

SdK e.V. – Implerstraße 24 – 81371 München

## Newsletter 14 | Stern Immobilien AG

### **Aufstockung der Anleihe / Abstimmung ohne Versammlung vom 30.09. bis 02.10.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit diesem Newsletter aktuelle Informationen zur Unternehmensanleihe 2018/2025 (ISIN: DE000A2G8WJ4 / WKN: A2G8WJ) der Stern Immobilien AG („Stern“) zur Verfügung stellen.

#### **Aufstockung der Anleihe auf 53,10 Mio. Euro**

Zuletzt wurde am 30.06.2025 mit dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger, Rechtsanwalt Markus W. Kienle, eine weitere Stundungsvereinbarung getroffen, nach der sowohl die Rückzahlung der Anleihe als auch die bis zum 30.06.2025 fälligen Zinsen bis zum 31.08.2025 gestundet werden. Das damalige Nominalvolumen betrug nach Angaben der Gesellschaft 10,625 Mio. Euro.

In einer am 15.9.2025 bekannt gemachten Aufforderung zur Stimmabgabe im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung (siehe hierzu unten) hat die Gesellschaft bekanntgegeben, dass der Nominalwert auf 53,10 Mio. Euro aufgestockt worden ist. Hierzu heißt es seitens der Gesellschaft:

„Die Forderungen, die hierbei eingelebt wurden, sind nicht nachrangig und waren besichert. Im Gegenzug wurden die Anleihen zum Marktwert erworben. Dies bedingte eine Aufgabe der Sicherheiten unter gleichzeitiger Abgabe eines Rangrücktritts in Höhe von 90%. Für die bisherigen Anleihegläubiger ergibt sich somit der Vorteil, dass ihre Forderungen damit weitestgehend vorrangig vor dem aufgestockten Anteil sind und darüber hinaus Vermögenswerte für alle Anleihegläubiger von Sicherheiten freigeworden sind, was die Rückzahlungsaussichten erhöht.“

Darüber hinaus möchten wir in diesem Zusammenhang herausstellen, dass das Nominalvolumen bewusst nicht um einen Anteil von über 75,0% erhöht wurde, sondern lediglich um 71,8%. Hintergrund ist, dass qualifizierte Mehrheiten von 75,0% bei wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen nach § 5 Abs. 4 Satz 2 SchVG nicht automatisch erreicht werden, sondern nur in Verständigung mit weiteren Anleihegläubigern, um derartige Entscheidungen zu fassen.“

SdK-Geschäftsführung  
Implerstraße 24  
81371 München  
Tel.: (089) 20 20 846 0  
Fax: (089) 20 20 846 10  
E-Mail: info@sdk.org

Vorsitzender  
Daniel Bauer

Publikationsorgane  
AnlegerPlus  
AnlegerPlus News

Internet  
[www.sdk.org](http://www.sdk.org)  
[www.anlegerplus.de](http://www.anlegerplus.de)

Konto  
Commerzbank  
Wuppertal  
Nr. 80 75 145  
BLZ 330 403 10  
IBAN:  
DE38330403100807514500  
BIC:  
COBADEFFXXX

Vereinsregister  
München  
Nr. 202533  
Steuernummer  
143/221/40542  
USt-ID-Nr.  
DE174000297  
Gläubiger-ID-Nr.  
DE83ZZZ00000026217

**Abstimmung ohne Versammlung vom 30.09. bis 02.10.2025**

Die Gesellschaft hat die Anleiheinhaber zu einer Abstimmung ohne Versammlung aufgerufen, die vom 30.09. bis zum 02.10.2025 stattfinden wird. Die Tagesordnung sieht folgende Punkte vor:

- Laufzeitverlängerung bis 31.12.2026
- Stundung der ab dem 24.05.2024 entstandenen und noch entstehenden Zinsen bis zum 31.12.2026
- Gesonderte Ermächtigung des gemeinsamen Vertreters, im Falle einer Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse dieser Versammlung (und einer damit verbundenen aufschiebenden Wirkung) fällige Forderungen stunden zu können
- Verzicht auf bereits eingetretene Kündigungsrechte durch die Anleihegläubiger aufgrund der Nichtzahlung durch die Gesellschaft

Die Beschlussvorschläge bedürfen zur Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75% der an der Versammlung teilnehmenden Stimmrechte.

Die Stimmabgabe erfolgt per Post, Telefax oder E-Mail an die folgende Adresse:

Notar Dr. Bernhard Schaub  
Marienplatz 4  
80331 München  
E-Mail: [info@notar-schaub.de](mailto:info@notar-schaub.de)

Stimmen, die vor oder nach dem Abstimmungszeitraum bei dem Abstimmungsleiter eingehen, werden nicht berücksichtigt und sind wirkungslos. Die Stimmabgabe muss zwingend im Abstimmungszeitraum erfolgen.

Zudem ist die Vorlage eine Sperrbescheinigung der Depotbank erforderlich, die sich über den gesamten Abstimmungszeitraum erstreckt. Diese Bescheinigung erhalten Anleiheinhaber bei ihrer Depotbank, die Ausstellung kann jedoch einige Tage dauern, daher bitten wir um frühzeitige Anforderung der Sperrbescheinigung.

**Kostenlose Stimmrechtsvertretung der SdK**

Die SdK bietet für alle betroffenen Anleiheinhaber eine kostenlose Stimmrechtsvertretung an. Die entsprechende Vollmacht kann unter [www.sdk.org/stern](http://www.sdk.org/stern) unter den Newslettern abgerufen werden. Bitte senden Sie uns für die Stimmrechtsvertretung die Vollmacht und die Sperrbescheinigung bis spätestens 29.09.2025 per Mail an [info@sdk.org](mailto:info@sdk.org) zu.

## Einschätzung der SdK

Zunächst wirft aus unserer Sicht die massive Aufstockung der Anleihe von zuletzt 10,625 Mio. Euro auf 53,10 Mio. Euro erhebliche Fragen auf. Die Gesellschaft hat diesen Umstand weder vorab publiziert, noch aus unserer Sicht in der Einladung hinreichend thematisiert. Es ist auch fraglich, ob die Aufstockung überhaupt zulässig war, da die bisherigen Anleihebedingungen ein Nominalvolumen von bis zu 15 Mio. Euro vorgesehen haben. Zwar enthalten die Anleihebedingungen in § 9 eine Öffnungsklausel. Ob diese jedoch für den konkreten Fall hier anwendbar ist, ist aus unserer Sicht unklar.

Ebenfalls ist unklar, mit welchem konkreten Wert die Anleihen („Marktwert“) bewertet worden sind im Rahmen der Aufstockung und wie die Bewertung der besicherten Forderungen erfolgte. Es ist für uns auch nicht erkennbar, durch wen die Forderungen besichert waren, wie werthaltig diese Sicherheiten sind und wer diese hält. Die Aussage, dass Anleihegläubiger durch die Aufstockung im Ergebnis bessergestellt worden sein sollen, kann von unserer Seite ohne tiefere Kenntnis der Details nicht bewertet werden. Es ist aber nicht nachvollziehbar, dass ein besicherter Gläubiger seine Sicherheiten aufgibt, um in eine nicht besicherte Anleihe zu investieren.

Die Aussage, wonach die Anleihe lediglich um 71,8% aufgestockt worden ist, sodass nicht automatisch eine Mehrheit von 75% erreicht wird, ist aus unserer Sicht irreführend. Zunächst beträgt der ausstehende Nennwert der Altanleihe unserer Auffassung nach durch die bereits in 2023 erfolgte Teilrückzahlung nicht mehr 15 Mio. Euro sondern nur noch 10,3 Mio. Euro. Sollten nun 53,10 Mio. Euro Nominalwert ausstehen, müsste der neue Anleiheinvestor bereits 80,6 % des ausstehenden Nominalwertes halten, denn dann würden nur 10,3 Mio. Euro von 53,10 Mio. Euro Nominalwert durch die Altanleiheinhaber gehalten. Ferner ist für die Beschlussfassung eine Mehrheit von 75% des **teilnehmenden** Nominalwertes erforderlich und nicht des gesamten ausstehenden Nominalwertes. Da erfahrungsgemäß bei einer Abstimmung ohne Versammlung keine 100%ige Teilnahmequote erreicht wird, dürfte die Beschlussfassung bereits im Vorfeld faktisch gesichert sein, auch wenn die Altanleiheinhaber mit einem Nominalwert von 15 Mio. statt 10,3 Mio. Euro beim Gesamtvolume von 53,1 Mio. Euro berücksichtigt wären.

Auch die von der Gesellschaft aufgeführten Argumente für die notwendige Prolongation, hauptsächlich die instabile Lage in der Türkei und die dadurch verursachte Verzögerung beim Verkauf, überzeugt uns nicht. Denn unserer Einschätzung nach dürften die Spannungen weiter andauern, sodass keinesfalls gesichert ist, dass zum 31.12.2026 die Anleihe vollständig nebst Zinsen zurückgeführt werden kann.

Ohne detailliertere Informationen seitens der Gesellschaft, insbesondere bzgl. der Aufstockung, werden wir gegen die Beschlussvorschläge stimmen.

Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern unter 089 / 2020846-0 oder unter [info@sdk.org](mailto:info@sdk.org) gerne zur Verfügung.

München, den 17.09.2025  
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

*Hinweis: Die SdK ist Aktionär der Stern Immobilien AG und hält auch eine Anleihe der Gesellschaft!*