

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

'k-mi'-Prospekt-Checks sind eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi' - 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. 39 'Dresden, Leipzig'. Beteiligung an einer Fonds-KG, die 1.) in Dresden auf einem 2.400 qm großen Teilgrundstück ein Büro- und Geschäftshaus errichtet mit ca. 7.879 qm Büro-, 1.300 qm Ladenfläche sowie 52 TG-Stellplätze. Die Fertigstellung soll spätestens zum 31.12.1996 erfolgen. 2.) in Leipzig auf einem ca. 3.593 qm großen Grundstück ein gemischt genutztes Gewerbegebäude mit einem 234-Zimmer-Hotel mit 14.073 qm Bruttogeschoßfläche sowie ca. 4.850 qm Büro- und 2.584 qm Ladenfläche inkl. Mall- und Nebenflächen sowie ca. 169 TG-Stellplätze errichtet. Die Fertigstellung soll zum 30.06.1997 erfolgen. Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 DM zzgl. 5 % Agio. Sonderabschreibung gemäß Fördergebietsgesetz.



Persönlich haftende Gesellschafter: **August L. Kreft** (Bad Homburg) und **Heinz-Dieter Prüske** (Berlin). Konzeptionär, Prospektherausgeber, Vertriebskoordinator und Kommanditist: **DG ANLAGE Gesellschaft mbH** (Friedrich-Ebert-Anlage 2-14, 60325 Frankfurt am Main). Baubetreuer und Objektverwalter: **DG IMMOBILIEN Management Gesellschaft mbH** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **DG BANK Deutsche Genossenschaftsbank** (Am Platz der Republik, 60325 Frankfurt am Main).

Unsere Meinung: ● Das Hotel in Leipzig wird von der **Leipzig Marriott Hotelmanagement GmbH** betrieben. Über Ihre Muttergesellschaft **Marriott International, Inc.**, die zu den zehn größten Hotelgesellschaften weltweit gehört, dürfte die Betreibergesellschaft über das unabdingbar notwendige Know-how verfügen ● Das Objekt in Dresden ist mit einem 5-jährigen Generalmietvertrag zzgl. einer mieterseitigen Option für weitere 5 Jahre an den Generalübernehmer **EEB Eventus GmbH & Co. KG** vermietet, der dieses scheinbar

noch nicht weitervermieten konnte, da lt. DG "mit Mietvertragsabschlüssen bis zum 01.01.1997 gerechnet werden kann" und lt. Prospekt "konkrete Untermietverträge noch nicht abgeschlossen" wurden. Für das Hotel in Leipzig liegt ein 30-jähriger Pachtvertrag vor, der durch eine Bürgschaft der Muttergesellschaft unterlegt wird und ca. 39 % der Einnahmen entspricht. Die verbleibenden noch nicht vermieteten Flächen sind durch eine 10-jährige Erstvermietungsgarantie des Generalübernehmers **Ebel Bau GmbH & Co.** abgesichert, die jedoch der Höhe nach auf 5 anfängliche Jahresnettomieten (ca. 21,4 Mio. DM) beschränkt ist. Somit besteht kurzfristig hohe Einnahmesicherheit, die aber bereits mittelfristig von dem tatsächlichen Vermietungsstand abhängt ● Hinsichtlich der Grundstücksverkäufer in Dresden vermischen wir eine detailliertere Darstellung, da diese umfangreiche Auflagen (z. B. Wohnbebauung des Restgrundstücks) der Stadt für die Fondsgesellschaft mitübernehmen ● In Leipzig steht die endgültige Klä-

Eckdaten des Angebotes

Beteiligungskapital	113,800 Mio. DM
Agio (5 %)	5,690 Mio. DM
Mieten (Investitionsphase)	7,200 Mio. DM
Brutto-Fremdkapital	<u>110,000 Mio. DM</u>
Gesamtinvestition	236,690 Mio. DM
Substanzbildend max.	162,805 Mio. DM
in % der Investition	68,8 %
Gesamteinnahmen	12,234 Mio. DM
'Faktor' ca	19,3-fache
Anfangsausschüttung	4,25 %
Gesamtinvestition pro qm	7.713 DM

REDAKTION **kapital-markt-intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantw. Redaktionsdirektor Verlagsgruppe Rechtsanwalt Hans J.M. Manteuffel; Stellvertreter Karin Engels, Rechtsanwalt Rolf Koehn, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Ass. jur. Wolfgang May, Dr. jur. Frank Schweizer-Nürnberg; fachliche Beratung Dipl.-Kfm. Rolf Hilgers, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Heribert Pilous.

VERLAG: **markt-intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektor Rechtsanwalt Rolf Koehn; stellv. Verlagsdirektorin und Leiterin EDV/Organisation Heidi Scheuner. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher 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 nicht angenommen. ISSN 0173-3516

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



66 98-164

Fax 6 91 24 40

...für das vertrauliche Gespräch

Kapital-markt intern Kapital-markt

'k-mi'-PC 42/96, S. 2

zung eines Vorkaufsrechtes noch aus, so daß es u. U. zu einer kompletten Rückabwicklung dieses Projektes kommen könnte ● Die anfänglichen Ausschüttungen werden durch das 10 %-ige Damnum, die Tilgungsaussetzung bis 2001 bzw. 2006 und die teilweise Vorauszahlung von Verwaltungskosten subventioniert. Ganz nebenbei 'schönt' dies auch die finanzmathematische Rendite.

Fazit: Kurzfristig dürfte der versprochene wirtschaftliche Erfolg einer Beteiligung eintreten. Mittel- und langfristig sollte jedoch das erhebliche (Anschluß-) Vermietungsrisiko nicht unterschätzt werden.



Lübeck-Travemünde/Herrnburg GbR II. Die Beteiligungsgesellschaft erwirbt in 1.) Lübeck-Travemünde 10 Eigentumswohnungen (732 qm Wohnfläche) sowie 10 TG-Stellplätze aus einer Wohnanlage mit insgesamt 102 Wohneinheiten 2.) Herrnburg 10 Eigentumswohnungen (800 qm Wohnfläche) sowie das entsprechende Nutzungsrecht an 10 Stellplätzen aus zwei Wohnanlagen mit insgesamt 44 Wohneinheiten. Die Fertigstellung der meisten Wohnungen erfolgte bereits bzw. ist für Oktober 1996 geplant. Die Mindestbeteiligung soll 100.000 DM zzgl. 5 % Agio betragen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 8,2 Mio DM zzgl. Agio und auf Gesellschafterebene anfallender Damna. 50 %-ige Sonderabschreibung gemäß Fördergebietsgesetz auf die Objekte in Herrnburg.



Initiator, Grundstücksverkäufer und Bauträger: **Hanseatische Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH & Co.** (Eschenburgstr. 16, 23568 Lübeck). Prospektherausgeber, Fonds-Geschäftsführer, Treuhänder und wirtschaftlicher Baubetreuer: **BTB Dr. Buhné Baubetreuungsgesellschaft mbH** (St. Benedictstr. 18, 20149 Hamburg).

Unsere Meinung: ● Werden bei Neubaumaßnahmen nicht die kompletten Objekte, sondern nur einzelne Wohnungen von einem Fonds erworben, hegen wir grundsätzlich den Verdacht, daß Fonds-Anleger mit Wohnungen 'beglückt' werden, die anderweitig (z. B. an Eigennutzer) nicht zu vermarkten waren. Auch im vorliegenden Fall wird für den Teilerwerb kein Grund angegeben ● In Bezug auf die wirtschaftliche Beurteilung bleiben wichtige Fragen offen. So wird die Finanzierung der Investition als Beispiel bezeichnet, in der 85 % der Gesamtinvestitionssumme durch "von den Gesellschaftern aufzunehmende langfristige Darlehen" erbracht werden. Im Gegenzug werden diese Darlehen durch eine Globalgrundschuld abgesichert, neben der Bonität der Darlehensnehmer. Durch eine derartige Finanzierung wird dies einem langfristigen Unterdeckungsmodell vergleichbar, bei dem die Gesellschafter während des Prognosezeitraums zur Leistung von (Quasi-) Nachschüssen verpflichtet sind ● Durch die risikoreiche Eigen-/Fremdkapital-Relation, sind auch Gesellschafter, die ihren eigenen Finanzierungsverpflichtungen nachkommen, zur Abwendung von Zwangsmaßnahmen wirtschaftlich gezwungen, ggfs. die Finanzierungsverpflichtungen der Mitgesellschafter zu erfüllen ● In der Modellrechnung soll die Tilgung durch den Abschluß einer kaum dargestellten Investmentpolice erfolgen. So bleibt die Frage nach der Risikostruktur insbesondere im Hinblick auf mögliche Verluste des zusätzlich eingezahlten Kapitals und nach der Wahrscheinlichkeit, mit der der notwendige Betrag zur Verfügung steht, offen ● Durch die Sonderabschreibung und die hohe Fremdfinanzierung entstehen hohe steuerliche Verluste, die sich während des gesamten Modellrechnungszeitraumes insgesamt erhöhen. Wann der von der Finanzverwaltung für die Anerkennung von Werbungskosten zwingend erforderliche steuerliche Totalüberschuß im Sinne der Einkunftserzielungsabsicht erreicht werden soll, geht aus den Berechnungen nicht hervor.


Fazit: Es werden überwiegend Steuervorteile verkauft, während sich der langfristige wirtschaftliche Sinn einer Beteiligung uns nicht erschlossen hat.



GWL Programm der FIT Finanz AG (CH 6300 Zug, Industriestr. 16 bzw. Kaiserstr. 66, 60329 Frankfurt). Mit dem Programm wird "Bargeldschöpfung ab 50.000 DM nach oben offen" bei "0 % Zins 0 % Tilgung 100 % Auszahlung" in Aussicht gestellt.

Unsere Meinung: Hier sind die Bargeld-Samariter wieder einmal mit dem (Schweizer-Flaggen-) Kreuz unterwegs. Doch ehe das Geld-Nothilfe-Kästchen für "Gewinn-Wohlstand-Liquidität" ausgepackt wird, und Kunden näheres über das "profitable Finanz-Zuwachs-Programm" erfahren, werden zur Vorabprüfung zunächst sensible Daten wie Steuerbescheide, Gehaltsabrechnungen und/oder Bilanzen 'benötigt'.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr 
Dipl. Kfm. Uwe Kremer
Leiter der 'k-mi'-Analyse-Abteilung

Fazit: Äußerste Vorsicht ist geboten!

In Europas größtem Informationsdienstverlag ...

stomerip finanztip
kapital-markt intern
stomeribroker intern
Gambit intern

EXCLUSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

immobilien intern
versicherungstip
zins-markt intern
flugtip reise intern
inside track (USA)