

**DEGAG**

Deutsche Grundbesitz Holding AG

Fester Zinssatz ab  
7,85 % bis 9,03 % p.a.

(Je nach Laufzeit:  
3 bis 5,5 Jahre)



# DEGAG limitierte Sonderserie

## Bestandsportfolio NRW 2024

**Qualifiziert nachrangige Genussrechte**

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

Wichtige Hinweise zu diesem Druckstück: Diese Broschüre ist eine unverbindliche Werbemitteilung. Bitte beachten Sie zu den entsprechend gekennzeichneten Angaben die folgenden wichtigen Hinweise (Seite 23).

Diese Kapitalanlagen werden unter Inanspruchnahme der Ausnahme von der Prospektspflicht nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) des Vermögenanlagegesetzes (VermAnG) ab 10.000 € angeboten.

## Investieren Sie mit uns ...

---

... in ein abgegrenztes  
**Wohnungsbestandsportfolio**  
in Nordrhein-Westfalen mit hochattraktiven  
Zinsen und der Stabilität des langfristigen  
Bestandswertes.

## **Die Zinswende kommt: Jetzt noch attraktive Zinsen aus der Hochzinsphase sichern!**



EZB-Chefin Christine Lagarde

**EZB-Chefin Lagarde hat sich kürzlich bei Bloomberg geäußert, dass es Zinssenkungspläne der EZB gibt. Sie halte es für “wahrscheinlich”, dass der EZB-Rat im Sommer oder sogar bereits zuvor mehrheitlich für erste negative Zinsschritte stimme, sagte die Französin.**

Auch die DEGAG wird sich dann mit den nachfolgenden Produkten an ein niedrigeres Zinsumfeld anpassen.

**Nutzen Sie also jetzt die Chance, die womöglich aktuell historisch außergewöhnlich hohen Zinsen mit der limitierten Sonderserie “Bestandsportfolio NRW 2024” zu sichern, solange es noch möglich ist.**

## Die DEGAG Qualitätsmerkmale



Seit mehr als 15 Jahren 100 %  
pünktliche Renditezahlungen



Sicheres Investieren in wohn-  
wirtschaftliche Bestände in  
Deutschland



7,85 % bis 9,03 % p.a. fester  
Zinssatz - monatlich ausge-  
zahlt - verbindlich über die  
gesamte Laufzeit - vorbe-  
haltenlich des qualifizierten  
Nachrangs

## Vorwort

# Liebe Leserinnen, liebe Leser,

*schon in unserem ersten Vorwort im Jahr 2009 zu unserer ersten Serie haben wir auf die langfristige Stabilität eines Wohnungsbestandes mit folgenden Worten hingewiesen:*

„**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.“

Wie es die aktuelle Marktentwicklung zeigt, haben wir damit bis heute Recht behalten.

Der langfristige, private Wohnungsbestandhalter war Gewinner aller Krisen in den letzten Jahrzehnten. Ob die Finanzkrisen 2001 und 2008, die Corona-Krise oder die aktuell mit dem Ukraine-Krieg einhergehenden weltweiten Veränderungen, wie die Inflation und steigende Zinsen, haben die langfristige Wohnungswirtschaft einmal wieder unbeeindruckt gelassen. Ganz im Gegenteil, durch die enorm steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und die damit rasant steigenden Mieteinnahmen bei Neuvermietung



**Bernd Klein**  
Vorstand



erlebt das Produkt des Wohnungsbestandhalters, die Mietwohnung starke Zuwächse im Cashflow und somit auch im Wert, während spekulatives Handeln mit Immobilien in Form von teuren Projektentwicklungen aktuell Probleme mit steigenden Zinsen und Baukosten hat.


Profitieren Sie von unserer Erfahrung als Emissionshaus für Investments im bezahlbaren Wohnen und lassen Sie Ihr Geld in der DEGAG-Gruppe für Sie arbeiten. Die limitierte Sonderserie "DEGAG Bestandsportfolio NRW 2024" mit 512 Wohneinheiten knüpft genau an den Erfolgsfaktoren des langfristigen Bestandhalten an und kombiniert mit den Möglichkeiten unseres aktiven Asset Managements, die Chancen durch steigende Mieten mitzunehmen.

Seit zwei Jahrzehnten liefert die DEGAG nun überdurchschnittliche Renditen mit einer hundertprozentigen Leistungsbilanz für ihre Anleger.

Mit unseren Anlageprodukten bieten wir als Anbieter am Markt außenstehenden Anlegern die 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. Profitieren Sie von unserem Erfolgswissen und nutzen Sie mit unserer Sonderserie "DEGAG Bestandsportfolio NRW 2024" die Gelegenheit einer lukrativen und vor allem verantwortungsvollen Vermögensanlage.

**Ihr Vorstand,  
Bernd Klein**

# Inhaltsverzeichnis

- 
- 8** Warum DEGAG?
  - 9** Warum wohnwirtschaftliche Bestandsimmobilien?
  - 10** DEGAG Sonderserie
  - 12** Portfolio
  - 14** Erfahrung & Erfolg
  - 15** Welche Investmentarten gibt es?
  - 16** Auf der Suche nach einer hervorragenden Kapitalanlage?
  - 20** DEGAG Organigramm
  - 21** Erfolgsgeschichte
  - 22** Leistungsbilanz

## Warum DEGAG? Unsere Stabilitätsmerkmale:



### Langfristige Stabilität statt Spekulation

Die DEGAG investiert in langfristige, stabile Wohnungsbestände und nicht in kurzfristige, risikoreiche Spekulationen wie Projektentwicklungen und Neubauaktivitäten.



### Wertsteigerung

Aktuell steigen die Mieten von bezahlbarem Wohnraum so stark wie nie. Dadurch steigen die Werte der Wohnanlagen.



### Erfahrung

Als bankenunabhängiges Emissionshaus für bezahlbaren Wohnraum liefert die DEGAG seit 2009 eine 100 %-ige Leistungsbilanz.



### Ökologisch nachhaltig

Wir modernisieren unsere Bestände energetisch und tragen somit unseren Teil zu einer Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks bei.



### Diversifikation

Breit gefächerte Standorte in ganz Deutschland.



### Sozial Verantwortlich

Wir schaffen dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum durch vornehmlichen Ankauf von Wohnungsbeständen mit teils höheren Leerständen und bauen diese in kürzester Zeit durch Sanierung ab.



## Warum wohnwirtschaftliche Bestandsimmobilien?

Laut einer Studie der Commerzbank sind 9 von 10 Millionenvermögen in Deutschland durch langfristig strukturierten Immobilienbesitz entstanden. Die Vergangenheit hat uns gelehrt, dass Sachwerte immer Geldwerte schlagen. Deshalb spricht man in Expertenkreisen seit Jahrzehnten von "Betongold"!



Nichts ist so stabil wie ein Sachwert, denn er ist greifbar und kann nicht von heute auf morgen wertlos werden. Immobilien bieten hohe Stabilität, Inflationsschutz, kalkulierbare Renditen und somit langfristige Einnahmequellen.



Langfristiges, stabiles und kalkulierbares Investment mit konstant jährlich steigenden Mieteinnahmen.



Nachfrage nach Wohnraum boomt: Es fehlen auf die nächsten 10 Jahre 2 Millionen Wohnungen in Deutschland.



Stabiler als Investments in spekulativen Wohnungsneubau oder Projektentwicklung.



## DEGAG-Sonderserie



**Laufzeit 3 bis 5,5 Jahre**



**Fester Zinssatz zwischen  
7,85 % bis 9,03 % p.a.**



**Zinsauszahlung monatlich**



**Vorbehaltlich des qualifizierten  
Nachrangs**



**Grundbuchliche Absicherung der  
Investition der Anbieterin auf  
Immobilien der DEGAG-Gruppe\***



**Sie investieren mit uns wie seit 2009 gewohnt  
gemeinsam Stein für Stein in unsere Wohnungsbestände  
und profitieren von den überdurchschnittlichen Renditen,  
die wir aufgrund unserer jahrzehntelangen Erfahrung in  
der Wertemaximierung im Bereich des bezahlbaren  
Wohnraums haben.**

## Limitierte DEGAG-Sonderserie Bestandsportfolio mit 512 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen

Die Sonderserie bietet bei einer wahlweisen Laufzeit von 3 bis 5,5 Jahren laufzeitabhängig zwischen 7,85 % bis 9,03 % p.a. festem Zinssatz.

Nutzen Sie mit dieser Serie die wahrscheinlich letzte Möglichkeit, für die nächsten Jahre von der Hochzinsphase zu profitieren, bevor in wenigen Monaten die erwartete Leitzinssenkung in mehreren Schritten von der EZB umgesetzt wird und auch wir unsere nachfolgenden Produkte wieder mit einem niedrigeren Zins versehen.

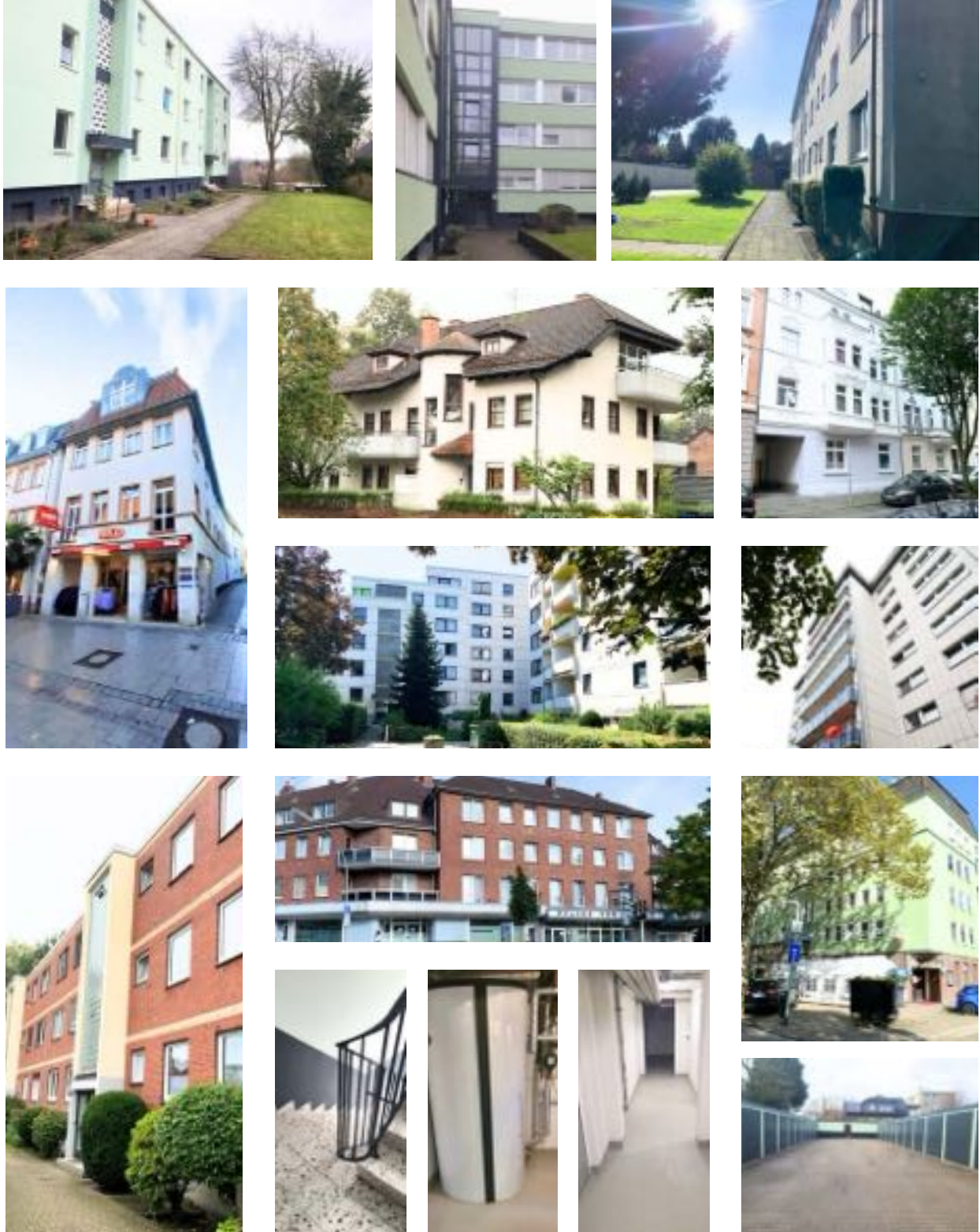
Partizipieren Sie als Anleger am Erfolg dieses Portfolios und dem außergewöhnlichen Wertsteigerungspotenzial in den nächsten Jahren. Wie auch schon in den erfolgreichen platzierten vorangegangenen Serien, handelt es sich bei diesem Portfolio um ein klassisches abgegrenztes wohnwirtschaftliches Bestandsportfolio mit 512 Wohneinheiten in sehr gut vermietbaren Lagen in Nordrhein-Westfalen.

Bekanntlich steigen aktuell die Mieten in Deutschland rasant, in einem aktuell bewerteten Portfolio haben die Gutachter einen Anstieg der Marktmieten von 48 % in zwei Jahren bestätigt. Unser langfristig angelegtes Geschäftsmodell, dass wir seit nunmehr 15 Jahren konstant umsetzen, hat sich besonders in den letzten Jahren wieder einmal als sicherer Hafen für Ihr Kapital erwiesen.

Mit dem eingeworbenen Kapital dieser Serie werden wir wie gewohnt in unseren Bestand investieren, Wohnungen und Gemeinflächen aufwerten, um so noch bessere Konditionen bei der Vermietung zu erhalten. Zum einen steigt so die Qualität des Mieterklientel, vor allem aber steigt mit den höheren Mieten der Cashflow und somit der Wert der Immobilien.



## Impressionen aus dem Portfolio der DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG



## Fakten zum Portfolio

### Kapitalart:

Wohnungsportfolio

### Anzahl der Wohnungseinheiten:

512 Wohnungseinheiten

### Anzahl Garagen / Einzelstellplätze / Gewerbe / Sonstiges:

232 Einheiten

### Jahresnettomiete (bei Vollvermietung):

3,7 Millionen Euro

### Standorte:

Witten, Dorsten, Dortmund,  
Oberhausen, Hamm, Hagen, Waltrop,  
Meinerzhagen, Gelsenkirchen, Marl,  
Moers, Kamp-Lintfort, Wuppertal,  
Essen, Duisburg, Gladbeck, Bochum,  
Düren, Ahlen, Recklinghausen,  
Grünstadt, Remscheid, Herne



## Erfahrung sichert Erfolg!



Seit 15 Jahren Ihr Partner für  
wohnwirtschaftliche Investments



Seit 2009 über 10.000 Wohnungen  
revitalisiert und Werte maximiert

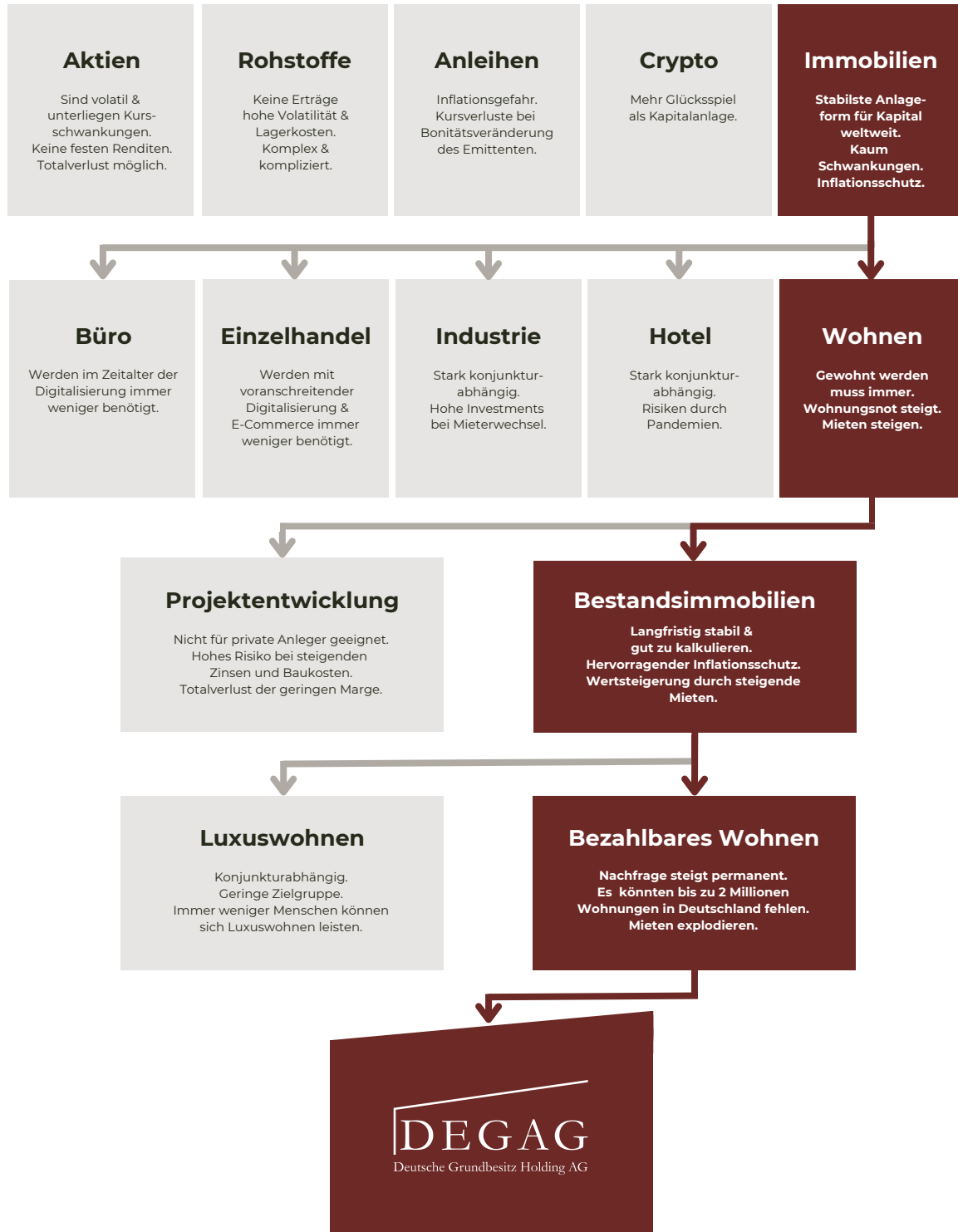


Mietsteigerung durch standardisierte  
Sanierung und anschließende  
Neuvermietung



Erfolgsfaktor Einkauf, durch lang-  
fristige Kontakte und eine hoch-  
professionelle Einkaufsabteilung er-  
zielen wir Preise, die weit unter dem  
Marktwert liegen

# Welche Investmentarten gibt es?



## Auf der Suche nach einer hervorragenden Kapitalanlage

*Sie sind auf der Suche nach einer hervorragenden Kapitalanlage? Ein Investment in wohnwirtschaftliche Bestände im bezahlbaren Bereich in Deutschland ist die Antwort.*

Ob Aktien, Anleihen, Rohstoffe, Wertmetalle, Kryptowährungen – weltweit gibt es unterschiedlichste Kapitalanlageformen. Da fällt es schwer, als Investor den Über- und Durchblick zu behalten.

### Wo kann man sein Geld stabil, aber auch renditestark anlegen?

Der **Aktienmarkt** ist risikoreich, volatil und unterliegt Kursänderungen. Wenn das Unternehmen in Schieflage gerät, droht sogar der Totalverlust.

**Anleihen** bieten niedrige Renditen und sind zinsabhängig. Insbesondere in Zeiten niedriger Zinsen sind die Renditen von Anleihen für Anleger unattraktiv. Steigt die Inflation in hohe, zweistellige Bereiche und die Verzinsung der Anleihe liegt nur bei beispielsweise vier Prozent, so machen Sie deutlich Minus. Nicht auszudenken, was im Falle einer Hyperinflation passieren könnte!

Das Investment in und der **Handel mit Rohstoffen** ist (zu) komplex und kompliziert und wirft keine laufenden Erträge ab. Regulatorische Risiken, mangelnde Diversifikation, Lagerkosten sowie Volatilität prägen Rohstoffinvestments negativ

Das Investment in **Kryptowährungen** ist mehr Glücksspiel als Kapitalanlage.

**Immobilieninvestments** haben derartige Nachteile nicht, diese sind attraktive Kapitalanlagen mit Wertbeständigkeit.





## Auf der Suche nach einer hervorragenden Kapitalanlage



### **Immobilien sind also eine hervorragende Anlageform für Kapital:**

Sie unterliegen kaum Schwankungen und stellen ein Schutz vor Inflation dar.

Nicht umsonst wurden die größten Vermögen der Welt aus "Betongold" erschaffen. Aber Immobilie ist nicht gleich Immobilie!

### **Welche Immobilienarten gibt es?**

Es gibt verschiedene Arten von Immobilien, die je nach ihrer Verwendung, ihrem Zweck oder ihrer Lage klassifiziert werden können:

#### **Büroimmobilien**

Büroimmobilien werden im Zeitalter der Dezentralisierung und Digitalisierung von Arbeitswelten immer weniger benötigt.

#### **Einzelhandelsimmobilien**

Einzelhandelsimmobilien werden mit voranschreitender Digitalisierung und E-Commerce ebenfalls immer weniger benötigt.

#### **Industrieimmobilien**

Industrieimmobilien sind stark konjunkturabhängig und bei Mieterverlust regelmäßig ohne große Investitionen kaum weiter nutzbar, hoch riskant und daher für Privatanleger meist ungeeignet.

#### **Hotel- und Gastgewerbeimmobilien**

Hotel- und Gastgewerbeimmobilien sind konjunktur- und saisonabhängig. Pandemien haben sich als weiteres Risikofeld entpuppt.

## Auf der Suche nach einer hervorragenden Kapitalanlage

### **Wohnimmobilien:**

Im Gegensatz dazu muss immer gewohnt werden, besonders im bezahlbaren Bereich. Die Wohnungsnot wird immer größer. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand bei gleichzeitig knappem Angebot.

Grundsätzlich gibt es **zwei Möglichkeiten**, wohnwirtschaftlich zu investieren: In stabile, langfristig gut zu kalkulierende Bestandsimmobilien oder aber in spekulative Projektentwicklungen bzw. Neubauprojekte.

Aus unserer Sicht eignen sich spekulative **Projektentwicklungen** nicht für private Anleger. Sie sind zu risikoreich, weil die mit dem Verkauf am Ende der Entwicklung zu erwirtschaftende Rendite sehr schmal ist und diese z. B. bei steigenden Zinsen oder Baukosten schnell aufgebraucht ist und zum Totalverlust des Eigenkapitals des Anlegers führen kann.

**Bestandsimmobilien** wie Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen sind hingegen langfristig stabil und gut zu kalkulieren. Sie sind ein hervorragender Inflationsschutz, und mit steigenden Mieten steigen auch die Werte der Immobilien. Doch auch bei den Bestands-Wohnimmobilien selbst gilt es noch einmal zu unterscheiden – zwischen dem **Luxus-Segment** und **bezahlbarem Wohnen**. **Luxusimmobilien** sind von der Konjunktur und der Wirtschaftsentwicklung abhängig; teures Wohnen können sich immer weniger Menschen leisten.

Die Nachfrage nach **bezahlbarem Wohnraum** ist hingegen immer vorhanden und steigt permanent an. Aktuell fehlen circa 700.000 Wohnungen in Deutschland. Und die Wohnungsnot verschlimmert sich zusehends, da auch die Neubauaktivitäten nicht ausreichen.



## Auf der Suche nach einer hervorragenden Kapitalanlage



Über die letzten Jahrzehnte hat sich gezeigt: Speziell deutsche wohnwirtschaftliche Bestandsimmobilien sind (weltweit) überaus gefragt aufgrund der Sicherheit und der Rendite, die mit Investments in wohnwirtschaftliche Bestandsimmobilien in Deutschland erzielt werden kann.

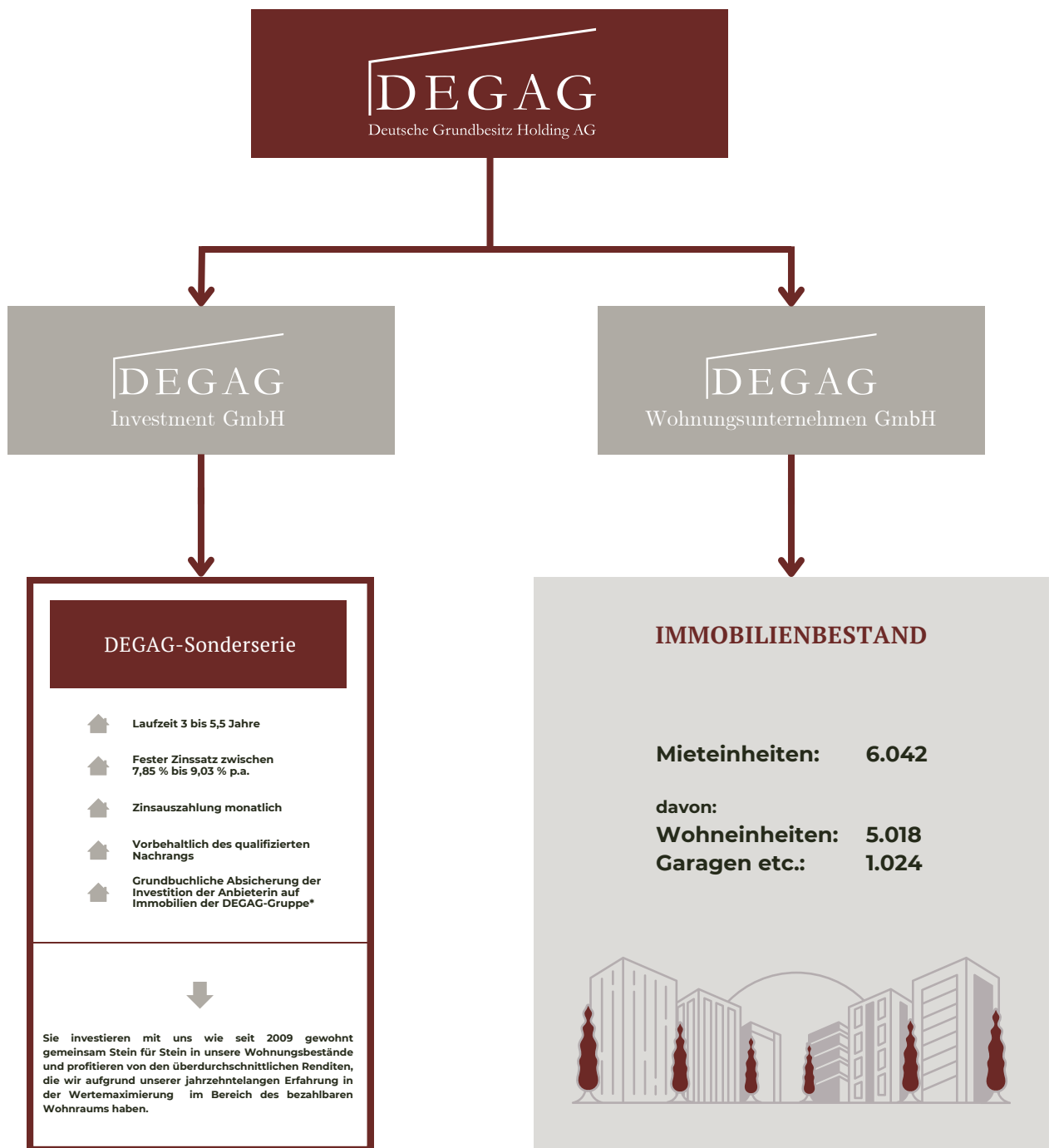
**Insbesondere bezahlbare Wohnimmobilien eignen sich in Deutschland also ideal für renditestarke und nachhaltige Investments!**

Dass dies eine hervorragende Kapitalanlage darstellt, hat die DEGAG-Gruppe bereits vor mehr als zwei Jahrzehnten erkannt und sich konsequent auf diesen Bereich spezialisiert.

Mit über 5.000 eigenen Wohnungen (und über 1.000 Garagen etc.) in der Unternehmensgruppe im Eigenbesitz unterstreichen wir unsere Kompetenz in diesem Segment, die uns befähigt, täglich stets die besten Entscheidungen zu treffen.

Insgesamt hat die DEGAG-Unternehmensgruppe allein in den letzten 15 Jahren über 26 Produkte mit einem Investitionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro erfolgreich platziert.

Seit 2009 vertrauen viele Tausend zufriedene Anleger der Fachkompetenz des erfahrenen DEGAG-Teams und haben insgesamt bereits mehr als 300 Mio. Euro Kapital in die Erfolgsserien investiert. Alle Emissionen verliefen und verlaufen planmäßig.



## DEGAG

### Eine außergewöhnliche Erfolgsgeschichte seit 2009

*Die konstante, stabile Unternehmensstrategie, kombiniert mit zeitgemäßer Kompetenz am Finanzmarkt, begründet die außerordentlich hohe Nachfrage der Investoren nach den Produkten der DEGAG, was die DEGAG für ihre Anleger zu einem äußerst zuverlässigen Partner für das Investment macht. Alle Angebote der DEGAG-Serien verliefen in der Vergangenheit wie prognostiziert.*

Der Erfolg basiert auf der hohen Effizienz, welche sich aus dem 3-fach Potenzial der Unternehmensstruktur ergibt:

1

*Die Wertsteigerung durch den ständig wachsenden Immobilienbestand,*

2

*das Investitionskonzept der Kapitalanlagen,*

3

*die nachweislich positive Leistungsbilanz der erfolgreichen Produktgenerationen.*

Die DEGAG bietet ihren Anlegern zudem die attraktive Option, in Serien mit kurzen Laufzeiten (von durchschnittlich drei bis fünf Jahren) und regelmäßigen Auszahlungen zu investieren - und dies mit ausgewogenem Chancen-Risiko-Profil. Seit 2009 vertrauen viele Tausend zufriedene Anleger der Fachkompetenz des erfahrenen DEGAG-Teams und haben insgesamt bereits mehr als 300 Mio. Euro Kapital in die Erfolgsserien investiert.



Mehr als 175 Mio. Euro sind bereits vollständig in das System zurückgeführt und neu investiert. Alle Emissionen verliefen und verlaufen wie prognostiziert.

Die hohe Wertbeständigkeit der Immobilien-Sachwerte, der kontinuierliche Vermögensaufbau und die marktorientierte Investitionsstrategie der DEGAG bieten auch in Zukunft lukrative und sichere Vermögensanlagen für Ihre Investoren.

## Unsere Leistungsbilanz

	Jahr der Emission	Produkt	Mindestlaufzeit / Jahre	Emissionsvolumen	Zins p.a. mit monatlicher Auszahlung	Gesamtmittelrückfluss	Stand
1	2009	A - F	5	1 Mio. €	8,35 %	141,7 %	planmäßig rückgezahlt
2	2010	G	5	7,4 Mio. €	8,5 %	142,5 %	planmäßig rückgezahlt
3	2010	G	10	1,9 Mio. €	8,5 %	185,0 %	planmäßig rückgezahlt
4	2010	G	15	0,7 Mio. €	8,5 %	227,5 %	vorzeitig rückgezahlt
5	2012	H	5	39,4 Mio. €	8,35 %	141,7 %	planmäßig rückgezahlt
6	2012	H	10	7,7 Mio. €	8,35 %	183,5 %	vorzeitig rückgezahlt
7	2012	H	15	3,3 Mio. €	8,35 %	252,2 %	vorzeitig rückgezahlt
8	2015	J	5	2,1 Mio. €	7,35 %	136,8 %	planmäßig rückgezahlt
9	2015	K	5	6,4 Mio. €	7,35 %	136,8 %	planmäßig rückgezahlt
10	2016	L	5	23,7 Mio. €	7,35 %		vorzeitig rückgezahlt und wieder reinvestiert
11	2016	L	10	2,8 Mio. €	7,35 %		vorzeitig rückgezahlt und wieder reinvestiert
12	2018	Wohninvest 7	5	39,4 Mio. €	6,5 %		vorzeitig rückgezahlt und wieder reinvestiert
13	2018	Wohninvest 7	10	2,6 Mio. €	6,9 %		vorzeitig rückgezahlt und wieder reinvestiert
14	2019	Wohninvest 8	5	75,0 Mio.	6,5 %		vorzeitig rückgezahlt und wieder reinvestiert
15	2019	Wohninvest 8	10	0,6 Mio. €	6,9 %		vorzeitig rückgezahlt und wieder reinvestiert
16	2021	Wohnkonzept 1	5	18,6 Mio. €	6,1 %		planmäßig
17	2021	Wohnkonzept 1	10	3,7 Mio. €	6,5 %		planmäßig
18	2021	Wohnkonzept 2	3	49,5 Mio. €	5,1 %		planmäßig
19	2022	Wohnkonzept 1B	5	10,8 Mio. €	ab 6,1 %		planmäßig
20	2022	Wohnkonzept 1S / private placement	ab 3	8,2 Mio. €	ab 6,1 %		planmäßig
21	2023	Wohnkonzept 2S / private placement	ab 3	9,1 Mio. €	ab 6,7 %		planmäßig
22	2023	Wohnkonzept 3S / private placement	ab 3	14,5 Mio. €	ab 6,6 %		planmäßig
23	2023	Wohnkonzept 4S / private placement	ab 3	10,0 Mio. €	ab 6,55 %		planmäßig

## Risikohinweise

Bei der Vermögensanlage DEGAG-Sonderserie Bestandsportfolio NRW 2024, welche von der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH angeboten wird, handelt es sich um Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Diese sind mit speziellen Risiken behaftet.

**Maximalrisiko dieser Anlage:** Die DEGAG-Sonderserie Bestandsportfolio NRW 2024 ist eine Vermögensanlage (Genussrechte) mit unternehmerischen Risiken, bei der jederzeit damit gerechnet werden muss, dass sich Zinszahlungen und die Kapitalrückzahlung verspäten oder teilweise oder ganz ausfallen. Letzteres würde einen Totalverlust bedeuten. Aus den persönlichen Umständen des Anlegers (etwa Fremdfinanzierung der Vermögensanlage oder bei unvorhergesehenem Liquiditätsbedarf) kann sich auch eine Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu Privatinsolvenz ergeben.

**Keine Vorzeitige Rückzahlung:** Das Kapital des Anlegers ist während der vereinbarten Laufzeit und bei Eingreifen des qualifizierten Rangrücktritts auch darüber hinaus fest gebunden und kann in keinem Fall vorzeitig zurückgezahlt werden.

**Fungibilitätsrisiko:** Die Veräußerung der Vermögensanlage (Genussrechte) ist wegen des Fehlens eines organisierten Zweitmarkts – wenn überhaupt – nur unter erschwerten Bedingungen möglich und kann mit erheblichen Verlusten verbunden sein.

**Keine Einlagensicherung:** Keinesfalls ist diese Anlageform mit einer Einlage bei einer Bank oder Sparkasse, wie etwa Tages- oder Festgeld, vergleichbar – insbesondere aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts und weil die Emittentin keiner Einlagensicherungseinrichtung angehört.

**Risiko aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre:** Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe von einem Produkt, das einem Darlehen ähnelt, hin zu einer unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Sie gilt hinsichtlich aller Zahlungsansprüche der Anleger aus den Genussrechten (Zinsen und Rückzahlung). Zahlungen auf die Ansprüche sind solange und soweit ausgeschlossen, wie die Zahlungen zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO und/oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO und/oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht. Dies gilt auch für den Fall, dass Zahlungsansprüche des Anlegers für sich genommen keine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO und keine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen, aber die Summe aller Ansprüche gegen die Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen würden.

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 Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge.

**Risiko aufgrund der Nachrangigkeit der Ansprüche der Anleger:** In einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin und im Falle der Liquidation der Emittentin treten die Zahlungsansprüche der Anleger im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin kann der Anleger die Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Genussrechtskapitals gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nach-rangiger Insolvenzgläubiger geltend machen. Zahlungen an den Anleger aus der Insolvenzmasse erfolgen – falls überhaupt – daher erst dann, wenn alle ihm vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO, 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 Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge.

**Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin:** Die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (Emittentin) wird den Nettoerlös aus der Emission der Genussrechte über Finanzierungsverträge Immobiliengesellschaften der DEGAG-Gruppe zur Verfügung stellen, die ihrerseits Wohnimmobilien erwerben und entwickeln oder bereits bewirtschaften. Sollte die jeweilige Immobiliengesellschaft nicht in der Lage sein, an die Emittentin Zinsen und Tilgung des Finanzierungsvertrags zu leisten, besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Das kann zur Folge haben, dass die Ansprüche aus den Genussrechten nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können bis hin zum Totalverlust der Einlage.

**Risiken der Besicherung:** Die Finanzierungen, die von der Emittentin innerhalb der DEGAG-Gruppe vergeben werden, können im ersten Rang oder nachrangig im Grundbuch auf Immobilien der DEGAG-Gruppe abgesichert werden. Sollte die begünstigte/n Immobiliengesellschaft/en ihren Zahlungspflichten aus den Finanzierungsverträgen nicht nachkommen, kann die Emittentin aus den Grundpfandrechten vorgehen. Insbesondere bei nachrangigen Grundpfandrechten besteht das Risiko, dass aus den Grundpfandrechten keine Erlöse erzielt werden können. Gleiches gilt bei erstrangigen Grundpfandrechten, wenn die Immobilien nicht werthaltig sind. Dies wiederum kann dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anlegern teilweise oder ganz nicht erfüllen kann.

**Blind-Pool-Risiko:** Konkrete Investitionen stehen seitens der Emittentin und auch seitens der DEGAG Unternehmensgruppe innerhalb des Bestandsportfolios NRW derzeit nicht fest. Es handelt sich daher im Detail um ein Blind-Pool-Konzept. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer einzelnen Investitionen ab. Anleger können sich im Vorfeld nicht über konkrete Gesellschaften und Immobilienprojekte informieren, die die Emittentin finanziert. Anleger müssen sich darauf verlassen, dass die Emittentin die Immobiliengesellschaften sorgfältig auswählt. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin in Immobiliengesellschaften investiert, die sich negativ entwickeln. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Immobiliengesellschaft nicht genügend Einnahmen und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Auch dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anlegern teilweise oder – falls sich mehrere Immobiliengesellschaften negativ entwickeln sollten – ganz nicht erfüllen kann.

Beachten Sie auch die Angaben und die Risikobelehrung im Zeichnungsschein und Vermögensanlagen-Informationsblatt.



**Ihr nachhaltiger und starker  
Investmentpartner**

Postanschrift: Hohe Bleichen 8 • D - 20354 Hamburg  
Telefon: 040 239 691 911 • E-Mail: [vertragservice@degag-wohnen.de](mailto:vertragservice@degag-wohnen.de)  
[www.degag-wohnen.de](http://www.degag-wohnen.de)