

*Container dieser Fallgruppe waren daher zu keinem Zeitpunkt im Vermögen der Schuldnerin vorhanden.*<sup>646</sup>

Von den Fehlbeständen insgesamt betroffen sind rund 1.000 AnlegerInnen.<sup>647</sup>

## Haftungsansprüche

Aufgrund der Fehlbestände bei den Containern hat der Insolvenzverwalter nach eingehender Prüfung entschieden, Haftungsansprüche gegen verschiedene Beteiligte anzumelden. Zum einen betrifft dies die involvierten SteuerberaterInnen und WirtschaftsprüferInnen.

*Bereits Ende des Jahres 2019 hatte ich in Abstimmung mit dem Gläubigerausschuss Klage vor dem Landgericht Hamburg gegen den ehemaligen Steuerberater der Schuldnerin sowie gegen den Wirtschaftsprüfer, der die Abschlüsse 2011 bis 2013 testiert hat, erhoben. Im vergangenen Berichtszeitraum sind sowohl von mir als auch von den Beklagten weitere umfangreiche Schriftsätze zur Akte gereicht worden. Kürzlich hat das Gericht nun einen Termin für die mündliche Verhandlung für das Frühjahr 2022 anberaumt.*<sup>648</sup>

Darüber hinaus hat er auch den geschäftsführenden Gesellschafter verklagt.

*Des Weiteren habe ich im März dieses Jahres Klage gegen den Geschäftsführer der Schuldnerin auf Ersatz von Zahlungen nach § 64 GmbHG a.F. erhoben. Auch in dieser Sache hat das Landgericht Hamburg einen Termin im Frühjahr 2022 angesetzt.*<sup>649</sup>

Was das am Ende für die AnlegerInnen bedeutet, ist noch völlig unklar. Hinsichtlich der Aussichten stellte der Insolvenzverwalter im letzten Zwischenbericht vom Oktober 2021 nur sehr allgemein fest.

*Im Rahmen der Abschlagsverteilung Ende 2019 ist bereits eine Quote von etwas mehr als 25 % erreicht worden. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Quote bei der Schlussverteilung noch erhöhen wird.*

*Mit der Beendigung des Verfahrens ist aufgrund der Vereinbarung mit der Buss Global-Gruppe über den zusätzlichen Kaufpreis und die laufenden Rechtsstreitigkeiten nicht vor dem Jahr 2024 zu rechnen.*<sup>650</sup>

---

<sup>646</sup> Borhardt, Peter-Alexander, Erster Zwischenbericht in dem Insolvenzverfahren vom 17. Oktober 2017, Seite 12

<sup>647</sup> Borhardt, Peter-Alexander, Zweiter Zwischenbericht in dem Insolvenzverfahren vom 17. Oktober 2018, Seite 2

<sup>648</sup> Borhardt, Peter-Alexander, Fünfter Zwischenbericht in dem Insolvenzverfahren vom 14. Oktober 2021, Seite 1f.

<sup>649</sup> Borhardt, Peter-Alexander, Fünfter Zwischenbericht in dem Insolvenzverfahren vom 14. Oktober 2021, Seite 2

<sup>650</sup> Borhardt, Peter-Alexander, Fünfter Zwischenbericht in dem Insolvenzverfahren vom 14. Oktober 2021, Seite 3

## M. Anbieter DEGAG Deutsche Grundbesitz-Gruppe

### 14. Feststellungen DEGAG Deutsche Grundbesitz

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG hat seit ihrer Gründung im Herbst 2009<sup>651</sup> verschiedene Kapitalmarktmodelle aufgelegt und bevorzugt in der rechtlichen Ausgestaltung als Genussrecht AnlegerInnenkapital gesammelt.

Der letzte im Bundesanzeiger abrufbare Konzernabschluss per 31. Dezember 2019 weist ein Genussrechtskapital in Höhe von 131 Millionen Euro (Vorjahr: 106,7 Millionen Euro) aus. Der zusammen mit weiterem Fremdkapital und dem Eigenkapital finanzierte Immobilienbestand wurde mit 516 Millionen Euro bewertet. Dabei sind erhebliche Werterhöhungen eingeflossen.

*Der beizulegende Zeitwert der Immobilien beträgt zum 31.12.2019 insgesamt TEuro 515.880 (Vorjahr: TEuro 464.543). Die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung betragen im Geschäftsjahr 2019 TEuro 54.713 (Vorjahr: TEuro 30.391).<sup>652</sup>*

Gegenüber der DEGAG Kapital GmbH und der DEGAG WI8 GmbH hat die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG jeweils Patronatserklärungen abgegeben. Beide treten als Emittenten von Genussrechtskapital auf. Eine Liste weiterer Unternehmen wurde in den Konzernabschluss einbezogen.

#### Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mindestens 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 313 Abs. 2 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname / Sitz	Anteil	Jahresergebnis	Eigenkapital
DEGAG Zweite Wohnen GmbH, Hannover	100%	5.533.136,85	35.325.607,37
DEGAG Dritte Wohnen GmbH, Hannover	100%	2.601.841,37	19.343.317,30
DEGAG Vierte Wohnen GmbH, Hannover	100%	3.661.043,74	28.119.516,56
DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, Hannover	100%	6.300.899,64	44.276.677,17
DEGAG Siebte Wohnen GmbH, Hannover	100%	480.750,44	16.781.439,10
DEGAG Achte Wohnen GmbH, Hannover	100%	565.948,23	27.519.943,63
DEGAG Neunte Wohnen GmbH, Hannover	100%	3.077.016,75	25.661.969,85
DEGAG Premium GmbH, Hannover	100%	-595.642,17	6.091.026,99
DEGAG WOBA GmbH, Hannover	100%	0,00	25.000,00
DEGAG Kapital GmbH	100%	-114.746,90	-4.157.227,46
DEGAG WI8 GmbH	100%	-1.885.351,11	-1.860.351,11

Quelle: DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, Konzernabschluss 2019, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 6. August 2021

In der BaFin-Datenbank für hinterlegte Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte und Vermögensanlagen-Informationenblätter taucht die DEGAG mit verschiedenen Produkten auf. Darin sind allerdings eventuell nicht alle DEGAG-Produkte erfasst, da frühere Kapitalanlagen zum Teil nicht unter das Verkaufsprospektgesetz fielen.

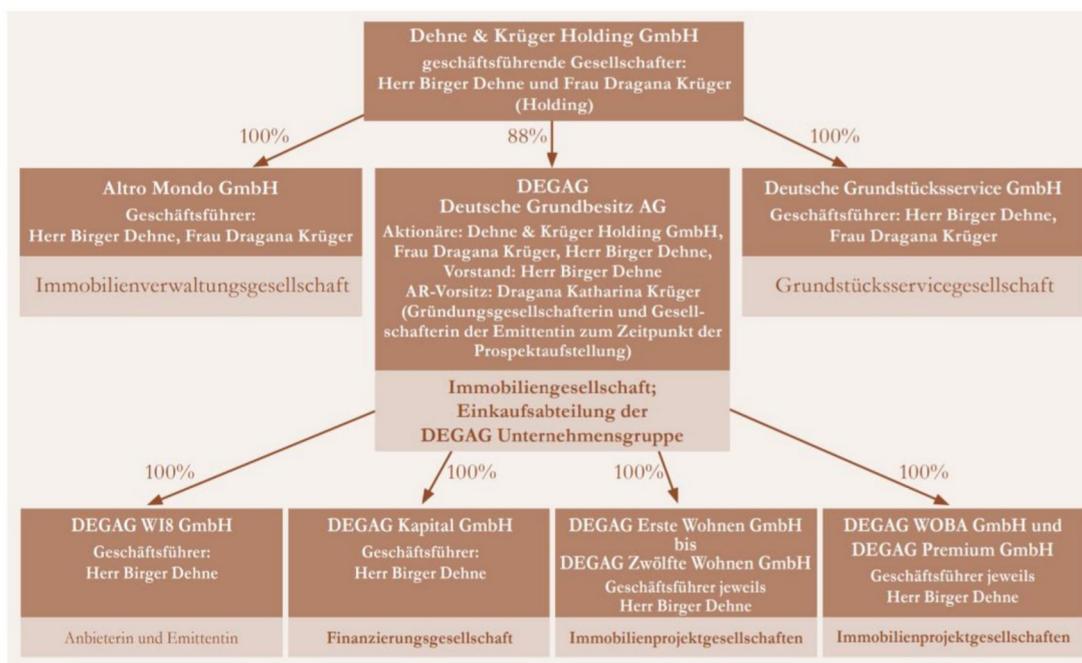
<sup>651</sup> Amtsgericht Hannover, HRB 205119, Bekanntmachung vom 29. Januar 2010, Neueintragung gemäß Satzung vom 20. Oktober 2009

<sup>652</sup> DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft, Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 6. August 2021, Erläuterungen zu ausgewählten Positionen der Konzernbilanz, Seite 10

Emissionstitel / WKN / ISIN	Prospektart	Datum des Dokuments	Emittent
DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft	Verkaufsprospekt	25.11.2011	DEGAG Deutsche Grundbesitz AG
DEGAG Erste Wohnen GmbH	VIB	20.10.2017	DEGAG Erste Wohnen GmbH
DEGAG Kapital GmbH - Mindestlaufzeit 10 Jahre: 6,9 % Zinsen	Verkaufsprospekt	21.03.2018	DEGAG Kapital GmbH
DEGAG Kapital GmbH - Mindestlaufzeit 5 Jahre: 6,5 % Zinsen	Verkaufsprospekt	21.03.2018	DEGAG Kapital GmbH
DEGAG Kapital GmbH - Serie L - Jährliche Zinszahlung, Mindestlaufzeit 10 Jahre	Verkaufsprospekt	25.11.2016	DEGAG Kapital GmbH
DEGAG Kapital GmbH - Serie L - Jährliche Zinszahlung, Mindestlaufzeit 5 Jahre	Verkaufsprospekt	25.11.2016	DEGAG Kapital GmbH
DEGAG Kapital GmbH - Serie L - Monatliche Zinszahlung, Mindestlaufzeit 10 Jahre	Verkaufsprospekt	25.11.2016	DEGAG Kapital GmbH
DEGAG Kapital GmbH - Serie L - Monatliche Zinszahlung, Mindestlaufzeit 5 Jahre	Verkaufsprospekt	25.11.2016	DEGAG Kapital GmbH
DEGAG W18 GmbH - Mindestlaufzeit 10 Jahre, Zinssatz 6,9 % p. a.	Verkaufsprospekt	19.09.2019	DEGAG W18 GmbH
DEGAG W18 GmbH - Mindestlaufzeit 5 Jahre, Zinssatz 6,5 % p. a.	Verkaufsprospekt	19.09.2019	DEGAG W18 GmbH
DEGAG Premium GmbH - Villa Wenningstedt	VIB	14.11.2019	DEGAG Premium GmbH
DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH - DEGAG Wohnkonzept 1 - Mindestlaufzeit 10 Jahre, Zins 6,5% p.a.	Verkaufsprospekt	18.03.2021	DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH
DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH - DEGAG Wohnkonzept 1 - Mindestlaufzeit 5 Jahre, Zins 6,1% p.a.	Verkaufsprospekt	18.03.2021	DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH
DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH - DEGAG Wohnkonzept 2	Verkaufsprospekt	18.03.2021	DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

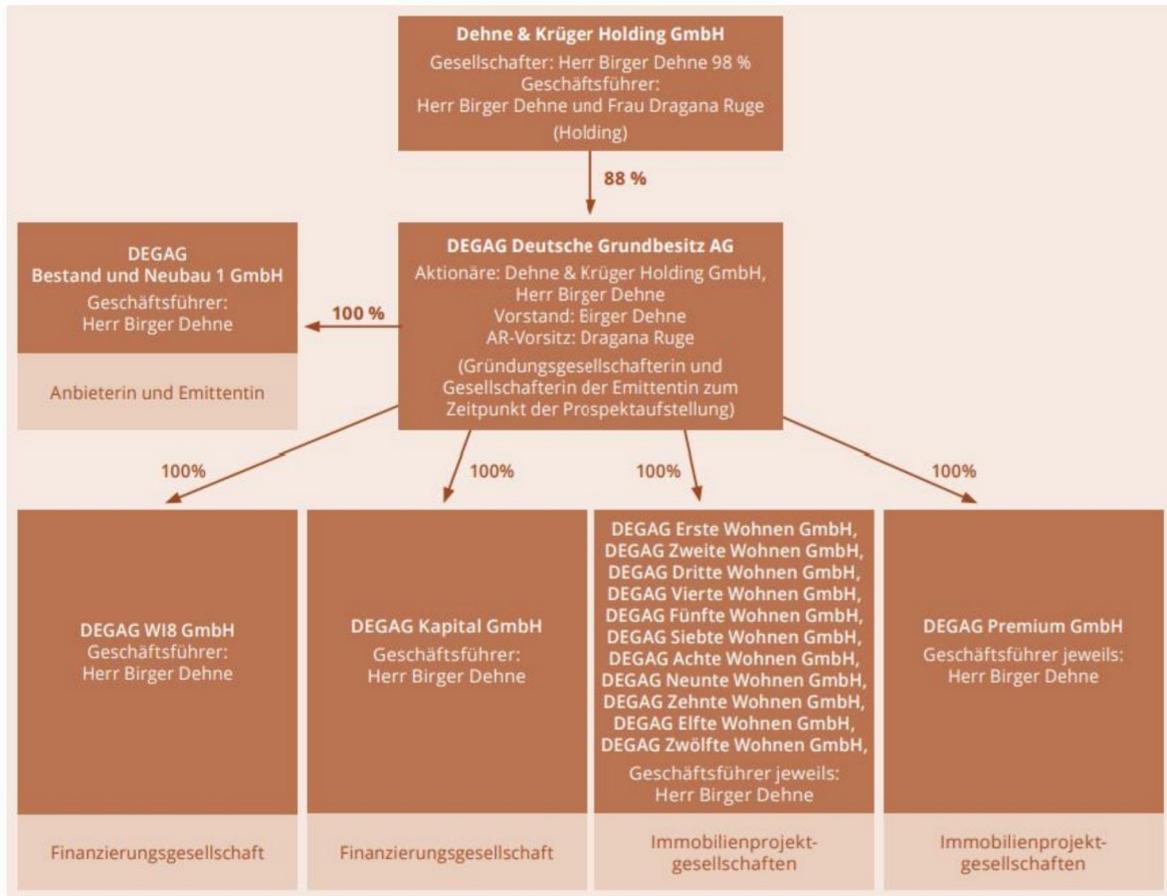
Quelle: BaFin-Datenbank für hinterlegte Verkaufsprospekte und VIBs, <https://portal.mvp.bafin.de/database/VPInfo/index1.jsp>

Mit Stand Herbst 2019 wird im Verkaufsprospekt der damals verkauften Genussrechte der DEGAG W18 GmbH nachfolgendes Organigramm gezeigt. AnlegerInnenkapital war zu diesem Zeitpunkt in der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, der DEGAG Premium GmbH sowie der DEGAG W18 GmbH (Emittentin des damals neuen Anlageproduktes). Unklar ist, in welchen der zwölf Gesellschaften DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH direktes AnlegerInnenkapital steckt. Bei der DEGAG Erste Wohnen ist dies zumindest im kleinen Rahmen einer Schwarmfinanzierung über die Crowdfunding-Plattform Exporo nachweisbar.



Quelle: DEGAG WohnInvest 8, Verkaufsprospekt vom September 2019, Konzernstruktur/Beteiligungen, Seite 44

Im März 2021 platzierte der Geschäftsführer Birger Dehne unter der Bezeichnung DEGAG Wohnkonzept 1 neue Genussrechte der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH. Im Verkaufsprospekt wird eine aktualisierte Konzernstruktur beschrieben.



Quelle: DEGAG Wohnkonzept 1, Verkaufsprospekt vom März 2021, Konzernstruktur/Beteiligungen, Seite 50

Bei dieser Struktur blieb es allerdings nicht. 2021 konnte das gesamte Immobilienportfolio an einen kanadischen Immobilienfonds verkauft werden. Anschließend wurde der gesamte Konzern umstrukturiert und die DEGAG an ein neues Management übergeben.

*Vor allem hat der Deal unterstrichen, welch geniale Wertschöpfung die DEGAG mit ihren Beständen in den letzten Jahren betrieben hat. Das Portfolio konnte ca. zum fünffachen Wert des Kaufpreises verkauft werden, unterstellen wir eine Eigenkapitalquote von 25%, entspricht dies einer Verzwanzigfachung des Eigenkapitals.<sup>653</sup>*

Mit der Bezahlung des Kaufpreises hat die DEGAG den AnlegerInnen der Altprodukte ihr Geld inkl. einer Verzinsung zurückbezahlt. Nach eigenen Angaben entstand dabei eine durchschnittliche Rendite von 7,61 Prozent.

*100% der Einlagen der Anleger der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG (Altserien) sowie alle Bankfinanzierungen der gesamten Gruppe wurden vollständig zurückgeführt.*

*Wieder einmal konnte die 100% Leistungsbilanz der DEGAG untermauert werden. Eine Win-Win-Situation für Aktionär und Anleger.*

*Seit 2009 haben wir nun eine jährliche Durchschnittsrendite in Höhe von 7,61 Prozent für unsere Anleger erwirtschaftet, ein Ergebnis das in dieser Anlageklasse sicherlich außergewöhnlich ist.<sup>654</sup>*

<sup>653</sup> DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG, Herausragende Leistungsbilanz, DEGAG stellt 2021 das erfolgreiche Geschäftsmodell eindrucksvoll unter Beweis!, Seite 1

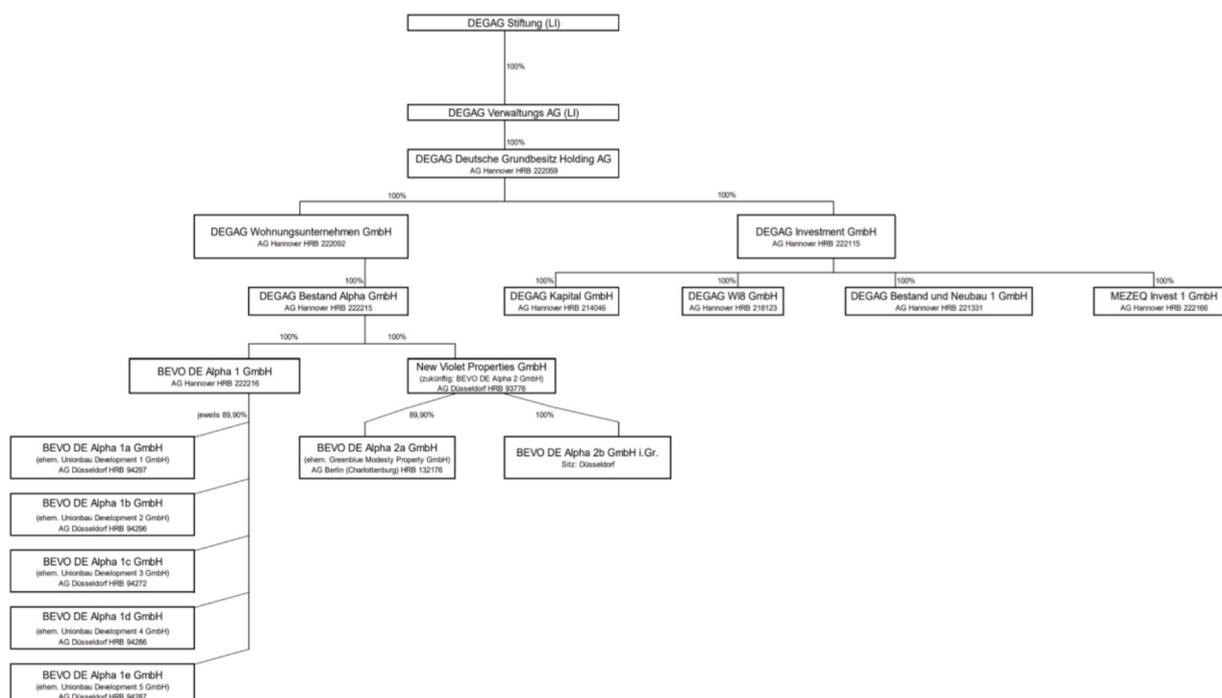
<sup>654</sup> DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG, Herausragende Leistungsbilanz, DEGAG stellt 2021 das erfolgreiche Geschäftsmodell eindrucksvoll unter Beweis!, Seite 1

Die aufgrund des fünffachen Verkaufspreises entstandenen „großen Gewinne“ gingen also nicht an die AnlegerInnen, sondern verblieben bei der DEGAG.

*Wir freuen uns auch zukünftig nichts anderes tun zu können als in spannende Immobilienbestände zu investieren, um diese mit unserem Know-how zu wertbeständigen Portfolien zu bündeln. Durch das nun fast 140 Million starke Eigenkapital der DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG haben wir nun noch mehr die Möglichkeit, in einer relativ wettbewerbsarmen Volumengröße Immobiliengeschäfte umzusetzen, die noch lukrativere Deals ermöglichen.<sup>655</sup>*

Das in dieser Meldung angegebene Eigenkapital ist per 5. August 2022 nicht überprüfbar, da noch kein Jahresabschluss 2021 im Bundesanzeiger abrufbar ist. Das Grundkapital der neuen Konzernholding ist mit 50.000 Euro allerdings weit davon entfernt.<sup>656</sup>

Die neue Struktur der DEGAG beinhaltet aus AnlegerInnensicht nur noch die neueren Kapitalmarktprodukte, bei denen das Anlagekapital nach dem Verkauf nicht zurückbezahlt wurde. Vielmehr kam es mit den DEGAG Wohnkonzept 1 und 2 sogar zur Platzierung neuer Genussrechte der DEGAG Bestand sowie Neubau 1 GmbH. Der im November 2021 veröffentlichte Nachtrag 1 zum Verkaufsprospekt der DEGAG Wohnkonzept 2 zeigt ein neues Organigramm mit der nun aktuellen Konzernstruktur.



Quelle: Nachtrag Nr. 1 vom 24. November 2021 zum Verkaufsprospekt vom 18. März 2021 der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH für das öffentliche Angebot von Genussrechten „DEGAG Wohnkonzept 2“, Seite 13

Etwas vereinfacht ausgedrückt besteht der neue DEGAG-Konzern unter der im Sommer 2021 neu gegründeten DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG aus zwei Unternehmensbereichen. Links ist die DEGAG Wohnungsunternehmen GmbH (Neugründung 2021) mit verschiedenen Tochtergesellschaften zu finden, die die Immobilienbestände hält und verwaltet. Rechts unter der DEGAG Investment GmbH (Neugründung 2021) sind die Ende 2021 vorhandenen Finanzierungsvehikel angegliedert, in denen sich das Kapital der AnlegerInnen befindet.

<sup>655</sup> DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG, Herausragende Leistungsbilanz, DEGAG stellt 2021 das erfolgreiche Geschäftsmodell eindrucksvoll unter Beweis!, Seite 1

<sup>656</sup> Amtsgericht Düsseldorf, HRB 97392, Neueintragung vom 9. Mai 2022 nach Sitzverlegung gemäß HV-Beschluss vom 2. März 2022

Der neu aufgestellte und weitgehend frisch gegründete Konzern hängt wiederum an der DEGAG Verwaltungs AG mit Sitz in Vaduz/Liechtenstein, die zu 100 Prozent zur DEGAG Stiftung mit Sitz in Vaduz/Liechtenstein gehört. Wer wiederum hinter dieser Stiftung steht, ist dem Gutachter nicht bekannt. Handelnde Personen als Vorstand der DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG sind die Herren Hans-Peter Hierse und Bernd Klein. Der langjährige DEGAG-Lenker Birger Dehne taucht hier nicht mehr auf. Vielmehr hat er der neu gegründeten Holding die Rechte eingeräumt, den Namen DEGAG weiter zu verwenden.

**Zustimmung zur Verwendung der Firma „DEGAG“**

Sehr geehrter Herr Hierse,  
sehr geehrter Herr Klein,

als einzelvertretungsberechtigter Vorstand der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 205119, willige ich hiermit uneingeschränkt ein, dass die Firmierung „DEGAG“ von Ihnen auch für die am 14.06.2021 gegründete DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG verwendet werden darf.

Mit freundlichen Grüßen

  
\_\_\_\_\_  
Birger Dehne

*Quelle: Birger Dehne, Schreiben an die DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG vom 15. Juni 2021, Zustimmung der Verwendung des Firmennamens, abgerufen im Handelsregister*

Die bisherige Konzernmutter DEGAG Deutsche Grundbesitz AG wurde im Dezember 2021 in Lakonie RE AG umbenannt.<sup>657</sup> Birger Dehne schied als Vorstand aus und ein Sepp Mayer wurde als neuer bestellt. Im Januar 2022 erfolgte die Bekanntgabe des Formwechsels in die Lakonie RE GmbH.<sup>658</sup> Im April 2022 machte der Geschäftsführer Sepp Mayer einen Sitzwechsel nach München, in die Maximilianstraße 2 bekannt.<sup>659</sup>

Im Rahmen dieser Änderungen kam es zu einer Reihe von Verschmelzungen. So wurde die Deutsche Grundstücksservice GmbH mit der Lakonie Holding GmbH (vormals: Dehne & Krüger Holding GmbH<sup>660</sup>) verschmolzen.<sup>661</sup> Die Lakonie Holding GmbH wurde wiederum mit der Nordstein Umwelttechnik GmbH verschmolzen,<sup>662</sup> die wiederum mit der DEGAG WOBA GmbH verschmolzen wurde.<sup>663</sup> Die DEGAG WOBA GmbH wurde wiederum Ende 2021 mit der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG (später Lakonie RE GmbH) verschmolzen.<sup>664</sup>

Hintergrund für die vielen Verschmelzungen dürften wohl auch die zum Teil erheblichen Verlustvorträge bei einigen Gesellschaften gewesen sein. So hat beispielsweise die Dehne & Krüger Holding

<sup>657</sup> Amtsgericht Hannover, HRB 205119, Bekanntmachung vom 8. Dezember 2021, Änderung der Satzung

<sup>658</sup> Amtsgericht Hannover, HRB 205119, Bekanntmachung vom 18. Januar 2022, Formwechsel gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 16. Dezember 2021

<sup>659</sup> Amtsgericht München, HRB 275129, Bekanntmachung vom 14. April 2022, Änderung des Gesellschaftsvertrages vom 16. Dezember 2021

<sup>660</sup> Amtsgericht Hannover, HRB 207747, Bekanntmachung vom 9. Februar 2022, Änderung des Gesellschaftsvertrages vom 14. Dezember 2021

<sup>661</sup> Amtsgericht Hannover, HRB 57679, Bekanntmachung vom 25. März 2022, Löschung wegen Verschmelzung mit der Lakonie Holding GmbH

<sup>662</sup> Amtsgericht Hannover, HRB 207747, Bekanntmachung vom 21. Dezember 2021, Verschmelzung gemäß Gesellschafterbeschluss vom 15. November 2021

<sup>663</sup> Amtsgericht Hannover, HRB 213004, Bekanntmachung vom 27. Dezember 2021, Löschung wegen Verschmelzung

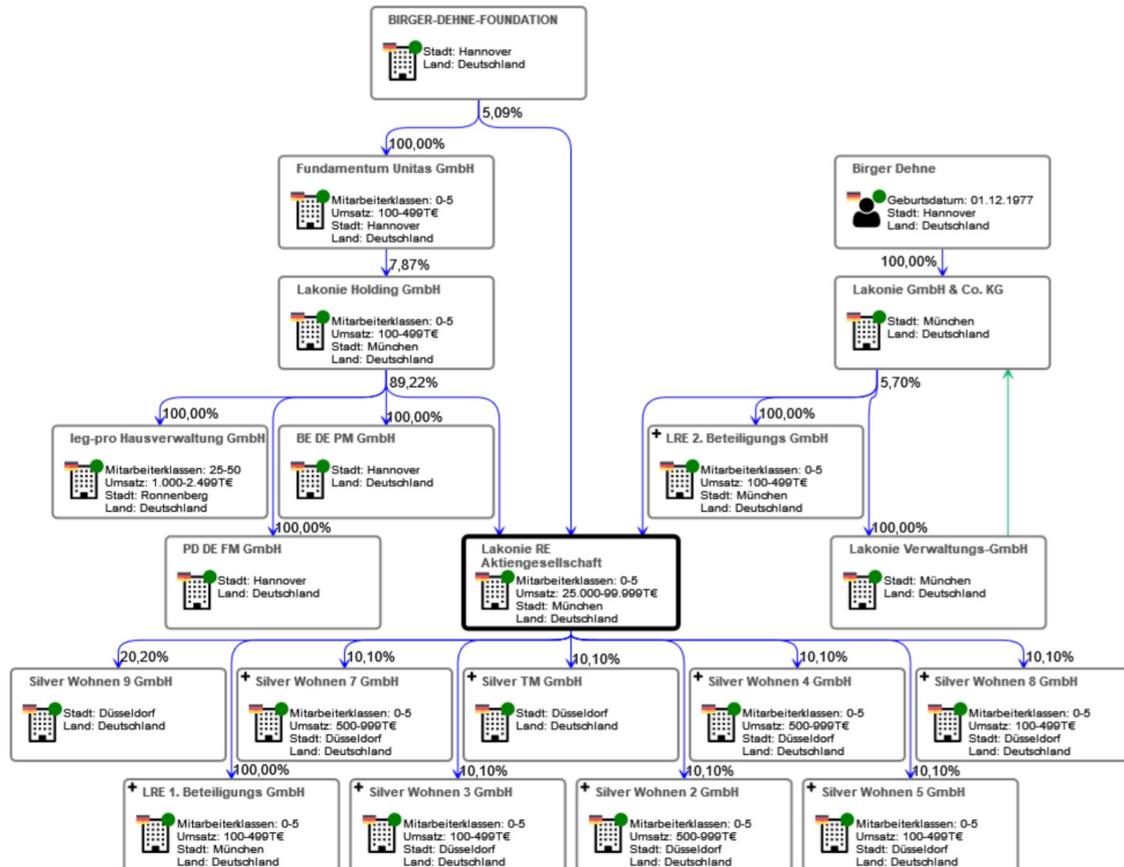
<sup>664</sup> Amtsgericht Hannover, HRB 211660, Bekanntmachung vom 10. Dezember 2021, Löschung wegen Verschmelzung mit der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG

GmbH (später Lakonie Holding GmbH) jahrelang Verluste produziert und bis Ende 2020 einen Verlustvortrag von 10,7 Millionen Euro angehäuft.

Unternehmen	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Verlustvortrag aus dem Vorjahr / Jahresergebnis / Eigenkapital / Bilanzsumme / Anmerkung											
Lakonie RE GmbH HRB 222972 (bis Jan 2022: Lakonie RE Aktiengesellschaft) (bis Dez 2021: DEGAG Deutsche Grundbesitz AG (HRB 205119)) (Genussschreibkapital JA 2018: 38,2 ME)	kein	-1.960.129 €	-2.031.424 €	-2.598.383 €	-3.708.069 €	-11.064.303 €		60.294 €	49.856 €	4.964 €	
	JA	-7.246.497 €	-7.296 €	966.959 €	209.685 €	7.356.234 €	-1.394.539 €	-4.730.061 €	10.917 €	57.444 €	
	veröffentlicht	-13.501.802 €	-4.633.452 €	3.093.045 €	3.021.750 €	2.054.791 €	1.345.105 €	-6.011.129 €	-4.616.593 €	113.468 €	102.480 €
	hinterlegt	123.452.026 €	113.096.529 €	94.636.024 €	78.174.594 €	72.925.540 €	64.210.252 €	55.994.500 €	31.410.950 €	8.534.751 €	2.696.077 €
29.06.2022	steht nicht mehr im										
DEGAG Deutsche Grundbesitz AG Konzernabschluss	kein	1.944.777 €	2.867.936 €	45.241.104 €	38.544.352 €	13.836.279 €	12.114.313 €	2.541.818 €	-6.309.018 €	337.426 €	
	veröffentlicht	117.931.140 €	115.717.142 €	112.849.204 €	67.408.102 €	28.662.250 €	14.825.972 €	2.711.858 €	4.830.160 €	1.558.858 €	1.221.432 €
	hinterlegt	582.499.233 €	518.392.719 €	502.878.924 €	417.084.439 €	324.345.144 €	238.776.707 €	105.238.963 €	34.042.903 €	21.232.353 €	14.833.461 €
	29.06.2022	Vollständiger									
DEGAG WOBA GmbH	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €					
	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €				
	30.140.783 €	27.781.317 €	28.547.504 €	21.982.169 €	4.457.534 €	11.485.983 €	4.478.641 €				
	Neueintragung am 16.10.2014										
Lakonie Holding GmbH (bis Feb 2022: Dehne & Krüger Holding GmbH)	-1.605.652 €	-727.262 €	-309.090 €	-133.012 €	-968.113 €	-746.007 €	-853.097 €	-955.759 €			
	-10.686.941 €	-878.390 €	-418.172 €	-176.078 €	835.101 €	-222.106 €	107.090 €	102.662 €	153.077 €	-1.108.837 €	
	97.545 €	-1.580.652 €	-702.262 €	-284.090 €	-108.012 €	-943.113 €	-721.007 €	-828.097 €	-930.759 €	-1.083.837 €	
	16.327.894 €	10.195.623 €	9.476.857 €	8.204.584 €	6.817.062 €	6.636.824 €	5.976.492 €	5.382.666 €	1.436.080 €	1.242.044 €	
Deutsche Grundstücksservice GmbH (bis Mai 2020: Event Union GmbH)	-465.838 €	71.816 €	-655.400 €	-168.330 €	-1.354.439 €	-1.330.372 €	-235.125 €	-289.619 €	-319.149 €	-19.524 €	-257.295 €
	-1.284.305 €	-818.467 €	-890.283 €	-629.835 €	-142.766 €	-1.328.874 €	-1.504.807 €	-209.561 €	-284.054 €	-293.585 €	6.040 €
	33.595.229 €	24.660.881 €	20.040.974 €	14.174.886 €	9.582.442 €	6.604.207 €	6.712.236 €	4.324.241 €	7.278.788 €	1.892.769 €	256.114 €
	Zahlen 2012 aus										

Quelle: Verschiedene Jahresabschlüsse der jeweiligen Gesellschaften, sonstige Bekanntmachungen im Handelsregister

In der neuen Lakonie-Struktur mit den nicht von den Herren Hans-Peter Hierse und Bernd Klein mit-übernommenen Gesellschaften ist nun die Birger-Dehne Foundation zentrale Gesellschaft. Unter der Lakonie RE GmbH hängen außerdem noch kleinere Beteiligungen an den Resten der zwölf Gesellschaften DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, die im Sommer 2021 in Silver Wohnen und andere Firmen umbenannt wurden.



Quelle: Palturai, abgerufen am 30. Juni 2022, Formwechsel der Lakonie RE AG in die GmbH fehlt noch

Vor der durch den Verkauf der Immobilien im Sommer 2021 ermöglichten Rückzahlung von AnlegerInnen und sonstigem Fremdkapital in den zwölf DEGAG-Wohn-Gesellschaften war deren wirtschaftliche Situation durchaus angespannt und durch erhebliche Verlustvorträge und negatives



Unternehmen		2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Verlustvortrag aus dem Vorjahr / Jahresergebnis / Eigenkapital / Bilanzsumme / Anmerkung									
	DEGAG Investment GmbH	kein							
		JÄ	Neueintragung	Löschung	Neueintragung				
		veröffentlicht	21.04.2022 wg	27.04.2022 wg	15.07.2021 AG				
		hinterlegt	Sitzwechsel AG	Sitzwechsel	Hannover				
		29.06.2022	Düsseldorf						
100%	DEGAG Kapital GmbH	kein	-4.182.227	-4.067.481	-2.193.596				
		JÄ	1.250.199	-114.747	-1.873.885	-2.095.756			
		veröffentlicht	-2.907.028	-4.157.227	-4.042.481	-2.168.596			
		hinterlegt	64.992.674	64.349.393	50.470.331	24.924.594			
		29.06.2022	Den ausgereichten	Den	Im Geschäftsjahr		Konzernverhältnisse:		Neueintragung
		29.06.2022							am 18.07.2016
		29.06.2022							
100%	DEGAG w18 GmbH	kein	-1.885.351						
		JÄ	-6.337.972	-1.885.351					
		veröffentlicht	-8.198.324	-1.860.351					
		hinterlegt	73.083.878	17.632.042					
		29.06.2022	Den ausgereichten	Den	Neueintragung				
		29.06.2022			am 15.04.2019				
100%	DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH	kein							
		JÄ		Löschung					
		veröffentlicht	21.478	26.04.2022 wg					
		hinterlegt	25.000	Sitzwechsel					
		29.02.2022	Neueintragung						
		29.02.2022	21.04.2022 AG						
100%	MEZEQ Invest 1 GmbH	kein							
		JÄ	Neueintragung	Löschung	Neueintragung	Neueintragung			
		veröffentlicht	21.04.2022 wg	26.04.2022 wg	26.07.2021 AG	26.07.2021 AG			
		hinterlegt	Sitzwechsel AG	Sitzwechsel	Hannover	Hannover			
		29.02.2022	Düsseldorf						

Quelle: Verschiedene Jahresabschlüsse der jeweiligen Gesellschaften, sonstige Bekanntmachungen im Handelsregister

### 14.1.1. DEGAG Kapital GmbH

Bei der DEGAG Kapital GmbH wurde mit Genussrechten unter der Bezeichnung DEGAG WohnInvest 7 ab März 2018 Geld gesammelt. Die Geschäftstätigkeit besteht laut Verkaufsprospekt in der Weiterleitung von AnlegerInnenkapital an andere Projektgesellschaften mit dem Ziel, dort Renditen durch Immobilieninvestments zu generieren.

*Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten. 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. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Dabei wird es sich vorrangig um solche Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe handeln, in deren Tätigkeit die Emittentin eingebunden ist. 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.<sup>666</sup>*

Das Emissionsvolumen dieser Genussrechte sollte 50 Millionen Euro betragen. Allerdings wurden zuvor bereits Genussrechte unter der Bezeichnung „Serie L“ platziert, so dass Ende 2019 Genussrechte im Wert von insgesamt 62 Millionen Euro ausgegeben waren.

*Die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigten Produkte Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ und „WohnInvest7“ der DEGAG Kapital GmbH wurden zum Ende des Jahres 2016 an den Markt gebracht und sind im Geschäftsjahr 2019 ausgelaufen. Es wurden insgesamt 62.012.400 Euro durch Anleger gezeichnet. Hiervon wurden zum Stichtag 31. Dezember 2019 57.829.280 Euro an Schwestergesellschaften sowie an die Gesellschafterin als Darlehen weitergereicht.<sup>667</sup>*

<sup>666</sup> DEGAG WohnInvest 7, Verkaufsprospekt vom März 2018, Zusammenfassung des Angebots, Geschäftstätigkeit, Seite 8

<sup>667</sup> DEGAG Kapital GmbH, Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 23. Juli 2020, Geschäftsverlauf, Seite 8

Die Jahresergebnisse 2018 und 2019 prägten erhebliche Aufwendungen für Vertriebsprovisionen. In der Bilanz 2019 stand deshalb ein „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag“ von 4,2 Millionen Euro. Ab 2020 drehte sich das Ergebnis ins Positive. Aus den Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 51,6 Millionen Euro wurden Zinsen und sonstige Erträge in Höhe von 6,9 Millionen Euro generiert. Nach Abzug der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen an die GenussrechtsgläubigerInnen in Höhe von 4,6 Millionen Euro blieb ein Jahresüberschuss von 1,25 Millionen Euro.<sup>668</sup>

Am Rande auffällig ist ein Hinweis zur Ertragslage, wonach Bestandsprovisionen von 293 Tausend Euro angefallen sind. Von solchen Bestandsprovisionen stand nichts im Verkaufsprospekt oder den VIBs.

### **Ertragslage**

*Die Gesellschaft weist in 2020 erstmals einen Jahresüberschuss aus. Aufgrund der Einstellung der Ausgabe von Genussrechten haben sich die Vertriebs- bzw. Bestandsprovisionen von 1.961.178 Euro auf 292.908 Euro vermindert.*<sup>669</sup>

Aufgrund der Mindestlaufzeiten von fünf beziehungsweise zehn Jahren bei den Genussrechten DEGAG WohnInvest 7 müssen die Ausleihungen an verbundene Unternehmen längerfristig erfolgreich funktionieren. An wen aufgrund der vielfältigen Umstrukturierungen die AnlegerInnengelder aktuell ausgerichtet sind, ist dem Gutachter nicht bekannt. Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2021 waren am 30. Juni 2022 noch keine veröffentlicht.

### **14.1.2. DEGAG W18 GmbH**

Die DEGAG W18 GmbH wurde im April 2019 neu ins Handelsregister eingetragen. Der Verkaufsprospekt für die Platzierung von Genussrechten unter der Bezeichnung DEGAG WohnInvest 8 begann im September 2019 und sollte bis zu 200 Millionen Euro betragen. Für den Prospektinhalt wurde vom damaligen Geschäftsführer Birger Dehne die Emittentin und Anbieterin, also die DEGAG W18 GmbH als verantwortlich erklärt.<sup>670</sup> Im Worst-Case eines Prospekthaftungsfalls müssten die AnlegerInnen somit ihre eigene Schuldnergesellschaft verklagen.

Unternehmenszweck war auch hier die Weiterreichung der AnlegerInnengelder an zum Teil unternehmenseigene Projektgesellschaften zur Finanzierung von Immobilieninvestments. Der Jahresabschluss 2019 zeigt ein bis zum 31. Dezember platziertes Genussrechtskapital von 16,1 Millionen Euro. Per Ende 2020 erhöhte sich dieses auf 71,1 Millionen Euro.<sup>671</sup>

In beiden Platzierungsjahren war das jeweils negative Ergebnis geprägt von den Vertriebsprovisionen. Diese waren hauptverantwortlich für die Verluste von 1,9 Millionen Euro (2019) und 6,3 Millionen Euro (2020).

*Im Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 6.563,4 angefallen. Es handelt sich hierbei um Vertriebsprovisionen für die Zeichnungen des Genussrechtskapitals (Vorjahr: TEUR 1.568,9).*<sup>672</sup>

<sup>668</sup> DEGAG Kapital GmbH, Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 10. August 2021, Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

<sup>669</sup> DEGAG Kapital GmbH, Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 10. August 2021, Ertragslage, Seite 9

<sup>670</sup> DEGAG WohnInvest 8, Verkaufsprospekt vom 19. September 2019, Verantwortlichkeitserklärung, Seite 6

<sup>671</sup> DEGAG W18 GmbH, Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 10. August 2021, Verbindlichkeiten, Seite 7

<sup>672</sup> DEGAG W18 GmbH, Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 10. August 2021, Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung, Seite 7

Aktuellere Angaben zur Entwicklung im Jahr der großen Umstrukturierungen sind per 30. Juni 2022 nicht möglich. Der Jahresabschluss 2021 war noch nicht im Bundesanzeiger abrufbar. Aufgrund der Mindestlaufzeiten von fünf beziehungsweise zehn Jahren bei den Genussrechten DEGAG WohnInvest 8 müssen die Ausleihungen an verbundene Unternehmen längerfristig erfolgreich funktionieren. An wen aufgrund der vielfältigen Umstrukturierungen die AnlegerInnen Gelder aktuell ausgereicht sind, ist dem Gutachter nicht bekannt

#### 14.1.3. DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

Zur Platzierung der Genussrechte DEGAG Wohnkonzept 1 wurde am 18. März 2021 ein Verkaufsprospekt aufgelegt. Emittentin, Anbieterin und auch für den Prospekt verantwortlich ist die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH.<sup>673</sup> Bis zu 20 Millionen Euro Genussrechtskapital wurde mit verschiedenen Mindestlaufzeiten gesucht. Der Investitionszweck ist auch hier die Finanzierung von Projektgesellschaften im Immobilienbereich.

*Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen sollen für die Anlageobjekte Vergabe von Finanzierungen (Darlehen mit oder ohne Nachrang) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobiliengesellschaften genutzt werden. Die über den jeweiligen Finanzierungsvertrag vereinbarten Finanzierungen werden ausschließlich für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten genutzt. Es sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, erfolgen.<sup>674</sup>*

Neben der Nummer 1 legte der damalige Geschäftsführer Birger Dehne im März 2021 auch noch Genussrechte mit der Bezeichnung DEGAG Wohnkonzept 2 auf. Mit dieser Variante wurden bis zu 50 Millionen Euro Genussrechtskapital gesucht.

In einem Nachtrag Nr. 1 vom 24. November 2021 zum Verkaufsprospekt vom 18. März 2021 der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH für das öffentliche Angebot von Genussrechten mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Wohnkonzept 2“ wird das Platzierungsvolumen auf 37 Millionen Euro beziffert. Das gesammelte AnlegerInnenkapital mit dem DEGAG Wohnkonzept 1 beträgt darin 13,5 Millionen Euro.

Hinsichtlich der 2021 erfolgten Umstrukturierung des alten DEGAG-Konzerns wird in diesem Nachtrag eine Patronatserklärung der 2021 neu gegründeten DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG beschrieben.

*Die DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG (Gesellschafterin der Alleingeschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1, DEGAG Investment GmbH) hat am 13. September 2021 zugunsten der Emittentin eine Patronatserklärung abgegeben.<sup>675</sup>*

Das Grundkapital der neuen Konzernholding ist mit 50.000 Euro allerdings nicht mit dem Kapital der vorherigen Konzernholding vergleichbar.<sup>676</sup> Die Angabe aus einer Unternehmensmitteilung Ende 2021, wonach die DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG nach dem Verkauf des gesamten

<sup>673</sup> DEGAG Wohnkonzept 1, Verkaufsprospekt vom 18. März 2021, Verantwortlichkeitserklärung, Seite 6

<sup>674</sup> DEGAG Wohnkonzept 1, Verkaufsprospekt vom 18. März 2021, Zusammenfassung des Angebots, Investitionsvorhaben/Anlageobjekte, Seite 7

<sup>675</sup> DEGAG Wohnkonzept 2, Nachtrag Nr. 1 vom 24. November 2021 zum Verkaufsprospekt vom 18. März 2021, Sonstige Verträge, Seite 5

<sup>676</sup> Amtsgericht Düsseldorf, HRB 97392, Neueintragung vom 9. Mai 2022 nach Sitzverlegung gemäß HV-Beschluss vom 2. März 2022

Immobilienportfolios an einen kanadischen Fonds nun über fast 140 Million Euro Eigenkapital verfügt, ist für den Gutachter derzeit nicht verifizierbar.<sup>677</sup>

Hinsichtlich des Geschäftsmodells in Form der Vergaben von Finanzierungen an noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften ist unklar, an wen die Gelder aktuell ausgereicht sind und wie die Bonität der jeweiligen Schuldnerin zu beurteilen ist. Aufgrund der personell und kapitalmäßig völlig neuen Konzernstruktur sind die bisherigen Erfolge der DEGAG mit dem ehemaligen Unternehmenslenker Birger Dehne nicht vergleichbar. Ein erster Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 war per 30. Juni 2022 noch nicht im Bundesanzeiger abrufbar.

#### **14.1.4. MEZEQ Invest 1 GmbH**

Die DEGAG Investment GmbH ist auch Alleingesellschafterin der MEZEQ Invest 1 GmbH. Der ursprüngliche Sitz nach Gründung im Sommer 2021 war in Hannover. Die Gesellschafterversammlung vom 2. März 2022 hat die Sitzverlegung nach Düsseldorf beschlossen (Geschäftsanschrift: Klaus-Bungert-Straße 5, 40468 Düsseldorf).<sup>678</sup>

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 auszuüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.<sup>679</sup> Das Stammkapital liegt bei 25 Tausend Euro. Als gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer sind Hans-Peter Hierse, Apeln, \*18.05.1954 und Bernd Klein, Hameln, \*14.10.1960 bestellt.<sup>680</sup>

Eine konkrete Maßnahme zur Akquise von AnlegerInnenkapital ist dem Gutachter per 30. Juni 2022 nicht bekannt. In den Datenbanken der BaFin zu hinterlegten Vermögensanlagen-Verkaufsprospekten, hinterlegten Vermögensanlagen-Informationsblättern gemäß §§ 2a, b VermAnlG und hinterlegten Wertpapierprospekten gemäß Wertpapierprospektgesetz (WpPG) und Prospektverordnung (VO 2017/1129) sowie Wertpapier-Informationsblättern gemäß WpPG waren keine Einträge enthalten.

---

<sup>677</sup> DEGAG Deutsche Grundbesitz Holding AG, Herausragende Leistungsbilanz, DEGAG stellt 2021 das erfolgreiche Geschäftsmodell eindrucksvoll unter Beweis!, Seite 1

<sup>678</sup> Amtsgericht Düsseldorf, HRB 97201, Bekanntmachung vom 21. April 2022, Neueintragung nach Sitzverlegung von Hannover

<sup>679</sup> DEGAG Wohnkonzept 2, Nachtrag Nr. 1 vom 24. November 2021 zum Verkaufsprospekt vom 18. März 2021, MEZEQ Invest 1 GmbH, Seite 15

<sup>680</sup> Amtsgericht Düsseldorf, HRB 97201, Bekanntmachung vom 21. April 2022, Neueintragung nach Sitzverlegung von Hannover