

UWE HEINEN
Geschäftsführer
der Heinen & Biege GmbH
Eschenweg 100
69126 Heidelberg

Herrn
Elmar Agostini
Vorstandsmitglied der
Badenia Bausparkasse AG
Badeniaplatz 1
76114 Karlsruhe

Dortmund, 31.03.98
HBK

Unser Telefonat am 29.03.1998

Sehr geehrter Herr Agostini,

wir sind „gegen die Garagenwand“ gefahren, obwohl das Autofahren doch eigentlich ganz einfach ist.
Wir haben im Objekt Oschersleben die Miete zu vorsichtig kalkuliert und gleichzeitig nicht darauf hingewiesen, daß im genannten Finanzierungsauslauf bereits auch die Stellplätze enthalten sind.
Ein Blick in die uns überlassene Liste hätte uns sagen müssen, daß

Sehr geehrter Herr Agostini, wir wissen, daß eine klarere Definition und realistischere Mieteinschätzung Ihnen Arbeit und Ärger erspart haben.
Kurzfristig werden wir uns, wie besprochen, orientieren und Ihnen ein neues Objekt nur dann vorstellen, wenn das Zahlenwerk dies auch erlaubt.

Nun die genauen Zahlen zu dem Objekt Oschersleben:

- Neubaumieten werden in Oschersleben z.Zt. erzielt in Höhe von bis zu DM 13,00 /qm. Wir kalkulieren mit DM 11,50 /qm.
- Die separaten Stellplätze haben wir mit DM 30,00 Mieteinnahme monatlich angesetzt.
- Wir bitten Sie daher zu prüfen, ob bei DM 11,50 /qm monatlicher Miete ein Verkaufswert von DM 4.340,00 /qm sowie DM 9.800 pro Stellplatz vertretbar sind.
- Selbstverständlich wissen wir, daß von vorgenanntem Wert dann nur ein 95 %-iger Darlehensauslauf beliehen werden könnte.

STRENG VERTRAULICH!
NUR ZUR INTERNEN VERWENDUNG!
Hinweis: Informationen nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Heinen & Biege GmbH zu verwenden. Die Weitergabe von Informationen ist strafrechtlich verfolgt.

- 2 -



UWE HEINEN

- 2 -

Nun zu einem anderen Thema:

Finanztest hat uns zusammen mit anderen in einer Liste nochmals benannt. Die dort angegebenen Zahlen, z.B. eine Nettomietrendite von angeblich nur 2,4 % stimmen nicht ! Wir alle wissen das.

Aus strategischen Gründen hielten wir es gemeinsam für richtiger auf eine Konfrontation oder eine Gegendarstellung zu verzichten. Vielleicht ist es aber dennoch sinnvoll, in freundlicher Form zumindest darauf hinzuweisen, daß sich die Bruttorendite unserer Objekte im nun erträglichen Bereich bewegt, nämlich in Hamburg z.B. bei 4,9 %. Wir haben hierbei Bruttorendite definiert als das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Kaltmiete. Die Kaltmiete beträgt z.B. in Hamburg DM 14,00 /qm monatlich. Wir haben aus Gründen der vorsichtigen Mietkalkulation nur DM 12,50 /qm monatlich benannt.

Abprachegemäß fügen wir einen Textvorschlag bei, damit wir uns anschließend telefonisch hierüber abstimmen können. Vielleicht wäre es sinnvoll, zumindest unsere wichtigsten Bankpartner umfassender als bisher über die tatsächlichen Renditeverhältnisse zu informieren.

Am Mittwoch, dem 01.04. ab 13.00 Uhr sowie am Donnerstag und Freitag, dem 02. und 03.04.98 bin ich tagsüber in Dortmund in meinem Büro zu erreichen. Ansonsten können Sie mich auch über die Ihnen bekannte Nummer meines Handys telefonisch kontaktieren.

mit freundlichen Grüßen
Heinen & Biege GmbH

Uwe Heinen
(nach Diktat verreist)

STRENG VERTRAULICH!
Nur zur internen Verwendung!

Verwendung, Reproduktion bzw. Vervielfältigung dieser Informationen mit ausdrücklicher Genehmigung der
Firma Fuchsruberg KG.
Zu widerhandlungen werden zivil- und ggf. strafrechtliche erfolge

