

PREOS AG

## Immobilienfirma und Gläubiger ringen um 250-Millionen-Euro Anleihe

---

von: Lars-Marten Nagel • Michael Verfürden

Datum: 25.07.2023 04:00 Uhr

Die Preos AG stellte 7,5 Prozent Zinsen und eine Rückzahlung Ende 2024 in Aussicht. Nun fürchten Anleger, dass Großinvestor Thomas Olek sie übervorteilen will.



*Preos-Immobilie in München*

Das Hauptquartier von Sky ist ein bekanntes Gebäude im Portfolio von Preos. Das Unternehmen will kurzfristig eine 250-Millionen-Euro-Anleihe restrukturieren. Die Gläubiger sind skeptisch.

(Foto: imago stock&people)

---

**Berlin, Düsseldorf.** Es steht viel Geld auf dem Spiel, und es geht um einen ebenso prominenten wie umstrittenen Investor. Am Ende wird eine Kampfabstimmung über die Zukunft einer 250 Millionen Euro schweren Anleihe der Frankfurter Immobilienfirma Preos AG entscheiden. Drei große Gläubiger haben angekündigt, gegen die Pläne der Gesellschaft zur Restrukturierung des Papiers zu stimmen. Sie vertreten nach Handelsblatt-Informationen bereits einen zweistelligen Millionenbetrag.

Preos plant einen massiven Eingriff in die Verträge: Die Gesellschaft will die Laufzeit der Ende 2024 fälligen Wandelanleihe um fünf Jahre verlängern. Statt 7,5 Prozent will sie nur noch zwei Prozent Zinsen ausschütten. Der Rest soll bis Ende der Laufzeit gestundet werden und verfallen, falls die

Gläubiger die Anleihen 2029 in Aktien umwandeln wollen. Auch das Kündigungsrecht bei ausbleibender Zinszahlung im Dezember soll wegfallen.

Die auf Gewerbeimmobilien spezialisierte Preos AG gehört fast vollständig der Publiity AG, die wiederum der umstrittene Immobilieninvestor Thomas Olek als Aufsichtsratsvorsitzender kontrolliert. Er stand in der Vergangenheit schon öfter in der Kritik, weil er Geldgebern großspurige Versprechungen machte, die dann platzten.

Nun wittern Preos-Investoren erneut ein unfaires Spiel. Preos wolle die Änderungen in einer eiligen Hauruckaktion durchboxen. Am 4. Juli habe ein Gläubiger Anpassungen der Anleihebedingungen gefordert, heißt es in der Aufforderung zur Stimmabgabe. Neun Tage später beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, einen leicht angepassten Vorschlag den Gläubigern anzutragen.

## THEMEN DES ARTIKELS



Anleihen



Sie sollen nun mit nicht einmal einem Monat Vorlauf von diesem Freitag bis Sonntag abstimmen – per Post, eine Versammlung ist nicht vorgesehen. Vielen Gläubigern stößt dieses Vorgehen übel auf. Sie sprechen von einer intransparenten Nacht-und-Nebel-Aktion.

### „Friss oder stirb!“

Die Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) ruft zum Widerstand auf. Der Vorstandsvorsitzende der Anlegergemeinschaft, Daniel Bauer, sagte bei einer Infoveranstaltung vergangenen Donnerstag, die Beschlüsse zur Änderung der Anleihebedingungen seien „nicht hinnehmbar“.

Auch Tobias Moser von der Münchener Kanzlei DMR Legal hält den Vorstoß für „so nicht akzeptabel“. Er warnte in dem Webinar: „Wenn sich die Gläubiger nicht organisieren, werden sie von der Gesellschaft überfahren.“ Malte Wulfetange von der US-Investmentbank Houlihan Lokey warf Preos vor, seine Geldgeber vor die Wahl zu stellen: „Friss oder stirb!“

Auch der Kurs der Anleihe spiegelte das Misstrauen der Investoren wider: Lag er zuvor bei ohnehin wenig beeindruckenden 19 von 100, stürzte er nach der Ankündigung auf unter sechs ab. Je niedriger der Kurs einer Anleihe, desto höher schätzt der Markt die Ausfallwahrscheinlichkeit ein.

Zum Immobilienportfolio der Preos gehören unter anderem die Sky-Firmenzentrale in Unterföhring und der Access Tower in Frankfurt am Main. Doch wie gravierend die Krise der Preos derzeit wirklich ist, ließ sich von außen bis Montag nicht nachvollziehen.

## Horrorzahlen für 2022

Dann veröffentlichte Preos eine Ad-Hoc-Mitteilung mit Horrorzahlen: der Jahresfehlbetrag werde 2022 bei rund 214 Millionen Euro liegen. Von Wertberichtigungen in Höhe von 211 Millionen Euro ist die Rede und davon, dass sich das bilanzielle Eigenkapital der AG halbiere. „Preos geht davon aus, dass ein testierter Jahresabschluss bis Ende dieser Woche vorliegen wird“. Gläubiger bekommen die belastbaren Zahlen offenbar in letzter Minute vor der Abstimmung zu lesen. SdK-Sprecher Bauer hatte vergangene Woche noch die fehlende Transparenz beklagt.

In der Aufforderung zur Stimmabgabe erklärt Preos-Vorstand Stephan Noetzel, Preos spüre „die äußeren negativen Auswirkungen durch den Ukrainekrieg, die hohe Inflation sowie die gestiegenen Zinsen“. Er versicherte, dass die vorgeschlagenen Anpassungen „die liquiditätsschonendste und wirtschaftlich beste Lösung“ seien. Im Worst-Case-Szenario könne die Preos nicht in der Lage sein, „die Zinsen zum Fälligkeitstermin zu bedienen“.

**>> Lesen Sie hier: *Wo stabilisieren sich die Immobilienpreise wieder?***

Wollen die Gegner des Preos-Plans die Anpassungen verhindern, brauchen sie eine Sperrminorität von 25 Prozent des Anleihevolumens. Während Bauer, Moser und Wulfetange um die Stimmen weiterer Investoren für ihre Allianz werben, fragen sich Gläubiger, welche Rolle Thomas Olek in dem Ringen spielt.

## Welche Rolle spielt Thomas Olek?

Der umtriebige Investor gilt als Mastermind hinter dem Firmengeflecht um die Preos. Er steht an der Spitze und kontrolliert dort die Neon Equity AG, die mit mindestens 48,9 Prozent an der Publiity AG beteiligt ist, wo Olek dem Aufsichtsrat vorsteht.

In einer Pressemitteilung von Juni ist die Rede davon, dass Neon inzwischen mehr als die Hälfte der Publiity-Aktien gehört. Dazu passt, dass Neon Woche für Woche Aktien der Publiity aufkauft – wie den Director Dealings zu entnehmen ist. Auf der Ebene darunter hält die Publiity 97,7 Prozent an der Preos AG, die wiederum mit 62,7 Prozent bei der Gore AG investiert ist.

*Thomas Olek*

Gläubiger befürchten einen Schachzug des einflussreichen wie umstrittenen Großinvestors.

(Foto: Publiity AG)

---

Ein Großteil der Preos-Anleihen hat Oleks Firmengeflecht nie wirklich verlassen. Von den emittierten 249 Millionen Euro hat die Publiity aktuell über 77,6 Millionen gezeichnet. Die Preos hält mehr als 107 Millionen der eigenen Anleihen. So steht es im letzten veröffentlichten Geschäftsbericht zum Halbjahr 2022. Externe Investoren haben also nur etwa 65 Millionen gezeichnet.

Die SdK geht davon aus, dass Pubilty und Preos als „verbundene Unternehmen“ nicht über die Restrukturierung abstimmen dürfen. Doch Gläubiger fürchten, dass nennenswerte Kontingente der Anleihe bei Olek als Privatperson gelandet sind oder gar einem Dritten, der auf seinen Rat oder seine Weisung hört. „Anleihen zu verkaufen oder abzutreten ist ein Leichtes“, sagt DMR-Anwalt Moser. „Das Problem in der Praxis ist die Nachweisbarkeit, uns droht dann Detektivarbeit.“

Das Handelsblatt hat Thomas Olek gefragt, ob er in den vergangenen Monaten größere Anleihevolumina gekauft, vermittelt oder verliehen hat. Ob etwas dran sei, an dem Manipulationsverdacht seiner Kritiker. Der Immobilieninvestor ließ die Fragen unbeantwortet. Auch die unüblichen Vorschläge für die Restrukturierung der Anleihe kommentierte er nicht.

### „Dann können Sie Ihr Investment abschreiben“

Anleger mit Wertpapieren aus Oleks Firmen sind Kummer gewohnt. Pubilty hat seit Jahresbeginn 28 Prozent verloren, Preos 67 Prozent und Gore 71 Prozent. Nur die Neon-Equity-Aktie, die zu fast 90 Prozent quasi Olek allein gehört, legte in dieser Zeit um mehr als sieben Prozent zu – und das, obwohl die einzige nennenswerte Beteiligung, die Pubilty AG, für 2022 einen Jahresverlust von fast 193 Millionen Euro ausgewiesen hat.

**>> Lesen Sie hier: *Wie Sie bei der Anschlussfinanzierung enorm sparen können***

Letzteres fiel auch den Anleihegläubigern der Preos auf. Beim SdK konnten sie deshalb kaum fassen, dass Preos-Chef Noetzel in der Aufforderung zur Stimmabgabe ausgerechnet Pubilty-Vorstand Frank Schneider zum gemeinsamen Vertreter aller Anleihegläubiger machen will. Sieht die Gesellschaft darin keinen Interessenkonflikt? Die gesamte Gruppe um die Preos hüllte sich in Schweigen. Weder Olek, Noetzel noch Schneider reagierten auf Handelsblatt-Anfragen.

Die SdK ist jedenfalls sicher, dass Schneider als Vertreter der Gesellschafter ganz andere Interessen hat als die Anleiheinhaber. Ein Anwalt der Aktionärgemeinschaft warnte Gläubiger im Seminar:

„Wenn Sie Herrn Schneider zum gemeinsamen Vertreter wählen, können Sie Ihr Investment abschreiben.“

**Mehr:** Angeblicher Goldschatz aus Libyen: Behörden ermitteln gegen Ex-Chefjuristen der Publiity AG wegen Betrugsverdachts

---

© 2020 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG

Verlags-Services für Werbung: [www.iqm.de](http://www.iqm.de) (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: Content Sales Center | Sitemap | Archiv

Realisierung und Hosting der Finanzmarktinformationen: vwd Vereinigte Wirtschaftsdienste GmbH | Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min.