AUSGABE 12/17
DEZ

Der AnleihenFinder

Der Newsletter für Anleihen im Mittelstand

01 **EDITORIAL**
Immobilien-Bonds

03 **INTERVIEW**
mit Dr. Gerhard Kantusch, EUGES mbH:
„Wir schaffen bezahlten Wohnraum“

06 **KOLUMNE**
von Marius Hoerner:
„Totgesagte leben länger“

09 **GLÄUBIGERSCHUTZ**
MBB Clean Energy — zum Ende
des Jahres droht Verjährung

10 **INTERVIEW**
mit Joachim Haedke (finanzierung.com):
„Mittelstandsanleihen können eine
echte Ergänzung für Unternehmen sein“

13 **NEUEMISSIONEN**
PV-Invest & WSTF

14 **ONLINE-NEWS**
15 **PARTNER**
16 **IMPRESSUM**

Immobilien-Bonds

Sogenannte „Immobilien-Anleihen“ sind am KMU-Anleihen-Markt stets stark gefragt – sowohl auf Emittenten- als auch auf Investoren-Seite. Meist werden unter dem Begriff Unternehmensanleihen sowie Projektanleihen von Immobilienunternehmen oder auch Hypothekenanleihen, die durch Grundpfandrechte besichert sind, zusammengefasst.

Das Wiener Immobilienunternehmen EUGES mbH begibt aktuell zwei neue Immobilien-Bonds, die ab dem 04.12.2017 gezeichnet werden können. Dabei handelt es sich zum einen um das BauWertPapier I mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem jährlichen Kupon von 5,50 % und zum anderen um das WohnWertPapier I mit siebenjähriger Laufzeit und einem Zinskupon von 4,25 % p.a. Das Gesamtvolumen der beiden Anleihen beläuft sich auf bis zu 40 Millionen Euro, wobei 25 Millionen Euro für den Wohn-Bond und 15 Millionen Euro für den Bau-Bond eingeplant sind. Beide Anleihen können mit einer Mindesteinlage von 1.000 Euro erworben werden. Laut Emittentin ist eine Börsennotierung sowohl am Dritten Markt der Börse Wien als auch im Freiverkehr der Börse München geplant. Die EUGES mbh gehört zur „schilling“- Gruppe und ist eine 100-prozentige Tochter der „schilling“ Immobilien Management GmbH. Wir haben mit dem Geschäftsführer der Emittentin, Dr. Gerhard Kantusch über die beiden Debutanleihen sowie die Geschäftsstrategie des Unternehmens gesprochen.

Noch zahlreiche weitere Immobilienunternehmen beschäftigen sich derzeit mit dem Kapitalmarkt. So begibt die Westfalia Real Estate GmbH (WSTF) aktuell ebenfalls ihre

Debut-Anleihe mit einem Volumen von bis zu 10 Millionen Euro. Die WSTF-Anleihe 2017/22 (WKN A2GS27) wird jährlich mit 5,25 % verzinst und läuft bis zum 01.12.2022. Das auf Immobilienprojekte fokussierte Unternehmen möchte die Anleihen-Mittel für den Erwerb und die Entwicklung von noch zu beschaffenen Immobilien verwenden. Nachzulesen auf Seite 13 bei unseren NEUEMISSIONEN.

Mehr zum Thema „Immobilien-Anleihen“ finden Sie zudem in unseren ONLINE NEWS. So plant etwa die FCR Immobilien AG nach eigenen Angaben zeitnah die Begebung einer weiteren Unternehmensanleihe. Die ADLER Real Estate AG hat unlängst einen Mega-Bond in Höhe von 800 Millionen Euro platziert. Die Consus Real Estate AG hat kürzlich eine erstrangige, unbesicherte Anleihe mit einem Volumen von insgesamt 200 Millionen Euro und einem jährlichen Kupon von 4,00 % begeben. Und auch die TLG IMMOBILIEN AG konnte eine Anleihe mit einem Gesamtwert von 400 Millionen Euro und einem Kupon von 1,375 % p.a. am Kapitalmarkt platzieren. Die am KMU-Anleihen-Markt äußerst aktive EYEMAXX Real Estate AG hatte wiederum zuletzt eine bis einschließlich 31. Oktober 2017 laufende Unternehmensanleihe 2012/17 planmäßig zurückgezahlt. Auch über die neuerliche Wende im Insolvenzfall „GEWA-Tower“ möchten wir Sie in unseren NEWS informieren, hatte ein möglicher Investor doch vergangene Woche seinen überraschenden Ausstieg aus den Verhandlungen erklärt.

Etwas umfassender beschäftigt sich unser Finanzexperte Marius Hoerner in seiner Kolumne „Totgesagte leben länger“ (Seite 6) mit der aktuellen Gesamtlage am KMU-Anleihen-Markt. Dabei legt er einen besonderen Fokus auf die Anleger-Schutzklauseln jüngerer Emissionen. Apropos Anleger-Schutz, im Gastbeitrag von Julia Breier-Struß nimmt sich die Anwältin die insolvente MBB Clean Energy zur Brust, und legt den Anlegern mögliche Prospekthaftungsansprüche gegen die Emittentin nahe – Seite 9. ■

Anzeige

Dr. Gerhard Kantusch

„Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum“

Interview mit Dr. Gerhard Kantusch, Geschäftsführer der Euges mbH

Die Euges mbH begibt bei ihrem Kapitalmarkt-Debut gleich zwei neue Immobilien-Anleihen mit einem Gesamtvolumen von bis zu 25 bzw. bis zu 15 Millionen Euro. Die Anleihen, das WohnWertPapier I und das BauWertPapier I, werden jährlich mit 4,25 % bzw. 5,50 % verzinst. Die Anleihen Finder Redaktion hat mit Geschäftsführer Dr. Gerhard Kantusch über die Emission und das Unternehmen gesprochen.

Anleihen Finder: Hallo Herr Kantusch, Sie bewegen sich mit der Euges mbH auf die Kapitalmarkt-Bühne. Können Sie unseren Lesern kurz die Euges mbH und deren Geschäftsmodell näher bringen. Womit verdienen Sie Ihr Geld?

Gerhard Kantusch: Wir haben zwei Geschäftsbereiche. Auf der einen Seite widmen wir uns als Projektentwickler insbesondere der Identifikation und Erschließung sowie der anschließenden Verwertung, sprich dem Verkauf, dieser Objekte. In diesem Bereich haben wir uns auf Stadtrandlagen spezialisiert, weil die Nachfrage nach bezahlbarem Wohneigentum kontinuierlich steigt.
Auf der anderen Seite erwerben wir aus unserer Sicht unterbewertete Immobilien auch in urbanen Lagen. Dies werden von uns durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen revitalisiert und bei entsprechenden Möglichkeiten beispielhaft durch den Ausbau des Dachgeschosses erweitert. Diese Immobilien werden im Anschluss von uns vermietet und verwaltet.

Anleihen Finder: Die Euges mbH ist Teil der „schilling“-Unternehmensgruppe. Erläutern Sie uns doch bitte kurz die Verflechtungen der Gruppe und die „Aufgabe“ der Euges mbH.

Gerhard Kantusch: Die „schilling“-Gruppe subsumiert unterschiedliche Geschäftsaktivitäten. Zum einen beteiligt sich die Unternehmensgruppe direkt an Unternehmen, zum anderen ist die „schilling“ Immobilien Management GmbH seit über 30 Jahren erfolgreich im Immobiliengeschäft tätig. Wir haben in diesem Zeitraum ein Projektvolumen von mehr als EUR 260 Mio. realisiert. Diese Immobiliengeschäfte der „schilling“-Gruppe, Verwaltung von Bestandsimmobilien sowie die Projektentwicklung bis hin zum Verkauf wird künftig in der Euges mbH gebündelt.

„Mehrere Positionsmerkmale“

Anleihen Finder: Was ist das Alleinstellungsmerkmal Ihres Unternehmens?

Gerhard Kantusch: Es hat mehrere hervorragende Positionsmerkmale. Es ist zum einen die Kombination der von mir beschriebenen zwei Geschäftsfelder gepaart mit der über 30-jährige Expertise. Dann haben wir innerhalb und außerhalb der „schilling“-Gruppe ein Verbund an Dienstleistungsunternehmen zur Realisierung aller unserer Immobilienprojekte, wo es zu keinen Bauzeitverzögerungen auf Grund

mangelnder Kapazitäten kommen kann. Und last but not least haben wir mit unserem Spezialisierungsgrad, nämlich die Identifikation von Liegenschaften in Stadtrandlagen sowie die damit verbundene Schaffung neuer Wohnquartiere ein großes Plus.

Erwerb von Bestandsimmobilien + urbane Projektentwicklung

Anleihen Finder: Mit dem „WohnWertPapier I“ und dem „BauWertPapier I“ begeben Sie gleich zwei Anleihen mit unterschiedlichen Kupons, Volumen und Laufzeiten. Beleuchten wir zunächst das mit 4,25 % niedriger verzinste WohnWertPapier I – wofür dient diese Anleihe?

Gerhard Kantusch: Klare Fokussierung auf den Erwerb von Bestandsimmobilien, die im Bedarfsfall im Wertpotenzial noch gehoben werden. Der Kupon liegt hier niedrig, da das Risiko sehr eingeschränkt ist. Es werden Bestände aufgebaut, die in der Regel vollvermietet sind und den entsprechende Cash Flow abwerfen.

Anleihen Finder: Warum ist der Kupon (5,50 % p.a.) für das „BauWertPapier I“ trotz kürzerer Laufzeit (5 Jahre) deutlich höher und für welche Projekte sollen die bis zu 15 Millionen Euro verwendet werden?

Gerhard Kantusch: Projektentwicklern respektive Projektentwicklungen werden stets mit höheren Risiken wie z.B. Bauzeitverzögerungen in Verbindung gebracht. Das haben wir hier im Kupon-Verhältnis berücksichtigt. Die Anleihe ist deshalb auf bis zu EUR 15 Mio. limitiert, weil wir für diese Investitionssumme die Projekte vorliegen haben. Das sind insbesondere die beiden Seeprojekte in Thürnthal und Bad Sauerbrunn, vor den Toren Wiens gelegen.

„Unterschiedliche Kriterien der Risikobewertung“

Anleihen Finder: Gibt es neben den genannten Eckpunkten noch weitere Unterschiede zwischen den beiden Anleihen?

Gerhard Kantusch: Es gibt keine Unterschiede, ausschließlich in der Ausrichtung. Wir haben die Anleihe aufgesplittet, da wir hier unterschiedliche Kriterien der Risikobewertung aus Sicht des Anlegers ansprechen möchten.

Anleihen Finder: Mit welchen Mitteln sollen die beiden Anleihen nach 5 bzw. 7 Jahren zurückgezahlt sowie die jährlichen Zinszahlungen gewährleistet werden?

Gerhard Kantusch: Die jährlichen Zinszahlungen werden sich aus den Cash Flows der Bestandsimmobilien generieren. Hinzu kommen immer wieder kleinere Verkaufserlöse. Die Rückzahlung wird durch die Verkäufe aus den Projektentwicklungen gewährleistet.

„Anleihe als weiteren Finanzierungsbaustein“

Anleihen Finder: Warum haben Sie sich in beiden Fällen für das Finanzierungsinstrument „Anleihe“ entschieden?

Gerhard Kantusch: Wir haben in unserem Immobiliengeschäft bisher die klassischen Varianten und Mischungen aus Eigenkapital- und Bankenfinanzierung realisiert. Wir werden die Unternehmensanleihe als weiteren Baustein dieser Finanzierungsformen komplementär hinzuziehen. So erweitern wir unseren Gestaltungsspielraum und die Beweglichkeit am Markt erheblich.

Anleihen Finder: Welche Sicherheiten bieten Sie Ihren Anlegern? Wie und wo können Investoren die Bonds zeichnen?

Gerhard Kantusch: Zum einen wird es ein Sicherungskonzept geben. Dies sind Hypotheken zugunsten der Anleihegläubiger, sogar erstrangig beim BauWertPapier sowie Abtretungen aus Mieten, Pachten und Verkaufserlösen. Zum anderen wird es eine Besicherung durch einen unabhängigen Treuhänder geben. Diese beinhaltet Mittelverwendungstreuhand, Thesaurierungstreuhand, sowie die Aufsicht über ein Zinssicherungskonto, auf dem die Zinsen für ein Laufzeitjahr hinterlegt werden müssen.

Gezeichnet können beide Anleihe online direkt über die Webseite des Unternehmens sowie nach Ausdrucken eines Zeichnungsscheines direkt bei der entsprechenden Depotbank. ▸

Anleihen Finder: Zurück zur Unternehmenstätigkeit, wie sieht eine typische Euges-Immobilienentwicklung aus?

Gerhard Kantusch: Ich möchte Ihnen dies am Beispiel Thürnthal schildern. Vor einiger Zeit haben wir eine alte stillgelegte Schottergrube entdeckt, die bereits mit Grundwasser gefüllt war. Nach Identifikation dieser Liegenschaft haben wir uns mit der Gemeinde zusammengesetzt und unsere Ideen zur Quartiersentwicklung vorgestellt. Ohne Übertreibung: Die Gemeinderatsmitglieder waren Feuer und Flamme. Herausgekommen ist ein Quartier mit 148 Wohneinheiten an einem See mit rund 100.000 m² Wasserfläche gelegen, der nur von den Bewohnern genutzt werden kann.

„Wir identifizieren in urbanen Lagen unterbewertete Immobilien“

Anleihen Finder: Sie entwickeln „nachhaltige Immobilien mit hoher Wertbeständigkeit“. Was verstehen Sie darunter und auf welchen Track Record blicken Sie dabei zurück?

Gerhard Kantusch: Wir identifizieren in urbanen Lagen unterbewertete Immobilien, die wir durch Sanierung und Erweiterung der Nettogeschoßfläche heben können. Auf der anderen Seite schaffen wir an den Stadtrandlagen von Wien aber auch in anderen Städten Österreichs völlig neue Wohnquartiere.

Anleihen Finder: Finanzkennzahlen – erlauben Sie uns einen Blick in die wichtigsten Geschäftszahlen in 2017?

Gerhard Kantusch: Die Geschäftszahlen der Euges mbH sind wenig aussagekräftig, da es sich um eine Vorratsgesellschaft der „schilling“-Gruppe handelt, in der nunmehr das Immobiliengeschäft gebündelt wird. Es gibt einen Gesellschafterbeschluss über die Erhöhung des Eigenkapitals um bis zu EUR 6,0 Mio. Die werden dann aktiviert, wenn die Ankäufe ausgelöst werden und der entsprechende Eigenkapitalanteil benötigt wird. Eine Verschuldung gibt es demzufolge auch nicht. Ein positives EBIT wird durch die Einbringung der Bestandsimmobilien ausgelöst.

Anleihen Finder: Ihr Schlussplädoyer: Warum sollten sowohl private als auch institutionelle Anleger einem noch jungen Immobilien-Unternehmen wie Ihrem Ihr Geld anvertrauen?

Gerhard Kantusch: Unser Geschäftsmodell ist mit seinen diversifizierten Ertragsquellen auf einem grundsoliden Fundament aufgebaut. Zum einen die nachhaltig hochwertigen Bestandsimmobilien mit dem kontinuierlichen Cash Flow. Auf der anderen Seite die Projektentwicklungen in den Stadtrandgebieten mit zum jetzigen Zeitpunkt bereits vertraglich gesicherten 12 ha im Umland der Österreichischen Ballungszentren. Diese Projekte haben auf Grund des Bevölkerungszuwachses und dem damit verbundenen wachsenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum eine riesengroße Nachfrage. Womit eben nicht nur die Pipeline der Projekte gut gefüttert ist, sondern korrespondierend auch die Ertragssituation durch die anstehenden Verkaufserlöse.

Anleihen Finder: Herr Kantusch, besten Dank für das Gespräch. ■

Anzeige

„Totgesagte leben länger“

Kolumne von Marius Hoerner, Hinkel & Cie. Vermögensverwaltung AG, Portfolio Manager

Der Markt für Mittelstandsanleihen ist tot. Da geht nichts mehr. So oder so ähnlich hörte sich das noch im Frühjahr dieses Jahres an. Jetzt, knapp drei Wochen vor Weihnachten, sieht die Situation anders aus und selbst die FAZ schrieb Ende Oktober „Die Mittelstandsanleihe lebt wieder“.

Was ist passiert? Der größte Teil der „faulen Äpfel“ scheint mittlerweile vom Baum gefallen zu sein und mancher Investor hat erfreut festgestellt, dass seine Anleihe getilgt wurde oder er ein attraktives Refinanzierungsangebot bekommen hat. Die Refinanzierungen finden zwar meist zu niedrigeren Zinsen statt aber angesichts der weiterhin gepflegten Null-Zins-Politik der EZB ist dies in den meisten Fällen auch berechtigt.

Erfreulicherweise haben sich mittlerweile auch recht vernünftige Anleger-Schutzklauseln durchgesetzt und in den meisten Anleihen-Bedingungen liest man heute von Eigenkapitalquoten, Ausschüttungssperren und Zinsdeckungsgrad.

Klauseln ohne Konsequenzen

Aber was ist, wenn diese Klauseln nicht eingehalten werden? In einigen Fällen steht dem Gläubiger dann ein Kündigungsrecht zu, in anderen Fällen ist von Konsequenzen keine Rede. Klauseln ohne Konsequenzen sind Worthülsen und das Papier nicht wert auf dem sie gedruckt wurden und Kündigungsklauseln sind mit Vorsicht zu genießen.

Was passiert, wenn ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von 30 Mio. € bis 40 Mio. € in kürzester Zeit eine Anleihe tilgen muss, weil die Eigenkapitalquote unter die vereinbarte Schwelle von 25 % gefallen ist? Die Antwort lautet mit höchster Wahrscheinlichkeit: Pleite. Das kann nicht im Sinne der Gläubiger sein. Diese wären dann nämlich gezwungen auf einer Gläubigerversammlung zu beschließen, die Anleihen-Bedingungen in genau diesem Punkt zu ändern, womit wir wieder vor der Frage stehen, was ist eine solche Schutzklausel wert? ▸

Zinsbonus

Cleverer scheint da der Weg der Euroboden GmbH zu sein. Hält das Unternehmen die Transparenzkriterien nicht ein, wird ein Zinsbonus von 0,5 % p.a. fällig. Und zwar so lange, bis das Unternehmen sich wieder an die Klauseln hält. Die Kritiker mögen nun sagen, dass es sich dabei nur um die Transparenzkriterien handelt und nicht um bilanziell relevante Kennzahlen. Das stimmt. Aber es ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Ich würde bei einem vernünftigen Unternehmen jederzeit auf 0,25 % bis 0,50 % Kupon p.a. verzichten, sollte der Kupon um 0,50 % steigt, wenn definierte Bilanzkennzahlen nicht eingehalten werden. Sind die Zahlen wieder so wie in den Anleihen-Bedingungen definiert, darf der Kupon auch wieder sinken.

Der Vorteil für beide Seiten liegt klar auf der Hand. Das Unternehmen weiß sehr genau, was es sich erlauben darf und was nicht – und jeder halbwegs klar denkende CFO wird alles tun, um die Zahlen einzuhalten. Sollte es aus Gründen, die heute nicht erkennbar sind, doch mal zu einem Ausrutscher kommen, wird der Anleger dafür entschädigt, muss aber keine Sorge haben, dass das Unternehmen durch die mögliche Kündigung der Anleihe in die Insolvenz rutscht. Außerdem weiß der Anleger, dass er sich nicht auf bedrucktes Papier verlässt, sondern auf harte Fakten.

Sind diese Ideen revolutionär, neu oder etwas ganz besonderes? Mitnichten. Nahezu alle europäischen Telekom-Gesellschaften hatten solche oder ähnliche Klauseln 2001/2002 in ihren Anleihen-Bedingungen. Zumeist waren sie an das Rating geknüpft. Aktuell gibt es noch die 6,25%-Anleihe der Franz Haniel & Cie GmbH bis 08.02.2018. Auch dort verändert sich der Kupon, wenn S&P und Moody's das Rating ändern. Allerdings wirkt diese Klausel in beide Richtungen. ***(siehe Auszug unten)***

Man muss das Rad also nicht neu erfinden, um als Unternehmen zu zeigen, dass man seine Gläubiger ernst nimmt. Man muss es nur tun. Sicher gibt es auch andere Möglichkeiten die Gläubiger zu schützen und als Unternehmen dafür zu sorgen, dass man sich über den Kapitalmarkt refinanzieren kann. Wir lassen uns gerne überraschen. ■

Kolumne von Marius Hoerner, Hinkel & Cie. Vermögensverwaltung AG, Portfolio Manager

Auszug: Anleihen-Bedingungen

(5) *Adjustment of Rate of Interest.*

(a) The rate of interest payable on the Notes is subject to adjustment from time to time in the event of a Step Up Rating Change or a Step Down Rating Change (each as defined below) as follows:

(i) Subject to subparagraphs (b) and (c) below, if any Rating Agency (as defined in §5(3) below) publicly announces a downgrade in the rating of the Issuer's long-term senior unsecured debt to below BB in the case of S&P, Ba2 in the case of Moody's, or an equivalent in the case of a respective successor or any other appointed rating agency, as the case may be (a "**Step Up Rating Change**") the rate of interest shall be increased by 1.25 per cent. *per annum* with effect from (and including) the first Interest Payment Date on or after the date of such Step Up Rating Change to (but excluding) the Maturity Date (as defined in §5(1)) (subject to the provisions of subparagraph (ii) below).

(ii) Subject to subparagraphs (b) and (c) below, if following a Step Up Rating Change, one or both Rating Agencies (as defined in §5(3) below) publicly announce(s) an upgrade in the rating of the Issuer's long-term senior unsecured debt as the result of which both such ratings are equal to or higher than BB in the case of S&P and Ba2 in the case of Moody's, or an equivalent in the case of a respective successor or any other appointed rating agency, as the case may be (a "**Step Down Rating Change**"), the previously adjusted rate of interest shall be decreased by 1.25 per cent. *per annum* with effect from (and including) the first Interest Payment Date on or after the date of such Step Down Rating Change to (but excluding) the Maturity Date (as defined in §5(1)).

Quelle: Wertpapierprospekt der Franz Haniel & Cie. GmbH

Anzeige

Deutscher
Mittelstandsanleihen
Fonds

WKN: A1W5T2, ISIN: LU0974225590

Sie finden keine Rendite?
Wie wäre es denn hiermit?

Der Deutsche
Mittelstandsanleihen FONDS:

- attraktive Rendite oberhalb von 4 % p.a.
- einmalige Transparenz über alle Investments

KFM
Deutsche Mittelstand AG

Fordern Sie noch heute Ihr kostenloses Informationspaket an unter:

www.dma-fonds.de/informationspaket

PREISTRÄGER
Großer Preis des
MITTELSTANDES

Rathausufer 10
40213 Düsseldorf

Tel.: + 49 (0) 211 21073741
Fax: + 49 (0) 211 21073733

Web: www.kfmag.de
Mail: info@kfmag.de

Rechtshinweis

Diese Ausarbeitung stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar, sondern dient allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sind daher unverbindlich. Soweit in dieser Ausarbeitung Aussagen über Preise, Zinssätze oder sonstige Indikationen getroffen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung und enthalten keine Aussage über die zukünftige Entwicklung, insbesondere nicht hinsichtlich zukünftiger Gewinne oder Verluste. Diese Ausarbeitung stellt ferner keinen Rat oder Empfehlung dar. Vor Abschluss eines in dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts ist auf jeden Fall eine kunden- und produktgerechte Beratung durch Ihren Berater erforderlich. Ausführliche produktspezifische Informationen entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (FINEXIS S.A., 25A, boulevard Royal L-2449 Luxemburg) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG Niederlassung Luxemburg, 46, Place Guillaume II, L-1648 Luxemburg oder Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg oder bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21, A-1010 Wien) und über die Homepage des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (dma-fonds.de) erhältlich. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verteilung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die Verwaltungsgesellschaft und die KFM Deutsche Mittelstand AG keine Haftung.

„ MBB Clean Energy — zum Ende des Jahres droht Verjährung “

Gastbeitrag von Julia Breier-Struß, Schirp & Partner Rechtsanwälte mbB

Es ist schon viel berichtet worden über über die insolvente MBB Clean Energy und lange Zeit waren viele Fragen offen. Ist die Anleihe nun wirksam begeben worden oder nicht? Ist noch etwas da von dem Geld? Bekommen die Anleihegläubiger das Geld zurück? Müssen sie klagen?

Langsam kommt Licht ins Dunkel. Die Anleihe ist wohl nicht wirksam begeben worden, weil vereinbart war, dass dafür zwei Unterschriften der MBB Clean Energy erforderlich sind, es aber nur ein Vorstandsmitglied gab und folglich auch nur dieser unterzeichnen konnte. Nichtsdestotrotz haben die Anleger aber einen Vertrag mit der MBB Clean Energy geschlossen, das ist zwischenzeitlich auch von den Gerichten bestätigt worden. Die Anleger haben folglich Erfüllungsansprüche aus dem geschlossenen Vertrag gegen die MBB Clean Energy, die sie im Insolvenzverfahren geltend machen können. Inwieweit sie allerdings aus dem Insolvenzverfahren Geld erhalten, ist noch mehr als fraglich. Der Insolvenzverwalter wird zu Gunsten der Insolvenzmasse jetzt Schadenersatzansprüche gegen viele handelnde Personen und Gesellschaften geltend machen müssen und es bleibt abzuwarten, ob er diese Prozesse gewinnt oder gar jemand freiwillig bezahlt.

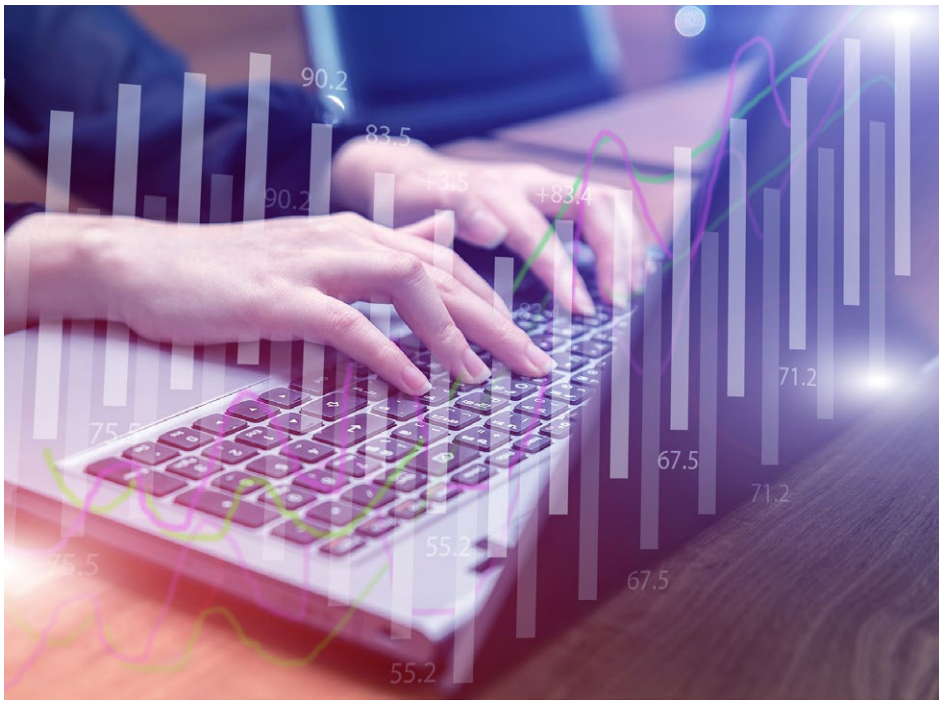
Die Anleger der MBB Clean Energy sollten darum daneben selbst tätig werden. Wir meinen, dass auch sie persönlich Ansprüche geltend machen können. So hatten wir außergerichtlich bereits die GKK Treuhand angeschrieben, denn diese hat auf ihrem Treuhandkonto noch Geld liegen, das den Anleihegläubigern zusteht. Mittlerweile gibt es sogar ein Urteil des OLG München, wonach die GKK verpflichtet ist, ca. 15 % des Nominalbetrages an die Anleihegläubiger auszuzahlen: 7,5 % von dem Treuhandkonto sowie 7,5 % Schadenersatz, weil die Treuhand noch Gelder freigegeben hat zu einem Zeitpunkt, in dem die ganzen Probleme schon offensichtlich waren. Diese Ansprüche sollten Anleger geltend machen.

Daneben stehen den Anlegern mögliche Prospekthaftungsansprüche gegen die Emittentin (die MBB) zu, weil von vornherein erkennbar war, dass die Anleihe nicht wirksam begeben werden kann. Es gab nur einen Vorstand, folglich konnten nicht wie gefordert zwei Unterschriften auf der Urkunde erfolgen. Das führte dazu, dass die Anleihe nicht wirksam begeben wurde. Die verantwortliche Emittentin hätte dies erkennen müssen und die Anleger darüber aufklären müssen. Auch diese Ansprüche sollten Anleger geltend machen, sie verjähren zum Ende dieses Jahres. Die Emittentin selbst hat kein Geld. Aber es gibt eine Prospekthaftungsversicherung, die man in Anspruch nehmen kann.

Julia Breier-Struß,
Schirp & Partner Rechtsanwälte mbB

INFO: Die Kanzlei Schirp nimmt Aufträge bis spätestens zum 10. Dezember dieses Jahres an, um sicherzustellen, dass etwaige Klagen auch rechtzeitig erhoben werden können. Zuständig ist Rechtsanwältin Julia Breier-Struß (breier-struss@ssma.de)

Joachim Haedke



„Mittelstandsanleihen können eine ECHTE ERGÄNZUNG für Unternehmen sein“

Joachim Haedke, Geschäftsführer von Finanzierung.com, im Anleihen Finder-Gespräch

Das unabhängige Portal Finanzierung.com bietet seit 1996 bankenunabhängige Finanzierungen für Unternehmen jeder Größe an. Wir haben mit dem Geschäftsführer Joachim Haedke über alternative Finanzierungsmethoden, den Zugang zum Kapitalmarkt und die richtige Strategie von Unternehmen gesprochen.

Anleihen Finder: Sehr geehrter Herr Haedke, können Sie uns die Plattform www.finanzierung.com in wenigen Worten vorstellen? An welche Zielgruppen richtet sich Ihre Plattform?

Joachim Haedke: Die Finanzierung.com vermittelt seit über 20 Jahren alternative Finanzierungslösungen für Unternehmen, wobei wir uns auf bankenunabhängige Finanzierungen spezialisiert haben. Unsere Kunden sind Unternehmer jeder Größe, die schnelle Liquidität benötigen, um Investitionen zu tätigen, finanzielle Engpässe zu überwinden oder die Bilanz zu verbessern – das variiert. Generell gilt: Wir gehen auch unkonventionelle Wege für unsere Kunden.

Anleihen Finder: Welche Vorteile bietet Finanzierung.com seinen Kunden / Usern?

Joachim Haedke: Alternative Finanzierungsmodelle sind in Deutschland immer noch weitgehend unbekannt. Wir haben nicht nur einen Überblick über die verschiedenen Modelle, sondern auch über die unterschiedlichen Anbieter. Das ermöglicht es uns, jedem Kunden ein individuelles, maßgeschneidertes Angebot zu vermitteln. Darüber hinaus erhalten wir durch unsere langjährige Kooperation mit mittlerweile über 100 Finanzierungspartnern deutlich bessere Konditionen als marktüblich.

„Factoring bietet höchsten Komfort“

Anleihen Finder: Welche Finanzierungsformen sind bei mittelständischen Unternehmen derzeit besonders gefragt? Und warum? ▸

Joachim Haedke: Alternative Finanzierungsformen erfreuen sich in Deutschland insgesamt steigender Beliebtheit. Was früher großen Unternehmen vorbehalten war, steht heute auch kleinen und mittelständischen Unternehmen offen. Eine besondere Nennung verdient hier das „Factoring". Dabei werden offene Forderungen eines Unternehmens an einen Factoring-Partner verkauft. Dieser bezahlt dem Unternehmen die ausstehende Summe direkt und übernimmt gleichzeitig das Zahlungsausfallrisiko sowie das Mahnwesen. Factoring bietet dem Kunden also höchsten Komfort durch sofortige Liquidität und Sicherheit. Daher ist es nicht verwunderlich, dass sich die Anzahl der Unternehmen, die von Factoring profitieren, in den letzten 10 Jahren versechsfacht hat.

Anleihen Finder: Wie sieht die Betreuung von Kunden in der täglichen Praxis aus? Was erwartet Unternehmer, wenn sie zu Ihrem Online-Portal Kontakt aufnehmen?

„Wir ermitteln den optimalen Finanzierungspartner"

Joachim Haedke: Das gestaltet sich von Kunde zu Kunde unterschiedlich. Viele Unternehmer informieren sich bereits vorab über die verschiedenen Finanzierungsmodelle und haben Vorstellungen, welches passen könnte, anderen ist das Thema eher fremd. In jedem Fall benötigen wir einige Kennzahlen, wie beispielsweise eine aktuelle betriebswirtschaftliche Abrechnung und die letzten Jahresabschlüsse. Hierauf basierend und in Rücksprache mit dem Kunden erarbeiten wir einen Finanzierungsplan, der aus einem oder mehreren Finanzierungsmodellen besteht. Daraufhin ermitteln wir den optimalen Finanzierungspartner und stellen den Kontakt zwischen diesem und dem Kunden her. Wir begleiten den Kunden bei jedem Schritt und gewährleisten, dass alles zu seiner Zufriedenheit läuft. Auf Wunsch wird auch ein persönliches Treffen mit allen Beteiligten arrangiert.

Anleihen Finder: Tobias Valdenaire, eteleon AG, sagt, dass Sie das Unternehmen bei der Vorbereitung des Börsengangs unterstützt haben – können Sie uns das Fallbeispiel einmal näher erläutern?

Joachim Haedke: Uns ist es gelungen, eine vorbörsliche Platzierungsrunde durchzuführen, bei der ein Millionenbetrag an Kapital durch Aktienverkauf erzielt wurde. Dadurch hatte die eteleon AG genügend Kapital, um weitere Schritte und den Börsengang erfolgreich anzugehen.

Anleihen Finder: Inwieweit können Sie Unternehmen den Zugang zum Kapitalmarkt erleichtern?

Joachim Haedke: Durch jahrelange Kontakte bieten wir nicht nur den Zugang, sondern auch vorbörsliche Optimierung durch alternative Finanzierungen sowie unterschiedliche Modelle an Finanzierungen. Dabei orientieren wir uns an der Situation und den Bedürfnissen des Kunden.

„Abhängigkeiten vermeiden"

Anleihen Finder: Sicherlich verfolgen Sie den Markt der Mittelstandsanleihen. Warum ist ein solches Segment – trotz vieler Schwierigkeiten – Ihrer Meinung nach sinnvoll und wichtig? ▸

Joachim Haedke: Ich war sehr glücklich, als vor einigen Jahren neue notierte Märkte für Mittelstandsanleihen entstanden. Infolgedessen konnten auch wir unseren Kunden mehr Optionen bieten. Diese sind sinnvoll, da jede zusätzliche Finanzierungsform für mittelständische Unternehmen deren Passivseite in der Bilanz diversifiziert - nur so können Abhängigkeiten vermieden werden. Es wäre schön, wenn sich nach den jüngsten Rückschlägen der Markt der Mittelstandsanleihen wieder als echte Ergänzung für Unternehmen etablieren würde.

Anleihen Finder: Wann (Lebenszyklus) ist für Unternehmen die Begebung einer Anleihe oder eines Genussscheins sinnvoll? Welche Vorteile haben Emittenten dadurch?

Joachim Haedke: Bei Anleihen ist aufgrund der Endfälligkeit ein stabiles Geschäftsmodell und eine sichere Rückzahlung zur Vermeidung der Insolvenz notwendig. Hierfür ist es wichtig, dass das Unternehmen etabliert ist. Anders kann dies bei Genussrechten mit langer Laufzeit bei Firmen in jüngeren Stadien sein. Diese können auch schon zu einem früheren Zeitpunkt eine entsprechende Emission durchführen. Hierbei ist das Kapital eigenkapitalähnlich, womit das Insolvenzrisiko meist wegfällt. Darüber hinaus richtet sich der Coupon in der Regel nach dem unternehmerischen Erfolg.

„Goldene Bilanzregel beachten“

Anleihen Finder: Mehr als 20 Jahre Experte für Finanzierungsfragen – welche Eckpunkte sind generell bei der Unternehmensfinanzierung zu beachten?

Joachim Haedke: Das ist eigentlich ganz einfach: Bei Fremdkapital muss eine sichere Bedienbarkeit und Zurückzahlung gewährleistet sein. Ansonsten bietet sich eine Eigenkapital- oder Mezzanine-Finanzierung an. Generell sollte die goldene Bilanzregel beachtet werden, die eine Fristenkongruenz bei der Kapitalrückzahlung respektive der Mittelverwendung anstrebt.

Leider ist dies bei Mittelstandsanleihen zu Beginn der neuen Märkte nicht beachtet worden, weshalb wir uns heute mit einigen Insolvenzen beschäftigen müssen, was dem Markt sehr geschadet hat.

Anleihen Finder: Besten Dank für das Gespräch, Herr Haedke. ■

Anzeige

Hinkel
Relative Performance
HI Fonds

Hinkel & Cie.
Vermögensverwaltung AG

Befreien Sie sich aus den Klauen der EZB

- marktneutral
- abgesichert
- attraktive Rendite
- jährliche Ausschüttung

Tel.: 0211 / 540 666 40 . Email: info@hinkel-vv.de . **erfahren sie mehr: www.hinkel-vv.de**

Emittentin	PV-Invest GmbH
Volumen:	bis zu 15 Mio. EUR
ISIN/WKN	AT0000A1YY14
Kupon	4,15 % p.a., jährlich
Ausgabepreis	101 %
Stückelung	1.000 Euro
Laufzeit	7 Jahre
ISIN/WKN	AT0000A1YY22
Kupon	4,50 % p.a., jährlich
Ausgabepreis	101 %
Stückelung	1.000 Euro
Laufzeit	10 Jahre
Zeichnung	seit 17.11.2017
Börse	Dritter Markt der Börse Wien

Neue Photovoltaik-Anleihen

Die PV-Invest GmbH mit Sitz im österreichischen Klagenfurt begibt neue Photovoltaik-Anleihen mit einem Gesamtvolumen von bis zu 15 Millionen Euro. Das Volumen teilt sich zu gleichen Teilen auf eine Anleihe mit siebenjähriger Laufzeit und einer festen Verzinsung von 4,15 % p.a. sowie einer Anleihe mit zehnjähriger Laufzeit und einem festen Zins in Höhe von 4,50 % p.a. auf.

Zeichnung seit 17. November 2017 möglich

Der Zeichnungsstart der neuen PV-Invest-Bonds begann am 17. November 2017. Die Stückelung beträgt anlegerfreundliche 1.000 Euro je Anleihe.

Das Photovoltaikunternehmen aus Österreich hatte schon im Herbst 2016 zwei Unternehmensanleihen, PV-Invest-Anleihe 2016/23 (WKN A189CF) und PV-Invest-Anleihe 2016/26 (WKN A1885U), mit einem Gesamtvolumen von bis zu 15 Millionen Euro begeben.

PV-Invest konzentriert sich auf den Erwerb schlüsselfertiger Photovoltaik-Kraftwerke in Ländern mit beständigen Einspeisetarifen in einem politisch stabilen Umfeld. ■

PV-Invest Basisprospekt

Emittent	Westfalia Real Estate GmbH
Volumen:	bis zu 10 Mio. EUR
ISIN/WKN	DE000A2GS278 / A2GS27
Kupon	5,25 % p.a., jährlich
Ausgabepreis	100 %
Stückelung	1.000 Euro
Laufzeit	5 Jahre
Zeichnungsfrist	01.11.2017 bis voraussicht. 30.06.2017
Rückzahlungstermin	01.12.2022
Börse	Freiverkehr der Börse Frankfurt, Listing geplant am 01.03.2018

Debütant am KMU-Anleihen-Markt

Die Westfalia Real Estate GmbH (WSTF) begibt derzeit ihre erste Unternehmensanleihe mit einem Volumen von bis zu 10 Millionen Euro. Die WSTF-Anleihe 2017/22 (WKN A2GS27) wird jährlich mit 5,25 % verzinst und läuft bis zum 01.12.2022. Das auf Immobilienprojekte in NRW fokussierte Unternehmen möchte die Anleihen-Mittel für den Erwerb und die Entwicklung von noch zu beschaffenen Immobilien in der genannten Region verwenden. Die WSTF-Anleihe soll an der Frankfurter Börse im Freiverkehr handelbar sein.

Wohnimmobilien

Bei den Projektentwicklungen handelt es sich zunächst primär um Wohnimmobilien, welche durch ein ausführliches Marktscreening handgelesen ausgewählt und erworben werden. „Um langfristig den Wert des erworbenen Objekts maximal zu steigern, erfolgt die Zusammenarbeit im Rahmen der Projektrealisierung nur mit externen Experten, welche durch ihre langjährige Erfahrung bundesweit zu den Profis in der Bauindustrie gehören“, hebt Hamed Faizi, Gründer und Geschäftsführer der Westfalia Real Estate GmbH, hervor. ■

WSTF-Wertpapierprospekt

Emittentennews

» „Bezahlbares Wohnen“: Deutscher Mittelstandsanleihen FONDS kauft 3,75%-REA-Anleihe (WKN A1683U)

» ADLER Real Estate AG plant unbesicherte erstrangige Anleihe – Investorenroadshow in Europa

» Neue Unternehmensanleihe: Consus Real Estate AG begibt 200 Millionen Euro-Anleihe (4,00 % p.a.)

» More & More GmbH bietet Anleihen-Rückkauf zu 65 % – Angebot läuft vom 27.11. bis 14.12.2017

» Deutsche Rohstoff AG muss Prognose „nach unten“ korrigieren

» VEDES AG kündigt Anleihe 2014/19 vorzeitig zu 102,5% – Rückzahlung am 27. Dezember 2017

» ALNO AG: Verkauf gescheitert – Geschäftsbetrieb wird endgültig eingestellt

» FCR Immobilien AG veräußert Einzelhandelsimmobilie erfolgreich – FCR-Anleihen „hoch im Kurs“

» EUROBODEN kündigt Anleihe 2013/18 vorzeitig – Rückzahlung zu 101 % am 22. Dezember 2017

» ETERNA legt in 2017 zu – Anleihe 2017/22 notiert bei starken 108 %

» PNE WIND AG sichert sich Eigenkapital-Finanzierung in Höhe von 25 Mio. Euro

Meistgeklickte Meldungen

» Rückschlag im Fall „GEWA“: Investor für GEWA-Tower springt überraschend ab

» EYEMAXX in 2017: Projektpipeline, Kapitalerhöhung & Anleihen

» Spielwaren-Anleihe neu im Portfolio: Deutscher Mittelstandsanleihen FONDS erwirbt 5,00 %-VEDES-Anleihe

» ANLEIHEN-Woche #KW47: GEWA, Deutsche Rohstoff, ETERNA, VEDES, More & More, ALNO, FCR Immobilien, EYEMAXX, ADLER, Consus, TLG Immobilien, ...

Anleihen Barometer

» Anleihen-Barometer: 3 Sterne für neue VEDES-Anleihe 2017/22

» Anleihen-Barometer: GOLFINO-Anleihe 2016/23 (A2BPVE) punktet mit „attraktiver Rendite“

» Anleihen-Barometer: 3,00%-Wandelanleihe der GK Software AG (A2GSM7) im Analysten-Check

» Anleihen-Barometer zur ETERNA-Anleihe 2017/22 (A2E4XE): Hoher Anleihe-Kurs lässt „Attraktivität“ sinken

Marktstatistiken

» Der Markt für mittelständische Unternehmensanleihen in Zahlen

betteronange
Investor Relations und Hauptversammlungen

better-orange.de

DGAP NEWS & MELDEPFLICHTEN

www.dgap.de

EQS FINANCIAL MARKETS & MEDIA

www.eqs.com

b||communication

www.b-communication.de

Creditreform
Rating Agentur

www.creditreform-rating.de

ICF BANK

www.icfag.de

QUIRIN
PRIVATBANK

www.quirinprivatbank.de

S
SCHIRP & PARTNER
Rechtsanwälte mbB

www.ssma.de

ANLEIHEN FINDER

Redaktion

Anfragen für werbliche und redaktionelle Inhalte richten Sie bitte an:

Tel.: +49 (0) 173 - 45 12 75 9
henecker@anleihen-finder.de

GESTALTUNG

Yulydesign Kreativagentur

Für Text- & Bildinhalte ist die Redaktion verantwortlich.

www.yulydesign.de
info@yulydesign.de

KONTAKT

Geschäftsführer & Redaktionsleitung

Timm Henecker

Anleihen Finder GmbH
Hinter Hahn 21
65611 Brechen

Tel.: +49 (0) 69-71 91 60 55

Das Abonnement des Anleihen Finders ist unverbindlich.

Die im **Anleihen Finder** dargestellten Inhalte manifestieren keine Beratungs- oder Vermittlungsleistung, insbesondere keine Vermittlungsleistungen im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG), vor allem nicht im Sinne des §32 KWG. Werbende Inhalte sind als solche gekennzeichnet.

Alle redaktionellen Informationen im Anleihen Finder sind sorgfältig recherchiert. Dennoch kann keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben übernommen werden Weiterhin ist www.anleihen-finder.de nicht für Inhalte fremder Seiten verantwortlich, die über einen Link erreicht werden.

Auch für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Namentlich gekennzeichnete Beiträge von Unternehmen geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.

Verfielfältigung jeder Art, auch auszugsweise oder als Aufnahme in andere Online-Dienste und Internet-Angebote oder die Verfielfältigung auf Datenträger, dürfen nur unter der Angabe der Quelle, www.anleihen-finder.de, erfolgen.

Wir wissen das Vertrauen, das unsere Leser/innen in uns setzen, zu schätzen. Deshalb behandeln wir alle Daten, die Sie uns anvertrauen, mit äußerster Sorgfalt. Mehr dazu lesen Sie auf unserer Homepage.

Für Fragen, Anregungen und Kritik wenden Sie sich bitte direkt an Timm Henecker (**henecker@anleihen-finder.de**)

Alle Inhalte und bisherigen Ausgaben können Sie im Anleihen Finder-Online-Archiv nachlesen. Sie können sich entweder per E-Mail an **henecker@anleihen-finder.de** oder per Link in der Newsletter-E-Mail vom Bezug des Newsletters abmelden.