



LE04-Gl2-V14e-V12e-d – Offener Brief – Fortsetzung meines Briefes vom 6.3. 2017

Herrn Bob Iger, CEO of the Walt Disney Company
Herrn Tom Wolber, ehemaliger Präsident von Euro Disney (ED)
Herrn Karl Holz, ehemaliger Präsident von ED, heutiger Aufsichtsrat von ED

München, den 21.3.2017

Sehr geehrter Herr Iger, sehr geehrter Herr Wolber, sehr geehrter Herr Holz,

„Walt Disney first, Euro Disney last - die Enteignung der Euro Disney Aktionäre“

Mit einem Gleichnis aus dem Immobilienbereich möchte ich in Kurzform die höchstkomplizierten und oft nicht durchschaubaren Vorgänge um Euro Disney verständlich wiedergeben und zeigen, wie die Aktionäre von Euro Disney seit **2005** systematisch enteignet werden.

Die Akteure, Schauplätze und Sonstiges:

„The Walt Disney Company“ (TWDC)	:	die Bank
Das Management von Euro Disney	:	die Hausverwaltung
Der Aufsichtsrat von Euro Disney(ED)	:	der Beirat (Verwaltungsbeirat)
Die Aktionäre von Euro Disney bis 2004	:	Sie als alleiniger Eigentümer einer Eigentumswohnanlage
Die Aktionäre von Euro Disney ab 2005	:	Sie als Teileigentümer der neu gegründeten Wohnungseigentümergeinschaft
Disneyland Paris	:	die Eigentumswohnungen mit anteiligem Grundstück
„Morgan Stanley“	:	der Finanzberater der Bank (external financial advisor)
Die Gutachterkanzlei „LEDOUBLE“	:	der Gutachter
Prince Alwaleed	:	der „Partner“ der Bank
Die Zahlen	:	x1000 genommen, nahezu 1:1 in die Wirklichkeit übertragbar

Stellen Sie sich bitte vor, Sie haben sich vor 25 Jahren, **1992**, im Osten von Paris auf einem 3.600 qm großen Grundstück eine Wohnungseigentumsanlage mit 10 Wohnungen gebaut und mit Krediten von mehreren Banken finanziert. Eine Bank setzt eine Hausverwaltung ein und bestimmt auch den Beirat. Die Hausverwaltung und der Beirat sind von dieser Bank abhängig.

Die Hausverwaltung wirtschaftet so schlecht, dass Sie Verluste machen.

Sie müssen schon nach 2 Jahren, **1994**, Geld nachschießen, trotzdem wachsen die Schulden auf insgesamt rd. 2 Millionen Euro.

Bis **2004** sind Sie der alleinige Eigentümer, der von Ihnen gebauten Wohnanlage.

2004 besitzen Sie somit ein 3.600 qm großes Grundstück und eine Wohnanlage mit 10 Eigentumswohnungen im Wert von 5 Millionen Euro und haben 2 Millionen Euro Schulden

„Enteignung Teil 1“

Die Bank, die die Verwaltung eingesetzt hat, löst die Kredite bei den anderen Banken ab. Sie haben nur noch Schulden bei dieser einen Bank. Diese Machtstellung nutzt die Bank aus. Lange von Finanzberatern vorbereitet, verfolgt die Bank das Ziel, Ihre Wohnanlage eines Tages alleine zu besitzen.

Wie macht sie das?

Sie schlägt **2005** vor, 20% Ihrer Wohnungen zu übernehmen, um Ihre Schulden um 20% zu reduzieren.

Sie erleiden einen Verlust in Höhe von 600.000 €, aber Sie bemerken es nicht!

Warum nicht? Die Bank hat bei der Schuldablösung Bedingungen gestellt, die für Sie undurchschaubar waren. Sie sind nicht mehr alleiniger Eigentümer der Wohnanlage. Sie sind nur noch Miteigentümer einer neu gegründeten Eigentümergeinschaft, der nun die von Ihnen gebaute Wohnanlage gehört.

80%, also 8 Wohnungen gehören noch Ihnen, 20%, also 2 Wohnungen gehören nun der Bank wegen der 20% igen Ablösung Ihrer Schulden.

Warum konnten Sie nicht erkennen, dass Sie einen Verlust von 600.000 Euro erlitten haben?



Die Bank hat für Ihre ganze Wohnanlage als Wert 2 Millionen Euro angesetzt und diesen Betrag als „fair value“ bezeichnet. Sie hat Ihnen diesen Betrag aber nie genannt, sonst hätten Sie sofort gefragt, warum wird die gesamte Wohnanlage nur mit einem Wert von 2 Millionen bewertet? Um diese Summe zu errechnen, hätten Sie bei der Hausverwaltung nachfragen müssen, welcher Betrag der 20% -igen Entschuldung zu Grunde gelegt war und hätten dann hochrechnen müssen. Bei diesem Ergebnis entsprechen die 400.000 € diesen 20% **(in der Realität, 308,1 Millionen € den 18%)**
Bei diesem Wertansatz von 2 Millionen Euro werden alle Ihre Investitionen in Höhe von 4-6 Millionen Euro praktisch als wertlos angesehen, da das Grundstück alleine inzwischen 1,5 bis 3 Millionen Euro wert ist.

Wenn ein Gutachter eingeschaltet worden wäre, hätte er Ihre Wohnanlage mit Grundstück und den 10 Wohnungen mindestens auf 5 Millionen Euro geschätzt. Daraus folgt:

Wert je Wohnung 500.000 € x 2 = 1 Million € - 400.000 € Schuldenerlass = 600.000 € Verlust.

Diesen realen Vermögensverlust von 600.000 € konnten Sie nicht erkennen, denn Sie wissen ja bis heute nicht, wie viel ihre Wohnanlage 2005 wirklich wert war.

2005 besitzen Sie als Teileigentümer dieser neuen Gemeinschaft nur noch 8 Wohnungen und haben 1,6 Millionen Euro Schulden.

Die Wohnanlage gerät in Verruf, die Hausverwaltung macht weiter Verluste und allmählich zeigt Niemand mehr Interesse, Ihre Wohnungen zu kaufen. Die Preise fallen ins Uferlose.

Inzwischen sind weitere 10 Jahre vergangen. Die Chefs der Hausverwaltung und auch Mitglieder des Beirates wurden ausgetauscht. Die Wohnanlage ist gut in Schuss, aber sie wird schlecht geredet. Da die Bank eines Tages die Wohnanlage ganz übernehmen will, schlägt der „**externe Finanzberater**“ **2015** der Bank Maßnahmen vor, die für die Bank von großem Vorteil, für Sie als Teileigentümer aber von großem Nachteil sind.

Die Hausverwaltung und der Beirat preisen das sogenannte „Hilfspaket“ mit 4 Maßnahmen als großen Vorteil für Sie an und erkennen offensichtlich lange selbst nicht, dass sie in erster Linie der Bank dienen, ihrem Ziel näher zu kommen, alle Wohnungen in naher Zukunft zu übernehmen.

1. Maßnahme: Neue Laufzeiten für Ihre alten Kredite
2. Maßnahme: Eine neue Kreditlinie über 350.000 €
3. Maßnahme: Abtretung 3 Ihrer Wohnungen (37,5%), um Ihre Schulden um 600.000 € zu reduzieren
4. Maßnahme: Eine Kapitaleinlage in Höhe von 420.000 €, um neu investieren zu können.

Die 1. und 2. Maßnahme dienen nicht ernsthaft Ihnen, sondern mehr dazu, Sie von den wichtigen Maßnahmen 3 und 4 abzulenken.

„Enteignung Teil 2“

Dritte Maßnahme: Abtretung 3 Ihrer Wohnungen(37,5%), um Ihre Schulden um 600.000 € zu reduzieren
Wieder wird, wie schon 2005, ein viel zu niedriger Wert für die Wohnungen angesetzt, um die Entschuldungsmaßnahmen durchzuführen.

Es werden wieder keine Zahlen genannt, aus denen klar hervorgeht, was die gesamte Wohnanlage wert ist. Sie müssen wieder errechnen dass 37,5% Ihrer Wohnungen, also 3 Wohnungen, für den Schuldenerlass von 600.000 € an die Bank abgetreten werden müssen.

Es werden wieder nur pro Wohnung 200.000 € angesetzt also insgesamt 1,6 Millionen Euro für Ihre verbliebenen 8 Wohnungen, gerade mal soviel wie Ihre Schulden hoch sind, obwohl der Wert der gesamten Anlage inzwischen weiter auf mindestens 6 Millionen € gestiegen ist, je Wohnung somit auf 600.000 €. Es hätte also gereicht 1 Wohnung abzugeben und nicht 3!

Wieder wird, wie schon 2005, kein Wertgutachten erstellt. Da aber dieser Eindruck entstehen soll, wird ein seriöser Gutachter eingeschaltet. Es zeigt sich aber, dass der Gutachter gar nicht den Auftrag hat, den Wert der Anlage zu ermitteln!

Stattdessen soll sein 78 seitiges Gutachten beweisen, dass es möglich ist, eine Wertermittlung zu umgehen!

Dies erkennen lange Zeit selbst der Chef und der Finanzchef der Hausverwaltung nicht, obwohl sich der Finanzchef persönlich bemüht Ihnen die Vorzüge des „Hilfspakets“ wärmstens zu empfehlen.

Um das Wertgutachten zu umgehen, muss Ihnen von der Bank vorgeschlagen werden „sich selbst bei Ihrer eigenen Entschuldung zu helfen!“

Sie sollen sich praktisch an den eigenen Haaren aus dem Sumpf ziehen!

Wenn Ihnen das nicht gelingt, kann die Bank 3 Ihrer 8 Wohnungen statt für 1,8 Millionen Euro, für nur 600.000 € übernehmen.

Der Finanzberater rechnet fest damit, dass Sie inzwischen soviel Angst haben, noch mehr Geld oder irgendwann alle Ihre Wohnungen zu verlieren, dass Sie sich an dieser Maßnahme nicht beteiligen. Er hat Recht, Sie beteiligen sich an dieser Maßnahme nicht und überlassen Ihre Wohnungen der Bank, die dadurch der Gesamtübernahme wieder einen großen Schritt näher kommt.

Wenn man den gestiegenen Wert der ganzen Anlage inzwischen mit 6 Millionen Euro ansetzt, haben sie **weitere 1, 2 Millionen Euro verloren.**

3 Wohnungen je 600.000 € = 1,8 Millionen - 600.000 € Schuldenerlass = 1,2 Millionen € Verlust.

Nach dieser Maßnahme besitzen sie noch 5 Wohnungen und haben noch 1 Million Euro Schulden, Sie wissen aber immer noch nicht, was Ihre Wohnungen wirklich wert sind.

Enteignung Teil 3

Vierte Maßnahme: Eine Kapitaleinlage in Höhe von 420.000 €, um neu investieren zu können

Um weiter investieren zu können, schlagen die Bank, die Hausverwaltung und Beirat gleichzeitig zu den 3 anderen Maßnahmen eine „spezielle Kapitalbeschaffungsmaßnahme“ in Höhe von 420.000 € vor. Das sind gemessen am Wert der gesamten Anlage von 6 Millionen Euro gerade mal 7% und ist vergleichbar mit einer Kapitalerhöhung bei Aktiengesellschaften im unfairen Verhältnis 1:9.

Da Sie inzwischen nur noch 50% der Wohnungen besitzen, müssten Sie 210.000 € aufbringen.

Diese „spezielle Kapitalbeschaffung“ hat aber folgenden Fallstrick:

Sie besagt: Wenn Sie diese Zahlung nicht leisten können, oder weil Sie inzwischen zu viel Angst haben, alles zu verlieren und kein Geld mehr investieren wollen, kann die Bank oder ein „Partner“ der Bank, oder ein anderer Investor, diesen Betrag von 210.000 € für Sie bezahlen. Diese Investoren bekommen dann rd. 80% Ihrer Wohnungen, also 4 Wohnungen für diesen lächerlichen Betrag.

Das bedeutet, Sie verlieren somit 4 Wohnungen im Wert von 2,4 Millionen Euro, nur weil Sie 210.000 € nicht investieren können, oder aus Angst noch mehr zu verlieren, nicht mehr wollen!

Da die Wohnungen im Wert extrem gefallen sind und sie praktisch Niemand mehr haben will, ist es leicht vorhersehbar, dass Sie sich an dieser Maßnahme nicht mehr beteiligen werden.

Der Finanzberater der Bank hat fest damit gerechnet und diese Situation zum Vorteil seines Auftraggebers ausgenutzt!

Diese Maßnahme trägt sehr stark zu Ihrer Enteignung bei. Somit haben die Bank, Partner der Bank, und auch neue Investoren von Ihnen 4 Wohnungen im Wert von 2,4 Millionen Euro für 210.000 € erhalten.

Die Bank macht den gewaltigsten Schritt für am wenigsten Geld in Richtung Gesamtübernahme!

Da für jeden Fachmann die Absicht, Sie zu enteignen sofort hätte erkennbar sein müssen, hätte diese „spezielle Kapitalbeschaffungsmaßnahme“ die Hausverwaltung und der Beirat als **Ihre Vertreter niemals vorschlagen** und das Gutachterbüro niemals gutheißen dürfen.

Nach dieser Maßnahme haben Sie noch eine Wohnung und 200.000 Euro Schulden!

Das heißt, wenn Sie diese letzte Wohnung für 600.000 € verkaufen **könnten**, blieben Ihnen 400.000 Euro übrig. Sie hätten dann allein auf Grund der Enteignungen schuldlos 5,6 Millionen Euro verloren, **93,3% Ihres realen Vermögens.**

Niemand hat bemerkt mit welcher Raffinesse der Finanzberater vorgegangen ist, weder die Bank, der „Partner“ der Bank, noch die Hausverwaltung, noch der Verwaltungsbeirat, noch das Gutachterbüro und Sie auch nicht! - Oder doch?-

Das Gleichnis ist noch nicht zu Ende, es geht weiter!

Inzwischen hat die Bank sogar öffentlich zugegeben, dass Sie Ihre letzte Eigentumswohnung mit Ihrem Anteil am Grundstück auch noch haben möchte.

Sie bietet Ihnen 98.000 Euro statt 600.000 Euro an.

Hochgerechnet auf die gesamte Wohnanlage mit den 10 Wohnungen bedeutet das, einen Wert von 980.000 € statt 6 Millionen Euro.

Zum ersten Mal erfahren Sie durch eine einfache Rechnung, was Ihre Wohnanlage wert sein soll!

Wenn Sie dieses Angebot annehmen, haben Sie zwar keine Schulden mehr, aber 5,902 Millionen Euro schuldlos verloren, 98,36% Ihres realen Vermögens.

Sie lehnen das Angebot, Ihre Wohnung zu verkaufen ab!

Nun, 2 Jahre später ist es soweit, in diesem Jahr 2017 wird der Finanzberater der Bank hektisch! Warum?

Am 24. Juli 2017 wird direkt neben Ihrem Grundstück ein europaweit einzigartiger Erholungspark eröffnet, der natürlich die Wohnanlage gewaltig aufwerten wird. Der Finanzberater weiß das genau, deshalb erhöht er das Angebot für Ihre letzte Wohnung um 60 % auf 157.000 €. Er will unbedingt erreichen, die ganze Wohnanlage in den Besitz der Bank zu bringen, bevor der Park eröffnet wird. Es fehlen der Bank lediglich Ihre Wohnung und eine Wohnung die während der 4. Maßnahme ein „Partner“ der Bank gekauft hat.“

Dieser „Partner“ verkauft der Bank seine Wohnung für 157.000 € statt für 600.000 €

Warum sieht der „Partner“ nicht, dass der Verkaufspreis viel zu niedrig ist? Ist er blind?

Diesmal geht der Finanzberater von einem Wert für die gesamte Anlage von 1,57 Millionen Euro aus, obwohl inzwischen 7,9 Millionen Euro investiert wurden und das Grundstück allein 2-3 Millionen Euro wert ist.

Wenn Sie jetzt Ihre letzte Wohnung verkaufen, haben Sie keine Schulden mehr, aber es bleiben Ihnen nur die 157.000 Euro übrig und

Sie haben dann schuldlos im tiefsten Vertrauen in eine als äußerst seriös geltende Bank 5,843 Millionen Euro verloren, 97,38 % Ihres realen Vermögens!

Sie sind praktisch enteignet!

Sehr geehrter Herr Iger, sehr geehrter Herr Wolber, sehr geehrter Herr Holz,

das Gleichnis beweist, dass die Aktionäre von Euro Disney, alleine durch rechtswidrige, ungerechte und hinterlistige Maßnahmen Ihrer Finanzberater bis zu 93,3% ihres Realvermögens verloren haben, wobei **die negative Kursentwicklung der Aktie noch gar nicht berücksichtigt ist!**

Da ich mir nicht vorstellen kann, dass Sie die bisherige Vorgehensweise Ihrer externen Finanzberater umfassend gekannt haben, hoffe ich, meine Argumente können Sie überzeugen, dass alle Aktionäre, die 2015 vor den Finanzmaßnahmen Aktien mit Bezugsrechten hatten, entschädigt werden müssen.

Diese Entschädigung ist auf einfache Art und Weise möglich:

Je Bezugsrecht (rd. 40 Millionen) müssen 5 bis 7 derzeitige „Gratisaktien“ aus dem Besitz von „The Walt Disney Company“ (TWDC) in die Depots dieser Aktionäre eingebucht werden je nach dem, welchen Wert man dem gesamten Unternehmen, dem verursachten Schaden bzw. der derzeitigen Aktie zu Grunde legt.

Warum müssen diese Altaktionäre entschädigt werden?

Allen Aktionären (auch den Großaktionären wie TWDC und Prince Alwaleed) wurde reales Eigentum im Wert von 1,2 bis 2 Milliarden Euro allein dadurch entzogen, dass bei den Entschuldungsmaßnahmen keine Wertgutachten erstellt wurden. TWDC hat sich dabei ungerechtfertigt hoch bereichert, **ohne diese Bereicherung hätte Euro Disney seit 2015 schuldenfrei sein können**, so wie ich es bereits in meinem Bericht „Alles oder Nichts für Euro Disney“ im Januar 2015 vorgeschlagen hatte.

Was den Wert des gesamten Unternehmens angeht, habe ich bis jetzt noch überhaupt nicht die „Sachwerte“ - „investment properties“ - „Immobilisations corporelles et incorporelles“ berücksichtigt. Diese Immobilienwerte, die zum Anschaffungswert in den Schubladen liegen sind alleine schon mehr wert als der Preis den TWDC als Abfindung für alles ansetzt.

Im Jahr 2015 wurden diese Werte mit **1,767** Milliarden Euro und im Jahr 2016 mit **1,186** Milliarden Euro angegeben. Was sind sie heute wert? Wo sind die fehlenden 581 Millionen Euro geblieben?

Dass diese „investment properties“ sehr profitabel sind, **hat Herr Dominique Cocquet, der damals für das Immobiliengeschäft zuständige stellvertretende Senior Präsident, und heutiger Directeur général von „Villages Nature“, dem neuen Erholungspark, schon gesagt**, wie „BLOOMBERG TELEVISION“ am 22.3.2002 berichtet hat.

Warum haben sich die Finanzberater von Euro Disney und „The Walt Disney Company“ immer gesträubt, für Euro Disney Wertgutachten erstellen zu lassen?

Die Antwort:

Weil bei einem Wertgutachten alle tatsächlichen Vermögenswerte zum Zeitwert und nicht zum Aktien- oder Anschaffungswert offengelegt werden müssen. Sie liegen für das gesamte Unternehmen Euro Disney mit Immobilien, 3,6 Millionen qm Grundstücken, 2 Themenparks mit 59 Attraktionen, Golfplatz, Restaurants, 7 Hotels mit Ausstattungen bis zum letzten Kochlöffel und der Beteiligung an „Villages Nature“, bei mindestens 6 Milliarden Euro und nicht bei 1,57 Milliarden Euro.

Für den reinen realen Sachwert ergeben sich je Aktie mindestens 7,66 € und nicht 2,- €!

Mit freundlichen Grüßen
gez.: Jürgen Freisler