

Vermögensanlagen-Informationsblatt nach § 13 Vermögensanlagengesetz „DEGAG WohnInvest 8 - Mindestlaufzeit 5 Jahre, Zinssatz 6,5 % p. a.“

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

Stand des Vermögensanlagen-Informationsblatts: 19. September 2019
Anzahl der bisherigen Aktualisierungen des Vermögensanlagen-Informationsblatts: 0

1 Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Genussrecht gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 Vermögensanlagengesetz „DEGAG WohnInvest 8 – Mindestlaufzeit 5 Jahre, Zinssatz 6,5 % p. a.“

2 Identität der Anbieterin/Emittentin einschließlich der Geschäftstätigkeit

Anbieterin und Emittentin ist die DEGAG W18 GmbH mit Sitz in Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin wird die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften sein. Dabei wird es sich vorrangig um solche Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe handeln, in deren Tätigkeit die Emittentin eingebunden ist. Dahingehend wird die Emittentin mit den jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften einen entsprechenden Finanzierungsvertrag abschließen. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die Immobilienprojektgesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen oder Genussrechte erfolgen soll. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an Immobilienprojektgesellschaften 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 Immobilienprojektgesellschaften soll es sich dann um die Vergabe von Nachrangdarlehen handeln. Entsprechend dem Zufluss aus der Emission der Genussrechte der „DEGAG WohnInvest 8“ sollen dann sukzessive die Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen erfolgen. Weitere unternehmerische Tätigkeiten bzw. Investitionen wird die Emittentin nicht vornehmen.

3 Anlagestrategie

Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen 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 Immobilienprojektgesellschaft zu erzielen. Die Emittentin wird die ihr zur Verfügung stehenden Nettoeinnahmen angebotenen Vermögensanlagen nicht nur in eine Immobilienprojektgesellschaft investieren, sondern ein Portfolio aus verschiedenen Finanzierungsverträgen mit verschiedenen Immobilienprojektgesellschaften aufbauen, um so stabile Einnahmen zu erzielen. Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der jeweiligen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften 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.

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin sieht Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften vor. 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. Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin auf ein ausgewogenes Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Investitionen achten. Vor jeder Investitionsentscheidung werden die Immobilienprojektgesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell und die Plausibilität der Unternehmenskonzepte geprüft werden sowie eine Standort- und Marktanalyse und Analyse der Wettbewerbssituation durchgeführt wird. Die Emittentin beabsichtigt Investitionen in Immobilienprojektgesellschaften vorzunehmen, deren Geschäftstätigkeit im Erwerb, der Revitalisierung, der Projektentwicklung sowie Handel von Immobilien liegt. Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin in Zusammenarbeit mit der Einkaufsabteilung der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG bei der Identifikation und Auswahl von möglichen Immobilienprojekten darauf achten, dass es sich ausschließlich um Wohnimmobilien in Deutschland, insbesondere in den Bundesländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie im Gebiet Nordhessen, handelt. Grundsätzlich kommen nur solche Immobilien für eine Investition infrage, die die Investitionskriterien erfüllen (siehe Verkaufsprospekt (Stand: 19. September 2019) „Anlageobjekte – Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 38 und Seite 39). Wichtigster Bestandteil der Anlagepolitik ist eine durchgeführte Prüfung jeder einzelnen Immobilie der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft. Danach wird die Auswahl möglicher Immobilien nach qualitativen Merkmalen optimiert und die endgültige Investitionsauswahl getroffen. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die Immobilienprojektgesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen oder Genussrechte erfolgen soll. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an Immobilienprojektgesellschaften 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 Immobilienprojektgesellschaften soll es sich dann um die Vergabe von Nachrangdarlehen handeln. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen oder der Ergebnisbeteiligung, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlagen 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 12 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält. Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen auf Ebene der jeweiligen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften sieht die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien vor. Dabei unterliegen die Investitionen aufgestellten Investitionskriterien, deren detaillierte Darstellung dem Verkaufsprospekt (Stand: 19. September 2019) „Anlageobjekte - Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 38 und Seite 39 entnommen werden kann. In die Investitionsentscheidung werden sowohl das Management der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft als auch Gutachten und Analysen von Sachverständigen miteinbezogen. Im Rahmen des Erwerbs wird hauptsächlich die Einkaufsabteilung der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG in Zusammenarbeit mit dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mit der Prüfung dieser Objekte betraut, die aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit in diesem Bereich bereits auf diesem Gebiet etabliert ist. In besonderen Fällen wird auch ein zukünftiges Nutzungskonzept für die Revitalisierung einer Immobilie in die Analyse miteinbezogen, das dieses Anlageobjekt für bevorstehende Vermietungen oder Veräußerungen (Handel) wieder attraktiver gestalten soll. Auch in diesem Bereich wird auf die jahrelange Erfahrung der DEGAG Unternehmensgruppe mit der DEGAG WOBA GmbH, welche sich auf „Sanierung“ spezialisiert hat, zurückgegriffen, um eine Einschätzung der erforderlichen Maßnahmen für jede Immobilie im Einzelfall vornehmen zu können. Erst nachdem eine positive Analyse und ggf. ein Nutzungskonzept vorliegen, wird die Immobilie durch die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft erworben und verbleibt danach entweder im Bestand der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft oder wird gewinnbringend veräußert. Im Rahmen der Investitionen auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften ist der Erwerb von Immobilien aus Gesellschaften, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt ist bzw. bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin tätig ist, ebenso zulässig wie der Erwerb von Immobilien aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin. Darüber hinaus können die Immobilienprojektgesellschaften Investitionen in die Entwicklung von Immobilienprojekten vornehmen.

Anlageobjekte

Aufgrund der Anlagepolitik der Vermögensanlagen handelt es sich bei den zukünftig mit den Immobilienprojektgesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträgen jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Die zu realisierenden Immobilien (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel) der Immobilienprojektgesellschaften, die eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, stellen jeweils mittelbare Anlageobjekte dar. Die Investitionen erfolgen in Immobilien aller Art, vornehmlich jedoch in Wohnimmobilien. Insoweit liegen die fokussierten Wohnimmobilien in den Bereichen Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen (jeweils ab acht Wohneinheiten). Eine Investition in gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser ist ebenfalls zulässig. Hierbei soll sich jedoch der Gewerbesteueranteil auf durchschnittlich 20% beschränken und eine Nutzung nur durch den Einzelhandel sowie durch das Dienstleistungsgewerbe erfolgen. Daneben sollen auch Investitionen in Grundstücke und den Bau von Immobilien erfolgen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder Immobilienprojektgesellschaften fest, die eine Finanzierung von der Emittentin erhalten (unmittelbare Anlageobjekte) noch stehen die Immobilien für den Erwerb, die Revitalisierung, die Projektentwicklung und/ oder dem Handel dieser Immobilienprojektgesellschaften (mittelbare Anlageobjekte) fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool. Es bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin bei den Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen hat. Eine Darstellung der Investitionsgrundsätze erfolgt im Verkaufsprospekt (Stand: 19. September 2019) - „Anlageobjekte“ auf den Seiten 36 bis 39.

4 Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage

Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der 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 fünf 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 durch die Emittentin gekündigt werden. Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Konditionen der Zinszahlung: 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 6,5 % p. a. 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. 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. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung taggenau nach der Methode *act / act*.

Konditionen der Rückzahlung: Der Anleger hat am Ende der Laufzeit vorbehaltlich der Regelungen des qualifizierten Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre einen Anspruch auf Rückzahlung in Höhe seines eingezahlten Anlagebetrags.

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: 19. September 2019) im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf den Seiten 24 bis 30.

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 Zinsen und Kosten 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 Auszahlungen aus der Vermögensanlage bzw. bei einem Totalverlust seines Anlagebetrags 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 der Fremdfinanzierung 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.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Risiko aus der Vergabe von Finanzierungen

Da die Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften 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 können, weil die Ergebnisse der Immobilienprojektgesellschaften 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 keine Ergebnisse ergeben können. 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.

Risiken aus Immobilien

Ferner sind die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von den erzielten Ergebnissen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben hat, abhängig. Insoweit stellen die Risiken aus dem Bereich der Immobilien mittelbar auch Risiken sowohl für die Emittentin als auch für den Anleger dar. Bei Eintritt eines Geschäftsrisikos oder mehrerer der Risiken bei einer Immobilienprojektgesellschaft, an welcher die Emittentin eine Finanzierung vergeben hat, kann es zu geringeren Ergebnissen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft 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. Eine konkretere Darstellung der Risiken aus Immobilien ist dem entsprechenden Verkaufsprospekt (Stand: 19. September 2019) im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf Seite 25 zu entnehmen.

Blind-Pool-Risiko

Konkrete Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Anlageobjekte ab. Hier besteht das Risiko, dass ungünstige Anlageobjekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten Anlageobjekte geringere Ergebnisse erzielen. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche 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 Immobilienprojektgesellschaften) 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 nur zu Konditionen abgeschlossen werden, die erhebliche Kosten (z. B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Ein Abschluss zu solchen ungünstigen Konditionen könnte zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen. Ferner besteht das Risiko, dass abgeschlossene Fremdfinanzierungsverträge vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch geringere Ergebnisse erzielt. Ferner 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.

Risiko aufgrund von Zahlungsvorbehalten, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Für alle Zahlungsansprüche gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Der Anleger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche aus den Genussrechten, insbesondere seine 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 Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 19 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). 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. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens eines solchen Zahlungsvorbehaltes keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Dies hat den Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge.

Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger

Die Anleger können nicht von der Emittentin verlangen, dass ihre Zins- und Rückzahlungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen vorrangig ausgezahlt werden, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Ansprüchen der Anleger stehen, auch nicht gegenüber Anlegern aus weiteren, von der Emittentin ausgegebenen anderen Finanzierungstiteln. Der Anleger tritt zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 17 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 19 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung 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 sämtlichen Ansprüchen aus den Genussrechten, insbesondere mit seinen 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. Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über die Emittentin kann der Anleger seine Ansprüche (Zinsen, Rückzahlung) 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.

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, das zur Finanzierung der Vermögensanlagen aufgenommene Fremdkapital inklusive 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 Vermögensanlagen mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ beträgt EUR 200.000.000. Es werden Vermögensanlagen in Form von Genussrechten zum Erwerb angeboten. Die Genussrechte werden mit unterschiedlichen Mindestlaufzeiten und Zinssätzen angeboten. Der Anleger kann zwischen einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren mit einer Verzinsung in Höhe von 6,5 % p. a. des eingezahlten Anlagebetrags (DEGAG WohnInvest 8 – Mindestlaufzeit fünf Jahre, Zins 6,5 % p. a.) sowie einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren mit einer Verzinsung in Höhe von 6,9 % p. a. des eingezahlten Anlagebetrags (DEGAG WohnInvest 8 – Mindestlaufzeit zehn Jahre, Zins 6,9 % p. a.) wählen. Der Gesamtbetrag ist nicht auf die einzelnen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8 – Mindestlaufzeit fünf Jahre, Zins 6,5 % p. a.“ sowie „DEGAG WohnInvest 8 – Mindestlaufzeit zehn Jahre, Zins 6,9 % p. a.“ aufgeteilt. Bei einem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen von EUR 200.000.000 und einer Stückelung von EUR 100 je Genussrecht werden maximal 2.000.000 Genussrechte begeben. Der Mindestanlagebetrag des jeweiligen Anlegers beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte), so dass bei einem Gesamtbetrag der Vermögensanlagen von EUR 200.000.000 maximal 20.000 Anleger Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ zeichnen können.

7 Verschuldungsgrad der Emittentin auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses

Die Emittentin wurde am 15. April 2019 gegründet. Da das erste Geschäftsjahr erst mit Ablauf des 31. Dezember 2019 endet, liegt zum Datum des VIB noch kein Jahresabschluss vor, sodass kein auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin ermittelbar ist.

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 (betreffend des Immobilienmarkts, Erwerbspreise von Immobilien, Mietpreise, Verkaufspreise, Aufwendungen für Sanierungen und Renovierungen) ändern sich die Erfolgsaussichten für den Erwerb, die Bestandhaltung, die Veräußerung von Immobilien durch die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften und damit die Ergebnisse der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen und damit die Vermögensanlage. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Marktbedingungen – die zukünftigen Immobilien der Immobilienprojektgesellschaften überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass die Emittentin die Auszahlung sämtlicher Zinsen, die ihr über die Laufzeit der Finanzierungsverträge zustehen, sowie die Rückzahlung des vollen Darlehensbetrags erhält und damit der Anleger die Auszahlung sämtlicher Zinsen, die ihm über die Laufzeit vertraglich zustehen, sowie die Rückzahlung des vollen Anlagebetrags der Genussrechte erhält. Gleiches gilt bei prognosegemäßem Verlauf. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass die Emittentin die prognostizierten Zinseinnahmen sowie die Rückzahlung der Finanzierungsbeträge 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. 6,5 % p. a. bezogen auf den Anlagebetrag wird über die Laufzeit 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 geringeren und/oder ausbleibenden Zinszahlungen kommen.

Szenarien für die Rückzahlung am Laufzeitende:

- **Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung:** Rückzahlung des Anlagebetrags
- **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 Anlagebetrags 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. Neben der Verpflichtung den vereinbarten Anlagebetrag zu leisten, ist der Erwerber der Vermögensanlage nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen. Aufwendungen für eigene 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. 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.

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 21.200.000 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 800.000 an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung voraussichtlich EUR 22.000.000.

Provisionen: Die Gesamthöhe der Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, betragen bei Vollplatzierung EUR 21.200.000. Das entspricht 10,6 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen in Höhe von EUR 200.000.000.

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 Verkaufsprospekt (Stand: 19. September 2019) Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ Seite 24 bis Seite 30) 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 Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten 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 treffende Maximalrisiko, welches im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf Seite 24 ausführlich dargestellt ist, verwiesen.

11 Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche

Die Vermögensanlage wird mittelbar zur Immobilienfinanzierung veräußert. 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 sowie etwaige Nachträge können bei der DEGAG W18 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover kostenlos angefordert werden.
- c) **Jahresabschluss** Die Emittentin hat noch keinen Jahresabschluss offengelegt. Zukünftig aufgestellte Jahresabschlüsse und Lageberichte werden zukünftig zur kostenlosen Ausgabe bei der DEGAG W18 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover bereitgehalten und auf www.bundesanzeiger.de offengelegt.
- d) **Anlageentscheidung** Der Anleger sollte eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der betroffenen Vermögensanlage auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts (Stand: 19. September 2019) 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 Verkaufsprospekts 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