

Vermögensanlagen-Informationsblatt nach § 13 Vermögensanlagengesetz zu den Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“ der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Warnhinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Stand des Vermögensanlagen-Informationsblatts: 24. November 2021 | Anzahl der bisherigen Aktualisierungen des Vermögensanlagen-Informationsblatts: 1

1 Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 Vermögensanlagengesetz

2 Identität der Anbieterin/Emittentin einschließlich der Geschäftstätigkeit

Anbieterin und Emittentin ist die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH mit Sitz in Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover; eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 221331; vertreten durch die Mitglieder der Geschäftsführung, Herr Hans-Peter Hierse und Herr Bernd Klein). Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin ist die Vergabe von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten.

3 Anlagestrategie, Anlagepolitik

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 nicht nur in eine Immobiliengesellschaft investieren, sondern ein Portfolio aus verschiedenen Finanzierungsverträgen mit verschiedenen Immobiliengesellschaften aufbauen, um so stabile Einnahmen zu erzielen. Die Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin sieht die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten (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 oder der Ergebnisbeteiligung, 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 oder Ergebnisbeteiligungen in Höhe von maximal 11 % p.a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält. 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. Die Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der jeweiligen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Stand: 18. März 2021) 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 (Stand: 18. März 2021) 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.

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. Eine Darstellung der Investitionsgrundsätze erfolgt im Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Neubau und Bestand 1 GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte“ auf Seite 42 bis Seite 44 des Verkaufsprospektes (Stand: 18. März 2021 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 24. November 2021).

4 Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage

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 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.

Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Konditionen der Zinszahlung: Die Vermögensanlage wird ab dem jeweiligen Behebungszeitpunkt (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. Die Zinszahlungen erfolgen monatlich. Der erste Zinslauf beginnt am jeweiligen Behebungszeitpunkt 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.

Konditionen der Rückzahlung: Der Anleger hat am Ende der Laufzeit vorbehaltlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre und des qualifizierten Rangrücktritts einen Anspruch auf Rückzahlung in Höhe seines eingezahlten Anlagebetrags. Die Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt am 15. des Kalendermonats, 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.

5 Die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken

Die angebotene Vermögensanlage ist mit speziellen Risiken behaftet. Nachfolgend werden nur die von der Anbieterin als wesentlich erachteten Risiken aufgeführt. Eine konkretere Risikodarstellung bezüglich der Vermögensanlage und der Emittentin erfolgt in dem Verkaufsprospekt (Stand: 18. März 2021 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 24. November 2021) im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf den Seiten 30 bis 38.

Maximalrisiko

Über den Totalverlust der Vermögensanlage hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsol-

venz. 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. Dies könnte zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers.

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 und/oder 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.

Risiko aus dem Bereich 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. Eine konkretere Darstellung der Risiken aus dem Bereich Immobilien ist dem Verkaufsprospekt (Stand: 18. März 2021 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 24. November 2021) im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf der Seite 31 zu entnehmen.

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.

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 ungünstigen 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.

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 aufzubringen. 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.

Fremdfinanzierungsrisiko durch den Anleger

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

6 Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Wohnkonzept 2“ beträgt EUR 50.000.000. Es handelt sich um Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. 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.

7 Verschuldungsgrad der Emittentin auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses

Die Emittentin wurde erst am 26. Februar 2021 gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt, auf dessen Grundlage der Verschuldungsgrad berechnet werden kann.

8 Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen Charakter. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (insbesondere betreffend der Immobilienmarktes in Deutschland, Erwerbspreise von Immobilien, Mietpreise, Aufwendungen für Sanierungen und Renovierungen, Veräußerungserlöse) ändern sich die Erfolgsaussichten für den Erwerb und die Veräußerung/Bestandhaltung von Immobilien und damit die Ergebnisse der Emittentin sowie die Vermögensanlage. Entwickeln sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Marktbedingungen – die zukünftigen Immobilien überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher Zinsen, die ihm über die Laufzeit vertraglich zustehen, sowie die Rückzahlung des vollen Anlagebetrags des Nachrangdarlehens erhält. Gleiches gilt bei prognosegemäßem Verlauf. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass die Emittentin die prognostizierten Umsatzerlöse nicht erhält und damit der Anleger nach Wirksamwerden der Kündigung einen Teil oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Zinsen und Rückzahlung des Anlagebetrags nicht erhält.

Szenarien für die Zinszahlung:

- **Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung:** Die prognostizierte Ausschüttung von ca. 5,1% p. a. bezogen auf den Anlagebetrag wird erreicht.
- **Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:** Die Genussrechte unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz des Emittenten besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zinsen an den Anleger gezahlt werden. Es kann damit zu einem Totalverlust des Zinszahlungsanspruches kommen.

Szenarien für die Rückzahlung am Laufzeitende:

- **Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung:** Rückzahlung des Anlagebetrages
- **Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:** Die Genussrechte unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages kommen.

9 Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen

Kosten für den Anleger: Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte). Höhere Beträge müssen restfrei durch 100 teilbar sein. Eigene Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten sind vom Anleger zu tragen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden. Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Genussrechten trägt der Anleger. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten bei Ausscheiden. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen.

Kosten für die Emittentin: 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.

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.

10 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 des Verkaufsprospektes (Stand: 18. März 2021 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 24. November 2021)) 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 Immobilien ausgerichtet sein. 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. In diesem Zusammenhang wird auf das den Anleger betreffende Maximalrisiko, welches im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf Seite 30 des Verkaufsprospektes (Stand: 18. März 2021 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 24. November 2021) ausführlich dargestellt ist, verwiesen.

11 Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche

Eine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche erfolgt nicht.

Gesetzliche Hinweise

- a) BaFin** Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
- b) Verkaufsprospekt** Der Verkaufsprospekt, der Nachtrag Nr. 1 sowie etwaige weitere Nachträge können bei der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover kostenlos angefordert werden.
- c) Jahresabschluss** Es wurde noch kein Jahresabschluss offengelegt. Zukünftig offenzulegende Jahresabschlüsse werden im elektronischen Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) abrufbar sein und können auch bei der Emittentin unter DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover angefordert werden.
- d) Anlageentscheidung** Der Anleger sollte eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der betroffenen Vermögensanlage auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes (Stand: 18. März 2021 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 24. November 2021) stützen.
- e) Haftung** Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angaben können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist und 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.

Ich habe das vorliegende Vermögensanlagen-Informationsblatt – einschließlich des auf Seite 1 unter der Überschrift hervorgehobenen Warnhinweises – vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen.

Ort; Datum

Vorname des Anlegers

Nachname des Anlegers

Unterschrift des Anlegers