

## „7x7 Umweltanleihe 2025“ der 7x7 Sachwerte Deutschland I.



### Inhalt

- 2 Kurzdarstellung des Angebots
- 3 Unternehmensprofil  
7x7 Sachwerte Deutschland I.
- 4 Investitionen
- 4 Ökologische Wirkung
- 5 Risiko
- 6 Fazit: Finanziell, Nachhaltigkeit,  
ECOreporter.de-Empfehlung
- 7 Basisdaten
- 8 Impressum

Die Kindertagesstätte „Löwenzahn“ in Oberhausen ist im Besitz der Emittentin.

Die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG aus Bonn entwickelt Immobilienprojekte. Regionaler Schwerpunkt ist derzeit Nordrhein-Westfalen. Um weitere Immobilienprojekte zu finanzieren, die einen ökologischen und/oder gesellschaftlichen Mehrwert bieten sollen, hat die Emittentin eine Anleihe begeben. Anleger können die Anleihe ab 5.000 Euro zeichnen. Der Zinssatz beträgt 5 Prozent pro Jahr bei einer Laufzeit von sechs Jahren. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Die Emittentin 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG plant nach eigenen Angaben, künftig die von ihr entwickelten Immobilienprojekte nicht mehr selbst langfristig zu betreiben. Der Großteil (90 Prozent) des einzuwerbenden Anlegerkapitals ist für die Entwicklung und den anschließenden Verkauf von Immobilienprojekten vorgesehen. Mit den übrigen 10 Prozent plant die Emittentin, am Markt Immobilienprojekte zu kaufen und mit diesen zu handeln. Bislang hat die 7x7 Gruppe nach eigenen Angaben Immobilien mit einem

# 7x7 Umweltanleihe 2025

5 % Zins pro Jahr, Investitionen in nachhaltige Immobilien

Produkt	Inhaberschuldverschreibungen (Anleihe)
Emittent	7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG
Handelbarkeit	Börsenhandel geplant
Laufzeit	bis 31.10.2025
Zins	5,0 % p.a.
Mindestzeichnung	5.000 Euro
Emissionsvolumen	8,0 Mio. Euro
Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Branche	Immobilien
Investitionsstandort	Deutschland
Internet	www.7x7.de

### Anbieterin:

Die Anbieterin und Emittentin, gegründet 2013 in Bonn, ist in mehreren Immobilienprojekten in Nordrhein-Westfalen investiert. Ihre alleinige Gesellschafterin ist die 7x7invest AG, deren Hauptaktionär Andreas Mankel auch als geschäftsführender Gesellschafter der Komplementärin der Emittentin fungiert.

### Dazu dient das Geld der Anleger:

Der Großteil (90 Prozent) des einzuwerbenden Anlegerkapitals ist für die Entwicklung und den anschließenden Verkauf von Immobilienprojekten vorgesehen. Mit den übrigen 10 Prozent plant die Emittentin, am Markt Immobilienprojekte zu kaufen und mit diesen zu handeln. Beim 7x7-Projekt Iserlohn, einem zweigeschossigen Wohngebäude mit einer Senioren-WG und bis zu sechs seniorengerechten Eigentumswohnungen, liegt die Baugenehmigung vor. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 3,5 Millionen Euro und soll mit dem einzuwerbenden Anleihekapital und zudem eventuell mit Bankkapital finanziert werden. Weitere konkrete Anlageobjekte für das Anleihekapital stehen laut WIB noch nicht fest. Projekte im Wert von insgesamt rund 21 Millionen Euro sind in Planung. Die Vermittlungsprovisionen (inkl. USt.) betragen rund 6 Prozent des platzierten Anleihekapitals.

### Wirtschaftlichkeit:

Künftiger zweiter Schwerpunkt der Emittentin soll – neben dem Verkauf selbst entwickelter Projekte – der Handel mit Immobilien sein. Hierbei können erhöhte Risiken bestehen, insbesondere im Vergleich zum reinen Betrieb von Immobilien. Bei den beiden vorherigen Anleiheangeboten hat die Emittentin die Ansprüche der Anleger (teilweise) mit den Bestandsimmobilien (Grundschulden) besichert. Das wäre bei der neuen Anleihe auch praktisch kaum möglich, da die Emittentin den Fokus nunmehr auf den Verkauf und Handel von Immo-

bilien legt. Als Ausgleich für die nicht vorhandene Besicherung steht den Anlegern ein Zins von 5,0 Prozent pro Jahr zu, der einen Prozentpunkt über dem Zins der teilweise besicherten Anleihen liegt. Bei Berücksichtigung des inzwischen gesunkenen Marktzinnsniveaus ist die Zinsspanne noch größer als 1 Prozentpunkt. Trotzdem ist zweifelhaft, ob das Zins/Risiko-Verhältnis des Anleiheangebotes angemessen ist, auch weil der Informationsgehalt und die Aussagekraft des dreiseitigen WIB für eine fundierte Bewertung begrenzt sind.

### Stärken/Sicherheit:

- 7x7 Unternehmensgruppe mit umfangreicher Immobilienerfahrung in NRW
- Bestandsportfolio mit mehreren Immobilien/Grundstücken
- Projektpipeline vorhanden
- Immobilien mit ökologischem und/oder sozialem Mehrwert geplant



### Schwächen/Risiken:

- ⊖ Projektentwicklungs- und Fertigstellungsrisiken
- ⊖ Risiken der Handelsgeschäfte
- ⊖ Potential für Interessenkonflikte
- ⊖ Anleihe nicht besichert

### Nachhaltigkeit:

Das Anleihekapital finanziert voraussichtlich hauptsächlich die Entwicklung und Errichtung von nachhaltigen Immobilienprojekten, die einen ökologischen und/oder sozialen Mehrwert haben.

### Fazit:

Die 7x7 Unternehmensgruppe verfügt über umfangreiche Erfahrungen im Immobilienmarkt NRW, von der die Emittentin als Teil der Gruppe voraussichtlich profitieren kann. Da die Emittentin plant, neu realisierte Immobilien nicht mehr selbst zu betreiben, sondern sich auf Entwicklung, Verkauf und Handel mit Immobilienprojekten zu konzentrieren, verändert sich das Risikoprofil der Emittentin. Das Gesamtrisiko steigt mit dieser Neuausrichtung voraussichtlich zumindest so lange, bis sich die Emittentin eventuell mit erfolgreichen Entwicklungen und Verkäufen von Immobilienprojekten ein stabileres finanzielles Polster zugelegt hat, um Schwankungen im Projektgeschäft besser abfedern zu können.

Projektvolumen von zusammen mehr als 28 Millionen Euro errichtet.

Die Laufzeit der Anleihe, einer Inhaber-Schuldverschreibung, endet am 31. Oktober 2025. Der Zinssatz beträgt 5,0 Prozent pro Jahr. Die Emittentin kann die Anleihe zum 31. Oktober eines jeden Jahres insgesamt oder teilweise mit einer Frist von 90 Tagen kündigen. In diesem Fall erhöht sich der Rückzahlungsbetrag an die Anleger um 1 Prozent je entfallendem Laufzeitjahr. Beispiel: Wenn die Emittentin zu Ende Oktober 2022 kündigt, beträgt der Rückzahlungsanspruch 103 Prozent. Die Anleger können die Anleihe nicht ordentlich kündigen.

Das Emissionsvolumen der Anleihe beträgt 8 Millionen Euro. Angebote von Wertpapieren, zu denen Inhaber-Schuldverschreibungen zählen, die ein Emissionsvolumen von bis zu 8 Millionen Euro aufweisen, benötigen keinen von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligten Verkaufsprospekt, sondern nur ein dreiseitiges Wertpapier-Informationsblatt (WIB). Die Vermittlungsprovisionen (inkl. USt.) betragen rund 6 Prozent des platzierten Anleihekaptals.

### **Unternehmensprofil 7x7 Sachwerte Deutschland I.**

Anbieterin und Emittentin der Anleihe ist die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG aus Bonn. Sie wurde im Februar 2013 gegründet. Ihre alleinige Gesellschafterin ist die 2009 gegründete 7x7invest AG aus Bonn. Geschäftsführer und Hauptaktionär der 7x7invest AG mit einem Anteil von ca. 64 Prozent ist Andreas Mankel. Er ist auch alleiniger geschäftsführender Gesellschafter der 7x7management GmbH, die als Komplementärin und Geschäftsführerin der Emittentin fungiert. Die Emittentin übernimmt eine wichtige Finanzierungsfunktion für Immobilienprojekte innerhalb der 7x7 Gruppe. Zudem ist die Emittentin nach eigenen Angaben für die Bewirtschaftung, Renovierung/Bestandserhaltung und das Management von rund 17.101 Quadratmetern (qm) im eigenen Bestand gehaltener Flächen verantwortlich. Die Servicedienstleistungen werden durch andere gruppenangehörige Unternehmen für die Emittentin erbracht. Eigene Mitarbeiter hat die Emittentin nicht, so dass sie sich auch bei der Pro-



*Andreas Mankel, 7x7-Gründer und Geschäftsführer.*

jektentwicklung Dienstleister - insbesondere aus der 7x7 Gruppe - bedient.

Bankbetriebswirt Mankel (Jahrgang 1962) hat 2006 die erste 7x7 Gesellschaft gegründet und die 7x7 Unternehmensgruppe inzwischen auf mehr als zehn Gesellschaften ausgebaut. Er ist zudem - außerhalb der 7x7 Gruppe - auch geschäftsführender Gesellschafter der 7x7immobilien Andreas Mankel e.K. Diese ist nach Angaben von 7x7 Makler für alle Immobilienobjekte und Grundstücke, die die 7x7 Unternehmensgruppe mit Fertigstellung verkauft, vermietet oder weiter veräußert. Mankel hat den Angaben nach als gelernter Bankkaufmann inzwi-

schon rund 40 Jahre Erfahrung in der Immobilien-Finanzierung. Seit 2006 ist er nach Angaben von 7x7 auch in den Immobilien-Bereichen Projektentwicklung, Generalüber(unter)nehmer, Projektverkauf/handel und Betrieb tätig und hat ein Projektvolumen von rund 25 Millionen Euro umgesetzt. Den Bereich Immobilien leitet in der 7x7 Gruppe seit 2012 Prokurist Michael Klöpfer. Er ist den Angaben nach seit 25 Jahren im Handel und Verkauf von Immobilien tätig, und seit 2012 auch in den Bereichen Projektentwicklung, Generalübernehmer und Realisierung.

Gemäß der von 7x7 zur Verfügung gestellten Leistungsbilanz (Stand: 30. April 2019) hat die 7x7 Gruppe bislang 17 Produkte auf den Markt gebracht. Darunter befinden sich sieben Anleihen, sechs Nachrangdarlehen und zwei Kommanditbeteiligungen. Bei elf der 17 Produkte floss das Kapital (teilweise) in Immobilienprojekte. Zweites Standbein der 7x7 Gruppe sind Solarprojekte, um die es (teilweise) bei zwölf der 17 Produkte ging. Es gab somit sieben Produkte mit Überschneidungen zwischen den beiden Bereichen. Die 2011 aufgelegte Kommanditbeteiligung Sachwerte West I. investierte ausschließlich in Immobilien und betreibt diese langfristig. Die Auszahlungen an die Anleger liegen hier mit bislang 26,5 Prozent unter der Prognose von 37 Prozent, weil nach Angaben von 7x7 die tatsächliche Tilgung der Bankdarlehen höher ist als zum Prospektzeitpunkt geplant. Bei den Anleihen erfolgten die Zinszahlungen an die Anleger bis Ende April 2019 vollständig, bei den Nachrangdarlehen zu 99 Prozent. Anfang Juli 2019 vermeldete die 7x7invest AG Verzögerungen bei den Zinszahlungen für zwei ihrer Anleihen, da ex-

terne Geschäftspartner Zahlungen noch nicht geleistet hatten. Die Zahlungen erfolgten noch im Laufe des Julis, so dass die Zinsen nachgezahlt wurden.

Das von der 7x7invest AG bei der Emittentin eingezahlte Kommanditkapital beträgt rund 5,6 Millionen Euro, davon 10.000 Euro Haftkapital. Gleichzeitig besteht aber nach Angaben der Emittentin ein kurzfristiges, verzinstes Darlehen über rund 6,8 Millionen Euro, das die Emittentin ihrer Gesellschafterin gewährt hat. Die Eigenkapitalquote beträgt laut ungeprüftem Jahresabschluss 2018 rund 30 Prozent bei einer Bilanzsumme von rund 17,1 Millionen Euro. Die Verbindlichkeiten setzen sich laut Jahresabschluss 2018 aus rund 2,9 Millionen Euro Bankdarlehen und 8,5 Millionen Euro Anleihekaptial zusammen.

Die Emittentin hat 2018 Umsatzerlöse von rund 620.000 Euro erwirtschaftet (2017: 580.000 Euro), die aus Mieteinnahmen resultieren. 2018 hat die Emittentin einen Jahresfehlbetrag von 138.000 Euro verzeichnet (2017: Jahresfehlbetrag von 203.000 Euro, 2016: Jahresüberschuss von 105.000 Euro). Die Liquidität (Finanzmittelfonds) des Unternehmens war Ende 2017 und Ende 2016 mit unter 10.000 Euro jeweils gering und hat sich Ende 2018 auf rund 30.000 Euro erhöht. Die Emittentin hat ECOreporter für ihr Geschäftsjahr 2018 die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) zur Verfügung gestellt, jeweils ungeprüft und ohne Anhang. Der Jahresabschluss 2018 wird nach Angaben der Emittentin mit den gesetzlichen Mindestanforderungen einer Kleinstgesellschaft veröffentlicht. Die Unterlagen sind nach Angaben der Emittentin Mitte Oktober beim Bundesanzeiger zur Prüfung eingereicht worden und derzeit noch nicht veröffentlicht (Stand: 8. November 2019).

## **Investitionen**

Die Emittentin ist laut Jahresabschluss 2017 in mehreren Immobilienprojekten in Nordrhein-Westfalen investiert, konkret in Bonn, Dortmund, Iserlohn, Mechernich und Oberhausen. Dabei umfasst das Sachanlagenvermögen der Emittentin von rund 9,5 Millionen laut Jahresabschluss 2017 an den Standorten jeweils die von der Emittentin „erworbenen bebaute Grundstücke sowie die dazugehörigen Umbaukosten“. Die Bebauungen auf den Grundstücken gehören nach eigenen Angaben bis auf einen Fall (Bonn) vollständig der Emittentin.

In Mechernich wurde 2010 auf 1.087 qm Nutzfläche ein Lebensmittel-Markt mit einer Solar-Dachanlage errichtet. In Bonn hat 7x7 ein Wohnimmobilienprojekt im Villenviertel von Bad Godesberg mit 21 Eigentumswohnungen, verteilt auf fünf Stadthäuser mit einer Wohnfläche von zusammen ca. 3.000 qm, entwickelt und realisiert. Die Emittentin besitzt nach eigenen Angaben zwei Woh-

nungen des Projektes in Bonn. In Oberhausen hat 7x7 2015 eine Kindertagesstätte mit einer Solardachanlage entwickelt und errichtet. Die Mietflächen betragen ca. 600 qm auf zwei Ebenen plus einer angemieteten Außenfläche von 2.400 qm. In Dortmund hat 7x7 2015 eine Kindertagesstätte und ein Traumapädagogisches Zentrum realisiert. Beide Einrichtungen befinden sich in einem zweistöckigen ehemaligen Bürogebäude. Die Grundstücks-Mietfläche beträgt in Dortmund insgesamt ca. 1.600 qm.

Beim Projekt Iserlohn liegt nach Angaben von 7x7 die Baugenehmigung vor. Dabei handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einer Senioren-WG (für zwölf pflegebedürftige Menschen) und bis zu sechs seniorengerechten Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksfläche von circa 3.000 qm. Das Investitionsvolumen beträgt laut WIB ca. 3,5 Millionen Euro und soll mit dem einzuwerbenden Anleihekaptial und zudem eventuell mit Bankkapital finanziert werden. Weitere konkrete Anlageobjekte für das Anleihekaptial stehen laut WIB noch nicht fest.

Aber auch Verkäufe sind bereits 2018 erfolgt: So hat die Emittentin nach eigenen Angaben ein Grundstück mit fertiggestellter Projektplanung für rund 560.000 Euro verkauft. Zudem plant sie, noch in diesem Jahr eine Bestandsimmobilie, den Lebensmittel-Markt Mechernich (inkl. Grundstück), zu kalkulierten rund 2,6 Millionen Euro zu verkaufen.

Derzeit verfügt 7x7 nach eigenen Angaben über ein Projekt mit drei Gebäuden für altersgerechtes Wohnen in NRW und geplantem Baubeginn 2020. Zudem plant die 7x7 Gruppe auch Immobilienprojekte in Hessen. Laut Emittentin sind - in NRW und Hessen - konkrete Projekte im Wert von insgesamt rund 21 Millionen Euro bereits in Planung und könnten umgesetzt werden, nachdem die Emittentin das entsprechende Anleihekaptial eingeworben hat.

## **Ökologische Wirkung**

Die Emittentin achtet nach eigenen Angaben generell darauf, dass sich ihre Immobilienprojekte durch ökologisch nachhaltige Konzepte und/oder einen sozialen Nutzen auszeichnen. Ihre Projekte orientieren sich an dem Leitbild sogenannter „Green Buildings“, deren Ansprüchen die Immobilienprojekte der Emittentin möglichst nahekommen sollen. Mindestens zwei der folgenden Kriterien sollen sich nach Angaben der Emittentin in einem Projekt wiederfinden: Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie, Wärmepumpen, Biomasse, Energiespeicher, Elektromobilität, Intelligentes Wohnen (Smart-Home), Ökologisches Bauen, Energieproduktivität und Energieeffizienz.

Zudem ist die Emittentin nach eigenen Angaben bestrebt, einen sozialen oder gesellschaftlichen Mehrwert mit ihren Immobilienprojekten zu schaffen. Unter den Bestandsimmobilien befinden sich beispielsweise zwei Kindertagesstätten und ein Traumapädagogisches Zentrum. Zudem plant die Emittentin nach eigenen Angaben, vermehrt in altersgerechte Wohnungen oder auch Mehrgenerationenhäuser zu investieren, und damit einen Beitrag zur Schließung der – von ihr diagnostizierten – Versorgungslücke zu schließen.

Eine positive ökologische und soziale Wirkung ergibt sich voraussichtlich insbesondere bei Projektentwicklungen der Emittentin. Es gibt zwar keine verbindlichen anspruchsvollen Investitionskriterien, die das sicherstellen. Aber die bisherigen Immobilienprojekte der 7x7 Gruppe zeigen, dass sie glaubwürdig Immobilienprojekte mit einem ökologischen/sozialen Nutzen verbindet. Im Gegensatz zur Projektentwicklung gibt es bei dem von der Emittentin auch geplanten Handel mit (schlüsselfertigen) Immobilien keine direkte ökologische und soziale Wirkung. Mittelbar kann eine entsprechende Wirkung entstehen, indem durch die vermehrte Nachfrage (seitens der Emittentin) der Markt für Immobilienprojekte mit ökologischem und sozialem Mehrwert tendenziell gestärkt wird.

## Risiko

Die 7x7 Umweltanleihe 2025 wird nicht besichert. Dagegen ist das Anleihekaptal von rund 8,5 Millionen Euro, das sich bereits in der Emittentin befindet, durch nachrangige Grundschulden von 2,95 Millionen Euro an Immobilien der Emittentin besichert (Stand: 30. September 2018). Vorrangig sind die Bankdarlehen von rund 2,9 Millionen Euro besichert. Die Emittentin ist zudem berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das gegenüber der prospektgegenständlichen Anleihe vorrangig zu bedienen ist. Es besteht für die Anleger der Umweltanleihe 2025 das Risiko, dass die Bedienung der vorrangigen und/oder besicherten Ansprüche die Möglichkeiten der Emittentin mindern, das Kapital der Umweltanleihe 2025 am Ende der Laufzeit zurückzahlen.

Das in den Vorjahren aufgenommene Anleihekaptal von 8,5 Millionen Euro muss die Emittentin vertragsgemäß Ende März 2021 bzw. Ende Mai 2022 zurückzahlen. Die Emittentin überlegt nach eigenen Angaben derzeit, den bisherigen Anleihegläubigern eine Verlängerung der Anleihelaufzeit vorzuschlagen. Alternative Möglichkeiten wären nach ihren Angaben eine Bankfinanzierung oder eine Refinanzierung über Anschlussprodukte. Es



Das Objekt „Wohnen am Arndtplatz“ im Villenviertel von Bonn-Bad Godesberg.

## Stärken

- 7x7 Unternehmensgruppe mit umfangreicher Immobilienerfahrung in NRW
- Bestandsportfolio mit mehreren Immobilien/Grundstücken
- Projektpipeline vorhanden
- Immobilien mit ökologischem und/oder sozialem Mehrwert geplant

## Schwächen

- Projektentwicklungs- und Fertigstellungsrisiken
- Risiken der Handelsgeschäfte
- Potential für Interessenkonflikte
- Anleihe nicht besichert

besteht das Risiko, dass keine der drei Möglichkeiten umgesetzt werden kann, so dass die Emittentin eventuell Bestandsimmobilien verkaufen muss.

Das Emissionsvolumen der 7x7 Umwelanleihe 2025 beträgt 8 Millionen Euro. Es besteht das Risiko, dass das Platzierungsvolumen (deutlich) unter Plan bleibt und die Emittentin in der Folge ihr Investitionskonzept nicht (vollständig) umsetzen kann.

Die Emittentin entwickelt und realisiert Immobilienprojekte. Hierbei bestehen unter anderem die Risiken, dass Entwicklungen (z. B. aufgrund nicht erteilter Baugenehmigungen) scheitern, die (Voll-)Vermietung nicht gelingt und die Bauphase mit Verzögerungen und Kostensteigerungen einhergeht. In der Betriebsphase bestehen unter anderem die Risiken, dass Mieter die Miete nicht zahlen und sich der Leerstand einer Immobilie erhöht, weil es z.B. einen Bevölkerungsrückgang in der Standortregion gibt.

Der Handel mit Immobilienprojekten kann aufgrund einer preis-spekulativen Komponente mit besonderen Risiken verbunden sein. Beispielsweise ist es möglich, dass die Emittentin die Marktsituation und die Verkaufschancen für eine Immobilie falsch einschätzt oder beim Kauf einer Immobilie (verdeckte) Mängel nicht erkennt, die den Verkauf der Immobilie (deutlich) erschweren. Grundsätzlich besteht angesichts des hohen Preisniveaus für Immobilien in Deutschland das Risiko, dass die Preise künftig nicht weiter steigen oder eine Preisumkehr einsetzt, falls beispielsweise die Konjunktur in Deutschland einbrechen sollte. Das gilt insbesondere für Immobilien-Segmente, in denen die Immobilienpreise stärker als die Mieteinnahmen gestiegen sind. Zudem sind auch die Baukosten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Insofern besteht für die Emittentin ein hohes Risiko, wenn Immobilienpreise einbrechen sollten, nachdem sie für ein Immobilienprojekt Verträge mit Bauunternehmen abgeschlossen hat und bevor sie das Immobilienprojekt verkauft hat. Der geschäftsführende Gesellschafter der Komplementärin der Emittentin ist auch (mittel-

bar) Gesellschafter und Geschäftsführer in (fast) allen Unternehmen der 7x7 Gruppe. Neben dem Schlüsselpersonenrisiko besteht damit aufgrund der vielfältigen kapitalmäßigen und/oder gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen ein Potential für Interessenskonflikte, das zu Ungunsten der Emittentin gelöst werden kann. Beispielsweise hat die Emittentin ein Darlehen über rund 6,8 Millionen Euro an ihre Muttergesellschaft 7x7invest AG ausgereicht, die laut Jahresabschluss 2017 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag ausweist. Zudem ist aus dem WIB nicht ersichtlich, wie Projektentwicklungs- und Fertigstellungsrisiken innerhalb der 7x7 Gruppe genau verteilt werden, also wie hoch die Risiken konkret für die Emittentin sind. Interessenskonflikte sind insofern auch möglich, wenn es um die Frage geht, inwieweit Projektentwicklungs- und Bauherrenrisiken von der Emittentin getragen werden.

## Fazit:

### *Finanziell*

Die Emittentin 7x7 Sachwerte Deutschland I. plant, Immobilienprojekte zu entwickeln und anschließend in der Regel zu verkaufen. In diesem Fall erzielt sie künftig keine regelmäßigen Mietennahmen, die über das aktuelle Niveau hinausgehen. Das Projektentwicklungsgeschäft kann mit Verzögerungen und starken Erlöschwankungen einhergehen. Künftiger zweiter Schwerpunkt der Emittentin soll – neben dem Verkauf selbst entwickelter Projekte – der Handel mit Immobilien sein. Auch hierbei können erhöhte Risiken bestehen, insbesondere im Vergleich zum reinen Betrieb von Immobilien. Bei den beiden vorherigen Anleiheangeboten hat die Emittentin die Ansprüche der Anleger (teilweise) mit den Bestandsimmobilien (Grundschulden) besichert. Das wäre bei der neuen Anleihe auch praktisch kaum möglich, da die Emittentin den Fokus nunmehr auf den Verkauf und Handel von Immobilien legt. Als Ausgleich für die nicht vorhandene Besicherung steht den Anle-

gern ein Zins von 5,0 Prozent pro Jahr zu, der einen Prozentpunkt über dem Zins der teilweise besicherten Anleihen liegt. Bei Berücksichtigung des inzwischen gesunkenen Marktzinsniveaus ist die Zinsspanne noch größer als 1 Prozentpunkt. Trotzdem ist zweifelhaft, ob das Zins/Risiko-Verhältnis des Anleiheangebotes angemessen ist, auch weil der Informationsgehalt und die Aussagekraft des dreiseitigen WIB für eine fundierte Bewertung begrenzt sind.

## **Nachhaltigkeit**

Das Anleihekaptal finanziert voraussichtlich hauptsächlich die Entwicklung und Errichtung von nachhaltigen Immobilienprojekten, die einen ökologischen und/oder sozialen Mehrwert haben.

## **ECOreporter.de-Empfehlung**

Die 7x7 Unternehmensgruppe verfügt über umfangreiche Erfahrungen im Immobilienmarkt NRW, von der die Emittentin als Teil der Gruppe voraussichtlich profitieren kann. Da die Emittentin plant, neu realisierte Immobilien nicht mehr selbst zu betreiben, sondern sich auf Entwicklung, Verkauf und Handel mit Immobilienprojekten zu konzentrieren, verändert sich das Risikoprofil der Emittentin. Das Gesamtrisiko steigt mit dieser Neuausrichtung voraussichtlich. Das gilt voraussichtlich zumindest so lange, bis sich die Emittentin eventuell mit erfolgreichen Entwicklungen und Verkäufen von Immobilienprojekten ein stabileres finanzielles Polster zugelegt hat, um Schwankungen im Projektgeschäft besser abfedern zu können.

### **Basisdaten**

Emittentin und Anbieterin: 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, Bonn

Komplementärin und Geschäftsführerin: 7x7management GmbH, Bonn

Anlageform: Inhaber-Teilschuldverschreibungen (Anleihe)

Emissionsvolumen: 8,0 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 5.000 Euro

Agio: 0 Prozent

Laufzeit: bis 31. Oktober 2025

Zinsen: 5,0 Prozent pro Jahr

Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen

BaFin-Prospektbilligung: Nein

Handelbarkeit: Börsenhandel (an nicht geregeltm Markt) geplant

ISIN: DE000A2TR471



Zwei Wohnungen der Immobilie in Bonn gehören der Emittentin.

## 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](mailto:reporter@ecoreporter.de)**

Herausgeber: **ECOreporter GmbH**  
vertreten durch  
Jörg Weber (Geschäftsführer)

Sitz:  
Semerteichstr. 60  
44141 Dortmund  
Tel.: 0231/47735960  
Fax: 0231/47735961  
E-Mail: [info@ecoreporter.de](mailto:info@ecoreporter.de)  
[www.ecoreporter.de](http://www.ecoreporter.de)

Ust-ID: DE 220 80 8713  
Handelsregisterlicher Sitz: Dortmund (HRB 29588)

Redaktion: Jörg Weber (Verantwortlich i.S.d.P.),  
Martin Grajner, Michael Rensen, Ronald Zisser

Bildmaterial: 7x7 Sachwerte Deutschland I.

Satz: Thiede Satz · Bild · Grafik, Dortmund

## ECOanlagecheck: die neutrale und unabhängige Analyse

Seit dem Jahr 2000 analysiert die ECOreporter GmbH 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 Abo-Zahlungen 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.