

CHECK

UNTERNEHMENSANALYSE
Stephan Appel

NACHHALTIG

STAND: MÄRZ 2016

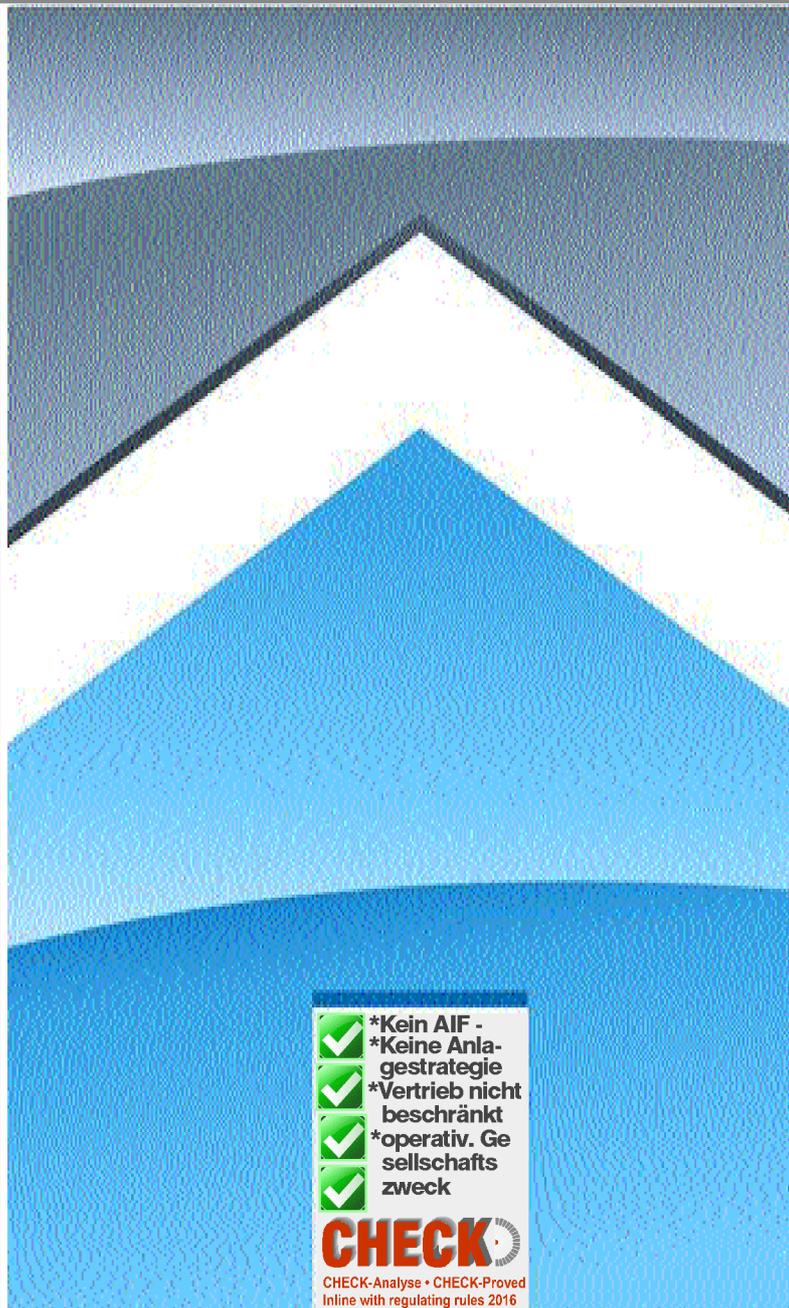
ADAMAS Europäische Genossenschaft SCE mit beschränkter Haftung Erwerb von Genossenschaftsanteilen

Wichtiger Hinweis:

CHECK untersucht und bewertet hier Konzeption der Ziele und der Wirtschaftlichkeit von Wertanlagen, Direktinvestments sowie Europäischen Genossenschaften. Auch eine positive Bewertung bedeutet keine Gewähr gegen das **Verlustrisiko**. Wertanlagen der hier untersuchten Art sind keine Geldanlagen oder Beteiligungen im Sinne einer bestimmten Anlagestrategie, eines Fonds oder eines alternativen Investments. CHECK wertet Informationen der Wertanlagen, Direktinvestments oder einer Mitgliedschaft an einer Genossenschaft zum **aktuellen Zeitpunkt** der Auflage aus.

CHECK-Analyse ist kein "Wertpapierdienstleistungsunternehmen" und unterliegt nicht dem Wertpapierhandelsgesetz. CHECK handelt nicht mit Wertpapieren und ist nicht an der Konzeption und Platzierung von Finanzprodukten beteiligt. CHECK erstellt keine "Finanzanalyse" im Sinne des § 34 b WpHG. CHECK spricht keine Kaufempfehlung aus und erhebt keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung möglicher Risiken, die mit einer Wertanlage, einem Direktinvestment oder der Mitgliedschaft an einer Genossenschaft verbunden sein können.

Auf der CHECK-Homepage finden Sie eine Nachanalyse der bisher veröffentlichten CHECK-Bewertungen, darunter auch zu Angeboten, die negativ verlaufen sind:
www.check-analyse.de/
www.check-analyse.de/NachCHECK



Mitglieder

Zugangspotenzial zu neuen Mitgliedern:
1,38*

Geschäftszweck

Leistungsfähigkeit des genossenschaftlichen Geschäftszwecks: **1,25***

Ökologie

ökologisch-soziales Zielerreichungspotenzial: **1,39***

Ökonomie

ökonomisches Zielerreichungspotenzial: **1,25***

Member Value

Gesamtpotenzial des Member Value: **1,32***

Analyse und Bewertung der ADAMAS Europäische Genossenschaft SCE mit beschränkter Haftung nach Europäischem Recht mit Sitz in Lichtenstein

DAS ADAMAS MITGLIEDSCHAFTSMODELL

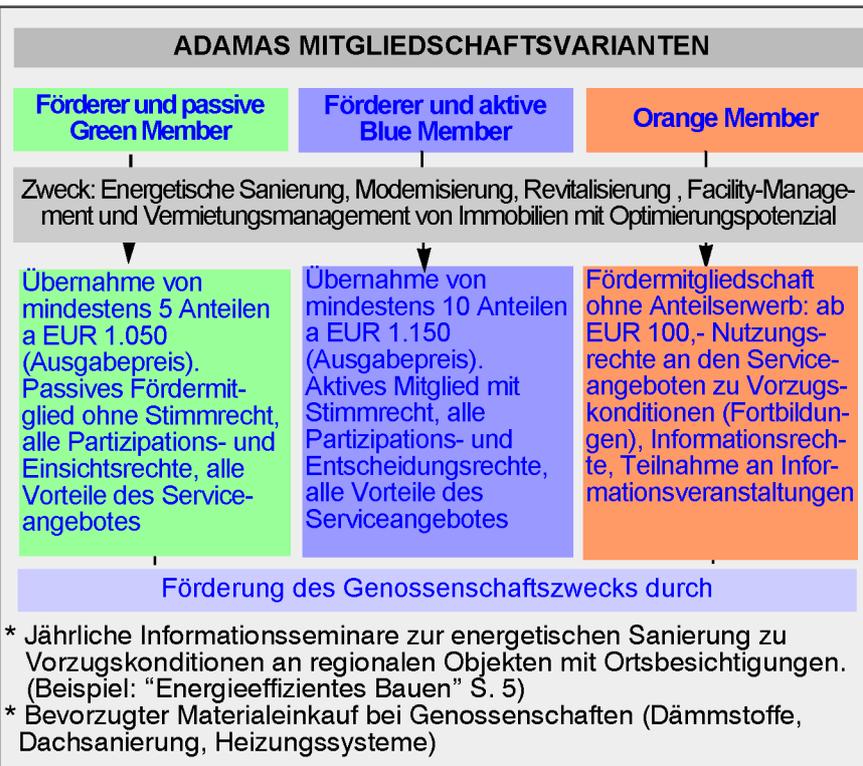
ZIEL DES ADAMAS SCE MITGLIEDSCHAFTSANGEBOTES:

Natürliche und juristische Personen aus dem Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) können Mitglied an der in Lichtenstein registrierten "adamas Europäische Genossenschaft SCE mit beschränkter Haftung" mit dem Ziel werden, "Gemeinsame Werte (zu) schöpfen". Dazu soll "die Wirtschaft und der Bedarf ihrer Mitglieder" gefördert werden. Zweck der Genossenschaft: Erzielung gemeinschaftlicher Einkaufsvorteile, Aus- und Weiterbildung der Mitglieder sowie der "mittelbare und unmittelbare Erwerb von Immobilien mit Optimierungspotenzial unter dem aktuellen Verkehrswert mit anschließender Konzeption und Durchführung von Projektentwicklung und

Bewirtschaftung." Siehe CHART zum Geschäftsmodell Seite 4. Zu den Gründungsmitgliedern gehören neben einer Treuhandgesellschaft, einem Rechtsanwalt auch die im Erwerb von Immobilien aus Sonder-situationen seit Jahrzehnten erfahrenen fairvesta-Asset-Manager aus Tübingen. Konzeptionell erweitert wird dieses Team auskunftsgemäß um ebenfalls seit Jahrzehnten erfahrene Manager für ökologische Sanierung aus dem Team eines etablierten deutschen Baukonzerns. Diese erweiterte Kernkompetenz zielt auf: "Sanierung, Modernisierung, Revitalisierung und Facility-Management sowie Vermietung, Bewirtschaftung und Verkauf der so entwickelten Immobilien." Maßstab und Baurichtschnur sollen die Stuttgarter Standards für Altbausanierungen vom Energiebera-

Ökologische Sanierung

"zu den wichtigsten Instrumenten für die Erhöhung der Sanierungsquote gehören gute Förderprogramme. Stuttgart geht seit vielen Jahren mit gutem Beispiel voran. Sein Energiesparprogramm in der Wohngebäude-Sanierung mit Zuschüssen bis zu EUR 6.000 pro Wohneinheit. Diese Mittel sind mit den Mitteln der KfW und BaFa (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) kombinierbar und machen die energetische Altbausanierung besonders attraktiv (Dipl. Ing. U. König, GF EBZ).



Energieeinsparverordnung (EnEV)

"Die größte inhaltliche Änderung wurde 2009 mit der Umstellung des Rechenverfahrens vollzogen. Jetzt werden die Ergebnisse des Gebäudes immer mit einem fiktiven Referenzgebäude verglichen (siehe Tabelle S. 5). Das "EnEV-Wunschhaus" wird verglichen mit dem Ist-Zustand ...der energetischen Sanierung eines konkreten Gebäudes (z. B. Passivhaus, KfW-Effizienzhaus 40, 55, 70) EBZ-Ratgeber "Energiesparen Sanierungen und modernisieren" 2016

tungszentrum (EBZ) werden: diese Standards sind seit 1999 von erfahrenen Umweltexperten entwickelt und bei bisher über 52 Projekten im Raum Stuttgart erfolgreich eingesetzt worden. Diese Umweltstandards beruhen auf energieeinsparenden Gebäudesanierungen. Getragen und unterstützt wird das EBZ durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Stuttgart. Als Vorreiter der Klimaschutzpolitik der Bundesregierung unterwirft sich das EBZ mit 4.500 Kommunen in ganz Europa strengen Umweltstandards mit dem Ziel, die geltenden Energieeinsparungsverordnungen "um 30 % zu unterschreiten" (Dr. J. Görres, Leiter Energiewirtschaft, Stuttgart)

Möglichkeiten der Mitgliedschaft

Die Mitgliedsstruktur befindet sich mittig auf dieser Seite: aktive Blue Member, fördernde passive Green Member, fördernde Orange Member. Verwalterin laut Handelsregister ist die "CONFIDENTIA TREUHAND ANSTALT, Triesen, Lichtenstein, gleicher Sitz wie die Genossenschaft, die zugleich als Treuhänderin für die ADAMAS Mitglieder tätig ist. Die Aufnahme von Mitgliedern ist nicht begrenzt ebenso wie die Höhe des Genossenschaftskapitals. Blue und Green

Members wird bis zum 10. Jahr die jährliche Dividende gutgeschrieben. Ab dem 10. Jahr erfolgt die Zahlung der aufgelaufenen Dividende, jeweils jährlich. Die Dividende bezieht sich auf die aktuell tatsächliche, nominelle Einlage. Die Member können eine jährliche Einlagenrückzahlung in Höhe von 6 % p.a. ihrer Genossenschaftseinlage verlangen. Erwartet wird eine Rendite von durchschnittlich 6 % bis 8 % p.a. Sinkt der Mindestanteil eines "Green Members" (durch Rückzahlungen) unter EUR 1.000 scheidet er aus, bei einem "Blue Member", wenn dessen Anteil unter EUR 10.000 sinkt. Restbeträge werden ausgezahlt. Das ausscheidende Mitglied hat Anspruch auf die Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens auf der Grundlage des letzten Jahresabschlusses unter Berücksichtigung der Erhaltung des Grundkapitals und einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Keine Nachhaftung

Das Haftungsrisiko ist für alle Genossenschaftsmitglieder, ob aktive Blue Member, passive Green Member oder Orange Member, satzungsgemäß ausgeschlossen.

EINORDNUNG DES ADAMAS SCE - MEMBER VALUE

Demokratisch geführte Gesellschaft

Genossenschaften wie die ADAMAS SCE sind demokratisch geführte Gesellschaften mit einer "förderungswirtschaftlichen" Zielsetzung (Zerche et al., 1998). Förderungswirtschaftlich ist ein gemeinschaftlicher Geschäftsbetrieb mit offener Mitgliederzahl, wenn er darauf angelegt ist, mit solidarisch gesinnten Menschen einen kollektiven Nutzen zu erzielen (§ 1 Genossenschaftsgesetz). Eine vergleichende Analyse der Ziele nationaler und europäischer Genossenschaften und deren Geschäftsmodelle zeigt, dass der genossenschaftliche Mitgliederzusammenschluss zur Erreichung gemeinsamer Vorteile ihrer Mitglieder ein wesentliches Merkmal aufweist: Regelmäßig wird eine bestmögliche Kombination aus "Gemeinsinn und Eigensinn" angestrebt (Kienbaum 2015).

Abgrenzung zu anderen Gesellschaftsformen

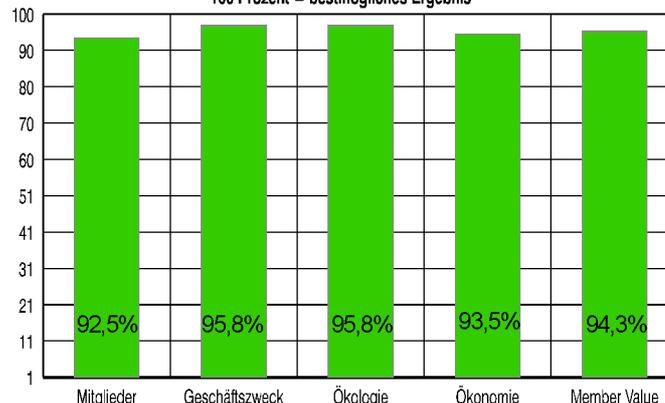
Der gemeinsam erstrebte Mitgliedervorteil von Genossenschaften, wie der ADAMAS SCE, ist auf die subjektiven Ziele ihrer Mitglieder zugeschnitten, die auf einen gemeinschaftlichen Vorteil ausgerichtet sind, nicht auf das Interesse des einflussreichsten Kapitals (wie z. B. bei der AG oder der GmbH). Die Qualität der weltweit ca. 2,6 Mio. existierenden Genossenschaften (United Nations 2014), liegt in ihrer Eignung, förderungswirtschaftliche Ziele ihrer Mitglieder in Abgrenzung zu "weisungsbefugten, produktionsmittelbesitzenden Unternehmerkapitalisten" zu verwirklichen (Nutzinger 1987).

Bewertung des "Member Value"

CHECK bewertet das effektive Zusammenwirken der genossenschaftlichen Haupt- und Nebenziele. Gemessen wird das Zusammenwirken an der Fähigkeit der Genossenschaft, "für ihre Mitglieder bedürfnisbefriedigende Leistungen (bereit zu stellen)" (Tschöpel 2011). Kernbegriff für die CHECK-Wertungsskala 1-6 (1 = Bestwertung) ist der "Member Value" (Theurl/Böttiger), der Gegenbegriff zum

Das ADAMAS SCE-Member Value-Potenzial

Einzel- und Gesamtwertung des Zusammenwirkens der wichtigsten ADAMAS-Satzungsziele
100 Prozent = bestmögliches Ergebnis



"Shareholder Value" für AGs. "Member Value" ist der "Gesamtwert der Tätigkeit des genossenschaftlichen Unternehmens für die Mitglieder" (Theurl/ Böttiger). Der Member Value besteht aus

- dem direkten Nutzen der Mitglieder (Fortbildungen, Branchennetzwerkvorteile, Dividenden)
- dem indirekten Nutzen der Mitglieder: Mitentscheidungsrechte, Schaffung von ökologisch-sozial nachhaltigem Wohnraum, hohe gesellschaftliche Akzeptanz.

Die vier Komponenten des ADAMAS-Member Value-Potenzials:

a) Zugangspotenzial zur Gewinnung neuer Mitglieder - Erhaltung der Bestandsmitglieder - Teilwertung: **1,38***

b) Opportunistischer Ansatz des Geschäftsmodells (Opportunitätsgewinne durch optimierte Einkaufskonditionen) - Teilwertung: **1,25***

Ökonomische Effizienz: persönlicher Mitgliedschaftsvorteil **1,25***

c) ökologisch-soziales Zielerreichungspotenzial (z. B. Einsparungen von CO₂-Emissionen durch nachhaltiges Bauen) - Teilwertung: **1,39***

d) CHECK-Gesamtwertung Member Value: **1,32***

*) CHECK-Projektrating: bewertet wird aktuell das Potenzial des Member Value. Binnen Jahresfrist sollte die Umsetzung überprüft und das Rating an die Realisierungsstufe angepasst werden.

Potenzial zur Gewinnung neuer Mitglieder - Erhaltung der Bestandsmitglieder

opportunistischer Ansatz des genossenschaftlichen Geschäftsmodells

ökonomische Effizienz - persönlicher Mitgliedschaftsvorteil

ökologisch-soziales Zielerreichungspotenzial

"Member Value" - Zusammenwirken der ADAMAS SCE Genossenschaftsziele für ihre Mitglieder

attraktive Genossenschaftsdividende

Kernbestandteil aller Genossenschaften

Herausragendes Merkmal aller Genossenschaften in ihrer Gesamtheit ist laut UN 2014, dass über 100 Mio. Menschen darin sichere, faire Arbeitsplätze finden. Besonders in der Finanzkrise haben Genossenschaften ihre Stärken eindrucksvoll bewiesen. Die Ausfall- bzw. Insolvenzquote der Genossenschaftsunternehmen ist in Deutschland mit 0,0 % in 2014 von allen betroffenen Gesellschaftsformen am geringsten (Creditreform Juli, 2015).

Qualitative Gleichwertigkeit genossenschaftlicher Ziele

Jeder Zweck einer eingetragenen Genossenschaft hat seine eigene Qualität. Die Ziele reagieren auf individuelle Bedürfnisse ihrer Mitglieder und streben einen höheren Nutzen durch das gemeinschaftliche Wirtschaften mit Gleichgesinnten an ("Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele", Friedrich Wilhelm Raiffeisen, 1818-1888).

DAS ADAMAS SCE GESELLSCHAFTSMODELL

Qualitative Einflussfaktoren auf den ADAMAS-Member Value

Bei ADAMAS besteht die wirtschaftliche Basis in dem Zugriffspotenzial auf Immobilienobjekte aus Bankverwertungen, die nur wenigen Immobilienhändlern (wie den ADAMAS-Managern) zugänglich sind. Im kaufmännischen Umfeld Deutschlands ist ADAMAS in diesem Segment der Verwertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien dank jahrzehntelanger, erfolgreicher Vorerfahrungen an die Umweltfaktoren gesellschaftlicher Rahmenbedingungen optimal angepasst.

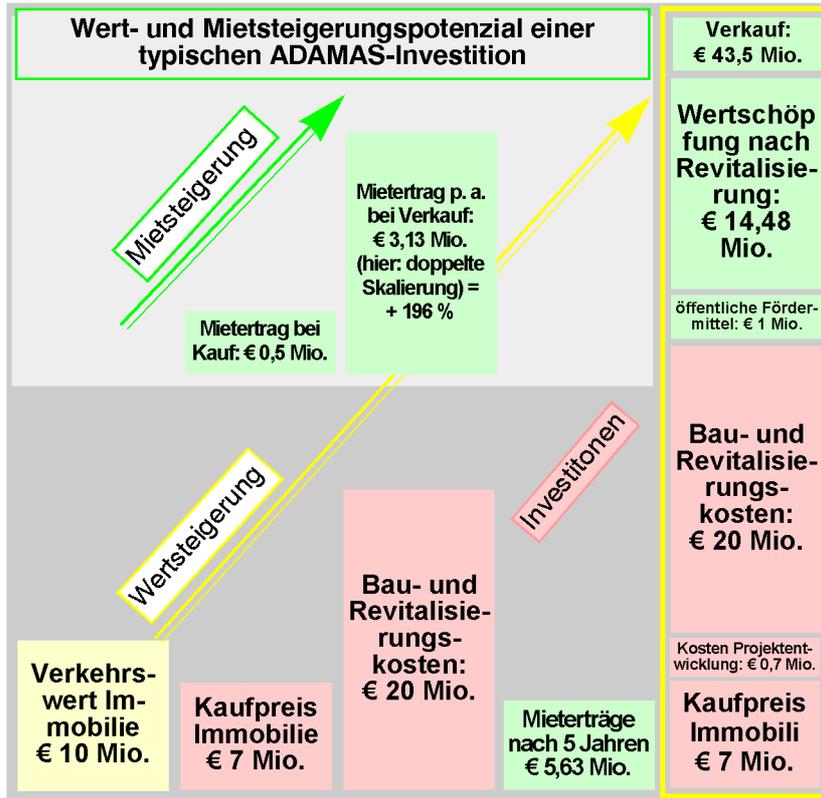
Prüfung genossenschaftlicher Standards

Die Effizienz der Umsetzung förderwirtschaftlicher Genossenschaftsziele wächst mit dem Engagement ihrer Mitglieder und dem Geschick ihrer aktiven, direkt in das operative Geschäft eingebundenen Genossen. Einer regelmäßigen Revision der kaufmännischen Standards unter Erfüllung institutioneller Transparenzanforderungen muss sich auch die ADAMAS SCE unterziehen. Diese Prüfungen gehen über die Prüfungsstandards vergleichbarer Körperschaften anderer Rechtsformen wie z. B. der AG deutlich hinaus. Im Rahmen einer ganzheitlichen "Gebärungsprüfung" werden auch die "weichen

ADAMAS-Wertschöpfungsbeispiel

Der Erwerb einer Sanierungsimmobilie erfolgt i.d.R. aus Bankverwertung oder aus anderen Sondersituationen (meist wg. unbedienter Finanzierungen) zu einem erheblichen Abschlag von z. B. 30 % unter Verkehrswert. Hier wird z. B. ein Kaufpreis von EUR 7 Mio. unterstellt. Für die Restrukturierung, Revitalisierung und energetische Sanierung fallen Projektentwicklungskosten von 10 %, ca. EUR 0,7 Mio. an. Hinzu kommen Baukosten von ca. EUR 20 Mio. und ca. EUR 1 Mio. für besondere Energieeinsparungsstandards. Auf der Finanzierungsseite werden die Aufwendungen für die

Wert- und Mietsteigerungspotenzial einer typischen ADAMAS-Investition



Energieeinsparung staatlich gefördert. In Summe werden Gesteuerungskosten von 28,7 Mio. eingesetzt. Durch die Wertsteigerung des Gebäudes ergibt sich ein Mietertrag von angenommenen EUR 3,13 Mio. gegenüber anfänglichen EUR 0,5 Mio. (Qualitätsverbesserung, Leerstandsbehebung, Flächenoptimierung). Gebäudewert bei einer 13,89-fachen Jahresmiete: EUR 43,48 Mio., vorsichtig kalkuliert. Je nach Standort steigt der Vervielfältiger auf das 15-17-fache. Wertschöpfung nach ca. 3-5 Jahren Realisierungszeit: 14,78 Mio. Bezogen auf den Verkehrswert ergibt sich nach Revitalisierung ein nachhaltiger Mietertrag von 7,2 % p. a.

Faktoren", der Wesenskern der Genossenschaftsziele, z. B. deren Nachhaltigkeit, geprüft! **Fazit:** Das eingesetzte Kapital in der Genossenschaft muss sich von der ersten Stunde an einem über die Gewinnmaximierung hinausgehenden Maßstab verantworten: erst wenn die Wirtschaftlichkeit ökonomischen Handelns zugleich an der Umsetzung ökologischer und sozialer Ziele gemessen werden kann, hat die Investition ihre Berechtigung als genossenschaftliches Engagement.

ADAMAS - nachhaltiges Bauen

Auf die Umfeldfaktoren des Immobilienmarktes ist der ADAMAS-Gesellschaftszweck optimal abgestimmt. ADAMAS erwirbt Immobilien aus Sondersituationen und Bankverwertungen - und dadurch deutlich unter dem Verkehrswert. Durch Revitalisierungsinvestitionen werden Mieten, Gebäudestandards und Verkehrswerte an den Marktpreis angepasst. Der Ertrag aus Vermietung und Veräußerung fließt der Genossenschaft zu. **Gesellschaftlicher Vorteil:** Durch energetische Gebäudesanierungsinvestitionen wird die bestehende Bausubstanz erhalten mit dem Ergebnis einer positiven

Energiebilanz. Denn enorme energie- und ressourcenaufwändige, teure, die Zersiedlung forcierende Neubauten werden vermieden. Innovative Raumnutzungskonzepte (kombiniertes Wohnen mit der gemeinschaftlichen Nutzung von Funktionsflächen wie Freizeit, Unterhaltung und Versorgung) reduzieren zugleich den immer weiter steigenden Pro-Kopf-Flächenkonsum der europäischen Bevölkerung und damit den steigenden Pro-Kopf-Energieverbrauch.

ADAMAS - Synergie aus Förderprinzip und Eigenvorteil

Der Verzicht auf die Gewinnmaximierung als Kernpostulat privater Kapitalgesellschaften bleibt durch die Aufnahme von Fördermitgliedern und Genossen mit höheren oder niedrigeren Gesellschaftsanteilen unberührt. ADAMAS-Genossen (Blue-Member) können beliebig viele Geschäftsanteile erwerben (1-Geschäftsanteil = EUR 1.000,-). Ihr Stimmrecht ist laut Satzung jedoch auf maximal 10.000 Genossenschaftsanteile begrenzt. Fördermitglieder erfüllen durch ihre Mitgliedschaft nicht nur ihren Eigennutz durch die Möglichkeit einer regelmäßigen Rückzahlung, sondern nehmen an der Förderung eines

NACHHALTIGE UMSETZUNG DES ADAMAS SCE-MODELLS

gesellschaftlichen Nutzens teil. Sie tragen z. B. via Förderung von Ökologie, Integration und bezahlbarem Wohnen wesentlich z. B. durch gesunkene Energiekosten zur Umsetzung gesamtgesellschaftlich positiv wertbesetzter Ziele bei und erfüllen damit nicht nur ihren eigenen, partikularen Nutzen, sondern fördern auch ihre gesellschaftliche Chance, mit anderen in einer sozial ausgewogenen Gemeinschaft leben zu können.

Fördermitglieder ohne Stimmrecht

Für die Refinanzierung der Kernziele der Genossenschaft sind Fördermitglieder, die Mitgliedskapital einbringen, für eine aktive Mitgliedschaft jedoch

nicht die Zeit einbringen können, zu einem unentbehrlichen Bonitätsfaktor vieler Genossenschaften geworden. Bei ADAMAS sind daher Fördermitglieder mit Dividendenberechtigung "Green-Member" ohne Stimmrecht eingerichtet worden, kombiniert mit der Möglichkeit einer regelmäßigen Rückzahlung ihrer Genossenschaftseinlage. Sie nehmen an allen sonstigen Angeboten der Genossenschaft teil (ökologische Bau fachqualifizierungskurse, Einsichtsrechte, gemeinsame Einkaufsvorteile). Sie müssen mindestens 5 Geschäftsanteile zu je EUR 1.000,- zeichnen (Ausgabepreis EUR 1.050 pro Anteil). Fördermitglieder ohne Stimmrecht können beliebig viele Geschäftsanteile zeichnen, mindestens jedoch 5. Eine zweite

Altbausanierung
"Ein Viertel der gesamten Energie, die in Deutschland verbraucht wird, wird in privaten Haushalten genutzt. 80 % hiervon werden für Heizung und warmes Wasser verbraucht, obwohl es technisch möglich wäre, 50 % der Energie und Kosten einzusparen. Wieviel Heizenergie im Einzelnen verbraucht wird, ist abhängig vom Verhalten der Nutzer, von den technischen Anlagen und vom energetischen Standard des Gebäudes. Zwei Drittel aller Wohngebäude in Deutschland sind älter als 30 Jahre und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut. Diese verbrauchen deutlich mehr Heizenergie als Neubauten, können

Energieeffizientes Bauen - Energieeinspeisungspotenzial

Anfangskosten und laufender Aufwand im Vergleich nach Energieeinspeisungsart

	EnEv 2009	KfW-Effizienzhaus 70	KfW-Effizienzhaus 55	Passivhaus	KfW-Effizienzhaus 40
Mehrkosten	0	€ 100000	€ 125000	€ 160000	€ 140000
Energiebedarf (kWh/a)	109.042	73.583	59.232	42.056	19.235
Reduzierungspotenzial zu EnEv	0	-33 %	-46 %	-61 %	-82 %
Strom- und Gaskosten p.a.	€ 6050	€ 5500	€ 3.900	€ 3.050	3.600
Energieeinsparung in Prozent	0	-17 %	-36 %	-50 %	-40 %
Wartungskosten € p. a.	250	1.250	1.650	1.300	1.450

aber mit einer Sanierung den gleichen oder sogar einen noch besseren energetischen Standard erreichen." ADAMAS Mitglieder erhalten relevante Informationen und Schulungen zur Energieeinsparung, sowie Unterstützung in der Umsetzung, z. B. durch kostenlose Nutzung einer ADAMAS-Wärmebild-/Thermographiekamera für die eigene Wohnung oder das eigene Haus.

Der gesetzlich verankerte Energieausweis dient als Bewertungsmaßstab der energetischen Gebäudequalität. Die Tabelle zeigt einen Vergleich der Energieeinspeisungsarten nach KfW-Norm.

Managern eines großen deutschen Baukonzerns, die dieses Geschäft seit Jahrzehnten erfolgreich betreiben in die Genossenschaft eingebracht werden (siehe Beispielgrafik zur energetischen Sanierung). "Der Schwerpunkt der Projektentwicklung bezieht sich auf Grundstücke, Baulücken und revitalisierungsbedürftige Immobilienprojekte." ("Nachgefragt und Gefördert", ADAMAS-Broschüre).

Umsetzung ökologischer Umweltstandards = ADAMAS-Priorität

Adamas orientiert sich bei allen Baumaßnahmen an dem Sanierungsstandard des EBZ (Energie Beratungszentrum, siehe S. 2). Mit dem Stuttgarter Sanierungsstandard hat das EBZ erstmals ein Qualitätsmanagement für die Altbausanierung geschaffen, das alle Gewerke miteinbezieht. Gemeinsam mit Handwerkern und Kooperationspartnern aus der Industrie entwickelt das EBZ für alle Sanierungsphasen verbindliche Umweltnormen und Ausführungsrichtlinien. Auf der EBZ-Homepage sind detailgenaue Angaben und Beschreibungen zu einzelnen Sanierungsprojekten beispielhaft eingestellt und die Energieeffizienzsteigerung detailliert transparent gemacht worden. Sämtliche Bauphasen werden lückenlos kontrolliert. Dadurch besteht hohe Transparenz bei der Bauausführung. Das Ergebnis: eine qualitativ hochwertige, energieeffiziente und langlebige Immobilie mit hohem Wohn- und Arbeitskomfort in einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis. Im Sinne einer "zweiten

Form der Fördermitgliedschaft wurde bei ADAMAS durch die Mitgliedsoption "Orange-Member" geschaffen: Diese Mitglieder können bei ADAMAS schon ab EUR 100,- reine Fördermitglieder ohne Anteilserwerb und Dividendenberechtigung werden, nehmen aber an allen sonstigen Vergünstigungen der Genossenschaft teil (Fortbildungskurse zu Sonderkonditionen, Teilnahmeberechtigungen, Einbindung in das ADAMAS-Informationsnetzwerk). Sie können andere Mitglieder werben und erhalten dafür eine Vergütung.

Immobilienbau-Produktionsgenossenschaft ADAMAS SCE - optimal angepasst -

Dank eines über mehr als ein Jahrzehnt aufgebauten Erfahrungshintergrundes mit einer erfolgreichen Performance im Handel mit Immobilien in Deutschland (ab 2002), hat die von ADAMAS SCE beauftragte fairvesta-Gruppe, Tübingen, einen erfahrenen Partner zur Umsetzung des überzeugenden Geschäftsmodells der in Liechtenstein ansässigen europäischen Genossenschaft ADAMAS SCE entwickelt. Demnach wird die ADAMAS SCE nicht in flächenverzehrenden, energieaufwändigen Neubauprojekten, sondern in die konsequente Renovierung und Revitalisierung erneuerungsbedürftiger Bestandswohnungen und Gewerbeimmobilien ökologisch investieren und diese Bestände flächenschonend sanieren. Professionelles Know-how in der energetischen Sanierung soll zusätzlich von den

DIE ADAMAS GENOSSENSCHAFTSDIVIDENDE

Chance" kann für ein Gebäude zudem der Gestaltswert erhöht werden.

Reduzierung der Kosten hat hohe Priorität

Für den gewerblichen Bereich stellen die Energiekosten einen wachsenden Anteil der laufenden Produktions- und Betriebskosten dar. Hier haben umweltgerechte Kosteneinsparungen hohe Relevanz. Durch die Einführung der Energieausweise auch für Nichtwohngebäude kommt auf ADAMAS, dank langjähriger Expertise im Gewerbeimmobilienmarkt, ein beachtliches Auftragsvolumen zu. Für gewerbliche Mieter besteht hoher Handlungsbedarf. Im Ver-

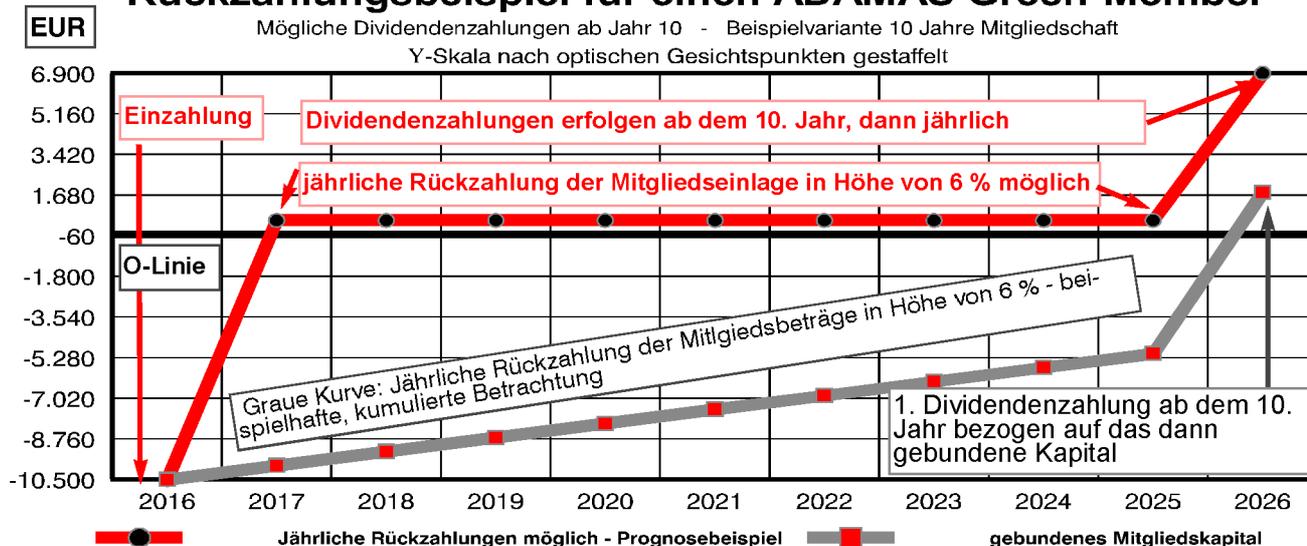
gleich zum privaten Wohnungsbau sind die Reserven der Energieeinsparbereiche bei Industrie und Gewerbe sehr viel größer, ihr enormes Potenzial jedoch häufig nicht bekannt.

Kritische Verbraucher

Das wachsende Umweltbewusstsein der Verbraucher führt zur Abkehr von rein konsumorientierten Verhaltensweisen. Priorität hat umweltverträgliches Wirtschaften. Nachhaltiges Handeln stellt heutzutage einen wichtigen Imagefaktor dar.

Rückzahlungsbeispiel für einen ADAMAS Green-Member

Mögliche Dividendenzahlungen ab Jahr 10 - Beispielvariante 10 Jahre Mitgliedschaft
Y-Skala nach optischen Gesichtspunkten gestaffelt



Vorbild und Maßstab EBZ

Der Stuttgarter Sanierungsstandard ist eine auf europäischer Ebene geschützte Marke, die auch auf andere Städte und Länder adaptierbar ist. Städte und Gemeinden gewähren für umfassende energieeinsparende Maßnahmen sowohl prozentuale als auch pauschale Zuschüsse für Einzelmaßnahmen. Diese Fördermittel sind mit Fördermitteln der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) kombinierbar.

Nachhaltigen, ökologisch umweltgerechten Wohn- und Arbeitsraum schaffen

Dank staatlicher und kommunaler Förderprogramme für die energetische Sanierung von Bestandswohnungen kann ADAMAS Fördermittel in Anspruch nehmen und damit energie- und Nebenkosten einsparenden Wohnraum schaffen (Siehe Chart, S. 5). In der Regel werden vorhandene Leerstände beseitigt und auch bei günstigen Mieten durch angestrebte Vollvermietungen für die Genossenschaft neben dem Ersatz ihrer Investitionen, Reinvestitionen und Dividenden erwirtschaftet. Diese Erträge fallen umso höher aus, je günstiger und häufiger die ADAMAS-Ankäufe aus Sondersituationen und deren kostengünstige Revitalisierung gelingen. Von entscheidendem Vorteil für das ADAMAS-Geschäftsmodell sind die langjährigen Erfahrungen beim Einkauf von Immobilien durch das beauftragte Asset-Management. In der Regel

werden diese Objekte, die durch Finanzierungs- und Verwaltungsprobleme zu einer Belastung für die Gläubigerbanken geworden sind, im Netzwerk der ADAMAS-Immobilienmanager bekannt, bevor sie auf den Markt kommen. Diese Objekte weisen einen relativ hohen Cash Flow aus dem Mietertrag auf (dank niedriger Einkaufspreise). Dieser hohe Cash Flow schafft - zusammen mit den Mitgliedereinklagen, staatlichen Zuschüssen und gegebenenfalls Fremdkapital - Spielraum für die Renovierung und Revitalisierung unterbewerteter Bestandsobjekte. Geprüft und bestätigt durch wiederholte CHECK-Einsichtnahmen in Immobilien-Kauf- und Verkaufsdokumentationen über einen Zeitraum von ca. 12 Jahren.

Resümee

Nachhaltigkeit, solidarische Mitbestimmung und eine attraktive Genossenschaftsdividende sind motivierende Argumente für eine ADAMAS SCE-Mitgliedschaft. Eine Genossenschaftsbeteiligung an ADAMAS SCE ist kein AIF und keine Kapitalanlage. Zweck ist vielmehr die Förderung eines operativ aktiven Gemeinschaftsunternehmens ohne Anlagestrategie aber mit einem nachvollziehbaren, langfristig ausgerichteten Gesellschaftszweck. Das ADAMAS-Gesellschaftsmodell schätzt CHECK als aussichtsreich ein. Erfahrungshintergrund, Transparenzbereitschaft und ein engagierter Durchsetzungswille der handelnden Gründungsmitglieder sind gegeben. CHECK-Gesamtwertung: 1,32*

Kontakt zur ADAMAS SCE :

Europäische Genossenschaft SCE
Austraße 15, 9495 Triesen
info@adamas-sce.com
www.adamas-sce.com