



LSI Sensibilisierungsliste 07

Inhalt

d.i.i.....	1
d.i.i. Fonds Wohnimmobilien Deutschland 2.....	1
FHG Zweitmarkt.....	2
Investmentcheck / Stefan Loipfinger.....	2
One Group / SORAVIA.....	2
PROJECT.....	3
PV Projekt 24.....	3
Thomas Lloyd.....	4

d.i.i.

Das auf deutsche Wohnimmobilien spezialisierte Emissionshaus und Assetmanager d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG hat Ende März 2024 einen Antrag auf Eröffnung eines Regelinsolvenzverfahrens gestellt. Angesichts der Tatsache, dass das seit 2006 aktive Haus vornehmlich in Bestandsimmobilien investiert und weniger im aktuell problembehafteten Projektentwicklungsgeschäft unterwegs ist, stellt sich die Frage nach dem Grund der Insolvenz. Denn neben Asset- und Managementgebühren vereinnahmt das Haus über diverse Fonds, die vor allem für semiprofessionelle Investoren aufgelegt worden sind, beständig Mieteinnahmen. Ein wesentlicher Grund für die Schieflage des Konzerns ist wohl auf Managementfehler und falschen Markteinschätzungen sowie ausbleibende Gegenmaßnahmen zurückzuführen. Denn trotz beginnendem Zinserhöhungszyklus Mitte 2022 ging man im Hause d.i.i. weiter davon aus, dass die Bankzinsen auf niedrigem Niveau verbleiben werden. [...]

d.i.i. Fonds Wohnimmobilien Deutschland 2

Das Emissionshaus d.i.i. hat vor einigen Jahren begonnen, neben dem Anlagebereich für institutionelle Investoren ebenso Produkte für Privatanleger im Bereich deutscher Wohnimmobilien aufzulegen. Bis dato wurden zwei Wohnimmobilienfonds mit Fokus auf Bestandsimmobilien auf den Markt gebracht.

Eine Präsentation von Ende April 2024 beleuchtete das aktuelle Innenleben und zeigte die massiven Herausforderungen auf, vor die der Fonds Wohnimmobilien Deutschland 2 steht. Als Neuling im Endanlegergeschäft konnte der Fonds lediglich rund 9,6 Mio. € an Eigenkapital bis Ende Juni 2023 einsammeln. Im Hinblick auf die Kostenstruktur und gewisse Fixkostenpositionen ein insgesamt zu niedriges Fondsvolumen, gerade auch im Hinblick auf das Investitionspotenzial. So konnte der AIF nur drei Immobilien in Köln, Dortmund und Celle erwerben. Unter Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten und der Fondskosten ergeben sich hier Ankaufsfaktoren zwischen dem [...]

FHG Zweitmarkt

Das Unternehmen FHG Zweitmarkt aus Hamburg ist in der Vergangenheit durch seine anlegerübervorteilenden Ankaufsangebote mehrfach negativ aufgefallen. Trotz entsprechender Sensibilisierungshinweise seitens LSI hält die Firma stur an ihren zweifelhaften Geschäftspraktiken fest. Erneut hat FHG Zweitmarkt, bei der er sich um keine offizielle staatlich beaufsichtigte Zweitmarktbörse handelt, allerdings dieser Anschein erweckt wird, Anlegern von sehr gut laufenden Erneuerbaren Energienfonds angeschrieben. Im Zuge dessen hat das Unternehmen ein Ankaufsangebot im Rahmen eines erschwindelten Bestpreisangebotes für einen Solarfonds aus dem Hause Neitzel & Cie. unterbreitet, welches weit unter dem Nominalwert liegt. Da der Solarfonds dieses Jahr auf Grund einer Reihe von Gegebenheiten nicht unerhebliche Sonderausschüttungen vornehmen wird, ist die Offerte von FHG Zweitmarkt als vermögensschädigend einzustufen, da die Strategie darauf abzielt, [...]

Investmentcheck / Stefan Loipfinger

Der Wirtschaftsjournalist und Blogger Stefan Loipfinger hatte sich in den vergangenen Jahren mit einer Reihe von Überzeichnungen und Falschaussagen speziell im Sachwertmarkt zu weit aus dem Fenster gelehnt. Ein von LSI verfasster Offener Brief an den selbsternannten Verbraucherschützer vom November 2023 hat diesem Treiben Einhalt geboten. Von vielen Vermittlern und Beratern wurde dieser Schritt als längst überfällig angesehen. Seit dieser Aussendung sind seine Newsletter qualitativ besser geworden, gleichwohl er zum Qualitätsjournalismus noch nicht vollständig zurück gefunden hat. Eine verlässliche und fundierte Orientierungsquelle ist Herr Loipfinger nach wie vor nicht. Immer noch lässt er sich von ungeprüften Aussagen Dritter allzu leicht vereinnahmen bzw. verleiten, was sich in seinen Newslettern niederschlägt. Hintergrundrecherchen werden nicht gewissenhaft genug betrieben und zu sehr auf Klickzahlen für die Homepage und auf das Google-Ranking geschielt. Ein von Herrn Loipfinger wieder einmal ungenügend recherchiertes Fall sind die im Schlingerkurs befindlichen PI Pro Investor Fonds, die zwischenzeitlich von der Kapitalverwaltungsgesellschaft Quadoro [...]

One Group / SORAVIA

Das Emissionshaus One Group mit ihrer Muttergesellschaft SORAVIA, die u. a. im Projektentwicklungsgeschäft in Deutschland und Österreich aktiv ist, hat seit einigen Monaten mit erheblichem Gegenwind bei einigen ihrer Projekte zu kämpfen. Im Zuge der Abfolge von raschen Zinsanstiegen seit Mitte 2022 zur Eindämmung inflationärer Tendenzen hat es zu einer massiven Verteuerung von Fremdkapital geführt. Zum anderen haben steigende Diskontierungsfaktoren zu einer Immobilien- bzw. Projektneubewertung geführt, die kalkulierte Verkaufspreise vielfach nicht mehr erzielen lassen. Potenzielle Immobilienkäufer leiden sowohl unter den gestiegenen Zinsen als auch

unter dem erschwerten Zugang zu Fremdkapital. Der Transaktionsmarkt ist signifikant eingebrochen. Ausbleibende Verkaufserlöse bringen und brachten vielen Projektentwickler in Bedrängnis. Auch die SORAVIA konnte sich diesem Marktgegebenheiten nicht entziehen. Zudem hat die auf dem österreichischen Markt gewichtige Signa Gruppe des einstigen Immobilienmoguls René Benko Ende November 2023 Insolvenz angemeldet. Dies hat zur schwerwiegenden Störungen im österreichischen [...]

PROJECT

Die auf Projektentwicklungen in Deutschland und am Standort Wien (Österreich) ausgerichtete Immobiliengruppe ist bekanntermaßen in Teilen im August 2023 in die Insolvenz gerutscht. Betroffen sind der Asset Management-Arm der doppelten Holdingstruktur, die PROJECT Real Estate AG, wie auch rund 80 % der Objektgesellschaften, in denen die einzelnen Wohn- und Gewerbebauten angesiedelt sind. Nach anfänglicher Verteidigung des Anbieters muss das Bild -nach eingehender Hintergrundrecherche- seitens LSI nunmehr grundlegend revidiert werden. Denn nicht alleine Marktverwerfungen in Folge gestiegener Zinsen haben zu der Insolvenz geführt. Sondern auch eine Reihe von Management-, Organisations- und Projektierungsfehler, die teilweise schon seit Jahren evident waren, bislang aber erfolgreich verheimlicht werden konnten. Im Zuge der Insolvenzantragspflicht war eine eingehendere Analyse notwendig, die eine Reihe von Missständen, Fehlentscheidungen und Vernichtung von Anlegergeldern aufgedeckt hat. LSI hat diesbezüglich einen umfassenden Sondernewsletter zu zahlreichen Facetten und Hintergründen des Anbieters verfasst, der auf Nachfrage über die externe Interessensgemeinschaft IG PROJECT mit Sitz in Hamburg unter Leitung von Herrn Dr. Christoph Ludz (Mail an: info@igproject.de) bezogen werden kann. [...]

PV Projekt 24

Vor einigen Monaten hat die Firma PV Projekt 24 aus Geestacht eine Aussendung getätigt, in der sie gebrauchte Photovoltaikanlagen auf gepachteten Dachflächen zum Kauf anbietet. Dieses Angebot ist mit einer gesunden Portion Skepsis zu betrachten, da die hinter dieser Firma stehenden Personen bereits auf der LSI Sensibilisierungsliste 03 im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich gescheiterten DEB -Deutsche Energie Beratung- rund um Herrn Ove Burmeister und Herrn Jürgen Kilimann benannt wurden. Beide ehemaligen DEB-Geschäftsführer schieben sich die Pleite der DEB gegenseitig in die Schuhe und haben bei Anlegern und Vermittlern nicht unerhebliche Schäden angerichtet. Dies hält sie nicht davon ab, weiter im Erneuerbaren Energiesektor mitzumischen. Herr Kilimann bündelt heutzutage seine Aktivitäten in der PV Projekt 24, auch wenn er hier offiziell nicht (mehr) in Erscheinung tritt. Allerdings hat er größere Email-Verteilerlisten aus Zeiten der DEB mitgenommen, um nunmehr unter neuer Flagge auf Kundenfang zu gehen und Solaranlagen zu verkaufen. [...]

Thomas Lloyd

Die Emissionshaus Thomas Lloyd wurde als Spezialist für Erneuerbare Energieprojekte im asiatischen Raum bereits auf die vorangegangene LSI Sensibilisierungsliste gesetzt. Hintergrund waren und sind massive Störungen im operativen Betrieb insbesondere bei Biomassekraftwerke, permanente Verstöße gegen Reporting- und Veröffentlichungspflichten sowie generelle Transparenzdefizite. Ausschüttungsversprechen werden schon seit Jahren nicht mehr eingehalten und Anleger mit Ausreden permanent vertröstet. Mittlerweile liegt die Bilanz der ThomasLloyd CTI Holding für das Jahr 2021 vor. Nach 132 Mio. Euro Verlust im Vorjahr ist erneut ein Verlust in Höhe von 89 Mio. Euro aufgelaufen. Neben nicht zahlungswirksamen Vorgängen auf Grund von Bewertungsanpassungen und Abschreibungen ist der Verlust auch durch horrenden Kosten und Performance-Fees verursacht worden, die sich das Management rund um den schillernden und ebenso undurchsichtigen Firmengründer [...]

Die Texte sind in voller Länge mit weiteren Hintergrundinformationen abrufbar unter <https://lsi-sachwertanalyse.com/login/> unter der Rubrik Sensibilisierungen / Warnungen

Haftungsausschluss und Warnhinweise: Es handelt sich hierbei um eine Kurz-Information zu ausgewählten Beteiligungen oder Direktinvestments bzw. zu Unternehmen oder Kanzleien mit einigen vorselektierten Aspekten. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit und ist auch nicht MiFid-konform. Es handelt sich um eine Publikation, die sich ausschließlich an professionelle Marktteilnehmer richtet und nicht für Endkunden und Verbraucher bestimmt ist. Es stellt keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG und darf auch nicht als Ratinggrundlage im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 verwendet werden. Das Dokument stellt überwiegend die Nachteile und Schwachstellen von Beteiligungen, Direktinvestments oder von Unternehmen dar und ist in seiner Darstellung nicht ausgewogen. Zwecks Sensibilisierung kann das Mittel der Übertreibung bewusst eingesetzt werden. Der professionelle Marktteilnehmer sollte sich einer etwaigen Realitätsverzerrung beim Lesen bewusst sein. Es handelt sich vorliegend um eine subjektive Einschätzung und grundgesetzlich geschützte Meinungswiedergabe. Es wurde keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine unabhängige und objektive Instanz durchgeführt. Eine Anlageentscheidung oder Mandatierung kann und darf auf Basis dieser Information nicht begründet werden. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Beratung dar, noch ersetzen sie eine solche. Ebenfalls ist hierin kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung respektive Aufforderung zur Zeichnung oder eines Erwerbes auf dem Zweitmarkt zu sehen, auch nicht konkludent. Eine Verkaufsempfehlung wird mit Aussendung dieser Publikation nicht ausgesprochen. Auch eine reine Anlagevermittlung oder ein execution-only-Geschäft wird mit dieser Veröffentlichung ausdrücklich nicht intendiert. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung seitens LSI auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Der Erwerb als auch der Verkauf einer Beteiligung oder eines Direktinvestments sollte daher nur nach eingehender, unabhängiger Beratung durch zugelassene Berufsträger durchgeführt werden; LSI erbringt ausdrücklich keine solche Beratungsleistung. Darüber hinaus sind Wertentwicklungen der Vergangenheit kein verlässlicher Indikator für die Zukunft. Etwaige Renditen werden nicht garantiert; eine Einlagensicherung oder ein sonstiges System, dass die angestrebten Renditen garantieren könnten, ist nicht existent. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen, finanziellen, gesellschaftsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich ausgeschlossen. Es kann von der Reihenfolge der hier dargestellten Beteiligungen oder Unternehmen nicht auf die Ausfallwahrscheinlichkeit einer Anlage geschlossen werden. Maßgeblich für eine abschließende Kauf- oder Verkaufsentscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge und Geschäftsberichte sowie weitere von der Finanzaufsicht geforderten zwingend auszuhändigenden Unterlagen. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten oder den Verkaufsunterlagen, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistenden Beiträgen sind nicht ausgeschlossen. Ebenso kann und darf auf Basis dieses Dokumentes keine Verkaufsentscheidung getroffen werden. Ein bereits beteiligter Anleger sollte für eine abschließende Transaktionsentscheidung zwingend noch andere Quellen und Informationskanäle bemühen. Es erfolgt keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen und wiedergegebenen Informationen und Meinungen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet, ebenso wenig eine Information hierüber. Vorliegend sind nur einige wenige Risiken benannt worden, so dass die Beschreibung abschließend nicht vollständig ist. Tendenziell besteht nach Meinung von LSI bei den hier aufgeführten Beteiligungen eine höhere Verlustwahrscheinlichkeit oder verminderten Rückzahlungsfähigkeit, gleichwohl keine Aussage über die Höhe des Verlustes oder Minderbetrages getroffen werden kann. Im Übrigen können sich sämtliche Einschätzungen als falsch herausstellen, da es sich lediglich um eine Meinung handelt. Es erfolgt explizit weder eine Warnung vor diesen Produkten oder dem Anbieter noch um eine Aufforderung zur Nichtzeichnung oder eines Kaufes/Verkaufes dieser Kapitalanlage. Der Nutzer dieser Publikation ist zwingend angehalten, sich eine eigene Meinung zu bilden und darf eine Transaktionsentscheidung nicht auf Basis dieses Dokumentes begründen. Die Verbreitung, Veröffentlichung, Verarbeitung, Verwendungen (außer für den persönlichen Gebrauch) und Zitierung bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.