



LSI Sensibilisierungsliste 08

Inhalt

Deutsche Finance	1
DEGAG / MyHouse	2
FHG Zweitmarkt	2
Investmentcheck / Stefan Loipfinger	3
Luana	3
One Group / SORAVIA	4
ZBI	4

Deutsche Finance

Während sich die Marketingaktivitäten und die Präsentationsstile der Deutschen Finance im Markt ihres gleichen suchen, kann man das von der Berichterstattung nicht behaupten. Es handelt sich um einen Anbieter, der hauptsächlich mit institutionellen Investoren weltweit Investitionen in Infrastrukturprojekte und Immobilien vornimmt und diese Investitionsstrategie auch Privatanlegern zugänglich macht. Die Deutsche Finance ist insbesondere auch auf dem nordamerikanischen Markt aktiv ist und von den dortigen Verwerfungen auf dem US-Immobilienmarkt betroffen. Bisweilen fehlen aber umfassende Statusberichte zu den einzelnen Projekten. Nach Recherchen von LSI häufen sich die Probleme vor allem bei den Immobilienprojekten. Bekanntlich ist der Büroimmobilienmarkt durch Home-Office, hybride Arbeitsweisen und moderne Gebäude (-energie) Anforderungen stark unter die Räder gekommen. Die Deutsche Finance hüllt sich im Schweigen, wie sich die Vermietungsstände insbesondere in ihren Büroimmobilien an der Westküste der USA oder an den Großen Seen entwickeln. Beides sind spätestens seit der Pandemie keine präferierten Büroimmobilienstandorte mehr. Zudem [...]

Die augenblicklich negativen Entwicklungen gelten, wenn auch in abgeschwächter Form, für (Büro-) Immobilien mit Laborräumlichkeiten. Die Arbeiten in den dortigen Räumlichkeiten können zweifellos nicht von zu Hause aus erledigt werden. Allerdings waren die starken Zubauzahlen der letzten Jahren auf Grund eines gewissen Hypes nicht zu übersehen. Mancherorts wurden Überkapazitäten geschaffen, da vor allem forschende Unternehmen ihren Laborflächenbedarf laufend überprüfen. Die

Deutsche Finance ist vor allem im Großraum Bosten auf dieses Immobiliensegment aufgesprungen und hat wohl am Bedarf vorbei investiert. Die markig angepriesenen Club Deals werden in der Breite [...]

Nicht mehr auf der Kippe steht die Luxusapartmentanlage 9200 Wilshire Boulevard in Beverly Hills, Los Angeles, da dies zwischenzeitlich an den Finanzierer gefallen ist. Hier ist das Vermarktungskonzept der 52 Luxusappartements nicht aufgegangen. Seit Vertriebsstart im Herbst 2021 wurden gerade einmal [...]

Der Text ist in voller Länge abrufbar unter <https://lsi-sachwertanalyse.com/login/>

DEGAG / MyHouse

Die Deutsche Grundbesitz AG, kurz DEGAG, konnte über 15 Jahre eine beeindruckende Erfolgsgeschichte mit Wohnimmobilien an B-, C- und D-Standorten in Deutschland verzeichnen. Zum Markenzeichen zählten zuverlässige und regelmäßige Zinszahlungen. Im Jahr 2021 wurden die Bestände an die kanadische Gesellschaft Brookfield und ein Family Office für einen dreistelligen Millionenbetrag verkauft. Anknüpfend an diese Erfolgsgeschichte wurde 2022 die Deutsche Grundbesitz Holding AG, kurz DEGAG Holding, gegründet. Der Gründer und Führungsmann der alten DEGAG, Herr Birger Dehne, zog sich mit dem Verkauf der Bestände 2021 aus der DEGAG zurück, firmierte sie im Dezember 2021 in Lakonie RE um und konzentriert sich fortan auf seine Immobilienbestände innerhalb seiner Liechtensteiner Familienstiftung. Die neugegründete DEGAG Holding hat mit der alten Firma und ihrer Erfolgsgeschichte also nur noch eingeschränkt etwas zu tun, gleichwohl auf das Netzwerk und Firmenwissen der alten DEGAG zurückgegriffen werden kann. Die [...]

Im Einzelnen haben die DEGAG Kapital GmbH, die DEGAG Wi8 GmbH und die DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Genussrechte bis auf weiteres ausgesetzt. Da vertraglich ein qualifizierter Nachrang vereinbart worden war, ist diese Form der Zins- und Rückzahlungsstundung beanstandungsfrei. Fraglich ist jedoch, wie groß dadurch der Vertrauensverlust in die DEGAG Holding noch werden wird. Die Zinszahlungsversprechen von 6 % bis 9 % sind nach Ansicht von LSI im überregulierten deutschen Wohnimmobilienmarkt dauerhaft nur sehr schwer bis gar nicht zu erzielen. Im Übrigen gibt es keinerlei Zinstragungslastanalyse, die das [...]

Eine Parallele zur möglichen Zukunft bei der DEGAG Holding lässt sich an dem Emissionshaus MyHouse AG nachzeichnen, welche ebenfalls von dem DEGAG-Gründer Birger Dehne gegründet worden ist. Statt über Genussrechte wollte man mittels Publikums-AIF und tokenisierter Wertpapiere Anlegergelder einsammeln und abermals in sanierungsbedürftige Wohnimmobilien hauptsächlich in Deutschland investieren. Diese Vertriebsstrategie ist zwischenzeitlich gescheitert und die MyHouse AG Mitte Dezember 2024 in die Insolvenz gerutscht. Starke Management- und Vertriebsvakanzen haben das [...]

Der Text ist in voller Länge abrufbar unter <https://lsi-sachwertanalyse.com/login/>

FHG Zweitmarkt

Das Unternehmen FHG Zweitmarkt aus Hamburg ist in der Vergangenheit durch seine anlegerüberteilenden Ankaufsangebote zu Niedrigpreisen von sehr gut laufenden Erneuerbaren Energienfonds mehrfach negativ aufgefallen. Seit Monaten schon befindet sich das Unternehmen im Analysefadenkreuz von LSI. Zwischenzeitlich wurde bekannt, dass die Staatsanwaltschaft Hamburg auf Grund von Hinweisen von LSI aber auch von anderer Seite ein Ermittlungsverfahren wegen Betruges und Anlegerschädigung gegen die Geschäftsführerin Katharina Nottebohm eingeleitet hat.

Gegenstand der Ermittlungen sind die von LSI mehrfach angeprangerten angeblichen Bestpreisangebote für geschlossene Fondsanteile, die so nicht betitelt werden dürfen. Vielmehr [...]

Der Text ist in voller Länge abrufbar unter <https://lsi-sachwertanalyse.com/login/>

Investmentcheck / Stefan Loipfinger

Ein Jahr nach dem von LSI verfassten Offener Brief an den selbsternannten Verbraucherschützer, Wirtschaftsjournalisten und Blogger Stefan Loipfinger ist die Qualität seiner Arbeit im Bereich des Sachwertmarktes noch immer auf keinem belastbarem und leistungsfähigen Niveau angekommen. Anleger sollten seine Aussendungen weiterhin mit Vorsicht genießen und sich aus weiteren unabhängigen Quellen informieren. In den letzten Monaten erfolgten neben einigen zutreffenden Beiträgen auch immer wieder Aussendungen, die der tatsächlichen Sach- und Rechtslage nicht entsprechen und (bewusst) falsch dargestellt werden. Unwahren Aussagen bzw. verzerrende Darstellungen lassen sich bezüglich seiner Beiträge zu TSO, hep, Leonidas, PI Pro Investor und HTB ausmachen.

Bezüglich des auf Erneuerbaren Energien spezialisierten Hauses Leonidas, die mit einer Reihe von Problemen bei französischen Windkraftanlagen aber auch mit hausinternen Problemen zu kämpfen haben, besetzt Herr Loipfinger eine höchst fragwürdige Rolle. Bekanntlich haben die beiden [...]

Die Berichterstattung von Herrn Loipfinger über die Vorfälle bei Leonidas sind den Anlegern demnach keine belastbare Entscheidungshilfe und entsprechen vielfach einer Falschdarstellung. Da Herr Loipfinger für Gutachten seitens der von Herrn Max-Robert Hug initiierten Interessensgemeinschaft IG LEO bezahlt worden ist, befindet er sich in einem Interessenskonflikt. Herr Loipfinger läuft Gefahr, [...]

Der Text ist in voller Länge abrufbar unter <https://lsi-sachwertanalyse.com/login/>

Luana

Der Initiator Luana Capital hat sich auf das Segment der erneuerbaren Energien sowie auf energieeffiziente Projekte spezialisiert und wirbt für deren Umsetzung regelmäßig Gelder ein. Neben der Entwicklung von Photovoltaikanlagen wurden auch einige Vermögensanlagen aufgelegt, die Blockheizkraftwerke (BHKW) zum Investitionsgegenstand hatten. Nach Ansicht von LSI ist der störungsfreie Betrieb und die Beschickung von BHKW kein einfaches Unterfangen. Jahrelang hat LSI die Querelen um ähnliche Projekte bei dem Anbieter Neitzel & Cie mitverfolgt, der letztendlich den überwiegenden Teil der Projekte wegen Vertragspartnerstörungen und wirtschaftlicher Unzulänglichkeiten wieder abgestoßen hat. Der Anbieter Luana Capital hält hingegen unbeirrt an dem [...]

Neben der Thematik BHKW beschäftigt sich Luana des Weiteren mit Wärmepumpen, Photovoltaik, Ladeinfrastruktur, Speicherlösungen und dem dazugehörigen Energiemonitoring. Damit ist das Haus auf einigen Themengebieten unterwegs, für die noch keine belastbare wirtschaftliche Historie vorliegen. Möglicherweise lassen sich hier Pioniergewinne abschöpfen, allerdings ist das Risiko auch [...]

Der Text ist in voller Länge abrufbar unter <https://lsi-sachwertanalyse.com/login/>

One Group / SORAVIA

Bereits in der letzten LSI Sensibilisierungsliste 07 wurde umfangreich zu den Vorkommnissen bei der SORAVIA und der One Group berichtet. Hauptangriffspunkte sind und waren eine vollkommen unzureichende Kommunikation und mangelnde Transparenz bezüglich der einzelnen Projektentwicklungen, die hauptsächlich mit den Kundengeldern der mittlerweile ebenfalls gescheiterten One Group finanziert worden sind. Wie bereits des Öfteren erwähnt, sollen vor allem die deutschen Anleger mit ihren ausgereichten Nachrangdarlehen einseitig als Risikopuffer für die Managementfehler innerhalb des SORAVIA Konzerns und für die Marktverwerfungen herhalten. Dabei [...]

Die Warnung von LSI, um das Produkte ProReal Europa 11 einen großen Bogen zu machen, erwies sich ebenfalls als zutreffend. Zwischenzeitlich wurde der Vertrieb für das Produkt seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft HTB unterbrochen und mittlerweile sogar die Rückabwicklung in die [...]

Die SC Finance Two GmbH, aus der die ProReal Deutschland 8 GmbH ihre Zinszahlungen bezieht, kann jedenfalls auch ihre Zinszahlungen nicht leisten. Ebenso die SC Finance Three GmbH, die Anleger einiger Private-Placements bedienen sollte. Die Geschäftsführung hat nunmehr alle Anleger darüber [...]

Der Text ist in voller Länge abrufbar unter <https://lsi-sachwertanalyse.com/login/>

ZBI

Bereits im Jahr 2020 fing LSI Sachwertanalyse kritisch an, über die Wohnimmobilienfonds der ZBI, die durch die Union Investment übernommen und verwaltet werden, zu berichten. LSI erkannte frühzeitig, dass keine großflächigen Verkaufsaktivitäten unternommen wurden, um sich fortwährende Bestandsprovisionen, wie bei offenen Fondsstrukturen, zu sichern. Den Höhepunkt am Immobilienmarkt mitzunehmen, wurde somit verpasst. Großtransaktionen, die für den Verkauf der Beständen in den ZBI Professional Fonds 8 bis 12 nötigen werden, um einen Exit darzustellen, bleiben seit Monaten aus. Durch die eingeleiteten Zinssenkungen und immer noch divergierende Vorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer kommt der Markt auch nur allmählich zurück. Hinzu kommen neue Bewertungs- und Renditemaßstäbe, die insbesondere die jüngsten Fonds in eine neue Realität holen.

[...]

Der **ZBI Professional 9** etwa kalkuliert mit Verkaufsfaktoren zwischen dem 17 bis 21,7-fachen, was als realistisch erzielbar anzusehen ist, wenn sich der Markt wieder belebt. Im Durchschnitt wurde fondsseitig ein IST-Faktor vom 19,6-fachem (Vorjahr: 20,1-fachem) über das gesamte Portfolio ermittelt. Gutachter billigen dem Portfolio aktuell aber nur das 16,6-fache zu. Es ist demnach noch auf [...]

Der **ZBI Professional 10** sollte sich renditetechnisch auf dem Niveau eines Tagesgeldkontos wiederfinden, sollten die Verkaufsprognosen auch so eintreten. Insgesamt soll ein Gesamtmittelrückfluss zwischen 100 % bis 125 % oder eine annualisierte Rendite vor Steuern von 0 % bis 2,3 % erzielt werden. Der Fonds kalkuliert dazu mit Verkaufsfaktoren zwischen dem 16,8 bis 19,5- [...]

Der [ZBI Professional 11](#) ist als reine Geldwechselmaschine mit leichten Verlusten zu verorten. Die getätigten Investitionen sollen durch Immobilienverkäufe wieder eingespielt werden, ohne Gewinne zu erzielen. Insgesamt wird ein Gesamtmittelrückfluss zwischen 75 % bis 102 % oder eine annualisierte [...]

Bereits in der LSI Sensibilisierungsliste 02 aus April 2021 wurde darauf hingewiesen, dass sich der Ende 2020 geschlossene Fonds [ZBI Professional 12](#) bei dem Aufbau seines Portfolios schwer getan hat. Über ein Jahr wurden auch keine Investitionen mehr durchgeführt, so dass der Fonds heute noch nach Anlagemöglichkeiten sucht. Der Fonds hat überwiegend zu einer Phase eingekauft, in der die [...]

Der [ZBI WohnWerte 1](#) Fonds hatte, ähnlich wie der ZBI Professional 12 Fonds, Investitionsprobleme. Rund fünf Jahre dauerte der Portfolioaufbau, gleichwohl das gesamte Eigenkapital von Beginn an ausschüttungsberechtigt war. Mittelfristig konnte dies liquiditätstechnisch nicht gut gehen. Der Fonds hat überwiegend in den Jahren 2021 und 2022 eingekauft und damit in einer Phase, in der die [...]

Der Text ist in voller Länge abrufbar unter <https://lsi-sachwertanalyse.com/login/>

Haftungsausschluss und Warnhinweise: Es handelt sich hierbei um eine Kurz-Information zu ausgewählten Beteiligungen oder Direktinvestments bzw. zu Unternehmen 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. Das Dokument berichtet bewusst einseitig. 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 Meinungs wiedergabe. 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.