

● 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. 29. Auf einem ca. 75.255 qm großen Grundstück in O-Stralsund-Langendorf werden 2 Gebäude mit insgesamt 27.000 qm Nutzfläche errichtet. "Das Fondsobjekt ist global von der GENO Grundstücksgesellschaft mbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der DG-Bank, als Generalmieter für 15 Jahre fest angemietet." Ca. 2/3 der Mietflächen sind an namhafte Filialisten weitervermietet. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 DM zzgl. 5 % Agio. 50 % Sonderabschreibung gemäß Fördergebietsgesetz.

Logo

Beteiligungsgesellschaft: **DG Immobilien-Anlagegesellschaft Nr. 29 'Ostsee-Center-Stralsund' Schütze KG** (6000 Frankfurt). Persönlich haftender Gesellschafter: **Werner Schütze** (Bad Bevensen).
Treuhandkom-manditist: **DG BANK Deutsche Genossenschaftsbank** (Am Platz der Republik, 6000 Frankfurt 1). Konzeption und Vertrieb: **DG ANLAGE Gesellschaft mbH** (Friedrich-Ebert-Anlage 2-14, 6000 Frankfurt 1).

Unsere Meinung: • Für 'Flachmänner' am Stadtrand von Stralsund liegen die Investitionskosten im oberen Bereich • Der substanzbildende Anteil kann nicht exakt ermittelt werden, da Projektentwicklungskosten und Höchstbetragsgarantiegebühren der **GENO Grundstücksentwicklungs- und Verwaltungsge-sellschft mbH & Co. KG**, München, im Investitionsplan nicht offen ausgewiesen werden. Von dem von uns errechneten Wert sind daher noch Abstriche zu machen • Die Endmietverträge haben Indexierungsregelungen zwischen 65 % und 100 %. Da die Generalmieterin mit 20 % an Mieterhöhungen partizipiert, besteht für die Fondsgesellschafter nur ein eingeschränkter Inflationsschutz ihres Kapitals • Positiv hervorzuheben ist insbesondere, daß innerhalb der "Liquiditätsprognose" als Basis für zukünftige Mietsteigerungen mit einer vergleichsweise geringen Inflationsrate in Höhe von 3 % gerechnet wurde • Bei den prognostizierten Verwaltungskosten wird innerhalb des 15-jährigen Berechnungszeitraumes eine dürftige Steigerung von insgesamt 5 % angesetzt. Unterstellt man eine jährliche Verwaltungskostensteigerung, die mindestens der angesetzten Inflationsrate entspricht, so ergibt sich in der Berechnung ein Fehlbetrag in Höhe von insgesamt ca. 2,6 Mio. DM • Die Erhöhung der Liquiditätsreserve in der Vermietungsphase ist überwiegend darauf zurückzuführen, daß die Tilgung der Darlehen teilweise bis zum Jahre 2002 ausgesetzt wird • Bei der Ermittlung des Veräußerungserlöses wurde nicht die mit dem Generalmieter vereinbarte Jahresmiete angesetzt, sondern die höheren Mieten der einzelnen Untermietverhältnisse. Darüber hinaus liegt der angesetzte Veräußerungsfaktor

Eckdaten des Angebotes	
Kommanditkapital	57,000 Mio. DM
Agio (5 %)	2,850 Mio. DM
Brutto-Darlehen	31,000 Mio. DM
Anteilige Mieteinnahmen	1,400 Mio. DM
Gesamtinvestition	92,250 Mio. DM
Substanzbildend max.	74,640 Mio. DM
- in % der Investition	80,9 %
Gesamteinnahmen	6,021 Mio. DM
"Faktor" ca.	15,32-fache
Anfangsausschüttung	5 %
Quadratmeterpreis	3.417 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, Postfach 103662, D-4000 Düsseldorf 1, Tel. 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. 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, 4005 Meerbusch 2. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen gleich welcher Art werden zur Wahrung der Unabhängigkeit grundsätzlich nicht angenommen.

kapital-markt intern kapital-markt

mindestens 10 % höher als der Faktor, den die Beteiligungsgesellschaft für die Errichtung der Fondsimmobilien aufwendet. Auf diese angesetzte Wertsteigerung wird im Prospekt nicht hingewiesen.

Fazit: Durchschnittliches Angebot, das uns nicht vom Hocker reißt und bei dem wir gegenüber den Prospektaussagen obige Abstriche machen müssen.

•••

Möblierte Appartements in Rostock-Toitenwinkel. Angeboten werden hotelmäßig eingerichtete Wohnungen für ein bis zwei Personen. Insgesamt werden 114 Wohnungen in zwei separaten sechsgeschosigen Gebäuden errichtet. Die Fertigstellung ist für August 1992 geplant. Die Kaufpreise betragen für die Erdgeschoßeinheiten 3.650 DM/qm und für die Obergeschoßeinheiten 2.875 DM/qm; hinzu kommen ca. 17 % für Einrichtung, Erwerbsnebenkosten, Finanzierungsvermittlung und Mietgarantie. Garantiert wird eine monatliche Miete in Höhe von 20 DM/qm/Monat (inkl. Stellplatz, der 4.900 DM kostet). 50%-ige Sonderabschreibung gemäß Fördergebietsgesetz.

Prospektherausgeber und Initiator: **NORDAG Project-Treuhand AG** (Fuhlsbütteler Str. 572, 2000 Hamburg 63). Verwaltung und Mietgarantie: **NORDRENTA Verwaltungsgesellschaft mbH** (gleiche Anschrift).

Logo

Unsere Meinung: • Bei dem am häufigsten vorkommenden Apartmenttyp mit 40,80 qm Wohnfläche ergeben sich Investitionskosten (ohne Damnum) in Höhe von insgesamt 142.975 DM (= 3.504 DM/qm). Dem steht eine Garantiemiete von 9.792 DM gegenüber (= 14,6-fache Jahresmiete). Auf den ersten Blick ein Preis-/Leistungsverhältnis, das sehr günstig erscheint. Warum wir nicht gleich in Euphorie ausbrechen, liegt an einer Vielzahl von kleineren Ungereimtheiten, die uns nicht passen: -- der Prospekt wird 2 Monate vor Fertigstellung des Objektes herausgegeben, ohne daß ein Foto der Baumaßnahme abgedruckt wird (sind die Gebäude und das Umfeld zu häßlich?) -- "am Rande eines Neubaugebietes" kann auch heißen: unmittelbar an eine Plattenbausiedlung angrenzend, was einen späteren Verkauf an Eigentümer erschwert und das Wertsteigerungspotential einschränkt -- bei der "Ausstattung" werden z.B. "hochwertige Teppichböden" hervorgehoben, während in der Baubeschreibung steht, daß die Zimmer "mit einem Kunststoffbelag (Parkettmuster) versehen" sind -- Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten werden teilweise fälschlich in voller Höhe den "Werbungskosten" zugerechnet -- wenig überzeugende Wohnqualität, da nahezu alle Küchen und Bäder fensterlos sind -- da jetzt die Nachfrage nach möblierten Appartements besonders groß ist, könnte (entgegen der Prospektaussage) nach Auslauf der Mietgarantie die dann erzielbare Miete evtl. geringer sein -- die Möblierung führt nicht nur über die Abschreibung zur Steuervorteilen, sondern die Kosten für Erneuerung und Ersatzbeschaffung sollten in der Vermietungsphase berücksichtigt werden -- die im Prospektteil A genannten Wohnungsgrößen ("zwischen 32 und 67 qm") - stimmen mit dem B-Teil nicht überein (40,80 bis 112 qm) -- bei einem Vergleich mit 'Westpreisen' ist zu beachten, daß das Grundstück lediglich einen Anteil von 4,55 % am Gesamtkaufpreis ausmacht.

Fazit: Das Angebot ist ein Paradebeispiel dafür, daß niemals eine größere Anlageentscheidung getroffen werden sollte, ohne Investitionsobjekt und Standort zu besichtigen. Auch bei noch so verlockenden Steuervorteilen und Anfangsmieten muß die langfristige Entwicklung der Immobilie im Vordergrund stehen.

•••

Erwerb von Aktien der **Bienemann Aktiengesellschaft** zur Vorbereitung einer Bankerlaubnis im Vertrieb der **Bernhard Bienemann Vermögensverwaltung** (Rüttscheider Str. 84, 4300 Essen 1). Angeboten werden "bis zu 120.000 Stück Inhaber-Stammaktien und bis zu 280.000 Stück stimmrechtslose Inhaber-Vorzugsaktien jeweils im Nennwert von 50 DM." Der Kaufpreis pro Aktie beträgt 75 DM, hinzu kommt ein Kostenaufschlag von 10 DM.

Logo

Unsere Meinung: • Der langfristige wirtschaftliche Erfolg dieser unternehmerischen Beteiligung dürfte sehr stark an die Person des Vorstandes, Dipl.-Kfm. Bernhard Bienemann, geknüpft sein. Informationen wie "langjährige Prüfungs- und Beratungstätigkeit bei Kreditinstituten" oder "selbständiger Vermögensverwalter, Schwerpunkt Einlagen- und Wertpapiergeschäft" sind uns zu dürftig. Zur Beurteilung der persönlichen Qualifikation wäre es hilfreich gewesen, die Dauer der jeweiligen Tätigkeit, deren exakte Bezeichnung, die genauen Vertragspartner (Referenzen) und insbesondere tatsächliche Ergebnisse einer erfolgreichen Vermögensverwaltung im Prospekt zu belegen. Im Ergebnis enthält uns der Prospekt zu wenig Informationen, aus denen ersichtlich ist, warum man ausrechnet der Bienemann Aktiengesellschaft sein Geld anvertrauen sollte.