

12.11.2004

## □ IMMOBILIEN

**Dr. Amann AG, Leistungsbilanz Immobilien 2003**

Der Schweizer Initiator liefert weniger als das Minimum der üblichen Zahlen.

12.11.2004 □ **Initiator.** Nach eigenen Angaben realisiert das Unternehmen mit Sitz im schweizerischen Kanton Zug seit mehr als 25 Jahren Immobilienprojekte in der Schweiz, Südfrankreich und Spanien. Vorsitzender des Verwaltungsrates ist Dr. Jürgen Amann und Geschäftsführer ist Horst Schumacher. Über zugehörige Gesellschaften oder die personelle Ausstattung lässt sich die Leistungsbilanz bedauerlicherweise nicht aus.

**Platzierung.** Laut Gesellschaft wurden in rund 25 Jahren insgesamt mehr als drei Milliarden Schweizer Franken in Immobilienprojekte investiert. Dabei ist die Dr. Amann AG neben dem Fondsgeschäft auch im Bauträgerwesen aktiv und bietet Freizeitimmobilien zur kombinierten Eigennutzung und Vermietung an. Für die aufgeführten Immobilienfonds Nummer eins bis elf ergibt sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von knapp über 300 Millionen Schweizer Franken, darunter annähernd 156 Millionen an Beteiligungsgeldern. Folglich ist die Leistungsbilanz unvollständig.

**Informationsvakuum bei laufenden Fonds.** Dargestellt werden mit Stichtag 31. Dezember 2003 neun realisierte Beteiligungsangebote und zwei, die sich noch in der Vorbereitung befanden. Auffallend und enttäuschend gleichermaßen ist jedoch der Mangel an aussagekräftigen Kennzahlen. Lediglich in fünf Fällen werden Ausschüttungen offeriert. Demnach kehren diese Fonds sowohl für 2003 als auch über die Laufzeit betrachtet prospektkonform aus, was an sich durchaus erfreulich wäre. Doch fehlen Angaben zu einer Überschussrechnung oder wenigstens allgemeine Verweise, dass diese Zahlungen auch tatsächlich verdient und nicht subventioniert wurden. Ergebnislos verläuft auch die Suche nach erbrachten Tilgungsleistungen und Fremdkapitalständen, nach einer Liquiditätsreserve oder nach steuerlichen Ergebnissen.

**Exits.** Laut Bericht wurden bisher keine Fonds aufgelöst oder rückabgewickelt.

**Ergebnis.** Der Informationsgehalt der Dr. Amann AG – Leistungsbilanz ist äußerst dürftig. Angesichts von fünf vorangestellten Seiten an Eigenwerbung und der darin erhobenen Ansprüche an sich selbst und der Versprechen an die Anleger ist das unverständlich. Der Wert des Testats eines Schweizer Rechtsanwalt und Notars wird durch den Mangel an Zahlen konterkariert, weil es die Lücken nicht füllt. Erst mit konkreten Angaben könnte die Gesellschaft belegen, dass die grundsätzlich lobenswerte Investitionsphilosophie auch dem Praxistest standhält. Ein Urteil über die bisherigen Leistungen des Initiators ist auch deshalb nicht möglich, da nur ein kleiner Ausschnitt über die Vergangenheit von Dr. Amann dargestellt wird.

**Die berühmte eidgenössische Diskretion mag bei Bankgeschäften angebracht sein, aber**

**15.07.2005**

## □ IMMOBILIEN AUSLAND

**Dr. Amann AG Badenerstrasse, Zürich**

Eine im Altlastenregister eingetragene Immobilie

15.07.2005 □ **Angebot.** Die Dr. Amann AG bietet mit dem aktuellen Angebot Nummer 12 eine Beteiligungsmöglichkeit an einem Büro- und Geschäftshaus in Zürich. Angesprochen werden insbesondere Kapitalanleger mit Wohnsitz in der Schweiz. Für eine Beteiligung sind mindestens 25.000 Schweizer Franken zuzüglich fünf Prozent Agio erforderlich.

**Immobilie.** Die Gewerbeimmobilie befindet sich in Zürich-Altstetten, am westlichen Rand der Stadt Zürich. Sie verfügt über eine Bruttogeschossfläche von 10.919 Quadratmeter, aufgeteilt in 1.855 Quadratmeter Büro-, 6.563 Quadratmeter Gewerbe- und 2.501 Quadratmeter Lagerfläche. Der fünfgeschossige Baukörper wurde 1952 erstellt und laut Prospektangaben in den Jahren 2000 bis 2004 einer Komplettsanierung unterzogen. Welchen konkreten Umfang die Sanierung hatte und wie hoch die dafür aufgewendeten Kosten waren, bleibt im Prospekt allerdings offen. Unklar bleibt auch, inwieweit der bezahlte Kaufpreis angemessen ist, da anscheinend kein Wertgutachten erstellt wurde.

**Altlastenregister.** Die Immobilie ist im Altlastenverdachtsflächen-Kataster registriert. In einer Verfügung der Baudirektion Zürich wurde dazu mitgeteilt, dass der Standort weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist.

**Vermietung.** Alleiniger Mieter ist die Firma COLT Telekom AG, Zürich. Der Mietvertrag hat grundsätzlich eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020, wobei der Mieter das Mietverhältnis bereits zum 31. Dezember 2010 erstmals kündigen kann. Völlig ungenügend ist die Darstellung des Standortes. So fehlt es an konkreten Ausführungen zum Immobilienmarkt in Zürich. Für eine fundierte Anlageentscheidung benötigt jeder Interessent / Berater zumindest Angaben zum Mietniveau, zur Mietentwicklung, zum Leerstand sowie Informationen zum jährlichen Flächenumsatz.

**Investition und Finanzierung.** Das Fondsvolumen beträgt 24,6 Millionen Franken inklusive Agio. Finanziert wird es durch je zwölf Millionen Franken Eigen- beziehungsweise Fremdkapital sowie 0,6 Millionen Franken Agio. Für den Kauf der Immobilie werden allerdings nur 19,15 Millionen Franken benötigt. Die verbleibenden 5,45 Millionen Franken dienen überwiegend der Bezahlung von Dienstleistungshonoraren. Im Verhältnis zur Jahresmiete 2006 wurde auf Fondsebene rund das 12,1-fache für die Immobilie bezahlt. Auf Ebene der Anleger ergibt sich ein deutlich höherer Faktor von etwa 15,5.

**Prognoserechnung.** Der Prospekt enthält eine Liquiditätsbetrachtung über 20 Jahre, allerdings kein konkretes Exit- oder zumindest ein hypothetisches Verkaufsszenario. Auf der Einnahmenseite beruht die Entwicklung der Mieteinnahmen auf einer realistisch einzuschätzenden Indexierung von 1,75 Prozent. Unberücksichtigt bleiben hingegen mögliche Kosten für eine Neummietung. Werden im Jahr

**20.07.2005**

## □ GESELLSCHAFTEN

**Cash Medien AG ist wirtschaftlich angeschlagen**

Die Wirtschaftsprüfer empfehlen, die Insolvenzantragspflicht laufend und zeitnah zu prüfen

20.07.2005 □ **Geschäftsbericht.** Später als in den Vorjahren wurde vor einigen Tagen der Geschäftsbericht 2004 für die Cash Medien AG veröffentlicht. Für den Konzern wurde ein Jahresfehlbetrag von 1,19 Millionen Euro (Vorjahr: 1,08 Millionen Euro) ausgewiesen. Trotz weiter reduzierten Personalbestands um elf Mitarbeiter und gesteigerten Umsatzes auf 6,45 Millionen Euro (Plus 795.000 Euro) fiel das Ergebnis enttäuschend aus.

**Wirtschaftsprüfervermerk.** Geprüft hat den Jahresabschluss die BDO Deutsche Warentreuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Allerdings wurden im Bestätigungsvermerk zum Konzernabschluss folgende Einschränkungen vorgenommen: „Wir weisen ferner auf die Ausführungen im Konzernlagebericht hin. Dort ist ausgeführt, dass der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt worden ist, obwohl der Fortbestand der Gesellschaft aufgrund der Verluste der letzten Jahre, der angespannten Liquidität sowie auch der vollständigen Aufzehrung des Konzerneigenkapitals (nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von TEUR 761) bedroht ist. Im Einzelabschluss der cash.medien AG wird ein bilanzielles Eigenkapital von TEUR 1.798 ausgewiesen. Bei Berücksichtigung der zweifelhaften Werthaltigkeit der Beteiligungsansätze von TEUR 2.646 und der Forderungen (insgesamt TEUR 1.926) durch entsprechende Wertberichtigungen würde sich ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von TEUR 2.774 ergeben. Es besteht trotz der Ausführungen im Konzernlagebericht u.E. erhebliche Unsicherheit, ob die Fortführung des Unternehmens gelingt. Wir haben die Gesellschaft darauf hingewiesen, dass sowohl die Annahme der Unternehmensfortführung wie auch die Insolvenzantragspflicht laufend und zeitnah zu prüfen ist.“

**Dr. Amann.** Einer der größten Schuldner mit 1,55 Millionen Euro ist die Schweizer Medien Invest AG, jetzt firmierend unter Golf Conception AG. Hinter diesen Gesellschaften steckt der mit einem sehr zweifelhaften Ruf versehene Fondsinitiator Dr. Amann. Entstanden ist die Forderung durch einen Verkauf von Gesellschaftsanteilen an Cash-TV. Obwohl die Zahlung schon seit mehreren Jahren fällig ist, aber bisher nicht geleistet wurde, hält Cash sie für werthaltig: „Die Dr. Amann AG wird aufgrund ihrer Verbundenheit als (vormalige) Gesellschafterin der Medien Invest AG gemäß einer dem Vorstandsvorsitzenden der cash.medien AG erteilten Zusage künftig aus Platzierungserlösen in Deutschland Zahlungen zur Erfüllung der Forderungen der Gesellschaft gegen die Medien Invest AG leisten.“

01.08.2005

## □ IMMOBILIEN

**Dr. Amann, Leistungsbilanz Immobilien 2004**

Die unbrauchbare Dokumentation wurde nicht verbessert

01.08.2005 □ **Initiator.** Nach eigenen Angaben blickt das Unternehmen mit Sitz im schweizerischen Kanton Zug seit über 25 Jahren auf die Konzeption und Umsetzung von Immobilienprojekten in der Schweiz, Südfrankreich und Spanien zurück. Vorsitzender des Verwaltungsrates ist Dr. Jürgen Amann. Einen Wechsel hat es in der Geschäftsführung gegeben. Horst Schumacher wurde durch Günter Wengert abgelöst. Über zugehörige Gesellschaften oder die personelle Ausstattung lässt sich der Leistungsbilanz leider nichts entnehmen.

**Platzierung.** Laut Eigendarstellung sollen in rund 25 Jahren insgesamt mehr als drei Milliarden Schweizer Franken in Immobilienprojekte investiert worden sein. Neben dem Fondsgeschäft ist Dr. Amann auch im Bauträgergeschäft tätig und bietet darüber hinaus auch Freizeitimmobilien zur kombinierten Eigennutzung und Vermietung an. Die sieben bis Ende 2004 platzierten Publikumsfonds – ohne die beiden stillen Beteiligungen und das Direktinvestment in Ferienwohnungen – wurden mit gut 91 Millionen Schweizer Franken finanziert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich insoweit auf knapp über 202 Millionen. In der Folgezeit wurde noch eine Hotelanlage nebst diversen Erweiterungsangeboten an der Cote d'Azur sowie ein Objekt in Zürich aufgelegt. Wie Dr. Amann auf insgesamt drei Milliarden Schweizer Franken Investitionsvolumen kommen will, ist nicht nachvollziehbar. Seine Bauträgertätigkeit in Deutschland, mit der er sich eine zweifelhafte Reputation erwarb, wurde ebenfalls gänzlich ausgespart.

**Äußerste Diskretion.** Fünf klassische Publikumsfonds befanden sich 2004 in Bewirtschaftung. Allerdings werden außer den Ausschüttungen keinerlei Kennzahlen dokumentiert. Demnach leisten bis 2004 kumuliert vier der fünf Gesellschaften ihre versprochenen Ausschüttungen. Eine liegt knapp unter Plan. Identisch sieht es für das Berichtsjahr selbst aus. Die beiden Angebote mit stillen Beteiligungen schütteten über die Laufzeit planmäßig aus. Woher die Ausschüttungen stammen, ist nicht zu beurteilen. Angaben zu Überschüssen, zur Liquiditätsreserve oder zum restlichen Fremdkapital fehlen ebenso wie allgemeine Erläuterungen zur Fondsentwicklung und den Aussichten für die Zukunft.

**Exits.** Zwei ursprünglich als Publikumsfonds geplante Angebote wurden stattdessen an einen Einzelinvestor verkauft. Auflösungen oder Rückabwicklungen von Fonds sind aus der Leistungsbilanz nicht ersichtlich.

**Ergebnis.** Die Leistungsbilanz ist kaum als solche zu identifizieren, wenn sie nicht so benannt wäre. Angesichts der kritischen Fondsbesprechungen ist die bloße Angabe von Ausschüttungen absolut ungeeignet, um eine seriöse Beurteilung der bisherigen Ergebnisse rechtfertigen zu können. Unter dem Einfluss dieses Informationsmangels sind die Bewertungen der Fonds...

## □ GESELLSCHAFTEN

**fondstelegramm Leistungsbilanz Warnliste erweitert**

Von Anhängern der Vogel-Strauss-Taktik und Unwahrheiten

04.08.2006 □ **Kandidaten.** Auf die erstmals im Jahr 2006 eingeführte *fondstelegramm* Leistungsbilanz Warnliste kann ein Initiator kommen, wenn er zwar im Jahr 2004 oder früher bereits geschlossene Fonds zur Zeichnung angeboten hatte, aber

- a) ein Fehlen der Leistungsbilanz wahrheitswidrig etwa damit begründet, dass er keine Fonds aufgelegt habe oder
- b) ein Fehlen der Leistungsbilanz nicht nachvollziehbar begründet oder
- c) nicht auf Anfragen antwortet oder
- d) keine aussagekräftige Leistungsbilanz mit Stichtag ältestens 31. Dezember 2004 oder aktueller zur Verfügung stellt oder
- e) eine nicht aussagekräftige Leistungsbilanz zur Verfügung stellt.

Nicht aussagekräftig ist eine Leistungsbilanz in der Regel dann, wenn sich die wesentlichen Fragen wie beispielsweise „Wo kommt das Geld her, wo geht das Geld hin“ nicht beantworten lassen. Erfahrungsgemäß „schlumpt“ ein Warnlistenkandidat in der Regel auch bei der Prospekterstellung, den Geschäftsberichten oder er weigert sich, Platzierungszahlen für die alljährliche Loipfingerstudie zu melden. Bei diesen Kandidaten fallen in der Regel auch die *fondstelegramm* Prospektanalysen aufgrund diverser einschlägiger Mängel sehr kritisch aus. Wichtig für *fondstelegramm* ist aber unter dem Strich das Gesamtbild, das ein Initiator abgibt. Mängel in der Leistungsbilanzdokumentation führen zwar immer zu entsprechender Kritik am Initiator, müssen ihn aber noch nicht zwingend auf die Warnliste Leistungsbilanz bringen. Ein Kennzeichen eines grundsätzlich seriösen Initiators ist zum Beispiel der konstruktive Umgang mit Kritik und Verbesserungsvorschlägen und die Bereitschaft, Vorschläge zeitnah umzusetzen und nötige Informationen kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

**Leistungsbilanzstandards.** Zwar ist es grundsätzlich für einen Initiator nicht verpflichtend, sich an einen bestimmten Leistungsbilanzstandard zu halten, weil es dazu noch keine gesetzliche Regelung gibt. Vor allem aus Haftungsgesichtspunkten ergibt sich aber faktisch die Pflicht, aussagekräftige Leistungsbilanzen zu erstellen. In den letzten Jahren hat es sich zunehmend durchgesetzt, dass sich VGF-Mitglieder möglichst weitreichend an die Verbandsstandards halten. Andere Initiatoren bevorzugen die Fragenkataloge des DFI. Für seriöse Emissionshäuser ist es – völlig unabhängig von einer gesetzlichen oder sonstigen Verpflichtung – ohnehin selbstverständlich, alle bisherigen Fonds aussagekräftig und nachvollziehbar darzustellen.

**Faule Ausreden.** „Prominente“ Warnlistenvertreter sind beispielsweise

- c) Dr. Amann, weil dieser Initiator hartknäckig an einer absolut unbrauchbaren „Nicht“-Leistungsbilanz festhält. Dr. Amann verweist beispielsweise auf mehrere Milliarden Schweizer Franken an Immobilienerfahrung, ohne das im Mindesten zu belegen. Die Schwierigkeiten von Fonds können aus

12.10.2006

## □ IMMOBILIEN

**Anscheinend hat Dr. Amann einiges zu verheimlichen**

Vertriebe sollten sich ihrer Aufklärungspflicht und Vermittlerhaftung bewusst sein

12.10.2006 □ **Initiator.** Nach eigenen Angaben will das Unternehmen mit Sitz im schweizerischen Kanton Zug über mehr als 25 Jahren Erfahrung in der Konzeption und Umsetzung von Immobilienprojekten in der Schweiz, Südfrankreich und Spanien haben. Vorsitzender des Verwaltungsrates ist Dr. Jürgen Amann. Über zugehörige Gesellschaften oder die personelle Ausstattung lässt sich dem Geschäftsbericht, der laut Unternehmensaussagen künftig die bisher veröffentlichten - und nicht aussagekräftigen - Leistungsbilanzen ersetzen wird, leider nichts Handfestes entnehmen.

**Platzierung.** Dr. Amann will in rund 25 Jahren insgesamt mehr als drei Milliarden Schweizer Franken in Immobilienprojekte investiert haben. Neben dem Fondsgeschäft ist Dr. Amann nach eigenen Angaben auch im Bauträgergeschäft tätig und bietet darüber hinaus Freizeitimmobilien zur kombinierten Eigennutzung und Vermietung an. Aus der 2004er Leistungsbilanz ergaben sich noch sieben bis Ende 2004 platzierte Publikumsfonds - ohne die beiden stillen Beteiligungen und das Direktinvestment in Ferienwohnungen -, die mit gut 91 Millionen Schweizer Franken finanziert wurden. Wie aber Dr. Amann auf insgesamt drei Milliarden Schweizer Franken Investitionsvolumen kommen will, ist nicht im Geringsten nachvollziehbar. Seine Bauträgertätigkeit in Deutschland, mit der er sich eine zweifelhafte Reputation erwarb, wurde ebenfalls gänzlich ausgespart. Aus der auf der Homepage erhältlichen pdf-Datei des Geschäftsbericht 2005, der künftig die bisherigen Leistungsbilanzpublikationen ablöst, ist von den Fondsangeboten nur noch am Rande die Rede.

**Dokumentation.** Auf *fondstelegramm* Nachfrage wurde von Unternehmensseite erklärt, dass die bisherigen Leistungsbilanzen künftig durch Geschäftsberichte abgelöst werden. Deren 2005er Version ist auf der Homepage als pdf-Datei erhältlich. Weil aber aus dieser Publikation so gut wie nichts mehr über die bisherige Emissionshistorie geschweige denn über die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaften zu erfahren ist, hat *fondstelegramm* am 9. Oktober 2006 telefonisch nachgefragt, ob der Geschäftsbericht in diesem Punkt auch tatsächlich vollständig ist. Darauf die Antwort einer Mitarbeiterin des Unternehmens: „Mehr hab´ ich nicht“.

**Probleme.** Schon seit längerer Zeit ist Dr. Amann Gegenstand sehr kritischer Berichterstattung und das nicht nur im *fondstelegramm*. Über seltsame Vorgänge und Zustände sowohl um die Firmengruppe selbst als auch um manche Fondsgesellschaften berichtete beispielsweise kmi noch im August und September 2006. Vor diesem Hintergrund erscheint es natürlich umso bedenklicher, wenn sich Amann mittlerweile derart in Schweigen hüllt. Nach den Erfahrungen des *fondstelegramm* ist es regelmäßig als sehr deutliches Warnsignal zu werten, wenn die Kommunikation auch unangenehmer Meldungen ins Stocken gerät. Vor allem in diesem Punkt lassen sich seriöse von unseriösen

15.12.2006

## □ GESELLSCHAFTEN

**Verspäteter Geschäftsbericht der Cash Medien AG**

Situation spitzt sich offenbar immer mehr zu

15.12.2006 □ **Bericht 2005.** Mit erheblicher Verspätung hat Dr. Dieter Jansen als Vorstandsvorsitzender der Cash Medien AG nun seinen Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2005 vorgelegt. Wer sich näher dafür interessiert kann diesen unter [www.cash-medienag.de](http://www.cash-medienag.de) downloaden. Allerdings sind die darin verbreiteten Nachrichten nicht als angenehme Weihnachtslektüre geeignet. Denn die Finanzsituation ist alles andere als positiv. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug 2005 minus 1,65 Millionen Euro (Vorjahr noch minus 879.000 Euro). Inklusive der Verlustvorträge hat sich das Konzernergebnis damit auf minus 9,28 Millionen Euro summiert. Das wird vermutlich auch auf der am Freitag vor dem Weihnachtswochenende noch stattfindenden Hauptversammlung zu heftigen Diskussionen mit den Aktionären führen.

**Wirtschaftsprüfertestat.** Die finanzielle Lage beschreibt am besten der Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers Kohberg, der im Vorjahr noch von der BDO verfasst wurde: „... dass der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt worden ist, obwohl der Fortbestand der Gesellschaft aufgrund der Verluste der letzten Jahre, der angespannten Liquidität sowie auch der vollständigen Aufzehrung des Konzerneigenkapitals nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB bedroht ist. Die vollständige Werthaltigkeit des ausgewiesenen Eigenkapitals des Einzelabschlusses der cash.medien AG ist unter Berücksichtigung der im Bestätigungsvermerk des Einzelabschlusses genannten Einschränkungen und Ergänzungen des Bestätigungsvermerks zweifelhaft.“ Weiterhin schreibt Kohberg: „...auch die laufende Zahlungsfähigkeit und die sich daraus ergebenden insolvenzrechtlichen Verpflichtungen fortlaufend zu prüfen sind.“

**Dr. Amann.** Die schon seit Jahren offene Forderung aus dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen an Cash-TV an eine Gesellschaft des Fondsinitiators Dr. Amann ist immer noch nicht bezahlt. Cash hat deshalb mit dem zweifelhaften Anbieter von Kapitalanlagen ein Konzept erarbeitet, das vorsah, „durch gemeinsame geschäftliche Aktivitäten Erlöse zu generieren, die zur Tilgung der Forderung dienen sollte.“ Ende 2006 hat Cash nun einen Rückkauf der Gesellschaftsanteile mit der Dr. Amann AG vereinbart. Außerdem wird erneut der Versuch einer verstärkten vertrieblichen Zusammenarbeit unternommen.