

# DEGAG Deutsche Grundbesitz AG wurde umfirmiert in Lakonie RE AG

**Author** : klaus-seimetz

Laut einer aktuellen Handelsregisterbekanntmachung des Amtsgerichts Hannover vom 08.12.2021 wurde die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG in Lakonie RE AG umfirmiert. Der bisherige Vorstand des Unternehmens Birger Dehne ist aus dem Amt geschieden. Zum neuen Vorstand der Lakonie RE AG wurde Sepp Mayer bestimmt.

Über die Gründe für diese Umfirmierung und den Rückzug des früheren Vorstandes Birger Dehne ist derzeit nichts näheres bekannt.

Gegenstand der DEGAG-Unternehmensgruppe ist nach eigenen Angaben unter anderem die Errichtung, der Erwerb und der Verkauf sowie die Vermietung und Verwaltung von Immobilien aller Art.

## **Das Geschäftsmodell der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, bzw. der Lakonie RE AG**

Das Kerngeschäft der Unternehmensgruppe liegt nach eigenen Angaben in der Verwaltung des eigenen Immobilienvermögens sowie im Erwerb von weiteren Immobilien, denen eine wohnwirtschaftliche Nutzung zugrunde liegt.

Über verschiedene Tochtergesellschaften hat die inzwischen in Lakonie RE AG umfirmierte Konzernmutter über ihre Tochtergesellschaft DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH zuletzt im März 2021 Genussrechte namens „DEGAG Wohnkonzept 1“, bzw. „DEGAG Wohnkonzept 2“ an interessierte Anleger und Investoren begeben.

Der Verkauf dieser Genussrechte wurden von ihr als „Kapitalanlage mit festem Zinssatz“ beworben, der je nach Laufzeit zwischen 5,1% p.a. und 6,5% p.a. liegen soll. Die Mindestlaufzeit soll dabei wahlweise bei 3, 5 und 10 Jahren liegen und die Mindestanlagesumme bei € 10.000,-. Nach Unternehmensangaben soll sich diese Geldanlage besonders durch eine hohe Stabilität und gleichzeitig hohe Verzinsung bei kurzer bis mittelfristiger Laufzeit für die investierten Anleger auszahlen.

Dabei wirbt die Gesellschaft für ihre Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ und „DEGAG Wohnkonzept 2“ damit, dass ihre besonderen Erfahrungen auf dem Wohnimmobilienmarkt eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes und damit den Erfolg ihrer Investitions- und Geschäftsstrategie sichern würden.

Neben der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH befinden sich unter dem Dach der Unternehmensgruppe als weitere Finanzierungsgesellschaften noch die DEGAG Kapital GmbH und die DEGAG W18 GmbH, die allesamt 100%ige Tochtergesellschaften der jetzigen Lakonie RE AG sind.

Die DEGAG Kapital GmbH hat im Jahre 2016 Genussrechte zu einem „festen Zinssatz“ von

7,35% p.a. mit einer Mindestlaufzeit von 5 oder 10 Jahren ausgegeben.

Die DEGAG W18 GmbH hat unter Bezeichnung „DEGAG WohnInvest 8“ im Jahre 2019 Genussrechte mit „festem Zinssatz“ von 6,5% p.a. (Mindestlaufzeit 5 Jahre), bzw. 6,9% p.a. (Mindestlaufzeit 10 Jahre) angeboten..

#### **Die Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ und „DEGAG Wohnkonzept 2“ unter der Lupe**

Laut den Angaben im Verkaufsprospekt der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH sollen die Nettoeinnahmen aus der Begebung der Genussrechte „DEGAG Wohnkonzept 1“ und DEGAG Wohnkonzept 2“ in Höhe von € 20 Mio., bzw. € 50 Mio. für die Vergabe von Finanzierungen in Form von Darlehen mit oder ohne Nachrang vorrangig an noch nicht konkret feststehende Immobiliengesellschaften unter dem Dach der Unternehmensgruppe genutzt werden.

Die Investition dieser Geldmittel soll ausschließlich in den Bereichen „Ankauf von neuen Wohnungsbeständen“ sowie „Neubau von Wohnungsbeständen in Form von Projektentwicklungen“ erfolgen.

Wie die Emittentin dieser Genussrechte selbst einräumt, hängen ihre Geschäftsaussichten und damit auch die Aussichten der Genussrechte-Inhaber entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen in die unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte erfolgreich durchgeführt werden können und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen auch die Zinszahlungen und die Rückzahlungen an die Anleger zu bedienen. Dabei liegt den Planungen der Emittentin zugrunde, dass sie selbst Erträge in Höhe von 11% p.a. aus den vergebenen Finanzierungsbeträgen erzielt.

Da die konkreten Immobilienprojekte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht feststehen, handelt es sich bei dieser Investition um einen sogenannten „Blind-Pool“ auf der Ebene der Emittentin und letztlich auch auf der Ebene der Zeichner von Genussrechten.

Eine vorzeitige Veräußerung der Genussrechte ist in der Regel nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger möglich.

#### **Risiken der Genussrechte der DEGAG-Gruppe, bzw. der Lakonie RE AG bei einer Insolvenz der jeweiligen Emittentin**

Bei einer Investition in Genussrechte der DEGAG-Unternehmensgruppe, bzw. der Lakonie RE AG und ihrer Tochtergesellschaften sollten interessierte Anleger bedenken, dass solche Vermögensanlagen grundsätzlich einem nicht unerheblichen Totalverlustrisiko unterliegen.

Grund für dieses hohe Risiko ist unter anderem die Tatsache, dass Anleger als Zeichner solcher Genussrechte an einer der Tochtergesellschaften der Gruppe nicht nur bei einer etwaigen Insolvenz der jeweiligen Emittentin mit ihren Zins- und Rückzahlungsansprüchen im Rang hinter sämtlichen Forderungen anderer Insolvenzgläubiger der Emittentin im Sinne von §§ 38, 39 InsO zurücktreten. Vielmehr sind deren Ansprüche auf Zahlung von Zins- und Tilgungsleistungen

unter Umständen bereits weit vor einer etwaigen Insolvenz ausgeschlossen. solange und soweit diese Zahlungen zu einer Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Emittentin führen würden.

Aufgrund dieser schon lange vor einer Insolvenz möglichen Durchsetzungssperre haben die Anleger im Ergebnis eine unternehmerische Beteiligung mit Haftungsfunktion gezeichnet, die der Einlage eines Gesellschafters ähnelt. Das mit Zeichnung der Genussrechte zur Verfügung gestellte Kapital der Anleger wird mit Einzahlung bei der Emittentin in wirtschaftlicher Hinsicht praktisch zu deren Eigenkapital, das jedem vorrangigen Gläubiger als Haftungsgegenstand dient.

Dabei wird den Anlegern in Bezug auf das von ihnen begebene Genussrechtskapital quasi eine unternehmerische Haftung auferlegt, die ansonsten eigentlich nur den Gesellschafter der Emittentin trifft, ohne dass ihnen irgendwelche Informations- oder Mitwirkungsrechte an der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zugebilligt werden. Dies wiederum hat zur Folge, dass die Anleger keinerlei Einfluss auf die Realisierung ihrer Haftung nehmen und insbesondere auch eine etwaige verlustbringende Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht beenden können, bevor das von ihnen auf die Genussrechte eingezahlte Kapital verbraucht ist.

#### **Rechtsrat für Anleger bei der DEGAG-Unternehmensgruppe, bzw. der Lakonie RE AG**

Falls sich Anleger bei Zeichnung der besonders hohen Verlustrisiken von nachrangigen Genussrechten bei der DEGAG-Unternehmensgruppe, bzw. der Lakonie RE AG nicht bewusst waren oder hierüber unvollständig oder fehlerhaft aufgeklärt und beraten wurden, sollten sie von einem Anwalt oder der örtlichen Verbraucherzentrale prüfen lassen, ob und unter welchen Voraussetzungen sie ihre Investition vorzeitig beenden, bzw. rückabwickeln können.

Die Rechtsanwälte der Kanzlei Seimetz & Kollegen sind seit dem Jahre 1997 schwerpunktmäßig auf die Fachgebiete Bankrecht, Kapitalmarktrecht und Versicherungsrecht spezialisiert und beraten und vertreten Anleger zu diesem Thema bei etwaigen Problemen in allen damit zusammenhängenden Rechtsfragen.

Aufgrund der langjährigen Erfahrungen der Rechtsanwälte der Kanzlei Seimetz & Kollegen mit vergleichbaren Fällen aus dem Gebiet des Verbraucherschutzes, des Bank- und Kapitalmarktrechts sowie des Versicherungsrechts und angesichts der dabei erstrittenen verbraucherfreundlichen [Urteile](#) und deren Bewertung in den [Medien](#) verfügen die Anwälte unserer Kanzlei über die notwendige fachliche Expertise, um die jeweiligen Ansprüche ihrer Mandanten bestmöglich um- und durchzusetzen oder Probleme bereits im Vorfeld zu vermeiden.

Im Jahre 2009 wurde die Kanzlei Rechtsanwälte Seimetz & Kollegen von der [WirtschaftsWoche](#) zu den [20 WiWo-Topkanzleien für Anlagerecht](#) in Deutschland gezählt.

Für eine kostengünstige [Erstberatungspauschale](#), die auf etwaige spätere Gebühren angerechnet wird, erhalten unsere Mandanten von dem sachbearbeitenden Anwalt unserer Kanzlei eine ausführliche Bewertung und Einschätzung zu den rechtlichen Möglichkeiten, Erfolgsaussichten und Problemen ihres jeweiligen Falles.

