Philip Nerb
Werteanalysen intelligenter Geldanlagen

Multitalent
Unique 5 bis 25

Die Unique Capital GmbH als Teil der Vivat-Gruppe nimmt über die folgende Namensschuldverschreibung Kapital für Immobilienprojekte auf. Der Unternehmensverbund hat schon mehrere ähnliche Konzepte emittiert, die bis dato problemlos laufen.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa in Deutschland e. V.

Die Anbieterin

Die Unternehmensgruppe Vivat legt, nach eigenen Aussagen, seit 2012 bauähnliche Nachrangdarlehen auf. Kernunternehmen der aktuellen Emissionen ist zwischenzeitlich die Vivat Multitalent AG, Kempten. Gegründet 2015 (das Eigenkapital liegt heute bei €4,475 Mio.), ist der aktuelle Alleinvorstand Waldemar Hartung. Anbieterin der vorliegenden Emission ist die Unique Capital GmbH, Leipzig. Geschäftsführer ist auch hier Waldemar Hartung. Gleichzeitig ist er Gründungsgesellschafter und einziger Gesellschafter. Dies wurde auch bei Vorgängeremissionen ähnlich gehandhabt. Allerdings war hier als zweiter Geschäftsführer Anatoli Kary eingebunden. Dieser ist Mitte 2018 bei sämtlichen relevanten Unternehmen ausgeschieden.

Aus Anlegersicht scheint aktuell alles rund zu laufen: Bis heute laufen die Emissionen der Vivat-Gruppe mit einem Gesamtvolumen von €45 Mio. problemlos. Der Lagebericht der Vivat Multitalent AG – sie stellt die Konzernmutter dar, hier laufen alle Kapitalströme zusammen – weist für Ende 2016 sechs laufende Projekte aus. Aktuell ist bereits in 13 Projekte investiert.

Beim vorliegenden Angebot ist, wie gehabt, die Vertriebsverantwortliche die Vivat Verwaltungs GmbH, Kempten. Geschäftsführer ist hier seit Januar 2017 Daniel Hartung, Sohn von Waldemar Hartung.

Daniel Hartung kann auf die jahrzehntelange Vertriebskompetenz seines Vaters zugreifen, da dieser für Schulungen der Vertriebsmitarbeiter verantwortlich ist. Das Vertriebsnetz der Multitalent-Vivat-Gruppe ist international, die vorliegende Emission ist jedoch ausschließlich für den deutschen Markt konzipiert. Parallel existiert eine weitere Emission für Gesamteuropa und die Schweiz sowie Liechtenstein über ein Liechtensteiner Unternehmen.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte der Anbieter umgehend mit sämtlichen notwendigen Unterlagen.

Schwächen | Einzelgesellschafter kann nach Belieben schalten und walten.

Stärken | Anbieter ist erfahren im Emissions- und Vertriebsbereich.

Die Investitionssegmente

Das Nettokapital aus der Emission soll in deutsche Immobilienprojekte fließen, ein kleiner Teil (5 %) wird in physisches Gold investiert. Gold ist dabei als reine Absicherung, als Wertspeicher, prognostiziert, was durchaus sinnvoll ist. Immobilien sind ein sehr weites mögliches Feld. Ist der Projektpartner etabliert, kann er eine umfangreiche und langjährige Historie vorweisen und liegen externe Wertgutachten vor, ist dies eine gute Ausgangsbasis für eine Kooperation. Auf Projektebene sollte kein langfristiges Fremdkapital eingesetzt werden, da Banken bei der kommenden Kreditkrise, die nach einem Anheben der Leitzinsen automatisch eintreten muß, keine Partner, sondern aktive Gegner der Eigenkapitalgeber sein werden. Da Immobilienentwicklungen erfahrungsgemäß im Schnitt bis zu 24 Monate dauern, ist die Abhängigkeit von Bankkrediten beim vorliegenden Konzept überschaubar.

Laut Lagebericht 2016 investierte die Multitalent AG bis Ende 2016 in 6 Immobilienprojekte (aktuell bereits 13), 4 davon werden von der DGG-Gruppe, Leipzig, verantwortet. Die DGG als externer Partner ist seit vielen Jahren ein äußerst

Schloss Breitenfeld in Leipzig, Terrasseneingang zum Zentrum

Schloss Breitenfeld im Leipziger Norden zwischen Stadt und Natur

erfolgreicher Projektentwickler auch, aber nicht nur, im Bereich denkmalgeschützter Immobilien. Die weiteren 2 Projekte auf Rügen sollen komplett alleine von der Multitalent verantwortet werden, was immerhin eine umfassende Eigenexpertise in der Projektentwicklung bedeuten würde. Wer konkret die Projekte vor Ort leitet, ist mir nicht bekannt.

Schwächen | Kostenstruktur auf Zielinvestmentebene ist nicht eingeschränkt. Zielinvestments werden für Kapitalgeber nicht jährlich evaluiert.

Stärken | Anbieterin verfügt im Haus über Kompetenz im Zielsegment Immobilien. Erfahrene externe Partner mit attraktiven Projekten.

Das Konzept

Eine Namensschuldverschreibung ist ein klassisches Fremdkapitalinstrument. Sie berechtigt nicht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, sie ist vergleichbar mit einer stillen Beteiligung. Dafür erhält der Anleger eine Basisverzinsung, die beim vorliegenden Konzept vergleichsweise hoch ausfällt. Bei jedem Angebot muß ein Kapitalgeber prüfen, ob das Verhältnis Risiko / Zins angemessen ist. Dabei muß das jeweilige Angebot mit den möglichen Zinsen am allgemeinen Kapitalmarkt über die gleiche Laufzeit verglichen werden. Die Kapitalnehmerin ist eine Neugründung, damit ist das Unternehmensrisiko per definitionem hoch. Da das Kapital vertragsgebunden kurz- und mittelfristig in drei verschiedene Zielsegmente investiert werden soll, ist die zu erwartende Substanzquote hoch.

Die anfänglichen Weichkosten fallen mit 18 % (incl. Agio) unverändert hoch aus, die Vertriebsprovisionen sind mit 16 % überdurchschnittlich hoch. Die laufenden Kosten auf Verwaltungsebene sind augenscheinlich moderat, allerdings könnte, wie mehrfach geschrieben, der Einzelgesellschafter die Kostenschraube nach Belieben anziehen. Da die Zinsen für die Namensschuldverschreibung an die Anleger endfällig bezahlt werden müssen, kann die Anbieterin in der möglichen langen Laufzeit mehrere Projektzyklen abschließen. Die einzelnen Projekte sollen einen Ertrag (unter anderem bestehend aus einem Festzins von 8 % p. a. für die Unique Capital GmbH als Investierende) von 1,35 der Investition bringen, die Deinvestition soll jeweils im 4. Jahr nach dem Einzelinvest erfolgen.

Schwächen | Einzelgesellschafter kann ohne Aufsicht oder Kontrolle handeln, auch zum offensichtlichen Nachteil des Anlegerkapitals.

Stärken | Kurze Projektlaufzeiten sorgen für mehrere Investitionszyklen während der Angebotslaufzeit. Erfahrener Anbieter.

Die Zielgruppe

Das Angebot ist ausschließlich für den deutschen Anlegerkreis konzipiert. Dank der kleinteiligen Ratenhöhe sind mit dem vorliegenden Konzept Kleinanleger angesprochen. Die Unternehmenshistorie der Anbieterin ist kurz, es sind zum Großteil noch keine festen Partner definiert. Die ständigen Wechsel in den unterschiedlichen verbundenen Unternehmen sorgen für Irritation. Die vereinbarte Risikoprämie (Zinsen) scheint aus heutiger Sicht der geplanten Anlagestrategie angemessen, wenn die Investitionsqualität beibehalten werden kann.

Summa summarum

*halte ich die Angebote „Multitalent Unique 5 bis 25“ der Unique Capital GmbH, Leipzig, für einwandfrei. Die Konzeption ist durch Vorgängeremissionen erprobt, nur das Segment NPL wurde ausgeschlossen. Dank des weitmaschigen Partnernetzwerks sollten ausreichend hochwertige Zielinvestments zu finden sein. Die Kosten sind unverändert hoch, dank der endfälligen Zinszahlungen und mehrerer Investitionsläufe sollten sie problemlos wieder erwirtschaftbar sein Meiner Meinung nach haben die Angebote eine Bewertung mit **„einwandfrei“ (2+)** verdient.* ■

Zahlen und Fakten

Investitionsfokus	Immobilien-Projekte in Deutschland und physisches Gold
Investitionsstruktur	qualifizierte nachrangige Namensschuldverschreibung an die Unique Capital GmbH, Leipzig
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Kapitalvermögen
Mindestanlagesumme	ratierliche Anlage; Zielsumme € 3.000, € 6.000, € 9.000, € 15.000
Laufzeit Schuldverschreibung	Mindestlaufzeit 6/11/16/26 Jahre
Plazierungsfrist	12 Monate ab Freigabe
Angebotsvolumen	€ 12 Mio.
Mindestkapital	nein
Verzinsung	geplant 4 bis 8 % p. a. endfällig
Weichkosten	18 % für Vertrieb und Verwaltung
Investitionsquote	81,67 %, abzüglich weiterer möglicher Kosten auf Investitionsebene
Liquiditätsreserve	nein
Plazierungsgarant	nein
Vertriebskoordination	Vivat Verwaltungs GmbH, Kempten
Alleinstellungsmerkmale	Namensschuldverschreibung mit dem Zielfokus Immobilienprojekte (und zu 5 % Gold). Sehr lange mögliche Laufzeit. Sehr kleine Mindestsumme.