

ECOanlagecheck: Anleihe Helma Eigenheimbau

6,5 Prozent Zinsen fest für fünf Jahre – Anleihe der Helma Eigenheimbau AG

6,5 Prozent Zinsen fest für fünf Jahre – das bietet die Anleihe der Helma Eigenheimbau AG. Das Unternehmen ist spezialisiert auf umweltbewusstes Bauen – eine Branche mit Zukunft. Denn in Deutschland geht jährlich etwa ein Viertel des Klimagases Kohlendioxid auf Wohngebäude zurück. Schon ab 1.000 Euro können sich Anleger beteiligen. ECOreporter.de hat das Angebot geprüft.

Die Anleihe, auch als Inhaber-Teilschuldverschreibung bezeichnet, soll das Wachstum der Helma Eigenheimbau unterstützen.

Die Emissionskosten belaufen sich laut Prospekt auf rund 0,3 Millionen Euro, so dass der Nettoerlös für die Helma AG aus der Anleihe rund 9,7 Millionen Euro bei komplettem Verkauf der geplanten 10 Millionen Euro betragen würde. An laufenden Kosten fallen für den Anleger lediglich die Depotgebühren seiner Bank an.

Den Nettoerlös der Anleihe investiert Helma laut Prospekt in verschiedene Bereiche bzw. Vorhaben. Hauptsächlich sollen weitere Bauvorhaben in deutschen Großstädten umgesetzt und neue energieeffiziente Hausprojekte entwickelt werden. Daneben will das Unternehmen mit Hilfe der Anleihe eine stille Beteiligung über eine Million Euro Ende 2011 zurückzahlen und eine Bemusterungsausstellung am Hauptsitz in Lehrte errichten.

Unternehmensprofil Helma AG

Helma wurde 1980 vom heutigen Vorstandsvorsitzenden und Mehrheitsaktionär Karl-Heinz Maerzke in Hannover gegründet. 2005 wurde sie in eine Aktiengesellschaft (AG) umgewandelt. Aktuell beschäftigt die Helma-Gruppe rund 120 Mitarbeiter. Darüber hinaus arbeitet Helma im Vertrieb mit rund 80 freien Handelsvertretern zusammen. Sie können den Kunden 37 Musterhäuser von Helma in Deutschland zeigen.

Die Helma AG konzentriert sich auf den Markt für schlüsselfertige oder teilfertige Ein- und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise. Sie übernimmt Planung und Entwicklung sowie Bauregie und den Verkauf der Häuser. Die vierundneunzigprozentige Tochtergesellschaft



„Sonnenhaus“ im Helma-Musterhauspark Lehrte.
Quelle aller Bilder in diesem ECOanlagecheck: Unternehmen

Helma Wohnungsbau GmbH ist im Bauträgersgeschäft tätig und erwirbt aussichtsreiche Grundstücke, welche jeweils mit einem individuell nach Kundenwunsch geplanten Helma-Haus als Einheit an die Bauherren verkauft werden. Gerade in Ballungsräumen sind laut Helma die exklusiven Grundstücke im Eigenbestand ein entscheidendes Vertriebsargument.

Weiterhin hält die Helma AG 100 Prozent der Anteile an der Hausbau Finanz GmbH, die Baufinanzierungen vermittelt und 2010 von Helma erworben wurde. Die Helma AG ist in Deutschland und über eine hundertprozentige Tochtergesellschaft in einem geringen Umfang auch in Luxemburg tätig. Innerhalb Deutschlands investiert Helma derzeit schwerpunktmäßig in der Region Berlin und in Süddeutschland.

Der Umsatz der Helma AG stieg 2009 um rund 10 Prozent auf rund 62 Millionen Euro, nachdem er bereits 2008 um rund 13 Prozent zugelegt hatte. Für 2010 er-

wartet der Vorstand einen Umsatz von rund 80 Millionen Euro und einen Jahresüberschuss von 1,8 Millionen Euro.

Die Helma AG wird von den Analysten von Warburg Research und Close Brothers Seydler Research sowie von der Ratingagentur Creditreform positiv beurteilt. Warburg Research hat das Kursziel für die Aktie der Helma AG, die im August 2009 unter vier Euro notierte, im November 2010 auf 13 Euro angehoben. Derzeit bewegt sich der Aktienkurs um die Marke von acht Euro. Die Creditreform AG bescheinigte der Helma AG im November 2010 mit dem Ratingergebnis Investmentgrade BBB eine stark befriedigende Bonität, die sowohl im Vergleich zur Gesamtwirtschaft als auch im Branchenvergleich einer überdurchschnittlichen Beurteilung entspreche.

Markt- und Wettbewerbssituation

Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser ist stark zersplittert: Kein Anbieter hat einen Marktanteil von über drei Prozent. Das markttypische Unternehmen ist klein und nur lokal oder regional tätig. Nur wenige Unternehmen sind wie die Helma AG bundesweit vertreten. Die Wettbewerbsintensität des Marktes wird von Creditreform als hoch eingeschätzt. Aufgrund ihrer Innovationsstärke muss die Helma AG den Wettbewerb jedoch nicht über den Preis führen, sondern kann qualitätsbedingt höhere Margen erzielen. So ist die Helma AG beispielsweise das einzige Unternehmen, das mit dem „Sonnenhaus“ bundesweit ein Haus anbietet, dessen Primärenergiebedarf deutlich unter dem eines Passivhauses liegt.

Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser reagiert sensibel auf Veränderungen von Rahmenbedingungen. So ist der Markt 2007 infolge des Wegfalls der Eigenheimzulage stark zurückgegangen. Viele Unternehmen, die schlechter als die Helma AG aufgestellt waren, haben dadurch im Jahr 2007 deutliche wirtschaftliche Einbußen hinnehmen müssen. Helma war finanziell auch von der Krise betroffen, konnte aber entgegen dem Bran-



Vorstandsvorsitzender Karl-Heinz Maerzke und Finanzvorstand Gerrit Janssen



chentrend auch 2007 mehr Häuser verkaufen als im Jahr zuvor. Seit dem zweiten Halbjahr 2009 erholt sich der Häusermarkt wieder, wobei die Helma AG deutlich stärker als der Markt wächst und Marktanteile gewinnt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden von Januar bis September 2010 in Deutschland deutlich mehr Neubauanträge genehmigt als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum: Die Wachstumsrate betrug bei den Einfamilienhäusern 6,3 Prozent und bei den Zweifamilienhäusern 8,2 Prozent. Für 2011 erwarten die Landesbausparkassen ein weiteres Wachstum von rund zehn Prozent.

Die Wirtschaftssituation in Deutschland ist fundamental besser als in den meisten anderen europäischen Ländern. Auch hat es in Deutschland keine Blasenbildung bei Wohnimmobilien wie beispielsweise in Spanien oder den USA gegeben. Darüber hinaus ist der Wohneigentumsanteil in Deutschland mit 44 Prozent relativ gering. Gerade im Berliner Markt, der momentan besonders im Fokus der Helma AG ist, liegt der Eigentumsanteil nur bei 14 Prozent und ist somit stark ausbaubar.

Ökologische Wirkung

Neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sind aufgrund der neuen gesetzlichen Bestimmungen in Deutschland generell deutlich energieeffizienter als unsanierte Altbauten. So erlaubt die derzeit gültige Energieverordnung EnEV 2009 für Neubauten einen Jahresprimärenergiebedarf von höchstens 80 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter Wohnfläche. Dagegen können Altbauten je nach Baujahr mehr als 250 kWh/m² im Jahr verbrauchen.

Nach Angaben der Helma AG erfüllen rund 13 Prozent der von ihr verkauften Häuser „nur“ die gesetzlichen Anforderungen. Rund 87 Prozent der Häuser sind so gebaut und ausgestattet, dass sie über diese Anforderungen hinausgehen. Schon 2000 hatte Helma ein Haus entwickelt, dass weniger als drei Liter Heizöl pro Qua-

dratmeter und Jahr verbrauchte. 2006 folgte das Helma-Passivhaus, das keine klassische Heizung benötigt und einen Jahresprimärenergiebedarf von ungefähr 35 kWh/m² aufweist.

Vor drei Jahren erfolgte die Markteinführung des Helma-Sonnenhauses, das mindestens 50 Prozent des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser solar deckt. Hierzu wird eine ungefähr 40 m² große Solaranlage auf dem nach Süden geneigten Dach installiert. Der restliche Energiebedarf wird durch eine Holzfeuerung, z. B. einer Pelletsheizung gedeckt. Die Energie aus beiden Quellen wird in einem Pufferspeicher mit einer Kapazität von 7.000 Litern gesammelt und kann nach Bedarf verbraucht werden. Der Jahresprimärenergiebedarf für das Sonnenhaus ist mit 12 kWh/m² sehr gering.

Nach eigenen Angaben arbeitet Helma derzeit mit anderen Unternehmen an einem neuen Gesamtkonzept, das eine neue Generation von Ressourcen schonenden Häusern einleiten soll. Das Energiekonzept inkl. eines Musterhauses wird im Frühjahr 2011 der Öffentlichkeit vorgestellt. Aus Wettbewerbsgründen können derzeit laut Helma noch keine Details genannt werden.

Die Höhe des CO₂-Ausstoßes eines bewohnten Hauses ist vom Verbrauch fossiler Energieträger abhängig. Die Helma AG entwickelt beständig für ihre Häuser neue innovative Energiekonzepte, die den CO₂-Ausstoß von Ein- und Zweifamilienhäusern weiter reduzieren. Die Helma-Sonnenhäuser beispielsweise ermöglichen ein CO₂-neutrales Heizen. Innerhalb ihrer Branche über-

Einsetzen eines Warmwasserspeichers in einen Helma-Sonnenhaus-Rohbau in Lehrte (Quelle: Unternehmen)





Fertigstellung des Kaminofens im Helma-Sonnenhaus. Der Kamin ist Teil des auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Energiekonzepts.

nimmt die Helma AG eine Vorreiterrolle. Die ökologische Wirkung der Anleihe ist daher ausgezeichnet.

Risiko

Die Bevölkerungszahl von Deutschland geht aktuell und voraussichtlich auch langfristig zurück. Gleichzeitig steigt der Altersdurchschnitt der Bevölkerung. Beides führt dazu, dass der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern tendenziell sinken könnte. Nach den Prognosen verschiedener Studien wird die Bevölkerungsentwicklung aber regional uneinheitlich verlaufen. Nach eigenen Angaben berücksichtigt die Helma AG dies bei ihrer Expansionsstrategie und konzentriert sich bei den Investitionen auf die „Speckgürtel“ von wirtschaftsstarke und zukunftsfähigen Metropolregionen.

Die Entwicklung der Helma AG wird von ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen und Vorgaben beeinflusst. Die deutsche Regierung hat das Ziel ausgegeben, den Bau von energieeffizienten und ökologischen Häusern deutlich auszuweiten. Die Sonnenhäuser der Helma AG entsprechen den Kriterien des KfW-Effizienzhaus 55, so dass die Bauherren vergünstigte KfW-Kredite erhalten können. Bei Fördermaßnahmen besteht generell das Risiko, dass sie aufgrund kurzfristiger und kurzsichtiger haushaltspolitischer Sparmaßnahmen reduziert oder gestrichen werden. Dadurch könnte die Nachfrage nach Familienhäusern kurzfristig sinken. Da sich die nachhaltigen Energiekonzepte von Helma auch ohne Fördermaßnahmen amortisieren, dürfte Helma selbst bei einem Förderungsstopp weiterhin von ihrer führenden Position im Bereich der energieeffizienten Bauweisen profitieren.



Rohbau eines Helma-Sonnenhauses



Zuschnitt des Dämmmaterials im Sonnenhaus

Fazit:

Finanziell

Die Helma Eigenheimbau AG, die Emittentin der Anleihe, ist im Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser gut positioniert. Mit der strategischen Ausrichtung auf besonders energieeffiziente Häuser hat sie sich Wettbewerbsvorteile erarbeitet. Die Geschäftsaussichten sind gut: Umsatz und Gewinn werden 2010 voraussichtlich deutlich steigen. Die Ratingagentur Creditreform hat der Helma AG im November 2010 mit dem Ratingergebnis BBB ein stark befriedigende Bonität attestiert.

Nachhaltigkeit

Die Helma AG plant und verkauft energieeffiziente Familienhäuser, die auf durchdachten und innovativen Nachhaltigkeitskonzepten fundieren.

ECOreporter.de-Empfehlung

Immer mehr Branchen werden für nachhaltig orientierte Anleger interessant. Die Helma Eigenheimbau AG nimmt in ihrer Branche eine ökologische Marktführerschaft ein. Auch die ökonomische Seite des Unternehmens ist stimmig. Bei einer überschaubaren Laufzeit von fünf Jahren und einer Verzinsung von 6,5 Prozent pro Jahr ist die Anleihe für nachhaltig unternehmerisch denkende Anleger attraktiv.

Basisdaten

Emittentin: Helma Eigenheimbau AG, Lehrte
Anlageform: Unternehmensanleihe
(Inhaber-Teilschuldverschreibung)
Anlagevolumen: 10 Millionen Euro
Mindestzeichnungssumme: 1.000 Euro
Laufzeit: 5 Jahre
Zinsen: 6,5 Prozent
BaFin-Gestattung: Ja
Handelbarkeit: Freiverkehr an der Börse
Düsseldorf (nach Platzierung der Anleihe)
ISIN: DE000A1E8QQ4



Bitte sorgfältig beachten:

Geldanlagen sind mit Risiken verbunden, die sich im Extremfall in einem Totalverlust der eingesetzten Mittel niederschlagen können. Die von uns bereit gestellten Informationen sind keine Kaufaufforderungen oder Anlageempfehlungen - denn wir kennen z.B. Ihre persönlichen Vermögensverhältnisse und Ihr Anlegerprofil nicht. Zwischen Lesern und dem Verlag entsteht kein Beratungsvertrag, auch nicht stillschweigend. Die Redaktion recherchiert sorgfältig. Eine Garantie für die Richtigkeit und für richtige Schlussfolgerungen wird dennoch ausgeschlossen - auch uns kann einmal ein Fehler unterlaufen. Finanzdienstleister können sich also nicht allein auf unsere Informationen stützen. Jegliche Haftung wird

ausgeschlossen, auch für Folgeschäden, etwa Vermögensschäden. Unsere Texte machen in keinem Falle eine individuelle Beratung und Beschäftigung mit den Angeboten entbehrlich. Bitte beachten Sie, dass sich zwischen unserer Recherche und Ihrer Lektüre Änderungen ergeben können. Weder die Veröffentlichung noch ihr Inhalt, Auszüge des Inhalts noch eine Kopie darf ohne unsere vorherige Erlaubnis auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden - andernfalls liegt ein strafrechtlich bewehrter Urheberrechtsverstoß vor.

**Ihre ECOreporter:
für Sie da unter reporter@ecoreporter.de**

Herausgeber: **ECOreporter.de AG**

vertreten durch

Jörg Weber (Vorstand)

Kirsten Prinz (Aufsichtsrat)

Sitz:

Weidenbohrerweg 15

44269 Dortmund

Tel.: 0231 / 477 359 60

Fax: 0231 / 477 359 61

E-Mail: info@ecoreporter.de

USt-ID: DE 220 80 8713

(Handelsregisterlicher Sitz: Dortmund (HRB 20473))

Redaktion:

Jörg Weber (Verantwortlich i.S.d.P.)

Jürgen Röttger

Philip Akoto

Layout:

Hans-Martin Julius, ilt-julius.de

ECOanlagecheck: die neutrale und unabhängige Analyse

Seit dem Jahr 2000 analysiert die ECOreporter.de AG geschlossene nachhaltige Fonds. Die Analyse ist neutral und erfolgt nicht im Auftrag der Anbieter, die auch keinen Auftrag an ECOreporter erteilen. ECOreporter finanziert die eigene Arbeit hauptsächlich durch die Abzahlungen der ECOreporter-Leser.

ECOreporter ist bemüht, sämtliche nachhaltigen geschlossenen Fonds und Genussscheine des Marktes einem ECOanlagecheck zu unterziehen. Ein Anspruch auf einen solchen Check gibt es jedoch nicht. Anbieter und Initiatoren können der Redaktion gerne Prospekte und andere Unterlagen mailen oder senden. Anbieter, die einen ECOanlagecheck - unabhängig von der Bewertung - ihren Interessenten oder Partnern zur Verfügung stellen wollen, müssen dafür einmalig eine Lizenz erwerben. Unbefugte Weitergabe ist ein Gesetzesverstoß.

ECOreporter befolgt eine eigene Analysemethode, die kontinuierlich verbessert wird. Der ECOanlagecheck ist keine Anlageempfehlung, sondern eine Einschätzung und Meinung der Redaktion insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes sowie zu dessen Nachhaltigkeit.

ECOanlagechecks beruhen auf Prospekten der Anbieter, auf Gesprächen und sonstiger Kommunikation mit ihnen sowie auf der Recherche in anderen Quellen - jeweils bis zum Zeitpunkt des Erscheinens.

Anleger sollten auf jeden Fall auch das von einem Wirtschaftsprüfer nach dem Standard IDW S 4 erstellte Prospektgutachten einsehen, das der Anbieter zur Verfügung stellen sollte, so er es in Auftrag gegeben hat.