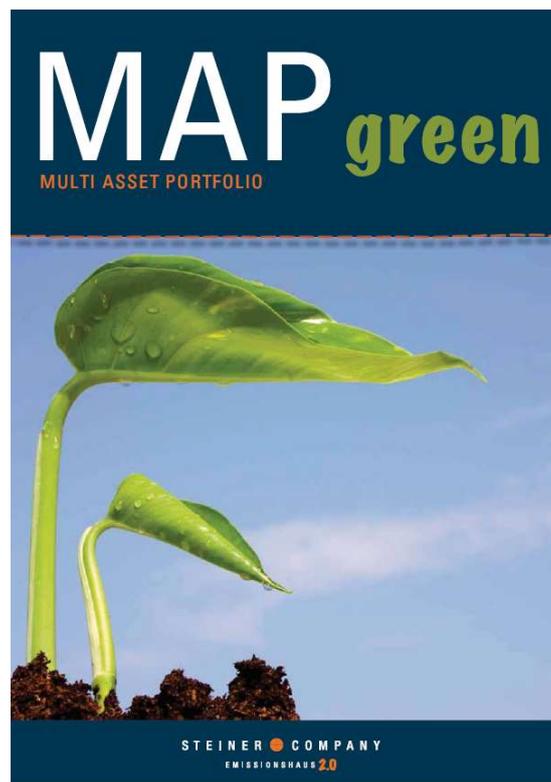




Analyse zum Emissionshaus Steiner & Company
Unabhängiges Fondsreporting zum MAP green
Hintergrundinformationen & Forensik



Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: [LSI Sachwertanalyse](#), André Weise.

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary	4
Fondsübersicht	4
Emissionshaus Steiner & Company	5
Hausdurchsuchung und Selbstbereicherung	5
Investitionsauswahlprozess und Managementkompetenz	6
Managementunterstützung	7
Ausschüttungshistorie und Rückflussbetrachtung	8
Anlegerergebnis	10
Investitionsportfolio	10
Nettoinventarwert	11
Rückvergütungen	12
Kostenbelastung und Managementüberzahlung	13
Provisionsverschiebungen	14
Nachhaltigkeitsbetrachtung	14
Investitionskriterien	15
Portfolioberichterstattung	16
Fondskonzeptionierung und Prospektunzulänglichkeiten	18
Portfoliobetrachtung	21
1. Windkraftanlagen	21
1.1. reconcept Windenergie Deutschland GmbH & Co. KG	21
1.2. reconcept 03 Windenergie Finnland GmbH & Co. KG	22
1.3. Ökorenta Neue Energien VII GmbH & Co. KG	23
1.4. Direktinvestment Wind	23
1.5. Graf Umwelttechnik	25
2. Green Buildings	25
2.1. Forest Lakes Country Club €-Tranche 3 - RII-Darlehen	25
2.2. Dubai Real Estate DIREKT	28
2.3. Hesse Newman Real Estate 6b Nr. 3 GmbH & Co. KG	29
3. Photovoltaikanlagen	31
3.1. Aquila SolarINVEST V GmbH & Co. KG	31
3.2. MAP Green erste Projekte GmbH	32
3.3. Chorus CleanTech Solar PP GmbH & Co. 13 KG (Private Placement)	32
3.4. Chorus CleanTech Solar GmbH & Co. 8 KG	33

3.5. RV EnergyInvest - Photovoltaikanlagen Schweiz - Erne Bau AG	34
4. Sonstiges	34
4.1. LCF Blockheizkraftwerke Deutschland 2 GmbH & Co. KG	34
4.2. Hainburg Projekt GmbH & Co. KG	35
5. Wasserkraftanlagen.....	35
5.1. Aquila HydropowerINVEST IV GmbH & Co. KG.....	35
5.2. Grasshopper Clean Water I GmbH & Co. KG.....	38
Lösungsmöglichkeiten	38
Über LSI Sachwertanalyse	40
Kontaktdaten	41
Anhang	42
Anhang zur Hausdurchsuchung.....	42
Anhang zu Investitionsauswahlprozess und Managementkompetenz	46
Anhang zur Managementunterstützung und LSI Fragenkataloge	48
Tagesordnung LSI und Steiner&Company am 19.06.2018	48
LSI Fragenkatalog I.....	49
Antwort zum LSI Fragenkatalog I	53
LSI Fragenkatalog II.....	57
Antwort zum LSI Fragenkatalog II	59
LSI Fragenkatalog III.....	60
Antwort zum LSI Fragenkatalog III	64
Anhang zu Forest Lakes Country Club.....	64
Anhang zu Dubai Real Estate DIREKT	74
Anhang zur Aquila SolarINVEST V GmbH & Co. KG	77
Anhang zur MAP Green erste Projekt GmbH.....	78
Anhang zu den Lösungsmöglichkeiten.....	80
Anhang zur Portfoliopräsentation	82
Haftungsausschluss.....	100

Executive Summary

Das Emissionshaus Steiner & Company hat 2014 den nachhaltigen Portfoliofonds MAP green aufgelegt, der sich im Nachhinein weder als wirtschaftlich noch ökologisch nachhaltig erwiesen hat und der durch eine Reihe von Investmentfehlentscheidungen und Managementvakazen in erhebliche Schieflage geraten ist. Die Anleger werden dabei seit Jahren von einer völlig unzureichenden Fondsberichterstattung über die tatsächliche Lage systematisch getäuscht und liquiditätsmäßig betrogen sowie um ihre Ausschüttungen gebracht.

Fondsübersicht

	Rahmendaten
Anbieterin	Steiner & Company GmbH & Co. KG
Geschäftsführer der Anbieterin	Dr. Illya Steiner
Prospektverantwortlicher	Steiner & Company GmbH & Co. KG
persönlich haftender Gesellschafter (phG)	Steiner Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer der phG	Dr. Illya Steiner
Emittentin	Multi Asset Portfolio Green GmbH & Co. KG
Geschäftsführung der Emittentin	MAP Steiner Verwaltung GmbH, vertreten durch Herrn Dr. Illya Steiner
Treuhänder	S + C Treuhandgesellschaft mbH
Geschäftsführer des Treuhänders	Dr. Illya Steiner, Melanie Neumann
Mittelverwendungskontrolleur	W & P Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Bremen
Geschäftsführer des Mittelverwendungskontrolleurs	Frank Weitze, Ralf Unbescheid
Beirat	bis 31.12.2014
Emissionsjahr	20.03.2012
offizielle Fondsschließung	31.12.2015
letzte Kapitaleinwerbung	29.10.2017
Regulierungsrahmen	Vermögensanlagegesetz
Investitionsobjekte	Erneuerbare Energien und Green-Building-Fonds
Ausgestaltung der Investitionsobjekte	Kleinwindräder, Wasserkraftwerke, Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerke, Wasseraufbereitungsanlagen, Immobilien, Projektentwicklungen
Mindestbeteiligungssumme	2 500 €
Agio	5 %
Haftsumme	10 %
geplante Fondslaufzeit	31.12.2023
initiales Gesamtinvestitionsvolumen	5,6 Mio. €
eingeworbenes Kommanditkapital	6,843 Mio. €
Investitionsquote	80,93 %
Anzahl Kommanditisten	435

Fremdkapitaleinsatz (Fondsebene)	nein
Fremdkapitaleinsatz (Zielfonds)	unterschiedlich
prognostizierte Ausschüttungshöhe	7 % p.a. und ab dem 2.Jahr 7,5 % p.a.
Ausschüttungsrhythmus	halbjährlich
prognostizierte Schlussaussschüttung	123,87 %
prognostizierter Gesamtmittelrückfluss	190,87 %
Mehrerlösverteilung	keine
Übertragungsmöglichkeit	zum 30.06. oder 31.12. eines jeden Jahres mit Zustimmung der Komplementärin
emissionshausinterner Zweitmarkt	nein
steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
approximierte Gesamtkostenquote	bis zu 1,5 % der Bemessungsgrundlage

Emissionshaus Steiner & Company

Das Emissionshaus Steiner & Company wurde 2004 von Herrn Dr. Illya Steiner gegründet. Anfänglich und durch seine Erfahrungen als geschäftsführender Gesellschafter bei HBC Capital Consult GmbH fokussierte man sich auf Schiffsbeteiligungen. Da dieser Bereich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 ins Straucheln geriet, wurden im Mai 2010 die Geschäftsaktivitäten um Portfoliofonds erweitert. Dem Diversifikationsaspekt folgend wurde die Idee verfolgt, dass Kapital mittels Blind-Pool-Konzepten in eine Vielzahl von Anlageklassen von unterschiedlichen Anbietern zu investieren. Investitionsbereiche sind angabegemäß Maritimes, Logistik, Private Equity, Leasing, Factoring, Umwelt, Rohstoffe, erneuerbare Energien und Immobilien. Aus der bisherigen Historie konnte man ableiten, dass der Initiator Steiner & Company bis auf den maritimen Bereich keinerlei Expertise, Erfahrung oder irgendwelche Leistungsnachweise in den anderen aufgeführten Segmenten vorzuweisen hat. Schon damals ergaben sich Fragezeichen, ob ein kleines, mittelständisch geprägtes Emissionshaus diese enorme Arbeits- und Researchleistung in derart vielen Investitionsbereichen überhaupt leisten kann. Im Zeitablauf offerierte Steiner & Company auch einer Vielzahl von Direktinvestment, oftmals mit ausländischem Rechtsrahmen, was die Komplexität weiter erhöhte. Auch diese Projekte wurden in die Portfoliofonds nicht unerheblich mit eingebunden. Retrospektiv betrachtet ist das Emissionshaus Steiner & Company nicht (mehr) in der Lage, stabile Portfoliofonds aufzulegen oder dieser krisenresistent zu bestücken. Der Ausflug in die Anlagekategorie ist für Steiner & Company eine kapitalvernichtende Selbstüberschätzung gewesen, worunter heutzutage alle MAP-Fonds leiden.

Hausdurchsuchung und Selbstbereicherung

Nach dem es über die Jahre etliche Warnhinweise über die Arbeitsweise und das generelle Geschäftsgebaren bei Steiner & Company gegeben hat, brachte eine mutige Mitarbeiterin den Ermittlungsstein endgültig ins Rollen, der Anfang September 2021 zu einer Durchsuchung der Geschäftsräume führte. Im Raum stand der Tatvorwurf der schweren Untreue und Unterschlagung von Kundengeldern in der Größenordnung von 2,5 Mio. €. Auch wenn das weitere

Ermittlungsergebnis abgewartet werden muss, so klingt der Vorwurf plausibel, da LSI Sachwertanalyse (kurz LSI), der Autor dieses Berichtes, schon des Öfteren am Beispiel des MAP green nicht nachvollziehbare Liquiditätsabflüsse konstatierte. Insbesondere bei den Direktinvestments des MAP green, die unter der Rubrik „Portfoliobetrachtung“ eingehender dargestellt werden, werden eine Reihe von Unterschlagungen konkret benannt. Der Schritt der Hausdurchsuchung war daher längst überfällig gewesen und im Endergebnis viel zu spät, verglichen mit den forensischen Untersuchungen von LSI seit dem Jahre 2016. Durch entsprechende Insiderinformationen hat LSI in Erfahrung bringen können, dass der Firmeninhaber höchst persönlich in die Kasse gegriffen haben soll. Auch ist der Firmeninhaber bei einigen Zielinvestitionen selber als wirtschaftlich berechtigter in Erscheinung getreten, statt die Portfoliofonds einzutragen. Der der Hausdurchsuchung zugrunde liegende Presseartikel aus dem Hamburger Abendblatt ist dem Anhang beigelegt.

Investitionsauswahlprozess und Managementkompetenz

Schon seit Jahren und aus der Erfahrung mit anderen Fonds heraus fällt auf, dass Steiner & Company bei der Fondsauswahl wenig Kompetenz und erhebliches Verbesserungspotenzial aufzuweisen hat. Ein systematischer Zielfondsauswahlprozess wird schmerzlichst vermisst. Von daher sind die produzierten Probleme nicht verwunderlich. Gerade im Bereich der Private Placements und Direktinvestments hat das Emissionshaus eine nur ungenügende Investitionsprüfung und Due Diligence, gerade auch in rechtlicher Hinsicht, vorgenommen. Oftmals hat man sich hier von Emotionen, einer interessanten Investitionsstory ohne viel Substanz und vermeintlichen serösen Geschäftspartnern sowie wohlklingenden Namen blenden lassen. Auch die persönliche Vorteilsnahme in Form von (Rück-) Vergütungen spielte eine nicht unwesentliche Rolle. Gerade im Bereich der Direktinvestments kam es zu derartig verdeckten Rückvergütungen und Innenprovisionen an die Verantwortlichen. Namentlich zu nennen sind hierbei Herr Illya Steiner und der frühere Managing Partner und Geschäftsführer Herr Frank Mägdefessel, der das Unternehmen allerdings zwischenzeitlich verlassen hat.

Löblicherweise wurde für die Investitionsphase, allerdings bis zum 31.12.2014 befristet, ein Investitionsausschuss bestehend aus drei Personen, eingerichtet, der für Investitionen ab 100.000 € eine Empfehlung aussprechen sollte. Allerdings wurden großvolumige Investitionsentscheidungen erst nach dem 31.12.2014 ausgelöst, also nach Auflösung des Investitionsausschusses. LSI konnte zu einzelnen Mitgliedern des Ausschussgremiums Kontakt aufbauen, um weitere Hintergrundinformationen in Erfahrung zu bringen. Die zeitliche Befristung dieses Gremiums mag auch eine Erklärung dafür sein, warum großvolumige Investition erst nach Beendigung dieser Mitspracheinstanz ausgelöst worden sind und der Emissionszeitraum derart verlängert worden ist. Insbesondere die Ausweitungen des Engagements im Bereich der Direktinvestments wurde seitens der Fondsgeschäftsführung somit ohne jegliche Kontrolle durchgeführt. Die Fondsgeschäftsführung hat in diesem Bereich übertrieben und Zielfondsangebote klar benachteiligt. Anreiztechnisch ist dies insofern zu verstehen, als dass das Management bei einzelnen Investitionen selber Kick-Backs (verdeckte Provisionen) erhielt und / oder zwingend Investitionszusagen erfüllen mussten. Auf Grund bilateraler Absprachen und fehlender staatlicher Kontrolle geht das bei Direktinvestments wesentlich leichter von statten als bei regulierten Beteiligungen. Auch von diesem Blickwinkel sind die eingegangenen Investitionen zu betrachten.

Die in den Portfolioberichten abgegebenen Einschätzungen der Geschäftsführung zu den einzelnen Beteiligungen zeigt des Öfteren, dass eine fundierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Zielinvestments nicht immer stattgefunden hat. Auch wird nicht selbstkritisch genug erkannt, dass die zahlreichen Schieflagen auf ein eklatantes Defizit im Zielfonds-Auswahlprozess im Hause Steiner & Company zurückzuführen sind. Insbesondere das Controlling bei Direktinvestments ist dem Anbieter im Zeitablauf mehr und mehr entglitten. Ein weiterer gravierender Stolperstein sind die häufigen Wechsel im Management. Eine kontinuierliche Begleitung der Projekte konnte nicht erfolgen, da der verantwortliche Assetmanager ungefähr im 2-Jahres-Rhythmus gewechselt hat. LSI hatte damals mit allen eingesetzten Managern Kontakt aufgenommen, um die Arbeit dicht zu begleiten. Dabei stellte sich heraus, dass die Fach- und Sachkompetenz teilweise nicht immer vorhanden war. Dies lag teilweise an den nicht ordnungsgemäß durchgeführten Übergaben der Geschäftstätigkeiten. Diesbezüglich findet sich hierüber exemplarisch eine Gesprächsnotiz im Anhang. In all den Jahren ist es zu einem aktiven Assetmanagement nie richtig gekommen.

Auch auf Grund des Untreuevorwurfs und der jahrelangen Begleitung des Fondsmanagements spricht LSI dem Fondsmanagement mittlerweile jegliche Kompetenz und Integrität ab. LSI hat das Management Rating diesbezüglich auf „Default“ gesetzt. Im Anhang befinden sich weitere Materialien und Informationen im Rahmen der publizierten LSI Sensibilisierungslisten zum Hause Steiner & Company.



Managementunterstützung

Bereits im Jahr 2016 hat LSI erkannt, dass es auf Seiten des Emissionshauses zu erheblichen Managementdefiziten kommt. Darüber hinaus wurde das Fondsreporting durchweg als nicht tiefgründig und umfassend erachtet. Des Weiteren wurden erhebliche Transparenzdefizite erblickt. Aus Eigenmotivation und Interesse heraus hat LSI selber angefangen, Unterlagen zu den einzelnen Zielinvestments zusammen zu tragen, zu recherchieren und mit einer Reihe von Leuten Kontakt aufgenommen, um ein tatsächliches Bild der Lage zu generieren. Zudem wurden Fragenkataloge an Steiner & Company verschickt, die seinerzeit teilweise beantwortet worden sind. Auch hieraus ergaben sich Erkenntnisgewinne, die als Arbeitsgrundlage herangezogen werden konnten. Vielfach wurden schon damals ganz entscheidende Fragestellungen formuliert. Aus diesem Grunde besitzt LSI Sachwertanalyse einer der größten Datenräume zu Steiner & Company, worauf heute zugegriffen werden kann. Nicht zuletzt speist sich die vorliegende Analyse aus dieser jahrelangen Arbeit.

Es erfolgte mehrmals eine persönliche Vorsprache am Firmensitz in Hamburg, nachdem die Probleme immer offensichtlicher wurden und die Managementleistung immer schwächer. LSI wollte hier Abhilfe leisten und ist sogar so weit gegangen während eines dreistündigen Gespräches eine Unterstützung des Managements und eine Verbesserung der Fondsberichterstattung anzubieten. Alle Versuche einer konstruktiven Zusammenarbeit schlugen fehl. An den von LSI bereit gestellten und dringend benötigten Dienstleistungen, gerade auch im Bereich der Ansparfonds, zeigte der Firmeninhaber Herr Steiner keinerlei Interesse. Wahrscheinlich aus gutem Grund, wie sich nunmehr zeigt, da sonst viele Friktionen und Ungereimtheiten von externer Seite noch viel früher aufgedeckt worden wären.

Die seit 2016 erstellten Fragenkataloge, die Antwortschreiben wie auch die damalige Agenda zwecks Unterstützung des Fondsmanagements sind dem Anhang beigelegt.

Ausschüttungshistorie und Rückflussbetrachtung

Nach anfänglich prognosekonformen Ausschüttungen in Höhe von 7 % in den Jahren 2013 und 2014, möglicherweise auch um Nachzeichner zu motivieren und die Stabilität des Konzeptes zu suggerieren, ebte der Auszahlungsstrom merklich ab. Von 2015 bis 2018 wurden lediglich 1 bis 2 % p.a. ausgezahlt und anschließend keinerlei Ausschüttungen mehr vorgenommen. Weder von Seiten der nicht unabhängigen Anlegerverwaltung als auch der Fondsgeschäftsführung gibt es irgendeine Mitteilung, warum die Ausschüttungen, trotz zum Teil sehr zufriedenstellender Exits, zwischenzeitlich vollständig ausgesetzt worden ist. Mit dem Aufkommen des Corona-Virus Anfang 2020 versuchte man die Aussetzungen mittels der Pandemie zu begründen. Allerdings handelt es sich hier um ein reines Ablenkungsmanöver, da insbesondere die nachhaltigen Energieerzeugungsanlagen virusunabhängig weiterliefen. Steiner & Company schrieb in seinen Präsentationen einst selber, dass seine Investitionen weitgehend konjunkturunabhängig sind und von staatlich garantierten Einspeisetarifen alimentiert werden. Von daher hätte man Auszahlungen eigentlich vornehmen können. Auf der anderen Seite habe die massiven Fehlinvestitionen im Bereich der Direktinvestments immer wieder ein Loch in die Kasse gerissen.

Weiterhin zeigt sich anhand der Analysen, dass die versprochenen und durchgeführten Ausschüttungen teilweise nicht erwirtschaftet und quersubventioniert worden sind. Dies auch vor dem Hintergrund der laufend zu begleichenden Fondskosten in Höhe von mindestens 45.000 €, die vorrangig in Abzug zu bringen sind. Diesbezüglich wurden Investitionsvorhaben in das Jahr 2015 verschoben, um zunächst einmal ausreichend Liquidität für Ausschüttungen vorzuhalten, statt diese sofort substanzwirksam zu investieren. Die Höhe der Ausschüttungen wurden in den ersten Jahren gemäß Prospektprognose durchgeführt, um positive Nachrichten für den Vertrieb zu generieren und die Anleger über die üppige Rückflussfähigkeit der Zielinvestments zu täuschen.

Wirtschaftsjahr	Zielinvestments - Rückflüsse IST vor Kosten	Zielinvestments - Rückflüsse IST nach Kosten	eingeworbenes Kommanditkapital, kumuliert	vorgenommene Ausschüttungen in %	vorgenommene Ausschüttungen in €	Unterdeckung
2012	39.600 €	- 5.400 €	1,061 Mio. €	0 %	0 €	
2013	98.644 €	53.644 €	2,570 Mio. €	7 %	ca. 127.000 €	X
2014	78.879 €	33.879 €	5,221 Mio. €	7 %	ca. 272.000 €	X
2015	523.514 €	459.889 €	6,404 Mio. €	2 %	128.080 €	
2016	99.120 €	26.428 €	6,803 Mio. €	1 %	68.030 €	X
2017	77.000 €	2.800 €	6,843 Mio. €	2 %	136.860 €	X
2018	239.750 €	170.849 €	6,843 Mio. €	2 %	136.860 €	
2019	199.050 €	128.772 €	6,843 Mio. €	0 %	0 €	
2020	37.619 €	- 41.117 €	6,843 Mio. €	0 %	0 €	
2021	n.a. €	n.a. €	6,843 Mio. €	0 %	0 €	

Quelle: Steiner & Company; Portfolioreport zum 31.12.2019, Portfolioreports 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 und eigene Berechnungen; Zielflüsse IST teilweise approximiert

Es zeigt sich anhand der Tabelle in Form des eingeworbenen Kommanditkapitals sehr deutlich, dass die Anleger bezüglich der Schließung des Fonds getäuscht worden sind. Noch im Jahr 2016 wurden weitere Einwerbungen vorgenommen und eine letzte Zeichnungsannahme erfolgte sogar im Herbst 2017.

Die Rückflüsse aus den Zielinvestments lassen sich auf Grund zahlreicher Private Placements und vertragsspezifischer Absprachen nicht immer genau verifizieren. Die Tabellenangaben basieren auf Angaben der Fondsgeschäftsführungen. Oftmals ergeben sich im Vergleich der einzelnen Portfolioberichte unterschiedliche Zahlenangaben zu den Rückflüssen. Dies hängt damit zusammen, dass Ausschüttungen für das jeweilige Geschäftsjahr mit Zeitverzug erst im nächsten Jahr zur Auszahlung kommen und die Abrechnungen teilweise auf sich warten lassen. Daher hat LSI eigene (Relativ-) Berechnungen durchgeführt, um die Angaben zu plausibilisieren bzw. etwaige Ausschüttungsdiskrepanzen aufzuzeigen. Insgesamt lässt sich eine klare und stringente Berichterstattung zu den Ausschüttungen und ihrer Höhe nicht erkennen.

Auffällig ist, dass die Zielfonds und Direktinvestments angabegemäß bis einschließlich 2020 rund 1,393 Mio. € ausgeschüttet haben. Die Anleger haben hiervon allerdings nur rund 869.000 € gesehen. Die Differenz von rund 524.000 € sind überwiegend in Form von Management- und Treuhandgebühren an das Haus Steiner & Company gegangen. Wie später noch zu zeigen sein wird, ist es hierbei zu einer erheblichen Überzahlung gekommen.

Wirtschaftsjahr	Zielinvestments - Rückflüsse SOLL	Zielinvestments - Rückflüsse IST VOR Kosten	Investitionsvolumen gemäß Portfoliobericht	Rückflüsse IST in % zum Investitionsvolumen VOR Kosten	vorgenommene Ausschüttungen
2012	10.096 €	39.600 €	0,854 Mio. €*	4,64 %	0 %
2013	41.303 €	98.644 €	2,075 Mio. €*	4,75 %	7 %
2014	122.221 €	78.879 €	2,909 Mio. €	2,71 %	7 %
2015	264.180 €	523.514 €	4,998 Mio. €	9,55 %	2 %
2016	307.578 €	99.120 €	5,596 Mio. €	1,77 %	1 %
2017	462.261 €	77.000 €	5,600 Mio. €	1,38 %	2 %
2018	428.210 €	239.750 €	5,100 Mio. €	4,70 %	2 %
2019	n.a. €	199.050 €	5,100 Mio. €	3,90 %	0 %
2020	n.a. €	37.619 €	5,600 Mio. €	0,67 %	0 %
2021	n.a. €	n.a. €	5,600 Mio. €	n.a. %	0 %

* eigene Berechnungen; approximierte Wert

Angabegemäß sollen bei den Ausschüttungen ebenso Eigenkapitalrückführungen enthalten sein. Dies lässt sich mit Sicherheit für das Jahr 2015 konstatieren. Ansonsten wird eine differenzierte Aufgliederung nicht geboten. Der hohe Rückfluss in besagtem Jahr resultiert daher, dass die beiden Chorus Beteiligungen verkauft worden sind. Hierbei wurde ein außerordentlicher Ertrag generiert, der allerdings nie an die Anleger ausgeschüttet worden ist. Angabegemäß sollte dieser reinvestiert werden, was später revidiert worden ist. Der hier angegebene Betrag ist nach Recherche und Auswertung der Geschäftsberichte plausibel.

Außerordentliche Rückflüsse sind weiterhin in den Jahren 2018 und 2019 durch den Verkauf der reconcept Windenergie Deutschland GmbH & Co. KG und der LCF Blockheizkraftwerke Deutschland

2 GmbH & Co. KG zu verzeichnen gewesen. Gleiches gilt für die Jahre [2021 und 2022](#) auf Grund des Liquidationsprozesses der Hesse Newman Real Estate 6b Nr. 3 GmbH & Co.

Über die Verwendung der Liquidationserlöse aus den einzelnen Investments ist allerdings nie Rechenschaft abgelegt worden. Eine Sonderausschüttung an die Anleger erfolgte nicht.

Spätestens ab dem Jahr [2016](#) hätten die Zielfondsrückflüsse revidiert und die kalkulierten Plan-Rückflüsse angepasst werden müssen, was nicht passiert ist. Dies ergibt sich aus einer Reihe von Vorfällen, die im nachfolgenden Abschnitt eingehender beleuchtet werden. Auch wenn die Fondsgeschäftsführung für die Jahre [2019 - 2021](#) keine kalkulierten SOLL-Rückflüsse mehr angegeben hat, kann davon ausgegangen werden, dass sich diese auf Höhe der Vorjahre hätten bewegen sollen, was auf Grund diverser Pleiten und Liquidationen nicht mehr der Fall sein kann.

Anlegerergebnis

Gemäß obiger Ausschüttungstabelle haben Anleger bislang [21 %](#) ihrer Einlage mittels Rückflüsse wieder erhalten. Auf Grund der vielen Insolvenzen und bereits erfolgten Liquidationen hat sich der Ausschüttungsstrom merklich verringert. Dieser wird des Weiteren von der Fondsmanagementgebühr aufgezehrt, die viel zu hoch ausfällt. Höchstwahrscheinlich sind somit keine weiteren Ausschüttungen mehr zu erwarten. Mit was Anleger bei aktiver Verfolgung ihrer Ansprüche allerdings noch rechnen dürfen, sind die gute Liquidationsergebnisse aus den Beteiligungen an der Chrous CleanTech Solar PP 8. KG und 13. KG sowie KG sowie der reconcept Windenergie Deutschland GmbH & CO. KG, der Hesse Newman Real Estate 6b Nr. 3 GmbH & CO. KG und der LCF Blockheizkraftwerke Deutschland GmbH & CO. KG. Zusammen genommen ergeben sich hier Ansprüche von rund 1 Mio. €. Im Anhang zu entwickelten Lösungsansätzen befindet sich ein Anforderungsschreiben eben dieser Liquidationsergebnisse, die der Treuhänder auszukehren hat. Des Weiteren steht den Anlegern die Versicherungsleistung aus der MAP Green erste Projekt GmbH zu. Kumuliert sollten den Investoren insgesamt rund 1,4 Mio. € an Ausschüttungen zufließen, die bereits verdient worden sind. Bezogen auf das eingeworbene Kommanditkapital ergibt sich ein weiterer Kapitalrückfluss von [20,5 %](#). Da erfahrungsgemäß die Quoten in Insolvenzverfahren bei den anderen problembehafteten Investitionen sehr niedrig ausfallen, werden diese nicht weiter betrachtet. Unter dem Strich ergibt sich somit ein [approximierter Kapitalverlust von 60 %](#).

Investitionsportfolio

Schon seit Jahren werden in den Portfolioberichten nicht die tatsächlich, aktiven und werthaltigen Investitionen ausgewiesen, sondern das ursprüngliche Investitionsvolumen von Jahr zu Jahr einfach weiter fortgeschrieben. Dies auch vor dem Hintergrund der nachfolgend thematisierten Vergütungsthematik für das Management, dass auf ein hohes Volumen zwingend angewiesen ist. Richtigerweise müssten die veräußerten, liquidierten und insolventen Projekte heraus gerechnet werden. Dies betrifft in erster Linie die vielen gescheiterten Direktinvestments. Folglich gelangt man so zu einem tatsächlichen Investitionsvolumen, welches die tatsächliche Substanz des Portfolios widerspiegelt und einem zu einem realistischen Anteilswert gelangen lässt. Eine genauere Analyse jeder einzelnen Beteiligung erfolgt unter dem späteren Punkt „Portfoliobetrachtung“.

Wirtschaftsjahr	tatsächliches Investitions- volumen gemäß LSI Berechnung (reale Bemessungsgrundlage) *	Bemerkung
2012	0,854 Mio. €	Aufbauphase
2013	2,075 Mio. €	Aufbauphase
2014	2,909 Mio. €	Aufbauphase
2015	4,998 Mio. €	Chrous CleanTech Solar PP 8. KG Und 13. KG in bar abgefunden; Beteiligung wurde erst gegen Jahresende ausgebucht und in 2016 berücksichtigt
2016	2,111 Mio. €	Ausbuchung der Chrous CleanTech Solar PP 8. KG Und 13. KG Beteiligung; Direktinvestment Wind, Graf Umwelttechnik, RV EnergyInvest - Photovoltaikanlagen Schweiz - Erne Bau AG und Hainburg Projekt GmbH & Co. KG vollständig ausgefallen
2017	2,111 Mio. €	kein weiterer Ausfall, Verkauf oder Insolvenz
2018	2,111 Mio. €	Verkauf der reconcept Windenergie Deutschland GmbH & Co. KG und der LCF Blockheizkraftwerke Deutschland 2 GmbH & Co. KG und Ausbuchung in 2019
2019	1,311 Mio. €	Dubai Real Estate DIREKT ausgefallen
2020	0,725 Mio. €	Konkurs des Projektentwicklers TFDC beim Projekt Forest Lakes Country Club; Zerstörung der Photovoltaikaufdachanlage in Frechen durch Brand (MAP Green erste Projekt GmbH)
2021	0,725 Mio. €	Hesse Newman Real Estate 6b Nr. 3 liquidiert und Ausbuchung in 2022
2022	0,6 Mio. €	

* eigene Berechnungen; approximierte Werte

Nettoinventarwert

Auf Basis der oben hergeleiteten Berechnungen lässt sich ein Substanzwert pro 1000 € Kommanditkapital errechnen. Dieser gibt näherungsweise an, wie viel das Eigenkapital eines Investors unter Berücksichtigung von Liquidationen, Verkäufen, Abfindungen und Insolvenzen am Ende eines Jahres noch wert ist. Dieser Wert könnte als Basis für eine realistischen Zweitmarktwertindikation darstellen. Berücksichtigt werden müsste noch die freie Liquidität, die den Wert minimal erhöhen würde.

Nimmt man einen Abgleich mit den von Steiner & Company angefertigten Jahresabschlüssen vor und wertet hierzu die Erläuterungen aus, dann lassen sich die Tabellenberechnungen weitestgehend plausibilisieren. So wird beispielsweise der Wert des Eigenkapitals des letzten verfügbaren Geschäftsberichtes aus dem Jahr 2019 mit 1,376 Mio. € angegeben und im Jahr 2018 mit 2,203 Mio. €. Von daher vermittelt die Tabelle ein hinreichend gutes Lagebild.

Wirtschaftsjahr	tatsächliches Investitionsvolumen gemäß LSI Berechnung*	eingeworbene s Kommanditkapital, kumuliert	Wert je 1000 € in Euro zum 31.12.*	Wert je 1000 € in % zum 31.12.*
2012	0,854 Mio. €	1,061 Mio. €	804,90 €	80,49 %
2013	2,075 Mio. €	2,570 Mio. €	807,39 €	80,73 %
2014	2,909 Mio. €	5,221 Mio. €	557,17 €	55,72 %
2015	4,498 Mio. €	6,404 Mio. €	702,37 €	70,24 %
2016	2,111 Mio. €	6,803 Mio. €	310,30 €	31,03 %
2017	2,111 Mio. €	6,843 Mio. €	308,49 €	30,85 %
2018	2,111 Mio. €	6,843 Mio. €	308,49 €	30,85 %
2019	1,311 Mio. €	6,843 Mio. €	191,58 €	19,16 %
2020	0,725 Mio. €	6,843 Mio. €	105,95 €	10,59 %
2021	0,725 Mio. €	6,843 Mio. €	105,95 €	10,59 %

* eigene Berechnungen; approximierte Werte

Rückvergütungen

Gemäß der Fondskonzeptionierung sollten durch Rückvergütungen und Auskehrung der Vertriebsprovisionen eine hohe Substanzquote erzielt werden, die die hohen weichen Kosten von 19,07 % kompensieren sollen. Dieser Ansatz ist als lobenswert zu bezeichnen, wenn er denn vollständig umgesetzt worden wäre. Prospektgemäß ist mit einer Rückvergütungsquote von 16,38 % kalkuliert worden. Allerdings weist nicht jedes Projekt auszukehrende Vertriebsgebühren auf, weswegen dieser Wert nicht erzielt worden ist. LSI ist im Besitz einer sogenannten Rückvergütungstabelle, aus der hervorgeht, dass der Fondsgesellschaft aus dem gerade portraitierten Umstand 224.655 € zustehen. Hiervon kamen tatsächlich 131.220 € zur Auszahlung. Nicht zur Ausschüttung kamen die Provisionen der MAP green erste Projekte GmbH (Solaraufdachanlage Frechen) und aus dem Winddirektinvestment in Italien. Bei letztgenanntem Projekt zeigen sich abermals die Diskrepanzen mit der Graf Umwelttechnik AG und ihrer Unzuverlässigkeit. Trotz ausstehender Provisionen aus den Erwerbsmonaten März und April 2014 überwies Steiner & Company Ende August 2014 erneut einen Betrag zum Kauf eines Windrades, ohne hiervon einen Einbehalt bzw. eine Gegenforderung geltend zu machen.

Kostenbelastung und Managementüberzahlung

Gemäß der Fondskonzeptionierung steht der Anbieterin und Prospektverantwortlichen, der Steiner & Company GmbH & Co. KG, eine jährliche Geschäftsführungsvergütung von 1,2 % p.a., mindestens aber 45.000 €, bei einer jährlichen Steigerungsrate von 2 %, zu.

Wirtschaftsjahr	Investitions- volumen gemäß Portfoliobericht zum 31.21. (Bemessungs- grundlage)	Vergütung in % (initial 1,2 % mit jährlicher Steigerung von 2 % p.a.)	entnomm ene Vergütung in Euro*	tatsächliches Investitions- volumen gemäß LSI Berechnung (reale Bemessungs- grundlage)*	tatsächlicher Vergütungs- anspruch (mind. 45.000 € mit jährlicher Steigerung von 2 % p.a.)	Überzahlung
2012	Einwerbungs-	1,200%	45.000 €	0,854 Mio. €	45.000 €	0 €
2013	phase	1,224 %	45.900 €	2,075 Mio. €	45.900 €	0 €
2014	2,909 Mio. €	1,248 %	46.818 €	2,909 Mio. €	46.818 €	0 €
2015	4,998 Mio. €	1,273 %	63.625 €	4,498 Mio. €	63.625 €	0 €
2016	5,596 Mio. €	1,299 %	72.692 €	2,111 Mio. €	48.709 €	23.983 €
2017	5,600 Mio. €	1,325 %	74.200 €	2,111 Mio. €	49.684 €	24.519 €
2018	5,100 Mio. €	1,351 %	68.901 €	2,111 Mio. €	50.677 €	18.224 €
2019	5,100 Mio. €	1,378 %	70.278 €	1,311 Mio. €	51.691 €	18.587 €
2020	5,600 Mio. €	1,406 %	78.736 €	0,725 Mio. €	52.725 €	26.011 €
2021	5,600 Mio. €	1,434 %	80.304 €	0,725 Mio. €	53.779 €	26.525 €

* eigene Berechnungen; approximierte Werte

Seit Jahren wird das Investitionsvolumen in den Portfolioberichten mit 5,6 Mio. € und ab 2018 mit 5,1 Mio. € angegeben. Trotz zahlreicher Desinvestitionen und Komplettabschreibungen stieg die Bemessungsgrundlage auf das ursprünglich investierte Investitionsvolumen ab dem Jahr 2020 wieder an. Das tatsächliche, werthaltige Fondsvermögen beträgt allerdings nur noch einen Bruchteil des ausgewiesenen Wertes. Der Investitionswert wird deshalb konstant hochgehalten, da hiervon die Managementgebühr für das Haus Steiner & Company berechnet und zum Abzug gebracht wird. Auf Basis der liquidierten und insolventen Projekte ergibt sich ein deutlich niedriger Wert. Dieser ergibt sich aus der Gesamtschau der weiter unten aufgeführten Portfoliobetrachtung. Dieser Wert stellt die eigentliche Bemessungsgrundlage dar, auf Basis dessen Steiner & Company die tatsächlichen Gebühren hätte berechnen dürfen. Aus diesen Überlegungen und Berechnungen heraus ist es zu einer kumulierten, näherungsweise Überzahlung des Managements in Höhe von rund 137.000 € gekommen.

Provisionsverschiebungen

Ursprünglich hat die Anbieterin von den eingesammelten 6,843 Mio. € einen Betrag von 5,6 Mio. € per Ende 2017 investiert. Gemäß Ausführungen im Fondsprospekt sollten durch die Erstattung von Provisionen und Rückvergütungen eine Investitionsquote von 99 % erzielt werden und damit rund 6,775 Mio. € zur Investition gelangen. Dies ist allerdings nicht erfolgt. Stattdessen flossen die entsprechenden (Innen-) Provisionen direkt an Steiner & Company, ohne diese an die Fondsgesellschaft auszukehren. Teilweise wurden an Herrn Steiner auch entsprechende Vermittlungsprovisionen dafür bezahlt, dass die von seinem Hause aufgelegten Fonds bestimmte Produkte zeichnen. Auch diese Gelder wurden einbehalten. Hierin kann ein erheblicher Interessenskonflikt und Vertrauensverlust erblickt werden.

Nachhaltigkeitsbetrachtung

Bei dem MAP green Fonds soll es sich den Angaben und dem Konzept nach um einen nachhaltigen Fonds handeln. Da sämtliche von Steiner & Company ausgewählten Direktinvestments gescheiterte sind, schlägt sich dieses negativ auf die CO₂-Bilanz nieder. Sowohl bei dem Projekt Forest Lakes Country Club sowie in Dubai wurden bauliche Aktivitäten und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, die auf Grund des Scheiterns als sog. sunk costs, also versenkte Aufwendungen, abgeschrieben werden können. Mithin wurden nicht unerheblich Ressourcen verbraucht, ohne das diesem ein erkennbarer Nutzen gegenüber steht. Bei dem Projekt in Kanada kann man zudem trefflich darüber streiten, wie sinnvoll die Investition in ein Luxusgolfresorts mit großflächiger Ferienhäuserbebauung ist, das dies erstens einen erheblichen Eingriff in die Natur bedeutet, zweitens Tonnen an Baumaterialien verschlingt und zum dritten für viele Menschen gar nicht erschwinglich, zugänglich und lebensnotwendig ist. Da unter nachhaltigen Gesichtspunkten auch soziale Aspekte zu berücksichtigen sind, fällt Forest Lakes Country Club diesbezüglich durch das Raster. Auch das Neubauprojekt in Dubai kann kritisch gesehen werden. Neben Ressourcenverbrauch und ungewissen Arbeitsbedingungen auf der Baustelle stellt sich die generelle Sinnhaftigkeit dieses Projektes. Auch hier ist der Zugang zum Wohnen für breite Bevölkerungsschichten wohl eher nicht gegeben. Die klimatischen Bedingungen in diesem Lande bedingen einen nicht unerheblichen Energieverbrauch zwecks Gebäudekühlung. Insgesamt hat Steiner & Company über die Jahre keinen einzigen Nachhaltigkeitsbericht oder vergleichbares publiziert.

Investitionskriterien

Die Investitionskriterien sind nicht fixierte Grenzen, sondern als Soll-Kriterien beschrieben worden und haben die Intention, ein diversifiziertes Sachwertportfolio aufzubauen. Dies ist nicht gelungen. Insbesondere hat die Fondsgeschäftsführung mit ihrem Direktinvestment Wind, den Kleinwindkraftanlagen in Italien, maßlos übertrieben. Die Direktinvestments gehen volumenmäßig generell zu Lasten der Zielfonds.

SOLL-Kriterienkatalog	IST-Ausgestaltung
mindestens 15 Zielfonds	erfüllt: 17 Beteiligungen und Direktinvestments
mindestens 2 Zielfonds pro geplanter Anlageklasse	erfüllt: 5 Windkraftbeteiligungen, 3 Green Building, 5 Photovoltaikinvestments, 2 Blockheizkraftwerkeportfolios und 2 Wasserkraftfonds
maximal 50 % des Fondsvolumens in eine Anlageklasse	erfüllt: 41% Windkraftanlagen, 34 % Photovoltaikanlagen, 14 % Green Buildings, 7 % Blockheizkraftwerke und 4 % Wasserkraftanlagen
maximal 5 % des Fondsvolumens in Zielfonds der Anbieterin	nicht erfüllt: das Direktinvestment Wind wie auch die MAP Green erste Projekt GmbH stammen aus dem Hause der Anbieterin; ebenso kann die Projektentwicklung Forest Lakes Country Club dem Hause Steiner & Company zugeschrieben werden, da man hier der größte Einzelgläubiger und maßgeblicher Treiber dieses Projektes ist
maximal 1 Mio. Zeichnungssumme pro Zielfonds	erfüllt:
maximal 25 % des stimmberechtigten Kapitals eines Zielfonds	erfüllt
maximal 25 % des Fondsvolumens in Zielfonds eines Anbieters	erfüllt
maximal 2 Mio. Zeichnungssumme pro Private Placement / Direktinvestment	erfüllt
maximal 50 % des Fondsvolumens in ein Private Placement / Direktinvestment	erfüllt
Direktinvestments vorrangig in Deutschland	nicht erfüllt: das Direktinvestment Wind (Italien), die Investition bei der Graf Umwelttechnik GmbH (Italien, Asien), Dubai Real Estate DIREKT (Dubai), RV EnergyInvest - Erne Bau AG (Schweiz) sind alle nicht in Deutschland domiziliert
keine Investition unter 25.000 €	erfüllt
Mindestbeteiligung soll 100.000 € betragen	erfüllt

Portfolioberichterstattung

Der Hauptkritikpunkt an den heutigen Portfolioberichten von Steiner & Company richtet sich gegen die seit Jahren ungenügende und teilweise verzerrte Berichterstattungen über die einzelnen Zielinvestments. Oftmals haben die Zielinvestments gravierende Probleme zu verzeichnen, über die weder transparent noch umfassend berichtet wird, so dass der einzelne Investor überhaupt nicht in der Lage ist, die Werthaltigkeit der Investition abschätzen zu können. So kommt es nicht selten vor, dass bereits abgewickelte Produkte weiterhin als aktive Assets geführt werden oder längst insolvente Projekte unverändert zum Anschaffungswert fortgeschrieben werden. Die unwahre Auflistung hat zudem Auswirkung auf die Berechnung der Fondskosten und stellt eine Täuschung der Anleger dar. Unter der Rubrik „Portfoliobetrachtung“ werden die einzelnen Investitionen umfassend beleuchtet. LSI hat des Öfteren kritisiert, dass die Berichterstattung erheblich ausgeweitet werden müsste, was allerdings nie geschehen ist. Diesbezügliche Hilfsangebote wurden anbieterseitig nicht wahrgenommen. Insbesondere über die vielen angestoßenen Gerichtsprozesse vor allem gegen die Graf Umwelttechnik aus Bozen im Zusammenhang mit Windkraftanlagen ist kaum berichtet worden. Auch über den Verbleib von Geldern bei großvolumigen Exits schweigt sich das Unternehmen aus. LSI hat einen Abgleich des von Steiner & Company berichteten Status der einzelnen Beteiligungen vorgenommen und dies mit Erkenntnissen aus eigener Analyse und Nachforschungen abgeglichen. Das Ergebnis, welches ein wahres Bild über die Werthaltigkeit des MAP green-Portfolios liefert, ist in nachfolgender Tabelle festgehalten:

Zielinvestments	Status gemäß Portfoliobericht per 06 / 2021	Wahrheitsgehalt	Status gemäß LSI Analyse
reconcept Windenergie Deutschland GmbH & Co. KG	aktiv	falsch	liquidiert
reconcept 03 Windenergie Finnland GmbH & Co. KG	aktiv	falsch	Verkaufsprozess
Ökorenta Neue Energien VII GmbH & Co. KG	aktiv	richtig	aktiv
Direktinvestment Wind	juristische Klärung	falsch	insolvent; Totalverlust
Graf Umwelttechnik	juristische Klärung	richtig	juristische Klärung; Totalverlust
Forest Lakes Country Club €-Tranche 3 - RII-Darlehen	juristische Klärung	falsch	insolvent; Totalverlust
Dubai Real Estate DIREKT	juristische Klärung	falsch	insolvent; Totalverlust
Hesse Newman Real Estate 6b Nr. 3 GmbH & Co. KG	verkauft	richtig	verkauft in 2021
Aquila SolarINVEST V GmbH & Co. KG	aktiv	richtig	aktiv
MAP Green erste Projekte GmbH	verkauft	falsch	abgebrannt; Versicherungsregulierung ausstehend
Chorus CleanTech Solar PP GmbH & Co. 13 KG (Private Placement)	aktiv	falsch	liquidiert in 2015
Chorus CleanTech Solar GmbH & Co. 8 KG	aktiv	falsch	liquidiert in 2015
RV EnergyInvest - Photovoltaikanlagen Schweiz - Erne Bau AG	verkauft	falsch	juristische Klärung; Totalverlust
LCF Blockheizkraftwerke Deutschland 2 GmbH & Co. KG	liquidiert	richtig	liquidiert in 2018
Hainburg Projekt GmbH & Co. KG	juristische Klärung	richtig	juristische Klärung; Totalverlust
Aquila HydropowerINVEST IV GmbH & Co. KG	aktiv	richtig	aktiv
Grasshopper Clean Water I GmbH & Co. KG	aktiv	richtig	aktiv

Fondskonzeptionierung und Prospektunzulänglichkeiten

Die Emittentin präsentierte den Fonds als reines Eigenkapitalinvestment an und rechnete ursprünglich damit, ein Volumen von mindestens 10 Mio. € und mit Erhöhungsreserve sogar von 18 Mio. € einzuwerben. Davon ist sie weit entfernt geblieben. Aufgrund von Mindestvergütungsansprüchen wird das tatsächlich eingeworbene Kommanditkapital von 6,843 Mio. € heutzutage kostenmäßig überproportional belastet. Konzeptionell wie auch werblich wurde herausgestellt, dass der Fonds über Rückflüsse wegen nicht zu zahlender Vertriebsgebühren und Ausgabeaufschläge signifikante Rückflüsse zu verzeichnen haben werden wird, so dass die Investitionsquote hierdurch bei über 99 % liegen soll. Dies ist in der Realität so nicht anzutreffen. Die Fondsgeschäftsführung hat nicht darüber aufgeklärt, dass sie teilweise selber erhebliche Vermittlungsprovisionen und Kick-Backs aus den angebundenen Projekten erhalten hat.

Zusammen mit den weiter oben angesprochenen Themenfeldern ergibt sich nachfolgende Zusammenschau an Prospektunzulänglichkeiten und (werblichen) Falschaussagen:

Aussagen und Darstellungen seitens des Emittenten	Quelle	tatsächliche Ausgestaltung
Nachhaltigkeit	Fondsprospekt Seite 4, MAP green Präsentation	etliche Investitionen sind nicht als nachhaltig einzustufen: Forest Lakes Country Club als geplantes Luxusgolf-Resorts in Kanada zog großflächige Eingriffe in die Natur / Bodenversiegelungen nach sich; Projekt Dubai mit hoher CO2-Belastung auf Grund von Neubau-Luxusappartements; Hainburg Projekt und LCF Blockheizkraftwerke: Betrieb mit fossilen Energieträgern (Gas); kein Nachhaltigkeitsbericht
Investitionsquote > 99 %	Investitionsflyer, Fondsprospekt Seite 7	der Fonds hat die anmoderierten Rückvergütungen und Vertriebsprovisionen nicht vollständig gutgeschrieben bekommen; tatsächliche Investitionsquote: ~ 81 %
Rückvergütungen	Fondsprospekt Seite 7	die Fondsgeschäftsführung hat die ausstehenden Rückvergütungen nicht engagiert eingefordert bzw. weitere Teilzahlungen VOR Provisionsauskehrungen geleistet
Beirat	Fondsprospekt Seite 8	bislang keinerlei Beiratseinrichtung trotz wiederholter Nachfragen und Einforderung
Interessenskonflikte	Fondsprospekt Seite 13	Interessenskonflikte insbesondere bei den Direktinvestments sind nicht vollumfänglich dargestellt bzw. im Nachgang aktualisiert worden; insbesondere bei diversen Projektgesellschaften ist Herr Steiner als Geschäftsführer aufgeführt ohne hierüber zu berichten
Initiatorenunabhängige Investitionen	Fondsprospekt Seite 29	bei einigen Direktinvestments war Steiner & Company maßgeblich in der Projektierung involviert bzw. stammten diese aus seiner Feder; siehe Interessenskonflikte

Projektierungskosten	Fondsprospekt Seite 7, 46, 65 und 66	unterschiedliche Angaben in den Projektierungskosten von 17,07 % und 19,07 % sowie 21,02 % und 22,07 %
Investition von maximal 5 % des Fondsvolumens, bei der die Anbieterin die Steiner & Company GmbH & Co. KG ist	Fondsprospekt Seite 49	das Direktinvestment Wind in Italien ist ebenso ein Angebot aus dem Hause Steiner & Company wie die MAP green erste Projekt GmbH und summieren sich auf 1,934 Mio. € bzw. auf rund 35 % des Fondsvolumens
Investitionskriterien	Fondsprospekt Seite 49 und 100	siehe detaillierte Untersuchung unter der Rubrik „Investitionskriterien“
Investitionen in Erneuerbare Energien Projekte nur bei gesicherten bzw. konstanten Cash Flows	MAP green Präsentation	sowohl das Direktinvestment Wind in Italien als auch die RV EnergyInvest - Photovoltaikanlagen Schweiz - Erne Bau AG wiesen zu keinem Zeitpunkt konstante Cash-Flow-Ströme aus und waren damit eigentlich nicht investierbar
Tätigkeit des Geschäftsführers Illya Steiner	Fondsprospekt Seite 54 und 55	anders als angegeben ist Herr Steiner bei einigen Direktinvestitionen Produktlieferant oder maßgeblicher Initiator; hierfür erhielt er auch diverse Vergütungen bzw. Rückflüsse
Treuhandgesellschaft; Vertretung der Interessen der Treugeber	Fondsprospekt Seite 58	auf Grund diverser Geschäftsführerpositionen von Herrn Steiner kann keine interessenskonfliktfreie Vertretung von Anlegerinteressen erfolgen; es werden zunächst eigene (monetäre) Interessen verfolgt; Anliegen von besorgten Anlegern wird keine Aufmerksamkeit (mehr) geschenkt
Mittelverwendungskontrolleur	Fondsprospekt Seite 60	der Mittelverwendungskontrolleur hat seine Aufgaben im Hinblick auf die angestrebten Investitionskriterien nur unzureichend erfüllt
Fremdkapitaleinsatz auf Ebene der Zielfonds und Direktinvestments zwecks Hebelung der EK-Rendite	Fondsprospekt Seite 66	keine Fremdkapitaleinsatz bei dem größten Direktinvestment Wind in Italien
Streuung des Portfolios	Fondsprospekt Seite 66	der Fonds weist gerade mit den eingegangenen Direktinvestments erhebliche Klumpenrisiken auf
Geschäftsführung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes	Fondsprospekt Seite 99	persönliche Bereicherung und Vorteilsnahme des Firmeninhabers; hochriskante Investitionen ohne eingehendere Prüfungen; Vernachlässigung von Sorgfalts- und Informationspflichten gegenüber Anlegern
Unterrichtungspflicht des Komplementärs	Fondsprospekt Seite 104	die Berichterstattung ist unvollständig, verzerrt und teilweise schlicht unrichtig; über wichtige Einzelereignisse wurde nicht berichtet; siehe auch „Portfolioberichterstattung“
Informationsrechte der Treugeber und Kommanditisten	Fondsprospekt Seite 104	das Auskunfts- und Informationsrecht der Anleger wird nicht mehr beachtet; Anfragen bleiben unbeantwortet; siehe auch: „LSI Fragenkataloge“
Erwerb von Zielfonds und Direktinvestments	Portfolioreports	bei dem Projekt Forest Lakes Country Club wurde ein Darlehen an die

		Projektentwicklungsgesellschaft ausgereicht und somit eine Gläubiger- und keine Eigentümerstellung eingenommen
Platzierungszeitraum und Schließungszeitpunkt	Fondsprospekt Seite 5, Portfolioreports ab 2016	Platzierung und Kapitaleinwerbung fanden auch noch in 2016 und vereinzelt in 2017 statt; die Portfolioberichterstattung ist dahingehend irreführend, als dass der Fonds Ende 2015 tatsächlich nicht geschlossen worden ist
Werthaltigkeit von Direktinvestments	Portfolioreports	jahrelang wurden die Hainburg Projekt GmbH & Co. KG und die RV EnergyInvest - Photovoltaikanlagen Schweiz - Erne Bau AG als werthaltige Investitionen aufgeführt, obwohl intern bereits ziemlich früh eine Abschreibung der Projekte vorgenommen worden ist
Einklassifizierung der Graf Umwelttechnik GmbH als Windinvestment	Portfolioreports	die Investition in die Graf Umwelttechnik GmbH ist kein Windkraftanlageninvestment, sondern eine vorgesehene Investition in LED-Außenreklametafeln in Asien
Direktinvestment Wind - günstige Einkaufsmöglichkeiten	Investitionsflyer, MAP green Präsentation	die angeblich sehr günstigen Einkaufsmöglichkeiten wurden nicht erzielt; statt dessen beinhaltet die Investition eine Zwischengewinnrealisierung für Steiner & Company sowie eine erhebliche Vermittlungsprovision an Dritte
Portfolioberichterstattungen	Portfolioreports	Zielfonds und Direktinvestmentbeteiligungen werden in ihrem Status seit Jahren unrichtig dargestellt

Portfoliobetrachtung

Seit Jahren schon wird über die Einzelinvestments unvollständig, verzerrt und nicht transparent genug berichtet. Nachfolgend werden die einzelnen Investitionen unter Zuhilfenahme von Insiderinformationen und Eigenrecherche umfassend und wahrheitsgetreu dargestellt. Weiterhin erfolgt eine begründete Einschätzung der Werthaltigkeit der einzelnen Assets sowie ein kurzer Ausblick. Darüber hinaus befinden sich im Anhang weitere Unterlagen zu den einzelnen Investments.

1. Windkraftanlagen

In diesem Bereich wurden ursprünglich fünf Investitionen im Umfang vom 2,298 Mio. € vorgenommen, wobei die Umsetzung über drei Fondsbeteiligungen und zwei Direktinvestments durchgeführt worden ist. Da es sich allerdings bei letzterem um Investitionen von ein und demselben Vertragspartner handelt, kann diese Investition gemeinsam betrachtet werden.

1.1. reconcept Windenergie Deutschland GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft hat Investitionen im Volumen von 100 000 € in eine Beteiligung für Windkraftanlagen in Deutschland getätigt. Der Zielfonds, der zunächst als Blindpoolkonzept gestartet war, konnte zwei neu errichtete Windparks erwerben. Zum einem handelt es sich um den im südlichen Brandenburg gelegenen Windpark Niederlehme, der Ende 2012 ans Netz gegangen ist. Zum Einsatz kamen hier zwei Vestas V90-2.0 MW-Türme. Das zweite Windprojekt Teutleben entstand im westlichen Thüringen. Hierbei kamen fünf Windräder des Typs Vestas V112 mit jeweils 3.0 MW Leistung zum Einsatz, die im August 2013 angeschlossen wurden. Insgesamt hatte der Zielfonds ein Volumen von 36,4 Mio. € und finanzierte damit die gerade vorgestellten sieben Windräder mit einer Gesamtnennleistung von 19 MW. Insbesondere in den Anfangsjahren hatten beide Windparks mit Windmangel und technischen Anlaufschwierigkeiten zu kämpfen, was die Ertragslage erheblich belastetet. Zudem waren auch immer die Bankdarlehen vorrangig zu bedienen, die knapp 75 % des Investitionsvolumens ausmachten. Der Zielfonds hat bis Ende 2017 insgesamt 14,4% an Ausschüttungen vorgenommen und ist damit im Vergleich zu seiner ursprünglichen Prognose weit hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Im Jahr 2018 wurden dann die beiden Windparks nach Gesellschafterbeschluss verkauft und die Fondsgesellschaft Anfang 2020 gelöscht. Nach rund sieben Jahren Fondslaufzeit ergab sich ein Gesamtmittelrückfluss von 144,1 %. Der Verkauf hat demnach noch einmal einen signifikanten Ergebnisbeitrag geliefert.

**PROGNOSE ÜBER DEN GESAMTMITTLRÜCKFLUSS VOR STEUERN
BEI EINER FONDLAUFZEIT BIS ZUM 31. DEZEMBER 2033**

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vor Steuern	2,36 %	7,00 %	7,00 %	7,50 %	7,50 %	7,50 %	7,50 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %
Jahr	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Vor Steuern	8,00 %	8,00 %	8,25 %	9,00 %	11,50 %	15,00 %	15,00 %	16,00 %	25,00 %	27,50 %	30,00 %
Jahr											2012 – 2033
Vor Steuern, Verkauf											18,73 %
Vor Steuern, Gesamt											270,34 %

Die Beteiligung an der reconcept Windenergie Deutschland GmbH & Co. KG ist bis zu ihrer Liquidation vollständig werthaltig gewesen.

1.2. reconcept 03 Windenergie Finnland GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft hat Investitionen im Volumen von 150 000 € in eine Beteiligung für Windkraftanlagen in Finnland getätigt. Der Zielfonds konnten zwei Windenergieanlagen mit einer Gesamtleistung von 6,6 MW am Standort Kaanaa, Südfinnland, anbinden. Das ursprüngliche Investitionsvorhaben, welches auch im Verkaufsprospekt beschrieben worden ist, in drei Windparks zu investieren, konnte nicht umgesetzt werden.

Die Inbetriebnahme der Windanlagen war prognosegemäß für den Juli 2015 vorgesehen gewesen, allerdings stellten sich schon bald Verzögerungen bei dem Projekt ein. Durch den nachlaufenden Einnahmenstrom wäre eine Auszahlung frühestens im Jahr 2016 möglich gewesen. Allerdings haben Projektentwicklungsrisiken zugeschlagen und der Windpark ging verspätet ans Netz, was sich auf der Einnahmenseite unmittelbar bemerkbar machte. Nach der Inbetriebnahme sind eine Reihe von Nachjustierungen notwendig geworden, so dass der Windpark sein volles Produktionspotenzial nicht ausschöpfen konnten. Auch Nachrüstungen haben immer wieder dazu geführt, dass die Ausgabenseite belastet worden ist. Ein gravierender Projektierungsmangel waren die erstellten Windgutachten, die sich als zu optimistisch herausstellen sollten. Die prognostizierten Windgeschwindigkeiten von 6,7 m/s in Nabenhöhe wurden immer nur in wenigen Monaten erreicht. Folglich blieb die Winderntemenge hinter dem Geschäftsplan zurück und damit auch die Einnahmen. Das Reporting dieses Zielfonds war in der Vergangenheit deutlich zeitverzögert und ausbaufähig.

Seit der Zielfondsschließung im Juni 2014 sind außer dem Frühzeichnerbonus aus den gerade genannten Gründen keinerlei Ausschüttungen vorgenommen worden. Erst ab dem Jahr 2018 stabilisierte sich die Lage und es waren homöopathische Auszahlungen zu verzeichnen gewesen. In 2019 wurden dann 3% (statt prognostizierten 8%) und in 2020 4,5% (statt prognostizierten 8,5%) ausgeschüttet, die auch dem MAP green zufließen. Insgesamt sind seit Emission 9,7 % ausgeschüttet worden. Aktuell befindet sich der Zielfonds im Verkaufsprozess, so dass mit seiner Liquidierung in 2022 zu rechnen ist.

Die Beteiligung an der reconcept 03 Windenergie Finnland GmbH & Co. KG ist werthaltig.

1.3. Ökorenta Neue Energien VII GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft hat Investitionen im Volumen von 150 000 € in eine Beteiligung für gebrauchte Windkraftanlagen in Deutschland getätigt. Dabei hat man auf den seit 1999 aktiven Spezialisten für Erneuerbare Energien, insbesondere für Windkraftanlagen, die Firma Ökorenta aus Aurich zurückgegriffen. Diese hat in ihrer Firmengeschichte bereits eine ganze Serie erfolgreicher Windbeteiligungsfonds aufgelegt. Wie im vorliegenden Investitionsfall auch hat man sich auf den Ankauf gebrauchter, bereits langjährig produzierender Windparks spezialisiert. Hierzu hat man über die Jahre eine spezielle Ankaufsdatenbank entwickelt. Das Geschäftsmodell kann insgesamt als sehr stabil bezeichnet werden. Die Ertragslage hängt ausschließlich vom Windaufkommen ab, wobei es zwischendurch auch immer wieder zu lukrativen Verkäufen einzelner Windparks gekommen ist, die die Liquidität des Fonds gestärkt haben. Da die Gesellschaft die Windräder in der Regel nicht selber betreiben muss, sondern sich hieran lediglich beteiligt hat, kann nahezu die gesamte Liquidität ausgeschüttet werden. Insgesamt hat sich der Zielfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 29,819 Mio. € an 50 Windparks und einer Solaranlage im gesamten Bundesgebiet beteiligt. Auch wenn der Zielfonds hinter den Ausschüttungsprognosen zurückgeblieben ist, so ist der Ausschüttungsverlauf des Ökorenta Neue Energien VII doch recht erfreulich. Zusätzlich werden nicht unerhebliche stille Reserven vorgetragen.

Ausschüttungsverlauf Ökorenta Neue Energien VII

Geschäftsjahr	SOLL	IST
2013 / 2014	4 %	4 %
2014 / 2015	8 %	8 %
2015 / 2016	10 %	6 %
2016 / 2017	14 %	7 %
2017 / 2018	16 %	10 %
2018 / 2019	22 %	16 %
2020	25 %	14,5 %
2021	30 %	n.a.

LSI Sachwertanalyse ist seit 2013 direkt am Fonds Ökorenta Neue Energien VII beteiligt, so dass ein umfangreicher Datenraum verfügbar ist und angefordert werden kann.

Die Beteiligung an der Ökorenta Neue Energien VII GmbH & Co. KG ist weiterhin vollständig werthaltig.

1.4. Direktinvestment Wind

Die Fondsgesellschaft hat Investitionen im Volumen von 1,498 Mio. € für Windkraftanlagen in Italien getätigt. Es handelt sich hierbei um den Kauf von vier Kleinwindrädern zu einem Stückpreis von 373 500 €, die von der Semial S. r. l., einer Tochter der Graf Umwelttechnik AG, erworben worden sind. Angabegemäß sollten die Kleinwindräder mit einer Höhe von ca. 20 Meter an der Küste Kalabriens und Sardinien aufgestellt werden. Bau und Inbetriebnahme sollten ebenfalls durch die Graf Umwelttechnik AG aus Bozen ausgeführt werden.

Anders als gelegentlich suggeriert, stellte dieses Investitionsvorhaben eine deutlich risikobehaftete Projektentwicklung dar. In der Gesamtschau handelt es sich neben der Investition Forest Lakes Country Club (siehe unten) um eine weitere, sehr gewichtige Klumpeninvestition. Weitere MAP Fonds haben hier ebenfalls hochvolumige Investitionen vorgenommen, so dass Steiner & Company ein gewichtiger Kunde der Graf Umwelttechnik AG gewesen ist. Teilweise wurden in einigen Fondsgesellschaften auch nur sog. Oberflächenrechte erworben, die die Voraussetzung zum Betrieb einer Windkraftanlage schaffen. Hiervon hat der MAP green allerdings keinen Gebrauch gemacht.

Vielmehr sollte der Fonds mittels seiner eignen Windräder von den hohen Einspeisetarifen des italienischen Erneuerbaren Energien Gesetztes (Conto Energia) profitieren. Es wurde ein Einspeisetarif von 24 cent/kWh für eine Dauer von 20 Jahre in Aussicht gestellt. Allerdings ist das Investitionsvorhaben nie über den Projektentwicklungsstatus hinausgekommen. Dies fing schon damit an, dass es Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Lieferanten, der Graf Umwelttechnik AG und dem Hause Steiner & Company über auszuliefernde Windräder gegeben hat. Dass das Projekt gescheitert ist, wurde nach Jahren auch seitens der Fondsgeschäftsführung eingeräumt, da man von Nichterfüllung der Verträge sprach und die Rückerstattung der investierten Gelder verlangt. Die Anfangseuphorie ist deutlich verflogen und man streitet sich heute vor dem Landgericht in Bozen. Mangels eigener Präsenz der Anbieterin in Italien war man von Anfang an sehr hohen Steuerungsverlusten ausgesetzt.

Die Anbindung dieses Windinvestments erfolgte seinerzeit durch Herrn Frank Mägdefessel, ehemaliger Manager bei Steiner & Company, Herrn Graf von der Graf Umwelttechnik und Herrn Czernoch, der den Kontakt zur Graf Umwelttechnik AG wiederum vermittelt hat. Dafür erhielt letztgenannter von allen Fondsgesellschaften 1,5 Mio. € an Vermittlungsprovisionen. Unter dem Aspekt der Rückvergütung für die MAP Fonds ist dies kritisch zu sehen, da diese Gelder von der Investitionssumme zunächst abgezogen und an Herrn Czernoch überwiesen worden sind. Der Anspruch der MAP Fonds, zu besonders vorteilhaften Konditionen an einzelne Projekte zu gelangen, hat sich an dieser Stelle nicht erfüllt, zumal die Projekte selber höchst problembehaftet waren. Weitergehende Nachforschungen zu den geflossenen Vermittlungsprovisionen an Herrn Czernoch lassen sich nicht mehr durchführen, da dieser zwischenzeitlich verstorben ist.

LSI hat im Nachgang herausgefunden, dass in dem Kaufpreis für ein Windkraftträd bereits Vertriebsprovisionen seitens der Graf Umwelttechnik AG eingepreist gewesen sind. Trotz anders lautender Vereinbarungen wurden diese bisher nicht an den MAP green ausgekehrt. Dem Management von Steiner & Company ist der Vorwurf zu machen, sich an dem Deal bereits beim Einkauf schadlos gehalten haben, da der Selbstkostenpreis pro Kleinwindträd bei um die 270 000 € gelegen haben soll, der Fonds allerdings, wie bereits oben gezeigt, einen Stückpreis von 373 500 € entrichten musste.

Fragen zum Windkraftprojekt in Italien wurden ob des Investitionsvolumens seitens LSI immer wieder gestellt. In einer ersten Antwort von Herrn Mägdefessel, dessen genauer Wortlaut im Anhang zu den LSI Fragenkatalogen abgedruckt ist, wurde später behauptet, dass der MAP green lediglich 4/14 der Geschäftsanteile an der Semial S. r. l. erworben hätte, um von dem Windkraftportfolio geglättet zu profitieren und nicht die vermeintlich vier schwächsten Windräder zugeordnet zu bekommen. Hieran zeigt sich bereits die Widersprüchlichkeit innerhalb des Projektes, da nicht genau klar geworden ist, ob vier Kleinwindkraftträder -wie eigentlich

kommuniziert- oder doch nur eine Beteiligung an einer Windparkbetriebsgesellschaft eingegangen werden sollte. Noch in der Präsentation zum MAP green, die sich im Anhang befindet, wurde der direkte Kauf von Kleinwindrädern dargestellt.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass dieses Windinvestment seinerzeit auch Privatanlegern in Form einer Bruchteilsgemeinschaft direkt angeboten wurde. Seitens Steiner & Company wurde zwar behauptet, dass diese nichts miteinander zu tun haben; dies mag allerdings stark bezweifelt werden. Da es sich nämlich um die gleiche Assetherkunftsquelle bzw. die gleichen Vertragspartner wie bei denen des MAP Fonds handelt, sind auch diese Projekte als gescheitert anzusehen und Anleger stehen hier vor einem Totalverlust.

Das Direktinvestment Wind war auf Grund des Projektentwicklungscharakters, der frühen (juristischen) Auseinandersetzung und der hohen Intransparenz zu keinem Zeitpunkt werthaltig.

1.5. Graf Umwelttechnik

Die Fondsgesellschaft hat Gelder im Umfang von 400 000 € an die Graf Umwelttechnik AG aus Bozen ausgereicht. Dieser Betrag sollte sodann in moderne LED-Reklametafeln im asiatischen Raum investiert werden. Einnahmen sollten jeweils über die werbetreibenden Unternehmen eingespielt werden. In der Folgezeit wurde weder über dieses Projekt berichtet noch weitergehende Informationen zur Verfügung gestellt. Es steht zu vermuten, dass dieses Geld nie investiert worden sind. Rückflüsse aus diesem Projekt sind zu keinem Zeitpunkt registriert worden, obwohl bei tatsächlicher Investition ein schneller Rückfluss zu erwarten gewesen wäre. Dieses Investitionsvorhaben sollte, genauso wie das Direktinvestment Wind, von der Graf Umwelttechnik AG umgesetzt werden bzw. von der Tochtergesellschaft Graf Umwelttechnik GmbH, München. Es hat allerdings nichts mit den zuvor beschriebenen Windinvestments zu tun. Insofern ist die Einklassifizierung als Windprojekt irreführend und unrichtig. Ergänzend muss noch hinzugefügt werden, dass die Graf Umwelttechnik GmbH, München gemäß Bundesanzeiger am 10.09.2019 liquidiert worden ist. Damit hat das Projekt sichtbar seine Beendigung gefunden.

Die Ausreichungen an die Graf Umwelttechnik zur Realisierung des Projektes mit LED-Reklametafeln war zu keinem Zeitpunkt werthaltig.

2. Green Buildings

In diesem Bereich wurden ursprünglich drei Investitionen im Umfang von 775 000 € vorgenommen, wobei die Umsetzung über eine Fondsbeteiligungen und zwei Direktinvestments erfolgt ist. Vorab muss angemerkt werden, dass das Haus Steiner & Company über alle seine Fondsgesellschaften hinweg in den beiden nachfolgend portraitierten Projektentwicklungen Forest Lakes Country Club und Dubai Real Estate Direkt geldmäßig sehr stark engagiert ist.

2.1. Forest Lakes Country Club €-Tranche 3 - RII-Darlehen

Die Fondsgesellschaft hat sich als Gläubiger in Form eines Darlehens über 150.000 € an der Projektentwicklung Forest Lakes Country Club in Kanada beteiligt. Investitionsgegenstand war die Erschließung, Landaufbereitung und der spätere Grundstücksverkauf eines ebenfalls noch zu

errichtenden 5-Sterne Country Clubs in der Provinz Nova Scotia, Ostkanada. Abgesichert werden sollte das Darlehen mittels der sich in der Entwicklung und der Erschließung befindlichen Grundstücke. Mit der Grundstücksaufteilung einhergehend war ebenfalls die Errichtung von einigen hundert Häusern vorgesehen sowie die Anlegung eines 18-Loch Golfplatz. Entworfen und designt wurde dieser von dem ehemaligen Golfprofi Jack Nicklaus. Das Projekt wurde durch die Engel & Völkers Resorts GmbH rund um den Hamburger Geschäftsmann Ralph Viereck mit vermarktet. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es sich lediglich um eine namensrechtliche Lizenznehmerschaft handelte und diese Projektentwicklung mit dem weltweit renommierten Immobilienmakler Engel & Völkers nichts zu tun haben soll. Auch äußerte sich die Engel & Völkers AG dahingehend, dass es dem Lizenznehmer nie gestattet gewesen ist, unter ihrem Namen Kapitalanlageprodukte zu vertreiben, wie dies bei der Projektentwicklung Forest Lakes Country Club geschehen ist. Andererseits ist das renommierte Maklerhaus nicht gegen das Geschäftsgebaren eingeschritten und bei der Korrespondenz mit potenziellen Investoren wurde der Markenauftritt von Engel & Völkers verwendet. Auch ansonsten wusste Engel & Völkers um die Projektentwicklung in Kanada. Investoren mussten auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes davon ausgehen, dass diese Projektentwicklung tatsächlich aus dem Hause Engel & Völkers stamme. Als sich das Scheitern des Projektes abzeichnete und man Reputationsschäden fürchtete, begann man sich aktiv von den Geschehnissen zu distanzieren und gab sich unwissend.

Mit der Umsetzung der Grundstückerschließungsmaßnahmen und der Anlage der notwendigen Infrastruktur im Rahmen dieser Clubanlage wurde damals der kanadische Bauträger Terra Firma Development Corporation (TFDC) beauftragt. Investoren auf der ganzen Welt vertrauten dieser Firma umgerechnet rund 100 Mio. € an. Ein Großteil des Geldes wurde für den operativen Geschäftsbetrieb, vor allem Lohn-, Material- und Maschinenkosten verbraucht. Umfangreich besichert waren die ausgereichten Gelder wohl nicht. Lediglich einige Grundstücke gehörten zur Aktivmasse. Einer der Geschäftsführer hinter TFDC war Donald Marr, gegen den bereits die amerikanische Börsenaufsicht SEC wegen eines Finanzanlagebetruges im Umfang von 20 Mil. US-\$ aus dem Jahr 2010 ermittelte. Es muss daher vermutet werden, dass ein Teil der ausgereichten Gelder an TFDC von den dahinterstehenden Personen für eigene Zwecke zweckentfremdet worden sind. Ein weiterer Rückschlag für die Projektentwicklung war der Tod des Mehrheitseigners und Geschäftsführers Brad(ley) Marr. Mit ihm sind auch einige wichtige Informationen unwiderruflich in die ewigen Jagdgründe mit eingegangen. Insgesamt verlief die Projektentwicklung auch mangels aktivem Baucontrolling nicht nach Plan und der Projektentwickler TFDC meldete im Herbst 2020 Konkurs an. Damit sind die ausgereichten Gelder weitestgehend versenkt worden und die Schuldscheine wohl kaum werthaltig.

Steiner & Company hatte die mannigfaltigen Projektrisiken seinerzeit nicht gesehen. Geblendet von wohlklingenden Namen und einer persönlichen Beziehung zu dem Geschäftsführer der Engel & Völkers Resorts GmbH, Herrn Ralph Viereck, löste das Emissionshaus großvolumige Darlehntickets und bot Forest Lakes Country Club darüber hinaus auch noch als Grundstücks-Optionskaufmodell in Form eines Direktinvestments an. Als Vertrags- und Ansprechpartner ist die Engel & Völkers Resorts GmbH im weiteren Verlauf dann ausgefallen, da sie Anfang 2018 in Liquidation getreten ist. Über die genauen Hintergründe in einer an sich intransparenten Projektentwicklung kann nur spekuliert werden. Allerdings wird die Nachverfolgung der Geldströme erschwert. Im Anhang finden sich die damaligen Gesprächsnotizen mit der Engel & Völkers Resorts GmbH.

Des Weiteren diente Steiner und Company auch als willfähriger Steigbügelhalter für die Vertriebsaktivitäten der Engel & Völkers Resorts GmbH. Da es sich bei näherer Betrachtung des Projektes weniger um ein Immobiliengeschäft als vielmehr um ein Kapitalanlageprodukt handelt, was vor deutschen Gerichten mittlerweile ebenso bewertet wird, hatte Steiner & Company seinerzeit den Direktvertrieb der Projektentwicklung für die Engel & Völkers Resorts GmbH übernommen. Denn als Emissionshaus mit Vertriebszulassung verfügte Steiner & Company über die notwendigen Genehmigungen nach dem Kreditwesengesetz. Diese besaß die Engel & Völkers Resorts GmbH nicht, was nach einer Verschärfung der Gesetzeslage allerdings erforderlich wurde. Juristisch wird der gesamte Komplex augenblicklich vor dem Landgericht Hamburg aufgearbeitet, wobei jetzt bereits absehbar ist, dass sich die Muttergesellschaft Engel & Völkers wohl nicht aus der Verantwortung wird stehlen und die Ahnungslose wird mimen können. Im Anhang finden sich weitere Unterlagen zu diesem Themenbereich.

Das von Steiner & Company ausgereichte Darlehen sollte eine Laufzeit von 3 Jahren haben und mit 12,5 % p.a. verzinst werden. Privatanleger konnten sich über einen sog. Grundstücks-Options-Kaufvertrag ebenso an diesem Projekt beteiligen. Dabei konnten sie nach 2 bzw. 3 Jahren wählen, ob sie die Verzinsung erhalten möchten oder ein vergünstigtes Grundstück als Alleineigentum. Für Steiner & Company wie auch den MAP green standen die Zinszahlungen im Vordergrund. Nennenswerte Rückflüsse sind aus dem Projekt jedoch nicht zu verzeichnen gewesen. Bedient werden sollten die Darlehen durch eine Landaufbereitungs- und parzellierungsstrategie, beginnend ab 2013, sowie den anschließenden Abverkauf. LSI hatte seinerzeit persönlich mit der Engel & Völkers Resorts GmbH Kontakt aufgenommen, die gleichzeitig mit dem Abverkauf der Grundstücke vertraut gewesen ist. Dabei konnte die Erkenntnis gewonnen werden, dass die Abverkaufs- und Projektentwicklungsgeschwindigkeit hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist. Da dieser Punkt für den Erfolg allerdings ausschlaggebend ist und die Investoren nur mittels des Aufteilergeschäftes ihre Einlagen zurückerhalten, zeichneten sich die Probleme bereits frühzeitig ab.

Inwieweit die Zahlungen seitens Steiner & Company an Engel & Völkers Resorts GmbH bzw. TFDC mit werthaltigen Grundstücken in welchem Rang und in welcher Höhe abgesichert worden sind, kann mangels Vertragsoffenlegung nicht ergründet werden. LSI hat vernommen, dass sich die SC Resorts Invest GmbH, eine Gesellschaft der Steiner-Gruppe, die die Aktivitäten vor Ort koordinieren soll, seinerzeit keine Sicherheiten hat geben lassen. Allerdings ist hier die Informationslage nicht ganz eindeutig. Andere Quellen verlauten, dass es Sicherheiten an einzelnen parzellierten Grundstücken gegeben haben soll, die später allerdings auf den Kooperationspartner zurück übertragen worden sind. Im Endergebnis spielen die unterschiedlichen Aussagen aber keine Rolle, da beide Versionen zum gleichen Ergebnis kommen, nämlich, dass die Darlehen unbesichert sind. Folgerichtig meldet Steiner & Company augenblicklich seine Ansprüche bei Gericht in Nova Scotia, Kanada an und kann nur mit einer mageren Insolvenzquote hoffen.

Ebenso ungeklärt ist der Umstand, warum trotz zwischenzeitlicher Resortseröffnung und Inbetriebnahme des Golfplatzes keinerlei Rückflüsse zu verzeichnen sind. Auch wenn es erhebliche Bauverzögerungen gegeben hat, so hat das Resorts mittlerweile Fortschritte erzielt, was sich auch online nachvollziehen lässt: <https://forestlakescountryclub.ca/completed-construction/> Insgesamt hatte man sich von diesem Großprojekt aber mehr versprochen. Die Nachfrage ist hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Auch kommt es zu bautechnischen Herausforderungen bei der Anlage des 18-Loch-Golfplatzes, da der Untergrund vorwiegend aus felsigem Gestein besteht, Sprengungen notwendig sind dadurch und die Baukosten in die Höhe getrieben wurden. Hinter die

Akzeptanz und Zukunftsfähigkeit des Forest Lakes Country Club muss daher ein großes Fragezeichen gesetzt werden.

Unter nachhaltigen Gesichtspunkten kann dieses Projekt angesichts des enormen Flächenverbrauchs, des Landschaftseingriffs und der immensen Neubauaktivitäten nicht unbedingt als nachhaltig eingestuft werden. Zudem hat nur eine gewisse Gesellschaftsschicht Zugang zu diesem Projekt. Generell passt es von seiner gesamten Struktur nicht in das Portfolio des MAP green. Vielmehr erfolgte die Investition aus reinem Prestigedenken des Firmeninhabers wie auch zur Stützung eines Projektes, welches mehr und mehr aus dem Ruder gelaufen ist. Da Steiner & Company mit weitem Abstand der größte Gläubiger des Projektes in einem Umfang von 37,4 Mio. € ist, musste es ein Erfolg werden und ggf. Gelder nachgeschossen werden. Im Anhang befinden sich umfangreiche Informationen zu diesem für Steiner & Company wie auch Engel & Völkers Resorts GmbH gescheiterten Projekt.

Bis zur Insolvenz des Projektentwicklers war die Investition allenfalls bedingt werthaltig und zum jetzigen Zeitpunkt nunmehr weitestgehend wertlos.

2.2. Dubai Real Estate DIREKT

Die Fondsgesellschaft hat sich im Rahmen eines Direktinvestments an einer Projektentwicklung von Apartmentanlagen in Dubai mit einem Volumen von 500 000 € beteiligt. Investiert wurde das Geld in das Projekt Polo Residence Meydan City, welches insgesamt 29 moderne Wohnblöcke umfasst. Zwei dieser Apartmenthäuser wurden über Engagements von Steiner & Company und Engel & Völkers Resorts, ähnlich dem weiter oben skizzierten kanadischen Projekt, finanziert. Die Wohnanlage, die sich in verkehrsgünstiger Lage zum bekannten Meydan Hotel und zur Pferderennbahn befindet, ist weitestgehend fertiggestellt und kann unter <https://www.poloresidence.com/> online besichtigt werden.

In der Folge kam es zu Meinungsverschiedenheiten zwischen der Engel & Völkers Resorts GmbH und der Steiner-Gruppe. Zentral ging es um die Frage, wer welche Eigentümerposition bei den zu finanzierenden Wohnblöcken A4 und C6 zukam. Letztlich wurde diese Frage zugunsten der Engel & Völkers Resorts GmbH geklärt, während das Haus Steiner & Company eine reine Finanzierungsrolle zugewiesen bekam. Begründet wurde dies möglicherweise damit, dass das Emissionshaus wieder einmal kein eigenes Projektcontrolling in Dubai vorhielt. Wie bereits weiter oben beim Kanada Projekt skizziert, ist die Engel & Völkers Resorts GmbH Anfang 2018 in Liquidation getreten ist. Mangels Sicherheiten ist damit dieses Projekt für die Anleger aus dem Hause Steiner & Company gescheitert, obwohl sich die exklusive Wohnanlage zufriedenstellend entwickelt hat.

Wie schon beim Projekt in Kanada diente Steiner und Company auch bei Polo Residence Meydan City Dubai als Steigbügelhalter für die Vertriebsaktivitäten der Engel & Völkers Resorts GmbH. Steiner & Company hatte seinerzeit den Direktvertrieb der Projektentwicklung für die Engel & Völkers Resorts GmbH übernommen. Hiervon zeugen auch die Vertriebsunterlagen. Denn als Emissionshaus mit Vertriebszulassung verfügte Steiner & Company über die notwendigen Genehmigungen nach dem Kreditwesengesetz. Diese besaß die Engel & Völkers Resorts GmbH nicht, was nach einer Verschärfung der Gesetzeslage allerdings erforderlich wurde, da ab 2016 auch Direktinvestments der Regulierung unterlagen.

Da es sich um exquisite Neubauten handelt und die Bauphase herstellungsbedingt mit einem hohen CO2 Ausstoß verbunden ist, kann hinter die Nachhaltigkeit des Projektes ein Fragezeichen gemacht werden. Auch muss hier wieder die soziale Komponente betrachtet werden, da es sich konzeptionsgemäß um ein Luxusdorf handelt und hierzu nur vermögende Menschen Zugang haben werden. Vielmehr erfolgte diese Investition wiederum aus Prestigedenken des Firmeninhabers Illya Steiner und seiner Nähe zum Geschäftsführer Ralph Viereck von Engel & Völkers Resorts.

Wie auch bereits das Windinvestment in Italien und die Projektentwicklung in Kanada haben sich gutgläubige Privatanleger auch direkt an dem Projekt Polo Residence Meydan City beteiligen können. Auch diese Anleger stehen zusammen mit denen aus zahlreichen MAP Fonds vor einem möglichen Totalverlust. Aktuell sind mehrere Klagen seitens Steiner & Company gegen die Engel & Völkers vor dem Landgericht Hamburg anhängig, die zwischenzeitlich in ein Mediationsverfahren übergeführt worden sind. Im Anhang befinden sich weitere Informationen zu diesem Projekt.

Das Projekt Polo Residence Meydan City in Dubai war auf Grund ungeklärter Eigentumsverhältnisse und hoher Intransparenz zu keinem Zeitpunkt werthaltig.

2.3. Hesse Newman Real Estate 6b Nr. 3 GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft hat sich mittels einer steuerbegünstigten Struktur mit einem Betrag von 125 000 € an einer gewerblich genutzten Fondsimmoblie im aufstrebenden Hamburger Stadtteil Barmbek beteiligt. Das Objekt wurde im Jahr 2012 fertiggestellt und Ende März 2013 in einen geschlossenen Fonds überführt. Privatanlegern wurde das Objekt seinerzeit unter dem Fondslabel „Hesse Newman Classic Value 4“ angeboten. Der Gebäudekomplex ist als Green Building von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen nach dem Standard "DGNB Silber" ausgezeichnet worden. Insbesondere in den Kategorien Primärenergiebedarf, Flächeneffizienz, Wertentwicklung und Image hat die Immobilie die Anforderungen zu 100 % erfüllt. Damit wird die Fondsimmoblie sowohl ökonomischen wie auch ökologischen Kriterien gerecht. Die Investition kann damit als nachhaltig bezeichnet werden.

Objektart	Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen, Bank
Standort	Fuhlsbüttler Straße 387-401/Hartzloh 25-27, 22307 Hamburg
Mietfläche	19.153 m ²
Grundstücksgröße	6.587 m ²
Stellplätze	296 Tiefgarage 18 Außenstellplätze

Das Fondsobjekt besteht aus zwei Gebäudeteilen (Nord und Süd), die im ersten Obergeschoss durch eine geschlossene gläserne Brücke und unterirdisch durch eine Tiefgarage verbunden sind. Die Erdgeschossflächen werden hauptsächlich als Einzelhandels- und Gastronomieflächen genutzt, während sämtliche Obergeschossflächen als Büroflächen zur Verfügung stehen. Diese werden von der HOCHTIEF Solutions AG angemietet. Die Gebäudestruktur bietet mit 41 Nutzungseinheiten eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Flächennutzung und ist überaus drittverwendungsfähig.

Mieter	Mietfläche	Parkplätze	Mietvertrag bis
HOCHTIEF Solutions AG	14.661	190	18. März 2024
REWE Markt GmbH	1.757	-	8. November 2026
Iwan Budnikowski GmbH & Co. KG	808	-	19. Januar 2022
denn's Biomarkt GmbH	816	-	28. Februar 2022
Targobank AG & Co. KGaA	433	2	28. Februar 2022
Miss Pepper Gastro GmbH	245	-	31. August 2023
ACC Asia Cuisine Concept GmbH	191	1	11. August 2024 (Sonderkündigungsrecht nach fünf Jahren)
VIP Service GmbH	240	-	02. Jun 2025

Im Jahr 2021 wurde mit großer Mehrheit beschlossen, das Objekt zu verkaufen und die Fondsgesellschaft zu liquidieren. Während der Laufzeit gab es immer wieder Probleme mit dem Hauptmieter HOCHTIEF Solutions AG wie auch mit Baumängeln im und am Gebäude. Auch wollte man sich zum Schluss die Mietverlängerungsverhandlungen sparen. Insgesamt konnte ein sehr zufriedenstellendes Verkaufsergebnis erzielt werden. Es wird ein Gesamtmittelrückfluss von über 190 % erwartet, nachdem eine erste Abschlagszahlung bereits geleistet worden ist.

		Geleistete Auszahlung per 02 / 2022	Prospektierte Auszahlung
	Gesamt	165,70	63,01
Hesse Newman CLASSIC VALUE 4	2011	-	-
	2012	5,51	5,51
	2013	5,75	5,75
	2014	-	5,75
	2015	5,69	5,75
	2016	4,75	5,75
	2017	4,75	5,75
	2018	4,75	5,75
	2019	4,75	5,75
	2020	4,75	5,75
	2021	125,00	5,75

Die Beteiligung an der Hesse Newman Real Estate 6b Nr. 3 GmbH & Co. KG war bis zu ihrem Verkauf vollständig werthaltig.

3. Photovoltaikanlagen

In diesem Bereich wurden ursprünglich fünf Investitionen im Umfang von 1,9 Mio. € vorgenommen, wobei die Umsetzung über zwei Fondsbeteiligungen, ein Private Placement und zwei Direktinvestments erfolgt ist.

3.1. Aquila SolarINVEST V GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft hat sich mit einem Betrag von 100.000 € an einer Photovoltaikanlage in Laluque, Region Aquitanien, Frankreich. Initiator dieses Zielfonds aus dem Jahre 2011 ist Aquila Capital, die sich auf dem Gebiet der erneuerbaren Energie schon seit längerem engagieren und insbesondere auch das Wasserkraftprojekt in der Türkei (siehe unten) initiiert haben.

Die Solaranlage befindet sich im Süden Frankreichs und weist eine Nennleistung von 3,74 MWp auf. Sie profitiert dabei von hohen Einstrahlungswerten und weist eine durchschnittliche spezifische Leistung von 1200kWh/kWp auf. Mit Hilfe des französischen Einspeisegesetzes sicherte man sich für die Freiflächenanlage einen garantierten Einspeisetarif über 20 Jahre von mittlerweile etwas mehr als 33 Cent/kWh. Bislang produziert die Solaranlage über den prognostizierten Strommengen.

Ausgestattet wurde der Fonds mit 5,2 Mio. € Eigenkapital und 9 Mio. € langfristigen Bankdarlehen. Dieses weist einen Zinssatz von 4,25 %, eine zehnjährige Zinsbindungsfrist und lineare Tilgung über 15 Jahre auf. Da die Laufzeit des Zielfonds mit der gesetzlich garantierten Einspeisedauer kongruent ist, bedeutet dies eine Fondsdauer bis Ende 2031. Damit passt die Laufzeit nicht zu dem des MAP green, was denknottwendig zu einem vorzeitigen Verkauf führen muss.

Bis einschließlich 2020 leistete die Beteiligung 60,75 % an Ausschüttungen an den MAP green. Der Zielfonds nimmt die Auszahlungen von 6,75 % halbjährlich vor. Auch in der Zukunft kann von einem stabilen Ausschüttungsverlauf ausgegangen werden, auch wenn die französische Regierung in jüngster Zeit wieder einmal in den Erneuerbaren Energien Markt eingegriffen hat. Ein Ergebnissprung wird sich in naher Zukunft deswegen einstellen, da die Zinsbindungsfrist ausläuft und die Fremdkapitalzinsen erheblich sinken werden. Dadurch erspart sich der Zielfonds erhebliche Zinsaufwendungen. Daher wird der den Anlegern über die gesamte Laufzeit erwachsene Vermögenzuwachs von prognostizierten 201,9 % nach Steuern realistischweise erzielt, wenn nicht sogar übertroffen werden.

Gesamtrückfluss aus der Investition (ohne Berücksichtigung eines Verkaufserlöses) (Prognose)



Quelle: Aquila Capital, 2012

Im Anhang befindet sich Bildmaterial von der Photovoltaikfreiflächenanlage.

Die Beteiligung an der Aquila SolarINVEST V GmbH & Co. KG ist weiterhin vollständig werthaltig.

3.2. MAP Green erste Projekte GmbH

Die Fondsgesellschaft hat eine Direktinvestition über 436.000 € in eine Photovoltaik-Aufdachanlage in Frechen (Raum Köln) getätigt. Hierbei wurden rund 2800 Module auf einer Lagerhalle samt zugehöriger Unterkonstruktion und Wechselrichter installiert. Bereits beim Ankauf und Abnahme dieses Projektes kam es zu Unstimmigkeiten mit dem Verkäufer wegen Mängel an der Anlage. Abschließend kam es hier zu einem Schiedsverfahren in München.

Mangels eigener Expertise von der technischen Betriebsführung einer Photovoltaikanlage im Hause Steiner gestaltete sich der Betrieb nicht störungsfrei. So wurde die Unterkonstruktion zwischenzeitlich von Vögeln als Nist- und Brutplatz zweckentfremdet. Eine engagierte Bewirtschaftung der Solaranlage fand nicht statt. Schlussendlich hat LSI Sachwertanalyse dabei unterstützt, die technische und kaufmännische Betriebsführung auf solide Füße zu stellen.

Das Projekt hatte ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund einer Million € und wurde anteilig durch die Bank im Bistum Essen mitfinanziert. Ursprünglich sollte ein Fremdkapitalhebel von rund 80 % zum Einsatz kommen und die finanzierende Bank 717.000 € ausreichen. Möglicherweise aus erkannten Risikogesichtspunkten musste der Anteil der Fremdfinanzierung allerdings gesenkt werden.

Bis auf eine Aussendung vom 06.07.2015 hat Steiner & Company nicht weiter über das Projekt berichtet. Ein ganz wesentlicher Vorfall ereignete sich in der Nacht des 02.03.2020, als die gesamte Lagerhalle, einschließlich der auf ihr sich befindlichen Photovoltaik-Aufdachanlage, abgebrannt ist. Untersuchungen haben später ergeben, dass dies durch vorsätzlich Brandstiftung geschah. Seit diesem Zeitpunkt konnte die Anlage auch keine Erlöse mehr an den MAP green ausschütten, was in den Portfolioberichten unerwähnt geblieben ist. Die Photovoltaikanlage ist versichert gewesen, so dass der physische Totalverlust kompensiert werden wird. Daher ist der Ausfall weniger tragisch, als dass der Fonds und damit die Anleger ihre Einlage schlussendlich von der Versicherung ersetzt bekommen. Allerdings gibt es keinerlei Informationen darüber, inwieweit die Regulierungsbemühungen mit der Versicherung gediehen sind.

Das Direktinvestment MAP Green erste Projekte GmbH war bis zum Abbrand vollständig werthaltig.

3.3. Chorus CleanTech Solar PP GmbH & Co. 13 KG (Private Placement)

Die Fondsgesellschaft hat sich an einem Private Placement der Chorus-Gruppe aus Neubiberg, die auf dem Gebiet der Erneuerbaren Energien spezialisiert ist, in Höhe von 200.000 € beteiligt. Anlagegegenstand war eine Bestandsanlage in Italien, die sich in der Nähe von Turin befindet und seit 2011 am Netz angeschlossen ist. Auf Grund des hohen Einspeisetarifes, der geografisch vorteilhaften Strahlungswerte wie auch der institutionellen Kostenstruktur verbunden mit einer mittelfristigen Laufzeit von 6 ½ Jahren wurde eine Rendite von 10 % p.a. prognostiziert. Dies erschien, insbesondere vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit und der Erfahrung der Chorus Gruppe, realisierbar. Allerdings erfolgte im Jahr 2014 eine rückwirkende Kürzung der

Einspeisevergütung durch die italienische Regierung. Durch diese staatliche Absenkungsmaßnahme warf die Anlage nur noch eine Rendite von rund 5 % ab. Im Zuge der Umstrukturierung und Einbringung sämtlicher Photovoltaik- und Windkraftanlage in die neu entstandene Chorus Clean Energy AG wurde diese Beteiligung gegen Auskehrung von Aktien abgewickelt. Da die Geschäftsführung des MAP green diesen Schritt nicht mitgehen wollte und konnte, erfolgte eine Abfindung in bar. Dies erklärt auch den hohen Rückfluss aus Photovoltaikanlagen im Jahr 2015. Der Fonds hatte eine weitere Beteiligung bei Chorus ausgelöst, die im nachfolgenden Abschnitt mit weitergehenden Informationen dargestellt wird.

Die Beteiligung an der Chorus CleanTech Solar PP GmbH & Co. 13 KG war bis zur Abfindungszahlung vollständig werthaltig.

3.4. Chorus CleanTech Solar GmbH & Co. 8 KG

Die Fondsgesellschaft hat sich an einem geschlossenen Publikumsfonds aus dem Jahre 2012 mit einem Betrag von 300.000 € beteiligt, der wiederum in ein Portfolio von Solaranlagen in Deutschland investiert worden ist. Im Ergebnis war der Fonds an 12 Solarkraftwerken, namentlich am Solardach Betze (Solardachanlage des Stadions auf dem Betzenberg) sowie an den Solarparks Bitterfeld, Burgheim, Eisleben, Gardelegen, Greiz, Gut Werchau, Kemating, Neuenhagen, Ruhland, Warrenzin und Scheibenberg beteiligt. Der Fonds wurde seinerzeit von dem Emissionshaus Chorus aus Neubiberg aufgelegt und bewirtschaftet. Die Geschäftsführer der Chorus CleanTech Solar GmbH & Co. 8 KG waren Herr Peter Heidecker, Herr Heinz Jarothe und Herr Holger Götz. Das Emissionshaus Chorus hatte sich einen Namen auf dem Gebiet der geschlossenen erneuerbaren Energien-Fonds gemacht und anlegerfreundliche Kapitalanlageprodukte konzipiert. LSI beurteilte die Managementkompetenz als sehr gut und verlässlich. Der Verlauf der Chorus CleanTech Solar GmbH & Co. 8 KG war sehr zufriedenstellend und der Fonds schüttete 6,5 % p.a. aus. Im Jahr 2014 erfolgte per Gesellschafterbeschluss (61,06 % Ja-Stimmen) die Überführung sämtlicher Chorus-Fonds mit allen Solar- und Windkraftanlagen in eine Aktiengesellschaft, die Chorus Clean Energy AG (siehe vorhergehender Abschnitt). Damit sind die Investoren der Chorus CleanTech Solar GmbH & Co. 8 KG zu Aktionären geworden. Später erfolgte die Übernahme durch die Capital Stage AG und schlussendlich die Umfirmierung in die Encavis AG.

Der Wandlungsprozess ist für die Beteiligten der Chorus CleanTech Solar GmbH & Co. 8 KG sehr positiv verlaufen. Der Anteilswert wurde im September 2014 durch die Rechtsanwaltskanzlei Latham & Watkins auf 114,7 % der Nominaleinlage taxiert. Weiterhin konnten die Anleger die bis dahin vereinnahmten Ausschüttungen behalten. Somit belief sich der Gesamtmittelrückfluss nach drei Jahren auf kumuliert 127,7 % der ursprünglichen Investitionssumme. Diese Aktienwandlung ist der MAP green allerdings nicht mitgegangen. Stattdessen erfolgte eine Abfindung in bar zu den angegebenen Werten. Im Jahr 2015 erfolgte die Auszahlung und in 2016 die Ausbuchung.

Die Fondsgeschäftsführung des MAP green hatte zu keinem Zeitpunkt über die Hintergründe dieser Beteiligung aufgeklärt. Allenfalls rudimentär wurde davon gesprochen, dass diese Beteiligung verkauft worden ist, was so nicht richtig ist. Der aufmerksame Leser konnte in den Portfolioberichten für das Jahr 2015 ersehen, dass im Bereich Photovoltaik über eine halbe Million an Rückflüssen vereinnahmt worden ist. Es handelt sich zu einem sehr großen Teil um die aufgelöste Chorus-Beteiligungen. Anfänglich wurde noch davon gesprochen, dass diese Gelder reinvestiert werden sollten, was später revidiert worden ist. Warum die Erträge dann nicht an die Anleger

ausgeschüttet worden sind, wurde nicht erklärt. Diese verblieben im Hause Steiner & Company, um hieraus die Vergütungsansprüche zu entnehmen.

LSI Sachwertanalyse war seit 2012 direkt an der Chorus CleanTech Solar GmbH & Co. 8 KG beteiligt gewesen, so dass ein umfangreicher Datenraum verfügbar ist und angefordert werden kann.

Die Beteiligung an der Chorus CleanTech Solar GmbH & Co. 8 KG war bis zur Abfindungszahlung vollständig werthaltig.

3.5. RV EnergyInvest - Photovoltaikanlagen Schweiz - Erne Bau AG

Die Fondsgesellschaft hat Investitionen im Volumen von 864.000 € für eine Photovoltaikaufdachanlage in der Schweiz vorgesehen. Geplant war die Bestückung eines Gewerbedachs der Erne Bau AG, Nordschweiz, die für dieses Projekt auch namensgebend gewesen ist. Der ausgewählte Generalunternehmer, der für die Erstellung und Inbetriebnahme der Photovoltaikanlagen verantwortlich gewesen ist, war die RV Energy Group, geführt von Klaus und Jörg Reimann. Dem Generalunternehmer wurde bei der Projektrealisierung weitestgehend freie Hand gewährt. Von Seiten des Hauses Steiner & Company erfolgte weder eine Besichtigung in der Schweiz noch ein Projektcontrolling. Vielmehr verließ man sich auf Zusagen der Familie Reimann. Das Projekt wurde schlussendlich nicht umgesetzt, so dass Rückflüsse zu keinem Zeitpunkt vereinnahmt worden sind. Der Verbleib der Investitionsgelder ist heutzutage mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit bei der Familie Reimann und Herrn Steiner auszumachen. Den Anlegern wurde suggeriert, dass diese Anlage verkauft worden ist. Da allerdings nie eine Fertigstellung erfolgte, sind derartige Aussagen schlicht unsinnig und irreführend. Aus internen Unterlagen geht hervor, dass vorliegendes Projekt seitens Steiner & Company bereits frühzeitig komplett abgeschlossen worden ist, ohne die Anleger hierüber in Kenntnis zu setzen.

Die Investition in die RV EnergyInvest Photovoltaikaufdachanlage Erne Bau AG, Schweiz war zu keinem Zeitpunkt werthaltig.

4. Sonstiges

In diesem Bereich wurden zwei Investitionen im Bereich Blockheizkraftwerke im Umfang von 427.500 € vorgenommen, wobei die Umsetzung über eine Fondsbeteiligung und ein Direktinvestment erfolgte.

4.1. LCF Blockheizkraftwerke Deutschland 2 GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft hat sich an einem geschlossenen Publikumsfonds aus dem Jahre 2014 mit einem Betrag von 200.000 € beteiligt, der in ein Portfolio von Blockheizkraftwerken (BHKW) in Deutschland investiert. Initiatorin dieses Zielfonds ist die auf Energieversorgung, Energiemonitoring und Betriebsführung von Energieanlagen spezialisierte Luana Gruppe aus Hamburg.

Der Zielfonds hatte insgesamt ein Eigenkapitalvolumen von 7,2 Mio. € eingesammelt und hat damit in den Jahren 2014 - 2016 insgesamt 39 BHKW erworben. Davon wurden 20 BHKW für wohnwirtschaftliche Zwecke vorwiegend in Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit Techem Energy Contracting GmbH eingesetzt. In den Anfangsjahren erfolgten die Auszahlungen plangemäß.

In 2017 sah sich der Zielfonds einem Rechtsstreit ausgesetzt, der allerdings positiv aufgelöst werden konnte. Nach Gesellschafterbeschluss wurden die Blockheizkraftwerke vorzeitig im Jahr 2018 veräußert. Der Zielfonds erwirtschaftete über eine Laufzeit von 4 ½ Jahren 114 % Gesamtmittelrückfluss.

Die Investition in die LCF Blockheizkraftwerke Deutschland 2 GmbH & Co. KG war bis zu ihrer Liquidation vollständig werthaltig.

4.2. Hainburg Projekt GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft hat Investitionen im Volumen von 227.500 € für eine Projektentwicklung im Bereich Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen. Geplant war die Strom- und Wärmebelieferung einer Gärtnerei in Hainburg, östlich von Frankfurt/Main gelegen, mittels BHKW, dem Namensgeber dieses Projektes. Der ausgewählte Generalunternehmer, der für die Erstellung und Inbetriebnahme des BHKW verantwortlich gewesen ist, war die RV Energy Group, geführt von Klaus und Jörg Reimann, die schon die gescheiterte Photovoltaikaufdachanlage in der Schweiz (siehe oben) zu verantworten hatte. Auch das Projekt Hainburg ist schlussendlich nicht in die Umsetzung gekommen. Deshalb gibt es auch keine weiteren Informationen oder etwaige Jahresabschlüsse.

Ein ehemaliger Mitarbeiter aus dem Hause Steiner & Company hatte damals etliche Unstimmigkeiten festgestellt und erst einmal weitere Anzahlungen gestoppt. Auch wollte dieser eine Klage gegen die Familie Reimann auf Grund der Nichtlieferung des vereinbarten BHKW anstrengen, was von Herrn Steiner persönlich unterbunden wurde. Man kann nur mutmaßen, dass es hier zu einer Absprache zwischen der Familie Reimann und Herrn Steiner gekommen ist, die eingenommenen Gelder untereinander aufgeteilt wurden und den Anlegern das Projekt weiterhin als werthaltig verkauft wurde. Auf Grund der Nichtexistenz des Investments konnten auch keine Auszahlungen fondsseitig vereinnahmt werden. Aus internen Unterlagen geht hervor, dass vorliegendes Projekt seitens Steiner & Company bereits frühzeitig komplett abgeschrieben worden ist, ohne die Anleger hierüber in Kenntnis zu setzen.

Die Investition in die Hainburg Projekt GmbH & Co. KG war zu keinem Zeitpunkt werthaltig.

5. Wasserkraftanlagen

In diesem Bereich wurden zwei Investitionen im Umfang von 200.000 € vorgenommen, wobei die Umsetzung über zwei Fondsbeteiligungen erfolgte.

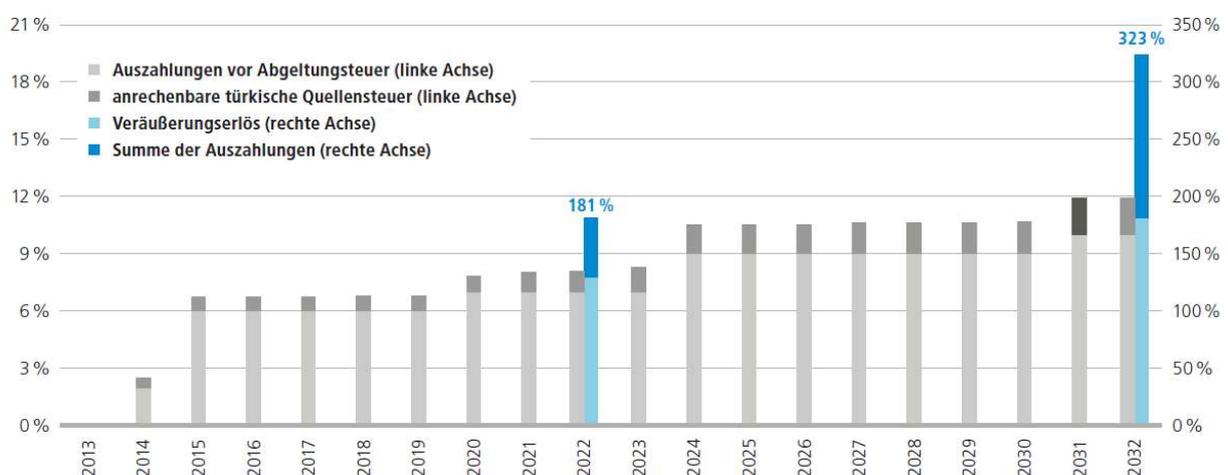
5.1. Aquila HydropowerINVEST IV GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft hat sich an einem geschlossenen Publikumsfonds aus dem Jahre 2012 mit einem Betrag von 100.000 € beteiligt, der in fünf Wasserkraftwerke in der Türkei investiert. Die Niederdruckkraftwerke mit einer Gesamtleistung von 25 MW befinden sich an verschiedenen Standorten entlang des Flusses Karasu im Osten des Landes. Alle Kraftwerke wurden 2011 fertiggestellt und produzieren bereits Strom. Das Kraftwerk 4.2 des Zielfonds ist hierbei das größte und trägt 40 % zur Einnahmenseite bei.

Zusammen mit Netzwerkpartner hat LSI bereits bei Vertriebsstart ermittelt, dass die zugrundeliegenden Ertragsgutachten zu optimistisch ausfallen und sich die prognostizierten Stromerzeugungseinheiten von 139 GWh pro Jahr nicht erzielen lassen. Diese Einschätzung sollte sich als richtig erweisen. Zusätzlich ergaben sich immer wieder Probleme in der kontinuierlichen Bereitstellung der benötigten Wassermengen. Dies ist in erster Linie auf klimatische Bedingungen zurück zu führen. Die maßgeblichen Wassereinzugsregionen Erzurum und Erzincan waren immer wieder von geringeren Niederschlägen, starker Trockenheit und Vereisungen im Frühjahr geprägt, so dass sich auch der Wassermengenfluss reduzierte. Dadurch konnte auch weniger Strom produziert werden. Es besteht zu befürchten, dass sich dies durch den Klimawandel bedingt auch immer wieder wiederholen wird.

Insbesondere in den Jahren 2013 und 2014 kumulierten sich zwei negative Aspekte, die dem noch jungen Kraftwerkportfolio stark zusetzen und auch für zukünftige Entwicklung von Bedeutung waren. Zum einen gab es eine extreme Frostperiode ab Dezember 2013, die in der Folge auch zu einer verzögerten Schneeschmelze im Frühjahr und damit zu deutlich geringeren Wasserflussmengen führte. Auch die Schneefälle blieben in dieser Periode weit hinter den durchschnittlich zu erwartenden Werten zurück. Im Anschluss hieran folgte eine außerordentliche Trockenperiode mit unterdurchschnittlichen Niederschlägen. Beides führte zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels und geringen Flusspegelständen. Infolgedessen ebenso zu einer geringen Stromproduktion und geringeren Einnahmen. Diese reichten nicht einmal aus, um die halbjährlichen Tilgungsraten aus der eingegangenen Fremdfinanzierung zu bedienen. Da der Fonds noch keine nennenswerte Liquiditätsreserve aufbauen konnte, musste eine zusätzliche Zwischenfinanzierung in Form eines Nachrangdarlehens aufgenommen werden, um bestehende Kreditverpflichtungen zu erfüllen. Diese wurde im Mai 2016 durch eine Kapitalerhöhung über 8 Mio. € abgelöst. Hiervon wurden auch Mehrkosten wie etwa die Erhöhung der Kanalwände, automatische Rechenanlage oder hydraulische Barrieren an Wehreingängen bezahlt. Positiv anzumerken ist, dass sich der operative Betrieb in 2018 und 2019 stabilisierte und die Bankdarlehen im Jahr 2019 vollständig getilgt werden konnten. Dies alles ging mit Ausschüttungsverzichten einher, mit denen erstmals in 2021 homöopathisch begonnen worden ist. Bislang erzielte der MAP green aus diesem Projekt Ausschüttungen in Höhe von 2,19 %. Da im Falle des Kraftwerksverkaufes

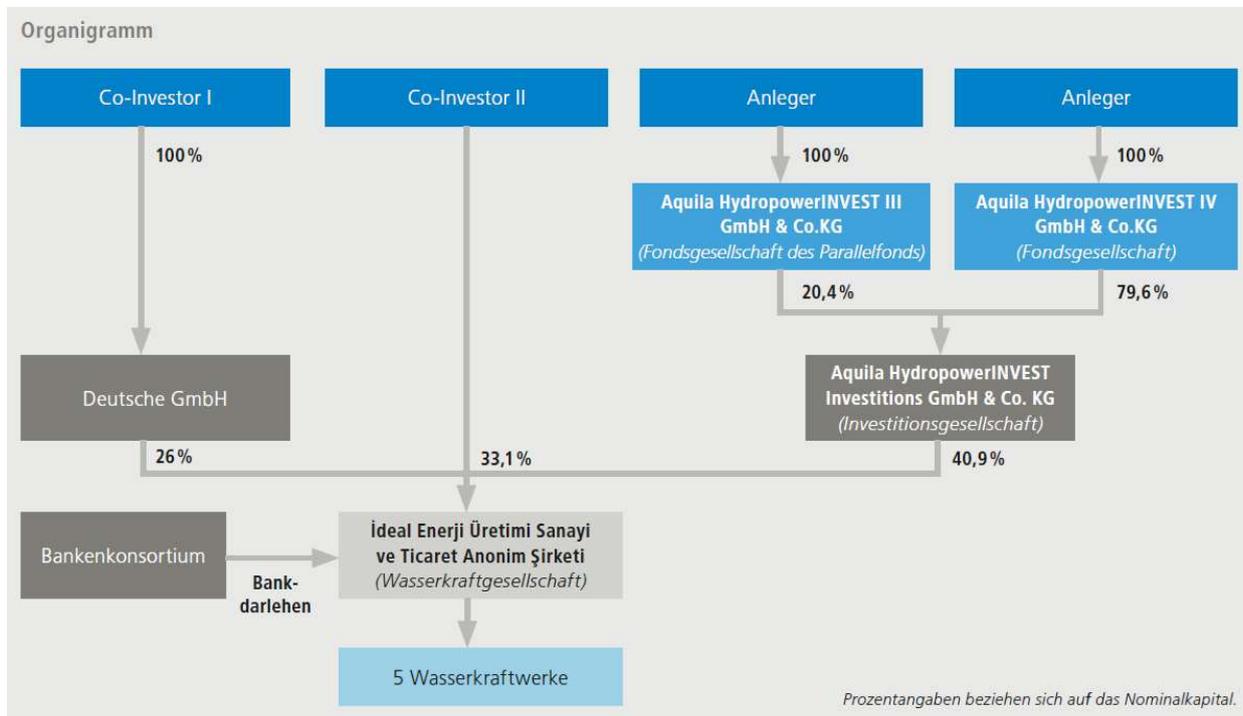
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss aus der Investition bis 2022 bzw. bis 2032, unter Berücksichtigung eines Verkaufserlöses (Prognose)*



*Inkl. der Kosten für die Investitionsgarantie, vgl. auch „Kosten der Investitionsgesellschaft“

Quelle: Aquila Capital Real Assets Management GmbH, 2013

keinerlei Bankdarlehen mehr zu berücksichtigen sind, könnte die Verkaufsprognose eingefangen werden.



Die erzeugte Strommenge wird mit einer gesetzlich fixierten Einspeisevergütung von 73 US-\$/MWh vergütet. Es ist auch denkbar, den Strom am Spotmarkt zu verkaufen, gleichwohl hier seit Jahren ein niedrigeres Niveau zu verzeichnen ist und diese Alternative daher nicht genutzt wird. Durch die Aufwertung des US- $\text{\$}$ hat sich die Einnahmesituation der Zielfondsgesellschaft währungsbedingt über die Jahre verbessert. Problematisch ist allerdings, dass vier Wasserkraftwerke Ende 2021 aus der festen Mindestvergütung herausgefallen sind und die größte Anlage Ende 2022 ebenfalls nachfolgen wird.

Investitionsseitig abgesichert ist dieses Projekt durch eine Investitionsgarantie der Bundesrepublik Deutschland, ausgearbeitet durch die Mandatäre Euler Hermes Kreditversicherung und PricewaterhouseCoopers (PwC), für die Dauer von 15 Jahren. Damit werden in dem politisch nicht unumstrittenen Land die Risiken von Enteignung, Verstaatlichung, Bruch staatlicher Zusagen, Krieg, Terror und Zahlungsmoratorien von der Bundesregierung mit einem Selbstbehalt von 5% übernommen. Das sichert die investierten Gelder weitestgehend ab, nicht allerdings die wirtschaftliche Einnahmensicherheit.

Die Beteiligung an der Aquila HydropowerINVEST IV GmbH & Co. KG ist weitestgehend werthaltig.

5.2. Grasshopper Clean Water I GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft hat sich an einem geschlossenen Publikumsfonds aus dem Jahre 2011 mit einem Betrag von 100.000 € beteiligt, der in mobile Wasserdesinfektionsanlagen investiert. Der Zielfonds wurde nach schleppender Platzierungsleistung Mitte Juli 2013 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 2,8 Mio. € geschlossen.

Konkreter Investitionsgegenstand war der Wasserdesinfektionsanlagentyp 500 der REDO Water Systems GmbH aus Groß-Zimmern (Hessen), der Desinfektionslösung auf Basis eines Elektrolyseverfahrens herstellt und über eine Produktionsleistung von bis zu 500 Litern Desinfektionslösung pro Stunde verfügt. Damit können bis zu 500.000 Liter Wasser pro Stunde desinfiziert werden. Die Anlagen werden an Wasserwerke, Krankenhäuser, Flughäfen oder Agrarbetriebe über ein Betreibermodell zur Verfügung gestellt. Des Weiteren ist die Anlagentechnologie mit dem Bundesinnovationspreis ausgezeichnet worden.

Nach Angaben der Anbieterin hat der Zielfonds, der für eine Trinkwasseraufbereitungsanlage 12.500 € bezahlt hat, diese bei Kunden in Indonesien, Indien, Lettland, Venezuela, Österreich, der Ukraine, auf den Philippinen und im Oman installiert. Laut den Vertriebsvereinbarungen der Zielfondsgesellschaft mit der REDO Water Systems GmbH besteht ein Anspruch auf einen Mindestumsatz in Höhe von 450.000 € in Form einer Vermittlung von eigenen Bestandskunden an die Fondsgesellschaft. Dadurch sollen die prognostizierten Ausschüttungen in Höhe von 9 % p.a. wirtschaftlich untermauert werden. Diese konnten auch sichergestellt werden, da der Anlagenhersteller REDO in 28 Ländern aktiv ist und frisches bzw. desinfiziertes Trinkwasser in vielen verschiedenen Bereichen weltweit benötigt wird. Weiterhin verfügte der Zielfonds über eine Ausfallbürgschaft des Herstellers. Insgesamt hat die Zielfondsgesellschaft der REDO Water Systems GmbH umfangreiche Zugeständnisse abgerungen. So bestand ein einseitiges Andienungsrecht seitens der Zielfondsgesellschaft, die Wasserdesinfektionsanlagen an den Hersteller zum Ankaufspreis nach der 8-jährigen Fondslaufzeit wieder zurück zu geben. Davon wurde allerdings kein Gebrauch gemacht, da die Gesellschafter mit großer Mehrheit für eine Verlängerung des Fonds auf Grund der sehr guten Ertragslage gestimmt haben. Die avisierten Ausschüttungen konnten bisher lückenlos geleistet werden.

Die Beteiligung an der Grasshopper Clean Water I GmbH & Co. KG ist weiterhin vollständig werthaltig.

Lösungsmöglichkeiten

Zur Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten ist es zwingend notwendig, eine gesicherte Datengrundlage zu besitzen und größtmögliche Transparenz über die einzelnen Investments herzustellen. Diesem Anspruch soll mir vorliegender Analyse Rechnung getragen werden. Darauf aufbauend können nun strategische Marschrichtungen abgeleitet werden.

Angesichts der staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen, der persönlichen Vorteilsnahme wie auch der gelebten Intransparenz täten Anleger gut daran, die Fondsgeschäftsführung sowie alle mit Herrn Steiner verflochtenen Unternehmen abzuwählen und eine neue Geschäftsführung bzw. Fondsverwaltung einzusetzen. Dazu sollte in einem ersten Schritt eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen werden und eine umfassende Aussprache erfolgen. Die alljährliche Aufforderung zur Entlastung der Fondsgeschäftsführung sollte verweigert werden. Rechtfertigungsgründe finden sich in diesem Bericht dazu reichlich.

Sinnvoll wäre zudem bis zur Etablierung einer neuen Fondsgeschäftsführung die Bildung einer Interessens-/Anlegergemeinschaft, um den Austausch unter den Anlegern zu fördern, Informationen zu sammeln und auszutauschen sowie eine Plattform für die Wahl eines neuen, integren und fähigen Managements. Auch wenn die Substanz beim MAP green schon stark ausgehöhlt ist und eine Fondsweiterführung immer weniger Sinn macht, so besteht die Aufgabe eines neu gewählten Managements auch darin, die verschollenen Gelder aufzuspüren, wieder in die Fondsgesellschaft zu holen und an die Anleger schlussendlich auszuschütten. Die vorliegende Analyse kann hierzu eine wichtige Arbeitsgrundlage sein. Sobald die den Anlegern zustehenden Mittel vereinnahmt worden sind, sollte über die Auflösung der Fondsgesellschaft nachgedacht werden.

Weiterhin sollte die Treuhandgesellschaft auf Grund der vorliegenden Interessenskonflikte und der Personengleichheit in der Geschäftsführung ausgetauscht werden. Im Zweifel wird sie nämlich im Sinne von Herrn Steiner agieren und nicht für die Anleger votieren.

Angesichts der persönlichen Bereicherung von Herrn Steiner und des Firmenverbundes wäre es anzuraten, sowohl gegen den Firmeninhaber Herrn Illya Steiner als auch gegen seine einzelnen Unternehmungen vorzugehen, als da wären:

- Steiner und Company GmbH & Co. KG
- S+C Treuhandgesellschaft mbH
- MAP Steiner Verwaltungs GmbH

Anknüpfungspunkte sind neben der Veruntreuung auch die Mängel in der Fondskonzeptionierung, der Portfolioberichterstattung und diverse Prospektunzulänglichkeiten, die weiter oben aufgedeckt worden sind. Mittels spezialisierter Anwälte könnte der Prospektverantwortliche wegen diverser Mängel zur Verantwortung gezogen werden. Diesbezüglich hält LSI eine Reihe handverlesener Rechtsanwaltskanzleien vor.

Des Weiteren bietet sich ein Vorgehen gegen die W+P Steuerberatungsgesellschaft mbH wegen Verletzung des Mittelverwendungskontrollvertrages an. Bei der Analyse der Investitionskriterien und Umsetzung der Investitionsstrategie wurde herausgearbeitet, dass einige Kriterien in erheblichem Maße verletzt und Anlagebedingungen nicht eingehalten worden sind.

Bezüglich der laufenden juristischen Auseinandersetzung um Forest Lakes Country Club könnte ein Beitritt als Nebenkläger oder zumindest Streitverkündeten hilfreich sein, und sei es nur zum Zwecke der Informationsgewinnung. LSI hat zu der hier involvierten Rechtsanwaltskanzlei bereits seit längerem Kontakt aufgenommen.

Da die Beteiligung an der Chrous CleanTech Solar PP 8. KG Und 13. KG überaus erfolgreich verlief und bereits in 2015 zu einem außerordentlichen Rückfluss von mehr als einer halben Million Euro führte, sollten sich Anleger direkt oder mittels eines geprüften Anwaltes an die Fondsgeschäftsführung wenden und nunmehr zur Überweisung des jeweiligen Anteils auffordern.

Gleiches gilt für die Beteiligungen an der reconcept Windenergie Deutschland GmbH & CO. KG, der Hesse Newman Real Estate 6b Nr.3 GmbH & CO. KG und der LCF Blockheizkraftwerke Deutschland GmbH & CO. KG. Da die Beteiligungen werthaltig gewesen sind, haben Anleger wiederum Anspruch auf die Auskehrung der Liquidationserlöse von zusammen knapp 500.000 €.

Des Weiteren sollten Anleger die Auskehrung der Versicherungsleistung auf Grund des Brandes an der Photovoltaik Aufdachanlage, der MAP Green erste Projekte GmbH, an die Fondsgesellschaft fordern bzw. den auf sie entfallenden Betrag auskehren lassen.

Da die Missmanagementvorwürfe und die Selbstbereicherung ausschließlich das Haus Steiner&Company betreffen und mit dem Vertrieb nichts zu tun haben, wäre eine pauschale Belangung des Vermittlers in diesem Fall nicht angebracht. Zumal der Portfoliogedanke generell ein sehr sinnvoller ist und ein Sachwertportfolio durchaus bereichern kann. Für die massiven Umsetzungsdefizite sind ausschließlich Herr Steiner und sein Team verantwortlich. Allenfalls wäre eine Anzeige bei der Polizei und Staatsanwaltschaft angebracht, gleichwohl dies in Deutschland wenig zielführend ist. Zudem laufen endlich staatsanwaltliche Ermittlungen, nachdem erste Anzeigen bereits im Jahr 2016 eingereicht worden sind.

Die erhobenen Vorwürfe berechtigen zu einer außerordentlichen Kündigung und gegebenenfalls zu einer Rückabwicklung der Beteiligung. LSI hält für die juristische Umsetzung und Begleitung vorselektierte sowie spezialisierte Anwaltskanzleien vor.

Über LSI Sachwertanalyse

LSI Sachwertanalyse (LSI) ist ein inhabergeführtes und unabhängiges Analysehaus für Sachwertbeteiligungen, sachwertbasierte Kapitalanlageprodukte und Direktinvestments. Die Geschäftsanteile liegen vollständig bei dem Firmengründer und Inhaber André Weise. Auch für die Zukunft wird eine Kapitalbeteiligung Dritter konsequent ausgeschlossen.

Die Firmengründung von LSI datiert auf das Jahr 2015. Allerdings beschäftigt sich der Firmengründer bereits seit dem Jahre 2010 sehr intensiv mit dem Beteiligungsmarkt und seiner Historie. Leidenschaft, Begeisterung, Berufung, Detailverliebtheit und Aufopferung waren und sind die Zutaten für Analysen auf höchster Qualitätsstufe. Heutzutage gliedern sich die Geschäftsbereiche von LSI in die Geschäftsfelder Sachwertanalyse einschließlich Ratingvergabe, Portfoliostrukturierung mittels ausschüttungsorientierten Sachwertanlagen, Restrukturierung und Stabilisierung havarierter Sachwertanlagen sowie Steueroptimierung im Sachwertmantel.

Von Beginn der Gründung an wird transparent und öffentlich über die Arbeit von LSI mittels der regelmäßig erscheinenden LSI Sachwert-Auswahllisten berichtet. Diese sachwertbasierten Empfehlungslisten stellen das Ergebnis einer jahrelangen Beobachtungs-, Analyse-, Prüfungs- und starken Selektionsarbeit dar. Sie dienen später als Grundlage für die belastbare und krisenresistente Strukturierung von Sachwertportfolien bzw. als Ergänzung und Anreicherung bestehender Assetallokationen. Die anlegerindividuelle Schaffung eines passiven und konstanten Einnahmestroms steht neben Kapitalerhalt und Kaufkraftschutz im Mittelpunkt dieses Tätigkeitsschwerpunktes.

LSI ist das einzige Analysehaus im deutschsprachigen Raum, das sich regelmäßig an den analysierten und für gut bewerteten Sachwertprodukte mit eignen Geldmitteln beteiligt, um dadurch die Güte der Analyse und die Glaubwürdigkeit der Ratings zu unterstreichen. Keine andere Analyseagentur hat ein vergleichbares Eigenengagement und Beteiligungsbuch wie LSI vorzuweisen. Auf Grund dieser Geschäftsstrategie generiert LSI einen konstanten Einnahmestrom und ist dadurch nicht auf Analyseauftragsarbeiten um jeden Preis angewiesen. Gefälligkeitsgutachten oder

euphemistische Analysearbeiten werden nicht angefertigt. Auch wird sich bei der Erstellung von Analysen nicht auf die Arbeit von Aufsichts- und Regulierungsbehörden verlassen. Im Übrigen wird die Entscheidung über die Anfertigung einer Analyse in alleiniger Verantwortung von LSI ohne Mit- oder Absprache und Einflussnahmemöglichkeit von Dritten getroffen. Dabei steht die Förderung des Sachwertgedankens zu einem gewissen Grade vor eigenen monetären Interessen. Ergebnisse dieser Geschäftspolitik ist, dass LSI Sachwertanalyse einen Analyse-Track-Record von über 95 % aufzuweisen hat, den mit großem Abstand kein anderes Analysehaus im deutschsprachigen Raum vorweisen kann. Um dies auch zukünftig fortzuschreiben, begleitet LSI die analysierten Sachwertprodukte über die gesamte Laufzeit, um selbstkritisch die initial vergebenen Ratingnote in der Retrospektive zu evaluieren und somit die Erkenntnisse in den nächsten Ratingprozessen mit einfließen zu lassen.

Darüber hinaus ist LSI seit einigen Jahren in der Analyse und Begutachtung von havarierten Sachwertbeteiligungen und Direktinvestments aktiv. Diese Aktivitäten gehen mittlerweile so weit, dass LSI die Restrukturierung ganzer Projekte einschließlich des Managements übernommen hat und eigenverantwortlich steuert. Die Rettung von Anlegergeldern und die Stabilisierung verrutschter Projekte stehen dabei im Vordergrund dieser Tätigkeit. Weitere Analysehäuser neben LSI, die derartige Restrukturierungsmandate im Sachwertebereich übernehmen, sind nicht bekannt.

Kontaktdaten

LSI Sachwertanalyse
Leistikowweg 28
30655 Hannover

Chef-Analyst: André Weise

Mobil: +49 (0) 172 3912816
Telefon: +49 (0) 511 690569

Mail: lsi-sachwertanalyse@outlook.de

Web: www.lsi-sachwertanalyse.com

Anhang

Anhang zur Hausdurchsuchung

Seit Jahren schon wird über die Einzelinvestments unvollständig, verzerrt und nicht transparent genug berichtet

POLIZEI HAMBURG

03.09.2021, 18:42

Wurden Kapitalanleger um Millionen geprellt?

Lesedauer: 5 Minuten

André Zand-Vakili



Bei der Firmengruppe sollen vor allem Kleinanleger ihr Geld angelegt haben (Symbolbild).

Foto: picture alliance / ZB |
Jens Kalaene

Landeskriminalamt durchsucht Räume einer Hamburger Firmengruppe, die im großen Stil Geld veruntreut haben soll.

Hamburg. Es geht um den Verdacht der **Veruntreuung im großen**

Stil. Beamte des **Landeskriminalamtes**, Abteilung Wirtschaftskriminalität, haben an der City die **Geschäftsräume einer Firmengruppe durchsucht**. **Kapitalanleger** sollen um **mindestens 2,5 Millionen Euro geprellt** worden sein. Es geht um regelmäßige Kapitaleinlagen, die teils über Jahrzehnte laufen und von Experten als „Hochrisikoaanlage“ eingestuft werden.

In bunten Prospekten wurden drei Fonds angepriesen, die in verschiedene Finanzprodukte investieren, darunter „Umwelt und erneuerbare Energien“ oder „Immobilien“. Dabei handelt es sich um „Blind-Pools“, geschlossene Fonds, in denen Geld eingesammelt wird, ohne das feststeht, in welche Unternehmen genau investiert wird.

Lesen Sie auch:

- Razzia in Hamburger Fabrik – hat die Chefin sich bereichert?
- Ermittlungen gegen Ex-Grünen-Bezirksfraktionschef Osterburg

Es sollen vor allem Kleinanleger Geled angelegt haben

Im Fall der jetzt durchsuchten Firmengruppe sollen es vor allem Kleinanleger sein, die Geld anlegten. Schon ab 50 Euro pro Monat sollte man Miteigentümer an den Fonds werden können. Oft sollte die Investition eine ergänzende Altersversorgung sein. Teilweise, so Anwalt Klaus Seimetz, der knapp ein Dutzend Anleger vertritt, sei sogar empfohlen worden, Lebensversicherungen zu kündigen und das Geld in einen der Fonds zu investieren.

Rechtsanwalt Josip Plockinjc, dessen Kanzlei „hunderte“ Anleger vertritt, moniert zudem, dass entgegen der Verträge Geld auch in einzelne Projekte geflossen seien, beispielsweise ein Hotel oder einen Golfclub in Kanada. „Das ist noch einmal risikoreicher, als eine Investition in einen Fond“, so Plockinjc. Zudem hätten die Anleger erst im Nachhinein und oft recht vage erfahren, wo ihr Geld investiert wurde. In mindestens einem Fall ist im Handelsregisterauszug nachzulesen, dass der Inhaber der Firmengruppe persönlich als Inhaber eines Hotels eingetragen ist und nicht der Fonds, aus dessen Geld der Kauf finanziert wurde. Ohnehin

sind die Fonds der Hamburger Unternehmensgruppe nach Einschätzung der Fachanwälte hoch unseriös und nicht als ergänzende Altersversorgung geeignet, für die ausschließlich Anlagen eingesetzt werden dürfen, die „hinreichend sicher“ sind.

Hohe Kosten für Anleger durch Gebühren und Aufschläge

Beide Anwälte vertreten Anleger, die aus den Verträgen, die teilweise erst 2042 kündbar sind, heraus wollen und dafür „Formfehler“ geltend machen. Die Chancen sind nach Einschätzung von Rechtsanwalt Seimetz gut. Saarbrückener Richter haben bereits ein Gutachten abgesehen, das den Anlegern recht gibt. Die Prozesse sind bislang nicht abgeschlossen. Allerdings gibt es bereits Verhandlungen über Vergleiche.

Der Anwalt selbst sieht die Fonds als „Resterampe“, da ein Drittel bis zur Hälfte des Geldes in Produkte aus der Firmengruppe flossen, zu der die Fonds gehören und die der Jurist als schwer bis unverkäuflich einschätzt. Darüber hinaus entstanden für die Anleger hohe Kosten durch Gebühren und Aufschläge. Um die 25 Prozent des eingezahlten Geldes seien laut Insidern in „Projektierungskosten“ geflossen, hinter der sich Vertrieb, Rechtsberatung oder die bunten Hochglanzprospekte verbargen.

Vetternwirtschaft soll eine Rolle gespielt haben

Mit der Durchsichtung hat der Fall eine neue Qualität bekommen. Denn die Ermittler des Landeskriminalamtes gehen davon aus, dass der 55 Jahre alte Verantwortliche der Firmengruppe Geld der Anleger in Unternehmen investierte, die nicht die versprochenen Kriterien erfüllen. Dabei soll Vetternwirtschaft eine Rolle gespielt haben, also das Geld in Firmen gesteckt worden sein, zu deren offiziellen Inhabern der 55-Jährige eine ganz persönliche Verbindung hat. Das soll bereits seit 2019 so gegangen sein.

Bislang geht man von einem Vermögensschaden von 2,5 Millionen Euro aus. Allerdings ist unklar, wie es um die restlichen Fondseinlagen in Höhe eines dreistelligen Millionenbetrages bestellt ist. Laut

Brancheninsidern sollen bereits 2017 etwa 11.000 Anleger mehr als 250 Millionen Euro in verschiedene Fonds investiert haben.

Die Polizei hat bei der Durchsuchung zahlreiche Unterlagen und elektronische Datenspeicher sichergestellt. Die Auswertung dürfte Monate dauern. Erst dann wird man ein Bild davon haben, wie die Geschäfte tatsächlich gelaufen sind. Durchsucht wurde auch die Privatwohnung des 55-Jährigen in einem Altbau in Eppendorf.

Bereits in der Vergangenheit Turbulenzen um die Fonds

Viele Anleger dürften jetzt noch mehr um ihr Geld zittern. Dabei hatte es bereits in der Vergangenheit Turbulenzen um die Fonds gegeben.

Einschlägige Internetportale berichteten bereits 2017, dass sich die Verantwortlichen der Fonds mit „Umwelt, Rohstoffen und erneuerbaren Energien“ regelrecht „verzockt“ hätten. Die angepeilten Erlöse aus den drei Fonds lagen danach bereits damals weit unter den Ankündigungen.

Eine der wenigen Chancen für die Anleger, aus den Fonds auszusteigen, wäre, ihre Anteile an der Fondsbörse zu verkaufen, wo solche Beteiligungen gehandelt werden. Das ist mit hohen Verlusten verbunden. Denn die Erlöse sind minimal. Spekulanten sind aktuell bereit maximal etwa zehn Prozent des Einlagewertes für die Fondsanteile zu bezahlen.

Fr, 03.09.2021, 18.42 Uhr

Anhang zu Investitionsauswahlprozess und Managementkompetenz

Gesprächsprotokoll vom 23.11.2016 mit Herrn Kemme von Steiner & Company

- seit September 2016 ist Herr Mägdefessel für das Unternehmen Steiner & Company nicht mehr aktiv; da es keinen Nachfolger gab, konnte eine sorgfältige Übergabe nicht erfolgen
- für das operative Geschäft des MAP green zeichnet sich Herr Kemme verantwortlich, dieser ist erst seit zwei Monaten neu im Unternehmen
- Herr Kemme muss sich in sämtliche bisher getätigten Investitionen erst einarbeiten; Hintergrund - und Vergangenheitsinformationen daher kaum vorhanden
- derzeit fokussiert man sich auf die volumenmäßig größeren Investitionen, auch aus den anderen MAP Produktreihen
- Wechsel im Asset Management , sofern sich Steiner & Company für eine Vollzulassung als KVG entscheiden sollte
- KVG-Entscheidung bis Ende 2016 erwartet
- trotz der noch nicht vorhandenen neuen Struktur nach KAGB sollen die Informationen über sämtliche Investitionen bei der KVG (registrierte Version bereits vorliegend) vorhanden sein

Einzelinvestitionsbetrachtung:

- bei der Solar Aufdachanlage in Frechen wurde ein externer Partner engagiert; Auswahlkriterium: lokaler, gut vernetzter, erfahrener Partner mit kurzer örtlicher Reaktionszeit
- technische Schwierigkeiten an den Wechselrichter und auf Grund der „Zweckentfremdung“ der Unterkonstruktion durch Vögel als Nist- und Brutplatz
- keine eigene Vor-Ort-Überwachung; man lässt sich lediglich Daten von dem neuen Partner liefern
- seit Ende 2015 vollständig am Netz, seit 2013 allerdings in Planung; Gründe für den langen Bau- und Planungszeitraum konnten nicht genannt werden
- die Anlage soll seit April 2016 störungsfrei laufen
- die Gelder aus der Investition bei Chorus sollen auf einem Konto liegen und doch nicht mehr investiert werden, sondern zur Ausschüttung gelangen

- Trinkwasseraufbereitungsanlagen von Grasshopper überwiegend in die Ukraine geliefert
- Sanktionen im Infrastrukturbereich in der Ukraine erschweren Geldtransaktionen in den europäischen Wirtschaftsraum
- Gelder sind derzeit auf einem Abwicklungskonto eingefroren; Ausschüttungen daher vorerst nicht möglich

- Investitionen in Forest Lake Country Club sollen erwartungsgemäß verlaufen; kalkulierter Abverkaufspreis der parzellierten Grundstücke liegt bei 36 CAN-\$, tatsächlicher Abverkauf zwischen 70-90 CAN-\$ (Stand: 11/2016)

- im Falle einer Insolvenz der Projektgesellschaft kann die Fondsgesellschaft auf ein gesichertes Grundstücksrecht zugreifen und dieses dann verwerten, wobei die Frage nach der Werthaltigkeit in einem solchen Szenario nicht beantwortet werden konnte
- ähnliche Situation bei der Projektentwicklung in Dubai: gesichertes Grundstücksrecht; im Pleitefall: Rohbau mit sämtlichen Anschlüssen
- laut Aussage von Herrn Kemme handelt es sich bei Meydan City um ein nachhaltiges und gefragtes Wohnkonzept, das nach heutigem Stand seinen Prognosen gerecht werden sollte

WirtschaftsWoche

UNTERNEHMEN FINANZEN ERFOLG COACH POLITIK TECHNOLOGIE **WiWo+** Alle Rubriken ☰

Top-Themen ▾ | WiWo > Finanzen > Geldanlage > Grauer Kapitalmarkt: Die dubiosen Umtriebe im Fondshaus Steiner + Company

WiWo+ GRAUER KAPITALMARKT

Von Boxern und Bordellen: Die dubiosen Umtriebe im Fondshaus Steiner + Company

von Philipp Frohn und Jannik Deters
01. April 2022

WirtschaftsWoche

👤 | 🔍 | ☰

Die Hamburger Steiner + Company inszeniert sich als Spezialistin für Investments. Doch tatsächlich floppen immer wieder Beteiligungen in ihrem Portfolio. Millionen an Anlegergeld sind bedroht.

Artikel teilen per:       

André Kostolany ist seit 22 Jahren tot. Die Börsenlegende kann sich nicht dagegen wehren, dass ein fragwürdiges Hamburger Fondshaus mit seinen Sprüchen wirbt. Wer gut schlafen will, sagte Kostolany, kauft Zinspapiere, wer gut essen möchte, spekuliert mit Aktien. Bei Steiner + Company soll es beides geben: Sicherheit und Rendite. Geschäftsführer Illya Steiner verspricht Anlegern, mit seinen Fonds könnten sie gut essen und schlafen.

Nur: Mit der Realität hat das wenig zu tun. Zwar präsentiert sich das Fondshaus als Investmentspezialist für Sachwerte und noble Immobilienprojekte, sammelte bei geschätzt 10.000 Anlegern deutlich über 100 Millionen Euro ein. Doch bei einigen Investments bleibt der Erfolg aus.

Tagesordnung LSI und Steiner&Company am 19.06.2018

1. Zielsetzung des Zusammentreffens / Motivationslage
2. Vorstellung der Person und Aufgabenspektrum von LSI Sachwertanalyse (LSI)
3. Vorstellung der Geschäftsführung/Assetmanagement sowie der Portfoliostrategie/-gedanken seitens Steiner&Company einschließlich der Organisations- und Ablaufstruktur
4. Bisherige Informationspolitik und -angebote (Portfolioberichte) sowie Anlegerreaktion
5. LSI als Analyst und aktiver Begleiter etlicher durch MAP Fonds ausgelöster Zielinvestments (u.a. LSI Fragenkataloge und Eigeninvestments)
6. Fallstudie: Forest Lakes Country Club – Kanada (RII-Darlehen)
7. Notwendigkeit der gesteigerten und vertieften Anlegerinformation sowie der umfassenderen Portfolioberichterstattung
8. Optimierung der Anlegerverwaltung und -betreuung
9. Aktives Fondsmanagement als Schlüssel zum Erfolg
10. Unterstützungsangebote seitens LSI im Bereich
 - Research
 - Netzwerkpartner
 - Zielinvestmentaufbereitung
 - (neue) Zielinvestmentanalyse
 - Risikomanagement
 - Anlegerverwaltung
 - Investitionscontrolling
 - Investmentreporting
 - operatives Fondsmanagement
11. Zielerreichung: stabiler Fondsverlauf und wahrnehmbare Asset-Management-Kompetenzen

LSI Sachwertanalyse
Fanatiker André Weise
Zum Tännig 7
97078 Würzburg
Mobil: 0172 3912816
Mail: LSI-Sachwertanalyse@outlook.de

LSI Fragenkatalog I

LSI Sachwertanalyse

Herr André Weise

Zum Tännig 7

97078 Würzburg

Steiner & Company

- Fondsgeschäftsführung der MAP green GmbH & Co. KG-

Fuhrentwiete 14

20355 Hamburg

vorab per Fax 040 600 908 88

26.04.2016

Betreff: MAP green GmbH & Co. KG

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir dürfen uns heute bezüglich der Fondsgesellschaft MAP green GmbH & Co. KG an Sie wenden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die letzten Gesellschafterinformationen schon eine geraume Zeit her liegen und die notwendige Informationstiefe leider noch nicht gegeben ist. Zudem sind weitergehende Informationen auf Ihrer Homepage wie auch ein hilfreicher Login-Bereich nicht greifbar gewesen. Daher dürfen wir Sie mit nachfolgendem Fragekatalog konfrontieren.

1. Der erste Themenschwerpunkt nimmt zunächst Bezug auf die Investitionsphase. Bezugnehmend auf den letzten Sachstand sind von den eingesammelten 6,5 Mio. € bislang erst rund 3,347Mio. € investiert worden. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten zu beantworten, wann die Investitionsphase abgeschlossen sein wird und welche konkreten Investitionen noch geplant sind.
2. Ausweislich des Emissionsprospektes soll eine Rendite von 7,5 % p.a. an die Anleger ausgeschüttet werden. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten darzulegen, wie dieses

Ziel erreicht werden soll, wenn knapp die Hälfte des Kapitals noch nicht investiert worden ist. Ferner gilt es zu beantworten, welche Gründe gegen eine (notwendige) Vollinvestition sprechen und wie hoch sich der aktuelle Investitionsstand gestaltet.

3. Legt man die in Aussicht gestellte Rendite von 7,5 % einmal auf die bisher investierte Summe und ein anderes mal auf das eingeworbene Kommanditkapital zu Grunde, so wären absolute Beträge von 251 025 € bzw. 487 500 € vor Fondskosten zur Deckung aller Ausschüttungsansprüche sämtlicher Anleger erforderlich. Ausweislich der Gesellschafterinformationen sind diese Beträge bisher nicht erreicht worden. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten darzulegen, wie sie den versprochenen Auszahlungsansprüchen nachkommen will.
4. Die Fondsgeschäftsführung wird aufgefordert offen zu legen, welchen Ergebnisanteil, relativ und absolut, die einzelnen Beteiligungen zu den in der Gesellschafterinformation aufgeführten Ausschüttungen beitragen.
5. Von der Investition in die Produkte des Emissionshauses Chorus ist bekannt, dass diese Beteiligungen zwischenzeitlich gegen Auskehrung von Aktien gewandelt worden sind. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten darzulegen, welche Rückflüsse sie aus den beiden eingegangenen Beteiligungen erzielt hat und ob das Geld vorzeitig an die Anleger zurückgeführt werden soll. Es ist dabei insbesondere auf die Investition in Italien im Rahmen des Private Placements und die vorher statt gefundene Absenkung der Einspeisevergütung mit ihren Auswirkungen auf den Fonds eingehender darzustellen. Da die Notierung der Chorus im Prime Standard nachweislich statt gefunden hat, ist eine generelle Kommentierung seitens der Fondsgeschäftsführung dringend notwendig.
6. Von den Beteiligungen Hesse Newman Classic Value 4, Aquila SolarINVEST 5 und reconcept - RE02 Windenergie Deutschland ist bekannt, dass diese weit weniger als die durch den MAP green in Aussicht gestellten 7,5 % ausschütten können. Wie und durch welche anderen Investitionen soll die denknotwendige Renditequersubventionierung vorgenommen werden, um auf die anvisierte Rendite von 7,5 % doch noch zu gelangen?
7. Bezüglich des Solar-Direktinvestment im Raum Frechen wird um die Zurverfügungstellung belastbarer IST-Daten beginnend ab 2012 gebeten, um die Wirtschaftlichkeit eigenständig nachprüfen zu können. Weiterhin wird um Auskunft gebeten, ob etwaige Rechtsstreitigkeiten mittlerweile vollständig ausgeräumt worden sind und ob die erwirtschaftete Liquidität mittlerweile der Fondsgesellschaft vollumfänglich zufließt.
8. Gemäß des Produktfolders als auch des Emissionsprospektes sollen/dürfen maximal 5 % der Gelder in Zielfonds des Anbieters, worunter auch Direktinvestments subsumiert werden, investiert werden. Vor dem Hintergrund einer Investition von 1,8 Mio. € in Kleinwindkraftanlagen scheint dieses Ziel nicht mehr erreichbar zu sein. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten zu beantworten, wie sie diese Anlagekriterien noch einhalten zu gedenkt.
9. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten offen zu legen, wo sich die italienischen Kleinwindkraftanlagen genau befinden und seit wann diese am Netz sind; um konkretes IST-Daten-Material wird gebeten.
10. Die Fondsgeschäftsführung wird im Hinblick auf die Kleinwindkraftanlagen weiterhin gebeten, testierte Netzeinspeiseabrechnungen vorzulegen, aus denen die vereinnahmten

Zahlungsströme eindeutig hervorgehen. Des Weiteren wird um Auskunft zu den abgeschlossenen Stromlieferverträgen oder anderweitigen Einspeiseverträgen betreffend die Kleinwindkraftanlagen gebeten.

11. Aus dem Emissionsprospekt wie auch aus diversen Vertriebsunterlagen zum MAP green geht deutlich der Diversifikationsgedanke hervor. Befremdlich wirkt es daher, wenn ein großer Anteil, absolut wie relativ gesehen, in besagte Kleinwindkraftanlagen investiert werden. Welche Gründe sprechen daher für diese massive Übergewichtung und wie möchte man eine ausgewogene Anlagebalance zukünftig wieder erreichen?
12. Aus den Investitionsrundschriften ergibt sich, dass die Graf AG/Bozen bei der Investition in Kleinwindkraftanlagen als auch bei dem Projekt „ECO-Haus“ jeweils involviert ist. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten darzulegen, welche Zuwendungen sie jeweils von der Graf AG erhalten hat oder welche Innenprovisionen bei den einzelnen Projekten gezahlt wurden und in welchen weiteren Beziehungen sie zu dem Unternehmen steht.
13. Bezüglich der zuletzt eingegangenen Beteiligung an der Graf Umwelttechnik GmbH lassen sich keine weiteren Angaben finden. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten, das operative Geschäftsfeld und insbesondere die Ertragsquellen im Bezug auf das konkrete Projekt umfassend zu beschreiben. Ferner ist anzugeben, weshalb gerade dieses Projekt angebonden wurde und was die ausschlaggebenden Gründe hierfür waren. Da es sich um eine Beteiligung an einer Projektentwicklungsgesellschaft handeln soll, ist in besonderem Maße auf das Risiko einzugehen.
14. Konzeptionsgemäß ist die Bildung eines Investitionsausschusses vorgesehen, der Einzelinvestments über 100 000 € begleitet. Die bisher getätigten Investitionen liegen allesamt über diesem Schwellenwert, so dass von einer Begleitung auszugehen ist. Zunächst wird um Auskunft gebeten, welche Personen zu diesem Ausschuss konkret gehören. Des Weiteren ist in dem Emissionsprospekt zu lesen, dass der Investitionsausschuss längstens bis zum 31.12.2014 existiert. Daher wird an die Fondsgeschäftsführung die Frage gestellt, wer die weiteren Investitionen zukünftig begleiten wird.
15. Bezüglich des Berichtswesens ist zu lesen gewesen, dass „halbjährliche Portfolioreports mit genauer Darstellung der Portfoliozusammensetzung“ veröffentlicht werden. Die letzte Übersicht in Form der Investitionsrunde 09 (IR09) stammt allerdings vom März 2015. Diesbezüglich stellt sich die Frage, ob und warum die Berichtsabstände verschoben werden sollen und wie sich die aktuelle Portfoliozusammensetzung im April 2016 gestaltet?
16. Auf Grund persönlicher Gespräche mit dem Vertrieb wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass die Kleinwindkraftanlagen, auch um Interessenskonflikte auf Seiten des Emissionshauses und Direktanbieters Steiner & Company zu minimieren, zum Selbstkostenpreis in die Fondsgesellschaft gegeben werden sollen. Ausweislich der Gesellschafterinformation beläuft sich der Preis pro Kleinwindkraftanlagen auf 374 000 €. Auf Grund persönlicher Recherche und Unterredungen hat der Unterzeichner herausgefunden, dass der Selbstkostenpreis bei etwa 230 000 € liegt. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten darzulegen, wie die Differenz zustande gekommen ist und in wie weit und wie hoch Steiner&Company oder mit ihr verbundene Unternehmen bei der Anbindung dieser Assets finanziell entlohnt worden sind.
17. Wie hoch fällt die momentane Liquidität der Fondsgesellschaft aus und ist diese so hoch, um die Fondskosten als auch die prognostizierte Rendite i.H.v. 7,5% zu leisten?

18. Inwieweit wird die Fondsgesellschaft durch das Nichterreichen des anvisierten Beteiligungsvolumens von 10 000 TEUR überproportional mit Kosten belastet?
19. Gemäß Emissionsprospekt ist die Einrichtung eines Beirates vorgesehen gewesen. Wie sind die Planungen und die Umsetzung diesbezüglich vorangeschritten?

Es ist beabsichtigt, den Fragekatalog wie auch Ihre Antworten anderen Analysehäusern zur Verfügung zu stellen. Diesbezüglich wird um fundierte schriftliche Beantwortung unter Einhaltung der Nummerierung innerhalb von vier Wochen ab Zugang dieses Schreibens gebeten. Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen vorab.

Mit freundlichen Grüßen

Steiner + Company GmbH & Co. KG · Fuhrentwiete 14 · 20355 Hamburg

LSI Sachwertanalyse
Herr André Weise
Zum Tännig 7
98078 Würzburg

Steiner + Company GmbH & Co. KG
Fuhrentwiete 14
20355 Hamburg

T +49 (0) 40 600 908-0
F +49 (0) 40 600 908-88

info@steiner-company.de
www.steiner-company.de

31.05.2016

Sehr geehrter Herr Weise,

wir dürfen Bezug nehmen auf Ihre schriftliche Anfrage vom 26.04.2016.

Da aus unserer Sicht einige Fragestellungen ähnlich gelagerte Themenbereiche betreffen, haben wir uns erlaubt die jeweiligen Antworten entsprechend zusammen zu fassen und weisen in der Beantwortung auf die Fragennummern entsprechend hin.

Zu 1/2/3/4

Der MAP Green hat insgesamt 5.369.000,-- ohne Agio investiert.

Diese Investitionen gliedern sich wie folgt auf:

- 1.Aquila Hydropower IV – WASSER
- 2.Grasshopper Clean Water 1 - WASSER
- 3.Aquila Solarinvest V - SONNE
- 4.Chorus Clean Tech Solar 13 - SONNE
- 5.Chorus Clean Tech Solar 8 – SONNE
- 6.MAP Green Erste Projektgesellschaft (Solaraufdach Deutschland) – SONNE
- 7.RV Energy Projektgesellschaft (Solaraufdach Schweiz) – SONNE
- 8.Meydan City (Green Building Dubai) - IMMOBILIE

9.Hesse Newman Real Estate 3 – (Green Building Deutschland) –IMMOBILIE

10.Forest Lake Country Club - IMMOBILIE

11.Graf Umwelttechnik GmbH (Projektgesellschaft LED) - SONSTIGES

12.LCF Luana Blockheizkraftwerke Deutschland 2 - SONSTIGES

13.Ökorenta Neue Energien VII – SONNE/WIND

14.Reconcept 3 (Wind Finnland) - WIND

15.Reconcept 2 Wind Deutschland - WIND

16.Semial SRL (Projektgesellschaft Kleinwindanlagen) – WIND

Damit wurden 16 Investitionen getätigt, die dem grundsätzlichen Gedanken der Risikostreuung Folge leisten.

Über die Anlageklassen verteilen sich die Investitionen wie folgt (jeweils in T€):

Wasser	200	3,73 %
Sonne	1975	36,79 %
Wind	1819	33,88 %
Immobilie	775	14,43 %
Sonstiges	600	11,17 %

Wir hätten gerne in der Verteilung zu Lasten der Assetklassen Sonne und Wind etwas mehr „Wasser gemacht“, was uns aber leider nicht mehr möglich war. Entweder weil die Angebote ausplatziert waren bzw. es keine adäquaten Angebote gab.

Zu 5

Zu den Investitionen Chorus haben wir neben der eigenen Berichterstattung unsererseits einen deutlichen Hinweis in unserem Portfoliobericht gegeben.

Aufgrund der Tatsache, das sich Chorus in eine Aktiengesellschaft gewandelt hat und die MAP Produktfamilie keine Aktien halten darf, haben wir uns für die Wandlung entschieden,ergänzt um das Argument, das wir mit der generellen Umsetzung nicht einverstanden waren. Im Sinne der Anleger haben wir eine Rückzahlung individuell mit Chorus verhandelt. Diese wird teilweise zur Ausschüttung kommen.

Zu 6

Die von Ihnen angesprochenen Beteiligungen tragen mit insgesamt 325 T€ zur Gesamtinvestitionssumme bei. Dagegen steht z.B. die Investition RV Energy mit einem Investitionsvolumen welches mehr als doppelt so hoch ist und eine Verzinsung größer 9 % für den MAP Green erzielen sollte.

An dieser Stelle erlauben wir uns den Hinweis, dass wir bezgl. der Rendite immer von einer Prognose sprechen müssen, die die einzelnen Investitionen erwirtschaften müssen.

Zu 7

Alle Rechtsstreitigkeiten sind beseitigt und die Einspeisevergütung fließt vollumfänglich der Projektgesellschaft zu. Die Anlage wurde vollumfänglich in Stand gesetzt, schadhafte Teile ersetzt, kaputte Wechselrichter auf Garantie ersetzt. Die Anlage sollte aus unserer Sicht die maximal mögliche Einspeisung, natürlich in Abhängigkeit der Sonnenleistung, erzielen können.

Zu 8/9/10/11/16

Die Windinvestition in die Projektgesellschaft Semial srl hat formal nichts mit dem ehemals angebotenen Direktinvestment zu tun und stellt in Abstimmung mit der Mittelverwendungskontrolle damit kein Zielfonds des Anbieters dar.

Die Anlagenstandorte verteilen sich insgesamt auf 55 % Sardinien und 45 % Kalabrien.

Im Sinne der Risikostreuung hält der MAP Green formal 4/14 an der Gesellschaft Semial srl ,ohne die bewusste Zuordnung zu vier konkreten Standorten, damit der Fonds nicht Gefahr läuft, die vermeintlich vier schwächsten Standorte zu haben.

Im Durchschnitt ergibt sich eine Produktionsleistung von 224,75 MWh pro Anlage.

Zusätzlich wurde vereinbart, das es zu geglätteten Auszahlungen kommen soll, damit wir möglichst übergroße Schwankungen vermeiden und bei einer angestrebten Fondlaufzeit von 10 Jahren nicht mit z.B. vier windschwachen Jahren konfrontiert sind die nicht aufgeholt werden könnten.

Die geglättete Zahl liegt absprachegemäß größer 9 % für die MAP Beteiligungen.

Die Formulierung „Selbstkostenpreis“ wurde unsererseits nicht verwendet.

Richtig ist die getroffene Aussage, dass die MAP Familie einen 10%igen Einkaufsrabatt erhalten hat. Jede Anlage wurde incl. aller notwendigen Rechte und MwSt. zu einem Preis von T€ 373,5 „turn key“ eingekauft.

Wenn Sie Anlagenpreise vergleichen wollen, gibt es aus unserer Kenntnis drei grundsätzlich vergleichbare Anbieter, die aber - aus unserer Sicht - nicht die gebotene Qualität unseres Anbieters haben. Wir können nicht den von Ihnen bezifferten Kaufpreis einordnen, da wir nicht wissen, welche Leistungen damit abgegolten werden. Der MAP hat eine Rückflussprovision erhalten. Eine Vergütung gegenüber Steiner + Company oder verbundenen Unternehmen hat nicht stattgefunden. Für die Vermittlung der Anlagen bzw. der Anbieteradresse wurde an den externen Zuträger eine Beratungsfee in Höhe von einmalig 4,8 % gezahlt.

Zu 12

Eine Zuwendung seitens der Graf AG srl hat es zu keiner Zeit gegeben.

Zu 13

Eine Beschreibung der Einzelinvestitionen ist vorgesehen für den Bericht zur Schliessung der Fondsgesellschaften. Dies erfolgt plangemäß zur Jahresmitte.

Zu 14

Die Investitionen wurden mit dem ergänzenden Ausschussmitglied Herrn Andreas Roth von der Zento GmbH besprochen und abgestimmt. Herr Roth verfügt insbesondere in den Schwerpunktinvestitionsfeldern über eine weitreichende Expertise. U.a. ist er in diesem Bereich auch in diversen Beiratsfunktionen tätig. *Ende 2014 beendet*

Da weitere Investitionen nicht getätigt werden, ist die weitere Unterstützung an dieser Stelle nicht mehr notwendig.

Zu 15

Zu allen MAP Fonds werden halbjährlich Portfolioreports veröffentlicht. Diese sind öffentlich zugänglich.

Zu 17

Eine abschliessende Aussage hierzu kann noch nicht getroffen werden, da für das Wirtschaftsjahr 2015 noch nicht alle avisierten Ausschüttungen eingegangen sind.

Zu 18

Alle Kostenbestandteile werden nicht auf die Planungsgröße 10 Mio. bezogen, sondern es erfolgt eine angepasste Belastung.

Zu 19

Über die Besetzung eines Beirates wurde noch nicht abschließend entschieden.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Antworten einen entsprechenden Überblick geboten zu haben und bedanken uns für die detaillierte Fragestellung.

Vor Weitergabe an Dritte bitten wir Sie um eine entsprechende Abstimmung in unserem Hause.

Mit freundlichen Grüßen


Frank Mägdefessel

LSI Sachwertanalyse

Inh. André Weise ♦ Würzburg ♦ Stuttgart

Steiner & Company

- Fondsgeschäftsführung der MAP green GmbH & Co. KG-

Fuhlentwiete 14

20355 Hamburg

Ausgewiesene Experten für

Sachwertbeteiligungen

Direktinvestments

Steuroptimierung

Anlegerrettung

Mail: LSI-Sachwertanalyse
@outlook.de

Datum: 31.10.2016

Betreff: MAP green GmbH & Co. KG

Bezug: Fragenkatalog Nr. 2

Analysegegenstand: Photovoltaikinvestitionen

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Haus hatte Ihnen in der jüngsten Vergangenheit einen ersten Fragekatalog bezüglich des Produktes MAP green übersandt. Dabei mussten wir feststellen, dass die Fragen im Bereich Photovoltaik noch nicht zu unserer vollen Zufriedenheit beantwortet worden sind. In diesem Zusammenhang würden wir gerne noch weitere Informationen einholen bzw. die nachfolgenden Punkte klären:

Bezüglich der Photovoltaikanlage in Frechen hätten wir gerne gewusst, wo sich diese genau befindet. Weiterhin hätten wir gerne Informationen über spezifische Ertragswerte, kalkulierte Ertragswerte, Einspeisetarife, Direktvermarktungsoptionen, Soll-Ist-Vergleich der Strommengen sowie der vereinnahmten Cash Flows, Größe in kWp, Kaufpreis pro kWp, Umfang des Versicherungspaketes, Pachtvertragslaufzeiten, jährlich anfallende technische und betriebliche Kostenpositionen, Namen der involvierten Vertragspartner und eine allgemeine Beschreibungen zu dem bisherigen Verlauf sowie die Thematisierung etwaiger

Problembereiche. Bezüglich der Eigentumsverhältnisse wäre es hilfreich zu erfahren, ob sich die Anlage im Alleineigentum der MAP green Fondsgesellschaft befindet.

Bezüglich der Investition Chorus hätten wir gerne gewusst, wie Ihr konkreter Lösungspfad im Rahmen des IPO ausgesehen hat, nachdem Sie die Wandlung in Aktien nicht mitgetragen haben und wie erfolgreich dieses Engagement gewesen ist. Zwischenzeitlich berichtete uns Herr Mägdefessel, dass aus diesem Investment eine Sonderausschüttung zu erwarten ist; anderslautenden Meldungen nach sollten die Finanzmittel aus dem Engagement Chorus wieder reinvestiert werden; wie sieht daher der aktuelle Stand aus? Wir bitten Sie daher, uns die Bewirtschaftung der freigewordenen Gelder aus dem Engagement mit Chorus kurz nachzuzeichnen.

Ebenfalls noch zu diskutieren sind im Bereich Photovoltaik die Aufdachanlagen in der Schweiz. Welche Gründe sprachen dafür, sich speziell mit dem hier durch Sie noch zu benennenden Partner in der Schweiz zu engagieren? Welche Assetmanagement-Kompetenz kann der hier involvierte Partner im Bezug auf das geografisch abgesteckte Gebiet vorweisen? Insbesondere bitten wir Sie, näher auf das Fördersystem und die individuellen Vertragsgestaltungen einzugehen, sowie Ihre daraus resultierenden Renditeberechnungen offen zu legen. Des Weiteren hätten wir -wie in Anlehnung oben- gerne Informationen über spezifische Ertragswerte, kalkulierte Ertragswerte, Einspeisetarife, Direktvermarktungsoptionen, Soll-Ist-Vergleich der Strommengen sowie der vereinnahmten Cash Flows, Größe in kWp, Kaufpreis pro kWp, Umfang des Versicherungspaketes, Pachtvertragslaufzeiten, jährlich anfallende technische und betriebliche Kostenpositionen, Namen der involvierten Vertragspartner und eine allgemeine Beschreibungen zu dem bisherigen Verlauf sowie die Thematisierung etwaiger Problembereiche. Nicht vergessen werden darf auch die Frage nach den konkreten Objektstandorten!

Gehen Sie bitte bei den noch aktiven Projekten auf die jeweiligen (dauerhaften) Projektreserven und ihre Höhe, auf die Finanzierungsstruktur und den aktuellen Liquiditätsstand kurz ein.

Wir bitten Sie Ihre Antworten möglichst umfassend auszugestalten, um weitere Nachfragen zu vermeiden. Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen schon jetzt recht herzlich.

Mit den besten sachwertorientierten Grüßen

LSI Sachwertanalyse

Antwort zum LSI Fragenkatalog II

STEINER COMPANY
EMISSIONSHAUS

Steiner + Company GmbH & Co. KG · Fuhrentwiete 14 · 20355 Hamburg

**LSI Sachwertanalyse
Herr Andre Weise
Zum Tännig 7
97078 Würzburg**

Steiner + Company GmbH & Co. KG
Fuhrentwiete 14
20355 Hamburg

T +49 (0) 40 600 908-0
F +49 (0) 40 600 908-88

info@steiner-company.de
www.steiner-company.de

Kemme@steiner-company.de

16.11.2016

MAP Green GmbH und Co. KG

Sehr geehrter Herr Weise,

Ihr Schreiben vom 31.10.2016 haben wir erhalten. Wie Sie sicherlich schon erfahren haben ist Ihr bisheriger Gesprächspartner Herr Frank Maegdefessel nicht mehr für unser Unternehmen tätig.

Zur Wahrung der Interessen unserer Gesellschafter haben wir uns entschlossen, Ihre umfangreichen Fragen, die unternehmensinterne Inhalte betreffen, nicht zu beantworten.

Zur allgemeinen Information kann man unserer Internetseite zusammenfassende Portfolioberichte entnehmen.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis und verbleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Kemme

i.A. Florian Kemme

LSI Sachwertanalyse

Inh. André Weise ♦ Würzburg ♦ Stuttgart

Steiner & Company

- Fondsgeschäftsführung der MAP green GmbH & Co. KG-

Fuhlentwiete 14

20355 Hamburg

Ausgewiesene Experten für

Sachwertbeteiligungen

Direktinvestments

Steueroptimierung

Anlegerrettung

Mail: LSI-Sachwertanalyse
@outlook.de

Datum: 04.05.2018

Betreff: MAP green GmbH & Co. KG

Bezug: Fragenkatalog Nr. 3

Analysegegenstand: Zielinvestitionen

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Analysehaus LSI Sachwertanalyse, kurz LSI, hat sich in letzter Zeit auf Grund der nach wie vor unbefriedigenden Reporting- und Transparenzpflichten in Bezug auf die Zielinvestments der obigen Fondsgesellschaft erneut eingehender mit einzelnen Investitionen beschäftigt respektive die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen einer Überprüfung unterzogen. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf die halbjährlich publizierten Portfolioberichte als auch auf die Erläuterungen zum Verlauf der Fondsbeteiligung und Informationen über die Assetklassen des Portfoliofonds der Multi Asset Portfolio Green GmbH & Co. KG zur Gesellschafterversammlung gelegt. In diesem Zusammenhang tauchten nachfolgende Fragestellungen auf, die es zu beantworten gilt.

1. Bezüglich der getätigten Investitionen in Windkraftanlagen in Italien ergibt sich die konkrete Frage, ob gemäß des Investitionsrundschreibens 08 sowie des Produktfolders die, wie angegeben, direkte Investition in Kleinwindkraftanlagen erfolgte oder ob ausweislich des Antwortschreibens vom 31.05.2016 auf unseren ersten Fragenkatalog die Investitionsstrategie zwischenzeitlich abgeändert worden

ist und doch nur ein Anteil von 4/14 an der italienischen Betriebsgesellschaft erworben worden ist? In jedem Fall stellt sich die Frage, wo sich die konkreten Betriebsstandorte befinden.

2. Was die Windkraftanlagen in Italien betrifft wird die Fondsgeschäftsführung zudem gebeten zu beantworten, wie die Randnotiz in dem Portfoliobericht vom 30.06.2016 in Bezug auf Umsetzungsschwierigkeiten bei dieser Investition zu verstehen ist. Ausweislich der Fondsunterlagen zum MAP green und der bisherigen Gespräche sollte die Investitionsumsetzung bereits abgeschlossen sein. Beziehen Sie daher abschließend Stellung zu dem Investitionsgegenstand Direktinvestment Wind.
3. In Ihrem Portfoliobericht vom 30.06.2017 schreiben Sie zu dem Direktinvestment Wind, dass Sie mit Transparenz- und Reportingproblemen auf Initiatorenmenseite zu kämpfen haben. Andererseits hat Ihr Haus die Investition in Windräder im südlichen Italien jahrelang als Direktinvestment mit entsprechenden Verkaufsunterlagen angeboten; mithin müsste ein gesicherter Kenntnisstand über besagtes Projekt inhouse vorliegen. Zumindest sollte eine gesicherte Daten -und Investitionsobjektgrundlage gegeben sein. Wir bitten um kurze Stellungnahme.
4. Bezüglich der eben zitierten Windkraftinvestitionen in Italien hatten Sie ausgeführt, dass Sie zwischenzeitlich juristische Schritte einleiten mussten, um die vertraglich zugesicherten Leistungen einfordern zu können. Skizzieren Sie daher kurz, wie das rechtliche Vorgehen aktuell konkret ausgestaltet ist, mit welchen Kosten hier zu rechnen ist und wer augenblicklich diese Kosten in welcher Höhe verauslagt hat.
5. Ausweislich des Portfolioberichtes zum 30.06.2016 verlaufen neun Zielfondsprojekte plangemäß und drei weitere über Plan. Mit Ausnahme der Kleinwindkraftanlagen in Italien fallen die übrigen noch verbleibenden, unterplanmäßig verlaufenden Investments volumenmäßig nicht sehr stark ins Gewicht. Wie ist es angesichts dessen zu erklären, dass allenfalls nur eine marginale Ausschüttung für 2015 trotz überwiegend positiv dargestelltem Verlauf vorgenommen werden kann?
6. In dem Investitionsfolder zum MAP green vom Februar 2014 lässt sich nachlesen, dass das Direktinvestment „MAP green erste Projekt“ in Frechen bereits fertiggestellt und diese Solar-Aufdachanlage bereits am Netz ist. Wie ist es

angesichts dieser Tatsachen zu erklären, dass, auch nachdem zwischenzeitlich juristische Auseinandersetzungen zu Gunsten der Projektgesellschaft entschieden worden sind, keinerlei Auszahlungen zu erwarten sind? Werden aktuell noch Einspeisevergütungen auf einem Treuhandkonto hinterlegt und liegt ein einwandfreies technisches Betriebsabnahmeprotokoll mittlerweile vor?

7. Zwischenzeitlich gab es Probleme, auch auf Grund politischer Natur, bei der durch das Emissionshaus Grasshopper angebotenen Vermögensanlage zur Trinkwasseraufbereitung. In diesem Zusammenhang wäre es von Interesse zu wissen, wie mit den Risiken aktuell umgegangen wird, ob die Schwierigkeiten gelöst worden sind und für wann die nächsten Ausschüttungen prognostiziert werden. Allgemein wäre hilfreich in Erfahrung zu bringen, in welchen Zielländern die Trinkwasseraufbereitungsanlagen eingesetzt werden und wie das Kontraktmodell unter besonderer Maßgabe der Absicherung der Cashflows ausgestaltet ist.
8. Ausweislich des Portfolioberichtes zum 31.12.2016 wird eine neue Investition unter der Rubrik "Sonstiges" aufgelistet: hierbei handelt es sich um die Hainburg Projekt GmbH & Co. KG. Da es sich um eine relativ neue Position handelt wird die Fondsgeschäftsführung darum gebeten mitzuteilen, was sich hinter diesem Investment konkret verbirgt, wie sich das Risiko gestaltet und mit welchen Ertragsaussichten realistischerweise gerechnet werden kann. Um eine ausführliche Darstellung mit aussagekräftigen Projektkennzahlen bei gleichzeitiger Vorstellung des Assetmanagers wird gebeten.
9. In der Leistungsbilanz 2015 wurden die Chorus-Beteiligungen mit einem Wert von rund 26 000 € angesetzt. Auf Grund des IPO und dem anschließenden Exit aus diesem Photovoltaik-Engagement ist das Abschmelzen auf diesen (Rest-) Wert auf Grund etwaiger steuerlicher Umstände, Prüfungskosten oder Withhold-Klauseln nachvollziehbar. Umso erklärungsbedürftiger ist daher der Umstand, dass in dem Portfoliobericht vom Dezember 2016 die beiden Beteiligungen wieder mit einem Wert 500 000 € ausgewiesen werden. Wir bitten diesbezüglich um Klarstellung und um Stellungnahme, ob eine Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge erfolgen soll. Im letztgenannten Fall werden Sie gebeten darzulegen, wie sich der Reinvestitionsprozess und die Zielinvestitionssuche konkret gestalten.

10. Als einer der letzten Investitionen wurde die Investition in die Forest Lakes Country Club € -Tranche 3 ausgelöst, wobei es sich hierbei um eine Darlehnsstruktur handeln soll. Ausweislich eigener Recherchen handelt es sich um eine kanadische Projektentwicklung unter Federführung der Terra Firma Development Corporation und von Engel & Völkers (Resorts), Hamburg. Zwecks Analyse und Begutachtung dieser ausgelösten Investition steht LSI seit über zwei Jahren in direktem Kontakt mit Engel & Völkers. Bestätigt werden konnte im Rahmen dessen lediglich, dass von Seiten der MAP Fonds Investitionen in eben genanntes Projekt vorgenommen worden sind, allerdings nicht zu welchen Konditionen. Allgemein ist bekannt, dass das hier durch Engel & Völkers vermarktete Grundstücksoptionskaufmodell eine Laufzeit von zwei bis drei Jahren bei einer avisierten Rendite von 9,5 % p.a. haben soll. Gehen Sie bitte vor diesem Hintergrund auf die Ausgestaltung der durch den MAP green Fonds gezeichneten Tranche 3 unter Angabe der konkreten Mittverwendung dieses gezeichneten Fremdkapitalinstrumentes auf Objektebene ein.
11. In wie weit belasten die aktuellen politischen Entwicklungen in der Türkei unter besonderer Maßgabe der Wechselkursschwankungen die Investitionen des Aquila Hydropower Invest IV? Aus welchen Gründen musste der Assetmanager gemäß Ihres Berichtes ein Restrukturierungskonzept fahren, welche Maßnahmen wurden hierbei konkret wozu ergriffen und mit welchen Erträgen kann vernünftigerweise zukünftig gerechnet werden?
12. Geben Sie bitte kurz darauf ein, wie die Fortschritte bezüglich der Einrichtung eines Beirates gediehen sind.
13. Abschließend werden Sie aufgefordert mitzuteilen, welchen Berichtspflichten und in welchem Detaillierungsgrad Sie als Emissionshaus als auch in Bezug auf die Portfoliofonds gegenüber den Aufsichtsbehörden nachkommen müssen.

Wir bitten Sie Ihre Antworten möglichst innerhalb einer Frist von vier Wochen ab Zugang dieses Schreibens umfassend zu verfassen, um weitere Nachfragen und Irritationen zu vermeiden. Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen schon jetzt recht herzlich.

Mit den besten sachwertorientierten Grüßen

Antwort zum LSI Fragenkatalog III

Seitens des Emissionshauses Steiner & Company erfolgte keinerlei Antwort auf den Fragenkatalog III.

Anhang zu Forest Lakes Country Club

Durch persönliche Kontaktaufnahme zu Engel & Völkers Resorts GmbH, Hamburg konnten nachfolgende Unterlagen, Gesprächsnotizen und Newsletter dokumentiert werden:

Gespräch mit Herrn Rieper am 17.01.2017 unter 040 368808430 über die Projektentwicklung Forest Lake Country Club in Kanada

- Landeigentümer: Terra Firma Development Corporation
- Grundstücksentwickler und Bauträger: Terra Firma Development Corporation
- Engel & Völkers (E&V RESORTS) ist lediglich als Makler tätig und vermarktet dieses Projekt weltweit unter seinem Firmenmarkennamen

- Bauträger hat bereits 2007 angefangen zu planen, um 7 Mio. qm² (metrische Maße in Kanada) Land zu erschließen
- langwieriges behördliches Unterfangen, Verständigung mit Projekten in der Nachbarschaft
- Prüfung von Beginn an in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht durch ein Team von E&V RESORTS
- Einstieg von E&V RESORTS im Jahre 2010
- E&V RESORTS hat später selber ein Teil des zu entwickelnden Landes im zweistelligen Millionenbereich erworben, um ein Resorts im Resorts , dass sog. Eagles Paradise, zu entwickeln und zu vermarkten - hierfür gibt es keinen Grundstücksoptionskauf

- Entwicklung des Landpreise 2010: 10 Can-\$ bis 2013: 50 Can-\$ pro m²
- heutzutage werden 70 Can-\$ als Durchschnittswert (erschlossenes und Brach-Land) für die Landbewertung angesetzt

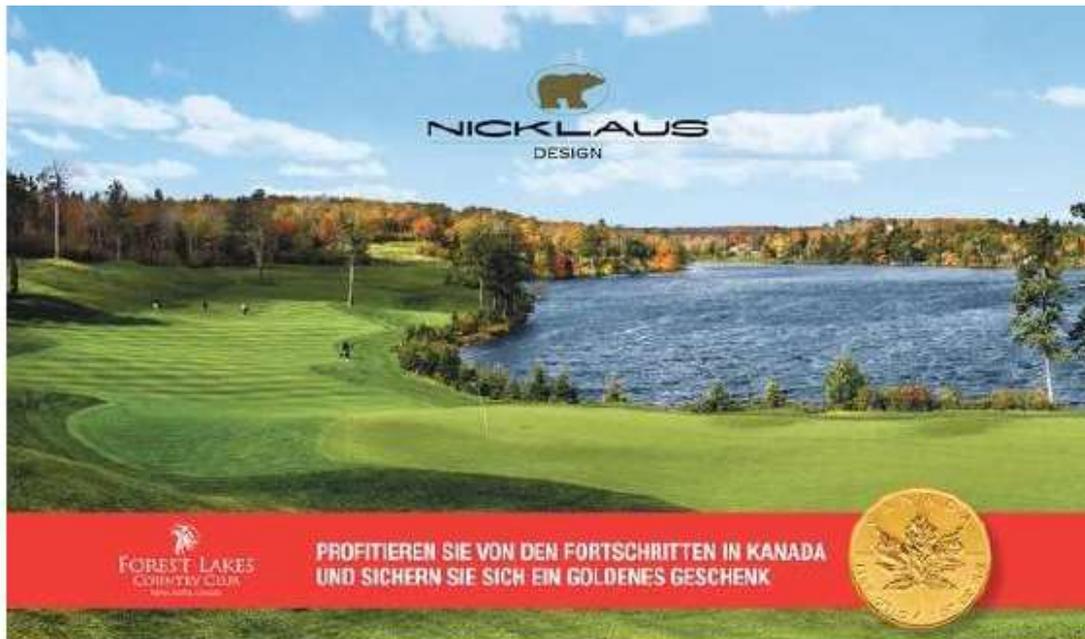
- Entwicklung eines einzigartigen Jack-Nicklaus-Golfplatz; der einzige an der Atlantikküste

- Grundstücksoptionskauf gilt ausschließlich für den Forest Lake Country Club
 - 2000 parzellierte Grundstücke um den Golfplatz herum stehen zum Verkauf
 - Möglichkeit der Spekulation auf Landpreissteigerungen und Verkauf mit Gewinn oder Übernahme der Parzelle mit anschließender Bebauung
 - weitestgehend frei in der Baugestaltung und der Auswahl des Bauträgers
 - hinter dem Bauträger Terra Firma Development Corporation stecken die Gebrüder Maar aus Halifax
-
- hohe und in der jüngsten Vergangenheit gesteigerte Akzeptanz des Projektes auch auf Grund des Brexit-Votums, europäischer Instabilitäten und des Ausganges des US-Wahlkampfes
 - Renditeerwartung bei Wahl als Kapitalanlageprodukt auf aktuell 18,5 % (2 Jahre) und 37,5 % (3 Jahre) gesunken durch voranschreitende Landentwicklung und greifbarer Fertigstellung des Golfplatzes > Abbau von Projektentwicklungsrisiken
 - zu Beginn der Landentwicklung lag die Rendite für drei Jahre noch bei 48 %
 - Kapital zur Auszahlung der Anleger wird durch den zwischenzeitlichen Abverkauf von parzellierten Grundstücken sicher gestellt
 - der Bauträger selber erreicht innerhalb von drei Jahren eine Kapitalverdopplung
 - die Auszahlung der Renditen erfolgt von dem Bauträger - reines EK-Konzept, d.h. keine Bankfinanzierung
 - der Bauträger selber erreicht innerhalb von drei Jahren eine Kapitalverdopplung
 - 60 % der Investoren bleiben weiterhin in dem Projekt investiert
-
- E&V RESORTS hatte allein im Dezember 2016 rund 50 Grundstücke erfolgreich verkaufen können
 - E&V RESORTS erhält 0,8 und 2 % der Anlagesumme als Provision
-
- Grundbuchtitel erst bei vollständigem Kauf der Parzelle, ansonsten bleibt dieser beim Landentwickler Terra Firma Development Corporation
 - erste Immobilien sind schon errichtet sowie 8 von 18 Löcher fertig gestellt
 - Golfplatz soll bis Mitte 2018 fertiggestellt sein
 - Abverkaufsvolumen und Landpreissteigerungen gehen mit dem Fertigstellungsfortschritt einher

Senior Real Estate Manager Stefan Boneß von E&V RESORTS schrieb an LSI am 28.11.2016 eine Mail, wonach E&V RESORTS diese Form der Kapitalanlage seit 2013 Kunden angeboten wird und im Jahr 2015 bereits die ersten Kunden wieder ausbezahlt worden sind

Weiteres Gespräch mit Herrn Igor Trautmann unter 040 36 88 08 116 am 20.01.2017 über das Engagement von Steiner&Company bei E&V RESORTS Forest Lake Country Club. Bestätigt werden konnte lediglich, dass von Seiten der MAP Fonds Investitionen in eben genanntes Projekt vorgenommen worden sind, allerdings nicht zu welchen Konditionen.

LSI Sachwertanalyse ist moantelang ist zum Zwecke der Informationsgewinnung monatelang im Verteiler von Engel & Völkers Resorts gewesen und konnte nachfolgendes Werbematerial sichern:



Die **aktuellen Baufortschritte** im Forest Lakes Country Club sprechen für sich. Wer in diesen Tagen das Resort betritt, kann es sich in der **gemütlichen Welcome-Lodge** im typisch kanadischen Baustil vor dem Kamin gemütlich machen und den **Canadian Lifestyle** in einer ganz **besonderen Atmosphäre** genießen.

Große Teile der **Infrastruktur und Erschließung** auf dem etwa 700 km² großen Areal wurden bereits fertiggestellt, diverse **Musterhäuser** können besichtigt werden. Ein weiteres Highlight stellt der 18-Loch-Golfplatz dar, der von **Spielerlegende und Top-Golfplatzarchitekt Jack Nicklaus** designed wird und der Einzige seiner Art in Atlantik-Kanada ist.

Der aktuelle Stand des Resorts auf einen Blick:

- ? **Infrastruktur und Erschließung** mit großen Fortschritten
- ? **Welcome-Lodge** eröffnet
- ? **Boathouse** am Cochran Lake fertiggestellt
- ? Diverse **Villen, Häuser und Apartments** bereits fertiggestellt und im Bau
- ? **Weitere Fertigstellungen** von Immobilien in 2017
- ? **Besichtigung von Musterhäusern** schon jetzt möglich
- ? Die ersten Löcher des **Jack Nicklaus Design-Golfplatz** wurden bereits zur Probe bespielt (einziger Platz seiner Art in Atlantik-Kanada)

Nutzen Sie den perfekten Zeitpunkt für **hochattraktive Möglichkeiten bei Immobilieninvestitionen außerhalb des Euroraumes!**

Sie haben sich noch nicht endgültig entschieden?

Dann möchten wir Ihnen gern ein zeitlich und bei der Verfügbarkeit **streng limitiertes Angebot** für den Forest Lakes Country Club präsentieren: Optionieren Sie **noch bis zum 28. Februar 2017** ein Grundstück und sichern Sie sich Ihr **exklusives Dankeschön** von Engel & Völkers Resorts.

Die Fortschritte im Forest Lakes Country Club sind schon jetzt beeindruckend. Der Zeitpunkt, in das Vier-Jahreszeiten-Resort zu investieren, ist daher ideal. Nutzen Sie diese Chance: Optionieren Sie Ihr individuelles Wunschgrundstück

noch bis zum

28. Februar 2017 zu Vorteilsbedingungen und sichern Sie sich **Ihr persönliches Geschenk.**

Die Dauer Ihres Investments bestimmen Sie:

? **2 Jahre Laufzeit** mit **18,5% Rendite (9,25% p.a.)**

? **3 Jahre Laufzeit** mit **37,5% Rendite (12,5% p.a.)**

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ? Erwerb einer **Kaufoption** auf ein parzelliertes Grundstück
- ? Anzahlung von 65% des **heutigen Kaufpreises** in Kanadischen Dollar (CAD)
- ? Investitionen bereits **ab ca. CAD 50.996 (ca. 34.691 ?)** möglich

Ihre Ausstiegsoption zum Ende der Laufzeit:

Option A: Übernahme Ihres Grundstücks zur weiteren Nutzung. Zahlung der Restsumme (35%) des ursprünglich festgesetzten Kaufpreises (zzgl. Steuern und Gebühren) sowie Eintragung in das Grundbuch.

Option B: Rückgabe Ihrer Grundstücks-Option als reines Investitionsobjekt. Es findet eine Erstattung Ihrer Anzahlung von 65% statt. Zusätzlich erhalten Sie den fest zugesicherten Wertzuwachs: Nach 2 Jahren 18,5% und nach 3 Jahren 37,5%.

Selbstverständlich können Sie das Grundstück auch schon **vor Ablauf der von Ihnen gewählten Laufzeit erwerben**, indem Sie den fehlenden Restbetrag des Kaufpreises (35%) zuzüglich Steuern und Kaufnebenkosten einzahlen.



Forest Lakes Country Club Grundstücks-Optionskauf

ENGEL & VÖLKERS RESORTS

GRUNDSTÜCKS-OPTIONSKAUF



INHALT

Grundstücks-Optionskauf	2
Investitionskonzept	3
Vorteile, Sicherheiten, Risiko	4
Masterplan	5
Grundstücks-Übersicht	6
Grundstücks-Beschreibungen Phase 1.5	7
Grundstücks-Beschreibungen Premium Golf Lots	10
Grundstücks-Beschreibungen Phase 1.8	11
Kaufprozess & Grundlagen zum Kaufvertrag	14
Wortlaut des Kaufvertrages	15

VORWORT

Land- bzw. Projektentwicklung beginnt im Allgemeinen mit dem Erwerb einer Bodenfläche zu einem niedrigen Quadratmeterpreis. Nach behördlich-politischen Genehmigungsverfahren wird die Fläche etappenweise zu individuellen Grundstücken parzelliert. Anschließend werden diese den erforderlichen Bau- und Erschließungsarbeiten unterzogen, um sie als erschlossene und baureife Privatgrundstücke zu vermarkten.

Eine Resort-Entwicklung zeichnet sich zusätzlich durch eine hochwertige Infrastruktur mit Seen, Golfbahnen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten aus. Die Grundstücks-Entwicklung auf einem solchen Gelände ist neben entsprechendem Zeitbedarf und Erschließungskosten mit einem signifikanten Anstieg des Quadratmeterpreises verbunden. So liegt der Quadratmeterpreis eines Baugrundstücks, abhängig von den individuellen Grundstücks-Eigenschaften (Größe, Lage, Zuschnitt, bauliche Vorgaben), um ein Vielfaches über dem Quadratmeterpreis bei Erwerb der Bodenfläche.

Passend zu diesem Entwicklungsprozess vermarktet der kanadische Projektentwickler und Landbesitzer Terra Firma Development Corporation (TFDC) die verfügbaren Grundstücke im Forest Lakes Country Club in zwei Gruppen:

Wird der Zeitraum, um das jeweilige Grundstück aus dem parzellierten in den erschlossenen, baureifen Zustand zu überführen, als sehr kurz, prognostiziert oder sind Grundstücke bereits erschlossen, werden diese unmittelbar als Baugrundstücke vermarktet.

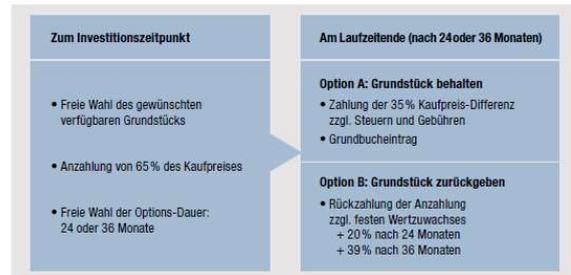
Wird dieser Zeitraum als etwas länger eingeschätzt, kann für ein solches Grundstück eine Kaufoption für 2 oder 3 Jahre erworben werden. **Das ist der Grundstücks-Optionskauf.**

DER GRUNDSTÜCKS-OPTIONSKAUF

- Erwerb einer Kaufoption auf ein parzelliertes Grundstück im Forest Lakes Country Club
- Wahl einer festen Optionsdauer (Stichtag): 2 oder 3 Jahre
- Anzahlung von 65 % des heutigen Kaufpreises in CAD (= Investitionssumme)
- Investitionen ab ca. CAD 60.000 (ca. 40.000€) möglich
- Zum Ende der Optionsdauer folgt die Wahl einer Ausstiegsoption

AUSSTIEGSOPTIONEN AM GEWÄHLTEN STICHTAG

- Option A: Übernahme des Grundstücks zum Bau einer Immobilie.
 - Der Investor zahlt den Restbetrag des Grundstücks-Kaufpreises (zzgl. Steuern und Gebühren) und erhält den Grundbuchtitel seines Baugrundstücks.
- Option B: Rückgabe der Grundstücks-Option.
 - Die Investitionssumme zzgl. vertraglich fixierter Wertzuwächse wird dem Investor ausgezahlt.



DAS INVESTITIONSKONZEPT

Alle Grundstücke für den Grundstücks-Optionskauf haben auf Basis des heutigen Zustandes einen festen Kaufpreis (100%). Bei Abschluss der Kaufoption werden 65% dieses Kaufpreises angezahlt, welche zugleich als volle Investitionssumme zu sehen sind.

Entscheidet sich der Optionskäufer am Ende der Vertragslaufzeit für die Übernahme des optionierten Grundstücks, zahlt dieser den Restbetrag von 35% des Kaufpreises und erhält dafür seinen Grundbuchtitel. Der Optionskäufer erwirbt somit ein erschlossenes und baureifes Grundstück lediglich zum Preis eines parzellierten Grundstücks.

Entscheidet sich der Optionskäufer am Ende der Vertragslaufzeit für die Rückgabe der Kaufoption, wird er mit einer attraktiven, festen Verzinsung für die von ihm zur Verfügung gestellte Anzahlung belohnt. Die Höhe der Verzinsung ist dabei abhängig von der gewählten Laufzeit von 2 oder 3 Jahren.

Aus Sicht des Projektentwicklers bleibt die Gesamtauszahlung (Investitionssumme zzgl. Rendite) selbst bei der gewählten Laufzeit von 3 Jahren geringer, als der ursprünglich festgesetzte Kaufpreis (100%). Zusätzlich erhält der Projektentwickler ein Grundstück zurück, welches sofort bebaubar ist und nun von ihm zu einem höheren Kaufpreis vermarktet werden kann.

BEISPIELBERECHNUNG – KAUFPREIS CAD 100.000

Optionsdauer	Anzahlung	Wertzuwachs in %	Wertzuwachs in CAD	Gesamtauszahlung
24 Monate	CAD 65.000	20%	CAD 13.000	CAD 78.000
36 Monate	CAD 65.000	39%	CAD 25.350	CAD 90.350



DER WERTZUWACHS

Das Konzept der Wertsteigerung in einer Projektentwicklung ist im Forest Lakes Country Club schon jetzt eindrucksvoll bestätigt worden:

Im April 2010 begann Engel & Völkers Resorts eine erste Vermarktungsphase mit einem Kaufpreis von CAD 18,53 pro Quadratmeter. Im März 2013 bestätigte ein unabhängiges Gutachter-Unternehmen einen Durchschnittswert von CAD 37,86 pro Quadratmeter. Das ist eine nachgewiesene Wertsteigerung von über 100% innerhalb von ca. 3 Jahren.

Andauernde Planungs-, Bau- und Erschließungsarbeiten ließen diesen Wert seitdem weiter steigen, so dass heutige Kaufpreise für individuelle Grundstücke je nach Größe und Lage bereits auf erkennbar höheren Niveaus liegen.

Erste Gutachten für einzelne Grundstücke zeigen Wertsteigerungen zwischen ca. 20% und über 100% vom „Kaufpreis bei Vertragsabschluss“ bis zum „potenziellen Kaufpreis bei Neuvermarktung“ (siehe obere Grafik).

IHRE VORTEILE

- Individuelle Grundstückswahl
- Attraktive Verzinsung
- Verbindliche Eckdaten
- Einfacher Investitionsprozess
- Kurze Laufzeit
- Flexibilität durch Ausstiegsoptionen
- Sicherung des heutigen Grundstücks-Kaufpreises
- Investition außerhalb des Euroraumes
- Stabiler Wirtschaftsraum Kanada
- Attraktiver Standort: Großraum Halifax



IHRE SICHERHEITEN

Der Grundstücks-Optionskauf basiert auf einem festen Vertragsverhältnis mit absolut verbindlichen Eckdaten. So sind Grundstücks-Kaufpreis, Optionsdauer (Laufzeit), Auszahlungszeitpunkt und Renditehöhe uneingeschränkt vertraglich fixiert.

Beim Wunsch nach einer Grundstücksübernahme wird bei Ablauf des gewählten Investitionszeitraumes die Eigentumsurkunde (Grundbucheintrag) übergeben. Uneingeschränkt ist der Projektentwickler vertraglich verpflichtet, innerhalb dieses Zeitraumes den erschlossenen und baureifen Zustand herzustellen. Bei Nichterfüllung greift eine ebenso verbindliche Schadensersatzregelung, die in ihrer Höhe genau der für die gewählte Optionsdauer vorgesehenen Verzinsung entspricht.

Der Vergleich des Gutachter-Ergebnisses von Anfang 2013 mit früheren Quadratmeterpreisen ist ein deutlicher Indikator für die seitdem eingetretene und weiterhin von allen Beteiligten erwartete Wertsteigerung.

RISIKOHINWEIS

Ein Ausfall des Projektentwicklers TFDC ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Dies kann im Extremfall zum Erliegen der weiteren Realisierung des Resorts führen, insbesondere dann, wenn kein neuer Bauträger akquiriert werden kann. Im Rahmen des Grundstücks-Optionskaufs können die ausgewählten Grundstücke zum Zeitpunkt der Investition noch nicht durch einen Grundbucheintrag abgesichert sein, da sich diese noch im Erschließungsprozess befinden. Die Sicherheit bezüglich aller verbindlichen Eckdaten der Investition beruht demnach auf dem Vertragsverhältnis zwischen dem Projektentwickler einerseits und dem Optionskäufer andererseits.

LEGENDE

- 1. Vortläufiger Eingang
- 2. Empfangsgebäude "The Lodge"
- 3. Eagle View Drive
- 4. Nicklaus Design Golfplatz
- 5. Phase 2A
- 6. Reitgelände
- 7. Apartments und Townhouses
- 8. Bootshaus / Skating / Picknick-Platz
- 9. "The Woodlands"
- 10. "Eagles Paradise"
- 11. "Springview Heights"
- 12. Wanderwege
- 13. Weitere Apartments
- 14. Bauernmarkt / Geschäfte
- 15. Family Entertainment Centre
- 16. Village Centre / Laden- und Fußgängerzone
- 17. Tennisplätze
- 18. Hotel & Spa
- 19. Tankstelle
- 20. Haupteingang
- 21. Zukünftiger Autobahnanschluss
- 22. Driving Range
- 23. Golf Clubhouse



Fachbeitrag des Finanzmagazins Fonds professionell bezüglich einer vermuteten Irreführung in der Projektdarstellung seitens Engel & Völkers:

16.02.2021 | Sachwerte

Engel & Völkers in der Franchise-Klemme

Die Nutzung einer eingeführten Marke in einem Lizenzmodell gegen Entgelt zu erlauben, kann für beide Seiten Vorteile bringen: den Franchisegebern und den Franchisenehmern. Der Imagetransfer kann sich jedoch auch ins Negative wenden, wie Engel & Völkers gerade schmerzlich erfahren muss.

Zahlreiche Anleger haben seit 2011 in die Entwicklung des LuxusResorts "Forest Lake Country Club" auf der kanadischen Halbinsel Nova Scotia investiert – auch im Vertrauen auf die Seriosität der Marke "Engel & Völkers". Der Projektträger, das kanadische Unternehmen Terra Firma Development Corporation, musste im Herbst vergangenen Jahres jedoch Insolvenz anmelden, wie das "Handelsblatt" zuerst berichtete.

Was vielen Anlegern womöglich nicht so klar war: Die Marke "Engel & Völkers" wurde dem Unternehmen, das das Geld akquirierte, nur gegen Entgelt geliehen. Beim sogenannten Franchising wird die Nutzung einer Marke in Lizenz vergeben, ohne dass es eine gesellschaftsrechtliche Verbindung zwischen den Unternehmen geben muss. Die Engel & Völkers Resorts GmbH entstand 2008 durch Umfirmierung der Engel & Völkers Projektmarketing International GmbH. Bis Ende 2010 gehörte sie zu 60 Prozent zur Engel & Völkers Residential GmbH, die ihrerseits 100-prozentige Tochter der Konzernmutter ist. Im Dezember 2010 übernahm Geschäftsführer Ralph Viereck sämtliche Anteile. Zeitgleich schied Viereck aus dem Vorstand der Engel & Völkers Capital AG aus, so dass gesellschaftsrechtliche Verbindungen tatsächlich gekappt waren. Als Franchisenehmer trat Viereck jedoch weiterhin unter der Marke Engel & Völkers auf.

Langjähriges Know-how und Marktführerschaft per Imagetransfer
Wiewohl die Firma gerade erst gegründet war, konnte die Engel & Völkers Resorts GmbH ab 2011 auf Basis einer Lizenzvereinbarung mit dem "langjährigem Know-how" und der "Marktführerschaft" von Engel & Völkers so werben, dass der de facto fehlende Zusammenhang kaum zu erkennen war. Engel & Völkers habe die fraglichen "Kapitalanlageprodukte nicht konzipiert oder vertrieben", teilte das Maklerhaus dem "Handelsblatt" mit, vielmehr habe die Engel & Völkers Resorts GmbH "rechtlich und wirtschaftlich selbstständig" gehandelt.

Die Verkaufsunterlagen zu dem Angebot "Forest Lake Country Club" waren jedoch im markanten rot-schwarzen Design von Engel & Völkers gestaltet. Für Anleger war nicht auf den ersten Blick ersichtlich, dass es sich nicht um ein Produkt aus dem bekannten Maklerhaus handelt, das sich inzwischen um Distanzierung bemüht: "Es war den ehemaligen Lizenznehmern zu keiner Zeit gestattet, Kapitalanlageprodukte unter Nutzung der Marke Engel & Völkers zu vertreiben", zitiert das "Handelsblatt" den Lizenzgeber.

Den alten Laden schließen und einen neuen aufmachen
Auf Anfrage von FONDS professionell ONLINE, welche Möglichkeiten der Schadensminderung Engel & Völkers ergreifen würde, um den Schaden im eigenen Interesse und in dem der Investoren zu mindern, wollte sich das Haus nicht äußern. Auch Ralph Viereck war für die Redaktion nicht erreichbar. Dessen Gesellschaft Engel & Völkers Resorts GmbH befindet sich seit Anfang 2018 in Liquidation. Ende 2016 hat er jedoch die an derselben Adresse geschäftsansässige EV Resorts GmbH neu gegründet und darüber jedenfalls bis September 2019 weiterhin Immobilien des Projekts "Forest Lake Country Club" als Investment angeboten.

Fachbeitrag des Handelsblattes über die juristische Aufarbeitung von Forest Lakes Country Club und die Rolle der angeblich ahnungslosen Holding Engel & Völkers vor dem Landgericht Hamburg:

Handelsblatt **Inside** REAL ESTATE

[TEAM](#) [EVENTS](#) [NEWSLETTER BESTELLEN](#)

FOREST LAKES COUNTRY CLUB

Teurer Investment-Flop: Anleger von Engel & Völkers Resorts GmbH ziehen vor Gericht

Das Hamburger Landgericht verhandelt über die gescheiterten Kanada-Investments der Engel & Völkers Resorts GmbH. In einem Fall hat es bereits entschieden – zugunsten des Anlegers.



Philipp Frohn

07.05.2021 - 12:16 Uhr • [Jetzt teilen](#)



Anhang zu Dubai Real Estate DIREKT

Fachbeitrag der WirtschaftsWoche über die Projektentwicklung Meydan City in Dubai und die Rolle von Engel & Völkers:

WirtschaftsWoche

WiWo+ Mehr verstehen.

Mit dem Namen der bekannten Maklerorganisation Engel & Völkers wurden Anleger in Immobilieninvestments gelockt und wahrscheinlich um ihr Geld gebracht. Engel & Völkers weist die Verantwortung für das Debakel von sich.



Die Polo Residence in Dubai, Meydan City, ist ein Luxusdorf. 29 moderne Wohnhäuser wurden hier in den Wüstensand gewürfelt. Die Fassaden sind hell, die getönten Fenster hoch. Mitarbeiter von Sicherheitsfirmen patrouillieren mit ihren Autos auf der Straße vor den Häusern. Das Highlight ist die Meydan-Pferderennbahn, auf der Ende März eines der höchstdotierten Pferderennen der Welt ausgetragen werden soll: der Dubai World Cup.

Nicht nur vermögende Araber soll das neue Quartier glücklich machen, sondern auch deutsche Anleger: Die Wohnblöcke A4 und C6 wurden zu einem nicht unerheblichen Teil mit deren Geld finanziert.

Wi



In den Sand gesetzt: Mithilfe der Marke Engel & Völkers wurden Anleger in Immobilieninvestments an Dubais Meydan-Rennbahn gelockt.





- Immobilien-Direktinvestiment
- Ab 5.000 EUR
- Kurze 4-jährige Laufzeit
- Unterjährige Ausschüttung
- 9 % Mietzahlung p. a.
- Grundbuchliche Absicherung



Für die Inhalt dieser Informationsblätter sind ausschließlich die für vom Datum der Erstellung der Informationsblätter bekannten Sachverhalte aufzulegen. Dennoch kann für das wirtschaftliche Erfolg beim Kauf keine Gewähr übernommen werden. Die wirtschaftlichen Ergebnisse beim Kauf können sowohl durch die sich verändernde Marktsituation als auch durch die individuellen Umstände der Käufer beeinflusst werden. Die durch die Informationsblätter über das Objekt und die Investitionsmöglichkeit im Bereich der Immobilien-Direktinvestments im Emirat Dubai, das am Arabischen Golf gelegene Emirat, verfügt über beide Merkmale und stellt somit einen außerordentlich interessanten Zielmarkt für Immobilien-Direktinvestments dar. Wachstum ist in Dubai vor allem mit beeindruckenden Steigerungspotenzial der Bauwirtschaft, des Handels und des Tourismus verbunden. Das Emirat wächst bereits seit Jahren in überzeugender Weise, ohne dass hierbei bislang ein Ende des Booms absehbar ist.

Ihr zentraler Ansprechpartner:

STEINER COMPANY
EMMISSIONSHAUS 2.0

Filialadresse 14, 20255 Hamburg
Tel.: +49 (0) 40 600 908-0, Fax: +49 (0) 40 600 908-88
www.steiner-company.de, www.steiner-company.de

STEINER COMPANY
EMMISSIONSHAUS 2.0



Dubai - der Standort mit dem höchsten Wachstumspotenzial

Wenn Wachstum und Stabilität sich in einem Wirtschaftsraum vereinen, so stehen die Zeichen für Investitionen, im Speziellen für ein Dubai-Investment, gut. Dubai, das am Arabischen Golf gelegene Emirat, verfügt über beide Merkmale und stellt somit einen außerordentlich interessanten Zielmarkt für Immobilien-Direktinvest-

ments dar. Wachstum ist in Dubai vor allem mit beeindruckenden Steigerungspotenzial der Bauwirtschaft, des Handels und des Tourismus verbunden. Das Emirat wächst bereits seit Jahren in überzeugender Weise, ohne dass hierbei bislang ein Ende des Booms absehbar ist.

Die Vorteile des Standortes Dubai

- Seit Jahren konstantes Wirtschaftswachstum von ca. 4 % pro Jahr (Quelle: IWF, Okt. 2013)
- Dubai gehört zu den sichersten Orten der Welt. Die Kriminalitätsrate ist nahezu null. (Quelle: www.dubai.de)
- Die am schnellsten wachsende Stadt der Welt. 1991 gab es in Dubai nur einen Wolkenkratzer. Heute sind es über 400!
- Neben dem Dubai International Airport wird der weltgrößte Flughafen „Dubai Al Maktoum International“ entstehen (Quelle: Germany Trade & Invest, 2014)
- Dubai zählt zu den Städten mit der höchsten Wachstumsprognose. (Quelle: Prince Residential Review Knight Frank 2013, 2014) Preisindex 2013/14: Steigerung um 27,7 % Preisindex 2012/13: Steigerung um 34,8 %
- Im Jahr 2013 verzeichnete Dubai ca. 11 Millionen Touristen – mehr als Hongkong, Tokio oder Rom. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg von ca. 10 Prozent. (Quelle: Dubai News, 2014; MasterCard Worldwide Insights 20 2013)
- Anstieg der Bevölkerung seit dem Jahr 2000 um ca. 40 % (Quelle: Dubai Statistic Center, Report 2013)
- Gastgeber Expo 2020

Ihre Vorteile eines Direktinvestments

- Professionelles Partnernetzwerk
- Durchgängiges Sicherheitskonzept
- Klares Investmentziel
- Kein Fertigstellungsrisiko
- Kurze Laufzeit
- Attraktive Verzinsung
- Schon ab einem Miteigentumsanteil von 5.000 EUR möglich
- Grundbuchliche Absicherung
- Unterjährige Ausschüttung (3x im Jahr)
- Fester Rückkaufpreis

Dieser Kauf beinhaltet neben Chancen auch diverse Risiken. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die ausführliche Informationsbroschüre, in der die damit verbundenen und möglichen Risiken beschrieben sind und die deutlich auch das Maximalrisiko des Totalverlustes beschreiben.

Direktinvestment in Dubai

- Kauf eines Miteigentumsanteils an einem Apartment ab 5.000 EUR (höhere Beträge durch Tausend teilbar)

- Attraktive Rendite**
- Laufzeit des Investments: 4 Jahre
 - Rendite: 9 % Mietzahlung p. a.
 - Rückzahlung nach 4 Jahren: 100 %

- Sicherheit durch Grundbucheintragung und gesamtschuldnerische Mithaft der Engel & Völkers Resorts GmbH**
- Eintragung im Grundbuch in Dubai
 - Gesamtschuldnerische Mithaft der Engel & Völkers Resorts GmbH für Miete und Rückkaufpreis
 - Fertigstellungsgarantie durch den Bauträger



Kalkulation (Beispiel):

	Kauf	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	Gesamt
Kaufpreis	10.000,00 EUR					
Mietzahlung (9 % p.a.)		900,00 EUR	900,00 EUR	900,00 EUR	900,00 EUR	3.600,00 EUR
Rückkaufpreis (100 %)						10.000,00 EUR
Steuer*		237,37 EUR	237,37 EUR	237,37 EUR	237,37 EUR	949,48 EUR

*25 % KStE mit 56,40 € Grundsteuer und 6,00 € Kirchensteuer (abgemindert)

Starke Partner mit langjährigen Erfahrungen

Engel & Völkers Resorts, Lizenzpartner der Engel & Völkers Gruppe, die auf über 30 Jahre Immobilienerfahrung weltweit zurückblickt, vermarktet seit 10 Jahren erfolgreich luxuriöse Resort-Immobilien. Mit einem Expertenteam aus den Bereichen Consulting, Marketing und Vertrieb bietet Engel & Völkers Resorts einen umfassenden und verlässlichen Service aus einer Hand.

Steiner + Company ist seit mehr als 10 Jahren ein leistungsstarkes Emissionshaus im Markt der geschlossenen Beteiligungen und innovativen, nachhaltigen Investitionsmöglichkeiten. Das Emissionshaus ist auf Projektierung und Konzeption sowie Vermittlung, Vertrieb und Betreuung von soliden Investitionen spezialisiert, die den Kundennutzen in den Vordergrund stellen.

Anhang zur Aquila SolarINVEST V GmbH & Co. KG

Im Jahr 2011 wurde eine Solaranlage mit 3,74 MWp auf einer Freifläche in Südfrankreich errichtet. Das Solarkraftwerk befindet sich weiterhin im operativen Betrieb.



Auf dem Dach der am 02.03.2020 durch vorsätzlich Brandstiftung zerstörten Lagerhalle hatte sich eine Photovoltaikanlage des MAP green Fonds befunden. Nachfolgende Bilder zeigen das Ausmaß der Zerstörung:

Lagerhalle abgebrannt Polizei beschlagnahmt Brandort in Frechen und sucht Zeugen





Die Lagerhalle in Frechen ist vollständig abgebrannt.
Foto: Feuerwehr Frechen



Fast 250 Feuerwehrleute sind bei einem Großbrand in Frechen im Einsatz
Foto: Udo Beissel

Anhang zu den Lösungsmöglichkeiten

Basierend auf den Ergebnissen dieser Analyse lassen sich eine Reihe von Schriftsätzen auf den Weg bringen, die der Anleger auch ohne juristische Hilfe zunächst einmal eigenständig umsetzen kann und die entsprechende Reaktion abwarten sollte.

Steiner Verwaltungsgesellschaft mbH
Fuhrentwiete 14
20355 Hamburg

per Einwurf-Einschreiben

vorab per Fax an 040 40600 90888

Anlegernummer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf § 22 des Gesellschaftsvertrages mache ich von meinem **außerordentlichen Kündigungsrecht aus wichtigem Grund** Gebrauch, dass sich wie folgt begründen lässt:

Zum einen erhebt die Staatsanwaltschaft Hamburg massive Vorwürfe gegen die Verantwortlichen bei Ihnen im Hause wegen des Verdachts der Untreue, des Betruges und der Selbstbereicherung. Diesbezüglich hat es bei Ihnen Anfang September eine Hausdurchsuchung gegeben. Durch zahlreiche investigative Berichterstattungen und externe Analysen konnten diese Vorwürfe zwischenzeitlich bestätigt werden. Zum anderen berichten Sie seit Jahren in unvollständiger und irreführender Weise über die tatsächliche Entwicklung insbesondere bei den getätigten Direktinvestments. Sie täuschen seit Jahren bewusst über die wahre Werthaltigkeit des Portfolios. Des Weiteren schütten Sie den Anlegern die aus Zielfondsliquidationen zustehenden Liquidationsergebnissen nicht aus. Im Gegenzug vereinnahmen Sie seit Jahren Verwaltungsgebühren, die Ihnen teilweise nicht zustehen und ohne hierfür eine adäquate Gegenleistung zu erbringen. Allgemein kommen Sie Ihren kaufmännischen Sorgfaltspflichten nicht nach. Das Vertrauen in die Arbeit des Hauses Steiner & Company ist nachhaltig erschüttert. Eine weitere vertragliche Beziehung oder Zusammenarbeit ist vor dem geschilderten Hintergrund unzumutbar. Daher wird um Bestätigung der außerordentlichen Kündigung binnen einer Frist von 14 Tagen ab Zugang des Schreibens gebeten.

In diesem Zusammenhang darf ich Sie um eine dezidierte Berechnung des mir zustehenden Abfindungsbetrages bitten, der auch die erfolgreichen, aber noch nicht ausgeschütteten Liquidationsergebnisse beinhaltet. Mit einer Auszahlung besteht erst Einverständnis, sofern eine von mir durchgeführte Gegenprüfung vorgenommen worden ist.

Mit freundlichen Grüßen

S + C Treuhandgesellschaft mbH
Fuhlentwiete 14
20355 Hamburg

per Einwurf-Einschreiben

vorab per Fax an 040 40600 90888

Anlegernummer:

Betreff: Herausgabe

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf § 8 Nr. 1 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages darf ich das Herausgaberecht der Treuhänderin gegenüber den Treugebern in Erinnerung rufen und möchte die Treuhänderin auffordern, die Liquidationserlöse der erfolgreich aufgelösten Beteiligungen gemäß meines Kapitalanteiles zur Auszahlung zu bringen. Aus Kulanzgründen wird auf eine marktgerechte Verzinsung der teilweise seit Jahren zurückgehaltenen Beträge verzichtet.

Zum einen resultieren die Auszahlungsanforderungen aus den beiden erfolgreichen Liquidationserlösen der Chorus-Beteiligungen aus dem Jahre 2015. Des Weiteren ergeben sich Auszahlungsansprüche aus den erfolgten Liquidationen der Beteiligung reconcept Windenergie Deutschland GmbH & Co. KG, der LCF Blockheizkraftwerke Deutschland 2 GmbH & Co. KG und der Hesse Newman Real Estate 6b Nr. 3 GmbH & Co aus den Jahren 2018-2021, die bislang noch nicht abgerechnet, allerdings im Hause Steiner & Company bereits vereinnahmt worden sind. Die Liquidationsergebnisse stehen den Treugebern und Anlegern vollumfänglich zu.

Sofern die Treuhänderin nicht über die Liquidationsergebnisse verfügen sollte, so wird diese nunmehr angehalten, diese nachdrücklich bei der Fondsgeschäftsführung einzufordern und ihrem Verfügungsbereich zu überführen.

Ich darf Sie weiterhin um eine Liquidationsabrechnung bitten sowie eine Auszahlung der errechneten Beträge auf das Ihnen bekannte Konto innerhalb von 14 Tagen. Für Ihre Auszahlungsbemühungen meinen herzlichsten Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Anhang zur Portfolioprsentation

Im Jahr 2014 kam die nachfolgende Präsentation aus dem Hause Steiner & Company für Marketing- und Vertriebszwecke zum Einsatz, anhand derer noch einmal der damalige Investitionsansatz nachverfolgt werden kann sowie Hintergründe zu einzelnen Zielinvestments:



Das Emissionshaus: Steiner + Company

MAP green
MULTI ASSET PORTFOLIO

Das Emissionshaus

- ⊕ 2004 in Hamburg gegründet
- ⊕ Etabliertes inhabergeführtes Emissionshaus mit innovativen Fondskonzepten
- ⊕ Spezialist für Dachfonds / Portfoliofonds
- ⊕ 2013 Ergänzung der Produktpalette um exklusive Direktinvestments
- ⊕ Seit 2009 wurden 5 Fonds der Multi Asset Portfolio (MAP) Familie erfolgreich platziert.
- ⊕ Aktuell im Vertrieb sind der MAP green und der MAP Anspargplan 3 (kurz vor Schließung)
- ⊕ In der Konzeption MAP Anspargplan 4
- ⊕ Aktuell in der Investitionsphase 5 Fonds gleichzeitig
- ⊕ Positive Leistungsbilanz



STEINER ⊕ COMPANY
EMISSIONSHAUS 2.0

Seite 3

Der einzige zu 100% Nachhaltige Portfoliofonds

MAP^{green}
MULTI ASSET PORTFOLIO

Das Konzept

- ✚ Das Multi Asset Konzept (MAP-Dachfonds):
Stabilität und Sicherheit mit Portfoliofonds
- ✚ MAP green investiert ausschließlich in Zielfonds, die ökologisch nachhaltig wirtschaften
- ✚ Investition in die Assetklasse Erneuerbare Energien:
 - sichere / konstante Cash Flows, gesetzliche Vergütungssysteme
 - geringe Volatilität der Cash Flows
 - nahezu konjunkturunabhängige Rückflüsse
 - Keine Korrelation mit Aktien, Staatsanleihen oder Immobilien
- ✚ Investition in Sachwerte mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Verhältnis
- ✚ Keine Korrelation der gewählten Assetklassen untereinander
- ✚ Geeignet als alternative Kapitalanlage für alle Anlegergruppen
- ✚ Auf allen Ebenen ein nachhaltiges und grünes Investment



STEINER + COMPANY
EMISSIONSHAUS 2.0

Seite 4

STEINER COMPANY
EMISSIONSHAUS 2.0



Einkaufsvorteile durch die MAP Familie

- Gemeinsamer Einkauf sichert Marktzugang auch zu exklusiven Projekten mit entsprechender Einkaufsmacht
- Produktlieferanten gewähren größtmögliche Rabatte / Provisionen und weiteren Zugeständnisse, die in den MAP green zurückfließen
- Weitere Vorteile durch abweichende Einzahlungsmodalitäten möglich
- Ausnutzung von Marktchancen durch schnellste Entscheidungen und ständig verfügbare Investitionsmittel möglich
- Produktlieferanten sichern sich liquiden und hochkarätigen Investor
- Fazit: Kurzfristige Sicherung auch von exklusiven Projekten (Private Placements und Direktinvestments), Ausnutzung aller Chancen, Verminderung des Risikos durch Portfoliostruktur und Erhöhung der Rentabilität des MAP green

STEINER COMPANY
EMISSIONSHAUS 2.0

Seite 5

STEINER + COMPANY
EMISSIONSHAUS 2.0



Ein konkretes Beispiel:

- ⊕ Ansprache durch die Chorus Gruppe als Produktlieferant im Jahr 2010
- ⊕ Erste Zeichnung 2010 des Chorus CleanTech Solar 4 mit einer Zeichnungssumme von € 200.000,-
- ⊕ Weiter Investitionen über insgesamt mehr als € 2 Mio. folgten bis 2013 jeweils mit maximalen Rückvergütungen
- ⊕ Letzte Investition Chorus PP Solar Italien mit einer Zeichnungssumme über € 900.000,- / Verteilung auf 5 Fonds!
- ⊕ Maximalprovision zugesagt, Einzahlung nach 3 Monaten abgesprochen, Bekanntgabe der Verteilung nach 3 Monaten, Marketingkostenzuschuss
- ⊕ Fazit: Projektlieferanten gewähren aufgrund der Einkaufs- und Marktmacht Zugeständnisse, die kein anderer Marktteilnehmer realisieren kann!

STEINER + COMPANY
EMISSIONSHAUS 2.0

Seite 6



CHORUS CleanTech Solar 8

CHORUS
CleanTech Fonds

- ⊕ Breite Streuung auf insgesamt 12 deutsche Solaranlagen
- ⊕ Alle Anlagen am Netz mit garantiertem Einspeisetarif
- ⊕ Positive Leistungsbilanz des Initiators, alle Solarfonds mit positivem Verlauf
- ⊕ Konservative Kalkulation bietet Chance auf Mehrerlöse
- ⊕ Kurze Laufzeit von 8 Jahren



STEINER COMPANY
EMISSIONSHAUS 2.0

Seite 7



Grasshopper Clean Water 1



- ✚ Investition in ein Portfolio von Trinkwasseraufbereitungsanlagen
- ✚ Anlagentechnik ausgezeichnet mit dem Bundesinnovationspreis
- ✚ Kurze Laufzeit von 8 Jahren und durchschnittliche Ausschüttung 9,0 % p.a.
- ✚ Breite Risikostreuung durch weltweit ausgedehnten Kundenstamm
- ✚ Deutscher Anlagenhersteller sichert Mindestertrag des Fonds
- ✚ Realistische Chance auf Mehrerlöse





Ökorenta Neue Energien VII

- Investition in ein Portfolio erneuerbarer Energien mit Schwerpunkt Deutschland
- Investition in verschiedene Energieparks
- Standorte mit vorliegenden Ertragsdaten
- Reiner Eigenkapitalfonds mit breiter Streuung
- Initiator mit langer Erfahrung im Bereich Erneuerbare Energien
- Investition in Deutschland

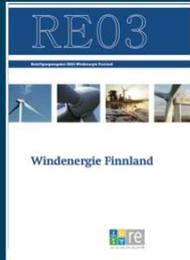




Direktinvestition Solaraufdachanlage

- Anlage fertig gestellt und am Netz im Raum Köln (Frechen)
- Attraktiver Einspeisetarif aus 2011 gesichert und für 20 Jahre garantiert
- Einkauf erfolgte deutlich besser als Prospektkalkulation
- Erste Jahresperiode zeigt 3% ige Überperformance
- Günstige Finanzierung innerhalb der Projektgesellschaft abgeschlossen





reconcept - RE03 Windenergie Finnland

- ➊ Investition in mehrere finnische Windparks
- ➋ Attraktiver Investitionsstandort Finnland
- ➌ Kurzläufer: 7,5 Jahre bzw. bis 31.12.2019
- ➍ Prognostizierte Vergütungen gesichert und festgelegt durch „Early-Bird-Tarif“ und das finnische Erneuerbare-Energien-Gesetz
- ➎ Konservative Kalkulation
- ➏ Prognostizierter Rückfluss: 161,28% des Zeichnungsbetrags ohne Agio





reconcept - RE02 Windenergie Deutschland

- ✚ Investition in 2 deutsche Windparks
- ✚ Einnahmesicherheit durch garantierte Einspeisevergütung in Deutschland
- ✚ Erstklassige technische Anlage des Weltmarktführers Vestas mit bewährter Technik
- ✚ Konservative Kalkulation
- ✚ Mehrertragspotential durch Möglichkeit der Direktvermarktung
- ✚ Kurzläufervariante mit 10 Jahren Laufzeit





Chorus CleanTech Solar / Private Placement

- ➊ Investition in eine italienische Solaranlage im Rahmen eines Private Placements
- ➋ Bestandsanlage in Italien seit 2011 am Netz angeschlossen
- ➌ Attraktiver Einspeisetarif aus 2011 gesichert und für 20 Jahre garantiert
- ➍ Kurze Laufzeit von 6,5 Jahren geplant
- ➎ Prognostizierte Rendite über 10% p.a.
- ➏ Qualitätskomponenten und erfahrener Projektpartner vor Ort





Direktinvestment Wind

- ✚ Investitionen in 2 Kleinwindkraftanlagen in Italien
- ✚ Deutliche Einkaufsvorteile durch Rabattierung realisiert
- ✚ Hervorragende wirtschaftliche Rahmendaten durch gesetzlich garantierten Einspeisetarif für Kleinwindkraftanlagen über 20 Jahre
- ✚ Durchgängiges Sicherheitskonzept
- ✚ Sehr gute windstarke Küstenstandorte
- ✚ 100 % Eigenkapitalinvestment mit einer Planrendite von über 9,0 % p. a.

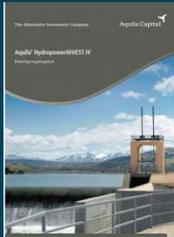




Aquila SolarINVEST 5

- ⊕ Investition in eine französische Solaranlage
- ⊕ Anlage fertig gestellt und bereits am Netz
- ⊕ Garantierte Einspeisetarife für 20 Jahre ab Inbetriebnahme der Anlage
- ⊕ Geplante Laufzeit: 21 Jahre
- ⊕ 12-jährige Initiatorenerfahrung im Bereich Erneuerbare Energie
- ⊕ Prognostizierter Gesamtrückfluss > 250%





Aquila Hydropower INVEST IV

- ✚ Investition in 5 Wasserkraftwerke in der Türkei
- ✚ Feststehendes Portfolio aus Bestandskraftwerken in Betrieb seit 2011
- ✚ Günstiger Einkaufsfaktor und feststehende Einspeisevergütung
- ✚ Wasserkraft ist grundlastfähig und produziert 24 Stunden am Tag Strom
- ✚ Anlagen sind an das europäische Stromnetz angeschlossen
- ✚ Mehrertragspotenzial durch Möglichkeit des freien Stromverkaufs



Die Eckdaten auf einen Blick

MAP **green**
MULTI ASSET PORTFOLIO

Die Eckdaten

- ⊕ Fondsvolumen 10 Mio. €
- ⊕ Mittelherkunft Reiner Eigenkapitalfonds. Finanzierung nur auf Projektebene
- ⊕ Mindestzeichnungssumme 2.500 € (zzgl. 5% Agio), höhere Beträge müssen durch 500 ohne Rest teilbar sein
- ⊕ Einzahlung 100% zzgl. 5% Agio innerhalb 14 Tage nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhand
- ⊕ Renditeerwartung (prognostiziert) durchschnittlich ca. 7,5% p. a.
- ⊕ Steuerliches Konzept gewerbliche Einkünfte
- ⊕ Fondslaufzeit ca. 10-12 Jahre ab Fondsschließung



STEINER COMPANY
EMISSIONSHAUS 2.0

Seite 17

Investition in ein nachhaltiges Umweltportfolio

MAP^{green}
MULTI ASSET PORTFOLIO

Die Highlights

- ⊕ Nachhaltiges Fondskonzept auf Anleger- und Umweltebene
- ⊕ Mit einer Zeichnung in unterschiedlichste Assetklassen und eine große Anzahl an Zielfonds investieren
- ⊕ Minimiertes Risiko durch breite Streuung in reale Sachwerte
- ⊕ Einfach und verständliche für den Anleger im Vergleich Einzelinvestments
- ⊕ Weitgehende Konjunkturunabhängigkeit der Investitionen
- ⊕ Sicherheit durch weitgehend garantierte Vergütungssysteme
- ⊕ Ausnutzung aller Chancen durch Einkaufsvorteile der MAP-Fonds
- ⊕ Attraktive Ausschüttung mit 7,0% p.a. für 2014 und 7,5% ab 2015
- ⊕ Bereits ab einer Mindestanlagesumme von 2.500 € zeichenbar



STEINER COMPANY
EMISSIONSHAUS 2.0

Seite 18

- ⊕ Bei der Erstellung dieser Präsentation ist die größtmögliche Sorgfalt verwendet worden, dennoch bleiben Änderungen, Irrtümer und Auslassungen vorbehalten. Grundlage für die in dieser Präsentation getroffenen Aussagen sind der derzeitige Stand der Planung, die für dieses Beteiligungsangebot erstellten vertraglichen Vereinbarungen und die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Präsentation geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Präsentation bietet lediglich Information im Überblick und ist nicht geeignet, auf ihrer Grundlage eine konkrete Anlageentscheidung zu treffen. Durch die Überlassung der Präsentation wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Bei dem endgültigen Beteiligungsangebot handelt es sich um ein genehmigungspflichtiges Angebot gem. Verkaufsprospektgesetz. Die Präsentation ihrerseits stellt kein öffentliches Angebot dar. Maßgeblich für die Beteiligung an dem in der Präsentation dargestellten Fonds ist ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt.



Haftungsausschluss

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Rating gemäß EG Verordnung 1060/2009 noch sind derartige Regelungen hier anzuwenden. Weiterhin stellt das Dokument keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei dem Dossier handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine grundgesetzlich geschützte Meinung darstellt. Diese Meinung kann falsch und einseitig sein. Das Dossier erhebt daher abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insofern wurde auch keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine weitere unabhängige Instanz (z.B. Wirtschaftsprüfer oder Aufsichtsbehörden) durchgeführt. LSI Sachwertanalyse hat für die Erstellung der Analyse teilweise auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen, die als vertrauenswürdig erachtet werden. LSI Sachwertanalyse hat dabei die Zuverlässigkeit der Quelle soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede der in der Quelle genannten Information unabhängig geprüft. Insbesondere bei den beschriebenen Direktinvestments muss die Datengrundlage als sehr unsicher angenommen werden. Ebenso muss der Verlauf der bisherigen Insolvenzverfahren und deren Ergebnisse als unsicher eingestuft werden. Daher werden die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Analyse enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung impliziert. Die Einschätzung zum Verlauf dieser Beteiligung kann falsch sein. Der Empfänger dieser Analyse sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Wirtschafts-, Vermögens-, Steuer- oder Rechtsberatung dar, noch ersetzen sie eine solche. Eine Verkaufsentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information daher nicht begründet werden. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der hier portraitierten wirtschaftlichen, gesellschafts- und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich nicht übernommen. Maßgeblich für eine abschließende Entscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ebenso erfolgt keine Haftungsübernahme für die hier zusammengetragenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die vollständigen Risiken sind dem Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen. Die hier angegebenen Renditeprognosen sind keinesfalls garantiert; ein Einlagensicherungssystem ist nicht vorhanden. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistende Beiträge sind nicht ausgeschlossen. Ausdrücklich ist vorliegend kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung oder Aufforderung zum Erwerb auf dem Zweitmarkt zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verwendung dieses Dokumentes ersetzt nicht die individuelle Plausibilitätsprüfung des Finanzintermediärs noch wird hiermit konkludent ein Auslagerungsvertrag geschlossen. Diese Analyse wurde unabhängig von einer etwaigen Beauftragung erstellt. Die Analyse unterliegt dem Urheberrecht. Daher darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung keine der in dem Dossier enthaltenen Meinungen kopiert oder anderweitig vervielfältigt, verwendet, veröffentlicht, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Vereinzelt Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.