

IM GESPRÄCH: MICHAEL MÜLLER

Eyemaxx hat Minianleihen unverdrossen im Blick

Immobilienentwickler begibt sechsten Bond – „Dieses Jahr über 1 Mrd. Euro an Projektvolumen“

Von Walther Becker, Frankfurt

Börsen-Zeitung, 10.4.2018

Der Wiederholungstäter ist wieder da: Eyemaxx Real Estate, ein Immobilienprojektentwickler mit Sitz in Aschaffenburg, pumpt schon zum sechsten Mal die Anleger am Markt für Minibonds an. Diesmal geht es um 30 Mill. Euro auf fünf Jahre zu 5,5%. Damit ist das von dem österreichischen Großaktionär Michael Müller geführte Unternehmen der Emittent mit der größten Zahl von Anleihebegebungen in diesem siechen, aber noch lebenden Marktsegment. Eyemaxx hat zwei Anleihen pünktlich und komplett zurückgezahlt, die dritte Tilgung steht 2019 an, und damit ist sie in dem Segment auch in dieser Hinsicht Spitzenreiter. Einschließlich der beiden Wandelanleihen ist Eyemaxx schon achtmal am Markt gewesen. Hinzu kommen einige Kapitalerhöhungen.

Von Banken gern gesehen

„Heuer wollen wir unser Projektvolumen auf über 1 Mrd. Euro ausbauen, davon 80% in Deutschland“, sagt Müller im Gespräch mit der Börsen-Zeitung. „Die Durchlaufzeiten der Projekte liegen im Durchschnitt bei drei bis vier Jahren.“ Die neuen Mittel sollen für zusätzliche Wachstumschancen aus den zum Teil bereits gesicherten Projekten verwendet werden. Eyemaxx sei auch „ein von Banken gerne gesehener Kunde. Wir finanzieren 80 bis 85% der Projekte mit Senior Loans mit einer durchschnittlichen Verzinsung von etwa 2%.“ Den Rest der Mittel stellen die einzelnen Kommanditgesellschaften für die jeweiligen Vorhaben, die von der Holding über Eigenmittel und Zuflüsse aus den Anleihen refinanziert werden.

„Unser Hauptgeschäft ist die Pro-

jektentwicklung, wir halten aber auch Immobilien im Bestand und wollen künftig Teil der Projekte in den Bestand nehmen.“ Bisher sind es rund 40 Mill. Euro im Bestand.

Umtauschangebot

Die neue Anleihe wird institutionellen im Rahmen einer Privatplatzierung und Retail auf öffentlichem Weg angeboten. Die Zeichnungsfrist läuft vom 19. bis 24. April. MWB Fairtrade Wertpapierhandelsbank und Equinet begleiten die Transaktion. Noch vor der eigentlichen Neumission lädt Eyemaxx bis 16. April die Inhaber der Ende März 2019 endfälligen Anleihe zum Umtausch ein. Hier stehen, wie Müller sagt, noch 8,6 Mill. Euro aus.

Knick in der Optik

Eyemaxx ist zwar klein, hat aber eine interessante Story zu bieten, die Gründer, Großaktionär und CEO Müller gerne erzählt. Er hob die Firma als Berater einer Auffanggesellschaft für ein insolventes optisches Unternehmen – daher der Name – vor 22 Jahren aus der Taufe. Nach der Abwicklung behielt er Eyemaxx für eigene Geschäftszwecke und füllte die Hülle anschließend mit Immobilienaktivitäten. Diese wurden 2011 in die börsennotierte Amictus – vormals am Neuen Markt als Bintec bekannt und pleitegegangenen – eingebracht, woraus dann die heutige Eyemaxx Real Estate wurde. Den Namen behielt er bei – Eyemaxx soll einen guten Blick für lohnenswerte Immobilienprojekte assoziieren. Unmittelbar nach dem Börsenlisting gab es 2011 die erste Anleihe im relativ jungen Mittelstandssegment, aber und nicht voll ausplatziert.

Da hatte Eyemaxx schon bewegte Jahre hinter sich. Denn zu Beginn

des Jahrhunderts ging Müller wie großen österreichischen Immobilienadressen Immofinanz, Conwert und CA Immo nach Osteuropa. Während das Unternehmen zunächst als Entwickler von Fachmarktzentren in Zentraleuropa tätig war, wurde die Geschäftstätigkeit in den vergangenen Jahren auf Wohnimmobilien in Deutschland ausgerichtet, ergänzt um Pflegeimmobilien und Hotels. Auch Mikro- und Serviceapartements. Aktuell setzt Eyemaxx drei Immobilienprojekte mit jeweils rund 170 Mill. Euro in Berlin und Mannheim um und hat im Zuge von „Forward Sales“ Projektteile in deutlich mittlerer zweistelliger Millionen-Euro-Höhe weiterverkauft. Zu den Investoren in der Aktie zählen mittlerweile auch institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Auch Johann Kowar, ein Freund von Müller sowie Gründer und ehemaliger Großaktionär der inzwischen von Vonovia übernommenen Conwert, gehört mit über 5% zu den Anteilseignern. Nach mehreren Kapitalerhöhungen gehören Müller noch 35,5%.

Noch viel Luft

Analysten ziehen als Vergleichsunternehmen Consus Real Estate, UBM Development und Helma Eigenheimbau heran, aber auch die erst dieses Jahr an die Börse gegangene Instone. Mit dem Kurs von aktuell 9,58 Euro kommt Eyemaxx auf eine Marktkapitalisierung von knapp 50 Mill. Euro und einen Enterprise Value von 135 Mill. Euro. Die Analysten von Equinet halten auf Basis der Peergroup-Bewertung und der Berechnung mittels des Dividenden-Discounts einen Aktienpreis von 16 Euro für gerechtfertigt.