

### ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'kmi'-Prospekt-Checks sind eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'kmi' - Experten-Team, ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Denn: Nach unserer Meinung ist eine Bewertung allein der formalen Kriterien nach § 264 a StGB zu wenig. Sie sagt nämlich nichts über Wert und Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Angebots aus. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist jedoch, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten läßt. Formelle Fehler sind ggf. leicht zu reparieren, nachhaltig fehlende Wirtschaftlichkeit dagegen so gut wie nie! - Heute im Check:

DG Immobilien-Anlage Nr. 34. Die Fondsgesellschaft investiert in 3 verschiedene Objekte: 1.) Sanierung eines bestehenden Gebäudes auf einem 4.180 qm großen Grundstück in Berlin-Mitte. Nach Abschluß der Sanierung bis spätestens Dezember 1996 stehen 13.500 qm vermietbare Bürofläche, 3.200 qm Archiv- und sonstige Nebenflächen sowie 20 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. 2.) Neubau eines Seniorenpflegeheimes auf einem ca. 15.000 qm großen Grundstück in Darmstadt-Arheilgen. Ab November 1995 sollen auf rund 9.200 qm Mietfläche insgesamt 174 Pflegeplätze geschaffen werden. 3.) Errichtung eines Bürogebäudes und dreier Wohngebäude in Frankfurt. Ab Dezember 1996 stehen ca. 13.300 qm vermietbare Bürofläche, ca. 7.100 qm vermietbare Wohnfläche und rund 327 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 DM zzgl. 5 % Agio. 50 %-ige Sonderabschreibung gemäß Fördergebietsgesetz für das Objekt in Berlin.

Gründungskommanditist, Konzeptionär, Vertriebskoordinator und Prospektherausgeber: **DG ANLAGE Gesellschaft mbH** (Friedrich-Ebert-Anlage 2-14, 60325 Frankfurt). Gründungs- und Treuhandkommanditist: **DG Bank Deutsche Genossenschaftsbank** (Am Platz der Republik, 60325 Frankfurt).

**Unsere Meinung:** ● Die Investition in drei verschiedene Objekte stellt eine sinnvolle Risikostreuung dar ● Das Seniorenpflegeheim in Darmstadt ist für die Dauer von 15 Jahren bei 100 %-iger Indexierung an ein Unternehmen der **Rentaco-Gruppe**/Berlin vermietet. Hinsichtlich der Büroflächen in Berlin und Frankfurt wird eine 10-jährige Erstvermietungsgarantie (auf zwei Jahresmieten begrenzt) der DG Anlage GmbH gestellt. Da somit erst knapp 20 % der Mieteinnahmen tatsächlich durch Verträge abgesichert sind, halten wir werbliche Pauschalausagen wie "*indexierte Mietverträge bieten ... sicheren Schutz vor Inflation*" für übertrieben ● Warum bei dem Darmstädter Objekt ausgerechnet ein Pre-Opening-Vertrag mit der **Rentaco Finanz & Boden Holding GmbH & Co.** abgeschlossen wird (dieses konkrete Unternehmen ist weder Pächter noch Garantgeber), bleibt ebenso unklar wie die Höhe der entsprechenden Vergütung und deren Berücksichtigung im Investitionsplan ● Wie hoch der Anteil an der Gesamtinvestition ist, der tatsächlich in Grundstücks- und Baukosten investiert wird, ist nicht nachvollziehbar. Der Investitionsplan enthält keine detaillierte Aufschlüsselung, sondern beinhaltet bei den Baukosten auch die nicht separat genannten Vergütungen für Vermittlungs-, Garantie- und Baubetreuungsleistungen - unter Mißachtung der IDW-Richtlinien ● Auch ansonsten ist der wirtschaftliche Gehalt der Investition kaum

#### Eckdaten des Angebotes

Eigenkapital	177,650 Mio. DM
Agio (5 %)	8,883 Mio. DM
Mieten Investitionsphase	3,350 Mio. DM
Brutto-Fremdkapital	<u>137.000 Mio. DM</u>
Gesamtinvestition	326,883 Mio. DM
Substanzbildend	nicht feststellbar
Gesamteinnahmen	18,263 Mio. DM
"Faktor" ca.	17,9-fache
Anfangsausschüttung	4 %
Gesamtinvestition pro qm	7.584 DM

Ihr direkter Draht...  
(Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



**66 98-164**  
...für das vertrauliche Gespräch

**kapital-markt intern** erscheint wöchentlich in der **markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 32, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211/66 98-164, Telefax 0211/6912440, Telex 8-587732. Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber, Verantwortlich: Chefredakteur Klaus Beermann. Stellvertreter: Rechtsanwalt Rolf Koehn, Direktor Steuer/Finanzinformationsbriefe Rechtsanwalt Hans J. M. Manteuffel, Dr. Frank Schweizer-Nürnberg. Chef vom Dienst: Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz. Redaktionsleiter **kapital-markt intern** Rechtsanwalt Axel Prümm. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen gleich welcher Art werden zur Wahrung der Unabhängigkeit grundsätzlich nicht angenommen.

# Kapital-markt intern Kapital-markt

überprüfbar, da die angebliche "Baubeschreibung" zum Objekt Berlin ausschließlich aus der Aussage besteht, daß "nach völliger Entkernung hinter der zu renovierenden, optisch repräsentativen historischen Fassade zeitgemäße und funktionale Büroräume geschaffen" werden und dabei "eine größtmögliche Variabilität hinsichtlich der zukünftigen Raumaufteilung geplant" ist. Hinsichtlich der dort konkret durchzuführenden Bauarbeiten enthält diese "Baubeschreibung" keinen einzigen Satz. Ebenso 'vornehm' werden dann auch die Honorare der **DG Immobilien Management GmbH** für "Bauvertragsvermittlung und Höchstkostengarantie" verschwiegen ● Bei der langfristigen "Wirtschaftlichkeitsprognose" ist positiv, daß nennenswerte Instandhaltungskosten und ein Mietausfallwagnis sofort berücksichtigt wurden und daß die anfängliche Liquiditätsreserve von 3,2 Mio. DM auch langfristig zur Verfügung steht und sich bis auf 8,5 Mio. DM prognosegemäß erhöht. Negativ ist, daß die Darlehenstilgung erst im Jahre 2001 bzw. im Jahre 2005 einsetzt, was zu einer 'optischen' Verbesserung der Rendite gemäß der Methode des internen Zinsfußes führt. Außerdem ist der angesetzte Veräußerungsfaktor mit Sicherheit rund eine Jahresmiete höher als der Faktor, den die Fondsgesellschaft als reine Grundstücks- und Baukosten aufwendet (wie oben dargestellt, ist der Wert nicht exakt feststellbar), so daß Anleger uns im Rahmen der "Renditeprognose" um rund eine Jahresmiete des Jahres 2016 - mehr als 32 Mio. DM - zu sehr reichgerechnet werden.

**Fazit:** Der Prospekt enthält nicht sämtliche Informationen, die für eine umfassende wirtschaftliche Beurteilung - und somit für eine Kapitalanlageentscheidung - erforderlich sind. Außerdem werden uns Anleger durch den gewählten Veräußerungsfaktor zu sehr reichgerechnet.



**Boardinghouse Gutleutstraße, Worms.** Angeboten werden 64 Appartements im Einzeleigentum mit Wohnflächen zwischen 17,82 qm und 48,84 qm sowie 64 Stellplätze in der Tiefgarage. Die Gesamtbaumaßnahme besteht aus 2 weiteren Wohngebäuden, die jedoch nicht Gegenstand dieses Angebotes sind. Die Fertigstellung ist für Mitte des Jahres geplant und wird zum Ende des Jahres garantiert.

Grundstückseigentümer und Bauträger: **Karl Wolfgang Mathieu** (Humboldtstr. 3, 67655 Kaiserslautern). Konzeption, Prospektherausgeber, Finanzierungsvermittler, Zins-, Nebenkosten- und Mietgarant: **Mathieu, Bau GmbH & Co. KG** (gleiche Anschrift).

**Unsere Meinung:** ● Bei Spezial-Immobilien wie Boardinghäusern steht und fällt der wirtschaftliche Erfolg einer Beteiligung mit der Qualifikation und Finanzausstattung des Betreibers. Bei dem vorliegenden Angebot steht noch kein Betreiber fest, so daß der langfristige wirtschaftliche Erfolg einer Beteiligung sehr fraglich ist ● Die angesetzte Miete wird anfänglich garantiert, wobei der Prospekt jedoch keine Angaben zur Bonität und zum Know-how des Mietgaranten enthält. Die Finanzausstattung dieser GmbH & Co. KG ist mit 69.000 DM nicht sonderlich berauschend. Als Sicherheit wird lediglich die vereinnahmte Gebühr hinterlegt, so daß die nachhaltige Erzielbarkeit der prospektierten Mieten unsicher ist und somit - bei einem Scheitern des Nutzungskonzeptes - ggfs. erhebliche Mieteinbußen hinzunehmen sind ● Der substanzbildende Anteil der Investition ist nicht feststellbar, da Konzeptions- und Vertriebskosten nicht separat ausgewiesen wurden (mit entsprechenden Haftungsrisiken für Initiator und Vertrieb) ● Das Preis-/Leistungsverhältnis ist unausgewogen. Auch bei Separierung der Kosten für einen Stellplatz sind uns die Kosten pro Quadratmeter zu hoch. Hierfür spricht auch die Prospektaussage, daß "je nach Einwertung des Kreditinstitutes der Personalkreditanteil höher sein kann, als der Realkreditanteil."

● Aufgrund des speziellen Nutzungskonzeptes ist eine spätere Weiterveräußerung der Eigentumseinheit nur an weitere Kapitalanleger möglich. Auch bei einer Änderung der Nutzung (z. B. Studentenappartement) scheidet aufgrund der begrenzten Wohnfläche eine langfristige Eigennutzung aus. Gegenüber den Investitionskosten dürfte daher im Falle der Veräußerung mit einem erheblichen Wertverlust zu rechnen sein.

**Fazit:** Wir schätzen die wirtschaftlichen Risiken eines derartigen Immobilien-Engagements höher ein als die wirtschaftlichen Chancen.

<b>Eckdaten des Angebotes</b>	
<b>Muster-App. 20,69 qm + Stellplatz</b>	
Kaufpreis Appartement	92.414 DM
Kaufpreis TG-Stellplatz	19.475 DM
Möblierung	13.000 DM
Dienstleistungen	21.130 DM
Zinsen + Nebenkosten	10.739 DM
Außenprovision	5.408 DM
Damnum	<u>15.676 DM</u>
Gesamtinvestition	177.842 DM
Substanzbildend	nicht feststellbar
Garantiemiete	7.601 DM
"Faktor" ca.	23,4-fache
Gesamtinvestition pro qm	8.596 DM