

## DEGAG Wohnkonzept mit bewährter Investitionsstrategie

Auch in der Corona-Pandemie hat sich wieder einmal bestätigt – Wohnimmobilien sind besonders krisensichere Investments. Laut **Statistischem Bundesamt** erreichte der Anfang 2015 mit 100 Punkten gestartete 'Preisindex für bestehende Wohnimmobilien' zum Ende des Jahres 2020 mit 145,4 Punkten seinen neuen Höchststand. *"Langfristig betrachtet wurden die allermeisten großen Vermögen mit Immobilien aufgebaut und gesichert. Diese Vision, Wohnimmobilien zu erwerben, langfristig im Bestand zu halten und diesen Bestand immer weiter auszubauen, ist die unternehmerische Idee der DEGAG. Als klassischer Bestandshalter reinvestieren wir deshalb unsere*



*Erträge in den Zukauf weiterer wohnwirtschaftlicher Bestände", erklärt **Birger Dehne**, Vorstand und Gründungsgesellschafter DEGAG Deutsche Grundbesitz AG und GF der Emittentin DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH. Dabei setzt die DEGAG*

seit vielen Jahren auch Genussrechtskapital von Anlegern (vgl. u. a. 'k-mi' 45/19) ein, um ihr rasantes Wachstum voranzutreiben. Jetzt hat sie erstmals mit **DEGAG Wohnkonzept 1** sowie **DEGAG Wohnkonzept 2** gleichzeitig zwei jüngst von der **BaFin** gebilligte Angebote im Vertrieb. Diese drei Genussrechte unterscheiden sich im wesentlichen durch die unterschiedliche Laufzeit und Verzinsung (s. nachfolgende Kästen), setzen aber ansonsten die bewährte Investitionsstrategie der Beteiligungsserie fort:

- **Das Geschäftsmodell:** ++ Kerngeschäft ist weiterhin der Erwerb, die Verwaltung und der Ausbau eines eigenen Wohnimmobilienbestandes ++ Es werden ausschließlich Immobilien in Deutschland insbesondere in einem nördlichen Areal von Nordhessen und Nordrhein-Westfalen über Niedersachsen bis Schleswig-Holstein erworben. Dabei liegt der Fokus auf Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen ab mindestens acht Wohnanlagen ++ Dafür greift die DEGAG in den wesentlichen Bereichen wie Projektierung, Einkauf, Sanierung, Facility Management und Handel auf eigene Mitarbeiter und somit entsprechendes eigenes Know-how zurück ++ Daher hat die DEGAG einen über die Jahre hinweg aufgebauten guten Marktzugang und kann auch sanierungsbedürftige Wohnimmobilien revitalisieren. Sie kann sich so entsprechendes Wertsteigerungspotential erschließen und auch heben. Künftig sollen vermehrt Neubauprojekte durch die Verdichtung auf bereits vorhandenen oder komplett neu erworbenen Grundstücken realisiert werden
- **Die Entwicklung:** Seit ihrer Gründung 2009 baut die DEGAG kontinuierlich ein mittlerweile doch beträchtliches Immobilienvermögen auf. So stieg der Buchwert der Immobilien im Bestand von 14,3 Mio. € seit Ende 2010 über die Jahre hinweg auf beträchtliche 464,5 Mio. € in der zuletzt testierten Bilanz für Ende 2018 an. Aktuell besitzt die DEGAG an 72 Standorten Wohnimmobilien im Wert von über 550 Mio. € und ist damit einer der größten inhabergeführten Wohnungseigentümer Deutschlands. *"Dieser rasante Ausbau wäre ohne das von den Anlegern zur Verfügung gestellte Kapital nicht möglich geworden. Dadurch können wir mit unserem eigenen Team rasch und flexibel reagieren und bspw. beim Einkauf lukrative Angebote realisieren. So liegt der durchschnittliche Einkaufspreis von 700 € pro m<sup>2</sup> bezogen auf das gesamte Portfolio erheblich unter dem Marktdurchschnitt",* erläutert Dehne die attraktive Kombination von Anlegerkapital und eigenem Know-how der DEGAG.

- **Die Genussrechte:** Anleger können sich über die Emissionen DEGAG Wohnkonzept 1 bzw. DEGAG Wohnkonzept 2 als Genussrechtskapital mit vorinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre beteiligen.

| DEGAG Wohnkonzept 1        |  |
|----------------------------|--|
| <b>Emittentin:</b>         | <b>DEGAG Bestand und Neubau GmbH</b><br>(Theaterstr. 13, 30159 Hannover) |
| <b>Emissionsvolumen:</b>   | Laufzeitabhängig je 20 Mio. €  |
| <b>Mindestbeteiligung:</b> | 10.000 € (kein Agio)   |
| <b>Mindestlaufzeit:</b>    | wahlweise 5 oder 10 Jahre  |
| <b>Rendite:</b>            | Laufzeitabhängig 6,1 % bzw. 6,5 % p. a.                                  |

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

Dabei werden drei wählbare Mindestlaufzeiten von drei, fünf oder 10 Jahren angeboten. Damit korrespondierend variiert die jährliche Verzinsung und beträgt je nach gewählter Mindestlaufzeit 5,1 %, 6,1 % oder 6,5 % p. a. Bei allen drei Varianten beläuft sich die Mindestbeteiligung auf 10.000 €. Interessant für Anleger mit regelmäßigem Auszahlungswunsch ist auch, dass die fälligen Zinsen kurzfristig monatlich zu Beginn des

| DEGAG Wohnkonzept 2        |  |
|----------------------------|--|
| <b>Emittentin:</b>         | <b>DEGAG Bestand und Neubau GmbH</b><br>(Theaterstr. 13, 30159 Hannover)                   |
| <b>Emissionsvolumen:</b>   | 50 Mio. €  |
| <b>Mindestbeteiligung:</b> | 10.000 € (kein Agio)   |
| <b>Mindestlaufzeit:</b>    | 3 Jahre  |
| <b>Rendite:</b>            | 5,1 % p. a.  |
| <b>Anlageart:</b>          | Vermögensanlage in Form eines Genussrechts mit vorinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre |

● Der Investitionslauf: Die von der Emittentin, der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH, als Genussrechtskapital eingeworbenen Mittel der Anleger werden mittelbar in Wohnimmobilien investiert. Dazu fließt das eingeworbene Kapital über Finanzierungsverträge als Darlehen an die entsprechenden Objektgesellschaften, die ihrerseits die Darlehen in den Erwerb, die Sanierung oder künftig auch den Neubau der Wohnimmobilien investieren. Nach Kauf,

Revitalisierung und Ausmietung des jeweiligen Objektes wird das geliehene Genussrechtskapital u. a. durch langfristige Bankenrefinanzierung ersetzt und fließt an die Emittentin zurück. Dort kann es für eine weitere Runde reinvestiert oder an die Anleger ausgezahlt werden.

● Das Sicherheitskonzept: ++ Die Investition erfolgt mittelbar in Wohnimmobilien und somit in besonders stabile Sachwerte ++ Vor dem Ankauf wird neben der Bewertung durch die eigenen Experten ein Bewertungsgutachten eines unabhängigen Sachverständigen eingeholt ++ Die Objekte werden in einzeln abgegrenzte Tochtergesellschaften der DEGAG gehalten. Somit besteht keine übergreifende Haftung auf den gesamten Immobilienbestand der DEGAG ++ Birger Dehne hat eine 'k-mi' vorliegende Rangrücktrittsvereinbarung gegenüber den Forderungen der Genussrechtshaber, spricht der Anleger, gegenüber der Emittentin abgegeben ++ Die Konzernmutter DEGAG Deutsche Grundbesitz AG erklärt in einer 'k-mi' ebenfalls vorliegenden Patronatserklärung die "uneingeschränkte, unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Verpflichtung dafür zu sorgen", dass die Projektgesellschaften jederzeit ihre Verpflichtung aus den Darlehen gegenüber der Emittentin erfüllen können ++ Der 'k-mi' ebenfalls vorliegende Lagebericht für 2019 weist in der Konzernbilanz ein gezeichnetes Aktienkapital von 5,3 Mio. € sowie Gewinnrücklagen von 112,6 Mio. € aus, die die Werthaltigkeit der Patronatserklärung untermauern.

● Die Ergebnisse: Benötigt haben die Anleger das umfangreiche Sicherheitskonzept noch nie. "Mittlerweile haben wir an Anleger, die ihre Genussrechte nach der Mindestlaufzeit gekündigt haben, 20 Mio. € zurückgezahlt. Dabei erfolgten sowohl alle laufenden Zins- als auch alle Rückzahlungen an die Anleger immer pünktlich und in voller Höhe", legt Dehne die bisherigen Ergebnisse für die Anleger offen. Das bestätigt eine hohe Professionalität auch in der Abwicklung des mittlerweile eingeworbenen Genussrechtskapitals von aktuell ca. 200 Mio. €, denn die Zinsen werden anteilig jeden Monat an die Anleger ausgezahlt. Und auch für die Vermittler gibt es weiterhin als Besonderheit eine Bestandsprovision – auch um die Professionalität auf Seiten der Vermittler in der langjährigen Anlegerbetreuung anzuerkennen. Damit liegt die Leistungsbilanz voll im Plan und ist zu 100 % erfüllt!

'k-mi'-Fazit: Attraktive Zinsen aus krisensicheren Sachwertinvestments mit monatlicher Auszahlung, das bietet die DEGAG mit den aktuellen Genussrechten ihren Anlegern an. Die DEGAG nutzt dabei das Genussrechtskapital als Turbo für den Ausbau ihres Immobilienbestandes und investiert es insbesondere in den Ankauf und die Sanierung von Wohnimmobilien, jetzt auch erweitert um den Wohnungsneubau. Neben der bewährten Investitionsstrategie schützt auch das ausgeklügelte Sicherheitskonzept die Anleger der Genussrechtsserie, so dass auch das aktuelle Angebot zur Beimischung sehr gut geeignet ist.

– Auszug aus 'k-mi' 18/2021 vom 07.05.2021 –