

DEGAG

WI8 GmbH

**Verkaufsprospekt der  
DEGAG WI8 GmbH  
für das öffentliche Angebot  
von Genussrechten  
„DEGAG WohnInvest 8“**

**Hinweis:**

Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

# Vorwort

## Liebe Leserinnen und Leser,

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.

Ein Beispiel für die enorme Wertschöpfungskraft aus einer Immobilie in einer solchen langfristigen Konstellation sind die Fuggerhöfe der Fugger-Stiftung in der Augsburger Altstadt aus dem Jahr 1514, dessen Wohnungen bis heute von der Stiftung wohnwirtschaftlich vermietet werden. Hier kann man zweifelsfrei davon sprechen, dass sich die damaligen Baukosten mehr als gelungen amortisiert haben.

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, die Muttergesellschaft der DEGAG WI8 GmbH, ist eine langfristig agierende Immobiliengesellschaft. Alle Aktien befinden sich ausschließlich im Eigentum der Unternehmensgründer. Fremde Aktionäre und somit andere Einflussgrößen gibt es nicht. Es gibt weder Ausschüttungen an die Aktionäre noch ist die Unternehmensphilosophie wie bei einem Großteil der modernen Aktiengesellschaften auf das kurzfristige gewinnoptimierte shareholder value ausgerichtet. Ziel allein ist der konstante wirtschaftliche Ausbau des Immobilienbestandes durch Erwerb und Projektierung und somit die Wertsteigerung der Gesellschaft für die Zukunft für Generationen.

Mit den Genussrechten bietet die DEGAG Unternehmensgruppe seit Jahren außenstehenden Anlegern die außergewöhnliche 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.

Nutzen Sie weiterhin die Gelegenheit von lukrativen und vor allem verantwortungsvollen Vermögensanlagen!

**Hannover, September 2019**



**Birger Dehne**

**Geschäftsführer**

**DEGAG WI8 GmbH**

# Inhalt

<b>VORWORT</b> .....	<b>3</b>
<b>INHALT</b> .....	<b>4</b>
<b>VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTES</b> .....	<b>7</b>
<b>WICHTIGE HINWEISE FÜR DEN ANLEGER</b> .....	<b>9</b>
Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers .....	9
Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind. ....	9
Provisionen .....	9
Emissionskosten .....	9
<b>WESENTLICHE GRUNDLAGEN UND BEDINGUNGEN DER VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN DER DEGAG W18 GMBH AUF DIE FÄHIGKEIT ZUR ZINS- UND RÜCKZAHLUNG DER VERMÖGENSANLAGEN</b> .....	<b>12</b>
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG W18 GmbH .....	12
Voraussichtliche Vermögenslage der DEGAG W18 GmbH (PROGNOSE) .....	12
Erläuterungen der voraussichtlichen Vermögenslage der DEGAG W18 GmbH .....	13
Voraussichtliche Ertragslage der DEGAG W18 GmbH (PROGNOSE) .....	14
Erläuterungen der voraussichtlichen Ertragslage der DEGAG W18 GmbH .....	15
Voraussichtliche Finanzlage der DEGAG W18 GmbH (PROGNOSE) .....	16
Erläuterungen der voraussichtlichen Finanzlage der DEGAG W18 GmbH .....	16
Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG W18 GmbH .....	18
Darstellung und Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG W18 GmbH .....	19
<b>RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGEN</b> .....	<b>24</b>
Allgemeiner Hinweis .....	24
Maximalrisiko .....	24
Prognose- und anlagegefährdende Risiken .....	24
Anlegergefährdende Risiken .....	30
Abschließender Risikohinweis .....	30
<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER DEGAG W18 GMBH</b> .....	<b>31</b>
Geschäftstätigkeit der DEGAG W18 GmbH .....	31
Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin für das laufende Geschäftsjahr 2019 .....	31
Geschäftstätigkeit der DEGAG Unternehmensgruppe .....	32
<b>MARKTUMFELD</b> .....	<b>33</b>
<b>INVESTITIONSVORHABEN DER DEGAG W18 GMBH</b> .....	<b>35</b>
Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen .....	33
Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften .....	35
Anlageobjekte .....	36
Realisierungsgrad .....	39
Ergänzende Angaben über das Anlageziel und Anlagepolitik der Vermögensanlagen .....	39
Finanzierungs- und Investitionsplan (PROGNOSE) .....	41

<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>43</b>
Die DEGAG WI8 GmbH (Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche).....	43
Hauptmerkmale der Anteile / Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung .....	53
Die Vermögensanlagen (Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ ).....	54
<b>STEUERLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>59</b>
Allgemeiner Hinweis .....	59
Einkommensteuer .....	59
Sonstige Steuern .....	60
<b>FINANZANHANG</b> .....	<b>61</b>
Eröffnungsbilanz der DEGAG WI8 GmbH zum 15. April 2019 .....	61
Zwischenübersicht der DEGAG WI8 GmbH zum 31. Juli 2019 .....	61
Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG WI8 GmbH.....	64
Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Vermögenslage der DEGAG WI8 GmbH .....	65
Voraussichtliche Ertragslage der DEGAG WI8 GmbH (PROGNOSE) .....	67
Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Ertragslage der DEGAG WI8 GmbH .....	67
Voraussichtliche Finanzlage der DEGAG WI8 GmbH (PROGNOSE).....	68
Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Finanzlage der DEGAG WI8 GmbH .....	68
Planzahlen der DEGAG WI8 GmbH nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) – PROGNOSE.....	70
Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge.....	70
<b>VERTRAGSANHANG</b> .....	<b>71</b>
Gesellschaftsvertrag der DEGAG WI8 GmbH.....	71
Bedingungen der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ der DEGAG WI8 GmbH.....	76
<b>INFORMATIONEN ZUR DATENVERARBEITUNG DER PERSONENBEZOGENEN</b>	
<b>DATEN DES ANLEGERERS</b> .....	<b>80</b>
Verarbeitungsrahmen .....	80
Dauer der Datenspeicherung .....	80
Datenweitergabe an Dritte .....	80
Rechte des Anlegers .....	80
Verantwortlicher .....	80
Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten .....	80
<b>INFORMATIONEN FÜR DEN VERBRAUCHER</b> .....	<b>81</b>
Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin .....	81
Informationen über die Vermögensanlagen .....	81
Widerrufsbelehrung .....	83
<b>HINWEISE ZUR ZEICHNUNG</b> .....	<b>84</b>
Prospektunterlagen prüfen.....	84
Zeichnungsschein.....	84
Widerruf.....	84
Überweisung.....	84

# Verantwortlichkeitserklärung

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ sowie Prospektverantwortliche ist ausschließlich die

**DEGAG WI8 GmbH**

**Sitz:** Hannover

**Geschäftsanschrift:**

Theaterstraße 13,  
D-30159 Hannover

Die Anbieterin und Prospektverantwortliche, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung, übernimmt für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes die Verantwortung und erklärt, dass die im Verkaufsprospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Hannover, 19. September 2019 (Datum der Prospektaufstellung)



---

Birger Dehne

Geschäftsführer

DEGAG WI8 GmbH

**Hinweis:** Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlagen während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

## Zusammenfassung des Angebotes

<b>Emittentin/Anbieterin/ Prospektverantwortliche</b>	DEGAG W18 GmbH
<b>Rechtsform/Registergericht</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 218123.
<b>Sitz/Geschäftsanschrift</b>	Hannover/ Theaterstraße 13, D-30159 Hannover
<b>Mitglied der Geschäftsführung</b>	Herr Birger Dehne
<b>Geschäftstätigkeit</b>	Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel). 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 den Immobilienprojektgesellschaften soll es sich vorrangig um Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe handeln, in deren Tätigkeit die Emittentin eingebunden ist. 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. Im Folgenden enthält der Verkaufsprospekt Ausführungen zu der DEGAG Unternehmensgruppe. Die Emittentin weist darauf hin, dass es sich dabei um die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG selbst und ihre Tochtergesellschaften handelt. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an nicht der DEGAG Unternehmensgruppe zugehörigen Immobilienprojektgesellschaften soll es sich dann um die Vergabe von Darlehen mit Nachrangabrede (im Folgenden auch „Nachrangdarlehen“) handeln.
<b>Investitionsvorhaben/ Anlageobjekte</b>	Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen sollen für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilienprojektgesellschaften genutzt werden. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen, 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. Bei den zukünftig mit den Immobilienprojektgesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträgen handelt es sich jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Bei den von den Immobilienprojektgesellschaften zu realisierenden Immobilienprojekten handelt es sich jeweils um mittelbare Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder unmittelbare noch mittelbare Anlageobjekte fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool.
<b>Vermögensanlagen</b>	Mit diesem Verkaufsprospekt werden Vermögensanlagen in Form von auf den Namen des Anlegers lautende Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ mit Anspruch auf Zinszahlung sowie Rückzahlung zum Anlagebetrag und ohne Verlustbeteiligung 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 der angebotenen Vermögensanlagen mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ beträgt EUR 200.000.000. 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 20.000 (100 Genussrechte), so dass bei einem Gesamtbetrag der Vermögensanlagen von EUR 200.000.000 maximal 20.000 Anleger Genussrechte „DEGAG WohnIn-

	<p>vest 8<sup>cc</sup> zeichnen können. Etwaige weitere Genussrechte, die zukünftig von der Emittentin im Sinne von § 9 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8<sup>cc</sup>“, Seite 78, ausgegeben werden, werden nicht Bestandteil der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8<sup>cc</sup>“ sein. Sie werden also vom mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Gesamtbetrag von EUR 200.000.000 nicht umfasst.</p>
<b>Erwerbspreis</b>	<p>Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte). Höhere Beträge müssen restfrei durch 100 teilbar sein.</p>
<b>Agio</b>	<p>Ein Agio (Ausgabeaufschlag) wird nicht erhoben.</p>
<b>Begebungszeitpunkt</b>	<p>Die Genussrechte gelten am Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin als begeben. Ab diesem Zeitpunkt werden die Zinsen berechnet.</p>
<b>Laufzeit und Kündigung</b>	<p>Die Laufzeit der Vermögensanlagen 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 jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt und beträgt wahlweise fünf oder zehn Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Somit haben die Vermögensanlagen für den jeweiligen Anleger eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. 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. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund der Emittentin erfolgt schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Anlegers.</p>
<b>Zinsen</b>	<p>Die Vermögensanlagen werden 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 ist von der vom Anleger gewählten Mindestlaufzeit abhängig und beträgt bei einer gewählten Mindestlaufzeit von fünf Jahren 6,5 % p. a. und bei einer gewählten Mindestlaufzeit von zehn Jahren 6,9 % p. a.</p>
<b>Zinszahlung</b>	<p>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.</p>
<b>Zinstermin</b>	<p>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.</p>
<b>Verlustbeteiligung</b>	<p>Die Genussrechte sind nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin beteiligt.</p>
<b>Kapitalrückzahlung</b>	<p>Der Anleger hat am Ende der Laufzeit vorbehaltlich der Regelungen des qualifizierten Rangrücktritts und des Zahlungsvorbehalts einen Anspruch auf Rückzahlung in Höhe seines eingezahlten Anlagebetrags.</p>
<b>Zahlungsvorbehalt/ Rangstellung/ vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre</b>	<p>Gemäß § 7 der Genussrechts-Bedingungen (Seite 77 und Seite 78) tritt der Anleger 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 „DEGAG WohnInvest 8<sup>cc</sup>“, 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. Der Anleger verpflichtet sich gemäß § 7 der Genussrechts-Bedingungen (Seite 77 und Seite 78), sämtliche Ansprüche aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8<sup>cc</sup>“, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung, solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder</p>



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.

### **Übertragbarkeit**

Die Übertragung der Vermögensanlagen erfolgt mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung. Die Übertragung kann jederzeit und nur vollständig erfolgen.

### **Zeichnungsfrist**

Gemäß § 9 Abs. 1 VermAnlG muss der Verkaufsprospekt mindestens einen Werktag vor dem öffentlichen Angebot veröffentlicht werden. Der Verkaufsprospekt ist in der Form zu veröffentlichen, dass er entweder auf der Internetseite des Anbieters und im Bundesanzeiger veröffentlicht wird oder auf der Internetseite des Anbieters veröffentlicht und bei den im Verkaufsprospekt benannten Zahlstellen zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird; dies ist im Bundesanzeiger bekannt zu machen. Einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes beginnt das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen. Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Vermögensanlagen, jedoch spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes. Nach den Planungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sollen die angebotenen Vermögensanlagen nach Ablauf der Gültigkeit dieses Verkaufsprospektes (zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes) dann mit einem von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu billigenden Fortführungsverkaufsprospekt weiterhin öffentlich angeboten werden. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

## **Wichtige Hinweise für den Anleger**

### **Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers**

Neben der Verpflichtung, den vereinbarten Anlagebetrag zu leisten sowie Änderungen seiner Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen, ist der Erwerber der Vermögensanlagen nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere haftet er nicht. Es besteht keine Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen.

### **Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind**

Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Vermögensanlagen sowie die eigenen Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten 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.

Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind.

### **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.

### **Emissionskosten**

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.

## Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung

Bei den vorliegenden Vermögensanlagen handelt es sich um Genussrechte mit Verzinsung und dem Recht auf Rückzahlung des eingezahlten Anlagebetrags. Die angebotenen Vermögensanlagen sind mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet. Rechtsgrundlage für die Vermögensanlagen sind die Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8“ Seite 76 bis Seite 79.

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen ist die Aufrechterhaltung der Liquidität der Emittentin. Eine nicht ausreichende Liquidität seitens der Emittentin kann sich dann ergeben, wenn die Emittentin aufgrund der Auswahl von ungünstigen unmittelbaren Anlageobjekten und/oder einer negativen Entwicklung von unmittelbaren Anlageobjekten geringere bzw. keine Einnahmen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen erzielt. Aufgrund dessen würde eine wesentliche Grundlage und Bedingung für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen entfallen und dementsprechend zu geringeren oder ausbleibenden Zinszahlungen und Rückzahlungen der Vermögensanlagen kommen (siehe hierzu die Darstellung „Liquiditätsrisiko“ auf Seite 27).

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen ist die Platzierung der Genussrechte in Höhe von EUR 200.000.000. Die vorstehende Bedingung und Grundlage ist wesentlich damit die Emittentin ihren Geschäftsbetrieb aufnehmen und die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen erzielen kann. Sollte der Kapitalzufluss aus der Platzierung und Einzahlung der Genussrechte nicht planmäßig erfolgen, würden der Emittentin die liquiden Mittel fehlen, um ihre Geschäftstätigkeit aufzunehmen und die Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung von Immobilien zu tätigen, aus denen die geplanten Einnahmen der Emittentin erzielt werden können. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet sein (siehe hierzu die Darstellung der „Risiko aus dem Vertrieb der Vermögensanlagen“ auf Seite 27).

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen ist die planmäßige Investition entsprechend den Investitionsgrundsätzen in die Vergabe von Finanzierungen an anderen Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) für die Realisierung von Immobilien (mittelbare Anlageobjekt). Eine ausführliche Darstellung der zu beachtenden Investitionsgrundsätze sowohl bzgl. der Vergabe von Finanzierungen als auch der Auswahl von Immobilien kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG WI8 GmbH – Anlageobjekte“ Seite 36 bis Seite 39 entnommen werden. Die vorstehende Bedingung und Grundlage ist wesentlich damit die Emittentin ihren Geschäftsbetrieb aufnehmen und die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen erzielen kann. Sollten für die Verwendung der Nettoeinnahmen aus den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen keine Anlageobjekte zur Verfügung stehen, könnte die Emittentin die Geschäftstätigkeit nicht in dem geplanten Umfang aufnehmen und die geplanten Einnahmen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen erzielen. Sollten die planmäßigen Investitionen der Emittentin in Anlageobjekte nur teilweise möglich sein, würde die Emittentin geringere Einnahmen aus den beabsichtigten Investitionen erzielen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet sein (siehe hierzu die Darstellung der Risiken „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ auf Seite 26 sowie „Blind-Pool-Risiko“ auf Seite 26).

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und die Rückzahlung der Vermögensanlagen ist, dass die Finanzierungsverträge hinsichtlich der Fälligkeit von Zinszahlungen oder Ausschüttungen von Ergebnisbeteiligungen sowie der Rückzahlung der erhaltenen Finanzierungen entsprechend den Fälligkeiten zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger ausgestaltet werden. Die vorstehende Bedingung und Grundlage ist wesentlich damit die Emittentin die kalkulierten Einnahmen erzielen kann. Sollten die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen oder die Rückzahlung von vergebenen Finanzierungen durch die Immobilienprojektgesellschaften verspätet geleistet werden, könnte die Emittentin nicht in der Lage sein die Zinszahlungen an die Anleger zur vereinbarten Fälligkeit zu leisten. Folglich würden die Zinszahlungen verspätet an die Anleger geleistet. Sollten die Rückzahlungen der vergebenen Finanzierungen nicht im geplanten Umfang oder Zeitrahmen zurückgeführt werden, würde die Emittentin aufgrund fehlender Liquidität Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger nicht vollständig und nicht bei Fälligkeit leisten können. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung der Risiken „Vertragserfüllungsrisiko“ Seite 25 und Seite 26, „Liquiditätsrisiko“ auf Seite 27 verwiesen.

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen ist die Zahlungsfähigkeit künftige Vertragspartner der Emittentin. Die vorstehenden Grundlage und Bedingung ist wesentlich, damit die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit positiv ausüben und die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen erzielen kann. Sollte eine der Immobilienprojektgesellschaften zahlungsunfähig werden, würden die Einnahmen der Emittentin in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen aus den geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen geringer ausfallen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet sein. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung „Vertragserfüllungsrisiko“ Seite 25 und Seite 26 verwiesen.

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen ist auch, dass künftige Vertragspartner ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen. Die vorstehenden Grundlage und Bedingung ist wesentlich, damit die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit positiv ausüben und die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen erzielen kann. Sollte eine der Immobilienprojektgesellschaften ihre vertraglichen Verpflichtungen auf Zahlung von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen nicht entsprechend des Finanzierungsvertrages erfüllen, würden die

Einnahmen der Emittentin aus den geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen geringer ausfallen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet sein. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung der Risiken „Vertragserfüllungsrisiko“ Seite 25 und Seite 26 verwiesen.

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und die Rückzahlung an die Anleger ist die Einhaltung der Annahmen zu den laufenden Kosten der Emittentin (Kosten für Marketing- und Vertriebsaufwand, Kosten für die Initiierung der Vermögensanlagen, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe, Aufwand für die laufende Buchhaltung und Anlegerbetreuung). Die vorstehende Grundlage und Bedingung ist wesentlich damit die Emittentin die kalkulierten Aufwendungen bestreiten kann. Die laufenden Kosten werden planmäßig aus den Einnahmen und Rückflüssen aus den Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften getragen. Insoweit stehen die Einnahmen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen aus den Finanzierungsverträgen nicht vollständig zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen zur Verfügung. Sollten die laufenden Kosten höher ausfallen als geplant, würden die kalkulierten Ergebnisse der Emittentin geringer ausfallen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet sein. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung „Risiko aus Planungsunsicherheit“ Seite 26 verwiesen.

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen ist auch, dass die bereitgestellten Finanzierungen der Emittentin von den Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung von Immobilien gemäß den Investitionsgrundsätzen verwendet werden. Eine ausführliche Darstellung der zu beachtenden Investitionsgrundsätze sowohl bzgl. der Vergabe von Finanzierungen als auch der Auswahl von Immobilien kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG WI8 GmbH – Anlageobjekte“ Seite 36 bis Seite 39 entnommen werden. Die vorstehende Grundlage und Bedingung ist wesentlich, damit die Emittentin die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen erzielen kann. Sollten für die Verwendung der Nettoeinnahmen aus den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen keine mittelbaren Anlageobjekte (Immobilien) zur Verfügung stehen, könnte die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft nicht die geplanten Einnahmen aus der Vermietung oder Veräußerung der Immobilien erzielen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer oder ganz ausfallen. Aufgrund dessen würden die Einnahmen der Emittentin aus den geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen geringer ausfallen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet sein (siehe hierzu die Darstellung der Risiken „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ auf Seite 26 sowie „Blind-Pool-Risiko“ auf Seite 26).

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen ist auch, dass die Immobilienprojektgesellschaften aus den Immobilienprojekten entsprechende Einnahmen aus der Vermietung oder Veräußerung erzielen, um so ihre Verpflichtung gegenüber der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag zu erfüllen. Die vorstehende Grundlage und Bedingung ist wesentlich, damit die Emittentin die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen erzielen kann. Die Qualität einer Immobilie kann sich während der Realisierung abweichend von den Planungen negativ verändern, wodurch eine Vermietung oder Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Auch kann sich während der Realisierung der Immobilie die Nachfrage an entsprechenden Immobilien aufgrund eines Überangebots negativ entwickeln, wodurch ebenfalls eine Vermietung oder Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend würde die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft geringere Mieteinnahmen oder Veräußerungserlöse erzielen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer oder ganz ausfallen. Aufgrund dessen würden die Einnahmen der Emittentin aus den geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen geringer ausfallen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet sein. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung der Risiken „Risiken aus der Geschäftstätigkeit“ Seite 24 und Seite 25, „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ Seite 26, „Liquiditätsrisiko“ Seite 27 verwiesen.

Wesentliche Grundlagen und Bedingungen für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen sind, dass gegenwärtige Rechtslage sowie die steuerlichen Rahmenbedingungen fortbestehen. Die vorstehenden Grundlagen und Bedingungen sind wesentlich, damit die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit positiv ausüben und die kalkulierten Einnahmen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen erzielen kann. Sollte der Fortbestand der gegenwärtigen Rechtslage und der steuerlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sein, könnte die Emittentin nicht in der Lage sein, ihre Geschäftstätigkeit weiter auszuüben und würde dementsprechend geringere oder keine Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erzielen. Dementsprechend können die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet sein. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung der Risiken „Risiko Steuern der Emittentin“ Seite 29 sowie „Risiko Gesetzgebung in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin“ Seite 29 verwiesen.

Wenn die vorstehenden wesentlichen Grundlagen und Bedingungen eingehalten werden, ist die Emittentin voraussichtlich in der Lage die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen zu leisten. Wenn die wesentlichen Grundlagen und Bedingungen nicht eingehalten werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger kommen (siehe hierzu die Darstellung der Risiken im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf den Seiten 24 bis 30).

# Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten der DEGAG W18 GmbH auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen

## Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG W18 GmbH

Da es sich bei den Investitionsvorhaben um einen Blind-Pool handelt, bei welchem die zukünftigen Anlageobjekte und damit die wesentlichen Faktoren für eine Planung nicht feststehen, können die Planungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht für die Mindestlaufzeit der angebotenen Vermögensanlage „DEGAG WohnInvest 8 – Mindestlaufzeit 10 Jahre, Zinssatz 6,9 % p. a.“, sondern maximal für die Mindestlaufzeit der angebotenen Vermögensanlage „DEGAG WohnInvest 8 – Mindestlaufzeit 5 Jahre, Zinssatz 6,5 % p. a.“ (Geschäftsjahre 2019 bis 2024) aufgestellt werden. Aufgrund dessen können Aussagen über Auswirkungen der geplanten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur eingeschränkt erfolgen. Die Planungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für die Geschäftsjahre 2019 bis 2024 gelten auch für die ersten fünf Jahre der Mindestlaufzeit der angebotenen Vermögensanlage „DEGAG WohnInvest 8 – Mindestlaufzeit 10 Jahre, Zinssatz 6,9 % p. a.“.

Die geplante Vermögenslage wird in Form von Plan-Bilanzen abgebildet und zeigt die prognostizierte Entwicklung des Eigen- und des Fremdkapitals (Passiva) der Emittentin unter besonderer Berücksichtigung der Kapitalmarktmission sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva). Die Kalkulation der Entwicklung der Ertragslage wird in Form von Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen abgebildet. Die geplante Finanzlage der Emittentin wird im Rahmen von Plan-Liquiditätsrechnungen dargestellt. Die Zahlen basieren auf Annahmen und Schätzungen. Insoweit wird auf das Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ und insbesondere den Abschnitt „Prognoserisiko“ (siehe Seite 29) verwiesen.

## Voraussichtliche Vermögenslage der DEGAG W18 GmbH (PROGNOSE)

AKTIVA (PROGNOSE) Geschäftsjahr:	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
<b>A. Anlagevermögen</b>	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0
II. Sachanlagen	0	0	0	0	0	0
III. Finanzanlagen	13.350.000	92.560.000	184.880.000	192.880.000	200.880.000	196.880.000
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>13.350.000</b>	<b>92.560.000</b>	<b>184.880.000</b>	<b>192.880.000</b>	<b>200.880.000</b>	<b>196.880.000</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0
II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	67.622	2.420.540	1.817.740	2.193.340	2.336.265	1.120.127
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>67.622</b>	<b>2.420.540</b>	<b>1.817.740</b>	<b>2.193.340</b>	<b>2.336.265</b>	<b>1.120.127</b>
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b>1.617.378</b>	<b>9.054.460</b>	<b>13.337.260</b>	<b>6.154.335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>15.035.000</b>	<b>104.035.000</b>	<b>200.035.000</b>	<b>201.227.675</b>	<b>203.216.265</b>	<b>198.000.127</b>
<hr/>						
<b>PASSIVA (PROGNOSE) Geschäftsjahr:</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Kapitalrücklage	0	0	0	0	0	0
III. Gewinn-/Verlustvortrag	-1.642.378	-9.079.460	-13.362.260	-6.179.335	484.841	7.630.451
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag / Summe Eigenkapital</b>	<b>-1.617.378</b>	<b>-9.054.460</b>	<b>-13.337.260</b>	<b>-6.154.335</b>	<b>509.841</b>	<b>7.655.451</b>
<b>B. Rückstellungen</b>						
1. Steuerrückstellungen	0	0	0	1.192.675	2.671.424	3.809.676
2. Sonstige Rückstellungen	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>1.227.675</b>	<b>2.706.424</b>	<b>3.844.676</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0
2. Genussrechtskapital „DEGAG WohnInvest 8“	15.000.000	104.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	186.500.000
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>15.000.000</b>	<b>104.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>186.500.000</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>15.035.000</b>	<b>104.035.000</b>	<b>200.035.000</b>	<b>201.227.675</b>	<b>203.216.265</b>	<b>198.000.127</b>

## Erläuterungen der voraussichtlichen Vermögenslage der DEGAG WI8 GmbH

### Aktiva

#### A. Anlagevermögen

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände/II. Sachanlagen

Die Emittentin wird nicht über immaterielle Vermögensgegenstände verfügen (A. Anlagevermögen – I. Immaterielle Vermögensgegenstände). Die Emittentin selbst wird keine eigenen Immobilien im Bestand halten, so dass unter „A. Anlagevermögen – II. Sachanlage“ solche nicht ausgewiesen sind.

##### III. Finanzanlagen

Die Position beinhaltet die geplanten Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte). 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.

##### Summe Anlagevermögen

Diese Position ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

#### B. Umlaufvermögen

##### I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Seitens der Emittentin werden im prognostizierten Zeitraum keine Forderungen oder sonstigen Vermögensgegenstände bestehen.

##### II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Position enthält das Guthaben bei Kreditinstituten einschließlich Kassenbestand, mithin die liquiden Mittel der Emittentin.

##### Summe Umlaufvermögen

Diese Position ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

#### C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Aufgrund der emissionsbedingten Anlaufkosten wird die Emittentin einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aufweisen, der bis zum Jahr 2023 abgebaut wird. Ursache hierfür sind insbesondere die Vertriebsprovisionen, die in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 mit der Platzierung der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ zu zahlen sind.

##### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme ergibt sich aus dem Saldo der „Summe Anlagevermögen“, „Summe Umlaufvermögen“ sowie „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag“.

### Passiva

#### A. Eigenkapital

##### I. Gezeichnetes Kapital

Die Position beinhaltet das Stammkapital der Emittentin von EUR 25.000. Nach den Planungen sind im prognostizierten Zeitraum keine Erhöhungen des Stammkapitals geplant.

##### II. Kapitalrücklage

Kapitalrücklagen sind seitens der Emittentin nicht vorgesehen.

##### III. Gewinn-/Verlustvortrag

Die Position enthält die Jahresergebnisse des Vorjahres zzgl. des Jahresergebnisses des jeweiligen Geschäftsjahres.

##### Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag/Summe Eigenkapital

Die Position ergibt sich aus dem Saldo der zuvor genannten Positionen. Aufgrund der nach den Planungen erwirtschafteten Verluste in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 wird die Emittentin in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 über ein negatives Eigenkapital verfügen.

## B. Rückstellungen

### 1. Steuerrückstellungen

Ausgewiesen sind ab dem Geschäftsjahr 2022 die Rückstellungen für Steuern.

### 2. Sonstige Rückstellungen

Die Position beinhaltet die Rückstellungen für die Prüfung des Jahresabschlusses.

### Summe Rückstellungen

Die Position ergibt sich aus dem Saldo der zuvor genannten Positionen.

## C. Verbindlichkeiten

### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Nach den Planungen wird die Emittentin kein weiteres Fremdkapital in Form von Bankdarlehen für Investitionen nutzen.

### 2. Genussrechtskapital „DEGAG WohnInvest 8“

In der Position sind die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ ausgewiesen. Nach den Planungen der Emittentin werden diese im laufenden Geschäftsjahr 2019 in Höhe von insgesamt EUR 15.000.000 platziert werden (PROGNOSE). Nach den Planungen ist eine eine Vollplatzierung der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ zu dem angebotenen Gesamtbetrag von EUR 200.000.000 im Geschäftsjahr 2021 vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass der vorliegende Verkaufsprospekt eine Gültigkeit von zwölf Monaten nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat, sollen nach den Planungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die angebotenen Vermögensanlagen nach Ablauf der Gültigkeit dieses Verkaufsprospektes (zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes) dann gegebenenfalls mit einem von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu billigenden Fortführungsverkaufsprospekt weiterhin öffentlich angeboten werden. Ausgewiesen ist in dieser Position der Bestand der Genussrechte zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres. Nach den Planungen werden ab dem Geschäftsjahr 2024 Rückzahlungen an die Anleger der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ aufgrund von Kündigungen zur Mindestlaufzeit von fünf Jahren erfolgen.

### Summe Verbindlichkeiten

Die Position beinhaltet den Saldo aus den vorgenannten Positionen.

### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme ergibt sich aus dem Saldo der „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag/Summe Eigenkapital“, „Summe Rückstellungen“ sowie „Summe Verbindlichkeiten“.

## Voraussichtliche Ertragslage der DEGAG WI8 GmbH (PROGNOSE)

	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2020 bis 31.12.2020	01.01.2021 bis 31.12.2021	01.01.2022 bis 31.12.2022	01.01.2023 bis 31.12.2023	01.01.2024 bis 31.12.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Marketing- und Vertriebsaufwand	-1.650.000	-9.790.000	-10.560.000	0	0	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-70.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
3. Zinserträge/Ergebnisbeteiligungen	200.250	6.198.850	16.268.000	22.225.600	23.185.600	24.005.600
4. Zinsaufwendungen „DEGAG WohnInvest 8“	-122.628	-3.795.932	-9.940.800	-13.800.000	-13.800.000	-13.000.314
<b>5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.642.378</b>	<b>-7.437.082</b>	<b>-4.282.800</b>	<b>8.375.600</b>	<b>9.335.600</b>	<b>10.955.286</b>
6. Gewerbesteuer	0	0	0	-725.800	-2.143.781	-2.382.301
7. Körperschaftsteuer inkl. Soli.	0	0	0	-466.875	-527.643	-1.427.375
<b>8. Jahresergebnis</b>	<b>-1.642.378</b>	<b>-7.437.082</b>	<b>-4.282.800</b>	<b>7.182.925</b>	<b>6.664.176</b>	<b>7.145.610</b>

# Erläuterungen der voraussichtlichen Ertragslage der DEGAG WI8 GmbH

## 1. Marketing- und Vertriebsaufwand

Der geplante Marketing- und Vertriebsaufwand in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 umfasst zum einen die erfolgsabhängigen Vertriebsprovisionen in Höhe von ca. EUR 21.200.000, welche die Emittentin an die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Vermittler der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen leistet, 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.

## 2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist der Aufwand für die laufende Buchhaltung und Anlegerbetreuung ausgewiesen.

## 3. Zinserträge/Ergebnisbeteiligungen

Zinserträge bzw. Ergebnisbeteiligungen generiert die Emittentin aus der Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Es wurde in den Planungen ein Zinssatz von 12 % p. a. auf die Vergabe von Finanzierungen zu Grunde gelegt. Aus Vereinfachungsgründen wurden in den Prognosen auch die Ergebnisbeteiligungen aus einer möglichen Stillen Beteiligung unter der Position „Zinserträge/Ergebnisbeteiligungen“ erfasst.

## 4. Zinsaufwendungen „DEGAG WohnInvest 8“

Ausgewiesen sind die Zinszahlungen der Emittentin auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“. Aufgrund der ab dem Geschäftsjahr 2024 geplanten Rückzahlungen an die Anleger, verringern sich die Zinszahlungen auf die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ ab dem Geschäftsjahr 2024.

## 5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Die Position enthält den Saldo der vorgenannten Positionen.

## 6. Gewerbesteuer/ 7. Körperschaftsteuer inkl. Soli

Die Emittentin geht davon aus, ab dem Geschäftsjahr 2022 Gewerbesteuer sowie ab dem Geschäftsjahr 2022 Körperschaftsteuer inkl. Soli zu zahlen. Aufgrund der emissionsbedingten Anfangsverluste werden prognosegemäß erst ab dem Jahr 2022 auf die Jahresergebnisse Steuern anfallen.

## 8. Jahresergebnis

Unter dieser Position ist der Saldo aus „5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ und „6. Gewerbesteuern“ sowie „7. Körperschaftsteuer inkl. Soli“ ausgewiesen. Nach den Planungen werden ab dem Geschäftsjahr 2022 Jahresüberschüsse erwirtschaftet.

## Voraussichtliche Finanzlage der DEGAG W18 GmbH (PROGNOSE)

	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2020 bis 31.12.2020	01.01.2021 bis 31.12.2021	01.01.2022 bis 31.12.2022	01.01.2023 bis 31.12.2023	01.01.2024 bis 31.12.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Jahresüberschuss/-fehlbetrag bereinigt um die Zinsen auf die Genussrechte	-1.519.750	-3.641.150	5.658.000	20.982.925	20.464.176	20.145.924
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)	35.000	0	0	1.192.675	1.478.749	1.138.252
- nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)	0	0	0	0	0	0
<b>= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.484.750</b>	<b>-3.641.150</b>	<b>5.658.000</b>	<b>22.175.600</b>	<b>21.942.925</b>	<b>21.284.176</b>
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	4.000.000
- Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens	13.350.000	79.210.000	92.320.000	8.000.000	8.000.000	0
<b>= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-13.350.000</b>	<b>-79.210.000</b>	<b>-92.320.000</b>	<b>-8.000.000</b>	<b>-8.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
Einzahlungen Gesellschafter	25.000	0	0	0	0	0
- Auszahlungen Gesellschafter	0	0	0	0	0	0
+ Einzahlungen Genussrechtsinhaber "DEGAG WohnInvest 8"	15.000.000	89.000.000	96.000.000	0	0	0
- Auszahlungen Genussrechtsinhaber "DEGAG WohnInvest 8"	122.628	3.795.932	9.940.800	13.800.000	13.800.000	26.500.314
+/- Fremdmittelzahlungen (sald.)	0	0	0	0	0	0
<b>= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>14.902.372</b>	<b>85.204.068</b>	<b>86.059.200</b>	<b>-13.800.000</b>	<b>-13.800.000</b>	<b>-26.500.314</b>
<b>= Summe Cash-Flow</b>	<b>67.622</b>	<b>2.352.918</b>	<b>-602.800</b>	<b>375.600</b>	<b>142.925</b>	<b>-1.216.138</b>
+ verfügbare liquide Mittel alt	0	67.622	2.420.540	1.817.740	2.193.340	2.336.265
<b>= verfügbare liquide Mittel neu</b>	<b>67.622</b>	<b>2.420.540</b>	<b>1.817.740</b>	<b>2.193.340</b>	<b>2.336.265</b>	<b>1.120.127</b>

## Erläuterungen der voraussichtlichen Finanzlage der DEGAG W18 GmbH

### Jahresüberschuss/-fehlbetrag bereinigt um die Zinsen auf die Genussrechte

Die Position enthält das Jahresergebnis der Emittentin zum Ende eines Geschäftsjahres zuzüglich der Aufwendungen für die Zinszahlungen auf die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ in dem ausgewiesenen Geschäftsjahr.

### Nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)

Ausgewiesen sind die Aufwendungen der Emittentin für Rückstellungen.

### Nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)

Nicht liquiditätswirksame Erträge sind nicht geplant.

### Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Position enthält den Saldo der vorgenannten Positionen.

### Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens

Nach den Planungen werden Rückzahlungen aus abgeschlossenen Finanzierungsverträgen ab dem Geschäftsjahr 2024 erfolgen.

### Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens

Unter dieser Position wurde die für das jeweilige Geschäftsjahr geplante Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) der Emittentin an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften ausgewiesen. 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. Die zu vergebenen Finanzierungen erfolgen zum einen aus den Nettoeinnahmen der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“. Zum anderen sollen hierfür auch die aus den Finanzierungsverträgen erzielten Zinsen bzw. Ergebnisbeteiligungen genutzt werden. Hierbei handelt es sich um Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel)).



## Cash-Flow aus Investitionstätigkeit

Ausgewiesen ist der Saldo der vorgenannten Positionen.

### Einzahlungen Gesellschafter

Für das Geschäftsjahr 2019 ist die erfolgte Einzahlung des gezeichneten Kapitals der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ausgewiesen. Nach den Planungen der Emittentin erfolgen in den Geschäftsjahren 2020 bis 2024 keine Erhöhungen des gezeichneten Kapitals.

### Auszahlungen Gesellschafter

Nach den Planungen der Emittentin erfolgen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2024 keine Auszahlungen an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

### Einzahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG WohnInvest 8“

Ausgewiesen sind die Einzahlungen der Anleger auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“. Nach den Planungen sollen im Geschäftsjahr 2019 EUR 15.000.000, im Geschäftsjahr 2020 EUR 89.000.000 sowie im Geschäftsjahr 2021 EUR 96.000.000 auf die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ eingezahlt werden (PROGNOSE).

### Auszahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG WohnInvest 8“

Unter dieser Position sind die Auszahlungen der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich zum einen um die Zinszahlungen an die Anleger. Ab dem Geschäftsjahr 2024 sind entsprechend geplante Rückzahlungen in Höhe von EUR 13.500.000 (PROGNOSE) der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“, welche eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren gewählt haben, enthalten. Die Planungen der Emittentin sehen vor, dass im Geschäftsjahr 2019 Genussrechte mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren zu einem Anlagebetrag von insgesamt EUR 13.500.000 gezeichnet und eingezahlt werden (PROGNOSE). Aufgrund dessen gehen die Planungen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung dementsprechend von einer Kündigung von Genussrechten mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren mit einem Anlagebetrag in Höhe von insgesamt EUR 13.500.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 aus (PROGNOSE). Die vorgenannten Prognosewerte wurde aufgrund der Erfahrungen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin festgelegt, der seinerseits auf Erfahrungswerte aus den in der Vergangenheit platzierten Kapitalanlagen der DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft sowie deren Tochtergesellschaft DEGAG Kapital GmbH zurückgreifen konnten. Bei diesen Gesellschaften ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin gleichzeitig als Mitglied des Vorstands bzw. Mitglied der Geschäftsführung tätig. Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus den Zinserträgen oder Ergebnisbeteiligungen aus den Finanzierungsverträgen sowie aus den Rückzahlungen von Finanzierungsverträgen aufgrund Beendigung erfolgen. Nach den Planungen sollen im Jahr 2024 erste Rückzahlungen aus den Finanzierungsverträgen in Höhe von Euro 4.000.000 an die Emittentin erfolgen sowie Einnahmen aus Zinserträgen / Ergebnisbeteiligungen in Höhe von Euro 24.005.600 erreicht werden (PROGNOSE), welche dann teilweise für die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger genutzt werden sollen. Die Emittentin behält sich vor daneben auch teilweise eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen. Hinsichtlich der Finanzierung der Rückzahlung der Genussrechte wird auf den Abschnitt „Darstellung und Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG WI8 GmbH - Exit-Szenarien“ Seite 23 verwiesen.

### Fremdmittelzahlungen (sald.)

Die Aufnahme von weiterem Fremdkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung seitens der Emittentin nicht geplant.

## Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit

Der „Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit“ ergibt sich aus den vorgenannten Positionen.

### Summe Cash-Flow

Die Position „Summe Cash-Flow“ ergibt sich aus dem Saldo von „Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“, „Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit“ sowie „Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit“.

### Verfügbare liquide Mittel alt

Die Position „Verfügbare liquide Mittel alt“ enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Anfang eines Geschäftsjahres.

### Verfügbare liquide Mittel neu

Die Position „Verfügbare liquid Mittel neu“ enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Ende eines Geschäftsjahres und entspricht der Position „Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten“ in der voraussichtlichen Vermögenslage der Emittentin (Seite 12).

## Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG W18 GmbH

Im Geschäftsjahr 2021 werden die angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ in Höhe von EUR 200.000.000 vollständig platziert und eingezahlt sein (PROGNOSE). Die Emittentin wird in den Geschäftsjahren 2019 bis 2023 die planmäßigen Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) in Höhe von insgesamt EUR 200.880.000 vornehmen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete Anlageobjekte noch nicht fest. Die zu vergebenden Finanzierungen erfolgen zum einen aus den Nettoeinnahmen der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“. Zum anderen sollen hierfür auch die aus den Finanzierungsverträgen erzielten Zinsen bzw. Ergebnisbeteiligungen genutzt werden. Hierbei handelt es sich um Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel)).

Aus diesen Investitionen fließen der Emittentin während der Laufzeit der Vermögensanlagen Erträge in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen ab dem Geschäftsjahr 2019 zu. Diese werden gemäß den Planungen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2024 insgesamt EUR 92.083.900 (PROGNOSE) betragen. Nach den Planungen erfolgen für die Geschäftsjahre 2019 bis 2024 sowohl die Zinszahlungen als auch die Rückzahlung der Genussrechte an die Anleger daher auch vertragsgemäß. Ab dem Geschäftsjahr 2019 werden auf die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ Zinsen entsprechend geleistet, welche sich im Geschäftsjahr 2019 auf EUR 122.628, im Geschäftsjahr 2020 auf EUR 3.795.932, im Geschäftsjahr 2021 auf EUR 9.940.800, in den Geschäftsjahren 2022 bis 2023 auf jeweils EUR 13.800.000 sowie im Geschäftsjahr 2024 auf EUR 13.000.314 belaufen (PROGNOSE). Ab dem Geschäftsjahr 2024 werden sich die Zinszahlungen verringern. Dies beruht auf den geplanten Beendigungen der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ zum Ablauf der Mindestlaufzeit von fünf Jahren.

Aus Sicht der Emittentin werden alle wesentlichen Einflussfaktoren für die Emittentin in Zukunft konstant bleiben. Hierzu zählen insbesondere der Immobilienmarkt, auf dem die Emittentin aktiv ist, sowie das gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld. Auf dieser Basis wurde auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ermittelt. Da es sich bei den Investitionsvorhaben um einen sog. Blind Pool handelt, bei welchem sämtliche Anlageobjekte und damit die wesentlichen Faktoren für eine Planung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststehen, können Planungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maximal für die Geschäftsjahre 2019 bis 2024 aufgestellt werden. Aufgrund dessen können Aussagen über die Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur eingeschränkt erfolgen.

Auf die Fähigkeit der Emittentin Zinszahlungen sowie Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ an die Anleger zu leisten, könnten sich Abweichungen der geplanten Einnahmen der Emittentin (Erträge in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen) negativ auswirken. Eine Gefährdung der Zinszahlungen an die Anleger könnte entstehen, wenn die geplanten Einnahmen der Emittentin aus den geplanten Finanzierungsverträgen mit den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften nicht realisiert werden. Ursache hierfür könnte die Zahlungsunfähigkeit von Vertragspartnern sein, so dass die Emittentin nicht die prognostizierten Ergebnisse aus den Finanzierungsverträgen erzielt. Dadurch kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- bzw. Rückzahlung der Vermögensanlagen kommen. Eine weitere Ursache könnte darin liegen, dass die Immobilienprojektgesellschaften die geplante Realisierung von Immobilienprojekten nicht oder nicht im geplanten Umfang vornehmen können, so dass ebenfalls nicht die prognostizierten Ergebnisse aus den Finanzierungsverträgen auf Ebene der Emittentin erzielt werden. Bei Veränderungen der Rahmenbedingungen (z. B. durch tatsächliche oder rechtliche Beschränkungen der Investitionsvorhaben) für die Geschäftstätigkeit und die Investitionen der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen), könnte die Geschäftstätigkeit der Emittentin nachhaltig gestört werden. Die prognostizierten Einnahmen seitens der Emittentin könnten nicht realisiert werden. Dadurch kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- bzw. Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ kommen.

Auswirkungen auf die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ an die Anleger könnten auch unplanmäßige Kosten, Aufwendungen oder höhere Steuern haben. In einem solchen Fall müsste die Emittentin diese Kosten und Aufwendungen ebenfalls aus den generierten Einnahmen leisten, so dass in einem solchen Fall nicht genügend Mittel für die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ an die Anleger zur Verfügung stehen.

Die Genussrechte können wahlweise zum Ablauf einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren oder von zehn Jahren erstmals gekündigt werden. Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus Mitteln aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen erfolgen. Die Planungen zeigen, dass im Geschäftsjahr 2024 erste Rückzahlungen in Höhe von EUR 4.000.000 aus den Finanzierungsverträgen an die Emittentin erfolgen (PROGNOSE), welche dann für die teilweise Rückzahlung der Vermögensanlagen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ an die Anleger genutzt werden sollen. Daneben erfolgen die Rückzahlungen auch aus den Einnahmen (Zinsen und Ergebnisbeteiligungen aus den Finanzierungsverträgen) aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel)). Die Emittentin behält sich vor, auch eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Das ist z. B. der Fall, wenn die Konditionen der Bankkredite oder Folgeemissionen günstiger sind als die aktuellen Kondi-

tionen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Refinanzierungen durch Kreditinstitute getroffen werden. Hinsichtlich der Auswahl einer der genannten Rückzahlungsmodalitäten durch die Emittentin wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Abschnitt „Darstellung und Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG W18 GmbH“ im Unterabschnitt „Exit-Szenarien“ auf Seite 22 und Seite 23 verwiesen.

Sofern sämtliche Investitionen entsprechend den Planungen abgeschlossen und somit die prognostizierten Einnahmen generiert werden und keine unplanmäßigen Kosten, Aufwendungen oder Steuern von der Emittentin getragen werden müssen, ist die Emittentin nach den vorliegenden Prognosen in der Lage die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ an die Anleger zum jeweiligen Fälligkeitstyp zu bedienen.

Eine Gefährdung der Zinszahlung und der Rückzahlung der Vermögensanlagen würde dann eintreten, wenn die prognostizierten Einnahmen (Zinsen und Ergebnisbeteiligungen aus den Finanzierungsverträgen) nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel)) generiert werden können.

## Darstellung und Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG W18 GmbH

Da es sich bei den Investitionsvorhaben um einen Blind-Pool handelt, bei welchem die zukünftigen Anlageobjekte und damit die wesentlichen Faktoren für eine Planung nicht feststehen, können die Planungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht für die Mindestlaufzeit der angebotenen Vermögensanlage „DEGAG WohnInvest 8 – Mindestlaufzeit 10 Jahre, Zinssatz 6,9 % p. a.“, sondern maximal für die Mindestlaufzeit der angebotenen Vermögensanlage „DEGAG WohnInvest 8 – Mindestlaufzeit 5 Jahre, Zinssatz 6,5 % p. a.“ (Geschäftsjahre 2019 bis 2024) aufgestellt werden. Aufgrund dessen können Aussagen über die geplanten Geschäftsaussichten und deren Auswirkungen auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur eingeschränkt erfolgen. Die Aussagen über die geplanten Geschäftsaussichten und deren Auswirkungen auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen für die Geschäftsjahre 2019 bis 2024 gelten auch für die ersten fünf Jahre der Mindestlaufzeit der angebotenen Vermögensanlage „DEGAG WohnInvest 8 – Mindestlaufzeit 10 Jahre, Zinssatz 6,9 % p. a.“.

### Emissionsverlauf

Nach den Planungen der Emittentin soll der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ in Höhe von EUR 200.000.000 im Geschäftsjahr 2021 vollständig platziert und eingezahlt sein (PROGNOSE). Der Kapitalzufluss der Emittentin aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ hat folgenden Einfluss auf ihre Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ zu leisten:

Für die Realisierung sämtlicher Investitionen (Vergabe von Finanzierungen) ist ein genügender Zufluss aus den Genussrechte erforderlich. Nur mit genügendem Zufluss von Anlegergeldern und den entsprechenden Investitionen können die Einnahmen in geplantem Umfang nachhaltig generiert werden. Allerdings hat ein verminderter Zufluss auch zur Folge, dass die Zins- und Rückzahlungspflicht der Emittentin geringer als erwartet ausfällt. Gleichzeitig reduzieren sich die platzierungsabhängigen Emissionskosten (Provisionen). Unabhängig davon ist nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der fixen Emissionskosten (Initiierung der Vermögensanlagen, Marketing und Gewinnung der Finanzvertriebe) der Kapitalzufluss aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ ausschließlich zur Deckung dieser Emissionskosten ausreicht und die Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen nicht fähig ist.

### Investitionsverlauf

Die Emittentin wird in den Geschäftsjahren 2019 bis 2023 die planmäßigen Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) vornehmen. Die zu vergebenen Finanzierungen erfolgen zum einen aus den Nettoeinnahmen der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“. Zum anderen sollen hierfür auch die aus den Finanzierungsverträgen erzielten Zinsen bzw. Ergebnisbeteiligungen genutzt werden. Hierbei handelt es sich um Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel)).

Bei der Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilienprojektgesellschaften sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel) von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, erfolgen.

Es handelt sich bei den Vermögensanlagen um einen Blind-Pool. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin im Rahmen der Investitionen und somit bei der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an

Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel) zu berücksichtigen hat. Die nachfolgende Darstellung beinhaltet eine Zusammenfassung der Investitionsgrundsätze der Emittentin für die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften; eine ausführliche Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG W18 GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte – Finanzierungsverträge (unmittelbare Anlageobjekte)“ Seite 37 und Seite 38 sowie Abschnitt „Anlageobjekte – Investitionskriterien für die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte)“ Seite 38 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

- Die Vergabe von Finanzierungen erfolgt an Immobilienprojektgesellschaften, wobei Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe fokussiert werden.
- Die Vergabe der Finanzierung an Immobilienprojektgesellschaften soll entweder durch Abschluss eines Darlehensvertrages oder Beteiligung als Stiller Gesellschafter oder über die Zeichnung von Genussrechten an der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft erfolgen. 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.
- 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.
- Vor jeder Investitionsentscheidung werden die Immobilienprojektgesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation des Unternehmens (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell und die Plausibilität der Unternehmenskonzepte geprüft.

Die Emittentin beabsichtigt, Investitionen in Immobilienprojektgesellschaften vorzunehmen, deren Geschäftstätigkeit im Erwerb, der Revitalisierung, der Projektentwicklung sowie Handel von Immobilien liegt. Die nachfolgende Darstellung beinhaltet eine Zusammenfassung der Investitionsgrundsätze der Emittentin und der Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung von Immobilienprojekten; eine ausführliche Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG W18 GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte - Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 38 und Seite 39 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

- Für den Erwerb kommen nur Immobilien in Betracht, die sowohl der Prüfung durch die Einkaufsabteilung der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG in Zusammenarbeit mit dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin als auch der eines Sachverständigengutachtens Stand gehalten haben.
- Der Erwerb von Immobilien aus Gesellschaften, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt bzw. bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin tätig ist, ist ebenso zulässig wie der Erwerb von Immobilien aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin.
- Es werden ausschließlich Immobilien in Deutschland erworben, wobei die Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie das Gebiet Nordhessen für die Objekte favorisiert werden.
- Die Investitionen erfolgen in Immobilien aller Art, vornehmlich jedoch in Wohnimmobilien. Insoweit liegen die von der Emittentin fokussierten Wohnimmobilien in den Bereichen Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen (jeweils ab acht Wohneinheiten). Daneben sollen auch Investitionen in Grundstücke und den Bau von Immobilien erfolgen.
- Eine Investition in gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser ist ebenso zulässig. Hierbei soll sich jedoch der Gewerbeanteil auf durchschnittlich 20% beschränken und eine Nutzung nur durch den Einzelhandel sowie durch das Dienstleistungsgewerbe erfolgen.
- Die jeweiligen Investitionsobjekte sollen maximal zum 11,5-fachen der Jahresnettokaltmiete (Sollmiete) bzw. nicht über durchschnittlich EUR 650/m<sup>2</sup> zzgl. Investitionskosten erworben werden.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an andere zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von noch nicht feststehenden Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) erfolgreich durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen an die Anleger zu bedienen. Hinsichtlich der noch nicht feststehenden Investitionen ist geplant, dass die Emittentin Erträge in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen in Höhe von 12 % p.a. der zukünftig vergebenen Finanzierungsbeträge erzielt. Daher sehen die Planungen die Vereinnahmung von Erträgen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen seitens der Emittentin in den Geschäftsjahren 2019 bis 2024 von insgesamt EUR 92.083.900 (PROGNOSE) vor.

Sowohl der Emittentin als auch den Immobilienprojektgesellschaften muss es gelingen, ausreichende Anlageobjekte zu generieren, die den Investitionskriterien entsprechen. Die Immobilienprojekte der Immobilienprojektgesellschaften können sich besser oder schlechter als erwartet entwickeln, was zu einer Erhöhung oder Verringerung der Fähigkeit der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft führen kann, Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen und Rückzahlung der von der Emittentin erhaltenen Finanzierung zu leisten. Dies kann seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Verzinsung

und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger führen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zahlungen an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel)) könnte nachhaltig gestört werden, wenn die Anlageobjekte ausfallen bzw. Verluste erleiden, hieraus also nicht die Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen sowie Rückzahlung der investierten Mittel erwirtschaftet werden kann. Sofern die Immobilienprojektgesellschaften nicht die entsprechenden Einnahmen aus der Realisierung ihrer geplanten Immobilienprojekte erzielen, kann die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus den Finanzierungsverträgen erzielen. Dies kann seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger führen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zahlungen an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

## Markt und Standortaussichten

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen stark von den Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Immobilienmarktes ab. Einerseits wird von einer rückläufigen Bevölkerungszahl ausgegangen. Andererseits steigt die Anzahl der Privathaushalte. Die Zahl der Single-Haushalte nimmt stetig zu. Zudem steigen Wohnflächenansprüche. Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich die Immobilie mit entsprechenden Aufschlägen zu veräußern/vermieten. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten - Ballungsgebieten von Deutschland, insbesondere Westdeutschland und Berlin - existieren positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten der Emittentin entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Aber auch der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existierende Immobilienmarkt lässt positive Rückschlüsse hinsichtlich der Geschäftsaussichten zu. Insbesondere institutionelle Anleger aus dem In- und Ausland wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Family Office sehen Immobilien als wichtigen Baustein für die Vermögensstruktur in unruhigen Zeiten.

Nach einer Studie der Deutschen Bank erhöhten sich die im Jahr 2018 aufgrund der angespannten Marktlage die Immobilienpreise ähnlich wie in den Vorjahren. Im Durchschnitt legten die Immobilienpreise um ca. 8 % zu. Dieser Preisanstieg übertrug sich auch in etwa auf die Mietpreise. Während im Jahr 2017 die Neuvermietungs- und die Wiedervermietungsrenten um ca. 6 bis 7 % sich erhöhten, ging das Wachstum im Jahr 2018 auf 5% und 3,5 % zurück. Der Rückgang des Mietwachstums gegenüber den Vorjahren lässt sich dabei insbesondere auf die Diskussionen um die Verschärfung der Mietgesetze zurückzuführen. Für 2019 werden allerdings weitere Anstiege sowohl der Immobilien- als auch der Mietpreise erwartet. (Quelle: Deutsche Bank Research, Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2019) Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilien-Investmentmarkt ist im Jahr 2018 um ca. Euro 5,3 Mrd. angestiegen und belief sich auf Euro 78,1 Mrd. (Quelle: statista.de, Transaktionsvolumen am Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland in den Jahren von 2004 bis 2019 (in Milliarden Euro)) Für das Jahr 2019 wird nach Angaben von statista.de ein Transaktionsvolumen zwischen Euro 72 und 75 Mrd. prognostiziert. Im Jahr 2018 konnte trotz der regulatorischen und bürokratischen Neuerungen mit insgesamt Euro 18,7 Mrd. Transaktionsvolumen (131.200 Wohnungen) auf dem institutionellen Wohnungsmarkt ein im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden. Der Anstieg des Transaktionsvolumens ist dabei fast ausschließlich auf den Preisanstieg zurückzuführen. Aktuell müssen für Wohninvestments ca. Euro 142.000 pro Einheit bzw. Euro 2.200 je m<sup>2</sup>. Damit müssen fast 20 % mehr als noch im Vorjahr bezahlt werden. Am privaten Markt für Eigentumswohnungen verharnte das Transaktionsvolumen pro Haushalt in den größten deutschen Metropolen im Jahr 2017 in etwa auf dem Niveau der Vorjahre. Hier konnte der größte Anstieg zwischen den Jahren 2012 und 2015 verzeichnet werden. (Quelle: JLL, Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktbericht-JLL-Deutschland.pdf>) Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte nachhaltig gestört werden, wenn sich während der Realisierung eines Immobiliens die Nachfrage an entsprechenden Immobilien aufgrund eines Überangebots an Immobilien negativ entwickeln, wodurch ebenfalls eine Vermietung oder Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Ergebnisse erzielen. Dies kann seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger führen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zahlungen an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

Ebenso kann es zu einer negativen Veränderung der für die Investitionen bevorzugten Standorte kommen, wodurch die Vermietung oder Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Sofern die Investitionen der Emittentin nicht erfolgreich verlaufen oder ganz ausfallen, kann dies zu geringeren Einnahmen der Emittentin führen. Dies kann seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger führen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zahlungen an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

## Mieteinnahmen/Veräußerungserlöse der Immobilienprojektgesellschaften

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen ebenfalls davon ab, dass die Immobilienprojektgesellschaften, welche eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, entsprechende Ergebnisse aus der Vermietung oder Veräußerung der Immobilien

erzielen, um so die Ansprüche der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag zu bedienen. Dabei sind die Qualität des Immobilienprojektes, die Entwicklung des Standortes und die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien entscheidend. Handelt es sich um eine Immobilie in einem strukturstarken Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs, so besteht eine entsprechende Marktnachfrage hinsichtlich der Vermietung oder der Veräußerung der Immobilien. Ebenso die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage.

In vielen deutschen Metropolen sind Wohnungen bereits jetzt wieder Mangelware geworden. Dieser Mangel wird sich in den nächsten Jahren stetig ausweiten. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 284.816 neue Wohnungen fertig gestellt. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 2,6 %. Allerdings liegt diese Steigerung weiterhin hinter dem auf Bundesebene gesteckten Ziel zurück, die Neubauaktivität noch einmal deutlich zu intensivieren. Im Jahr 2018 wurden insgesamt ca. 347.300 neue Wohnungen genehmigt. Dies entspricht in etwa dem Vorjahresniveau. (Quelle: JLL, Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktbericht-JLL-Deutschland.pdf>) Der Anteil an leer stehenden Wohnungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Aufgrund dessen sind weiterhin steigende Mietpreise zu erwarten, insbesondere bei Neuvermietungen. Gerade in den Großstädten nimmt auch der Wohnungsbedarf zum einen durch den Zuzug von Arbeitskräften, zum anderen aber auch durch die überproportional zunehmende Anzahl von Single- oder Zwei-Personen-Haushalten, zu.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung belaufen sich am bevorzugten Investitionsstandort Niedersachsen die Mieten auf durchschnittlich EUR 7,50 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 9,50 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 120 m<sup>2</sup> zwischen EUR 7,00 bzw. 7,30 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> EUR 6,20 pro m<sup>2</sup>). Am bevorzugten Investitionsstandort Nordrhein-Westfalen belaufen sich die Mieten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf durchschnittlich EUR 8,15 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 9,60 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 100 m<sup>2</sup> EUR 7,20 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> EUR 7,60 bis EUR 8,20 pro m<sup>2</sup>). Am bevorzugten Investitionsstandort Schleswig-Holstein belaufen sich die Mieten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf durchschnittlich EUR 8,48 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 9,10 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 100 m<sup>2</sup> zwischen EUR 8,00 bzw. 8,40 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> EUR 8,40 pro m<sup>2</sup>). Am bevorzugten Investitionsstandort Nordhessen belaufen sich die Mieten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf durchschnittlich EUR 10,43 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 12,50 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 120 m<sup>2</sup> zwischen EUR 9,40 bzw. 9,80 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> EUR 10,00 pro m<sup>2</sup>).

Die Verkaufspreise für Immobilien an den bevorzugten Investitionsstandorte hängen auch von der Art der Immobilie ab. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden in Niedersachsen Eigentumswohnungen mit durchschnittlich EUR 2.351 pro m<sup>2</sup>, während Häuser mit durchschnittlich EUR 1.816 pro m<sup>2</sup> angeboten werden. Am Investitionsstandort Nordrhein-Westfalen werden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Eigentumswohnungen mit durchschnittlich EUR 2.297 pro m<sup>2</sup> und Häuser mit durchschnittlich EUR 2.239 pro m<sup>2</sup> angeboten. Am Investitionsstandort Schleswig-Holstein werden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Eigentumswohnungen mit durchschnittlich EUR 3.230 pro m<sup>2</sup> und Häuser mit durchschnittlich EUR 2.539 pro m<sup>2</sup> angeboten. Am Investitionsstandort Nordhessen werden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Eigentumswohnungen mit durchschnittlich EUR 3.529 pro m<sup>2</sup> und Häuser mit durchschnittlich EUR 2.613 pro m<sup>2</sup> angeboten.

Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich, die Immobilie entweder langfristig bzw. ohne langfristigen Leerstand zu vermieten oder gewinnbringend zu veräußern. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten - Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie das Gebiet Nordhessen - existieren ebenfalls positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel)) könnte gestört werden, wenn während der Laufzeit eines Finanzierungsvertrages sich die Vermietbarkeit oder Veräußerbarkeit einer Immobilie verschlechtert, so dass die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft nicht die Erträge aus Vermietung oder Veräußerung erzielt, die für die Bedienung der Ansprüche der Emittentin aus dem Finanzierungsvertrag ausreichen. In diesem Fall könnten die Einnahmen der Emittentin geringer ausfallen. Dies kann seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger führen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zahlungen an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

## Recht und Steuern

Änderungen in den Gesetzen können die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich positiv oder negativ auf die Geschäftsaussichten und / oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Auch Änderungen in den Steuergesetzen können Einfluss auf die Fähigkeit nehmen, Zahlungen an die Anleger zu leisten. So kann beispielsweise die Erhöhung oder Senkung der Steuer eine Veränderung in der Steuerlast der Emittentin auslösen, was je nach Änderungsrichtung zu höheren oder niedrigeren Nachsteuerergebnissen führt. Etwaig sinkende Steuer für die Emittentin könnten dagegen positive Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin und somit ihre Fähigkeit zur Bedienung von Verzinsung und Rückzahlung an die Anleger haben. Soweit Gesetzesänderungen zu erheblichen Aufwendungen und / oder Steuerzahlungen bei der Emittentin führen, könnte dies seitens der Emittentin zu einer Verringerung oder einem Ausfall der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger führen. Der Umfang der Beeinträchtigung und die

Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Bedienung von Verzinsung und Rückzahlung an die Anleger der Höhe nach hängt von der konkreten Änderung der Rahmenbedingungen ab und kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht kalkuliert werden.

## Exit-Szenarien

Die Vermögensanlagen haben eine unbestimmte Laufzeit und enden durch Kündigung. Eine erstmalige Kündigung ist sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit möglich. Diese beginnt ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn (Tag an dem der Zeichnungsantrag des Anlegers durch die Emittentin, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, angenommen worden ist) und hat wahlweise eine Dauer von fünf oder zehn Jahren, wobei eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten ist. Insoweit kann der Anleger bei einem Erwerb der Vermögensanlagen im Jahr 2019 mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren erstmals im Jahr 2024 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen. Bei einem Erwerb der Vermögensanlagen im Jahr 2019 mit einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren kann der Anleger erstmals im Jahr 2029 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen.

Die Planungen der Emittentin sehen vor, dass im Geschäftsjahr 2019 Genussrechte mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren zu einem Anlagebetrag von insgesamt EUR 13.500.000 gezeichnet und eingezahlt werden (PROGNOSE). Aufgrund dessen gehen die Planungen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung dementsprechend von einer Kündigung von Genussrechten mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren mit einem Anlagebetrag in Höhe von insgesamt EUR 13.500.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 aus (PROGNOSE). Die vorgenannten Prognosewerte wurde aufgrund der Erfahrungen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin festgelegt, der seinerseits auf Erfahrungswerte aus den in der Vergangenheit platzierten Kapitalanlagen der DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft sowie deren Tochtergesellschaft DEGAG Kapital GmbH zurückgreifen konnten. Bei diesen Gesellschaften ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin gleichzeitig als Mitglied des Vorstands bzw. Mitglied der Geschäftsführung tätig.

Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus den Zinserträgen oder Ergebnisbeteiligungen aus den Finanzierungsverträgen sowie aus den Rückzahlungen von Finanzierungsverträgen aufgrund Beendigung erfolgen. Nach den Planungen sollen im Jahr 2024 erste Rückzahlungen aus den Finanzierungsverträgen in Höhe von Euro 4.000.000 an die Emittentin erfolgen sowie Einnahmen aus Zinserträgen/Ergebnisbeteiligungen in Höhe von Euro 24.005.600 erreicht werden (PROGNOSE), welche dann für die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger genutzt werden sollen. Die Emittentin behält sich vor daneben auch teilweise eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen.

Auch in den nachfolgenden Geschäftsjahren können Kündigungen seitens der Anleger mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren erfolgen. Darüber hinaus können im Geschäftsjahr 2029 erstmalig Kündigungen von Genussrechten mit einer Mindestlaufzeit von 10 Jahren und einer Zeichnung im Geschäftsjahr 2019 erfolgen. Nach den Planungen soll die Bedienung sämtlicher Rückzahlungsansprüche von Anlegern zu den jeweiligen Fälligkeiten aus den Zinserträgen oder Ergebnisbeteiligungen aus den Finanzierungsverträgen sowie aus den Rückzahlungen von Finanzierungsverträgen aufgrund Beendigung erfolgen. Aber auch hierbei behält sich die Emittentin vor, eine teilweise Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Refinanzierungen durch Kreditinstitute oder Folgeemissionen getroffen werden.

Maßgeblich für die Wahl der Art der Finanzierung zur Rückzahlung der Genussrechte ist die Verfassung der Märkte, insbesondere des Kredit-, Immobilien- und Kapitalmarktes.

Beispiel 1: Wenn die Kreditmarktkonditionen zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechte günstig sind, ist es wirtschaftlich sinnvoll, zukünftige Finanzierungen über Banken zu realisieren. Die teilweise Refinanzierung der Rückzahlung der Genussrechte erfolgt hieraus.

Beispiel 2: Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechte die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zeitgleich am Immobilienmarkt interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die teilweise Refinanzierung der Rückzahlung der Genussrechte erfolgt aus den Mitteln einer Folgeemission. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Konditionen (Art der Vermögensanlagen, Erwerbspreis, Zinsrechte und/oder Gewinnbeteiligungen von Anlegern, Laufzeit) möglicher Folgeemissionen weiterer Vermögensanlagen nicht fest.

Sollten über die aufgezeigten Wege nicht ausreichende Mittel generiert werden können, wäre die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger negativ beeinträchtigt. Der Umfang der Beeinträchtigung und die Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung der Vermögensanlagen kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht kalkuliert werden.

# Risiken der Vermögensanlagen

## Allgemeiner Hinweis

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine Vermögensanlagen der DEGAG W18 GmbH, welche mit Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risikobelehrung vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Verkaufsprospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die vom Anleger erworbene Vermögensanlagen seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und sein Anlagebetrag nur einen unwesentlichen Teil seines weiteren Vermögens ausmachen. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung besteht nicht.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlagen dargestellt, die für die Bewertung der Vermögensanlagen von wesentlicher Bedeutung sind, sowie die Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, die kalkulierten Ergebnisse zu erwirtschaften. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben können. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen.

## Maximalrisiko

Über den Totalverlust der Vermögensanlagen hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlagen teilweise oder vollständig fremdfinanziert, hat er Zinsen und Kosten für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keine Auszahlungen aus den Vermögensanlagen erfolgen bzw. bei einem Totalverlust seines Anlagebetrags. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlagen sind vom Anleger im Falle fehlender Auszahlungen aus den Vermögensanlagen 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 Vermögensanlagen 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.

## Prognose- und anlagegefährdende Risiken

Zunächst werden die prognose- und anlagegefährdenden Risiken dargestellt.

Bei den prognosegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die zu Geschäftsergebnissen der Emittentin führen können, die schwächer sind als die im Verkaufsprospekt abgebildeten Prognosen, und damit zu geringeren Zinszahlungen an den Anleger führen können.

Bei den anlagegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die entweder die Anlageobjekte und/oder die gesamten Vermögensanlagen gefährden und somit bis zum Totalverlust des Anlagebetrags des Anlegers führen können.

### Risiken aus der Geschäftstätigkeit

#### Risiken 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, weil die Ergebnisse der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft 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.

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.

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 jeweiligen Geschäftsbereich mittelbar auch Risiken für die Emittentin sowie für den Anleger dar. Zum Zeitpunkt der Pro-



spektaufstellung stehen konkrete Anlageobjekte noch nicht fest, so dass eine abschließende Betrachtung sämtlicher Geschäftsrisiken der Immobilienprojektgesellschaften, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, nicht möglich ist. 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.

### Risiken aus Immobilien

Da die Emittentin insbesondere Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften vergeben wird, sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilien ausgerichtet und damit den typischerweise mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Die Immobilienprojektgesellschaften sind insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung abhängig. Im Folgenden werden die wesentlichen Risiken dargestellt:

- Durch eine Angebotsverknappung von Bestandsobjekten und eine damit verbundene Erhöhung der prognostizierten Kaufpreise besteht das Risiko, dass die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft aufgrund höherer als in den Planungen vorgesehene Aufwendungen geringere Ergebnisse erwirtschaften.
- Aufgrund einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und/oder ungünstigere Finanzierungskonditionen könnten sich für die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften Investitionshemmnisse ergeben, wodurch die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften.
- Die Standorte, in die investiert wurde, könnten sich aufgrund zwischenzeitlich verschlechterter Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder anderer sich nachteilig auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirkende Faktoren negativ entwickeln, wodurch die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Des Weiteren können sich Entwertungen der Immobilien aus Lärm- und/oder Immissionsbelästigungen ergeben. Dies könnte auf Seiten der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften zu Ausfällen von Mieteinnahmen und/oder geringeren Veräußerungserlösen führen, wodurch die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Qualität der geplanten Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) nicht bekannt ist, besteht das Risiko, dass sich für Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Aufgrund dessen würde die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften.
- Ferner besteht das Risiko, dass sich die Marktsituation an den Investitionsstandorten durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Dies könnte sich negativ auf den Wert der Immobilien auswirken. Es besteht das Risiko, dass die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft dann nicht die geplanten Mieteinnahmen bzw. Veräußerungserlöse erzielen und somit geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Darüber hinaus können bei den Objekten Mängel (Baumängel, Mängel in der Strom- und/oder Wärmeversorgung) auftreten, die die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft zu vertreten hat. Die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft wäre dann für die Beseitigung dieser Mängel verantwortlich und es würden Nachbesserungsaufwendungen entstehen. Es besteht somit das Risiko, dass aufgrund höherer als der geplanten Aufwendungen geringere Ergebnisse durch die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft erzielt werden.
- Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich Veräußerungen von Immobilien nicht oder nur zu schlechteren Konditionen durch die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft realisieren lassen und somit geringere als die geplanten Veräußerungserlöse und somit auch geringere Ergebnisse jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft erzielt würden.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu einer Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### Vertragserfüllungsrisiko

Aufgrund der geplanten Investitionen in Immobilienprojektgesellschaften, insbesondere Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, sind die Ergebnisse der Emittentin von den Ergebnissen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft abhängig. Die Ergebnisse der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft sind unter anderem davon abhängig, dass etwaige Vertragspartner ihre Verpflichtungen aus den mit ihnen eingegangenen Verträgen einhalten. Vertragsverletzungen der Vertragspartner und daraus resultierende Rechtsstreitigkeiten können zur Kündigung oder Nichterfüllung von Verträgen führen.

In dem Fall, dass ein oder mehrere wesentliche Vertragspartner insolvent werden, besteht ebenfalls das Risiko, dass kalkulierte Einnahmen nicht realisiert werden können und neue Verträge mit anderen Vertragspartnern abgeschlossen werden müssten. Der Abschluss neuer Verträge sowie die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen würden weitere Aufwen-

dungen verursachen. Gleiches gilt bei wirtschaftlich nachteiliger Entwicklung von Vertragspartnern der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft auftreten.

Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte dazu führen, dass die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften würde, so 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.

### **Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl**

Die Ergebnisse der Emittentin hängen von der Auswahl der Immobilienprojektgesellschaften, die eine Finanzierung seitens der Emittentin erhalten, und deren Entwicklung auf allen Investitionsebenen (d.h. auf Ebene der Emittentin: von der Auswahl der Immobilienprojektgesellschaften; auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften: von der Auswahl der Immobilien) ab. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Immobilienprojektgesellschaften auf der Ebene der Emittentin und/oder ungünstige Immobilien auf der Ebene der Immobilienprojektgesellschaften ausgewählt werden und die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zahlungen der Immobilienprojektgesellschaften an die Emittentin führen, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### **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 für die Realisierung von Immobilien) 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 nicht zustande kommen oder nur zu Konditionen, die erhebliche Kosten (z. B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Ein Abschluss zu solchen ungünstigen Konditionen kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Ferner besteht das Risiko, dass abgeschlossene Verträge mit Kreditinstituten vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### **Fremdfinanzierungsrisiko auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften**

Die Finanzierung der Immobilien, in welche die Immobilienprojektgesellschaften zu investieren planen, kann teilweise über Fremdfinanzierungen erfolgen. Sollten Zahlungen gegenüber den Kreditinstituten ausbleiben, besteht das Risiko, dass abgeschlossene Finanzierungsverträge über sämtliche oder einzelne Finanzierungen vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Dadurch würden erhebliche Kosten für die jeweils betroffenen Immobilienprojektgesellschaften entstehen. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

### **Risiko aus Planungsunsicherheit**

Die Kalkulationen für die Emittentin berücksichtigen die Erwartungen der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf der Grundlage von Branchenberichten und/oder Marktanalysen. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der kalkulierten Entwicklung der prognostizierten Ergebnisse Unwägbarkeiten in einem nicht genau bezifferbaren Umfang. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen sowohl für Investitionen als auch für die Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste durch Aufnahme von Fremdkapital oder durch andere Mittel der Emittentin geschlossen werden. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

## Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über genügend Liquidität verfügt, um ihre Zahlungsverpflichtungen vollständig, teilweise oder fristgerecht erfüllen zu können. Eine nicht ausreichende Liquidität kann sich insbesondere dann ergeben, wenn die Emittentin aufgrund der Auswahl von ungünstigen Anlageobjekten und/oder einer negativen Entwicklung von Anlageobjekten geringere bzw. keine Erträge in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen erzielt. Ferner kann sich beim Anfall unvorhergesehener Ausgaben (z. B. neue, nicht vorhergesehene Kosten im Zusammenhang mit den Anlageobjekten, Abgaben oder Steuern) die Liquidität der Emittentin verringern. Dies kann zu geringeren Ergebnissen bei der Emittentin führen, so dass sie nicht über die erforderliche Liquidität für die Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber Vertragspartnern und/oder Gläubigern bzw. den Anlegern (Zins- und Rückzahlung) verfügt. Es 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.

## Schlüsselpersonenrisiko

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Emittentin besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen, insbesondere des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin, der Muttergesellschaft sowie der mit der Emittentin/Anbieterin verbundenen Unternehmen, Herr Birger Dehne, kann einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko aus dem Vertrieb der Vermögensanlagen

Der Kapitalzufluss der Emittentin ist von der Platzierung der Vermögensanlagen abhängig. Es besteht das Risiko, dass im Falle einer niedrigen Platzierung nicht genügend Kapital für sämtliche geplante Investitionen in Anlageobjekte zur Verfügung steht und somit Investitionen nur teilweise vorgenommen werden, so dass die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko aufgrund Kürzungsmöglichkeit

Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen von Anlegern zu kürzen. Insoweit besteht das Risiko, dass der Anlagebetrag des Anlegers geringer ausfällt, so dass der Anleger geringere Zinszahlungen als die bei der Zeichnung erwarteten Zinszahlungen erhält.

## Risiko aufgrund vorzeitiger Beendigung der Platzierung

Des Weiteren ist die Emittentin durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnungsfrist zu verkürzen. Stellt die Emittentin die Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen vor der Zeichnung des Gesamtanlagebetrags ein, steht ihr nicht das den Kalkulationen zu Grunde gelegte Kapital für Investitionen zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass sämtliche geplante Investitionen nicht erfolgen können und die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Widerrufsrechte

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts (§ 355 BGB) durch Anleger besteht aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung von bereits eingezahlten Anlagebeträgen das Risiko, dass es zu erheblichen Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt, so dass geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden können. In einem solchen Fall besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen. In dem Fall, dass mehrere Anleger gleichzeitig ihre Zeichnung wirksam widerrufen, besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig wird. Dies kann zu einem Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger führen.

## Risiko von Interessenkonflikte – Hinweise auf besondere Umstände

Es besteht im Hinblick auf die Emittentin ein Verflechtungstatbestand dahingehend, dass der Aktionär und Vorstand der Muttergesellschaft der Emittentin, Herr Birger Dehne, zugleich Geschäftsführer der Emittentin ist. Herr Birger Dehne ist zugleich Gesellschafter und/oder Geschäftsführer in Unternehmen, die für die DEGAG Unternehmensgruppe Dienstleistungen um die im Bestand gehaltenen Immobilien erbringen (Immobilienverwaltung, Vermittlung, Facility Management) sowie von Unternehmen/Immobilienprojektgesellschaften des Konzerns der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, die Immobilien im Bestand halten.

Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass der Beteiligte bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangt, die er treffen würde, wenn der Verflechtungstatbestand nicht bestünde.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund dessen geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### **Risiko aufgrund Zahlungsvorbehalte, vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre**

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger 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. Wird der Zahlungsvorbehalt nicht beseitigt, hat dies 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. Dies kann für den Anleger zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

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. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hat dies für den Anleger den Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge.

### **Risiko aufgrund fehlender Mitwirkungs- und Vermögensrechte**

Die Genussrechte begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin. Es gewährt keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung oder Vermögensrechte in Bezug auf die Emittentin, so dass der Anleger Maßnahmen der Gesellschafterin der Emittentin nicht beeinflussen kann. Insoweit besteht das Risiko, dass von der Gesellschafterin der Emittentin Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen. Die Emittentin könnte dadurch geringere Ergebnisse erwirtschaften. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Den Anlegern stehen keine Mitwirkungsrechte in Bezug auf die Änderung der gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der Emittentin (Gesellschaftsvertrag) zu, so dass eine Änderung des Gesellschaftsvertrags, insbesondere eine etwaige Neuausrichtung bei der Geschäftstätigkeit, nicht der Zustimmung der Anleger bedarf. In diesem Fall könnte die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin erheblich von den Prognosen abweichen, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### **Risiko aufgrund der Bindungsfrist des Kapitals und Kündigung**

Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlagen ist sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin zum Ende der Mindestlaufzeit von entweder fünf oder zehn Jahren unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Es besteht das Risiko, dass der Anleger nicht vor Wirksamkeit der Kündigung zum Ablauf der Mindestlaufzeit über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Ferner besteht das Risiko, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der erstmaligen Kündigungsmöglichkeit nicht über die entsprechende Liquidität für die Rückzahlung des Anlagebetrags verfügt. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko Handelbarkeit

Die Übertragbarkeit sowie die freie Handelbarkeit der angebotenen Vermögensanlagen sind stark eingeschränkt. Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus der Vermögensanlagen sowie die Vermögensanlagen selbst sind mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung möglich.

Darüber hinaus gibt es zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keinen organisierten Markt, an dem die angebotene Vermögensanlagen der Emittentin gehandelt wird. Eine Veräußerung der Vermögensanlagen ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder ggf. durch Vermittlung der Emittentin bzw. der Anbieterin möglich. Dabei besteht das Risiko, dass eine Veräußerung nicht oder nur mit erheblichen Verzögerungen und/oder nur unter dem ursprünglichen Anlagebetrag möglich ist und der Anleger einen teilweisen Verlust seines Anlagebetrags erleidet.

Im Falle, dass sich kein Käufer findet, besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt der erstmaligen Kündigungsmöglichkeit die Emittentin nicht über die erforderliche Liquidität für die Rückzahlung der Vermögensanlagen verfügt. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko Verwässerung

Die Emittentin ist berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit den angebotenen Genussrechte der Anleger steht. Für den Anleger besteht das Risiko, dass bei geringeren Ergebnissen der Emittentin die Zahlung der tatsächlichen Zinsen geringer als der vereinbarte Zinssatz ausfällt, da die Emittentin auch die Zahlungen an Anleger des ggf. weiteren aufgenommen Kapitals zu bedienen hat.

## Risiko Steuern der Emittentin

Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und –gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko Gesetzgebung in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Es besteht das Risiko, dass auf Grund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist und somit geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Prognoserisiko

Dieser Verkaufsprospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen in Form von Prognosen, die mit Unsicherheiten verbunden sind. Diese beruhen auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Annahmen, Marktbeobachtungen und Erwartungen der Anbieterin. Es handelt sich bei den Prognosen um subjektive Einschätzungen der Anbieterin und nicht um wissenschaftlich gesicherte Annahmen und Vorhersagen oder feststehende Tatsachen. Es besteht das Risiko, dass sich die Prognosen zur voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als unzutreffend erweisen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko fehlender Einlagensicherung und staatlicher Kontrolle

Die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte unterliegen keiner Einlagensicherung und keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht Mangels einer gesetzlichen Maßnahmen, welche die Anleger vor dem Verlust ihres Anlagebetrags bewahren soll, das Risiko, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den angebotenen Vermögensanlagen nicht bedient werden. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Aufsichtsrechtsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Vermögensanlagen anordnen kann. Für den Fall, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der Rückabwicklung nicht über die entsprechende Liquidität verfügt, kann es zum Totalverlust des Anlagebetrags kommen.

## Risiko Quellenangaben

Sofern in diesem Verkaufsprospekt Angaben von Dritten verwendet wurden, wurden diese entsprechend kenntlich gemacht. Eine Überprüfung dieser Angaben durch die Anbieterin ist nicht erfolgt. Es besteht das Risiko, dass diese von dritter Seite übernommenen Angaben zum Teil oder in Gänze unrichtig, unvollständig oder auch in dem hier gebrauchten Zusammenhang irreführend sind. Eine solche Unrichtigkeit kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko Rating

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde für die Emittentin weder ein Rating zur Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit noch ein Emissionsrating in Bezug auf die angebotene Vermögensanlagen durchgeführt. Eine Beurteilung der angebotenen Vermögensanlagen ist ausschließlich anhand dieses Verkaufsprospekts und sonstiger öffentlich zugänglicher Informationen über die Emittentin möglich. Es besteht insoweit das Risiko, dass diese Informationen und die Sachkunde des einzelnen Anlegers nicht ausreichen, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall kann die gezeichnete Vermögensanlagen geringere Rückflüsse (Zins- und Rückzahlung) als vom Anleger erwartet bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags aufweisen.

## Beratungsrisiko

Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen des vorliegenden Verkaufsprospektes getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die individuellen Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung des angebotenen Genussrechtes nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall kann die gezeichnete Vermögensanlagen geringere Rückflüsse (Zins- und Rückzahlung) als vom Anleger erwartet bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags aufweisen.

## Anlegergefährdende Risiken

Die nachfolgenden Abschnitte stellen die Risiken dar, die nicht nur zu einem Totalverlust des Anlagebetrags des Anlegers führen können, sondern aufgrund der Verpflichtung zu Zahlungen aus dem weiteren Vermögen des Anlegers darüber hinaus auch zu einer Privatinsolvenz des Anlegers.

### Fremdfinanzierungsrisiko des Anlegers

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Vermögensanlagen ganz oder teilweise durch Fremdmittel (z. B. Bankdarlehen) zu finanzieren. Bei einer Fremdfinanzierung erhöht sich die Risikostruktur der Vermögensanlagen. Der Anleger ist unabhängig von Auszahlungen aus den Vermögensanlagen 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 (Zahlungsunfähigkeit) des Anlegers führen.

### Risiko Steuern und Gesetz in Bezug auf die Genussrechte der Anleger

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Genussrechte von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die kalkulierten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Genussrechte besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlustes des Anlagebetrags durch den Anleger aus seinem weiteren Vermögen zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz (Zahlungsunfähigkeit) des Anlegers führen.

## Abschließender Risikohinweis

In dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ werden nach Kenntnis der Anbieterin alle zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlagen vollständig dargestellt.

## Geschäftstätigkeit der DEGAG WI8 GmbH

### Geschäftstätigkeit der DEGAG WI8 GmbH

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.

Die Emittentin hat mit Gründung im März 2019 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. Der bisherige Geschäftsgang war geprägt von der Konzeption der Geschäftstätigkeit und Investitionsvorhaben sowie der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen. Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden. Die Emittentin tätigt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine laufenden Investitionen.

Es bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Abhängigkeiten der Emittentin von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind.

Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlagen haben können.

## Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin für das laufende Geschäftsjahr 2019

Nach den Planungen der Emittentin soll der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“ in Höhe von EUR 200.000.000 im Geschäftsjahr 2021 vollständig platziert und eingezahlt sein (PROGNOSE).

Die Emittentin wird in den Geschäftsjahren 2019 bis 2023 die planmäßigen Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) vornehmen. Die zu vergebenen Finanzierungen erfolgen zum einen aus den Nettoeinnahmen der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“. Zum anderen sollen hierfür auch die aus den Finanzierungsverträgen erzielten Zinsen bzw. Ergebnisbeteiligungen genutzt werden. Hierbei handelt es sich um Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel)).

Bei der Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilienprojektgesellschaften sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel) von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, erfolgen.

Die Investitionen der Immobilienprojektgesellschaften erfolgen in Immobilien aller Art, vornehmlich jedoch in Wohnimmobilien. Insoweit liegen die von der Emittentin 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 Gewerbeanteil 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.

Es handelt sich bei den Vermögensanlagen um einen Blind-Pool. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin im Rahmen der Investitionen und somit bei der Geschäftstätigkeit der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel)) zu berücksichtigen hat. Eine Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG WI8 GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte“ Seite 36 bis Seite 39 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von noch nicht feststehenden Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) erfolgreich durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen an die Anleger zu bedienen. Hinsichtlich der noch nicht feststehenden Investitionen ist geplant, dass der Emittentin Erträge in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen in Höhe von 12 % p.a. der zukünftig vergebenen Finanzierungsbeträge erzielt. Daher sehen die Planungen die Vereinnahmung von Erträge in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen seitens im Geschäftsjahr 2019 von EUR 200.250 (PROGNOSE) vor.

Eine ausführliche Darstellung der Geschäftsaussichten kann zur Vermeidung von Wiederholungen dem Kapitel „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten der DEGAG W18 GmbH auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen“, Abschnitt „Darstellung und Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG W18 GmbH“ Seite 19 bis Seite 23 entnommen werden.

## Geschäftstätigkeit der DEGAG Unternehmensgruppe

Das Kerngeschäft der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG und ihrer Tochtergesellschaften liegt in der Verwaltung des eigenen Immobilienvermögens sowie im Erwerb von weiteren Immobilien, denen eine wohnwirtschaftliche Nutzung zu Grunde liegt. Dabei steht für die Gesellschaft der konstante Ausbau des Immobilienbestandes als auch die damit im Zusammenhang stehende Wertsteigerung der Gesellschaft im Fokus der Investitionsvorhaben.

Aufgrund der jahrelangen Erfahrung in der Immobilienwirtschaft verfügt der Vorstand der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG über ausgezeichnete Marktkenntnisse.

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG kann in den wesentlichen Bereichen wie Immobilieneinkauf, Verwaltung, Facility Management und im Sanierungsbereich auf ein aufeinander abgestimmtes Team von kreativen, unkompliziert denkenden Mitarbeitern zurückgreifen. Eine hohe Effizienz kann in diesen Bereichen nur durch eigene, jahrelang aufeinander abgestimmte Fachabteilungen erreicht werden.

### Leistungsbilanz

Trotz des hohen Anforderungsprofils an die zu erwerbenden Immobilien hat die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG über ihre Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) an insgesamt 72 Standorten 6.136 Wohneinheiten, 57 Gewerbeeinheiten und 1.806 Garagen, -Tiefgaragen –und Stellplätze in den Bundesländern Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen sowie Schleswig-Holstein erworben.

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG hat seit ihrer Gründung bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mittelbar über 100%ige Tochtergesellschaften Immobilien mit einem Marktwert von über 290 Mio. € erworben und hält diese im Bestand.

### Verwaltung des Immobilienbestandes

Die DEGAG Unternehmensgruppe ist einerseits in ihrem Tagesgeschäft, der klassischen Bewirtschaftung der im Bestand gehaltenen wohnwirtschaftlichen Objekte tätig, andererseits ist die DEGAG Unternehmensgruppe aber auch bemüht, der ständige Entwicklung in den Bereichen der funktionellen und gestalterischen Wohnansprüche gerecht zu werden. So werden die in dem Bestand befindlichen Immobilien fortlaufend diesen neuen Entwicklungen angepasst, um auch zukünftigen Mietgenerationen zu jedem Zeitpunkt einen lebenswerten Wohnraum mit zeitgemäßem, modernem Standard zur Verfügung zu stellen.

Zur Bewirtschaftung der von ihr gehaltenen Immobilien schließen die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften verschiedene Verträge.

Die Immobilienverwaltungsgesellschaften übernehmen die Verwaltung der Immobilien. Zu den Aufgaben gehören die Vermietung, die Überwachung der Mietzahlungen inklusive Mahn- und Rechtswesen sowie die Bewirtschaftung der im Bestand gehaltenen Einheiten. Von den Grundstücksservicegesellschaften wird die Betreuung der Immobilien mit einem Hausmeister erbracht.

### Immobilienwerb

Grundsätzlich liegt der Schwerpunkt der Investitionen auf vermieteten Immobilien mit wohnlicher Nutzung in Deutschland, wobei der Fokus auf Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Nordhessen und Schleswig-Holstein liegt.

Vor dem Erwerb wird das Objekt durch das Management und die Mitarbeiter der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG genau analysiert. Erst nachdem eine positive Analyse und ein langfristiges Nutzungskonzept vorliegen, wird die Immobilie durch die Gesellschaft erworben und verbleibt im Bestand der Gesellschaft.

Als klassischer Bestandhalter reinvestiert die DEGAG Unternehmensgruppe ihre Erträge in den Zukauf neuer wohnwirtschaftlicher Bestände. Dank einer langjährig am deutschen Immobilienmarkt etablierten Einkaufsabteilung zählt die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG zu den am besten vernetzten Teilnehmern am Markt. Durch dieses Netzwerk wird es der Emittentin auch ermöglicht, Erwerbspreise unterhalb des Marktpreises der Immobilie zu erhalten.

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG nutzt die Möglichkeit, in revitalisierungsbedürftige Immobilien zu investieren. So setzt die Gesellschaft mit einem signifikanten Anteil des vorhandenen jährlichen Investitionsvolumens auf den Erwerb revitalisierungsbedürftiger Immobilien. In diesem Geschäftsbereich der Revitalisierung werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohnimmobilien vorgenommen, um Wertsteigerungspotenziale nach Abschluss der Maßnahmen nutzen zu können. Als weiteren Investitionsbereich erwirbt die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG hochwertige, bereits in Nutzung befindlichen Immobilien. Vorteilhaft stellt sich in diesem Zusammenhang für die DEGAG Unternehmensgruppe ihre langjährige Erfahrung bereits auch in diesem Segment des Marktes dar. Mit der DEGAG WOBAG GmbH verfügt die DEGAG Unternehmensgruppe über einen Partner mit Spezialisierung „Sanierung“, welcher aufgrund seines langjährig gesammelten praktischen Wissens aus unzähligen Wohnanlagen- und Mehrfamilienhaussanierungen mittlerweile quasi in Systembauweise und Fließbandgeschwindigkeit Objektsanierungen durchführen kann.

### Unternehmensphilosophie

Das Ziel der Initiatoren der DEGAG Unternehmensgruppe ist der langfristige Aufbau eines umfangreichen Immobilienbestandes. Daher sehen die Planungen nicht vor, wesentliche Teile des Immobilienbestandes zu veräußern. Alle Dienstleistungen um die Immobilie, wie der Einkauf, die laufende Verwaltung und Vermietung sollen durch Unternehmen erbracht werden, mit denen die Initiatoren verbunden sind.



## Marktumfeld

Begriffe wie Eurokrise, Realzinsfalle oder auch die schwankenden Kapitalmärkte beschäftigen nicht nur die Medien, sondern auch Investoren. Insbesondere institutionelle Anleger aus dem In- und Ausland wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Family Office sehen Immobilien als wichtigen Baustein für die Vermögensstruktur in unruhigen Zeiten. (Quelle: *Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt – Deutschland 2015 Ernst & Young Real Estate GmbH (2015)*)

Das deutsche Nettoanlagevermögen in Wohn- und Nichtwohnbauten betrug im Jahr 2018 ca. Euro 9 Billionen. Davon entfielen 61 % auf Wohnbauten und 39 % auf Gewerbe- und Infrastrukturbauten. Zusammen mit den Grundstückswerten (Euro 3,2 Billionen), summiert sich das gesamte Immobilienvermögen der Deutschen auf ca. Euro 11,2 Billionen. (Quelle: *ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.*)

## Wohnimmobilien

In Wohnimmobilien steckt ein enormes Potential, insbesondere da in Deutschland die Eigentumsquote gering ist. Laut Mikrozensus und Berechnungen des Statistischen Bundesamtes betrug im Jahr 2014 die Wohneigentumsquote in Deutschland ca. 45,5 %. Dabei lassen sich erhebliche regionale Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland einerseits und den Stadtstaaten und Flächenländern andererseits beobachten. Während Berlin und Hamburg beispielsweise Wohneigentumsquoten von 14,2 % und 22,6 % aufweisen, liegt die mittlere Wohneigentumsquote im Osten bei etwa 33,7 % und im Westen im Mittel schon bei 46,8 %. Durch die zunehmende Dynamik am deutschen Wohnungsmarkt sowie durch die sinkenden Renditen für Anleihen hat selbstgenutztes Wohneigentum bei den Privathaushalten im letzten Jahrzehnt allerdings deutlich an Attraktivität gewonnen. Dies ist auch daran zu erkennen, dass die Wohneigentumsquote im letzten Jahrzehnt kontinuierlich gestiegen ist. Nach Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird sich die Eigentumsquote bis 2025 in Westdeutschland bei rund 47 % stabilisieren und in Ostdeutschland auf rund 36 % erhöhen.

Damit stellt Deutschland einen Mietermarkt dar. An dieser Situation wird sich voraussichtlich mittelfristig wenig ändern. Die Zahl der Haushalte hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich dynamischer entwickelt als die Zahl der Einwohner. Während die Bevölkerungszahl in Deutschland zwischen 2011 und 2017 um ca. 2,9 % anstieg, erhöhte sich die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum um ca. 4,5 % auf 41,3 Mio. (39,5 Mio. in 2011). Durch die Verringerung der Haushaltsgrößen kann die Zahl der Haushalte wachsen, selbst wenn die Bevölkerungszahl insgesamt rückläufig ist. Während die Bevölkerungszahl gemäß den Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes ab 2021 voraussichtlich sinken wird, soll die Zahl der Haushalte bis mindestens zum Jahr 2035 auf rund 43,2 Mio. ansteigen. Damit kann in Deutschland bis mindestens 2035 mit einer stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum aufgrund von höheren Haushaltszahlen gerechnet werden.

Der nach Einschätzungen der Anbieterin und Emittentin bestehende Urbanisierungstrend zieht vielen Menschen in die großen Städte. Ob Berlin, Hamburg oder München, Leben in der großen Stadt ist gefragt. In vielen deutschen Metropolen sind Wohnungen bereits jetzt wieder Mangelware geworden. Dieser Mangel wird sich in den nächsten Jahren stetig ausweiten. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 284.816 neue Wohnungen fertig gestellt. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 2,6 %. Allerdings liegt diese Steigerung weiterhin hinter dem auf Bundesebene gesteckten Ziel zurück, die Neubauaktivität noch einmal deutlich zu intensivieren. Im Jahr 2018 wurden insgesamt ca. 347.300 neue Wohnungen genehmigt. Dies entspricht in etwa dem Vorjahresniveau. (Quelle: *JLL, Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktbericht-JLL-Deutschland.pdf>*)

Die Immobilienpreise werden auch aufgrund dessen über das Jahr 2019 hinweg bis voraussichtlich zum Jahr 2022 weiter ansteigen. Nach einer statistischen Analyse des Immobilienportals immowelt.de werden die Immobilienpreise insbesondere für die deutschen Großstädte bis 2020 bis zu 28 % ansteigen. Während im Jahr 2017 Kaufpreise durchschnittlich in Höhe von Euro 2.460/m<sup>2</sup> und im Jahr 2018 von durchschnittlich Euro 2.640/m<sup>2</sup> aufgerufen worden sind, erwartet man bis Ende 2020 Kaufpreise von durchschnittlich Euro 3.010/m<sup>2</sup>. Dabei geht man in den Top-Städten von durchschnittlichen Kaufpreisen zwischen Euro 4.300/m<sup>2</sup> und 8.390/m<sup>2</sup> aus. (Quelle: <https://ratgeber.immowelt.de/analyse/an/artikel/kaufpreis-prognose-2020-immobilienpreise-steigen-weiter-sofern-die-zinsen-nicht-deutlich-steigen.html>)

Nach einer Studie der Deutschen Bank erhöhten sich die im Jahr 2018 aufgrund der angespannten Marktlage die Immobilienpreise ähnlich wie in den Vorjahren. Im Durchschnitt legten die Immobilienpreise um ca. 8 % zu. Dieser Preisanstieg übertrug sich auch in etwa auf die Mietpreise. Während im Jahr 2017 die Neuvermietungs- und die Wiedervermietungsrenten um ca. 6 bis 7 % sich erhöhten, ging das Wachstum im Jahr 2018 auf 5% und 3,5 % zurück. Der Rückgang des Mietwachstums gegenüber den Vorjahren lässt sich dabei insbesondere auf die Diskussionen um die Verschärfung der Mietgesetze zurückzuführen. Für 2019 werden allerdings weitere Anstiege sowohl der Immobilien- als auch der Mietpreise erwartet. (Quelle: *Deutsche Bank Research, Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2019*)

Die Entscheidung für den Erwerb einer Immobilie ist immer eng mit dem Standort und der Mikrolage verknüpft. Hierbei entscheiden die Standortfaktoren welcher Preis sinnvoll ist und welche Zukunftsperspektiven mit dieser Investition verbunden sind in Bezug auf Mietentwicklung, Wertsteigerung und Wiederveräußerbarkeit. Eine gute Infrastruktur, demographische Entwicklungsprognosen sowie das wirtschaftliche und politische Umfeld sind nach Einschätzungen der Emittentin hier weitere Einflussfaktoren.

## Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilien-Investmentmarkt ist im Jahr 2018 um ca. Euro 5,3 Mrd. angestiegen und belief sich auf Euro 78,1 Mrd. (Quelle: statista.de, Transaktionsvolumen am Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland in den Jahren von 2004 bis 2019 (in Milliarden Euro)) Für das Jahr 2019 wird nach Angaben von statista.de ein Transaktionsvolumen zwischen Euro 72 und 75 Mrd. prognostiziert.

Im Jahr 2018 konnte trotz der regulatorischen und bürokratischen Neuerungen mit insgesamt Euro 18,7 Mrd. Transaktionsvolumen (131.200 Wohnungen) auf dem institutionellen Wohnungsmarkt ein im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden. Der Anstieg des Transaktionsvolumens ist dabei fast ausschließlich auf den Preisanstieg zurückzuführen. Aktuell müssen für Wohninvestments ca. Euro 142.000 pro Einheit bzw. Euro 2.200 je m<sup>2</sup>. Damit müssen fast 20 % mehr als noch im Vorjahr bezahlt werden. Am privaten Markt für Eigentumswohnungen verharnte das Transaktionsvolumen pro Haushalt in den größten deutschen Metropolen im Jahr 2017 in etwa auf dem Niveau der Vorjahre. Hier konnte der größte Anstieg zwischen den Jahren 2012 und 2015 verzeichnet werden. (Quelle: JLL, *Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019*, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktbericht-JLL-Deutschland.pdf>)

# Investitionsvorhaben der DEGAG W18 GmbH

## Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen

### Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen sollen für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilienprojektgesellschaften genutzt werden. 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 (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel) von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, erfolgen. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt.

Für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission auf Ebene der Emittentin allein ausreichend.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik und der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sind nicht vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Gesellschaftsvertrag entsprechend zu ändern, wozu eine qualifizierte Mehrheit der Gesellschafter notwendig ist. Als alleinige Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kann die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG allein über die Änderung des Gesellschaftsvertrages beschließen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik.

Anlageziel der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin ist es, nachhaltige und langfristige Erträge aus den Finanzierungsverträgen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen zu erzielen.

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 folgender Abschnitt „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 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 aus den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen nicht nur in eine Immobilienprojektgesellschaft investieren, sondern ein Portfolio aus verschiedenen Finanzierungsverträgen mit verschiedenen Immobilienprojektgesellschaften aufbauen, um so stabile Einnahmen zu erzielen.

## Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 8“, die den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften zufließen, sollen für die Realisierung (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel) von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, genutzt werden. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt.

Auf der Ebene der Immobilienprojektgesellschaften, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, kann Fremdkapital zur Realisierung von Immobilienprojekten aufgenommen werden, so dass die Nettoeinnahmen auf der Ebene dieser Immobilienprojektgesellschaften alleine nicht ausreichen. Da es sich auf Ebene dieser Immobilienprojektgesellschaften um einen Blind-Pool handelt, kann zur Höhe des Fremdkapitals noch keine Aussage getroffen werden.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik auf Ebene der noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften und der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sind nicht vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft entsprechend zu ändern, wozu eine qualifizierte Mehrheit der Gesellschafter notwendig ist. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik.

Anlageziel der Vermögensanlagen auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften ist es, nachhaltige und langfristige Erträge aus der Vermietung oder Veräußerung von Immobilien zu erzielen.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen auf Ebene der jeweiligen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften sieht die Realisierung (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel) von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien vor. Dabei unterliegen die Investitionen aufgestellten Investitionskriterien, deren detaillierte Darstellung dem nachfolgenden Abschnitt „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.

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 durch den Handel von Immobilien zu erzielen.

## Anlageobjekte

Aufgrund des Anlageziels und 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 Gewerbeanteil 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.

## Finanzierungsverträge (unmittelbare Anlageobjekte)

Nach den Planungen der Emittentin wird sie an andere zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften jeweils Finanzierungen in zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehender Höhe vergeben. Dabei soll die Vergabe der Finanzierungen entweder durch den Abschluss eines Darlehensvertrages mit der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft oder Zeichnung von Genussrechten der Emittentin an der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft oder einer Beteiligung der Emittentin als Stiller Gesellschafter bei der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft erfolgen. Hierzu ist jeweils der Abschluss eines Vertrages zwischen der Emittentin und der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft erforderlich. Eine konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Finanzierungsverträge ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vorhanden. 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.

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Darlehen an Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe durch Abschluss eines konzerninternen Vertrages sind wesentliche Hauptmerkmale, dass die Emittentin verpflichtet ist, der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft, der Emittentin den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Darlehen, insbesondere zu Laufzeiten, Kündigungsrechte, Abtretungsrechten ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Emittentin zu der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft ausschließlich aus dem jeweiligen noch zu vereinbarten Vertrag ergibt, in dem Einzelheiten geregelt sind.

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Zeichnung von Genussrechten an Immobilienprojektgesellschaften sind wesentliche Hauptmerkmale, dass die Emittentin verpflichtet ist, der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft, der Emittentin den vorher vereinbarten Zins/Gewinnbeteiligungen zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Kapital zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Genussrechten, insbesondere zu Laufzeiten, Kündigungsrechte, Abtretungsrechten, Rangstellung der Zahlungsansprüche ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Emittentin zu der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft ausschließlich aus dem jeweiligen noch zu vereinbarten Vertrag ergibt, in dem Einzelheiten geregelt sind.

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Nachrangdarlehen an Immobilienprojektgesellschaften durch Abschluss eines Vertrages über die Vergabe eines Nachrangdarlehens sind wesentliche Hauptmerkmale, dass die Emittentin verpflichtet ist, der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft, der Emittentin den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Darlehen, insbesondere zu Laufzeiten, Kündigungsrechte, Abtretungsrechten ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Emittentin zu der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft ausschließlich aus dem jeweiligen noch zu vereinbarten Vertrag ergibt, in dem Einzelheiten geregelt sind. Jedoch wird es sich um unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Immobilienprojektgesellschaften handeln. Die Emittentin wird 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 Nachrangdarlehen, insbesondere mit ihren 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. Ferner wird sich die Emittentin verpflichten, sämtliche Ansprüche aus den Nachrangdarlehen insbesondere ihre 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 jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft 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 der Emittentin aus den Nachrangdarlehen durch die Immobilienprojektgesellschaften führen.

Wesentliche Hauptmerkmale einer Beteiligung als stiller Gesellschafter sind die Pflicht zur Erbringung der Einlage, Ergebnisbeteiligung, Kündigung der Beteiligung, Rückzahlungsanspruch der Einlage, Recht auf Übertragung der Beteiligung sowie Informations- und Kontrollrechte.

### **Investitionskriterien für die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte)**

Die Emittentin wird eine Auswahl unter den sich ihr anbietenden bzw. angebotenen Immobilienprojektgesellschaften treffen, an denen sie eine Finanzierung vergeben wird. Bei der Vergabe von Finanzierungen wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin insbesondere auf ein ausgewogenes Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Investitionen achten.

Vor jeder Investitionsentscheidung werden die Immobilienprojektgesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation des Unternehmens (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell und die Plausibilität der Unternehmenskonzepte geprüft.

Die Emittentin beabsichtigt, Investitionen in Immobilienprojektgesellschaften vorzunehmen, deren Geschäftstätigkeit im Erwerb, der Revitalisierung, der Projektentwicklung sowie dem Handel von Immobilien liegt. 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.

Ziel der Emittentin ist es, ihr Kapital den Unternehmen für Investitionen in deren operatives Geschäft zur Verfügung zu stellen und im Gegenzug an deren wirtschaftlichem Erfolg sowie dem Unternehmenswachstum durch laufende Erträge teilzunehmen.

### **Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte)**

Die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften werden die Nettoeinnahmen der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen, die sie aufgrund der noch zu schließenden Finanzierungsverträge von der Emittentin erhalten, für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte), insbesondere für Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung und Handel von Immobilien, nutzen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete Immobilienprojekte noch nicht fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool.

### **Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)**

Nur wenn eine Immobilie den aufgestellten Kriterien entspricht, wird sie für eine Investition in Erwägung gezogen. In diese Entscheidung werden sowohl das Management der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft als auch Gutachten und Analysen von Sachverständigen miteinbezogen. Dabei 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.

So kommen für den Erwerb von Bestandsimmobilien nur Immobilien in Betracht, die sowohl der Prüfung durch die Einkaufsabteilung der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG in Zusammenarbeit mit dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin als auch der eines Sachverständigengutachtens Stand gehalten haben. 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. Dabei rücken ausdrücklich Aufgabenbereiche in den Vordergrund, die sich sowohl von einfachen Aufräumarbeiten über Sanierung des Gebäudes bis hin zu Zwangsräumungen erstrecken können. 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 entweder im Bestand der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft oder wird gewinnbringend veräußert. Daneben sollen auch Investitionen in Grundstücke und den Bau von Immobilien erfolgen.

Dabei 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.

### **Standort**

Einen wichtigen Grundsatz der Investitionsstrategie bildet der Standort der Immobilien. Es werden ausschließlich Investitionen in Deutschland vorgenommen, wobei die Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie das Gebiet Nordhessen für die Objekte favorisiert werden.

## Objektart

Die Investitionen erfolgen in Immobilien aller Art, vornehmlich jedoch in Wohnimmobilien. Insoweit liegen die von der Emittentin 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 Gewerbeanteil 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.

## Investitionshöhe

Die jeweiligen Investitionsobjekte sollen maximal zum 11,5-fachen der Jahresnettokaltmiete (Sollmiete) bzw. nicht über durchschnittlich EUR 650/m<sup>2</sup> zzgl. Investitionskosten erworben werden.

## Realisierungsgrad

Die Immobilienprojektgesellschaften, in die die Emittentin zukünftige Investitionen vornehmen wird, stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existieren auch noch keine Vorverträge. Die Emittentin prüft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mögliche Anlageobjekte gemäß ihren Investitionsgrundsätzen hinsichtlich der Aufnahme ins Portfolio. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung konkrete Anlageobjekte nicht feststehen, können keine Aussagen zu den Ausgestaltungen von Finanzierungsverträgen (unmittelbare Anlageobjekte), Immobilienprojektgesellschaften, Beschreibungen zu Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) und Höhe einzelner Investitionen getroffen werden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird in diesem Zusammenhang auf die Darstellung der zu beachtenden Investitionsgrundsätze im Abschnitt „Anlageobjekte“ Seite 36 bis Seite 39 verwiesen.

## Ergänzende Angaben über das Anlageziel und Anlagepolitik der Vermögensanlagen

### Ergänzende Angaben über das Anlageziel und Anlagepolitik der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin

Konkrete unmittelbare Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht oder stand weder der nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, DEGAG WI8 GmbH, noch der nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, dem nach § 12 VermVerkProspV zu nennende Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, das Eigentum an den unmittelbaren Anlageobjekten auf Ebene der Emittentin oder an wesentlichen Teilen desselben zu. Diesen Personen steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den unmittelbaren Anlageobjekten auf Ebene der Emittentin zu.

Die Vergabe von Finanzierungen der Emittentin an Immobilienprojektgesellschaften wird ohne die Vereinbarung von dinglichen Belastungen erfolgen. Konkrete unmittelbare Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine nicht unerheblichen dinglichen Belastungen der unmittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der unmittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, nicht gegeben.

Behördliche Genehmigungen im Zusammenhang mit der Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erforderlich. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen keine erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor und sind auch nicht beantragt.

Konkrete Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Es wurden noch keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der unmittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften werden keine Gutachten durch Sachverständige angefertigt. Konkrete unmittelbare Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existieren keine Bewertungsgutachten.

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ist die DEGAG WI8 GmbH. Aufgrund der Personenidentität emittiert die nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, DEGAG WI8 GmbH, die angebotenen Vermögensanlagen und vergibt Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften.

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, ist im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe (Prüfung von Immobilien) mit eingebunden.

Das nach § 12 VermVerkProspV zu nennende Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, erbringt im Rahmen der Geschäftsführung der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, der Anbieterin/Emittentin und Prospektverantwortlichen, DEGAG WI8 GmbH, der Dehne & Krüger Holding GmbH, der DEGAG Kapital GmbH, der DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Sechste Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH, DEGAG Premium GmbH, der Altro Mondo GmbH sowie der Deutsche Grundstückservice GmbH Lieferungen und Leistungen (Abschluss von Verträgen; Einhaltung der abgeschlossenen Verträgen; Vertretung der jeweiligen Gesellschaft; Entscheidung über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs der jeweiligen Gesellschaft). Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung, Herr Birger Dehne, in Zusammenarbeit mit der DEGAG Einkaufsabteilung der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, mit der Prüfung der Immobilien betraut.

Darüber hinaus erbringen die nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennende Personen, die Anbieterin und Prospektverantwortliche, DEGAG WI8 GmbH, die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, keine Lieferungen und Leistungen auf Ebene der Emittentin.

### **Ergänzende Angaben über das Anlageziel und Anlagepolitik der Vermögensanlagen auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften**

Konkrete mittelbare Anlageobjekte auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die Immobilien, die durch Immobilienprojektgesellschaften, welche eine Finanzierung durch die Emittentin erhalten, erworben werden, können im Eigentum von Gesellschaften stehen, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt ist oder bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin tätig ist. Ferner können Immobilien aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung erworben werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht oder stand weder der nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, DEGAG WI8 GmbH, noch der nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, dem nach § 12 VermVerkProspV zu nennende Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, das Eigentum an den mittelbaren Anlageobjekten auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften oder an wesentlichen Teilen desselben zu. Diesen Personen steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den mittelbaren Anlageobjekten auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften zu.

Der Erwerb von Immobilien durch die Immobilienprojektgesellschaften kann teilweise über Fremdfinanzierungen von Banken erfolgen. Im Rahmen dessen können sich die finanzierenden Banken dingliche Besicherungen an den Immobilien (mittelbare Anlageobjekte), wie z.B. Sicherungsübereignungen oder Sicherungsabtretungen, einräumen lassen. Konkrete mittelbare Anlageobjekte auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der mittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der mittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, nicht gegeben.

Behördliche Genehmigungen können im Zusammenhang mit den Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) erforderlich sein. Konkrete mittelbare Anlageobjekte auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen keine erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor und sind auch nicht beantragt.

Konkrete mittelbare Anlageobjekte auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Es wurden noch keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der mittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien können Gutachten durch Sachverständige angefertigt. Konkrete mittelbare Anlageobjekte auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existieren keine Bewertungsgutachten.

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ist die DEGAG WI8 GmbH. Aufgrund der Personenidentität vergibt die nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, DEGAG WI8 GmbH, die Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften.

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, ist im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe (Prüfung von Immobilien) mit eingebunden.



Das nach § 12 VermVerkProspV zu nennende Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, kann bei Gesellschaften tätig sein, von denen die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften Immobilien erwerben können. Ferner ist es zulässig, dass Immobilien durch die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Birger Dehne, erworben werden können. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, in Zusammenarbeit mit der DEGAG Einkaufsabteilung der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG mit der Prüfung der Immobilien betraut.

Darüber hinaus erbringen die nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennende Personen, die Anbieterin und Prospektverantwortliche, DEGAG W18 GmbH, die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, keine Lieferungen und Leistungen auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften.

## Finanzierungs- und Investitionsplan (PROGNOSE)

Auf der Ebene des Emittenten besteht die Mittelverwendung in der Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) in Form von Darlehen, Stille Beteiligung, Genussrechte.

Auf der Ebene dieser Immobilienprojektgesellschaften besteht die Mittelverwendung in der Investition in die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte). Es handelt sich um einen Blind-Pool. Ebenso steht seitens der Emittentin nicht fest, in welche Höhe in einzelne Anlageobjekte investiert werden soll. Der Blind-Pool-Charakter macht eine abschließende Betrachtung der Mittelverwendung auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften, die eine Finanzierung erhalten werden, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unmöglich. Da es sich um einen Blind-Pool handelt können auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften keine Aussagen zu den voraussichtlichen Gesamtkosten getroffen werden. Da es sich um einen Blind-Pool handelt können auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften auch keine Aussagen zu der geplanten Finanzierung, Fremdkapitalquote sowie zu etwaigen Hebeleffekten getroffen werden.

Aufgrund dessen folgt nur eine Darstellung des Finanzierungs- und Investitionsplans auf Ebene der Emittentin.

### Finanzierungs- und Investitionsplanung der Emittentin (PROGNOSE)

Die nachfolgende Übersicht stellt in Bezug auf die geplanten Investitionen die Herkunft der einzusetzenden Mittel sowie deren Einsatz in Verbindung mit den Emissionskosten dar.

Bei der Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplans handelt es sich um eine Prognose, die für den Investitionszeitraum (Geschäftsjahre 2019 bis 2023) aufgestellt wurden. Die Planung beruht auf dem plangemäßen Zufluss des Kapitals aus der Vermögensanlagen und berücksichtigt nur die erstmalige Investition des Kapitals aus den Vermögensanlagen. Reinvestitionen bleiben unberücksichtigt.

#### Finanzierungsplan (PROGNOSE)

	absolut in EUR	in %
1. Fremdkapital	200.000.000	100,00%
2. Eigenkapital	0	0,00%
Finanzierungsmittel insgesamt	200.000.000	100,00%

#### Investitionsplan (PROGNOSE)

	absolut in EUR	in % des Gesamtaufwandes
3. Aufwand für die Realisierung der Anlageobjekte	178.000.000	89,00%
4. Emissionskosten	22.000.000	11,00%
Gesamtaufwand	200.000.000	100,00%

### Erläuterungen des Investitionsplans

#### Fremdkapital

In dieser Position wird das Kapital ausgewiesen, das der Emittentin prognosegemäß aus der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Emission der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ zufließt. Es handelt sich um Fremdkapital, welches als Endfinanzierung der geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung von Immobilienprojekten dient.

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 der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ beläuft sich auf EUR 200.000.000. 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. Der Erwerbpreis der Genussrechte entspricht dem gewählten Anlagebetrag. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000. Die Laufzeit der Vermögensanlagen ist unbestimmt. Sie beginnt am jeweiligen Laufzeitbeginn (Tag, an welchem der Zeichnungsantrag des Anlegers durch die Emittentin, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, angenommen worden ist) und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt und beträgt wahlweise fünf oder zehn 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 die Emittentin gekündigt werden. Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Der Anleger hat gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung des Anlagebetrags. Die Rückzahlung der Vermögensanlagen erfolgt am 15. des auf die Kündigung folgenden Kalendermonats. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.

Die Vermögensanlagen beinhalten einen Anspruch auf Zahlung eines Zinssatzes bezogen auf den valuierten Anlagebetrag über die gesamte Laufzeit. Die Höhe der Zinsen ist von der vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählten Mindestlaufzeit abhängig und beträgt bei einer gewählten Mindestlaufzeit von fünf Jahren 6,5 % p. a. und bei einer gewählten Mindestlaufzeit von zehn Jahren 6,9 % p. a. Die Zinszahlungen an den Anleger 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.

Neben den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“ wird die Emittentin kein weiteres Fremdkapital über Bankdarlehen für die geplanten Investitionen nutzen. Eine Zwischenfinanzierung über Fremdkapital liegt nicht vor. Eine zukünftige Zwischenfinanzierung über Fremdkapital ist nicht geplant und auch nicht verbindlich zugesagt. Bei den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“ handelt es sich jeweils um eine Endfinanzierung. Eine weitere Endfinanzierung über Fremdkapital liegt nicht vor. Eine zukünftige Endfinanzierung über Fremdkapital ist nicht geplant und auch nicht verbindlich zugesagt. Die Prognosen sehen insgesamt die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von voraussichtlich EUR 200.000.000 vor, was einer angestrebten Fremdkapitalquote von 100 % entspricht.

Durch die Aufnahme von Fremdkapital zur Realisierung einer Investition entsteht ein sogenannter (positiver) Hebeleffekt. Dieser tritt ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen geringer ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Ein positiver Hebeleffekt bewirkt höhere Rückflüsse in Prozent bezogen auf das Eigenkapital, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital zu erzielen wären. Höhere Rückflüsse führen für den Anleger dazu, dass dieser die vertragsgemäßen Zinszahlungen seitens der Emittentin erhält. Ein negativer Hebeleffekt tritt dann ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen höher ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Dies könnte zu einer Minderung der Ergebnisse der Emittentin führen.

### **Eigenkapital**

Der Einsatz von Eigenkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht geplant.

## **Erläuterungen des Finanzierungsplans**

### **Aufwand für die Realisierung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten**

Die Emittentin wendet insgesamt rund EUR 178,0 Mio. für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) an Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung (Erwerb, Revitalisierung, Projektentwicklung, Handel) von Immobilienprojekten auf.

### **Emissionskosten**

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.

# Rechtliche Grundlagen

## Die DEGAG WI8 GmbH (Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche)

### Firma, Sitz, Geschäftsanschrift

Die Firma der Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortlichen lautet

DEGAG WI8 GmbH.

Sitz der Gesellschaft ist Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover).

### Gründung, Rechtsform, Rechtsordnung, Dauer

Die DEGAG WI8 GmbH wurde am 18. Februar 2019 mit Vertragsschluss errichtet. Sie ist mit Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Hannover unter der HRB Nr. 218123 am 15. April 2019 gegründet worden. Die Rechtsform der Emittentin ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

### Unternehmensgegenstand

Der Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten ausüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.

### Geschäftsjahr, Bekanntmachungen

Das Geschäftsjahr der DEGAG WI8 GmbH ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Emittentin, die die Gesellschafter betreffen, werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

### Kapitalausstattung

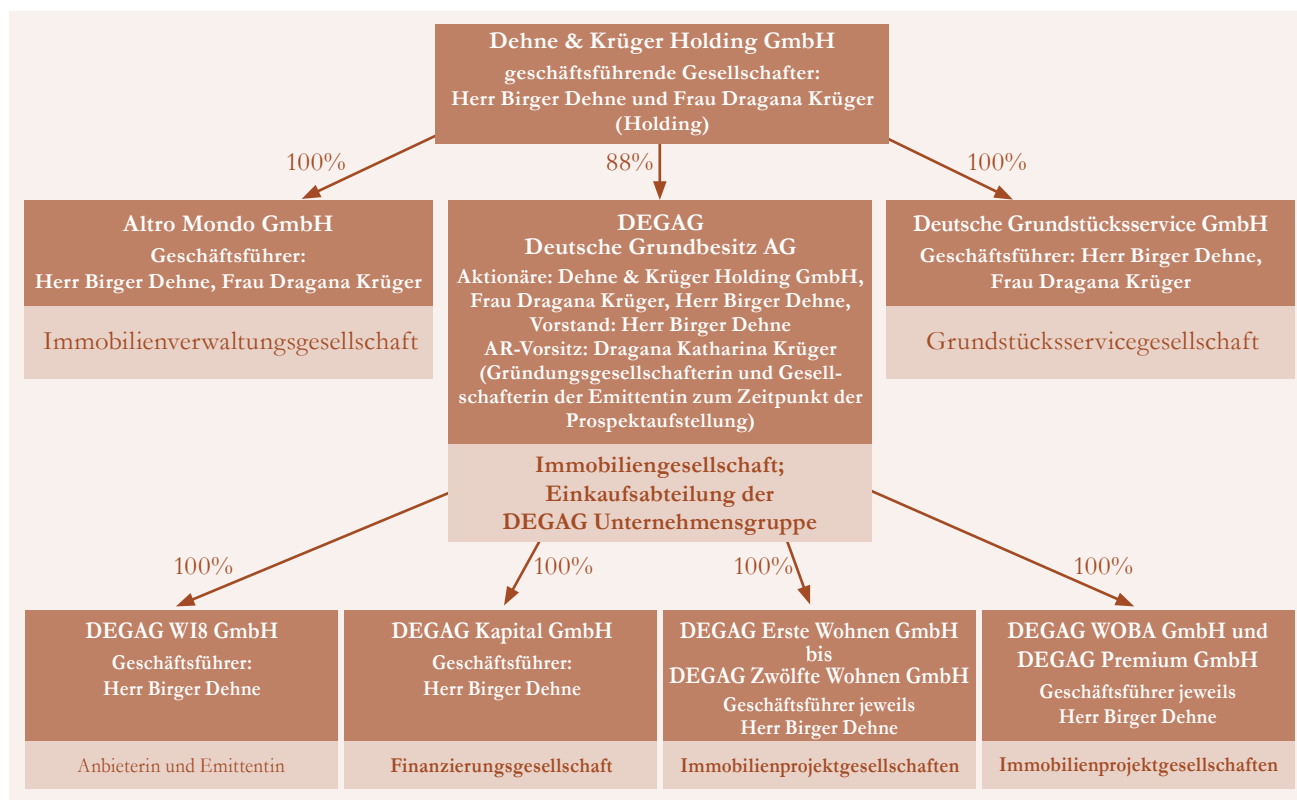
Die Höhe des gezeichneten Kapitals beträgt EUR 25.000 und ist eingeteilt in 25.000 GmbH-Anteile zu einem Nennbetrag von EUR 1. Das Stammkapital wurde in voller Höhe zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Es stehen keine Einlagen auf das Kapital aus.

Es wurden in Bezug auf die Emittentin bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 des Vermögensanlagengesetzes ausgegeben.

### Konzernstruktur/Beteiligungen

Die Emittentin ist eine 100% ige Tochtergesellschaft der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG. Die Emittentin ist ein Konzernunternehmen.

Die Struktur, in welche die Emittentin eingegliedert ist, stellt sich wie folgt dar:



### Dehne & Krüger Holding GmbH

Die Dehne & Krüger Holding GmbH mit Sitz in Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover) ist zu 88 % Aktionärin der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG sowie Alleingesellschafterin der Altro Mondo GmbH und der Deutsche Grundstücksservice GmbH. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an Unternehmen sowie die Beratung dieser Beteiligungsunternehmen, die Übernahme der organisatorischen und strategischen Leitung dieser Unternehmen, ferner der Erwerb eigenen Vermögens und die Verwaltung eigenen Vermögens. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der HRB 207747 eingetragen. Geschäftsführende Gesellschafter sind zu jeweils 50% der GmbH-Anteile Herr Birger Dehne und Frau Dragana Krüger.

### Altro Mondo GmbH

Die Altro Mondo GmbH mit Sitz in Ronnenberg (Geschäftsanschrift: Ronnenberger Str. 22, D-30952 Ronnenberg) ist eine Schwestergesellschaft der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 62158 eingetragen. Innerhalb der DEGAG Unternehmensgruppe übernimmt sie Aufgaben der Immobilienverwaltung (Vermietung, die Überwachung der Mietzahlungen inklusive Mahn- und Rechtswesen sowie die Bewirtschaftung der im Bestand gehaltenen Einheiten). Geschäftsführer sind Herr Birger Dehne und Frau Dragana Krüger.

### Deutsche Grundstücksservice GmbH

Die Deutsche Grundstücksservice GmbH mit Sitz in Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstr. 13, D-30159 Hannover) ist eine weitere Schwestergesellschaft der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 57679 eingetragen. Innerhalb der DEGAG Unternehmensgruppe übernimmt sie Grundstücksserviceaufgaben (Betreuung der Immobilien mit einem Hausmeister). Geschäftsführer sind Herr Birger Dehne und Frau Dragana Krüger.

### DEGAG Deutsche Grundbesitz AG (Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung; Immobilien-gesellschaft; Einkaufs-abteilung der DEGAG Unternehmensgruppe)

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG mit Sitz in Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover) wurde am 20. Oktober 2009 nach deutschem Recht gegründet. Es handelt sich um eine Aktiengesellschaft, welche der deutschen Rechtsordnung unterliegt. Sie ist am 05. Januar 2010 unter der Nr. HRB 205119 beim Amtsgericht Hannover im Handelsregistereingetragen worden. Unternehmensgegenstand DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung eigenen Immobilienvermögens. Bei dieser Gesellschaft ist die Einkaufs-abteilung der DEGAG Unternehmensgruppe angesiedelt. Das Grundkapital beträgt EUR 5.050.000 Aktionäre der DEGAG Deutsche Grundbesitz

AG sind die Dehne & Krüger Holding GmbH zu 88% sowie zu je 6% Frau Dragana Katharina Krüger und Herr Birger Dehne. Mitglied des Vorstandes ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG W18 GmbH (Anbieterin und Emittentin)**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG W18 GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten ausüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 218123 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Kapital GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Kapital GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten ausüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, zu pachten, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen, Betriebsstätten und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der Gesellschaft zu fördern. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 214046 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Erste Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Erste Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 209948 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Zweite Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Zweite Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 209904 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Dritte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Dritte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 210178 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Vierte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Vierte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 210721 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Fünfte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Fünfte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist Der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften. Dazu gehört auch die Beteiligung als persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin an Kommanditgesellschaften. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 210165 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Sechste Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Sechste Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 211580 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Siebte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Siebte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 211583 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Achte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Achte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 211582 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Neunte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Neunte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212809 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Zehnte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Zehnte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212893 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Elfte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Elfte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212884 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212906 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG WOBA GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG WOBA GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 211660 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Premium GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Premium GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 11. November 2013 wurde die DEGAG Geschäftsführungs GmbH in die DEGAG Premium GmbH umfirmiert sowie der Unternehmensgegenstand ge-

ändert. Gegenstand des Unternehmens ist nunmehr der Erwerb, die Vermietung und die Verwaltung eigenen Grundbesitzes, sowie der Vertrieb und der Handel von Möbeln und Waren aus dem Bereich der Einrichtungsgegenstände. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 208524 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

## **Gründungsgesellschafterin/Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung**

Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft mit Sitz in Hannover. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat eine Einlage in Höhe von EUR 25.000,- (Gesamtbetrag) insgesamt gezeichnet und eingezahlt. Bei der Einlage handelt es sich um GmbH-Anteile der Emittentin.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist unter der Geschäftsanschrift Theaterstraße 13, D-30159 Hannover geschäftsansässig.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nimmt mit ihrer Einlage (GmbH-Anteile) am Jahresüberschuss der Emittentin teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden die Ergebnisse der Emittentin eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als Alleingesellschafterin der Emittentin. Die für den Zeitraum 2019 bis 2024 prognostizierten Jahresüberschüsse der Emittentin belaufen sich auf insgesamt EUR 7.630.451 (PROGNOSE). Eine über diesen Zeitraum hinausgehende Prognose ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich, da es sich bei den Investitionsvorhaben der Emittentin um einen Blind-Pool handelt und damit wesentliche Faktoren für eine Planung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen nicht feststehen. Nach den aktuellen Prognosen des Verkaufsprospektes sollen sämtliche Jahresüberschüsse bei der Emittentin vorgetragen werden, so dass an die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinne ausgezahlt werden (PROGNOSE).

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nimmt mit ihrer jeweiligen Einlage (jeweiligen GmbH-Anteile) am Jahresüberschuss ihrer Tochtergesellschaften DEGAG Kapital GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH teil. Der jeweilige Jahresüberschuss der jeweiligen Tochtergesellschaft entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden die Ergebnisse der jeweiligen Tochtergesellschaft eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als jeweilige Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte bei den jeweiligen Tochtergesellschaften zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung der jeweiligen Tochtergesellschaft.

Ferner erhält die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bei Ausscheiden aus der Emittentin als Gesellschafterin eine zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststehende Abfindung. Die Höhe der Abfindung entspricht dem Verkehrswert der Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters an der Emittentin zum Zeitpunkt des Ausscheidens, der nach den geltenden Bewertungsgrundsätzen des IDW zu ermitteln ist.

Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 7.630.451 zzgl. der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden Gewinnbeteiligungen an den Tochterunternehmen DEGAG Kapital GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH (PROGNOSE) sowie zzgl. einer zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststehende Abfindung bei Ausscheiden aus der Emittentin zu, wobei die darin berücksichtigten Jahresüberschüsse in Höhe von EUR 7.630.451 nicht für die maximale Laufzeit, sondern lediglich für den Zeitraum von 2019 bis 2024 berechnet wurden und nicht zur Ausschüttung kommen, sondern plangemäß bei der Emittentin vorgetragen werden.

Darüber hinaus stehen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

Bei der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung handelt es sich um eine juristische Person, deren Sitz und Geschäftsleitung sich im Inland befinden und die somit strafrechtlich im Inland nicht verfolgt werden kann. Für juristische Personen ist die Erstellung eines Führungszeugnisses nicht möglich. Bezüglich der soeben genannten juristischen Person bestehen keine ausländischen Verurteilungen.

Über das Vermögen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es wurde keine Erlaubnis der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aufgehoben.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist Alleingesellschafterin der Immobilienprojektgesellschaften innerhalb der DEGAG Unternehmensgruppe, an welche die Emittentin nach den Planungen vorrangig Finanzierungen für die Realisierung von Immobilienprojekten vergibt. Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als Alleingesellschafterin an der DEGAG WOBA GmbH beteiligt, welche ggf. die Sanierung erworbener Immobilien übernehmen wird. Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist bei folgenden mit der Emittentin und Anbieterin, DEGAG WI8 GmbH, verbundenen Unternehmen gleichzeitig als Alleingesellschafterin unmittelbar beteiligt:

DEGAG Kapital GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Sechste Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH. Hinsichtlich der Höhe der jeweiligen Beteiligung der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird auf die Darstellung der Konzernstruktur im Kapitel „Rechtliche Grundlagen – Die Emittentin – DEGAG WI8 GmbH“, Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ auf Seite 43 bis Seite 47 verwiesen.

Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind oder der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, ist mit ihrer Einkaufsabteilung im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe tätig. Die Einkaufsabteilung der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird in Zusammenarbeit mit dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin die Prüfung der Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) für einen möglichen Erwerb übernehmen. Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Da die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe (Prüfung von Immobilien) mit eingebunden ist, wird sie für Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe tätig sein, welche mit der Emittentin verbunden sind. Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.



Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stellt der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, ist mit ihrer Einkaufsabteilung im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe tätig. Die Einkaufsabteilung der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird in Zusammenarbeit mit dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin die Prüfung der Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) für einen möglichen Erwerb übernehmen. Darüber hinaus erbringt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

## Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nimmt die Geschäftsführung wahr und hat unter eigener Verantwortung die Gesellschaft zu leiten und sie gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten. Insbesondere entscheidet das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs, allgemeine Fragen der Finanzierung und der Festsetzungen der Bedingungen für das Aktiv-, Passiv- und Dienstleistungsgeschäft sowie den Erwerb und die Veräußerung von Grundbesitz.

Gemäß des Gesellschaftsvertrages hat die Emittentin einen oder mehrere Geschäftsführer.

Einziges Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist Herr Birger Dehne. Er ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist unter der Geschäftsanschrift Theaterstraße 13, D-30159 Hannover geschäftsansässig.

Einen Beirat bzw. Aufsichtsgremien hat die Emittentin nicht errichtet.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nimmt mit seiner Einlage (GmbH-Anteil) in Höhe von 50 % der GmbH-Anteile am Jahresüberschuss der Dehne & Krüger Holding GmbH teil. Der jeweilige Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nimmt mit seiner Einlage (Aktien) in Höhe von 6 % der Aktien am Jahresüberschuss der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Hauptversammlung.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Gesellschafter an der Dehne & Krüger Holding GmbH nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar am Jahresüberschuss der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH als Aktionärin (88 % der Aktien) beteiligt ist, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Dehne & Krüger Holding GmbH werden die Ergebnisse der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer GmbH-Anteile (88 % der Aktien) zugewiesen. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließen die Dehne & Krüger Holding GmbH, Herr Birger Dehne sowie Frau Dragana Krüger als Aktionäre der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Gesellschafter an der Dehne & Krüger Holding GmbH nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar am Jahresüberschuss der Altro Mondo GmbH, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH als Alleingesellschafterin (100 % der GmbH-Anteile) beteiligt ist, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Dehne & Krüger Holding GmbH werden die Ergebnisse der Altro Mondo GmbH eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer GmbH-Anteile (100 % der GmbH-Anteile) zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Dehne & Krüger Holding GmbH als Alleingesellschafterin der Altro Mondo GmbH.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Gesellschafter an der Dehne & Krüger Holding GmbH nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar am Jahresüberschuss der Deutsche Grundstücksservice GmbH, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH als Alleingesellschafterin (100 % der GmbH-Anteile) beteiligt ist, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Dehne & Krüger Holding GmbH werden die Ergebnisse der Deutsche Grundstücksservice GmbH eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer GmbH-Anteile (100 % der GmbH-Anteile) zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Dehne & Krüger Holding GmbH als Alleingesellschafterin der Deutsche Grundstücksservice GmbH.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Aktionär an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar am Jahresüberschuss der Emittentin, an welcher die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin (100 % der GmbH-Anteile) beteiligt ist, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG werden die Ergebnisse der Emittentin eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin der Emittentin. Die für den Zeitraum 2019 bis 2024 prognostizierten Jahresüberschüsse der Emittentin belaufen sich auf insgesamt EUR 7.630.451 (PROGNOSE). Eine über diesen Zeitraum hinausgehende Prognose ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich, da es sich bei den Investitionsvorhaben der Emittentin um einen Blind-Pool handelt und damit wesentliche Faktoren für eine Planung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen nicht feststehen. Nach den aktuellen Prognosen des Verkaufsprospektes sollen sämtliche Jahresüberschüsse bei der Emittentin vorgetragen werden, so dass an die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG keine Gewinne ausgezahlt werden (PROGNOSE). Gleiches gilt aufgrund der mittelbaren Beteiligung des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH zu 88 % GmbH-Anteile beteiligt ist, bei welcher das Mitglied der Geschäftsführung zu 50 % der GmbH-Anteile beteiligt ist.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Aktionär an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin jeweils mittelbar am jeweiligen Jahresüberschuss der DEGAG Kapital GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH, an welchen die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG jeweils als Alleingesellschafterin (jeweils 100 % der GmbH-Anteile) beteiligt ist, teil. Der jeweilige Jahresüberschuss der DEGAG Kapital GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH, entspricht dabei jeweils den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die jeweilige konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG werden die jeweiligen Ergebnisse der DEGAG Kapital, DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH, eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer jeweiligen GmbH-Anteile (jeweils 100 % der GmbH-Anteile) zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin jeweils sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die jeweilige DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin der DEGAG Kapital GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH. Gleiches gilt aufgrund der mittelbaren Beteiligung des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH zu 88 % GmbH-Anteile beteiligt ist, bei welcher das Mitglied der Geschäftsführung zu 50 % der GmbH-Anteile beteiligt ist.

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin stehen keine Vergütungen für die Übernahme der Geschäftsführung der DEGAG W18 GmbH (Emittentin), DEGAG Deutsche Grundbesitz AG (Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung), Dehne & Krüger Holding GmbH, Altro Mondo GmbH, Deutsche Grundstücksservice GmbH, DEGAG Kapital GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH zu.

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu einem Gesamtbetrag von

- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden unmittelbaren Gewinnbeteiligungen an der Dehne & Krüger Holding GmbH;
- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden unmittelbaren Gewinnbeteiligungen an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG;
- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden mittelbaren Gewinnbeteiligungen an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG;

- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden mittelbaren Gewinnbeteiligungen an der DEGAG Kapital GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, DEGAG WOBA GmbH, DEGAG Premium GmbH, Altro Mondo GmbH und Deutsche Grundstücksservice GmbH sowie in Höhe von EUR 7.630.451 feststehenden mittelbaren Gewinnbeteiligungen an der Emittentin (PROGNOSE) für den Zeitraum von 2019 bis 2024 zu.

Darüber hinaus stehen dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen aller Art insgesamt zu.

Es sind keine Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten. Das Führungszeugnis ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate.

Bei dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin handelt es sich um einen deutschen Staatsangehörigen. Ausländische Verurteilungen liegen nicht vor.

Über das Vermögen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es wurde keine Erlaubnis in Bezug auf das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht früher aufgehoben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, ist als Vorstand der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, tätig, welche im Rahmen des Erwerbs von Immobilien (Prüfung von Immobilien) durch Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe mit eingebunden ist. Darüber hinaus ist Herr Birger Dehne als Mitglied der Geschäftsführung der DEGAG WOBA GmbH tätig, welche ggf. die Sanierung erworbener Immobilien übernehmen wird. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist bei folgenden mit der Emittentin und Anbieterin verbundenen Unternehmen gleichzeitig als Geschäftsführer tätig:

Dehne & Krüger Holding GmbH, Deutsche Grundstücksservice GmbH, Altro Mondo GmbH, DEGAG Kapital GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Sechste Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist bei folgendem mit der Emittentin und Anbieterin verbundenem Unternehmen gleichzeitig als Mitglied des Vorstands tätig: DEGAG Deutsche Grundbesitz AG.

Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, ist unmittelbar an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, beteiligt, welche im Rahmen des Erwerbs von Immobilien (Prüfung von Immobilien) durch Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe mit eingebunden ist. Ferner ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, über seine unmittelbare Beteiligung an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG mittelbar

an der DEGAG WOBA GmbH beteiligt, welche ggf. die Sanierung erworbener Immobilien übernehmen wird. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, ist in Höhe von 50 % der GmbH-Anteile an der Dehne & Krüger Holding GmbH, unmittelbar beteiligt. Die Dehne & Krüger Holdings GmbH ist zu 88 % der Aktien an der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, sowie in Höhe von 100 % der GmbH-Anteile an der Altro Mondo GmbH sowie in Höhe von 100 % der GmbH-Anteile an der Deutsche Grundstücksservice GmbH beteiligt.

Aufgrund der unmittelbaren Beteiligung des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin an der Dehne & Krüger Holding GmbH ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, der Altro Mondo GmbH sowie an der Deutsche Grundstücksservice GmbH beteiligt.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist darüber hinaus in Höhe von 6 % der Aktien an der an der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, unmittelbar beteiligt.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung sowie seiner mittelbaren Beteiligung an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar an folgenden mit der Emittentin und Anbieterin verbundenen Unternehmen beteiligt:

DEGAG Kapital GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Sechste Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH.

Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt, stellt der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung und vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital.

Der Erwerb von Immobilien durch Immobilienprojektgesellschaften ist auch aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin zulässig. Darüber hinaus ist Herr Birger Dehne als Mitglied der Geschäftsführung der DEGAG WOBA GmbH tätig, welche ggf. die Sanierung erworbener Immobilien übernehmen wird. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, wird in Zusammenarbeit mit der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG die Identifikation und Auswahl von möglichen Immobilienprojekten vornehmen. Darüber hinaus erbringt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte keine Lieferungen oder Leistungen.

## Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung fasst Beschlüsse im Hinblick auf die gesellschaftsrechtlichen und sonstigen Grundlagen der GmbH, insbesondere über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Maßnahmen der Kapitalbeschaffung oder der Kapitalherabsetzung und über die Verwendung des Bilanzgewinns. Alleingesellschafterin der Emittentin ist die DEGAG Deutsche Grundstücks AG, vertreten durch das einzige Mitglied des Vorstands, Herrn Birger Dehne. Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin der Emittentin steht ein alleiniges Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung zu, welches entsprechend durch Herrn Birger Dehne als einziges Mitglied des Vorstands ausgeübt wird.

## Angaben zu sonstigen Personen gemäß § 12 Absatz 6 VermVerkProspV

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ist die DEGAG W18 GmbH. Aufgrund der Personenidentität wird hinsichtlich der Angaben zu dem Mitglied der Geschäftsführung der Anbieterin bzw. Prospektverantwortlichen gemäß § 12 Absatz 6 i.V.m. den Absätzen 1 bis 4 VermVerkProspV auf die Darstellung der Angaben zu dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin im Abschnitt „Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin“ (Seite 49 bis 52) verwiesen.

Es gibt keine sonstigen Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen, die jedoch die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlagen wesentlich beeinflusst haben.

## Hauptmerkmale der Anteile / Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Bei den von den Anlegern zu erwerbenden Vermögensanlagen handelt es sich um Genussrechte. Die Anleger erwerben keine GmbH-Anteile und werden somit nicht Gesellschafter der Emittentin. Aufgrund dessen haben sie ganz andere Rechte und Pflichten als die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Rechte und Pflichten der zukünftigen Anleger werden in dem folgenden Abschnitt „Hauptmerkmale der Anteile (Genussrechte) zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)“ Seite 53 und die Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden in dem Abschnitt „Hauptmerkmale der Anteile (GmbH-Anteile) der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (abweichende Rechte und Pflichten)“ auf der Seite 53 dargestellt.

### Hauptmerkmale der Anteile (Genussrechte) zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)

- Recht auf Zinszahlungen (§ 4 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8“ Seite 77). Gemäß § 7 der der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8“ (Seite 77 und Seite 78) verpflichtet sich der Anleger, sämtliche Ansprüche aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen, 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..
- Recht auf Rückzahlung der Vermögensanlagen (§ 5 Abs. 2 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8“ Seite 77). Gemäß § 7 der der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8“ (Seite 77 und Seite 78) verpflichtet sich der Anleger, sämtliche Ansprüche aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“, insbesondere seine Ansprüche 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.
- Kündigungsrecht (§ 6 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8“ Seite 77);
- Recht auf Übertragung (§ 5 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8“ Seite 77);
- Recht auf Eintragung in das Genussrechtsregister (§ 2 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8“ Seite 76);
- Pflicht zur Erbringung des gezeichneten Anlagebetrags;
- Mitteilungspflicht über Änderung der Stammdaten (§ 2 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8“ Seite 76);
- Pflicht zur Tragung der mit der Übertragung der Genussrechte verbundenen Kosten (§ 5 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8“ Seite 77).

### Hauptmerkmale der Anteile (GmbH-Anteile) der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Rechte und Pflichten)

- Pflicht zur Erbringung der Stammeinlage;
- Informations- und Kontrollrecht;
- Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung;
- Recht auf Ergebnisbeteiligung;
- Recht auf Zahlung von Abfindungsguthaben bei Ausscheiden, welches höher als die erbrachte Stammeinlage sein kann;
- Recht zur Übertragung der GmbH-Anteile;
- Recht zur Bestellung/Abberufung des/der Mitglieds/er der Geschäftsführung der Emittentin oder Prokuristen;
- Pflicht zur Feststellung des Jahresabschlusses und Bestimmung über die Verwendung des Ergebnisses;
- Recht auf Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- Recht auf Erhöhung des Stammkapitals;
- Recht auf Auflösung der Gesellschaft.

Es existieren keine ehemaligen Gesellschafter, denen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Emittentin zustehen.

# Die Vermögensanlagen (Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“)

## Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen

### Art der angebotenen Vermögensanlagen

Mit diesem Verkaufsprospekt werden Vermögensanlagen in Form von auf den Namen des Anlegers lautende Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ 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.

Die Genussrechte begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“ sind untereinander gleichrangig. 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. Ferner verpflichtet sich der Anleger, 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.

Es handelt es sich um Gläubigerrechte, die in den sog. Genussrechts-Bedingungen geregelt sind. Gesellschaftliche Mitwirkungsrechte wie Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung gewähren die Genussrechte nicht.

Bei der angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich nicht um Treuhandvermögen im Sinne des § 1 Absatz 2 Nummer 2 des Vermögensanlagengesetzes. Es wurde kein Treuhänder beauftragt und es existiert somit kein Treuhandvertrag.

Bei der angebotenen Vermögensanlagen erfolgt keine Mittelverwendungskontrolle. Es wurde kein Mittelverwendungskontrollleur beauftragt und es existiert somit kein Mittelverwendungskontrollvertrag.

### Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt EUR 200.000.000. 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. Der Gesamtbetrag ist eingeteilt in 2.000.000 Genussrechte mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100. Bei einem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen von EUR 200.000.000 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. Etwaige weitere Genussrechte, die zukünftig von der Emittentin im Sinne von § 9 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 8“, Seite 78, ausgegeben werden, werden nicht Bestandteil der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ sein. Sie werden also vom mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Gesamtbetrag von EUR 200.000.000 nicht umfasst.

### Erwerbspreis

Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte). Höhere Beträge müssen restfrei durch 100 teilbar sein. Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis dementsprechend EUR 10.000.

### Rechtliche Grundlagen des Angebotes

Bei den angebotenen Genussrechten mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ handelt es sich um Gläubigerrechte. In Deutschland gibt es keine gesetzlichen Vorgaben zur Ausgestaltung von Genussrechten. Deshalb ergeben sich die Rechte und Pflichten der Anleger gegenüber der Emittentin ausschließlich aus den auf den Seiten 76 bis Seite 79 dieses Verkaufsprospektes abgedruckten Genussrechts-Bedingungen, in denen Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Nachrangigkeit des Rückzahlungsanspruchs, Zahlungsvorbehalte, Laufzeit etc. geregelt sind.

## Begebungszeitpunkt

Die Vermögensanlagen gelten am Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin als begeben und sind ab diesem Zeitpunkt zinsberechtig.

## Zinsrechte

Die Vermögensanlagen beinhalten grundsätzlich einen Anspruch auf Zahlung eines Zinssatzes bezogen auf den valutierten Anlagebetrag über die gesamte Laufzeit. Die Höhe der Zinsen ist von der vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählten Mindestlaufzeit abhängig und beträgt:

- bei einer gewählten Mindestlaufzeit von fünf Jahren 6,5 % p. a. sowie
- bei einer gewählten Mindestlaufzeit von zehn Jahren 6,9 % p. a.

Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen monatlich.

Der erste Zinslauf beginnt am jeweiligen Begebungszeitpunkt des Anlegers (Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin) 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.

## Laufzeit und Kündigungsrechte

Die Laufzeit der Vermögensanlagen 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 jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt und beträgt wahlweise fünf oder zehn Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Somit haben die Vermögensanlagen für den jeweiligen Anleger eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz.

Nach Ablauf der Mindestlaufzeit können die Vermögensanlagen jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten sowohl durch die Anleger als auch die Emittentin gekündigt werden.

Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund der Emittentin erfolgt schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Anlegers.

## Rückzahlungsanspruch

Der Anleger hat gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung des Anlagebetrags. Die Rückzahlung der Vermögensanlagen erfolgt am 15. des Kalendermonats, welcher dem Wirksamwerden der Kündigung folgt („grundsätzlicher Fälligkeitstag“). Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. Januar folgt.

## Verlustbeteiligung

Die Genussrechte nehmen nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin teil.

## Zahlungsvorbehalt, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Der Anleger verpflichtet sich gemäß § 7 der Genussrechts-Bedingungen (Seite 77 und Seite 78), sämtliche Ansprüche aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“, 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.

## Rangstellung der Zahlungsansprüche

Gemäß § 7 der Genussrechts-Bedingungen (Seite 77 und Seite 78) handelt es sich bei den Vermögensanlagen um unmitelbare, nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchset-

zungssperre enthalten. 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 „DEGAG WohnInvest 8“, 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.

Die Forderungen aus den Genussrechten werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen befriedigt, jedoch gleichrangig mit den Forderungen aus anderen von der Emittentin ausgegebenen nachrangigen Kapitalanlagen im Sinne von § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung (z. B. andere Genussrechte, Nachrangdarlehen oder stille Beteiligungen). Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“ sind untereinander gleichrangig. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin keine weiteren nachrangigen Kapitalanlagen an Anleger ausgegeben.

## Liquidationserlös

Die Anleger haben keine Rechte an den Vermögensgegenständen und Rechten der Emittentin und sind auch nicht am Liquidationserlös der Emittentin beteiligt.

## Zahlstelle für Auszahlungen an den Anleger

Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführt, ist die DEGAG WI8 GmbH (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover) in eigener Durchführung. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen. Weitere Zahlstellen oder Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, wurden nicht eingerichtet.

## Mitwirkungsrechte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt die Vertretung der Emittentin allein dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin. Dem Anleger werden keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte, wie Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung gewährt.

## Mitwirkungspflicht

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, sind die Anleger verpflichtet, Änderungen des Namens (z. B. infolge einer Heirat), der Anschrift oder anderer für die Verwaltung der Vermögensanlagen relevanter Daten (wie z. B. Kontoverbindung) der Emittentin unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten.

## Übertragbarkeit der Vermögensanlagen

Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den Vermögensanlagen sowie die Vermögensanlagen selbst sind mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung jederzeit zulässig. Die Übertragung der Genussrechte eines Anlegers kann nur vollständig erfolgen. Die Kosten der Übertragung der Rechte aus den Vermögensanlagen trägt der Anleger. Im Falle des Todes des Inhabers der Vermögensanlagen treten die Erben an dessen Stelle.

## Freie Handelbarkeit der Vermögensanlagen

Da der Anleger die Vermögensanlagen auf Dritte übertragen kann, ist sie auch handelbar. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gibt es keinen organisierten Markt, an dem die Genussrechte der Emittentin gehandelt wird. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder gegebenenfalls durch Vermittlung der Emittentin möglich. Ferner ist eine Übertragung der Genussrechte nur vollständig sowie mit schriftlicher Zustimmung durch die Emittentin möglich. Aufgrund der vorgenannten Voraussetzungen der Übertragung sowie des Fehlens eines organisierten Marktes ist die freie Handelbarkeit stark eingeschränkt.

## Rückerwerb

Die Emittentin ist berechtigt, eigene Genussrechte am Markt oder auf sonstige Weise zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Emittentin.

## Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin betreffend die Genussrechte erfolgen in den gesetzlich geregelten Fällen im elektronischen Bundesanzeiger und im Übrigen schriftlich gegenüber den im Genussrechtsregister angegebenen Anleger.



## Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Für alle aus den Vermögensanlagen erwachsenden Rechtsstreitigkeiten ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland maßgeblich. Als Gerichtsstand wird – soweit dies gesetzlich zulässig ist – der Sitz der Gesellschaft vereinbart. Für den Fall, dass der Anleger nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird ebenfalls der Sitz der Gesellschaft als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart.

## Änderungen der Genussrechts-Bedingungen

Die Emittentin ist nur in den nachfolgenden Fällen berechtigt, die Genussrechts-Bedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:

- Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;
- Änderungen, die für eine Zulassung der Genussrechte zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, wie z. B. die Einteilung der Genussrechte bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Genussrechte;
- Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Genussrechte.

Bestimmungen der Genussrechts-Bedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anlegern erfolgen.

## Angaben zu Gewährleistungen gemäß § 14 VermVerkProspV

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlagen hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

## Erwerbsvoraussetzungen

### Zeichnungsschein

Für den Erwerb der Genussrechte der Emittentin ist die Übermittlung des vollständig ausgefüllten und von dem Anleger eigenhändig unterschriebenen Zeichnungsscheins Voraussetzung. Die Zeichnung der Vermögensanlagen durch den Anleger wird mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die DEGAG WI8 GmbH, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, wirksam.

Die Annahme durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin setzt einen vollständigen und richtig ausgefüllten Zeichnungsschein voraus, insbesondere muss der Anleger angeben, wie hoch sein Anlagebetrag bei der Emittentin sein soll und welche Laufzeit er wählt.

Auf dem Zeichnungsschein bestätigt der Anleger u. a., dass er den Verkaufsprospekt inkl. der Informationen für den Verbraucher mit der Widerrufsbelehrung einschließlich etwaiger Nachträge, die Vermögensanlagen-Informationsblätter sowie eine Durchschrift des Zeichnungsscheins erhalten hat.

Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist die DEGAG WI8 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover.

### Einzahlungen, Zahlungsweise

Die Überweisung des Erwerbspreises erfolgt auf das Konto der DEGAG WI8 GmbH bei der Commerzbank Hannover, IBAN: DE 81250400660332471200, BIC: COBADEFFXXX. Im Verwendungszweck hat der Anleger Name und Vorname sowie „Genussrechte DEGAG WohnInvest 8“ anzugeben.

Der Erwerbspreis ist mit Zeichnung zur Zahlung fällig.

Die Anleger erhalten über den Eingang der Zahlungen (Gutschrift auf dem Konto) eine Mitteilung von der Emittentin.

## Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlagen abzielt

Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein gleichzeitiges Angebot in anderen Staaten erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen.

Die Vermögensanlagen richten 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 den angebotenen Vermögensanlagen (siehe 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 mittel- bis langfristige Investition in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten ausgerichtet sein. Die Laufzeit der Vermögensanlagen ist unbestimmt. Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlagen ist sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin zum Ende der Mindestlaufzeit von entweder fünf oder zehn Jahren unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich.

Der Anleger sollte wirtschaftlich fähig sein, Verluste, die sich aus den Vermögensanlagen 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. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers. In diesem Zusammenhang wird auf das den Anleger treffende Maximalrisiko, welches im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf Seite 24 ausführlich dargestellt ist, verwiesen.

Es wird empfohlen, individuellen fachlichen Rat, durch eine unabhängige Beratung, einzuholen.

## **Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit**

Gemäß § 9 Abs. 1 VermAnlG muss der Verkaufsprospekt mindestens einen Werktag vor dem öffentlichen Angebot veröffentlicht werden. Der Verkaufsprospekt ist in der Form zu veröffentlichen, dass er entweder auf der Internetseite des Anbieters und im Bundesanzeiger veröffentlicht wird oder auf der Internetseite des Anbieters veröffentlicht und bei den im Verkaufsprospekt benannten Zahlstellen zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird; dies ist im Bundesanzeiger bekannt zu machen. Einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes beginnt das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen.

Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Vermögensanlagen, jedoch spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.

Nach den Planungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sollen die angebotenen Vermögensanlagen nach Ablauf der Gültigkeit dieses Verkaufsprospektes (zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes) dann mit einem von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu billigenden Fortführungsverkaufsprospekt weiterhin öffentlich angeboten werden.

Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

## **Verkaufsprospekt, Nachträge, Veröffentlichungspflicht**

### **Prospektdatum**

Datum der Prospektaufstellung ist der 19. September 2019.

### **Nachtrag**

Soweit während der Zeichnungsfrist der Vermögensanlagen neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben auftreten oder festgestellt werden, die für die Beurteilung der Emittentin oder die angebotenen Vermögensanlagen von wesentlicher Bedeutung sind, so hat die Anbieterin von Gesetzes wegen diese Veränderungen unverzüglich in einem Nachtrag zum Verkaufsprospekt zu veröffentlichen.

### **Veröffentlichungspflicht gemäß § 11a Vermögensanlagengesetz**

Die Emittentin der Vermögensanlagen ist nach Beendigung des öffentlichen Angebotes der Vermögensanlagen verpflichtet, jede Tatsache, die sich auf sie oder die von ihr emittierten Vermögensanlagen unmittelbar bezieht und nicht öffentlich bekannt ist, unverzüglich zu veröffentlichen, wenn sie geeignet ist, die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber dem Anleger erheblich zu beeinträchtigen. Die Verpflichtung entfällt mit vollständiger Tilgung der Vermögensanlagen.

### **Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden**

Der Verkaufsprospekt, etwaige Nachträge, die Vermögensanlagen-Informationsblätter sowie der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden zur kostenlosen Ausgabe bei der Zahlstelle DEGAG W18 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover, bereitgehalten. Weitere Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe

# Steuerliche Grundlagen

## Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlagen. Grundlage der Ausführungen in diesem Abschnitt, sowie im gesamten Verkaufsprospekt ist das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (19. September 2019) geltende nationale Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Verwaltungsanweisungen, aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte) der Bundesrepublik Deutschland. Zur Darstellung der steuerlichen Konzeption werden steuerliche Fachausdrücke verwendet, die nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch übereinstimmen müssen. Sollte der Anleger nicht mit der Verwendung dieser Fachausdrücke vertraut sein, sollten zum Verständnis des Textes entsprechend qualifizierte Berater (z. B. Steuerberater) in Anspruch genommen werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen gelten für im Inland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Anleger, die bei der Emittentin Genussrechte als Anleger zeichnen und die Vermögensanlagen im Privatvermögen halten. Zählen die Vermögensanlagen dagegen zum Betriebsvermögen des Anlegers ergeben sich abweichende steuerliche Rechtsfolgen, die in diesem Abschnitt nicht dargestellt werden. Ebenfalls werden keine Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen getroffen, die sich bei Anlegern ergeben, die ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben.

Bei den nachfolgenden Ausführungen ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahmen- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

## Einkommensteuer

Die Emittentin führt die Abgeltungsteuer sowie den Solidaritätszuschlag für den Anleger an das zuständige Finanzamt ab. Seit dem 01. Januar 2015 ist die Emittentin verpflichtet, die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer automatisch einzubehalten und den Kirchensteuerbetrag an das für den Anleger zuständige Finanzamt abzuführen (§ 51a Abs. 1, Abs. 2, Abs. 2b, Abs. 2c EStG i.V.m § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG, § 43 Abs. 1 EStG). Unabhängig davon übernimmt weder die Emittentin noch eine andere Person die Zahlung von Steuern für den Anleger.

### Einkunftsart

Durch die Einzahlung des Anlagebetrags überlässt der Anleger dem Unternehmen Kapitalvermögen zur Nutzung. Aus dieser Nutzungsüberlassung fließt dem Anleger während der Laufzeit ein Entgelt, die Zinsen, zu. Die Einnahmen (Zinszahlungen) rechnen daher steuerlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) und unterliegen damit der Einkommensteuer.

### Abgeltungsteuer

Die Zinsen und Gewinnanteile des Anlegers werden von der Abgeltungsteuer (§ 32d EStG) erfasst. Bei der Abgeltungsteuer handelt es sich um einen besonderen Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der Abgeltungsteuersatz beträgt dabei einheitlich 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und eventueller Kirchensteuer. Der abgeltende Steuersatz ist auf die Bruttoeinnahmen anzuwenden. Der Steuerabzug wird vom Unternehmen vorgenommen und an die Finanzverwaltung abgeführt. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuer des Anlegers grundsätzlich abgegolten, so dass er die Einkünfte aus dem Kapitalvermögen nicht mehr in seiner Einkommensteuererklärung angeben muss (§ 43 Abs. 5 EStG).

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % haben jedoch die Möglichkeit, eine Veranlagungsoption (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen (§ 32d Abs. 6 EStG).

Auf Antrag des Anlegers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25 % liegt. Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

### Kirchensteuer

Die Emittentin ist verpflichtet, die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer automatisch einzubehalten und den Kirchensteuerbetrag an das zuständige Finanzamt abzuführen (§ 51a Abs. 1, Abs. 2, Abs. 2b, Abs. 2c EStG i. V. m. § 20 Abs. 1 Nr. 2 EStG, § 43 Abs. 1 EStG). Im Rahmen dessen hat die Emittentin die Religionszugehörigkeit aller Anleger einmal jährlich, unter Angabe der Identifikationsnummer und des Geburtsdatums des Anlegers, beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) im Zeitraum vom 01. September bis 31. Oktober abzufragen. Die Abfrage erfolgt erstmalig bei Zeichnung der Genussrechte.

Das BZSt teilt dann für Anleger einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft das sog. Kirchensteuerabzugsmerkmal (KI-STAM) mit. Das KISTAM gibt Auskunft über die Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft und den

gültigen Kirchensteuersatz. Die Emittentin ermittelt dann die für den betreffenden Anleger zutreffende Kirchensteuer auf die Abgeltungsteuer und führt diese an das zuständige Finanzamt ab.

Sofern ein Anleger die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer nicht von der Emittentin, sondern von dem zuständigen Finanzamt erheben lassen möchten, kann er der Übermittlung seines KISTAM widersprechen (sog. Sperrvermerk). Dabei muss der Anleger die Sperrvermerkserklärung auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck beim BZSt einreichen (§ 51a Absatz 2c und 2e EStG). Der Vordruck steht auf der Internetseite [www.formulare-bfinv.de](http://www.formulare-bfinv.de) unter dem Stichwort Kirchensteuer zur Verfügung oder kann bei den Informations- und Annahmestellen der Finanzämter in Papierform abholt werden. Anträge auf Sperrvermerke müssen spätestens am 30. Juni beim BZSt eingehen. In diesem Fall sperrt das BZSt bis auf Widerruf die Übermittlung des KISTAM für den aktuellen und alle folgenden Abfragezeiträume (jeweils 1. September bis 31. Oktober). Ein Kirchensteuerabzug durch die Emittentin erfolgt dann nicht. Das BZSt informiert aufgrund gesetzlicher Vorschrift das Finanzamt des jeweiligen Anlegers über den Sperrvermerk. Der Anleger muss dann weiterhin eine Einkommensteuererklärung mit Anlage KAP abgeben, damit die Kirchensteuer korrekt abgeführt wird.

Vor Durchführung der Abfrage des KISTAM hat die Emittentin jeden Anleger auf die Datenabfrage und das gegenüber dem BZSt bestehende Widerspruchsrecht bzgl. der Übermittlung des KISTAM schriftlich hinzuweisen.

## Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Hält der Anleger die Genussrechte im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer seit dem 01. Januar 2009 als Einkunft aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungsteuer (§ 20 Abs. 2 Nr. 7 EStG). Zur Höhe der Abgeltungsteuer sowie zum Verfahren des Steuerabzugs wird auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Eine Verrechnung von Verlusten mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten sowie ein Verlustrücktrag (Verlustabzug nach § 10d EStG) sind ausgeschlossen. Verluste können jedoch grundsätzlich mit allen Gewinnen aus Kapitalerträgen verrechnet werden.

## Sparer-Pauschbetrag

Die Einnahmen (Zinsen bzw. Veräußerungsgewinne, die der Abgeltungsteuer unterliegen) bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 801,- (EUR 1.602,- bei zusammen veranlagten Eheleuten) nicht übersteigen (§ 20 Abs. 9 EStG). Tatsächlich angefallene Werbungskosten, selbst wenn sie den Sparer-Pauschbetrag übersteigen, können nicht geltend gemacht werden.

## Sonstige Steuern

Der Erwerb der Genussrechte durch Erbfall oder Schenkung unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Voraussetzung dafür ist, dass der Erblasser zur Zeit seines Todes bzw. der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer ein Inländer im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (§ 2 ErbStG) ist.

Familienangehörige und Verwandte können Freibeträge in Anspruch nehmen und damit ggf. eine Besteuerung vermeiden. Die Höhe der möglichen Freibeträge sowie der anwendbare Steuersatz bestimmen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber.

Der Erwerb und die Veräußerung der Genussrechte unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Ebenso ist der Abzug einer eventuell anfallenden Vorsteuer grundsätzlich ausgeschlossen.

Anleger sollten sich auf jeden Fall durch einen Steuerberater beraten lassen.

## Finanzanhang

Da die Emittentin vor weniger als 18 Monaten gegründet worden ist und noch keinen Jahresabschluss und Lagebericht nach § 24 des Vermögensanlagengesetzes erstellt hat, muss der Verkaufsprospekt abweichend von den Anforderungen nach den §§ 10, 11 und 13 VermVerkProspV eine Eröffnungsbilanz; eine Zwischenübersicht, deren Stichtag höchstens zwei Monate vor der Aufstellung des Verkaufsprospekts liegen darf; die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mindestens für das laufende und die folgenden drei Geschäftsjahre; Planzahlen der Emittentin zu Investitionen, Produktion, Umsatz und Ergebnis, mindestens für das laufende und die folgenden drei Geschäftsjahre enthalten.

### Eröffnungsbilanz der DEGAG WI8 GmbH zum 15. April 2019

AKTIVA		PASSIVA	
	Euro		Euro
<b>A. Umlaufvermögen</b>		<b>B. Eigenkapital</b>	
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	25.000,00	Stammkapital	25.000,00
	<u>25.000,00</u>		<u>25.000,00</u>

### Zwischenübersicht der DEGAG WI8 GmbH zum 31. Juli 2019

#### Zwischen-Bilanz zum 31. Juli 2019

AKTIVA		PASSIVA	
	Euro		Euro
		Geschäftsjahr	
		Euro	
<b>Umlaufvermögen</b>			<b>Eigenkapital</b>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital
1. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	0,00		25.000,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>50,95</u>	50,95	II. Jahresfehlbetrag
			-2.860,36
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<u>22.088,69</u>	
		<u>22.139,64</u>	<u>22.139,64</u>

**Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 15. April 2019 bis zum 31. Juli 2019**

	EUR
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.860,33
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>0,03</u>
<b>3. Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>-2.860,36</u></b>
<b>4. Jahresfehlbetrag</b>	<b><u>2.860,36</u></b>

## Erläuterungen der Zwischenübersicht der DEGAG WI8 GmbH zum 31. Juli 2019

### Zwischen-Bilanz zum 31. Juli 2019

#### Aktiva

Unter den „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen“ sind die „Sonstige Vermögensgegenstände“ der Emittentin ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um eine Doppelzahlung der Emittentin für Büromaterial, die noch vom Empfänger der Zahlung zu erstatten ist.

Unter „Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ sind die liquiden Mittel der Emittentin ausgewiesen.

#### Passiva

Unter „Eigenkapital“ ist zum einen das gezeichnete Kapital der Emittentin in Höhe von Euro 25.000 unter „Gezeichnetes Kapital“ ausgewiesen. Ferner beinhaltet diese Position den im Zeitraum 15. April 2019 bis 31. Juli 2019 erwirtschafteten Jahresfehlbetrag in Höhe von Euro 2.860,36. Dieser ergibt sich aus der Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 15. April 2019 bis zum 31. Juli 2019.

### Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 15. April 2019 bis zum 31. Juli 2019

Die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ beinhalten die Aufwendungen der Emittentin für Versicherungen, Beiträge und Abgaben, Werbe- und Reisekosten sowie Kosten für Telefon, Büromaterial, Steuerberater.

Das Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf -2.860,36, so dass zum Stichtag der Zwischenübersicht, 31. Juli 2019, seitens der Emittentin ein Jahresfehlbetrag in dieser Höhe erwirtschaftet worden ist.

## Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG W18 GmbH

Die nachfolgende voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt die prognostizierte Entwicklung der Emittentin für das laufende und die folgenden drei Geschäftsjahre (2019 bis 2022) dar. Eine prognostizierte Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin für die Geschäftsjahre 2019 bis 2024 kann dem Abschnitt „Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG W18 GmbH“ im Kapitel „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der DEGAG W18 GmbH zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen“ auf Seite 12 bis Seite 17 entnommen werden. Gleiches gilt für die Erläuterungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragsplanung. Die geplante Vermögenslage wird in Form von Plan-Bilanzen abgebildet und zeigt die prognostizierte Entwicklung des Eigen- und des Fremdkapitals (Passiva) der Emittentin unter besonderer Berücksichtigung der Kapitalmarktemission sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva). Die Kalkulation der Entwicklung der Ertragslage wird in Form von Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen abgebildet. Die geplante Finanzlage der Emittentin wird im Rahmen von Plan-Liquiditätsrechnungen dargestellt. Die Zahlen basieren auf Annahmen und Schätzungen. Insoweit wird auf das Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ und insbesondere den Abschnitt „Prognoserisiko“ (siehe Seite 29) verwiesen.

### Voraussichtliche Vermögenslage der DEGAG W18 GmbH (PROGNOSE)

#### AKTIVA (PROGNOSE)

Geschäftsjahr:	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0
II. Sachanlagen	0	0	0	0
III. Finanzanlagen	13.350.000	92.560.000	184.880.000	192.880.000
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>13.350.000</b>	<b>92.560.000</b>	<b>184.880.000</b>	<b>192.880.000</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0	0	0
II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	67.622	2.420.540	1.817.740	2.193.340
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>67.622</b>	<b>2.420.540</b>	<b>1.817.740</b>	<b>2.193.340</b>
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b>1.617.378</b>	<b>9.054.460</b>	<b>13.337.260</b>	<b>6.154.335</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>15.035.000</b>	<b>104.035.000</b>	<b>200.035.000</b>	<b>201.227.675</b>

#### PASSIVA (PROGNOSE)

Geschäftsjahr:	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Kapitalrücklage	0	0	0	0
III. Gewinn-/Verlustvortrag	-1.642.378	-9.079.460	-13.362.260	-6.179.335
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag/ Summe Eigenkapital</b>	<b>-1.617.378</b>	<b>-9.054.460</b>	<b>-13.337.260</b>	<b>-6.154.335</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	0	0	0	1.192.675
2. Sonstige Rückstellungen	35.000	35.000	35.000	35.000
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>1.227.675</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
2. Genussrechtskapital „DEGAG WohnInvest 8“	15.000.000	104.000.000	200.000.000	200.000.000
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>15.000.000</b>	<b>104.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>15.035.000</b>	<b>104.035.000</b>	<b>200.035.000</b>	<b>201.227.675</b>



## Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Vermögenslage der DEGAG WI8 GmbH

### Aktiva

#### A. Anlagevermögen

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände/II. Sachanlagen

Die Emittentin wird nicht über immaterielle Vermögensgegenstände verfügen (A. Anlagevermögen – I. Immaterielle Vermögensgegenstände). Die Emittentin selbst wird keine eigenen Immobilien im Bestand halten, so dass unter „A. Anlagevermögen – II. Sachanlage“ solche nicht ausgewiesen sind.

##### III. Finanzanlagen

Die Position beinhaltet die geplanten Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte). 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.

##### Summe Anlagevermögen

Diese Position ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

#### B. Umlaufvermögen

##### I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Seitens der Emittentin werden im prognostizierten Zeitraum keine Forderungen oder sonstigen Vermögensgegenstände bestehen.

##### II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Position enthält das Guthaben bei Kreditinstituten einschließlich Kassenbestand, mithin die liquiden Mittel der Emittentin.

##### Summe Umlaufvermögen

Diese Position ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

#### C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Aufgrund der emissionsbedingten Anlaufkosten wird die Emittentin einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aufweisen, der bis zum Jahr 2023 abgebaut wird. Ursache hierfür sind insbesondere die Vertriebsprovisionen, die in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 mit der Platzierung der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ zu zahlen sind.

##### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme ergibt sich aus dem Saldo der „Summe Anlagevermögen“, „Summe Umlaufvermögen“ sowie „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag“.

### Passiva

#### A. Eigenkapital

##### I. Gezeichnetes Kapital

Die Position beinhaltet das Stammkapital der Emittentin von EUR 25.000. Nach den Planungen sind im prognostizierten Zeitraum keine Erhöhungen des Stammkapitals geplant.

##### II. Kapitalrücklage

Kapitalrücklagen sind seitens der Emittentin nicht vorgesehen.

##### III. Gewinn-/Verlustvortrag

Die Position enthält die Jahresergebnisse des Vorjahres zzgl. des Jahresergebnisses des jeweiligen Geschäftsjahres.

##### Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag/Summe Eigenkapital

Die Position ergibt sich aus dem Saldo der zuvor genannten Positionen. Aufgrund der nach den Planungen erwirtschafteten Verluste in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 wird die Emittentin in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 über ein negatives Eigenkapitals verfügen.

## B. Rückstellungen

### 1. Steuerrückstellungen

Ausgewiesen sind ab dem Geschäftsjahr 2022 die Rückstellungen für Steuern.

### 2. Sonstige Rückstellungen

Die Position beinhaltet die Rückstellungen für die Prüfung des Jahresabschlusses.

### Summe Rückstellungen

Die Position ergibt sich aus dem Saldo der zuvor genannten Positionen.

## C. Verbindlichkeiten

### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Nach den Planungen wird die Emittentin kein weiteres Fremdkapital in Form von Bankdarlehen für Investitionen nutzen.

### 2. Genussrechtskapital „DEGAG WohnInvest 8“

In der Position sind die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ ausgewiesen. Nach den Planungen der Emittentin werden diese im laufenden Geschäftsjahr 2019 in Höhe von insgesamt EUR 15.000.000 platziert werden (PROGNOSE). Nach den Planungen ist eine eine Vollplatzierung der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ zu dem angebotenen Gesamtbetrag von EUR 200.000.000 im Geschäftsjahr 2021 vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass der vorliegende Verkaufsprospekt eine Gültigkeit von zwölf Monaten nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat, sollen nach den Planungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die angebotenen Vermögensanlagen nach Ablauf der Gültigkeit dieses Verkaufsprospektes (zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes) dann gegebenenfalls mit einem von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu billigenden Fortführungsverkaufsprospekt weiterhin öffentlich angeboten werden. Ausgewiesen ist in dieser Position der Bestand der Genussrechte zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres. Nach den Planungen werden ab dem Geschäftsjahr 2024 Rückzahlungen an die Anleger der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ aufgrund von Kündigungen zur Mindestlaufzeit von fünf Jahren erfolgen.

### Summe Verbindlichkeiten

Die Position beinhaltet den Saldo aus den vorgenannten Positionen.

## Bilanzsumme

Die Bilanzsumme ergibt sich aus dem Saldo der „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag/Summe Eigenkapital“, „Summe Rückstellungen“ sowie „Summe Verbindlichkeiten“.

## Voraussichtliche Ertragslage der DEGAG W18 GmbH (PROGNOSE)

Geschäftsjahr:	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
	bis	bis	bis	bis
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Marketing- und Vertriebsaufwand	-1.650.000	-9.790.000	-10.560.000	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-70.000	-50.000	-50.000	-50.000
3. Zinserträge/Ergebnisbeteiligungen	200.250	6.198.850	16.268.000	22.225.600
4. Zinsaufwendungen „DEGAG WohnInvest 8“	-122.628	-3.795.932	-9.940.800	-13.800.000
<b>5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.642.378</b>	<b>-7.437.082</b>	<b>-4.282.800</b>	<b>8.375.600</b>
6. Gewerbesteuer	0	0	0	-725.800
7. Körperschaftsteuer inkl. Soli.	0	0	0	-466.875
<b>8. Jahresergebnis</b>	<b>-1.642.378</b>	<b>-7.437.082</b>	<b>-4.282.800</b>	<b>7.182.925</b>

### Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Ertragslage der DEGAG W18 GmbH

#### 1. Marketing- und Vertriebsaufwand

Der geplante Marketing- und Vertriebsaufwand in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 umfasst zum einen die erfolgsabhängigen Vertriebsprovisionen in Höhe von ca. EUR 21.200.000, welche die Emittentin an die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Vermittler der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen leistet, 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.

#### 2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist der Aufwand für die laufende Buchhaltung und Anlegerbetreuung ausgewiesen.

#### 3. Zinserträge/Ergebnisbeteiligungen

Zinserträge und Ergebnisbeteiligungen generiert die Emittentin aus der Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Es wurde in den Planungen ein Zinssatz von 12 % p. a. auf die Vergabe von Finanzierungen zu Grunde gelegt. Aus Vereinfachungsgründen wurden in den Prognosen auch die Ergebnisbeteiligungen aus einer möglichen Stillen Beteiligung unter der Position „Zinserträge/Ergebnisbeteiligungen“ erfasst.

#### 4. Zinsaufwendungen „DEGAG WohnInvest 8“

Ausgewiesen sind die Zinszahlungen der Emittentin auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“.

#### 5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Die Position enthält den Saldo der vorgenannten Positionen.

#### 6. Gewerbesteuer/ 7. Körperschaftsteuer inkl. Soli

Die Emittentin geht davon aus, ab dem Geschäftsjahr 2022 Gewerbesteuer sowie ab dem Geschäftsjahr 2022 Körperschaftsteuer inkl. Soli zu zahlen. Aufgrund der emissionsbedingten Anfangsverluste werden prognosegemäß erst ab dem Jahr 2022 auf die Jahresergebnisse Steuern anfallen.

#### 8. Jahresergebnis

Unter dieser Position ist der Saldo aus „5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ und „6. Gewerbesteuern“ sowie „7. Körperschaftsteuer inkl. Soli“ ausgewiesen. Nach den Planungen werden ab dem Geschäftsjahr 2022 Jahresüberschüsse erwirtschaftet.

## Voraussichtliche Finanzlage der DEGAG WI8 GmbH (PROGNOSE)

	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2020 bis 31.12.2020	01.01.2021 bis 31.12.2021	01.01.2022 bis 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
Jahresüberschuss/-fehlbetrag bereinigt um die Zinsen auf die Genussrechte	-1.519.750	-3.641.150	5.658.000	20.982.925
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)	35.000	0	0	1.192.675
- nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)	0	0	0	0
<b>= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.484.750</b>	<b>-3.641.150</b>	<b>5.658.000</b>	<b>22.175.600</b>
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0	0	0
- Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens	13.350.000	79.210.000	92.320.000	8.000.000
<b>= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-13.350.000</b>	<b>-79.210.000</b>	<b>-92.320.000</b>	<b>-8.000.000</b>
Einzahlungen Gesellschafter	25.000	0	0	0
- Auszahlungen Gesellschafter	0	0	0	0
+ Einzahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG WohnInvest 8“	15.000.000	89.000.000	96.000.000	0
- Auszahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG WohnInvest 8“	122.628	3.795.932	9.940.800	13.800.000
+/- Fremdmittelzahlungen (sald.)	0	0	0	0
<b>= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>14.902.372</b>	<b>85.204.068</b>	<b>86.059.200</b>	<b>-13.800.000</b>
<b>= Summe Cash-Flow</b>	<b>67.622</b>	<b>2.352.918</b>	<b>-602.800</b>	<b>375.600</b>
+ verfügbare liquide Mittel alt	0	67.622	2.420.540	1.817.740
<b>= verfügbare liquide Mittel neu</b>	<b>67.622</b>	<b>2.420.540</b>	<b>1.817.740</b>	<b>2.193.340</b>

### Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Finanzlage der DEGAG WI8 GmbH

#### Jahresüberschuss/-fehlbetrag bereinigt um die Zinsen auf die Genussrechte

Die Position enthält das Jahresergebnis der Emittentin zum Ende eines Geschäftsjahres zuzüglich der Aufwendungen für die Zinszahlungen auf die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ in dem ausgewiesenen Geschäftsjahr.

#### Nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)

Ausgewiesen sind die Aufwendungen der Emittentin für Rückstellungen.

#### Nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)

Nicht liquiditätswirksame Erträge sind nicht geplant.

#### Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Position enthält den Saldo der vorgenannten Positionen.

#### Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens

Nach den Planungen werden Rückzahlungen aus abgeschlossenen Finanzierungsverträgen ab dem Geschäftsjahr 2024 erfolgen.

## Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens

Unter dieser Position wurde die für das jeweilige Geschäftsjahr geplante Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) der Emittentin an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften ausgewiesen. 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.

Die zu vergebenden Finanzierungen erfolgen aus den Nettoeinnahmen der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen sowie den aus den Finanzierungsverträgen erzielten Zinsen bzw. Ergebnisbeteiligungen.

## Cash-Flow aus Investitionstätigkeit

Ausgewiesen ist der Saldo der vorgenannten Positionen.

## Einzahlungen Gesellschafter

Für das Geschäftsjahr 2019 ist die erfolgte Einzahlung des gezeichneten Kapitals der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ausgewiesen. Nach den Planungen der Emittentin erfolgen in den Geschäftsjahren 2020 bis 2024 keine Erhöhungen des gezeichneten Kapitals.

## Auszahlungen Gesellschafter

Nach den Planungen der Emittentin erfolgen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2024 keine Auszahlungen an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

## Einzahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG WohnInvest 8“

Ausgewiesen sind die Einzahlungen der Anleger auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“. Nach den Planungen sollen im Geschäftsjahr 2019 EUR 15.000.00, im Geschäftsjahr 2020 EUR 89.000.000 sowie im Geschäftsjahr 2021 EUR 96.000.000 auf die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ eingezahlt werden (PRO-GNOSE).

## Auszahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG WohnInvest 8“

Unter dieser Position sind die Zinszahlungen der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ ausgewiesen. Da sich die Darstellung der voraussichtlichen Finanzlage lediglich auf das laufende Geschäftsjahr 2019 und die drei nachfolgenden Geschäftsjahre bezieht, sind unter dieser Position keine Rückzahlungen an die Anleger enthalten. Anleger, die im Geschäftsjahr 2019 Genussrechte zeichnen, können diese bei Wahl einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren erstmals im Geschäftsjahr 2024 kündigen. Aufgrund dessen erfolgen Rückzahlungen erst ab dem Geschäftsjahr 2024.

## Fremdmittelzahlungen (sald.)

Die Aufnahme von weiterem Fremdkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung seitens der Emittentin nicht geplant.

## Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit

Der „Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit“ ergibt sich aus den vorgenannten Positionen.

## Summe Cash-Flow

Die Position „Summe Cash-Flow“ ergibt sich aus dem Saldo von „Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“, „Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit“ sowie „Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit“.

## Verfügbare liquide Mittel alt

Die Position „Verfügbare liquide Mittel alt“ enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Anfang eines Geschäftsjahres.

## Verfügbare liquide Mittel neu

Die Position „Verfügbare liquide Mittel neu“ enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Ende eines Geschäftsjahres und entspricht der Position „Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten“ in der voraussichtlichen Vermögenslage der Emittentin (Seite 64).

## Planzahlen der DEGAG WI8 GmbH nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) – PROGNOSE

	2019	2020	2021	2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
Umsatz	0	0	0	0
Investition	13.350.000	79.210.000	92.320.000	8.000.000
Ergebnis	-1.642.378	-7.437.082	-4.282.800	7.182.925
Produktion	0	0	0	0

### Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge

#### Umsatz

Die Emittentin vergibt Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immonilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten. Hierdurch generiert sie Erträge in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen, aber keine Umsatzerlöse.

#### Investition

Ausgewiesen wurde die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immonilienprojektgesellschaften. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Mit der Vergabe von Finanzierungen generiert die Emittentin Erträge in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen, die der Deckung der betrieblichen Aufwendungen und der Bedienung der Zinsen der Genussrechts-Beteiligungen dienen.

#### Ergebnis

Es wurde das prognostizierte Ergebnis der Emittentin ausgewiesen, wie es unter Berücksichtigung der geplanten betrieblichen Einnahmen und Ausgaben ermittelt wurde.

#### Produktion

Die Emittentin unterhält keine eigene Produktion.

# Vertragsanhang

## Gesellschaftsvertrag der DEGAG WI8 GmbH

### § 1

#### Firma und Sitz der Gesellschaft

1.1 Die Firma der Gesellschaft lautet:

**DEGAG WI8 GmbH**

1.2 Der Sitz der Gesellschaft ist Hannover.

### § 2

#### Gegenstand

2.1 Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten auszuüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

2.2 Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.

### § 3

#### Stammkapital

3.1 Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt

25.000,00 €

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

3.2 Das Stammkapital ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile zu einem Nennbetrag von je 1,00 €.

3.3 Von dem Stammkapital übernimmt die DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Hannover (AG Hannover, HRB 205119) 25.000 Geschäftsanteile in Höhe von jeweils nominal 1,00 € (Ifd. Nr. 1 bis 25.000 der Gesellschafterliste), insgesamt also 25.000,00 €.

3.4 Die Stammeinlagen sind sofort in bar zur Zahlung fällig.

3.5 Die Kosten etwaiger Kapitalerhöhungen (Notar, Gericht, eventuelle Genehmigungen, Anwalt, Steuerberater) werden von der Gesellschaft getragen, soweit dies nicht im Erhöhungsbeschluss anders geregelt wird.

### § 4

#### Geschäftsführung und Vertretung

4.1 Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten.

4.2 Die Gesellschafterversammlung kann einem oder mehreren Geschäftsführern Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Durch Beschluss kann die Gesellschafterversammlung auch allen oder einzelnen Geschäftsführern die Befugnis erteilen, die Gesellschaft bei Rechtsgeschäften mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten uneingeschränkt zu vertreten (Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB).

4.3 Die Gesellschafter können die Geschäftsführer durch Gesellschafterbeschluss an eine Geschäftsordnung binden. Diese Geschäftsordnung kann vorsehen, dass für bestimmte Geschäfte und Maßnahmen die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich ist.

4.4 Die für Geschäftsführer geltenden Vorschriften gelten entsprechend für Liquidatoren.

### § 5

#### Gesellschafterversammlung

5.1 Jeder Geschäftsführer ist berechtigt, eine Gesellschafterversammlung einzuberufen.

5.2 Die Gesellschafterversammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt.

- 5.3 Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von zwei Wochen unter Angabe von Ort, Tag, Uhrzeit und Tagesordnung durch eingeschriebenen Brief. Die Ladungsfrist beginnt mit dem Tag nach der Absendung der Einladung. Der Tag der Versammlung wird nicht mitgerechnet. Bei Eilbedürftigkeit kann die Frist angemessen bis auf eine Woche verkürzt werden. Eine unter Verdict auf die Einhaltung sämtlicher Frist-, Form- und Ladungsvorschriften für eine ordnungsgemäße Einberufung abgehaltene Gesellschafterversammlung kann Beschlüsse fassen, wenn alle Gesellschafter anwesend oder vertreten sind und kein Widerspruch gegen die Abhaltung der Versammlung erhoben wird.
- 5.4 Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt stets der Gesellschafter mit der größten Beteiligungsquote am Stammkapital. Der Vorsitzende leitet die Versammlung, stellt die Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung und die Fassung von Gesellschafterbeschlüssen fest und entscheidet über die Art und Reihenfolge der Abstimmung.
- 5.5 Soweit nicht eine notarielle Niederschrift aufgenommen wird, ist über die Gesellschafterversammlung eine Niederschrift aufzunehmen, welche durch den Vorsitzenden der Gesellschafterversammlung zu unterzeichnen ist. Die Niederschrift ist jedem Gesellschafter in Kopie per E-Mail oder Fax lediglich zu Beweis Zwecken zu übersenden. Sie ist nicht Wirksamkeitsvoraussetzung.
- 5.6 Eine Gesellschafterversammlung ist nur beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen und mehr als 75 % des stimmberechtigten Stammkapitals anwesend oder vertreten sind. Ist dies nicht der Fall, so ist eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Höhe des erschienenen oder vertretenen Stammkapitals beschlussfähig ist, falls alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen und die Gesellschafter in der Einberufung hierauf hingewiesen worden sind.
- 5.7 Jeder Gesellschafter kann sich in Gesellschafterversammlungen durch einen Mitgesellschafter oder eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete und den rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufen angehörende Person aufgrund Vollmacht in Textform vertreten oder begleiten lassen.

## § 6

### Gesellschafterbeschlüsse

- 6.1 Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden, soweit nicht Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag etwas Anderes vorschreiben, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Je 1,00 € eines Geschäftsanteils gewährt 1 Stimme. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.
- 6.2 Für den Fall, dass über das Vermögen eines Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wird, ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder ein vorläufiger Insolvenzverwalter nach Maßgabe des § 22 Abs. 1 InsO bestellt wird, ruht das Stimmrecht des betreffenden Gesellschafters. Dasselbe gilt im Falle der Pfändung des Geschäftsanteils oder des Anspruchs auf ein Auseinandersetzungsguthaben oder eines den betreffenden Gesellschafter sonst aus seiner Beteiligung zustehenden Anspruchs, wenn die Pfändung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang des Pfändungsbeschlusses wieder aufgehoben wird.
- 6.3 Grundsätzlich werden Gesellschafterbeschlüsse in Gesellschafterversammlungen gefasst. Sind alle stimmberechtigten Gesellschafter einverstanden und wenn keine Beurkundungspflicht besteht, kann eine Beschlussfassung auch in jeder anderen Form, auch telefonisch, per E-Mail, Telefax oder SMS oder auch in einem kombinierten Verfahren erfolgen. Auch in diesem Fall gelten die Vorschriften über die Erstellung einer Niederschrift lediglich zu Beweis Zwecken entsprechend.
- 6.4 Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung können nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift beim anfechtenden Gesellschafter angefochten werden. Sofern der anfechtende Gesellschafter bei der Beschlussfassung anwesend oder vertreten ist, beginnt die Frist mit der Beschlussfeststellung und Verkündung durch den Vorsitzenden der Versammlung.

## § 7

### Jahresabschluss, Gewinnverwendung

- 7.1 Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss und - falls ihnen dies durch Gesetz oder durch Gesellschafterbeschluss aufgegeben wird - den Lagebericht innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen und den Gesellschaftern mit ihrem Ergebnisverwendungsvorschlag vorzulegen.
- 7.2 Die Gesellschafter haben innerhalb der gesetzlichen Frist über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Ergebnisses zu beschließen.
- 7.3 Die Gewinnverteilung richtet sich nach der Beteiligungsquote des jeweiligen Gesellschafters am Stammkapital der Gesellschaft.



## § 8

### Verfügungen über Geschäftsanteile

- 8.1 Die Verfügung über Geschäftsanteile oder Teile von Geschäftsanteilen bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung.
- 8.2 Das vorstehende Zustimmungserfordernis gilt nicht nur hinsichtlich der Abtretung von Geschäftsanteilen oder Teilen davon, sondern auch für die Bestellung von Nießbrauchsrechten, die Verpfändung, Verfügungen über Gewinnanteile oder sonstige Ansprüche, die aus diesem Gesellschaftsvertrag resultieren. Auch der Abschluss von atypischen Unterbeteiligungen und Treuhandvereinbarungen bedarf der Zustimmung nach den vorstehenden Regelungen. Gleiches gilt für alle übrigen Umgehungsgestaltungen und sonstige Vereinbarungen, die Dritten Rechte einräumen. Dies gilt ferner auch schon für den Abschluss schuldrechtlicher Rechtsgeschäfte, die bei ihrer Umsetzung auf den Abschluss solcher rechtsgeschäftlichen Verfügungen oder Maßnahmen gerichtet sind.
- 8.3 Kommt es zu Veränderungen in der Person eines Gesellschafters oder dem Umfang seiner Beteiligung, an denen ein Notar nicht mitgewirkt hat, besteht eine Verpflichtung des betroffenen Gesellschafters, dies der Geschäftsführung mitzuteilen und hierüber qualifizierte Nachweise zu erbringen (z.B. öffentlich beglaubigte Urkunden). Die Geschäftsführer sind berechtigt, bis zu deren Vorlage die Änderung der Gesellschafterliste zu verweigern.

## § 9

### Kündigung

- 9.1 Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres kündigen. Die Kündigung hat mittels eingeschriebenen Briefs gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen.
- 9.2 Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.
- 9.3 Im Falle einer Kündigung durch einen Gesellschafter wird die Gesellschaft mit den übrigen Gesellschaftern fortgeführt, wenn diese nicht innerhalb von 3 Monaten nach dem Zugang der Kündigung die Auflösung beschließen. Im letzteren Fall nimmt der kündigende Gesellschafter an der Liquidation Teil; ansonsten scheidet er aus der Gesellschaft aus.
- 9.4 Die Abfindung bemisst sich nach § 11.

## § 10

### Einziehung

- 10.1 Die Einziehung eines Geschäftsanteils kann mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters jederzeit erfolgen.
- 10.2 Ohne Zustimmung des betroffenen Gesellschafters können Geschäftsanteile eingezogen werden, wenn
- 10.2.1 über das Vermögen eines Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet, über einen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens nicht binnen 2 Monaten entschieden oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
- 10.2.2 der Gesellschafter die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses nach § 807 ZPO an Eides statt zu versichern hat;
- 10.2.3 der Geschäftsanteil eines Gesellschafters gepfändet wird oder sonst in diesen vollstreckt wird und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von zwei Monaten aufgehoben wird;
- 10.2.4 der Aufenthaltsort des Gesellschafters unbekannt ist, weil er verschollen ist oder, weil er ohne Mitteilung an die Gesellschaft verzogen ist und seine jetzige Anschrift auch nicht durch Nachfrage beim Einwohnermeldeamt ermittelt werden kann;
- 10.2.5 der Gesellschafter kündigt oder seinen Austritt aus der Gesellschaft erklärt;
- 10.2.6 der Gesellschafter Verfügungen über Geschäftsanteile entgegen der Bestimmungen in § 8 vornimmt oder Umgehungsgeschäfte zur Umgehung der Verfügungsverbote tätigt; oder
- 10.2.7 in der Person eines Gesellschafters ein wichtiger Grund eingetreten ist, der eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter als unzumutbar erscheinen lässt.
- 10.3 Die Einziehung erfolgt durch Gesellschafterbeschluss und ist von der Geschäftsführung in vertretungsberechtigter Zahl dem betroffenen Gesellschafter mitzuteilen. Der Gesellschafterbeschluss bedarf einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Das Stimmrecht des Gesellschafters, dessen Geschäftsanteil(e) eingezogen werden soll(en), ist ausgeschlossen. Er ist jedoch befugt, an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen.
- 10.4 Die Gesellschaft kann auch beschließen, dass der betroffene Gesellschafter seinen oder seine Geschäftsanteil(e) auf die Gesellschaft oder von der Gesellschaft zu benennende Dritte zu übertragen hat. Der bzw. die Abtretungsempfänger schulden dann das Abfindungsentgelt. Die Gesellschaft, vertreten durch ihre Geschäftsführung in vertretungsberechtigter Zahl, wird ermächtigt, unter Befreiung von § 181 BGB die Geschäftsanteilsabtretung in Vollzug des Beschlusses vorzunehmen. Für den Zeitpunkt des Wirksamwerdens gelten die Bestimmungen im folgenden Absatz entsprechend.

- 10.5 Mit dem Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Einziehung scheidet der betroffene Gesellschafter sofort aus der Gesellschaft aus, unabhängig von der Zahlung der Abfindung. Im Einziehungsbeschluss kann auch ein späterer Zeitpunkt des Ausscheidens beschlossen werden. In jedem Fall ruht sowohl das Stimmrecht als auch das Gewinnbezugsrecht ab der Beschlussfassung. Auch für den gesetzlichen Ausschluss oder Austritt aus der GmbH ist die Zahlung der Abfindung nicht Ausscheidensvoraussetzung. Die Gesellschafterversammlung kann beschließen, dass alle Gesellschafter, denen die Einziehung zu Gute kommt oder die den Anteil im Wege der Zwangsabtretung erwerben oder die für die Einziehung stimmen, gesamtschuldnerisch für das Abfindungsentgelt haften und die Gesellschaft freizustellen haben, soweit die Gesellschaft die Abfindung nicht aus ungebundenem Vermögen leisten kann.
- 10.6 Die Einziehung kann nur gegen Abfindung aus Vermögen erfolgen, dass nicht zur Erhaltung des Stammkapitals erforderlich ist. Dies ist ausdrücklich im Beschluss über die Einziehung festzustellen. Die Regelung in Ziff. 10.5 gilt vorrangig.

## § 11

### Abfindung

- 11.1 Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so erhält er eine Abfindung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.
- 11.2 Die Abfindung entspricht dem Verkehrswert der Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters an der Gesellschaft, der nach den geltenden Bewertungsgrundsätzen des IDW zu ermitteln ist. Maßgeblicher Stichtag ist der letzte Bilanzstichtag, der dem Einziehungsbeschluss vorausgeht.
- 11.3 Können die Gesellschaft und der ausscheidende Gesellschafter oder seine Rechtsnachfolger sich nicht auf den Wert des Gesellschaftsanteils des ausscheidenden Gesellschafters innerhalb von zwei Monaten nach dem Ausscheiden des Gesellschafters einigen, so ermittelt diesen Wert für alle Beteiligten verbindlich ein vom Präsident der Industrie- und Handelskammer Hannover zu benennender Schiedsgutachter. Dessen Kosten tragen Gesellschaft und ausgeschiedener Gesellschafter jeweils zur Hälfte.
- 11.4 Das Abfindungsguthaben ist in drei gleichen, unmittelbar aufeinanderfolgenden Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist ein Jahr nach dem Ausscheidungsstichtag zur Zahlung fällig. Das restliche Abfindungsguthaben ist ab der Fälligkeit der ersten Rate jährlich mit 2 % über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils mit den Jahresraten zu entrichten.
- 11.5 Eine vorzeitige Zahlung der Abfindung unter Wegfall der Zinspflicht ist zulässig. Sicherheitsleistung kann nicht verlangt werden.
- 11.6 Die vorstehenden Regelungen zur Abfindung gelten auch für den Fall, dass die Gesellschaft statt der Einziehung die Abtretung des Geschäftsanteils oder der Geschäftsanteile an einen von ihr zu benennenden Dritten, Mitgesellschafter oder die Gesellschaft selbst beschließt. In diesem Fall ist jedoch der Abtretungsempfänger zur Zahlung der Abfindung verpflichtet. § 30 GmbHG bleibt unberührt.

## § 12

### Tod eines Gesellschafters

- 12.1 Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Allerdings ruhen die Rechte aus von dem Verstorbenen gehaltenen Geschäftsanteilen bis zur rechtskräftigen Erteilung eines Erbnachweises bzw. zur Vorlage einer notariellen Verfügung von Todes wegen, aus der sich die Rechtsnachfolge in den Geschäftsanteil ergibt, mit der Ausnahme des Anspruchs auf den Gewinnanteil.
- 12.2 Fällt ein Geschäftsanteil an der Gesellschaft von Todes wegen mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so sind diese verpflichtet, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, der ihre Rechte aus dem Geschäftsanteil einheitlich ausübt. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen ihre Rechte aus dem Geschäftsanteil an der Gesellschaft, mit Ausnahme des Anspruchs auf den Gewinnanteil. Ist Testamentsvollstreckung angeordnet, ist der Testamentsvollstrecker berechtigt, die Gesellschaftsrechte selbst wahrzunehmen.

## § 13

### Wettbewerbsverbot

- 13.1 Die DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Hannover (AG Hannover, HRB 205119) und der Geschäftsführer Birger Dehne unterliegen keinem Wettbewerbsverbot Eine Entschädigung hierfür ist nicht zu leisten.
- 13.2 Die Gesellschafterversammlung kann jedoch Gesellschaftern und/oder Geschäftsführern durch einen mit einfacher Stimmenmehrheit zu fassenden Beschluss Wettbewerbsverbote auferlegen.

## § 14 Schiedsstelle

- 14.1 Wenn zwischen den Gesellschaftern unüberwindbare Meinungsverschiedenheiten auftreten, ist eine Schiedsstelle anzurufen, die dann anstelle der Gesellschafter die Regelung oder Erklärung, die streitig ist, wie folgt verbindlich feststellt.
- 14.2 Die Gesellschafter sollen sich spätestens innerhalb von 7 Tagen nach schriftlicher Aufforderung durch einen Gesellschafter auf die Person des Schiedsrichters einigen.
- 14.3 Kommt es innerhalb dieser Frist zu keiner Einigung, so soll der Präsident der Industrie- und Handelskammer Hannover eine qualifizierte und erfahrene Person aus dem Kreis der rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe in Hannover auswählen und - für alle Beteiligten verbindlich - zum Schiedsrichter ernennen.
- 14.4 Der Schiedsrichter ist in der Gestaltung des Verfahrens frei.
- 14.5 Er soll sich bemühen, eine gütliche Verständigung zu erreichen, und alsdann, wenn sich die Meinungsverschiedenheit nicht durch einen Kompromiss beilegen lässt, im Interesse der Handlungsfähigkeit der Gesellschaft schnell eine Entscheidung treffen.
- 14.6 Die Wirkungen des Schiedsspruchs erstrecken sich auch auf alle Gesellschafter der Gesellschaft und die Gesellschaft selbst, und zwar unabhängig davon, ob sie an dem Schiedsverfahren formell teilnehmen.
- 14.7 Der Schiedsrichter hat alle Beteiligten von dem Beginn und dem Ergebnis des Verfahrens in Kenntnis zu setzen.
- 14.8 Ausgeschiedene Gesellschafter bleiben an diese Schiedsvereinbarung und die auf ihrer Basis getroffenen Entscheidungen gebunden.

## § 15 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr und Bekanntmachungen

- 15.1 Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt. Die Auflösung der Gesellschaft bedarf eines einstimmig gefassten Gesellschafterbeschlusses.
- 15.2 Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 15.3 Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger.

## § 16 Schlussbestimmungen

- 16.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags unwirksam sein oder werden, so lässt dies die Wirksamkeit der Gesellschaft und des Gesellschaftsvertrags im Übrigen unberührt. Die Gesellschafter sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Das Gleiche gilt bei Vorhandensein einer Lücke, die nach dem Sinn und Zweck des Vertrags zu ergänzen und zu schließen ist.
- 16.2 Für Streitigkeiten der Gesellschafter, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Gesellschaftsvertrag ergeben oder die auf andere Weise die Gesellschafterstellung und Gesellschafterrechte berühren, ist, soweit rechtlich zulässig, der Sitz der Gesellschaft örtlicher Gerichtstand.
- 16.3 Der Gründungsaufwand (Kosten für Notar und Gericht sowie evtl. Genehmigungen, Anwalt, Steuerberater) wird von der Gesellschaft bis zu einem Gesamtbetrag von 2.500,00 € übernommen. Ein darüberhinausgehender Gründungsaufwand wird von den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Gesellschaftsbeteiligungen getragen.

Hannover, 28. Februar 2019

Birger Dehne, Mitglied des Vorstands der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG

# Bedingungen der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ der DEGAG WI8 GmbH

## § 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- a) **DEGAG WohnInvest 8** ist die Emissionsbezeichnung der Genussrechtsemission;
- b) **Anlagebetrag** bezeichnet die Erfassung der Einzahlung der Genussrechts-Inhaber auf den Nennbetrag der Genussrechte bei der Emittentin;
- c) **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- d) **Begebungszeitpunkt** bezeichnet den Tag, an dem der Anlagebetrag des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin gutgeschrieben worden ist;
- e) **Emittentin** bezeichnet die DEGAG WI8 GmbH, Hannover;
- f) **Genussrechts-Inhaber** bezeichnet den Inhaber von Genussrechten, welcher im Genussrechtsregister der Emittentin eingetragen ist;
- g) **Genussrechtsregister** erfasst sämtliche Genussrechts-Inhaber der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form geführt werden;
- h) **Gesamtnennbetrag** hat die in § 2 Absatz 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- i) **Geschäftsjahr** bezeichnet den Zeitraum, für den der Jahresabschluss der Emittentin erstellt werden muss. Gem. § 240 Absatz 2 Handelsgesetzbuch (HGB) darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten. Das Geschäftsjahr der Emittentin entspricht dem Kalenderjahr.
- j) **Laufzeitbeginn** bezeichnet den Tag, an welchem die Emittentin, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat;
- k) **Methode act/act** ist eine Berechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zu Grunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 bzw. 366 (Schaltjahr) betragen.

## § 2 Nennbetrag und Einteilung der Genussrechte, Verwaltung

1. Die Emittentin gewährt gegen die Einzahlung von Genussskapital mit einem Gesamtnennbetrag von
 

EUR 200.000.000  
(in Worten: EUR Zweihundert Millionen)

 Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ zu den nachfolgenden Bedingungen.
2. Die Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ lauten auf den Namen des jeweiligen Anlegers und sind eingeteilt in untereinander gleichberechtigte Genussrechte im Nennbetrag von jeweils EUR 100.
3. Der Genussrechts-Inhaber wird in ein Genussrechtsregister eingetragen. Das Genussrechtsregister wird bei und von der Emittentin geführt. In dem Genussrechtsregister werden die Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) des Genussrechts-Inhabers sowie Höhe des gezeichneten Nennbetrags, Zahlungen und Ausschüttungen erfasst. Der Genussrechts-Inhaber ist verpflichtet, Änderungen der Stammdaten der Emittentin unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
4. Genussrechts-Inhaber haben keinen Anspruch auf Einsicht in das Genussrechtsregister, soweit dies Informationen über andere Anleger betrifft. Daten anderer Anleger werden von der Emittentin nicht herausgegeben.

## § 3 Erwerb von Genussrechten, Einzahlung

1. Jede natürliche und juristische Person kann Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ durch Zeichnung und Annahme durch die Geschäftsführung der Emittentin erwerben. Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein gleichzeitiges Angebot in anderen Staaten erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen.
2. Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt 100 Genussrechte mit einem Nennbetrag zu je EUR 100 (EUR 10.000).

3. Die Einzahlung des Anlagebetrags gegen Gewährung der Genussrechte erfolgt durch Einmalzahlung auf das von der Emittentin benannte Konto.

#### **§ 4 Verzinsung, Zinslauf, Fälligkeit, Verlustbeteiligung**

1. Die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ werden während der Laufzeit (§ 5) vorbehaltlich § 7 bezogen auf den Anlagebetrag verzinst. Die Höhe der Zinsen ist von der vom Anleger gewählten Mindestlaufzeit abhängig und beträgt
  - bei einer gewählten Mindestlaufzeit von fünf Jahren 6,5 % p. a. sowie
  - bei einer gewählten Mindestlaufzeit von zehn Jahren 6,9 % p. a.
2. Die Zinszahlungen an den Anleger 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.
3. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung taggenau nach der Methode act / act.
4. Die Zinsen sind am 15. eines Kalendermonats nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes an die im Register eingetragenen Anleger zur Zahlung fällig („grundsätzlicher Fälligkeitstag“). Handelt es sich dabei nicht um einen Bankarbeitstag, so ist die Zinszahlung am ersten Bankarbeitstag, welcher auf den 15. des Kalendermonats folgt, zur Zahlung fällig.
5. Soweit die Emittentin die Zinsen für einen Zinstermin nicht am grundsätzlichen Fälligkeitstag zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Es gilt die Zinsmethode act / act.
6. Die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ nehmen nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin teil.

#### **§ 5 Laufzeit, Rückzahlung, Veräußerung**

1. Die Laufzeit der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn), ist unbestimmt und endet durch Kündigung nach Maßgabe des § 6.
2. Die Rückzahlung der wirksam gekündigten Genussrechte erfolgt nach Ablauf der Laufzeit vorbehaltlich § 7 zum valuierten Anlagebetrag. Der Rückzahlungsanspruch ist am 15. des Kalendermonats, welcher der Wirksamkeit der Kündigung folgt, fällig.
3. Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“ erfolgt mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung. Die mit der Übertragung verbundenen Kosten sind vom Anleger zu tragen.
4. Die Emittentin ist grundsätzlich berechtigt – soweit gesetzlich zulässig –, eigene Genussrechte zurück zu erwerben.

#### **§ 6 Kündigungsrechte**

1. Die Genussrechte der „DEGAG WohnInvest 8“ können sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf der Mindestlaufzeit ordentlich gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt. Sie beginnt am jeweiligen Laufzeitbeginn und endet nach der Mindestlaufzeit von wahlweise fünf oder zehn Jahren. Nachfolgend ist eine ordentliche Kündigung jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäß Satz 1 zulässig. Ein Recht zur Kündigung des Anlegers aus wichtigem Grund bleibt hierdurch unberührt.
2. Die Kündigung des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die ordentliche Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung gemäß § 12 zu erfolgen.

#### **§ 7 Nachrangigkeit, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre, Liquidationserlös**

1. Die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“ sind untereinander gleichrangig.
2. 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 „DEGAG WohnInvest 8“, 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.

3. Der Anleger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“, 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.
4. Sofern und soweit die Geltendmachung nicht bereits nach den vorstehenden Absätzen 2 und 3 ausgeschlossen ist, kann der Anleger seine Ansprüche aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung, außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin nur aus einem etwaigen (a) künftigen Gewinn, (b) einem Liquidationsüberschuss oder (c) aus sonstigem freien Vermögen geltend machen. Diese Regelung kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“ führen.
5. Der Anleger erklärt durch die vorstehenden Regelungen keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“.
6. Die Genussrechte begründen keinen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös im Falle der Auflösung der Emittentin.

### **§ 8 Zahlungen, Steuern**

1. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung auf das im Genussrechtsregister eingetragene Konto des Genussrechts-Inhabers Zahlungen zu leisten.
2. Alle Zahlungen, insbesondere Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung der Genussrechte vorbehaltlich § 7, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
3. Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf derartige Verpflichtungen der Anleger.

### **§ 9 Ausgabe neuer Genussrechte**

1. Die Begebung weiterer Genussrechte, die mit den Genussrechten dieser Tranche keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (z. B. in Bezug auf Zinsen und Laufzeit) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Emittentin unbenommen. Auch hier bedarf es nicht der Zustimmung der Genussrechts-Inhaber. Die Genussrechts-Inhaber dieser Tranche haben keinen Anspruch darauf, dass ihre Ausschüttungsansprüche sowie ihr Rückzahlungsanspruch vorrangig vor den Ansprüchen bedient werden, die auf weitere Genussrechte oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten entfallen.
2. Ein Bezugsrecht der Genussrechts-Inhaber bei einer neuen Tranche an Genussrechte ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.

### **§ 10 Abgrenzung von Gesellschaftsrechten**

1. Die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ gewähren Zinsrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin beinhalten.
2. Mit dem Erwerb der Genussrechte ist weder von der Emittentin noch dem Genussrechts-Inhaber der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB beabsichtigt.

### **§ 11 Änderungen der Genussrechts-Bedingungen**

1. Die Emittentin ist nur in den nachfolgenden Fällen berechtigt, die Genussrechts-Bedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:
  - a.) Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;
  - b.) Änderungen, die für eine Zulassung der Genussrechte zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, wie z. B. die Einteilung der Genussrechte bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Genussrechte;
  - c.) Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Genussrechte.
2. Änderungen der Bestimmungen der Genussrechts-Bedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anlegern erfolgen.

## § 12 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin, die die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ betreffen, erfolgen schriftlich an die im Genusregister erfasste Anschrift des Genussrechts-Inhabers.

## § 13 Schlussbestimmungen

1. Form und Inhalt der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Genussrechts-Inhaber und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Genussrechts-Inhaber und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Genussrechts-Inhabers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
3. Diese Genussrechts-Bedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, bleiben die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller verbleibenden Bestimmungen dieser Bedingungen unberührt.

Hannover, 19. September 2019

DEGAG WI8 GmbH

Geschäftsführung

# Informationen zur Datenverarbeitung der personenbezogenen Daten des Anlegers

## Verarbeitungsrahmen

Die im Zeichnungsschein angegebenen personenbezogenen Daten des Anlegers werden zum Zwecke des Zustandekommens der Genussrechts-Beteiligung, der Verwaltung der Genussrechte, insbesondere für die Erfüllung von Zinszahlungen/Rückzahlungen sowie etwaiger Bekanntmachungen (z. B. Kündigungen), des Risikomanagement, der Bekämpfung von Geldwäsche, der Erfüllung von Due-Diligence-Anforderungen, der Erfüllung von Anforderungen durch Behörden (insbesondere der BaFin), Einhaltung von Sanktionsregeln sowie von steuerlichen Erklärungen verarbeitet. Ferner werden die personenbezogenen Daten zu Werbezwecken der Emittentin verarbeitet. Die Erhebung sowie die vorgenannten Verarbeitung der personenbezogenen Daten beruht auf die im Zeichnungsschein abgegebene Einwilligung durch den Anleger (§ 6 Abs. 1 lit. a) DS-GVO).

## Dauer der Datenspeicherung

Die Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt bis zum Zeitpunkt der der Beendigung der Genussrechte des Anlegers an der DEGAG WI8 GmbH und der mit der Beendigung verbundenen Erfüllung aller Verpflichtungen (Zins- und Rückzahlung) aus den Genussrechten an den Anleger. Die Speicherung der personenbezogenen Daten erfolgt jedoch so lange, wie dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder ggf. ungeklärte Streitigkeiten bestehen. Insbesondere werden sämtliche vertrags- und buchungsrelevanten Daten gemäß steuer- und handelsrechtlicher Aufbewahrungsfristen für die Dauer von zehn Kalenderjahren nach Beendigung der Beteiligung gespeichert.

## Datenweitergabe an Dritte

Es kann eine Weitergabe von Daten an Dienstleister für Rechts- oder Steuerberatung erfolgen. Die Daten der Anleger werden elektronisch erfasst. Hierfür werden externe Server (Cloud) genutzt, so dass eine Weitergabe der Daten an den Anbieter im Rahmen der Auftragsverarbeitung erfolgt. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Daten im Rahmen von Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie Fernwartung, auch an Subunternehmer weitergegeben werden. Eine Weitergabe der Daten an Dritte kann auch im Rahmen der Entsorgung und Vernichtung von Unterlagen und Datenträgern erfolgen. Es erfolgt keine Weitergabe der Daten an Dritte zu Werbezwecken. Die personenbezogenen Daten werden nicht an ein Drittland oder einen internationale Organisation übermittelt.

## Rechte des Anlegers

Der Anleger ist jederzeit berechtigt, gegenüber der Emittentin um umfangreiche Auskunftserteilung zur Verarbeitung der von ihm gespeicherten personenbezogenen Daten zu ersuchen. Ferner kann der Anleger jederzeit gegenüber der Emittentin die Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung einzelner oder aller ihn/sie betreffenden personenbezogenen Daten verlangen. Des Weiteren ist der Anleger jederzeit berechtigt, die ihn/sie betreffenden personenbezogenen Daten auf eine andere Stelle zu übertragen.

Darüber hinaus ist der Anleger jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen die erteilte Einwilligung zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten mit Wirkung für die Zukunft abzuändern oder gänzlich zu widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung bleibt hierdurch unberührt. Der Widerruf kann postalisch, per E-Mail oder per Fax an die Emittentin übermittelt werden.

Der Anleger ist jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen die ggf. auf dem Zeichnungsschein erteilte Einwilligung zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten für Werbezwecke mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen.

Der Anleger hat das Recht, sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren.

## Verantwortlicher

Verantwortlich für die Datenerhebung sowie -verarbeitung ist: DEGAG WI8 GmbH, geschäftsansässig unter Theaterstraße 13, D-30159 Hannover, vertreten durch die Geschäftsführung, E-Mail [info@degag-wohnen.de](mailto:info@degag-wohnen.de), Fax 0511 533 55 99 11.

## Kontakt Daten des Datenschutzbeauftragten

Herr Bernd Klein, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover, E-Mail: [klein@degag-wohnen.de](mailto:klein@degag-wohnen.de)



## Informationen für den Verbraucher

Aufgrund des Art. 246 b EGBGB sind für alle Fernabsatzverträge (Verträge, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. per E-Mail, Fax, Internet) zustande kommen) sowie Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen der Anbieterin/Emittentin geschlossen werden, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen.

### Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin

DEGAG WI8 GmbH mit Sitz in Hannover, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne.

Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover.

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Nr. HRB 218123.

Hauptgeschäftstätigkeit der DEGAG WI8 GmbH ist laut Gesellschaftsvertrag die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten ausüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.

Die DEGAG WI8 GmbH unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

### Informationen über die Vermögensanlagen

#### Wesentliche Merkmale der Vermögensanlagen und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger erwirbt auf den Namen lautende Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ der DEGAG WI8 GmbH mit einem Anspruch auf Zinszahlungen sowie Rückzahlung zum Anlagebetrag und ohne Verlustbeteiligung. Die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten. 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 „DEGAG WohnInvest 8“, 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. Der Anleger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“, 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. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 8“ sind untereinander gleichrangig. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin keine weiteren nachrangigen Kapitalanlagen an Anleger ausgegeben.

Die wesentlichen Merkmale der Vermögensanlagen sind in dem Verkaufsprospekt der DEGAG WI8 GmbH (Stand: 19. September 2019), insbesondere im Kapitel „Rechtliche Grundlagen - Hauptmerkmale der Anteile/Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung - Hauptmerkmale der Genussrechte zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)“ Seite 53 und im Kapitel „Rechtliche Grundlagen - Die Vermögensanlagen (Genussrechte DEGAG WohnInvest 8)“ Seite 54 bis Seite 58, enthalten.

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die Emittentin, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der DEGAG WI8 GmbH, zustande.

#### Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung

Die angebotene Vermögensanlagen ist mit speziellen Risiken behaftet. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Vermögensanlagen liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin. Deshalb verbindet sich mit dieser Vermögensanlagen das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals und (noch) nicht ausgeschütteter Zinsen. Über den Totalverlust der Vermögensanlagen hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlagen teilweise oder vollständig fremdfinanziert hat, hat er den Kapitaleinsatz für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus der Vermögensanlagen erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung

der Vermögensanlagen sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Vermögensanlagen aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen 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. Die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Eine ausführliche Risikodarstellung befindet sich in dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf Seite 24 bis Seite 30. Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist.

### **Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen**

Die Laufzeit der Vermögensanlagen 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 jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt und beträgt wahlweise fünf oder zehn Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Somit haben die Vermögensanlagen für den jeweiligen Anleger eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn im Sinne des § 5a Vermögensanlagegesetz. 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 die Emittentin gekündigt werden. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund der Emittentin erfolgt schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Anlegers.

Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

### **Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern**

Der Erwerbspreis beträgt mindestens EUR 10.000 (100 Genussrechte). Ein Agio wird nicht erhoben.

Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

Die Zeichnung der Vermögensanlagen ist von der Umsatzsteuer befreit, die Besteuerung der Erträge aus den Vermögensanlagen erfolgt nach dem Einkommensteuergesetz, insoweit wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ auf Seite 59 und Seite 60 im Verkaufsprospekt hingewiesen.

### **Zusätzlich anfallende Kosten, Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden.**

Im Zusammenhang mit den Vermögensanlagen können weitere Kosten entstehen. Diese können der Darstellung im Kapitel „Wichtige Hinweise für den Anleger - Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind“ auf Seite 9 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

### **Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden**

Solche Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt.

### **Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung**

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus dem Abschnitt „Erwerbsvoraussetzungen“ im Kapitel „Rechtliche Grundlagen - Die Vermögensanlagen (Genussrechte DEGAG WohnInvest 8)“ auf Seite 57 des Verkaufsprospektes. Es erfolgt keine Lieferung von Urkunden durch die Emittentin, sondern die Eintragung im Anlegerregister der Emittentin.

### **Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Das Unternehmen sowie der Vertrag über die Vermögensanlagen und die Rechte und Pflichten aus der Vermögensanlagen unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anlegers, Verfahren vor einem

anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben.

### **Befristung der Informationen**

Die Zeichnungsfrist für das Angebot endet mit Vollplatzierung des Angebotes, spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.

### **Vertragssprache**

Die Vermögensanlagen wird nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin/Anbieterin und dem Anleger wird während der Laufzeit der Vermögensanlagen in deutscher Sprache erfolgen.

### **Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle (Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main; Telefax: 069 709090-9901, Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)) anzurufen. In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

### **Bestehen eines Garantiefonds bzw. anderer Entschädigungsregelungen**

Es besteht keine Einlagensicherung, kein Garantiefonds und es bestehen keine Entschädigungsregelungen.

### **Mitglied-Staat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt**

Bundesrepublik Deutschland

### **Widerrufsbelehrung**

## **Widerrufsbelehrung**

### **Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

DEGAG WI8 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover

Fax: 0511 / 533 55 99 - 11

E-Mail: [info@degag-wohnen.de](mailto:info@degag-wohnen.de)

### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### **Ende der Widerrufsbelehrung**

## Hinweise zur Zeichnung

So zeichnen Sie die Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ der DEGAG WI8 GmbH:

### Prospektunterlagen prüfen

Sollten Sie die Zeichnung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“ erwägen, lesen Sie bitte den Verkaufsprospekt aufmerksam durch. Eine fachkundige Beratung ist bei der Entscheidungsfindung immer als vorteilhaft anzusehen.

### Zeichnungsschein

Füllen Sie den Zeichnungsschein vollständig aus und senden Sie zwei Exemplare des Zeichnungsscheines unterschrieben an:

DEGAG WI8 GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover

Der Erwerbspreis entspricht vom Anleger gewählten Anlagebetrag. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte).

Bei Zeichnung via Internet drucken Sie bitte zwei Exemplare des Zeichnungsscheines aus, welche Sie vollständig ausfüllen und davon ein Exemplar unterschrieben an die vorgenannte Adresse übersenden.

### Widerruf

Bitte beachten Sie, dass Sie als Verbraucher innerhalb einer Frist von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen die Zeichnung der Vermögensanlagen nach § 355 BGB widerrufen können (siehe Widerrufsbelehrung in den „Informationen für den Verbraucher“ auf Seite 83 des Verkaufsprospektes).

Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt der angebotenen Genussrechte gezeichnet haben, können ihre Zeichnung innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags nach § 11 Absatz 2 VermAnlG widerrufen, sofern keine Erfüllung eingetreten ist.

### Überweisung

Den Erwerbspreis überweisen Sie bitte auf das Konto der DEGAG WI8 GmbH:

Commerzbank Hannover, IBAN: DE 81250400660332471200, BIC: COBADEFFXXX

Verwendungszweck: Name, Vorname, Genussrechte „DEGAG WohnInvest 8“

Der Erwerbspreis ist mit Zeichnung zur Zahlung auf das genannte Konto fällig. Bitte beachten Sie hierbei die übliche Überweisungsdauer von drei Bankarbeitstagen.

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

DEGAG WI8 GmbH  
**Geschäftsführung: Herr Birger Dehne**

Theaterstraße 13  
D-30159 Hannover

**E-Mail: [info@degag-wohnen.de](mailto:info@degag-wohnen.de)**

**Internet: [www.degag-wohnen.de](http://www.degag-wohnen.de)**

**Telefon: (05 11) 533 55 99-0**

**Telefax: (05 11) 533 55 99-11**

Datum der Prospektaufstellung: 19. September 2019