name und Vorname sowie „Genussrechte DEGAG Wohnkonzept 2“ anzugeben.

Der Erwerbspreis ist mit Zeichnung zur Zahlung fällig.

Die Anleger erhalten über den Eingang der Zahlungen (Gutschrift auf dem Konto) eine Mitteilung von der Emittentin.

Angabe, in welchen Staaten das Angebot erfolgt

Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein gleichzeitiges Angebot in anderen Staaten erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen.

Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (natürliche oder juristische Personen) gemäß § 67 Absatz 3 des Wertpapierhandelsgesetzes, die über ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen mit Vermögensanlagen verfügen, um die Risiken aus der angebotenen Vermögensanlage (siehe Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ Seite 30 bis Seite 38) angemessen beurteilen zu können. Die Anleger müssen über einen Wohnsitz/Sitz in der Bundesrepublik Deutschland und deutscher Steueridentifikationsnummer verfügen.

Der Anlagehorizont des Anlegers sollte auf eine mittelfristige Investition in die Vergabe von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten ausgerichtet sein. Nach Einschätzungen der Emittentin sollte die Vermögensanlage über die Mindestlaufzeit von drei Jahren vom Anleger gehalten werden.

Der Anleger sollte wirtschaftlich fähig sein, Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, zu tragen. Insbesondere sollte er wirtschaftlich fähig sein, einen Totalverlust des eingesetzten Anlagebetrags bis zu 100 % des eingesetzten Kapitals tragen zu können, wobei eine Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers nicht ausgeschlossen ist. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers. In diesem Zusammenhang wird auf das den Anleger treffende Maximalrisiko, welches im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf Seite 30 ausführlich dargestellt ist, verwiesen.

Es wird empfohlen, individuellen fachlichen Rat, durch eine unabhängige Beratung, einzuholen.

Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit

Gemäß § 9 Abs. 1 VermAnlG muss der Verkaufsprospekt mindestens einen Werktag vor dem öffentlichen Angebot veröffentlicht werden. Der Verkaufsprospekt ist in der Form zu veröffentlichen, dass er entweder auf der Internetseite des Anbieters und im Bundesanzeiger veröffentlicht wird oder auf der Internetseite des Anbieters veröffentlicht und bei den im Verkaufsprospekt benannten Zahlstellen zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird; dies ist im Bundesanzeiger bekanntzu machen. Einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes beginnt das öffentliche Angebot der Vermögensanlage.

Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Vermögensanlage, jedoch spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.

Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen und

ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Verkaufsprospekt, Nachträge, Veröffentlichungspflicht

Prospektdatum

Datum der Prospektaufstellung ist der 18. März 2021.

Nachtrag

Soweit während der Zeichnungsfrist der Vermögensanlage neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben auftreten oder festgestellt werden, die für die Beurteilung der Emittentin oder der angebotenen Vermögensanlage von wesentlicher Bedeutung sind, so hat die Anbieterin von Gesetzes wegen diese Veränderungen unverzüglich in einem Nachtrag zum Verkaufsprospekt zu veröffentlichen.

Veröffentlichungspflicht gemäß § 11a Vermögensanlagengesetz

Die Emittentin der Vermögensanlage ist nach Beendigung des öffentlichen Angebotes der Vermögensanlage verpflichtet, jede Tatsache, die sich auf sie oder die von ihr emittierte Vermögensanlage unmittelbar bezieht und nicht öffentlich bekannt ist, unverzüglich zu veröffentlichen, wenn sie geeignet ist, die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber dem Anleger erheblich zu beeinträchtigen. Die Verpflichtung entfällt mit vollständiger Tilgung der Vermögensanlage.

Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden

Der Verkaufsprospekt, etwaige Nachträge, das Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden zur kostenlosen Ausgabe bei der Zahlstelle DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover, bereitgehalten. Weitere Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden, wurden nicht eingerichtet.

Steuerliche Grundlagen

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage. Grundlage der Ausführungen in diesem Abschnitt, sowie im gesamten Verkaufsprospekt ist das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (18. März 2021) geltende nationale Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Verwaltungsanweisungen, aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte) der Bundesrepublik Deutschland. Zur Darstellung der steuerlichen Konzeption werden steuerliche Fachausdrücke verwendet, die nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch übereinstimmen müssen. Sollte der Anleger nicht mit der Verwendung dieser Fachausdrücke vertraut sein, sollten zum Verständnis des Textes entsprechend qualifizierte Berater (z. B. Steuerberater) in Anspruch genommen werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen gelten für im Inland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Anleger, die bei der Emittentin Genussrechte als Anleger zeichnen und die Vermögensanlage im Privatvermögen halten. Zählt die Vermögensanlage dagegen zum Betriebsvermögen des Anlegers ergeben sich abweichende steuerliche Rechtsfolgen, die in diesem Abschnitt nicht dargestellt werden. Ebenfalls werden keine Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen getroffen, die sich bei Anlegern ergeben, die ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben.

Bei den nachfolgenden Ausführungen ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahmen- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

Einkommensteuer

Die Emittentin führt die Abgeltungsteuer sowie den Solidaritätszuschlag für den Anleger an das zuständige Finanzamt ab. Seit dem 01. Januar 2015 ist die Emittentin verpflichtet, die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer automatisch einzubehalten und den Kirchensteuerbetrag an das für den Anleger zuständige Finanzamt abzuführen (§ 51a Abs. 1, Abs. 2, Abs. 2b, Abs. 2c EStG i.V.m § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG, § 43 Abs. 1 EStG). Unabhängig davon übernimmt weder die Emittentin noch eine andere Person die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Einkunftsart

Durch die Einzahlung des Anlagebetrags überlässt der Anleger dem Unternehmen Kapitalvermögen zur Nutzung. Aus dieser Nutzungsüberlassung fließt dem Anleger während der Laufzeit ein Entgelt, die Zinsen, zu. Die Einnahmen (Zinszahlungen) rechnen daher steuerlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) und unterliegen damit der Einkommensteuer.

Abgeltungsteuer

Die Zinsen des Anlegers werden von der Abgeltungsteuer (§ 32d EStG) erfasst. Bei der Abgeltungsteuer handelt es sich um einen besonderen Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der Abgeltungsteuersatz beträgt dabei einheitlich 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und eventueller Kirchensteuer. Der abgeltende Steuersatz ist auf die Bruttoeinnahmen anzuwenden. Der Steuerabzug wird vom Unternehmen vorgenommen und an die Finanzverwaltung abgeführt. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuer des Anlegers grundsätzlich abgegolten, so dass er die Einkünfte aus dem Kapitalvermögen nicht mehr in seiner Einkommensteuererklärung angeben muss (§ 43 Abs. 5 EStG).

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % haben jedoch die Möglichkeit, eine Veranlagungsoption (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen (§ 32d Abs. 6 EStG).

Auf Antrag des Anlegers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25 % liegt. Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

Kirchensteuer

Die Emittentin ist verpflichtet, die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer automatisch einzubehalten und den Kirchensteuerbetrag an das zuständige Finanzamt abzuführen (§ 51a Abs. 1, Abs. 2, Abs. 2b, Abs. 2c EStG i. V. m. § 20 Abs. 1 Nr. 2 EStG, § 43 Abs. 1 EStG). Im Rahmen dessen hat die Emittentin die Religionszugehörigkeit aller Anle-

ger einmal jährlich, unter Angabe der Identifikationsnummer und des Geburtsdatums des Anlegers, beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) im Zeitraum vom 01. September bis 31. Oktober abzufragen. Die Abfrage erfolgt erstmalig bei Zeichnung der Genussrechte.

Das BZSt teilt dann für Anleger einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft das sog. Kirchensteuerabzugsmerkmal (KISTAM) mit. Das KISTAM gibt Auskunft über die Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft und den gültigen Kirchensteuersatz. Die Emittentin ermittelt dann die für den betreffenden Anleger zutreffende Kirchensteuer auf die Abgeltungsteuer und führt diese an das zuständige Finanzamt ab.

Sofern ein Anleger die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer nicht von der Emittentin, sondern von dem zuständigen Finanzamt erheben lassen möchten, kann er der Übermittlung seines KISTAM widersprechen (sog. Sperrvermerk). Dabei muss der Anleger die Sperrvermerkserklärung auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck beim BZSt einreichen (§ 51a Absatz 2c und 2e EStG). Der Vordruck steht auf der Internetseite www.formulare-bfinv.de unter dem Stichwort Kirchensteuer zur Verfügung oder kann bei den Informations- und Annahmestellen der Finanzämter in Papierform abholt werden. Anträge auf Sperrvermerke müssen spätestens am 30. Juni beim BZSt eingehen. In diesem Fall sperrt das BZSt bis auf Widerruf die Übermittlung des KISTAM für den aktuellen und alle folgenden Abfragezeiträume (jeweils 1. September bis 31. Oktober). Ein Kirchensteuerabzug durch die Emittentin erfolgt dann nicht. Das BZSt informiert aufgrund gesetzlicher Vorschrift das Finanzamt des jeweiligen Anlegers über den Sperrvermerk. Der Anleger muss dann weiterhin eine Einkommensteuererklärung mit Anlage KAP abgeben, damit die Kirchensteuer korrekt abgeführt wird.

Vor Durchführung der Abfrage des KISTAM hat die Emittentin jeden Anleger auf die Datenabfrage und das gegenüber dem BZSt bestehende Widerspruchsrecht bzgl. der Übermittlung des KISTAM schriftlich hinzuweisen.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Hält der Anleger die Genussrechte im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltdauer seit dem 01. Januar 2009 als Einkunft aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungsteuer (§ 20 Abs. 2 Nr. 7 EStG). Zur Höhe der Abgeltungsteuer sowie zum Verfahren des Steuerabzugs wird auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Eine Verrechnung von Verlusten mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten sowie ein Verlustrücktrag (Verlustabzug nach § 10d EStG) sind ausgeschlossen. Verluste können jedoch grundsätzlich mit allen Gewinnen aus Kapitalerträgen verrechnet werden.

Sparer-Pauschbetrag

Die Einnahmen (Zinsen bzw. Veräußerungsgewinne, die der Abgeltungsteuer unterliegen) bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 801,- (EUR 1.602,- bei zusammen veranlagten Eheleuten) nicht übersteigen (§ 20 Abs. 9 EStG). Tatsächlich angefallene Werbungskosten, selbst wenn sie den Sparer-Pauschbetrag übersteigen, können nicht geltend gemacht werden.

Sonstige Steuern

Der Erwerb der Genussrechte durch Erbfall oder Schenkung unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Voraussetzung dafür ist, dass der Erblasser zur Zeit seines Todes bzw. der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer ein Inländer im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (§ 2 ErbStG) ist.

Familienangehörige und Verwandte können Freibeträge in Anspruch nehmen und damit ggf. eine Besteuerung vermeiden. Die Höhe der möglichen Freibeträge sowie der anwendbare Steuersatz bestimmen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber.

Der Erwerb und die Veräußerung der Genussrechte unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Ebenso ist der Abzug einer eventuell anfallenden Vorsteuer grundsätzlich ausgeschlossen.

Anleger sollten sich auf jeden Fall durch einen Steuerberater beraten lassen.

Finanzanhang

Die Emittentin wurde am 14. Oktober 2020 mit Vertragsschluss errichtet. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2020 sowie zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weiter bestehenden Corona-Pandemie verzögerte sich die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister. Die Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Nr. HRB 221331 erfolgte am 26. Februar 2021. Da die Emittentin vor weniger als 18 Monaten gegründet worden ist und noch keinen Jahresabschluss und Lagebericht nach § 24 des Vermögensanlagengesetzes erstellt hat, muss der Verkaufsprospekt abweichend von den Anforderungen nach den §§ 10, 11 und 13 VermVerkProspV eine Eröffnungsbilanz; eine Zwischenübersicht, deren Stichtag höchstens zwei Monate vor der Aufstellung des Verkaufsprospekts liegen darf; die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mindestens für das laufende und die folgenden drei Geschäftsjahre; Planzahlen der Emittentin zu Investitionen, Produktion, Umsatz und Ergebnis, mindestens für das laufende und die folgenden drei Geschäftsjahre enthalten.

Eröffnungsbilanz der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH zum 14. Oktober 2020

AKTIVA	EUR	PASSIVA	EUR
Umlaufvermögen		Eigenkapital	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		Gezeichnetes Kapital	25.000,00
eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	<u>25.000,00</u>		<u> </u>
	<u>25.000,00</u>		<u>25.000,00</u>
Hannover, den 14. Oktober 2020			

Zwischenübersicht der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH zum 31. Januar 2021

Wesentliche Änderungen der Angaben der Zwischenübersicht, die nach dem Stichtag eingetreten sind, bestehen nicht.

Zwischen-Bilanz DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH zum 31. Januar 2021

AKTIVA	31. Januar 2021 EUR	PASSIVA	31. Januar 2021 EUR
Umlaufvermögen		A. Eigenkapital	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	25.000,00	II. Jahresfehlbetrag	-5.637,92
	<u> </u>	B. Rückstellungen	
	<u>25.000,00</u>	sonstige Rückstellungen	1.300,00
		C. Verbindlichkeiten	
		Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.337,92
			<u> </u>
			<u>25.000,00</u>

Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH vom 14. Oktober 2020 bis zum 31. Januar 2021

	EUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.637,92
2. Ergebnis nach Steuern	-5.637,92
3. Jahresfehlbetrag	-5.637,92

Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen der Zwischenübersicht der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH zum 31. Januar 2021

Zwischen-Bilanz zum 31. Januar 2021

Aktiva

Im Umlaufvermögen der Emittentin sind unter der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände die zum 31. Januar 2021 bestehenden Forderungen der Emittentin gegenüber der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf Einzahlung der gezeichneten Einlage in Höhe von EUR 25.000 ausgewiesen.

Passiva

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

Ausgewiesen ist das Stammkapital der Emittentin in Höhe von EUR 25.000.

II. Jahresfehlbetrag

Die Position enthält den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrag für den Zeitraum 14. Oktober 2020 bis 31. Januar 2021.

B. Rückstellungen

Ausgewiesen sind Rückstellungen der Emittentin für die Erstellung des Jahresabschlusses.

C. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Diese Position beinhaltet die bestehenden Verbindlichkeiten für bezogene Leistungen im Rahmen der Gründung sowie der Konzeption der Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“ und „DEGAG Wohnkonzept 2“ und deren Prospekterstellung.

Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 14. Oktober 2020 bis zum 31. Januar 2021

Die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ beinhalten die Aufwendungen der Emittentin für die Rechtsberatung hinsichtlich der Prospekterstellung, Versicherungen, Beiträge und Abgaben, Werbe- und Reisekosten sowie Kosten für Telefon, Büromaterial, Steuerberater.

Das Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf -5.637,92, so dass zum Stichtag der Zwischenübersicht, 31. Januar 2021, seitens der Emittentin ein Jahresfehlbetrag in dieser Höhe erwirtschaftet worden ist.

Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Die nachfolgende Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt die prognostizierte Entwicklung der Emittentin für die Geschäftsjahre 2021 bis 2024 dar. Eine prognostizierte Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin für die Geschäftsjahre 2021 bis 2025 kann dem Abschnitt „Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH“ im Kapitel „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage“ auf Seite 14 bis Seite 22 entnommen werden. Gleiches gilt für die Erläuterungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragsplanung. Die geplante Vermögenslage wird in Form von Plan-Bilanzen abgebildet und zeigt die prognostizierte Entwicklung des Eigen- und des Fremdkapitals (Passiva) der Emittentin unter besonderer Berücksichtigung der Kapitalmarktemission sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva). Die Kalkulation der Entwicklung der Ertragslage wird in Form von Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen abgebildet. Die geplante Finanzlage der Emittentin wird im Rahmen von Plan-Liquiditätsrechnungen dargestellt. Die Zahlen basieren auf Annahmen und Schätzungen. Insoweit wird auf das Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ und insbesondere den Abschnitt „Prognoserisiko“ (siehe Seite 37) verwiesen.

Voraussichtliche Vermögenslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (PROGNOSE)

AKTIVA (PROGNOSE)

Geschäftsjahr:	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0
II. Sachanlagen	0	0	0	0
III. Finanzanlagen	46.280.000	65.300.000	68.300.000	34.300.000
Summe Anlagevermögen	46.280.000	65.300.000	68.300.000	34.300.000
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0	0	0
II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	639.209	489.792	758.538	506.061
Summe Umlaufvermögen	639.209	489.792	758.538	506.061
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	5.115.791	4.245.208	1.332.644	0
Bilanzsumme	52.035.000	70.035.000	70.391.182	34.806.061

PASSIVA (PROGNOSE)

Geschäftsjahr:	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Kapitalrücklage	0	0	0	0
III. Gewinn-/Verlustvortrag	-5.140.791	-4.270.208	-1.357.644	1.021.744
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag / Summe Eigenkapital	-5.115.791	-4.245.208	-1.332.644	1.046.744
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	0	0	356.182	724.317
2. Sonstige Rückstellungen	35.000	35.000	35.000	35.000
Summe Rückstellungen	35.000	35.000	391.182	759.317
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
2. Genussrechtskapital „DEGAG Wohnkonzept 1“	15.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
3. Genussrechtskapital „DEGAG Wohnkonzept 2“	37.000.000	50.000.000	50.000.000	13.000.000
Summe Verbindlichkeiten	52.000.000	70.000.000	70.000.000	33.000.000
Bilanzsumme	52.035.000	70.035.000	70.391.182	34.806.061

Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Vermögenslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände/II. Sachanlagen

Die Emittentin wird nicht über immaterielle Vermögensgegenstände verfügen (A. Anlagevermögen – I. Immaterielle Vermögensgegenstände). Die Emittentin selbst wird keine eigenen Immobilien im Bestand halten, so dass unter „A. Anlagevermögen – II. Sachanlage“ solche nicht ausgewiesen sind.

III. Finanzanlagen

Die Position beinhaltet die geplanten Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften (Darlehen mit oder ohne Nachrangabrede). Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, erfolgen. Ausgewiesen ist der jeweilige Bestand zum Ende eines Geschäftsjahres. Im Geschäftsjahr 2021 sollen EUR 46.280.000, im Geschäftsjahr 2022 EUR 19.020.000 sowie im Geschäftsjahr 2023 EUR 3.000.000 als Finanzierungen vergeben werden, so dass zum Ende des Geschäftsjahres 2023 ein Bestand von EUR 68.300.000 ausgewiesen ist (PROGNOSE). Nach den Planungen sollen im Geschäftsjahr 2024 Rückzahlungen an die Emittentin aus den Finanzierungsverträgen aufgrund Beendigung in Höhe von EUR 34.000.000 erfolgen (PROGNOSE). Aufgrund dessen verringert sich der ausgewiesene Bestand im Geschäftsjahr 2024 auf EUR 34.300.000.

Summe Anlagevermögen

Diese Position ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Seitens der Emittentin werden im prognostizierten Zeitraum keine Forderungen oder sonstigen Vermögensgegenstände bestehen.

II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Position enthält das Guthaben bei Kreditinstituten einschließlich Kassenbestand, mithin die liquiden Mittel der Emittentin.

Summe Umlaufvermögen

Diese Position ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Aufgrund der emissionsbedingten Anlaufkosten wird die Emittentin einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aufweisen, der bis zum Jahr 2024 abgebaut wird. Ursache hierfür sind insbesondere die Vertriebsprovisionen, die in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 mit der Platzierung der parallel angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ sowie der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme ergibt sich aus dem Saldo der „Summe Anlagevermögen“, „Summe Umlaufvermögen“ sowie „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag“.

Passiva

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

Die Position beinhaltet das Stammkapital der Emittentin von EUR 25.000. Das Stammkapital soll bis zum Stichtag 31. Dezember 2021 vollständig durch die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eingezahlt werden. Nach den Planungen sind im prognostizierten Zeitraum keine Erhöhungen des Stammkapitals geplant.

II. Kapitalrücklage

Kapitalrücklagen sind seitens der Emittentin nicht vorgesehen.

III. Gewinn-/Verlustvortrag

Die Position enthält die Jahresergebnisse des Vorjahres zzgl. des Jahresergebnisses des jeweiligen Geschäftsjahres.

Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag/Summe Eigenkapital

Die Position ergibt sich aus dem Saldo der zuvor genannten Positionen. Aufgrund der nach den Planungen erwirtschafteten Verluste im Geschäftsjahr 2021 wird die Emittentin in den Geschäftsjahren 2021 bis 2023 über ein negatives Eigenkapitals verfügen.

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen

In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 erfolgen keine Rückstellungen für Steuern.

2. Sonstige Rückstellungen

Die Position beinhaltet die Rückstellungen für die Prüfung des Jahresabschlusses.

Summe Rückstellungen

Die Position ergibt sich aus dem Saldo der zuvor genannten Positionen.

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Nach den Planungen wird die Emittentin kein weiteres Fremdkapital in Form von Bankdarlehen für Investitionen nutzen.

2. Genussrechtskapital „DEGAG Wohnkonzept 1“

In der Position sind die parallel angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ ausgewiesen. Nach den Planungen der Emittentin werden die Genussrechte im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von insgesamt EUR 15.000.000 und im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von insgesamt 5.000.000 platziert werden (PROGNOSE). Ausgewiesen ist in dieser Position der Bestand der Genussrechte zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres.

3. Genussrechtskapital „DEGAG Wohnkonzept 2“

In der Position sind die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ ausgewiesen. Nach den Planungen der Emittentin werden diese im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von insgesamt EUR 37.000.000 und im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von insgesamt EUR 13.000.000 platziert werden (PROGNOSE). Ausgewiesen ist in dieser Position der Bestand der Genussrechte zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres. Nach den Planungen werden ab dem Geschäftsjahr 2024 Rückzahlungen an die Anleger der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ aufgrund von Kündigungen zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren erfolgen. Aufgrund dessen gehen die Planungen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung dementsprechend von einer Kündigung von Genussrechten mit einem Anlagebetrag in Höhe von insgesamt EUR 37.000.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 aus (PROGNOSE).

Summe Verbindlichkeiten

Die Position beinhaltet den Saldo aus den vorgenannten Positionen.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme ergibt sich aus dem Saldo der „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag/Summe Eigenkapital“, „Summe Rückstellungen“ sowie „Summe Verbindlichkeiten“.

Voraussichtliche Ertragslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (PROGNOSE)

	01.01.2021 bis 31.12.2021 Euro	01.01.2022 bis 31.12.2022 Euro	01.01.2023 bis 31.12.2023 Euro	01.01.2024 bis 31.12.2024 Euro
1. Marketing- und Vertriebsaufwand	-5.720.000	-1.980.000	0	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000
3. Zinserträge	1.660.221	6.670.948	7.196.746	6.417.582
4. Zinsaufwendungen „DEGAG Wohnkonzept 1“	-301.885	-1.194.740	-1.228.000	-1.228.000
5. Zinsaufwendungen „DEGAG Wohnkonzept 2“	-614.127	-2.475.625	-2.550.000	-1.935.877
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.125.791	870.583	3.268.746	3.103.705
7. Gewerbesteuer	0	0	-212.570	-535.248
8. Körperschaftsteuer inkl. Soli.	0	0	-143.612	-189.069
8. Jahresergebnis	-5.125.791	870.583	2.912.564	2.379.388

Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Ertragslage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

1. Marketing- und Vertriebsaufwand

Der geplante Marketing- und Vertriebsaufwand in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 umfasst die jeweils auf die Emission der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ sowie der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ entfallenden Emissionskosten. Hinsichtlich „DEGAG Wohnkonzept 1“ umfassen die Aufwendungen zum einen die erfolgsabhängigen Vertriebsprovisionen in Höhe von ca. EUR 2.120.000, welche die Emittentin an die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Vermittler der parallel angebotenen Vermögensanlagen leistet, und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlagen, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe. Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa EUR 80.000 an. Hinsichtlich „DEGAG Wohnkonzept 2“ umfassen die Aufwendungen zum einen die erfolgsabhängigen Vertriebsprovisionen in Höhe von ca. EUR 5.300.000, welche die Emittentin an die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Vermittler der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage leistet, und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlage, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe. Für die Konzeption der Vermögensanlage, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa EUR 200.000 an.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist der Aufwand für die laufende Buchhaltung und Anlegerbetreuung ausgewiesen.

3. Zinserträge

Zinserträge generiert die Emittentin aus der Vergabe von Finanzierungen (Darlehen mit oder ohne Nachrangabrede) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Es wurde in den Planungen ein Zinssatz von 11 % p. a. auf die Vergabe von Finanzierungen zu Grunde gelegt. Nach den Planungen der Emittentin wird sie im Geschäftsjahr 2021 Finanzierungen in Höhe von insgesamt EUR 46.280.000 vergeben (PROGNOSE). Dabei erfolgt die Vergabe der Finanzierungen jedoch nicht einheitlich an einem Stichtag, sondern sie erfolgen sukzessive über das Jahr verteilt. Aufgrund dessen fließen der Emittentin auch nicht Zinsen in Höhe von 11 % auf den Gesamtbetrag für das gesamte Geschäftsjahr zu. Die Zinsen auf die Finanzierungen werden ab dem Einzahlungstag taggenau nach einer Zinsberechnungsmethode berechnet. Die Planungen sehen vor, dass im Laufe des Geschäftsjahres 2022 weitere EUR 19.020.000 als Finanzierung vergeben werden (PROGNOSE). Auch diese werden nicht zum 01. Januar 2022 vergeben, sondern sukzessive über das Jahr verteilt, so dass für das Geschäftsjahr 2022 die Zinserträge dementsprechend taggenau ab dem Einzahlungstag nach einer Zinsberechnungsmethode berechnet werden. Gleiches gilt für das Geschäftsjahr 2023, in welchem eine Finanzierung in Höhe von EUR 3.000.000 sukzessive vergeben wird (PROGNOSE).

4. Zinsaufwendungen „DEGAG Wohnkonzept 1“

Ausgewiesen sind die Zinszahlungen der Emittentin auf die parallel angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“.

5. Zinsaufwendungen „DEGAG Wohnkonzept 2“

Ausgewiesen sind die Zinszahlungen der Emittentin auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2024 geplanten teilweisen Rückzahlungen an die Anleger, verringern sich die Zinszahlungen auf die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ im Geschäftsjahr 2024.

6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Die Position enthält den Saldo der vorgenannten Positionen.

7. Gewerbesteuer/ 8. Körperschaftsteuer inkl. Soli

Die Emittentin geht davon aus, ab dem Geschäftsjahr 2023 Gewerbesteuer sowie Körperschaftsteuer inkl. Soli zu zahlen. Aufgrund der emissionsbedingten Anfangsverluste werden prognosegemäß erst ab dem Jahr 2023 auf die Jahresergebnisse Steuern anfallen.

9. Jahresergebnis

Unter dieser Position ist der Saldo aus „6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ und „7. Gewerbesteuern“ sowie „8. Körperschaftsteuer inkl. Soli“ ausgewiesen. Nach den Planungen werden ab dem Geschäftsjahr 2022 Jahresüberschüsse erwirtschaftet.

Voraussichtliche Finanzlage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (PROGNOSE)

	01.01.2021 bis 31.12.2021 Euro	01.01.2022 bis 31.12.2022 Euro	01.01.2023 bis 31.12.2023 Euro	01.01.2024 bis 31.12.2024 Euro
Jahresüberschuss/-fehlbetrag bereinigt um die Zinsen auf die Genussrechte	-4.209.779	4.540.948	6.690.564	5.543.265
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen	32.000	0	356.182	368.135
- nicht liquiditätswirksame Erträge	0	0	0	0
= Cash-Flow aus der laufende Geschäftstätigkeit	-4.177.779	4.540.948	7.046.746	5.911.400
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0	0	34.000.000
- Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens	46.280.000	19.020.000	3.000.000	0
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-46.280.000	-19.020.000	-3.000.000	34.000.000
Einzahlungen Gesellschafter	0	0	0	0
- Auszahlungen Gesellschafter	0	0	0	0
+ Einzahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 1“	15.000.000	5.000.000	0	0
+ Einzahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 2“	37.000.000	13.000.000	0	0
- Auszahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 1“	301.885	1.194.740	1.228.000	1.228.000
- Auszahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 2“	614.127	2.475.625	2.550.000	38.935.877
+/- Fremdmittelzahlungen (sald.)	0	0	0	0
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	51.083.988	14.329.635	-3.778.000	-40.163.877
= Summe Cash-Flow	626.209	-149.417	268.746	-252.477
+ verfügbare liquide Mittel alt	13.000	639.209	489.792	758.538
= verfügbare liquide Mittel neu	639.209	489.792	758.538	506.061

Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Finanzlage der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Jahresüberschuss/-fehlbetrag bereinigt um die Zinsen auf die Genussrechte

Die Position enthält das Jahresergebnis der Emittentin zum Ende eines Geschäftsjahres zuzüglich der Aufwendungen für die Zinszahlungen auf die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ und „DEGAG Wohnkonzept 2“ in dem ausgewiesenen Geschäftsjahr.

Nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)

Ausgewiesen sind die Aufwendungen der Emittentin für Rückstellungen.

Nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)

Nicht liquiditätswirksame Erträge sind nicht geplant.

Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Position enthält den Saldo der vorgenannten Positionen.

Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens

Die Position enthält die Rückzahlungen aus abgeschlossenen Finanzierungsverträgen.

Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens

Unter dieser Position wurde die für das jeweilige Geschäftsjahr geplante Vergabe von Finanzierungen (Darlehen mit oder ohne Nachrangabrede) der Emittentin an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften ausgewiesen. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, erfolgen. Die zu vergebenen Finanzierungen erfolgen zum einen aus den Nettoeinnahmen der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage „DEGAG Wohnkonzept 2“ sowie aus den Nettoeinnahmen der parallel angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG Wohnkonzept 1“. Zum anderen sollen hierfür auch die aus den Finanzierungsverträgen erzielten Zinsen genutzt werden. Hierbei handelt es sich um Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilien).

Cash-Flow aus Investitionstätigkeit

Ausgewiesen ist der Saldo der vorgenannten Positionen.

Einzahlungen Gesellschafter

Nach den Planungen der Emittentin erfolgen in den Geschäftsjahren 2021 bis 2024 keine Erhöhungen des gezeichneten Kapitals.

Auszahlungen Gesellschafter

Nach den Planungen der Emittentin erfolgen in den Geschäftsjahren 2021 bis 2024 keine Auszahlungen an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Einzahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 1“

Ausgewiesen sind die Einzahlungen der Anleger auf die parallel angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“. Die Prognosen sehen Einzahlungen im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 15.000.000 sowie im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 5.000.000 auf die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ vor (PROGNOSE).

Einzahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 2“

Ausgewiesen sind die Einzahlungen der Anleger auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“. Die Prognosen sehen Einzahlungen im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 37.000.000 sowie im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 13.000.000 auf die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ vor (PROGNOSE).

Auszahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 1“

Unter dieser Position sind die Auszahlungen der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich in den Geschäftsjahren 2021 bis 2024 um die Zinszahlungen an die Anleger.

Auszahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG Wohnkonzept 2“

Unter dieser Position sind die Auszahlungen der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich zum einen um die Zinszahlungen an die Anleger. Im Geschäftsjahr 2024 sind zum anderen entsprechend geplante Rückzahlungen in Höhe von EUR 37.000.000 (PROGNOSE) der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ enthalten. Die Planungen der Emittentin sehen vor, dass im Geschäftsjahr 2021 Genussrechte zu einem Anlagebetrag von insgesamt EUR 37.000.000 gezeichnet und eingezahlt werden (PROGNOSE). Aufgrund dessen gehen die Planungen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung dementsprechend von einer Kündigung von Genussrechten zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren mit einem Anlagebetrag in Höhe von insgesamt EUR 37.000.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 aus (PROGNOSE).

Fremdmittelzahlungen (sald.)

Die Aufnahme von weiterem Fremdkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung seitens der Emittentin nicht geplant.

Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit

Der „Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit“ ergibt sich aus den vorgenannten Positionen.

Summe Cash-Flow

Die Position „Summe Cash-Flow“ ergibt sich aus dem Saldo von „Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“, „CashFlow aus der Investitionstätigkeit“ sowie „Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit“.

Verfügbare liquide Mittel alt

Die Position „Verfügbare liquide Mittel alt“ enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Anfang eines Geschäftsjahres.

Verfügbare liquide Mittel neu

Die Position „Verfügbare liquid Mittel neu“ enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Ende eines Geschäftsjahres und entspricht der Position „Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten“ in der voraussichtlichen Vermögenslage der Emittentin (Seite 70).

Planzahlen der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) – PROGNOSE

Planzahlen nach der VermVerkProspV (PROGNOSE)

	2021 Euro	2022 Euro	2023 Euro	2024 Euro
Umsatz	0	0	0	0
Investition	46.280.000	19.020.000	3.000.000	0
Ergebnis	-5.125.791	870.583	2.912.564	2.379.388
Produktion	0	0	0	0

Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge

Umsatz

Die Emittentin vergibt Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilien. Hierdurch generiert sie Erträge in Form von Zinsen, aber keine Umsatzerlöse.

Investition

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage sollen für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen mit oder ohne Nachrang) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobiliengesellschaften genutzt werden. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Mit der Vergabe von Finanzierungen generiert die Emittentin Erträge in Form von Zinsen, die der Deckung der betrieblichen Aufwendungen und der Bedienung der Zinsen der Anleger der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ sowie der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ dienen.

Ergebnis

Es wurde das prognostizierte Ergebnis der Emittentin ausgewiesen, wie es unter Berücksichtigung der geplanten betrieblichen Einnahmen und Ausgaben ermittelt wurde.

Produktion

Die Emittentin unterhält keine eigene Produktion.

Vertragsanhang

Gesellschaftsvertrag der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

§ 1

Firma und Sitz der Gesellschaft

- 1.1 Die Firma der Gesellschaft lautet:
DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH.
- 1.2 Der Sitz der Gesellschaft ist Hannover.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

- 2.1 Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, der Erwerb und der Verkauf sowie die Vermietung und Verwaltung von Immobilien aller Art, ebenso die Übernahme von Hausverwaltungen sowie die Betreuung und die Projektentwicklung im Zusammenhang mit Immobilien.
- 2.2 Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen, Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten, sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, den Unternehmensstand der Gesellschaft zu fördern.
- 2.3 Die Gesellschaft kann alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

§ 3

Stammkapital

- 3.1 Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt
25.000,00 €
(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)
- 3.2 Das Stammkapital ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile zu einem Nennbetrag von je 1,00 €.
- 3.3 Von dem Stammkapital übernimmt die DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft mit Sitz in Hannover, 25.000 Geschäftsanteile in Höhe von jeweils nominal 1,00 € (lfd. Nrn. 1 bis 25.000 Gesellschafterliste), insgesamt also 25.000,00 €.
- 3.4 Die Stammeinlagen sind in bar zur Zahlung fällig, und zwar zur Hälfte sofort und im Übrigen gemäß Beschluss der Gesellschafter.
- 3.5 Die Kosten etwaiger Kapitalerhöhungen (Notar, Gericht, eventuelle Genehmigungen, Anwalt, Steuerberater) werden von der Gesellschaft getragen, soweit dies nicht im Erhöhungsbeschluss anders geregelt wird.

§ 4

Geschäftsführung und Vertretung

- 4.1 Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten.
- 4.2 Die Gesellschafterversammlung kann einem oder mehreren Geschäftsführern Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Durch Beschluss kann die Gesellschafterversammlung auch allen oder einzelnen Geschäftsführern die Befugnis erteilen, die Gesellschaft bei Rechtsgeschäften mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten uneingeschränkt zu vertreten (Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB).
- 4.3 Die Gesellschafter können die Geschäftsführer durch Gesellschafterbeschluss an eine Geschäftsordnung binden. Diese Geschäftsordnung kann vorsehen, dass für bestimmte Geschäfte und Maßnahmen die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich ist.
- 4.4 Die für Geschäftsführer geltenden Vorschriften gelten entsprechend für Liquidatoren.

§ 5

Gesellschafterversammlung

- 5.1 Jeder Geschäftsführer ist berechtigt, eine Gesellschafterversammlung einzuberufen.
- 5.2 Die Gesellschafterversammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt.
- 5.3 Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von zwei Wochen unter Angabe von Ort, Tag, Uhrzeit und Tagesordnung durch eingeschriebenen Brief. Die Ladungsfrist beginnt mit dem Tag nach der Absendung der Einladung. Der Tag der Versammlung wird nicht mitgerechnet. Bei Eilbedürftigkeit kann die Frist angemessen bis auf eine Woche verkürzt werden. Eine unter Verzicht auf die Einhaltung sämtlicher Frist-, Form- und Ladungsvorschriften für einen ordnungsgemäße Einberufung abgehaltene Gesellschafterversammlung kann Beschlüsse fassen, wenn alle Gesellschafter anwesend oder vertreten sind und kein Widerspruch gegen die Abhaltung der Versammlung erhoben wird.
- 5.4 Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt stets der Gesellschafter mit der größten Beteiligungsquote am Stammkapital. Der Vorsitzende leitet die Versammlung, stellt die Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung und die Fassung von Gesellschafterbeschlüssen fest und entscheidet über die Art und Reihenfolge der Abstimmung.
- 5.5 Soweit nicht eine notarielle Niederschrift aufgenommen wird, ist über die Gesellschafterversammlung eine Niederschrift aufzunehmen, welche durch den Vorsitzenden der Gesellschafterversammlung zu unterzeichnen ist. Die Niederschrift ist jedem Gesellschafter in Kopie per E-Mail oder Fax lediglich zu Beweis Zwecken zu übersenden. Sie ist nicht Wirksamkeitsvoraussetzung.
- 5.6 Eine Gesellschafterversammlung ist nur beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen und mehr als 75 % des stimmberechtigten Stammkapitals anwesend oder vertreten sind. Ist dies nicht der Fall, so ist eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Höhe des erschienenen oder vertretenen Stammkapitals beschlussfähig ist, falls alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen und die Gesellschafter in der Einberufung hierauf hingewiesen worden sind.
- 5.7 Jeder Gesellschafter kann sich in Gesellschafterversammlungen durch einen Mitgesellschafter oder eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete und den rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufen angehörende Person aufgrund Vollmacht in Textform vertreten oder begleiten lassen.

§ 6

Gesellschafterbeschlüsse

- 6.1 Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden, soweit nicht Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag etwas Anderes vorschreiben, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Je 1,00 € eines Geschäftsanteils gewährt 1 Stimme. Stimmenenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.
- 6.2 Grundsätzlich werden Gesellschafterbeschlüsse in Gesellschafterversammlungen gefasst. Sind alle stimmberechtigten Gesellschafter einverstanden und wenn keine Beurkundungspflicht besteht, kann eine Beschlussfassung auch in jeder anderen Form, auch telefonisch, per E-Mail, Telefax oder SMS oder auch in einem kombinierten Verfahren erfolgen. Auch in diesem Fall gelten die Vorschriften über die Erstellung einer Niederschrift lediglich zu Beweis Zwecken entsprechend.
- 6.3 Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung können nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift beim anfechtenden Gesellschafter angefochten werden. Sofern der anfechtende Gesellschafter bei der Beschlussfassung anwesend oder vertreten ist, beginnt die Frist mit der Beschlussfeststellung und Verkündung durch den Vorsitzenden der Versammlung.
- 6.4 Neben den gesetzlich oder an anderer Stelle dieses Gesellschaftsvertrages geregelten Maßnahmen bedürfen insbesondere die nachstehenden Maßnahmen eines vorherigen Gesellschafterbeschlusses:
- 6.4.1 Gründung, Erwerb und Veräußerung anderer Unternehmen sowie Erwerb und Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen;
- 6.4.2 Veräußerung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilen des Unternehmens;
- 6.4.3 Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten;
- 6.4.4 Errichtung und Auflösung von Zweigniederlassungen;
- 6.4.5 Erteilung von Prokuren;
- 6.4.6 Wahl und Wechsel des Steuerberaters der Gesellschaft;

- 6.4.7 alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen;
- 6.4.8 alle Geschäfte, die die Gesellschafter in der Geschäftsordnung für zustimmungspflichtig erklären.

§ 7

Jahresabschluss, Gewinnverwendung

- 7.1 Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss und – falls ihnen dies durch Gesetz oder durch Gesellschafterbeschluss aufgegeben wird – den Lagebericht innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen und den Gesellschaftern mit ihrem Ergebnisverwendungsvorschlag vorzulegen.
- 7.2 Die Gesellschafter haben innerhalb der gesetzlichen Frist über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Ergebnisses zu beschließen.
- 7.3 Die Gewinnverteilung richtet sich nach der Beteiligungsquote des jeweiligen Gesellschafters am Stammkapital der Gesellschaft.

§ 8

Verfügungen über Geschäftsanteile

- 8.1 Die Verfügung über Geschäftsanteile oder Teile von Geschäftsanteilen bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung.
- 8.2 Das vorstehende Zustimmungserfordernis gilt nicht nur hinsichtlich der Abtretung von Geschäftsanteilen oder Teilen davon, sondern auch für die Bestellung von Nießbrauchsrechten, die Verpfändung, Verfügungen über Gewinnanteile oder sonstige Ansprüche, die aus diesem Gesellschaftsvertrag resultieren. Auch der Abschluss von atypischen Unterbeteiligungen und Treuhandvereinbarungen bedarf der Zustimmung nach den vorstehenden Regelungen. Gleiches gilt für alle übrigen Umgehungsgestaltungen und sonstige Vereinbarungen, die Dritten Rechte einräumen. Dies gilt ferner auch schon für den Abschluss schuldrechtlicher Rechtsgeschäfte, die bei ihrer Umsetzung auf den Abschluss solcher rechtsgeschäftlichen Verfügungen oder Maßnahmen gerichtet sind.
- 8.3 Kommt es zu Veränderungen in der Person eines Gesellschafters oder dem Umfang seiner Beteiligung, an denen ein Notar nicht mitgewirkt hat, besteht eine Verpflichtung des betroffenen Gesellschafters, dies der Geschäftsführung mitzuteilen und hierüber qualifizierte Nachweise zu erbringen (z. B. öffentlich beglaubigte Urkunden). Die Geschäftsführer sind berechtigt, bis zu deren Vorlage die Änderung der Gesellschafterliste zu verweigern.

§ 9

Kündigung

- 9.1 Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres kündigen. Die Kündigung hat mittels eingeschriebenen Briefs gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen.
- 9.2 Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.
- 9.3 Im Falle einer Kündigung durch einen Gesellschafter wird die Gesellschaft mit den übrigen Gesellschaftern fortgeführt, wenn diese nicht innerhalb von 3 Monaten nach dem Zugang der Kündigung die Auflösung beschließen. Im letzteren Fall nimmt der kündigende Gesellschafter an der Liquidation Teil; ansonsten scheidet er aus der Gesellschaft aus.
- 9.4 Die Abfindung bemisst sich nach § 11.

§ 10

Einziehung

- 10.1 Die Einziehung eines Geschäftsanteils kann mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters jederzeit erfolgen.
- 10.2 Ohne Zustimmung des betroffenen Gesellschafters können Geschäftsanteile eingezogen werden, wenn
- 10.2.1 über das Vermögen eines Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet, über einen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens nicht binnen 2 Monaten entschieden oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;

- 10.2.2 der Gesellschafter die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses nach § 807 ZPO an Eides statt zu versichern hat;
- 10.2.3 der Geschäftsanteil eines Gesellschafters gepfändet wird oder sonst in diesen vollstreckt wird und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von zwei Monaten aufgehoben wird;
- 10.2.4. der Aufenthaltsort des Gesellschafters unbekannt ist, weil er verschollen ist oder, weil er ohne Mitteilung an die Gesellschaft verzogen ist und seine jetzige Anschrift auch nicht durch Nachfrage beim Einwohnermeldeamt ermittelt werden kann;
- 10.2.5 der Gesellschafter kündigt oder seinen Austritt aus der Gesellschaft erklärt;
- 10.2.6 der Gesellschafter Verfügungen über Geschäftsanteile entgegen der Bestimmungen in § 8 vornimmt oder Umgehungsgeschäfte zur Umgehung der Verfügungsverbote tätigt; oder
- 10.2.7 in der Person eines Gesellschafters ein wichtiger Grund eingetreten ist, der eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter als unzumutbar erscheinen lässt.
- 10.3 Die Einziehung erfolgt durch Gesellschafterbeschluss und ist von der Geschäftsführung in vertretungsberechtigter Zahl dem betroffenen Gesellschafter mitzuteilen. Der Gesellschafterbeschlussbedarf einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Das Stimmrecht des Gesellschafters, dessen Geschäftsanteil(e) eingezogen werden soll(en), ist ausgeschlossen. Er ist jedoch befugt, an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen.
- 10.4 Die Gesellschaft kann auch beschließen, dass der betroffene Gesellschafter seinen oder seine Geschäftsanteil(e) auf die Gesellschaft oder von der Gesellschaft zu benennende Dritte zu übertragen hat. Der bzw. die Abtretungsempfänger schulden dann das Abfindungsentgelt. Die Gesellschaft, vertreten durch ihre Geschäftsführung in vertretungsberechtigter Zahl, wird ermächtigt, unter Befreiung von § 181 BGB die Geschäftsanteilsabtretung in Vollzug des Beschlusses vorzunehmen. Für den Zeitpunkt des Wirksamwerdens gelten die Bestimmungen im folgenden Absatz entsprechend.
- 10.5 Mit dem Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Einziehung scheidet der betroffene Gesellschafter sofort aus der Gesellschaft aus, unabhängig von der Zahlung der Abfindung. Im Einziehungsbeschluss kann auch ein späterer Zeitpunkt des Ausscheidens beschlossen werden. In jedem Fall ruht sowohl das Stimmrecht als auch das Gewinnbezugsrecht ab der Beschlussfassung. Auch für den gesetzlichen Ausschluss oder Austritt aus der GmbH ist die Zahlung der Abfindung nicht Ausscheidensvoraussetzung. Die Gesellschafterversammlung kann beschließen, dass alle Gesellschafter, denen die Einziehung zu Gute kommt oder die den Anteil im Wege der Zwangsabtretung erwerben oder die für die Einziehung stimmen, gesamtschuldnerisch für das Abfindungsentgelt haften und die Gesellschaft freizustellen haben, soweit die Gesellschaft die Abfindung nicht aus ungebundenem Vermögen leisten kann.
- 10.6 Die Einziehung kann nur gegen Abfindung aus Vermögen erfolgen, dass nicht zur Erhaltung des Stammkapitals erforderlich ist. Dies ist ausdrücklich im Beschluss über die Einziehung festzustellen.

§ 11 Abfindung

- 11.1 Scheidet eine Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so erhält er eine Abfindung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.
- 11.2 Die Abfindung entspricht dem Verkehrswert der Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters an der Gesellschaft, der nach den geltenden Bewertungsgrundsätzen des IDW zu ermitteln ist. Maßgeblicher Stichtag ist der letzte Bilanzstichtag, der dem Einziehungsbeschluss vorausgeht.
- 11.3 Können die Gesellschaft und der ausscheidende Gesellschafter oder seine Rechtsnachfolger sich nicht auf den Wert des Geschäftsanteils des ausscheidenden Gesellschafters innerhalb von zwei Monaten nach dem Ausscheiden des Gesellschafters einigen, so ermittelt diesen Wert für alle Beteiligten verbindlich ein vom Präsident der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf zu benennender Schiedsgutachter. Dessen Kosten tragen Gesellschaft und ausgeschiedener Gesellschafter jeweils zur Hälfte.
- 11.4 Das Abfindungsguthaben ist in drei gleichen, unmittelbar aufeinanderfolgenden Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist ein Jahr nach dem Ausscheidungsstichtag zur Zahlung fällig. Das restliche Abfindungsguthaben ist ab der Fälligkeit der ersten Rate jährlich mit 2 % über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils mit den Jahresraten zu entrichten.
- 11.5 Eine vorzeitige Zahlung der Abfindung unter Wegfall der Zinspflicht ist zulässig. Sicherheitsleistung kann nicht verlangt werden.

- 11.6 Die vorstehenden Regelungen zur Abfindung gelten auch für den Fall, dass die Gesellschaft statt der Einziehung die Abtretung des Geschäftsanteils oder der Geschäftsanteile an einen von ihr zu benennenden Dritten, Mitgesellschafter oder die Gesellschaft selbst beschließt. In diesem Fall ist jedoch der Abtretungsempfänger zur Zahlung der Abfindung verpflichtet. § 30 GmbHG bleibt unberührt.

§ 12

Tod eines Gesellschafters

- 12.1 Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Allerdings ruhen die Rechte aus von dem Verstorbenen gehaltenen Geschäftsanteilen bis zur rechtskräftigen Erteilung eines Erbnachweises bzw. zur Vorlage einer notariellen Verfügung von Todes wegen, aus der sich die Rechtsnachfolge in den Geschäftsanteil ergibt, mit der Ausnahme des Anspruchs auf den Gewinnanteil.
- 12.2 Fällt ein Geschäftsanteil an der Gesellschaft von Todes wegen mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so sind diese verpflichtet, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, der ihre Rechte aus dem Geschäftsanteil einheitlich ausübt. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen ihre Rechte aus dem Geschäftsanteil an der Gesellschaft, mit Ausnahme des Anspruchs auf einen Gewinnanteil. Ist Testamentsvollstreckung angeordnet, ist der Testamentsvollstrecker berechtigt, die Gesellschaftsrechte selbst wahrzunehmen.

§ 13

Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr und Bekanntmachungen

- 13.1 Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt. Die Auflösung der Gesellschaft bedarf eines einstimmig gefassten Gesellschafterbeschlusses.
- 13.2 Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 13.3 Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

§ 14

Schlussbestimmungen

- 14.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftervertrages unwirksam sein oder werden, so lässt dies die Wirksamkeit der Gesellschaft und des Gesellschaftsvertrages im Übrigen unberührt. Die Gesellschafter sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Das Gleiche gilt bei Vorhandensein einer Lücke, die nach dem Sinn und Zweck des Vertrages zu ergänzen und zu schließen ist.
- 14.2 Für Streitigkeiten der Gesellschafter, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Gesellschaftervertrag ergeben oder die auf andere Weise die Gesellschafterstellung und Gesellschafterrechte berühren, ist, soweit rechtlich zulässig, der Sitz der Gesellschaft örtlicher Gerichtsstand.
- 14.3 Der Gründungsaufwand (Kosten für Notar und Gericht sowie evtl. Genehmigungen, Anwalt, Steuerberater) wird von der Gesellschaft bis zu einem Gesamtbetrag von 2.500,00 € übernommen. Ein darüberhinausgehender Gründungsaufwand wird von den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Gesellschaftsbeteiligungen getragen.

14. Oktober 2020

DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, vertreten durch das Mitglied des Vorstands, Herr Birger Dehne

Hinweis: Die nachfolgenden Bedingungen werden auf Seite 59 ff. des Verkaufsprospektes erläutert.

Bedingungen der Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“ der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Präambel

Der Anleger zeichnet bei der Emittentin nachrangige sowie unbesicherte Genussrechte mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung.

Der Anleger übernimmt mit den Genussrechten ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht, da die Zahlungsansprüche aus den Genussrechten aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie vor einer Liquidation der Emittentin dauerhaft nicht durchsetzbar sein können. Der Ausschluss dieser Ansprüche kann für eine unbegrenzte Zeit wirken.

Im Gegensatz zu Anlegern, die der Emittentin Genussrechte gewähren, verfügt ein Gesellschafter über Informations- und Entscheidungsbefugnisse, aufgrund derer er Kenntnis von der Verwendung des zur Verfügung gestellten Kapitals erhalten kann. Zudem kann ein Gesellschafter die vollständige Verwendung des zur Verfügung gestellten Kapitals verhindern, wenn er über eine Mehrheit in der Gesellschafterversammlung verfügt. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko teilweise über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann.

§ 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- a) „DEGAG Wohnkonzept 2“ ist die Emissionsbezeichnung der Genussrechtsemission;
- b) Anlagebetrag bezeichnet die Erfassung der Einzahlung der Genussrechts-Inhaber auf den Nennbetrag der Genussrechte bei der Emittentin;
- c) Bankarbeitstag bezeichnet einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- d) Begebungszeitpunkt bezeichnet den Tag, an dem der Anlagebetrag des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin gutgeschrieben worden ist;
- e) Emittentin bezeichnet die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, Hannover;
- f) Genussrechts-Inhaber bezeichnet den Inhaber von Genussrechten, welcher im Genussrechtsregister der Emittentin eingetragen ist;
- g) Genussrechtsregister erfasst sämtliche Genussrechts-Inhaber der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form geführt werden;
- h) Gesamtnennbetrag hat die in § 2 Absatz 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- i) Geschäftsjahr bezeichnet den Zeitraum, für den der Jahresabschluss der Emittentin erstellt werden muss. Gem. § 240 Absatz 2 Handelsgesetzbuch (HGB) darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten. Das Geschäftsjahr der Emittentin entspricht dem Kalenderjahr.
- j) Laufzeitbeginn bezeichnet den Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat;
- k) Methode act/act ist eine Berechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zu Grunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 bzw. 366 (Schaltjahr) betragen.

§ 2 Nennbetrag und Einteilung der Genussrechte, Verwaltung

1. Die Emittentin gewährt gegen die Einzahlung von Genussskapital mit einem Gesamtnennbetrag von

EUR 50.000.000

(in Worten: EUR Fünfzig Millionen)

Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ zu den nachfolgenden Bedingungen.

2. Die Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ lauten auf den Namen des jeweiligen Anlegers und sind eingeteilt in untereinander gleichberechtigte Genussrechte im Nennbetrag von jeweils EUR 100.
3. Der Genussrechts-Inhaber wird in ein Genussrechtsregister eingetragen. Das Genussrechtsregister wird bei und von der Emittentin geführt. In dem Genussrechtsregister werden die Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) des Genussrechts-Inhabers sowie Höhe des gezeichneten Nennbetrags, Zahlungen und Ausschüttungen erfasst. Der Genussrechts-Inhaber ist verpflichtet, Änderungen der Stammdaten der Emittentin unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
4. Genussrechts-Inhaber haben keinen Anspruch auf Einsicht in das Genussrechtsregister, soweit dies Informationen über andere Anleger betrifft. Daten anderer Anleger werden von der Emittentin nicht herausgegeben.

§ 3 Erwerb von Genussrechten, Einzahlung

1. Jede natürliche und juristische Person kann Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ durch Zeichnung und Annahme durch die Geschäftsführung der Emittentin erwerben. Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein gleichzeitiges Angebot in anderen Staaten erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen.
2. Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt 100 Genussrechte mit einem Nennbetrag zu je EUR 100 (EUR 10.000).
3. Die Einzahlung des Anlagebetrags gegen Gewährung der Genussrechte erfolgt durch Einmalzahlung auf das von der Emittentin benannte Konto.

§ 4 Nachrangigkeit, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

1. Die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ begründen nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ sind untereinander gleichrangig.
2. Der Anleger tritt in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ (zusammen „Zahlungsansprüche des Anlegers“) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.
3. Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers solange und soweit ausgeschlossen, wie
 - a. die Zahlungen zu
 - i. einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder
 - ii. einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO führen.
 - b. bei der Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO besteht
(„vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre“).
4. Der Anleger erklärt durch die vorstehenden Regelungen keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“.

§ 5 Verzinsung, Zinslauf, Fälligkeit, Verlustbeteiligung

1. Die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ werden während der Laufzeit (§ 6) vorbehaltlich § 4 bezogen auf den Anlagebetrag verzinst. Die Höhe der Zinsen beträgt 5,1 % p.a.
2. Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen monatlich. Der erste Zinslauf beginnt am am jeweiligen Begehungszeitpunkt und endet am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle

Zinsläufe) beginnen am ersten Kalendertag eines Kalendermonats und enden am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats.

3. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung taggenau nach der Methode act / act.
4. Die Zinsen sind am 15. eines Kalendermonats nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes an die im Register eingetragenen Anleger zur Zahlung fällig („grundsätzlicher Fälligkeitstag“). Handelt es sich dabei nicht um einen Bankarbeitstag, so ist die Zinszahlung am ersten Bankarbeitstag, welcher auf den 15. des Kalendermonats folgt, zur Zahlung fällig.
5. Soweit die Emittentin die Zinsen für einen Zinstermin nicht am grundsätzlichen Fälligkeitstag zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Es gilt die Zinsmethode act / act.
6. Die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ nehmen nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin teil.

§ 6 Laufzeit, Rückzahlung, Veräußerung

1. Die Laufzeit der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn), ist unbestimmt und endet durch Kündigung nach Maßgabe des § 7.
2. Die Rückzahlung der wirksam gekündigten Genussrechte erfolgt nach Ablauf der Laufzeit vorbehaltlich § 4 zum valuierten Anlagebetrag. Der Rückzahlungsanspruch ist am 15. des Kalendermonats, welcher der Wirksamkeit der Kündigung folgt, fällig.
3. Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ erfolgt mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung. Die Übertragung der Genussrechte eines Anlegers kann nur vollständig erfolgen. Die mit der Übertragung verbundenen Kosten sind vom Anleger zu tragen.
4. Die Emittentin ist grundsätzlich berechtigt – soweit gesetzlich zulässig –, eigene Genussrechte zurück zu erwerben.

§ 7 Kündigungsrechte

1. Die Genussrechte der „DEGAG Wohnkonzept 2“ können sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf der Mindestlaufzeit ordentlich gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit beginnt am jeweiligen Laufzeitbeginn und endet nach der Mindestlaufzeit von drei Jahren. Nachfolgend ist eine ordentliche Kündigung jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäß Satz 1 zulässig. Ein Recht zur Kündigung des Anlegers aus wichtigem Grund bleibt hierdurch unberührt.
2. Die Kündigung des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die ordentliche Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung gemäß § 12 zu erfolgen.

§ 8 Zahlungen, Steuern

1. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung auf das im Genussrechtsregister eingetragene Konto des Genussrechts-Inhabers Zahlungen zu leisten.
2. Alle Zahlungen aus den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
3. Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf derartige Verpflichtungen der Anleger.

§ 9 Ausgabe neuer Genussrechte

1. Die Begebung weiterer Genussrechte, die mit den Genussrechten dieser Tranche keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (z. B. in Bezug auf Zinsen und Laufzeit) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Emittentin unbenommen. Auch hier bedarf es nicht der Zustimmung der Genussrechts-Inhaber. Die Ge-

nussrechts-Inhaber dieser Tranche haben keinen Anspruch darauf, dass ihre Ausschüttungsansprüche sowie ihr Rückzahlungsanspruch vorrangig vor den Ansprüchen bedient werden, die auf weitere Genussrechte oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten entfallen.

2. Ein Bezugsrecht der Genussrechts-Inhaber bei einer neuen Tranche an Genussrechte ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.

§ 10 Abgrenzung von Gesellschaftsrechten

1. Die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ gewähren Zinsrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin beinhalten.
2. Mit dem Erwerb der Genussrechte ist weder von der Emittentin noch dem Genussrechts-Inhaber der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB beabsichtigt.

§ 11 Änderungen der Genussrechts-Bedingungen

1. Die Emittentin ist nur in den nachfolgenden Fällen berechtigt, die Genussrechts-Bedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:
 - a.) Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;
 - b.) Änderungen, die für eine Zulassung der Genussrechte zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, wie z. B. die Einteilung der Genussrechte bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Genussrechte;
 - c.) Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Genussrechte.
2. Änderungen der Bestimmungen der Genussrechts-Bedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anlegern erfolgen.

§ 12 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin, die die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ betreffen, erfolgen schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Genussrechts-Inhabers.

§ 13 Schlussbestimmungen

1. Form und Inhalt der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Genussrechts-Inhaber und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Genussrechts-Inhaber und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Genussrechts-Inhabers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
3. Diese Genussrechts-Bedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, bleiben die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller verbleibenden Bestimmungen dieser Bedingungen unberührt.

Hannover, 18. März 2021

DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Geschäftsführung

Informationen zur Datenverarbeitung der personenbezogenen Daten des Anlegers

Verarbeitungsrahmen

Die im Zeichnungsschein angegebenen personenbezogenen Daten des Anlegers werden zum Zwecke des Zustandekommens der Genussrechte, der Verwaltung der Genussrechte, insbesondere für die Erfüllung von Zinszahlungen/Rückzahlungen sowie etwaiger Bekanntmachungen (z. B. Kündigungen), des Risikomanagement, der Bekämpfung von Geldwäsche, der Erfüllung von Due-Diligence-Anforderungen, der Erfüllung von Anforderungen durch Behörden (insbesondere der BaFin), Einhaltung von Sanktionsregeln sowie von steuerlichen Erklärungen verarbeitet. Ferner werden die personenbezogenen Daten zu Werbezwecken der Emittentin verarbeitet. Die Erhebung sowie die vorgenannte Verarbeitung der personenbezogenen Daten beruht auf die im Zeichnungsschein abgegebene Einwilligung durch den Anleger (§ 6 Abs. 1 lit. a) DS-GVO).

Dauer der Datenspeicherung

Die Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt bis zum Zeitpunkt der der Beendigung der Genussrechte des Anlegers an der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH und der mit der Beendigung verbundenen Erfüllung aller Verpflichtungen (Zins- und Rückzahlung) aus den Genussrechten an den Anleger. Die Speicherung der personenbezogenen Daten erfolgt jedoch so lange, wie dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder ggf. ungeklärte Streitigkeiten bestehen. Insbesondere werden sämtliche vertrags- und buchungsrelevanten Daten gemäß steuer- und handelsrechtlicher Aufbewahrungsfristen für die Dauer von zehn Kalenderjahren nach Beendigung der Beteiligung gespeichert.

Datenweitergabe an Dritte

Es kann eine Weitergabe von Daten an Dienstleister für Rechts- oder Steuerberatung erfolgen. Die Daten der Anleger werden elektronisch erfasst. Hierfür werden externe Server (Cloud) genutzt, so dass eine Weitergabe der Daten an den Anbieter im Rahmen der Auftragsverarbeitung erfolgt. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Daten im Rahmen von Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie Fernwartung, auch an Subunternehmer weitergegeben werden. Eine Weitergabe der Daten an Dritte kann auch im Rahmen der Entsorgung und Vernichtung von Unterlagen und Datenträgern erfolgen. Es erfolgt keine Weitergabe der Daten an Dritte zu Werbezwecken. Die personenbezogenen Daten werden nicht an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt.

Rechte des Anlegers

Der Anleger ist jederzeit berechtigt, gegenüber der Emittentin um umfangreiche Auskunftserteilung zur Verarbeitung der von ihm gespeicherten personenbezogenen Daten zu ersuchen. Ferner kann der Anleger jederzeit gegenüber der Emittentin die Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung einzelner oder aller ihn/sie betreffenden personenbezogenen Daten verlangen. Des Weiteren ist der Anleger jederzeit berechtigt, die ihn/sie betreffenden personenbezogenen Daten auf eine andere Stelle zu übertragen.

Darüber hinaus ist der Anleger jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen die erteilte Einwilligung zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten mit Wirkung für die Zukunft abzuändern oder gänzlich zu widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung bleibt hierdurch unberührt. Der Widerruf kann postalisch, per E-Mail oder per Fax an die Emittentin übermittelt werden.

Der Anleger ist jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen die ggf. auf dem Zeichnungsschein erteilte Einwilligung zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten für Werbezwecke mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen.

Der Anleger hat das Recht, sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren.

Verantwortlicher

Verantwortlich für die Datenerhebung sowie -verarbeitung ist: DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, geschäftssässig unter Theaterstraße 13, D-30159 Hannover, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Telefax: (0511) 533 55 99-11.

Kontakt Daten des Datenschutzbeauftragten

Herr Bernd Klein, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover, E-Mail: klein@degag-wohnen.de

Informationen für den Verbraucher

Aufgrund des Art. 246 b EGBGB sind für alle Fernabsatzverträge (Verträge, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. per E-Mail, Fax, Internet) zustande kommen) sowie Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen der Anbieterin/Emittentin geschlossen werden, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin

DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH mit Sitz in Hannover, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne.

Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover.

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Nr. HRB 221331.

Hauptgeschäftstätigkeit der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH ist laut Gesellschaftsvertrag die Errichtung, der Erwerb und der Verkauf sowie die Vermietung und Verwaltung von Immobilien aller Art, ebenso die Übernahme von Hausverwaltungen sowie die Betreuung und die Projektentwicklung im Zusammenhang mit Immobilien. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen, Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten, sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, den Unternehmensgegenstand der Gesellschaft zu fördern. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

Informationen über die Vermögensanlage

Wesentliche Merkmale der Vermögensanlage und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger erwirbt auf den Namen lautende Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH mit einem Anspruch auf Zinszahlungen sowie Rückzahlung zum Anlagebetrag und ohne Verlustbeteiligung. Gemäß § 4 der Genussrechtsbedingungen „DEGAG Wohnkonzept 2“ handelt es sich bei der Vermögensanlage um nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten.

Der Anleger tritt in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Zahlungsansprüchen (Zins- sowie Rückzahlungen der Vermögensanlage) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Die Forderungen aus den Genussrechten werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen erfüllt, jedoch gleichrangig mit etwaigen Forderungen aus anderen von der Emittentin ausgegebenen nachrangigen Kapitalanlagen im Sinne von § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung (z. B. Nachrangdarlehen, Genussrechte oder stille Beteiligungen). Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten sind untereinander gleichrangig.

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers (Zins- sowie Rückzahlungen der Vermögensanlage) solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den Genussrechten verlangen, wenn die

Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin keine weiteren nachrangigen Kapitalanlagen an Anleger ausgegeben.

Die wesentlichen Merkmale der Vermögensanlage sind in dem Verkaufsprospekt der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (Stand: 18. März 2021), insbesondere im Kapitel „Rechtliche Grundlagen - Hauptmerkmale der Anteile/Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung - Hauptmerkmale der Genussrechte zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)“ Seite 58 und Seite 59 und im Kapitel „Rechtliche Grundlagen - Die Vermögensanlage (Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“)“ Seite 59ff., enthalten.

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, zustande.

Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung

Die angebotene Vermögensanlage ist mit speziellen Risiken behaftet. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Der Anleger übernimmt mit den Genussrechten ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für ihn bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. Die Zahlungsansprüche aus den Genussrechten können aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sein und der Ausschluss dieser Ansprüche kann dauerhaft und für unbegrenzte Zeit wirken. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Vermögensanlage liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin. Deshalb verbindet sich mit der Vermögensanlage das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals und (noch) nicht ausgeschütteter Zinsen. Über den Totalverlust der Vermögensanlage hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert hat, hat er den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus der Vermögensanlage erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlage sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Vermögensanlage aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen und/ oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus seinem weiteren Vermögen leisten. Alle vorgenannten Risiken könnten zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers. Die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Eine ausführliche Risikodarstellung befindet sich in dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf Seite 30 bis Seite 38. Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist.

Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen

Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn), und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit beträgt drei Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Somit hat die Vermögensanlage für den jeweiligen Anleger eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann die Vermögensanlage jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin gekündigt werden. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund der Emittentin erfolgt schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Anlegers.

Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern

Der Erwerbspreis beträgt mindestens EUR 10.000 (100 Genussrechte). Ein Agio wird nicht erhoben.

Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

Die Zeichnung der Vermögensanlage ist von der Umsatzsteuer befreit, die Besteuerung der Erträge aus der Vermögensanlage erfolgt nach dem Einkommensteuergesetz, insoweit wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ auf Seite 66 und Seite 67 im Verkaufsprospekt hingewiesen.

Zusätzlich anfallende Kosten, Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der Vermögensanlage können weitere Kosten entstehen. Diese können der Darstellung im Kapitel „Wichtige Hinweise für den Anleger - Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind“ auf Seite 10 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden

Solche Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt.

Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus dem Abschnitt „Erwerbsvoraussetzungen“ im Kapitel „Rechtliche Grundlagen - Die Vermögensanlage (Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“)“ auf Seite 64 des Verkaufsprospektes. Es erfolgt keine Lieferung von Urkunden durch die Emittentin, sondern die Eintragung im Anlegerregister der Emittentin.

Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Das Unternehmen sowie der Vertrag über die Vermögensanlage und die Rechte und Pflichten aus der Vermögensanlage unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anlegers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben.

Befristung der Informationen

Die Zeichnungsfrist für das Angebot endet mit Vollplatzierung des Angebotes, spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.

Vertragsprache

Die Vermögensanlage wird nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin/Anbieterin und dem Anleger wird während der Laufzeit der Vermögensanlage in deutscher Sprache erfolgen.

Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle (Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Postfach 10 06 02, D-60006 Frankfurt/Main; Telefax: 069 709090-9901, E-Mail: schlichtung@bundesbank.de, Internet: www.bundesbank.de) anzurufen. In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Bestehen eines Garantiefonds bzw. anderer Entschädigungsregelungen

Es besteht keine Einlagensicherung, kein Garantiefonds und es bestehen keine Entschädigungsregelungen.

Mitglied-Staat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt

Bundesrepublik Deutschland

Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover

Fax: (0511) 533 55 99-11

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Ende der Widerrufsbelehrung

Hinweise zur Zeichnung

So zeichnen Sie die Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH:

Prospektunterlagen prüfen

Sollten Sie die Zeichnung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“ erwägen, lesen Sie bitte den Verkaufsprospekt aufmerksam durch. Eine fachkundige Beratung ist bei der Entscheidungsfindung immer als vorteilhaft anzusehen.

Zeichnungsschein

Füllen Sie den Zeichnungsschein vollständig aus und senden Sie zwei Exemplare des Zeichnungsscheines unterschrieben an:

DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover

Der Erwerbspreis entspricht vom Anleger gewählten Anlagebetrag. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte).

Bei Zeichnung via Internet drucken Sie bitte zwei Exemplare des Zeichnungsscheines aus, welche Sie vollständig ausfüllen und davon ein Exemplar unterschrieben an die vorgenannte Adresse übersenden.

Widerruf

Bitte beachten Sie, dass Sie als Verbraucher innerhalb einer Frist von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen die Zeichnung der Vermögensanlage nach § 355 BGB widerrufen können (siehe Widerrufsbelehrung in den „Informationen für den Verbraucher“ auf Seite 91 des Verkaufsprospektes).

Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt der angebotenen Genussrechte gezeichnet haben, können ihre Zeichnung innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags nach § 11 Absatz 2 VermAnlG widerrufen, sofern keine Erfüllung eingetreten ist.

Überweisung

Den Erwerbspreis überweisen Sie bitte auf das Konto der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH:

Commerzbank Hannover, IBAN: DE92 2504 0066 0312 2983 00, BIC: COBADEFFXXX

Verwendungszweck: Name, Vorname, Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 2“

Der Erwerbspreis ist mit Zeichnung zur Zahlung auf das genannte Konto fällig. Bitte beachten Sie hierbei die übliche Überweisungsdauer von drei Bankarbeitstagen.

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Geschäftsführung: Birger Dehne

Theaterstraße 13
D-30159 Hannover
Telefon: (0511) 533 55 99-0
Telefax: (0511) 533 55 99-11

Datum der Prospektaufstellung: 18. März 2021