



### Degag – WohnInvest 7

Die Degag-Gruppe befindet sich mit einem weiteren großvolumigen Genußrecht auf starkem Expansionskurs. Hinter dem Haus stehen viele Jahre Arbeitserfahrung der Gesellschafter, die selbst substantiell beteiligt sind. Die makellose Historie des Konzerns, basierend auf einer umfassenden Expertise, sorgt für ein überzeugendes Anlageprodukt.



Von **Philip Nerb**,  
MFC, Analyst, Mitglied bei  
Mensa in Deutschland e.V.

#### Die Anbieterin

Die Degag Deutsche Grundbesitz AG, Hannover, legt über ihre Tochter Degag Kapital GmbH ein weiteres Genußrecht auf, bis dato die siebte Emission. Geschäftsführer und Gesellschafter der Degag-Gruppe sind zu gleichen Teilen Birger Dehne und Dragana Ruge (aka Krüger). Hinter beiden stehen offensichtlich mehrere Generationen Erfahrung in der Immobilienwirtschaft. Die Gesellschafterfamilien erwerben Immobilien in aller Regel mit einer sehr langfristigen Halteperspektive. Die beiden Unternehmensleiter sind, entsprechend der Familientradition, ausgebildete und erfahrene Immobilienfachleute.

Die Degag-Gruppe deckt neben der Projektentwicklung – Einkauf und Renovierung – auch die Objekt- und Hausverwaltung selbst ab. Ende 2017 war die Unternehmensgruppe Eigentümerin von über 6.100 Wohneinheiten und 57 Gewerbeeinheiten an 72 Standorten in einem Radius von 200 km um Hannover.

Die Degag AG wurde 2009 gegründet, das eingezahlte Stammkapital beträgt seit Ende 2013 €5,05 Mio. Die vorliegenden Bilanzen (bis incl. 2016) der AG und ihrer Mutter – der Dehne & Krüger Holding GmbH, ebenfalls Hannover – legen Zeugnis von wirtschaftlich gesunden Unternehmen ab. Die Degag AG hat 2016 eine umfassende harte Patronatserklärung für die Emittentin erklärt. Diese Erklärung gilt für die Emission namens „Serie L“ aus dem Jahr 2016 ebenso wie für die aktuelle und

künftige Offerten. Außerdem erklärten die beiden Gesellschafter im August 2012 einen Rangrücktritt gegenüber den Genußrechtsinhabern.

Die Kostengestaltung der Anbieterin ist außergewöhnlich maßvoll, so fließt beispielsweise kein Geschäftsführer- / Vorstandsgehalt. Die beiden Unternehmensleiter werden über ihre Gewinnanteile an der Holding und der AG entlohnt.

Das Gesamtvolumen der bisherigen Emissionen liegt bis Ende 2017 bei €91,3 Mio. Alleine 2016/17 wurden €26,3 Mio. eingesammelt, das Unternehmen befindet sich damit auf einem starken Wachstumskurs. Parallel zum vorliegenden Angebot emittiert die Degag-Gruppe auch Einzelinvestments über Schwarmfinanzierungsplattformen.

Laut Internet liegen keine Störungen der Zahlungsverpflichtungen vor. Bis dato wurden 2 Serien (€4,5 Mio.) zum größten Teil laufzeitabhängig zurückgezahlt. Die Wiederanlagequote soll bei 60% liegen, die durchschnittliche Laufzeit der Verträge bei 7 Jahren, die durchschnittliche Zeichnungssumme bei €30.000.



Immobilien der  
Degag-Gruppe.

Aktuell betreut die Degag-Gruppe einen Immobilienbestand im Wert von rund €395 Mio., der für durchschnittlich €400/qm erworben wurde. Die stillen Reserven, die sich aus diesem niedrigen Einkaufswert ergeben, sind offensichtlich.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte der Anbieter zeitnah.

**Stärken** | Seit Jahrzehnten im Zielmarkt etablierte Entscheiderfamilien. Makellose Historie. Erfahrener und etablierter Nischenanbieter mit regionaler Konzentration.

#### Die Investitionsstrategie

Das Nettokapital aus der Emission soll, in aller Regel als Darlehen, in Immobilienprojekte der verschiedenen Konzernunternehmen fließen. Grundsätzlich handelt es sich in jedem Fall um Wohnimmobilien, die über die konzerneigene Vermietabteilung in den Markt gebracht werden. Die bisherigen Projekte laufen aus Käufersicht bis dato offenkundig problem- und beschwerdefrei. Die Degag investiert, nach eigener Aussage, ausschließlich in Wohnprojekte in der weiteren Umgebung von Hannover (auch anliegende Bundesländer), die persönlich von der Zentrale aus betreut werden können. Der Einkaufspreis soll maximal €650/qm betragen.

Die einzelnen Zielobjekte liegen im Bereich weniger 100tausend bis rund €7 Mio. Bei diesen Parametern sollte das geplante





### Zeitgemäßes Wohnen in Immobilien der Degag-Gruppe.

Emissionsvolumen dank einer Vielzahl möglicher Zielinvestments umsetzbar sein. Da zudem verschiedene Projektgesellschaften finanziert werden sollen, würde bei einem Ausfall der Rest der Investitionssumme nicht infiziert. Das als Eigenkapital fungierende Genußrechtskapital wird im ersten Projektschritt investiert: Nach Vorliegen eines externen Wertgutachtens werden Wohnimmobilien mit deutlichem Wertsteigerungspotential erworben. Nach einem massiv gestiegenen Immobilienwert durch substanzbildende Revitalisierungsmaßnahmen (Ziel ist in jedem Fall die Vollauslastung) – dieser Arbeitsschritt benötigt in der Regel 18 bis 24 Monate – erfolgt ein weiteres Wertgutachten. Dieses dient dann als Verhandlungsbasis für eine Endfinanzierung durch eine Bank. Das Genußrechtskapital kommt frei und kann in den nächsten Investitionszyklus fließen. Aus der geplanten Einzelprojektrendite von bis zu 12% p.a., die erfahrungsgemäß sehr konservativ ist, sollte die Verzinsung der Darlehen problemlos darstellbar sein. Zumal über die mögliche Laufzeit von 5 oder 10 Jahren mehrere Projektzyklen möglich sind.

**Stärken |** Zielunternehmen ist sehr etabliert im Zielmarkt und kann eine lange Referenzliste sowie umfangreiche geplante Projekte vorlegen. Exzellenter durchschnittlicher Einkaufspreis von €400/qm über Gesamtportefeuille.

### Das Konzept

Das Anlegerkapital wird als festverzinsliches Genußrecht an die Degag Kapital GmbH, Hannover, vergeben und ist damit unmittelbar vom Unternehmenserfolg abhängig. Da das Darlehen als Eigenkapital gewertet wird, wäre es im Verwertungsfall nachrangig zu behandeln.

Die Konzernmutter und Kapitalverwen-

dende, die Degag Deutsche Grundbesitz AG, weist ein großes Stammkapital von €5,05 Mio. auf. Dies ist umso wichtiger, da sie eine unbeschränkte und umfassende Patronatserklärung zugunsten der Emittentin abgegeben hat. Angesichts des Emissionsvolumens von €50 Mio. scheint die Erklärung ausreichend. Zudem fußt die Degag-Gruppe auf einer generationenalten Erfahrung im Immobiliensektor mit entsprechenden Netzwerken. Dem Vernehmen nach sollen die Gesellschafterfamilien selbst mit mindestens €11 Mio. in die Projekte der Gruppe investiert sein. Außerdem liegt ein notariell beglaubigter Rangrücktritt beider Gesellschafter gegenüber den Anlegern vor.

Die anfänglichen Weichkosten liegen bei sehr guten 11%, ein Agio wird nicht erhoben. Die Einzelinvestments der Zielgesellschaft sollen mit über 12% p.a. rechnen, was angesichts der Marktlage und der Konzernenerfahrung problemlos möglich sein sollte. Die Anlagequote des Genußrechts aus Sicht der Investoren liegt unter dem Strich bei 100%, der Anleger erhält seine

Verzinsung auf die volle Höhe seiner Einlage.

**Stärken |** Erfahrenes Zielunternehmen mit einer generationenlangen Expertise. Straff organisierter und etablierter Konzern mit einer umfangreichen Leistungsbilanz. Kaufen-und-Halten-Strategie sorgt für sehr hohe stille Reserven, damit für ein ausgeprägtes Schutzpolster. Harte Patronatserklärung durch die Gruppen-Mutter. Sehr überzeugendes Risiko-Profil.

### Die Zielgruppe

Genußrechte beteiligen den Kapitalgeber (Darlehensgeber) unmittelbar an der Unternehmensentwicklung. Geht die Investitionsstrategie auf, erhält der Anleger die geplante Verzinsung; tritt der Insolvenzfall ein, steht er ganz am Ende der Schlange der Anspruchsteller, beim vorliegenden Fall allerdings vor den Gesellschaftern der Emittentin. Die Anbieterin ist sehr etabliert in ihrem Zielmarkt. Ganz offensichtlich trifft „altes Geld“ auf eine vermögende Klientel, die meist über Vermögensverwalter akquiriert wird. Die Risikoprämie fällt vergleichsweise hoch aus, der Zielmarkt und die Historie des Anbieters sorgen für ein überzeugendes Chancen-Risiko-Profil.

### Summa summarum

*halte ich das Angebot „WohnInvest 7“ der Degag Kapital GmbH, Hannover, für ausgezeichnet. Erfahrener, regional fokussierter Anbieter mit etablierten Netzwerken. Sehr langfristige Investitionsstrategie mit ausgeprägten stillen Reserven. Überzeugendes Konzept mit guter Risikoprämie. Meiner Meinung nach hat das Angebot eine Bewertung mit „ausgezeichnet“ (1) verdient. ■*

### Zahlen und Fakten

Investitionsfokus	Wohnimmobilien-Projekte der Degag-Gruppe in Deutschland
Investitionsstruktur	festverzinsliches Genußrecht mit qualifiziertem Rangrücktritt an die Degag Kapital GmbH, Hannover
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Kapitalvermögen
Mindestdarlehenssumme	€ 10.000
Mindestlaufzeit Darlehen	wahlweise 5 oder 10 Jahre
Plazierungsfrist	12 Monate ab 26. März 2018
Angebotsvolumen	€ 50 Mio.
Mindestkapital	nein
Fremdkapital	auf Ebene der Zielinvestments rund 85%
Verzinsung (endfällig)	geplant 6,5% (5 Jahre) bzw. 6,9% (10 Jahre), monatliche Zinszahlung
Weichkosten	11% für Vertrieb und Verwaltung
Investitionsquote	89%
Liquiditätsreserve	€ 25.000
Plazierungsgarant	nein
Alleinstellungsmerkmale	Unbeschränkte Patronatserklärung der Konzernmutter (Stammkapital €5,05 Mio.) gegenüber der Emittentin. Rangrücktritt der Gesellschafter gegenüber Genußrechtinhabern. Generationenalte Historie. Kaufen-und-Halten-Strategie. Regionaler Fokus ermöglicht eine tiefe Marktkenntnis.