

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

## DEGAG WohnInvest 8 – attraktiver Zins durch Immobilieninvestments

Man kann, *sehr verehrte Leserin, sehr geehrter Leser*, über die ständig steigenden Mieten bei Wohnimmobilien streiten – oder an und mit ihnen verdienen. Auf letzteres fokussiert sich die DEGAG-Gruppe als mittlerweile eines der führenden eigentümergeführten Wohnungsunternehmen Deutschlands. Dabei bindet sie seit vielen



Jahren auch Kapitalanleger ein. Mit dem aktuell von der BaFin gebilligten Vermögensanlage-Angebot DEGAG WohnInvest 8 findet die erfolgreiche Genussrechtsserie ihre Fortsetzung. Auch wenn die Zinssätze mit 6,5 % p. a. bzw. 6,9 % p. a. und die weiteren Anlagebedingungen gegenüber dem Vorgängerangebot DEGAG WohnInvest 7 (vgl. 'k-mi' 22/18) nahezu unverändert blieben (s. untenstehender Kasten), bei der DEGAG hat sich doch weiterhin einiges entwickelt. Seit ihrer Gründung 2009 baut die DEGAG Schritt für Schritt ein beträchtliches Wohnimmobilienportfolio auf: So stieg der Buchwert der gehaltenen Immobilien seit Ende 2010 von 14,3 Mio. € über die Jahre hinweg auf stattliche 465,8 Mio. € in der zuletzt testierten Bilanz Ende 2017 kontinuierlich steil an. Allein in 2017 erhöhte sich der Buchwert der Immobilien um stolze 72,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr, und 2018 wurde nach vorläufigen Zahlen mit 518 Mio. € bereits die halbe Milliarde übersprungen. "Dabei spielt das Kapital, das uns die Anleger zur Verfügung stellen, für unser rasantes Wachstum im Rahmen unserer Investitionsstrategie eine zentrale Rolle", unterstreicht Birger Dehne, Vorstand und Gründungsgesellschafter der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG sowie GF der Emittentin DEGAG WI 8 GmbH.

Diese seit Jahren bewährte Investitionsstrategie ist dabei der Turbo für den Erfolg: ++ Das Kerngeschäft der DEGAG-Gruppe liegt im Erwerb und der langfristigen Bestandshaltung und Verwaltung eigenen Wohnimmobilienvermögens. "Dabei stehen der konstante weitere Ausbau und die Werterhöhung des eigenen Immobilienbestandes im Fokus. Mögliche einzelne Weiterveräußerungen von Objekten dienen vor allem dazu, Potentiale des Marktes zu nutzen und unser Portfolio noch ertragreicher und effizienter zu strukturieren", erläutert Dehne die Möglichkeit künftig gelegentlich auch Immobilien zu handeln ++ Laufend werden ab 25 Einheiten aufwärts weitere Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen, die durchaus sanierungsbedürftig sein können, in eigenen Tochtergesellschaften erworben. Dabei sollen die Investitionsobjekte maximal zum 11,5fachen der Jahresnettokaltmiete bzw. nicht über durchschnittlich 650 €/m<sup>2</sup> zzgl. Investitionskosten gekauft werden. Dies ist beim vorhandenen Bestand mit einem Kaufpreis von einem durchschnittlich sehr günstigen Wert von unter 500 €/m<sup>2</sup> gelungen ++ Für ihre Leistungen in allen wichtigen Bereichen wie Immobilieneinkauf, Sanierung, Verwaltung und Facility Management kann die DEGAG dabei auf ein eigenes, seit Jahren eingespieltes Team zurückgreifen.

DEGAG WohnInvest 8	
<b>Emittentin:</b>	DEGAG WI 8 GmbH (Theaterstr. 13, 30159 Hannover)
<b>Emissionsvolumen:</b>	bis zu 200 Mio. € (kein Agio)
<b>Mindestbeteiligung:</b>	10.000 € (kein Agio)
<b>Mindestlaufzeit:</b>	wahlweise 5 oder 10 Jahre
<b>Rendite:</b>	Laufzeitabhängig 6,5 % oder 6,9%

++ Dazu passt auch, dass die Tochtergesellschaften zu 100 % im Besitz der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG sind. Deren Aktien mit einem Stammkapital von 5,05 Mio. € befinden sich nach wie vor ausschließlich in Händen der Unternehmensgründer. Fremde Einflüsse oder Ausschüttungen an die Aktionäre und damit eine Orientierung am kurzfristigen Shareholder-Value fallen so unter den Tisch. Ziel ist allein der Ausbau des Immobilienbestandes und dessen Werterhöhung ++ Um die Qualität bei der Modernisierung und in der Objektbetreuung zu sichern und ihr regionales Know-how ausspielen zu können, beschränkt sich die DEGAG beim Erwerb auf die Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein

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. 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. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

sowie das Gebiet von Nordhessen mit einem Radius von ca. 200 Kilometer rund um den eigenen Standort in Hannover. Dass in diesem Raum interessantes Potential in ausreichendem Maße vorhanden ist, belegen die über 70 Immobilien-Standorte ++ Für den Erwerb und die Sanierung werden auch die Anlegergelder eingesetzt. Nach wertverbessernden Modernisierungs- und Vermietungsmaßnahmen werden die Immobilien neu bewertet, und aus der dann abgeschlossenen langfristigen Bankenrefinanzierung fließen die eingesetzten Darlehen aus den Genussrechten, für die die DEGAG WI 8 GmbH eine laufende feste Verzinsung erhält, an diese zurück. Von dort können die Gelder dann wieder ins nächste Projekt fließen. Das streut das Risiko und erhöht den Ertrag aus den festen Zinszahlungen an die DEGAG WI 8 GmbH und kommt so letztlich den Anlegern der Genussrechtsserie zugute.

Dabei zeichnen die Anleger die Genussrechte an der DEGAG WI 8 GmbH, die das eingeworbene Kapital der DEGAG oder den Objektgesellschaften zur Finanzierung des Immobilienerwerbs zur Verfügung stellt. Daher ist neben der zu Grunde liegenden Investitionsstrategie, mit der das Geld verdient wird, auch die Ausgestaltung des Sicherheitskonzepts für die Anleger ein entscheidender Faktor: ++ Die Objekte werden nur neu erworben, wenn sie sowohl einer Prüfung durch die DEGAG als auch einem Sachverständigengutachten unterzogen wurden ++ Die Immobilien werden in eigene Tochtergesellschaften eingebracht, um selbst im Falle eines Falles bspw. bei unerkannten Altlasten eine Absicherung gegenüber dem restlichen Vermögen zu errichten ++ Das Kapital der Anleger wird auf mehrere Objektgesellschaften verteilt, um die Einnahmen zu stabilisieren und das Risiko zu diversifizieren ++ Birger Dehne hat gegenüber der DEGAG WI 8 eine Rangrücktrittsvereinbarung abgegeben ++ Zudem verpflichtet sich die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG durch eine 'k-mi' vorliegende harte Patronatserklärung, die Immobiliengesellschaften finanziell so auszustatten, dass diese ihren Verpflichtungen gegenüber der DEGAG WI 8 GmbH, der Emittentin der Genussrechte, nachkommen können.

*"Wie bereits bei den Vorgängerangeboten haben wir bei der Ausgestaltung des Sicherheitskonzeptes für die Anleger allergrößte Sorgfalt aufgewandt. So ist das in den Objektgesellschaften eingesetzte Kapital zwar nachrangig, aber wird durch unsere Patronatserklärung und meine Rangrücktrittsvereinbarung sowie die stillen Reserven in den Immobilien in Millionenhöhe abgesichert",* so Dehne. Die umfangreiche zusätzliche Absicherung der Anleger war jedoch in der Vergangenheit noch nie nötig: *"Zwischenzeitlich haben wir an die Anleger, die ihre Genussrechte nach der Mindestlaufzeit gekündigt haben, bereits rd. 17 Mio. € zurückgezahlt. Dabei erfolgten sowohl Zins- als auch Rückzahlungen an die Anleger immer pünktlich und in voller Höhe",* ergänzt daher Dehne. Bei unterm Strich rd. 120 Mio. € eingeworbenem Anlegerkapital sicher eine gewisse logistische Herausforderung, denn die Zinsen werden anteilig jeden Monat an die Anleger ausgezahlt. Und auch die Vermittler können sich über eine weitere Besonderheit freuen, denn die DEGAG zahlt eine Bestandsprovision – auch um eine hohe Qualität in der fortlaufenden Anlegerbetreuung sicher zu stellen.

**'k-mi'-Fazit:** Die DEGAG nutzt die Gelder der Anleger als Turbo für die (auch volkswirtschaftlich) sinnvolle Investition in den Erwerb und die Sanierung von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen. Damit setzt sie ihren Wachstumskurs als erfahrener Anbieter für den weiteren Ausbau, die Bestandshaltung und Verwaltung eines großen Wohnimmobilienportfolios zielorientiert fort. Neben der erprobten Investitionsstrategie sichert auch das ausgeklügelte Sicherheitskonzept die Anleger der Genussrechtsserie DEGAG WohnInvest 8 ab, so dass das Angebot zur Beimischung sehr gut geeignet ist.

– Auszug aus 'k-mi' 45/19 vom 08.11.2019 –