



EURO GRUNDINVEST - Recherchen in München

Wo sind die Anleger-Millionen ?

Die EGI EURO GRUNDINVEST, streng genommen eine ganze Gruppe an miteinander verflochtenen Gesellschaften, wurde im Jahr 2010 mit der Emission der ersten Fondsgesellschaft EURO GRUNDINVEST Deutschland 12 GmbH & Co. KG gegründet. Als Geschäftsführer der meisten EGI - Gesellschaften fungierte ursprünglich Michat B. , welcher mittlerweile durch Erwin Beran ersetzt wurde. Wie bei der Selfmade Capital und der NCI New Capital Invest steht hinter der EGI EURO GRUNDINVEST der Initiator und dima24.de - Gründer Malte Hartweg, der über seine NITRO INVEST GmbH an der Firmengruppe beteiligt ist. Nach eigenen Angaben will die EGI EURO GRUNDINVEST die Renditen der Anleger durch Projektplanung, Durchführung der Bauarbeiten und den Verkauf von Immobilienobjekten erwirtschaften. Insbesondere schon durch den günstigen Einkauf der geeigneten Grundstücke soll der gesamte Wertschöpfungsprozess so in einer Hand liegen und den Anlegern so die versprochenen hohen Renditen ermöglichen.

Der Schwerpunkt der Investitionen sollte nach der Eigenwerbung der EGI 12, 15, 17 und 18 vor allem in und um München liegen, auch die Kurzprospekte bilden jeweils immer die gleichen Projekte in dieser Gegen ab. Der im Jahr 2012 aufgelegte EGI 20 sollte dagegen in Immobilienobjekte auf Mallorca investieren.

Die negativen Erfahrungen mit den Fonds der Selfmade Capital und der NCI New Capital Invest haben gelehrt, dass tatsächliche Investitionsvorhaben und die Aussagen der Initiatoren nicht immer viel miteinander zu tun haben müssen. So glaubten die Anleger des von Malte Hartweg initiierten und geführten Selfmade Capital 8 - Fonds einhalb Jahre lang, dass Ihre Gelder in ein Luxusresort auf St. Lucia investiert worden wären - erst nach Aufforderungen durch die Kapitalmarktkanzlei Lachmair & Kollegen musste in einem Rundschreiben eingeräumt werden, dass es zu dieser Investition nie gekommen ist. Anleger berichten zudem, dass ihnen noch zwei Wochen zuvor von den Verantwortlichen bei dima24.de und Selfmade Capital blumig der Fortschritt des Projekts geschildert worden war.

EGI EURO GRUNDINVEST Deutschland 15 - ein Blindpoolfonds?

Am Beispiel des Verkaufsprospektes der EURO GRUNDINVEST Deutschland 15 GmbH & Co. KG ist leicht zu erkennen, dass man sich alle Optionen offenhalten wollte. Dort heißt es:

"Die EURO GRUNDINVEST DEUTSCHLAND 15 GmbH & Co. KG wird unmittelbar mit den zur Verfügung stehenden Nettoeinnahmen der Euro Grundinvest Objekt 217 GmbH im Rahmen einer stillen Gesellschaft Mittel bereitstellen. Die Euro Grundinvest Objekt 217 GmbH beabsichtigt im Bereich der Immobilienwirtschaft durch folgende Unternehmensgegenstände tätig zu werden:

- Erwerb, Halten, Entwicklung und Verwertung von Immobilien
- Engagements mit Immobilien- oder Baubezug sowie
- alle damit mittelbar oder unmittelbar zusammenhängenden Unternehmungen und Beteiligungen"

Daneben heißt es, der Unternehmensgegenstand sei die Verwaltung eigenen Vermögens. Damit hat die Geschäftsführung der Objektgesellschaft quasi freie Hand, wie, wann und wo die Gelder der Anleger investiert werden, solange nur irgendein, auch nur mittelbarer Immobilien- oder Baubezug gegeben ist. Der bei fast allen Anlegern herrschenden Vorstellung, ihr Fonds investiere jeweils in ein klar zuzuordnendes Immobilienprojekt, in diesem Fall das JACOBI-PALAIS, entspricht dies nicht. "Wie bei den Fonds der Selfmade Capital und der NCI New Capital Invest stellen die Fonds der EGI EURO GRUNDINVEST aus meiner Sicht letztlich Blindpool-Fonds dar", so Rechtsanwalt Stefan Forster von der Münchener Kanzlei Rechtsanwälte Lachmair & Kollegen. Im Fall der Selfmade Capital und der NCI New Capital Invest konnten die von Malte Hartweg beauftragten Anwälte auch nach einem Jahr Ermittlungen nicht belegen, welche werthaltigen Investitionsobjekte den fast 150 Millionen Euro an Anlegergeldern letztlich gegenüberstehen. Die Anleger fürchten den Totalverlust.

Rund 50 Millionen bei Anlegern eingesammelt

Auch bei der EURO GRUNDINVEST ist die entscheidende Frage, welche konkreten Immobilienobjekte dem eingesammelten Anlegerkapital gegenüberstehen. Dabei ist zu beachten, dass mit diesen Projekten auch die konzeptgemäßen 8,00 % Vorabauschüttungen der EGI 12, 15 und 18 (beim EGI 17 erfolgen alle Ausschüttungen erst im Zeitpunkt der Auflösung) erwirtschaftet werden mussten und nach Abzug der Weichkosten nur ca. 80 % der Anlegergelder als Nettokapital an die Objektgesellschaften fließt. Anvisiertes Zielvolumen der EGI 12, 15, 17 und 18 waren jeweils 10 Millionen EUR, mit 13,96 Millionen, 11,68 Millionen und 12,68 Millionen Euro konnten die ersten drei Fonds nach Angaben der Initiatoren sogar deutlich mehr Anlegergelder einsammeln. Insgesamt dürften die EGI GRUNDINVEST 12, 15, 17 und 18 - Fonds damit rund 50 Millionen Euro an Kapital eingesammelt haben. Zudem dürften die Genussrechtprodukte der EGI EURO GRUNDINVEST weitere Millionen an Anlegergeldern zugespült haben.

EGI EURO GRUNDINVEST - Fonds abhängig von hohen Renditen

Nach Angaben der EGI EURO GRUNDINVEST wurde der in Jahr 2010 aufgelegte EGI 12 im Sommer 2013 erfolgreich aufgelöst und sogar mehr als die prognostizierte Rendite von 8 % ausbezahlt. Selbst wenn man davon ausgeht, dass viele Anleger von einer Auszahlung abgesehen haben und stattdessen erneut in den EGI 18 oder die EGI Genussrechte I investierten, stellt sich die Frage, mit welchem konkreten Projekten die für den Fonds Erfolg nötigen Renditen erwirtschaftet wurden. Dies umso mehr, als zum 31.12.2013 eigentlich auch schon der EURO GRUNDINVEST Deutschland 15 GmbH & Co. KG aufgelöst werden sollte.

Geht man davon aus, dass nach Abzug der Weichkosten rund 80 % der eingesammelten rund 25 Millionen EUR in die Objektgesellschaften der EURO GRUNDINVEST 12 und 15 - Fonds eingezahlt worden sind, müssten damit etwa 20 Millionen Euro in die entsprechenden Immobilienprojekte investiert worden sein. Nimmt man an, dass die Anleger beider Fonds mindestens zwei Jahre lang Vorabauschüttungen von jährlich 8 % ausgezahlt bekommen haben, sind aus beiden Fonds schon rund 4 Millionen EUR an Gewinnen vorab ausgezahlt worden. Rechtsanwalt Moritz Schmidt von der Kanzlei Lachmair & Kollegen: "Sollten bei einem Fonds die Vorabauschüttungen nicht aus tatsächlich erwirtschafteten Gewinnen stammen, kann dies das für die Investitionsprojekte zur Verfügung stehende Kapital noch einmal deutlich mindern."

Mit den investierten 20 Millionen Nettokapital hätten nach vereinfachter Rechnung damit insgesamt 9 Millionen EUR an Gewinn erwirtschaftet werden müssen, um den Anlegern neben den bereits gezahlten Vorabauschüttungen ihre jeweiligen Anlagebeträge vollständig zurückzahlen zu können. Auch wenn es sich dabei um eine stark vereinfachte Rechnung handelt, müssen alle tatsächlich vorhandenen Projekte der EGI EURO GRUNDINVEST in diesem Licht betrachtet werden. "Bei einem Weichkostenanteil von rund 20 % und jährlich 8 % Vorabauschüttungen muss ein Fonds mit dem verbleibenden Anlegerkapital eine hohe Rendite erwirtschaften, selbst wenn am Ende nur die Beteiligungsbeiträge zurückgezahlt werden sollen", so Rechtsanwalt Stefan Forster von der Kanzlei Lachmair & Kollegen.

Viele Fonds - bislang nur eine fertiggestellte Immobilie

Die Ergebnisse der Recherchen werfen große Fragen hinsichtlich des wirtschaftlichen Konzepts auf. Obwohl in den Prospektunterlagen und auf der Internetpräsenz der EGI EURO GRUNDINVEST eine Vielzahl an Projekten dargestellt wird, ist derzeit nur ein einzelnes Projekt vollständig realisiert worden, ein anderes dürfte frühestens im Herbst fertiggestellt sein. Beim Rest handelt es sich zum Großen Teil um schöne Computermodelle, die Projekte sind teils weit von der Fertigstellung entfernt, teilweise liegt nach Auskunft der zuständigen Behörden und Grundstücksnachbarn noch nicht einmal eine Baugenehmigung vor. Es stellt sich die Frage, auf welche Weise die Rendite für die Vorabauschüttungen und die vollständige Rückzahlung der Anlegerbeiträge erwirtschaftet werden soll. Es erscheint zweifelhaft, dass sich die hohen Vorabauschüttungen und Softkosten allein durch Grundstücksgeschäfte erwirtschaften lassen.

Aktuelle Immobilien der EURO GRUNDINVEST - ATRION und JACOBI-Palais

Auf der eigenen Internetseite benennt die EGI EURO GRUNDINVEST derzeit nur zwei "aktuelle Immobilien": Eine größere Wohn/Geschäftseinheit "ATRIO" in Karlsfeld bei Dachau und das "JACOBI-PALAIS" im Münchener "Diplomatenviertel", profan auch als Engelschalking bekannt.

Das Projekt "ATRIO" war als Wohn-/Geschäftshaus an der Stelle des alten Posthofes in Karlsfeld geplant und sah ursprünglich 24 Wohneinheiten von 80 - 130 qm zum Preis von zweihundert- bis dreihunderttausend Euro vor. Nachdem sich nach Aussage des damaligen EGI Projektleiters Michat B. keine Gewerbemietler für das Erdgeschoss finden ließen, wurden weitere 6 Wohnungen im Erdgeschoss geplant. Nach eigenen Angaben der EGI EURO GRUNDINVEST ist der Großteil der Wohnungen verkauft und das Gebäude kurz vor der Fertigstellung. Ausgehend von diesen damals gemachten Angaben scheint es vorstellbar, einen Gesamtverkaufspreis von sieben bis acht Millionen EURO anzunehmen.

Für das Projekt "JACOBI-PALAIS" sollte an der Vollmannstr. in Engelschalking anstelle eines alten Wohnhauses ein modernes Stadtwohnhaus mit sechs exklusiven Wohneinheiten entstehen. Nach Richtfest im Herbst 2013 befand sich das "JACOBI-PALAIS" in der Jacobi-Straße im April 2014 noch immer in der fortgeschrittenen Rohbauphase. Dem letzten Baustellenbesuch nach wurden nach einer längeren Phase ohne große erkennbare Aktivitäten inzwischen Fenster eingebaut, es gibt zudem Anzeichen für den beginnenden Innenausbau. Obwohl ursprünglich die Fertigstellung Ende 2013 angegeben worden war, erscheint auch der neue Fertigstellungstermin Mai 2014 deutlich zu optimistisch. Stand Juni 2014 ist nach Angaben der EGI EURO GRUNDINVEST in dem Objekt nur noch eine einzige Wohnung nicht verkauft. Recherchen der Kanzlei Lachmair & Kollegen aus München belegen aber, dass derzeit zumindest neben dem Penthouse des dreistöckigen Bauwerks für rund drei Millionen Euro noch eine zweite Wohnung zum Preis von etwas über einer Million Euro angeboten wird. Auch hier erscheint ein Gesamtvolumen von sieben bis acht Millionen EUR realistisch.

FIDELIO, RÖMER 22, Dachau und Nymphenburg-Palais

Neben dem "ATRIO" und dem "JACOBI-PALAIS" finden sich in den Prospektunterlagen und Pressemitteilungen der EGI EURO GRUNDINVEST schon frühzeitig Hinweise auf andere geplante Projekte. Intensive Recherchen vor Ort in München und Dachau haben aber gezeigt, dass diese größtenteils noch weit von der vollständigen Fertigstellung entfernt sind.

In den Publikationen der EGI EURO GRUNDINVEST ist an verschiedenen Stellen von einem Grundstückspaket von ca. 70.000,- qm in München und Umland die Rede. Nachfragen bei den zuständigen Behörden ergaben, dass die EGI EURO GRUNDINVEST tatsächlich mehrere Grundstücksflächen unter anderem in Dachau, Gilching und Nymphenburg erworben hat.

Obwohl die EGI EURO GRUNDINVEST per Veröffentlichung vom 21.03.2014 schon von einer bevorstehenden Fertigstellung des Projektes "FIDELIO" spricht, empfiehlt sich hier ein genauerer Blick. Nach eigenen Veröffentlichungen der EGI EURO GRUNDINVEST sollte das Projekt "FIDELIO" in DACHAU insgesamt sechs exklusive Reihenhäuser und sechs Doppelhaushälften umfassen. In der letzten Mitteilung ist dagegen vom "Einfamilienhaus FIDELIO" die Rede. Demnach soll das Immobilienprojekt "im Sommer abgeschlossen werden", die "glücklichen Käufer" freuen sich demnach schon auf "moderne Doppelhaushälften mit idyllischen Gärten". Demnach wäre gerade einmal ein einziges Doppelhaus fertiggestellt worden. Bei einem Ortstermin konnten wir dann auch nur ein einziges, noch unverputztes Doppelhaus vorfinden. Von den restlichen Häusern fehlt genauso jede Spur wie derzeit von den idyllischen Gärten. Im Frühjahr 2012 sprach der damalige Chefprojektentwickler der EGI EURO GRUNDINVEST von einem aufgerufenen Kaufpreis von rund 2.750 Euro pro qm, im Februar 2013 waren es schon 3.500 Euro. Während das gesamte Wohnprojekt einmal 1.700 qm Wohnfläche umfassen sollte, gibt die EGI die Wohnfläche für die einzelnen Häuser mit ca. 230 qm an. Demnach erscheint hier momentan ein Volumen von deutlich unter einer Million Euro für die erste fertiggestellte Einheit realistisch.

Das "RÖMER 22" genannte Bauprojekt in Gilching scheint sich vorerst deutlich zu verzögern. Konzeptgemäß sollen hier einmal 17 Appartements mit 25 bis 66 qm Grundfläche entstehen. Nach Rückfragen beim Bauamt Gilching ist die Planung für das betreffende Gebiet noch nicht abgeschlossen. Der Baubeginn dürfte sich so deutlich nach hinten verschoben haben, der geplante Bauplatz zeigt sich momentan noch als unbebautes Naturidyll.

Phantomprojekte in Bogenhausen

Große Fragen werfen hingegen angebliche Immobilienprojekte der EGI EURO GRUNDINVEST aus dem Jahr 2011 auf. Wie aus den einschlägigen Handelsregistereinträgen klar hervorgeht, wurden der Großteil der Gesellschaften der EGI EURO GRUNDINVEST - Gruppe erst im Jahr 2010 gegründet und von einer damals sehr jungen Geschäftsführung geleitet. Trotzdem verbreitete die EGI EURO GRUNDINVEST schon nach einem Jahr Spektakuläres: Angeblich wurde in der Nähe des Arabellaparks ein Grundstück mit einem Projektvolumen von rund 21 Millionen EUR erworben, so der damalige Head of Real Estate Development der EGI EURO GRUNDINVEST, Florian Martin. Angeblich sollten auf dem Areal in der Nähe des Arabellaparks ca. 7.500 qm Geschossfläche entstehen. Nachweise für ein so außergewöhnliches Projekt lassen sich trotz intensivster Recherchen nirgendwo finden.

Auch ein anderes Projekt aus der Frühzeit der EGI EURO GRUNDINVEST wirft Fragen auf, die sogenannte "CITY-RESIDENZ BOGENHAUSEN". Selbiger Florian Martin verkündet im Juni 2011 den Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit ca. 1.100 qm Wohnfläche an "einen institutionellen Investor aus dem mittleren Osten", nachdem das Grundstück angeblich erst Anfang 2011 erworben worden war. Insbesondere Zeichner der ebenfalls von der dima24.de angebotenen Selfmade Capital - Fonds dürften bei solchen Käufern misstrauisch werden. Besonders hebt Florian Martin die Tiefgarageneinfahrt des Objekts hervor: "Sowohl ein Rolls Royce Phantom oder ein Ferrari 458 werden demnach problemlos einfahren und parken können. Darauf hat auch der Käufer besonderen Wert gelegt." Den exquisiten Geschmack für Automobile scheint der mysteriöse Investor aus dem Morgenland dabei mit Malte Hartweg, dem dima24.de-Gründer und Initiator der Selfmade Capital, NCI New Capital Invest und der EGI EURO GRUNDINVEST zu teilen. Anders als die damalige Geschäftsführung konnte dieser wohl tatsächlich auf 20 Jahre Erfahrung im Baugewerbe zurückblicken.

Nach gescheiterter "Treueaktion" Ausblick völlig ungewiss

Nach derzeitigem Stand sind damit das "ATRIO" und das "JACOBI-PALAIS" die beiden einzigen Immobilienprojekte, die noch im Jahr 2014 vollständig realisiert werden dürften. Da nach dem EGI EURO GRUNDINVEST Deutschland 12 zum Ende des Jahres 2013 ursprünglich bereits die Auflösung des EURO GRUNDINVEST Deutschland 15 angesetzt war, bleiben Zweifel, woher die dazu notwendigen Renditen kommen sollen. Diese Sorgen der Anleger wurden durch überraschende Entscheidung der EGI EURO GRUNDINVEST, den EGI EURO GRUNDINVEST Deutschland 15 doch nicht zum 31.12.2013 aufzulösen und die versprochene "Treueaktion" nicht durchzuführen, in keinster Weise verringert. Nachdem viele Anleger angesichts der als sicher erschienenen Endausschüttung von einer Kündigung abgesehen hatten, fürchten diese nun um ihre Beiträge. Das gleiche gilt für diejenigen, die sich angesichts des scheinbaren Erfolgs des EGI EURO GRUNDINVEST Deutschland 15 dazu überreden ließen, das vorerst letzte Produkt Euro Grundinvest AG Genussrechte II zu zeichnen. Nach den schlechten Nachrichten der Selfmade Capital und der NCI New Capital Invest wecken gerade Genussrechte Assoziationen mit der PROKON. Rechtsanwalt Stefan Forster von der Kanzlei Lachmair & Kollegen aus München: "Nach den Vorgängen bei der Selfmade Capital und der NCI New Capital Invest haben viele unserer Anleger gehofft, die EGI EURO GRUNDINVEST sei vor Problemen gefeit. Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse und Entwicklungen sollten aber auch die Investition in Fonds der EGI EURO GRUNDINVEST einer genauen rechtlichen Überprüfung unterzogen werden."

www.ra-lachmair.de

Weitere Artikel:

Selfmade Capital EMIRATES 4, 5, 7 - Recherchen in Abu Dhabi
http://www.ra-lachmair.de/Selfmade_Capital_EMIRATES

dima24.de am Abgrund - sind Gelder der Selfmade Capital und der New Capital Invest in dunkle Kanäle geflossen ?
<http://www.ra-lachmair.de/dima24.de/Moratorium-SelfmadeCapital-NCI-NewCapitalInvest>

Selfmade Capital 8 - Kein Luxushotel auf St. Lucia
<http://www.ra-lachmair.de/SelfmadeCapital8>

Pressekontakt

Rechtsanwälte Wilhelm Lachmair & Kollegen

Herr Rechtsanwalt Stefan Forster
Ismaningerstraße 19
81675 München

ra-lachmair.de

forster@ra-lachmair.de

Firmenkontakt

Rechtsanwälte Wilhelm Lachmair & Kollegen

Herr Rechtsanwalt Stefan Forster
Ismaningerstraße 19
81675 München

ra-lachmair.de
forster@ra-lachmair.de

Die Rechtsanwälte Wilhelm Lachmair & Kollegen sind seit 20 Jahren auf die Vertretung von Kapitalanlegern spezialisiert. Große Erfolge konnte die Kanzlei etwa für Anleger der Göttinger Gruppe, Bavaria Fonds und geschädigte Clerical Medical Versicherte erreichen. Zudem setzt sich die Münchener Kanzlei intensiv mit betrügerischen Fondsprodukten auseinander. Die Kanzlei hat von Anfang an wesentlich zur Aufdeckung aller Hintergründe der dima24.de, Selfmade Capital, NCI New Capital Invest und EGI Euro Grundinvest beigetragen und vertritt einen großen Teil der geschädigten Anleger.

Anlage: Bild

