



NEUEMISSION IM FOKUS

Dieter Müller, CEO, CoBu Neustadt

CoBu setzt auf Revitalisierung statt Neubau

Mit einer tokenisierten Anleihe finanziert die CoBu Neustadt den Erwerb eines Gewerbequartiers in Ludwigsburg. Steigende Mieterträge und ein Exit-Bonus bilden das Herzstück des Investments.

Die **CoBu Neustadt Immobilienverwaltungs GmbH** gehört zu den Debütanten am deutschen Kapitalmarkt. Mit ihrer Unternehmensanleihe **CoBu Invest** über bis zu **8 Mio. EUR** finanziert die Gesellschaft einen Teil des Erwerbs eines großflächigen Gewerbequartiers im wirtschaftsstarken Großraum Stuttgart. Anders als klassische Projektentwickler setzt CoBu dabei **nicht auf Neubau, sondern auf die Revitalisierung** eines bestehenden Industrie- und Gewerbestandorts mit bereits laufenden Mieterträgen und weiterem Entwicklungspotenzial.

Quartier mit Entwicklungspotenzial

Im Mittelpunkt steht das ehemalige **GETRAG-Quartier in Ludwigsburg**. CoBu übernimmt **89,9%** der Objektgesellschaft im Rahmen eines Share Deals. Der vereinbarte Kaufpreis liegt bei **63 Mio. EUR**, während ein unabhängiges Gutachten den Verkehrswert mit **94 Mio. EUR** beziffert. Diese Differenz erklärt sich allerdings nicht

ANSPRUCHSVOLLE LIGHT INDUSTRIAL FLÄCHEN MIT HOHEM EIGENINVESTMENT



durch einen klassischen ‚Schnäppchenkauf‘, sondern vor allem durch bereits eingeleitete Revitalisierungsmaßnahmen und künftig steigende Mieterträge. So sind Investitionen in zwei Gebäude bereits Bestandteil des Kaufpreises; nach Fertigstellung und Bezug durch vertraglich gesicherte Mieter sollen die jährlichen Nettokaltmieten von derzeit rund **3,9** zunächst auf etwa **5 Mio. EUR** steigen. Langfristig strebe CoBu sogar **7 bis 8 Mio. EUR** Jahresmiete an.

Revitalisierung vor Neubau

Die Strategie unterscheidet sich von vielen klassischen Immobilienentwicklungen. Statt neue Büroflächen zu errichten, modernisiert CoBu bestehende Gebäude und richtet sie auf langfristig nachgefragte Nutzungsarten wie Gewerbe, Produktion und Logistik aus. Geschäftsführer **Dieter Müller** misst dabei insbesondere der **Drittverwendungsfähigkeit** große Bedeutung bei. Flächen sollen auch nach einem möglichen späteren Mie-

terwechsel ohne größeren Umbau weiter vermarktbare bleiben. Dieses Prinzip habe sich über Jahrzehnte in seiner Tätigkeit als Immobilienentwickler bewährt. **Im Interview mit BondGuide** betont Müller, dass er lieber ein Projekt kurz vor Vertragsabschluss aufgeben als ein Objekt mit strukturellen Schwächen zu erwerben.

Ein weiterer Entwicklungsschritt könnte mittelfristig zusätzliche Wertschöpfung ermöglichen. Während ein bestehendes Gebäude perspektivisch zum Parkhaus umgebaut werden soll, könnte auf heutigen Parkplatzflächen langfristig ein **Rechenzentrum entstehen**. Noch handelt es sich dabei um Zukunftspläne, gleichwohl zählen Rechenzentren derzeit zu den **gefragtesten Immobiliensegmenten überhaupt** und könnten dem Quartier einen zusätzlichen Mietbaustein verschaffen.

Standort als wesentlicher Erfolgsfaktor

Müller sieht den größten Wettbewerbsvorteil weniger im Immobilienmarkt selbst als im Standort. Die **Metropolregion Stuttgart** zählt zu den stärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands und weist **unverändert eine hohe Nachfrage** nach modernen Gewerbe- und Produktionsflächen

Die Fabrikation nutzt NACHHALTIGKEIT BIS INS DETAIL

ZERTIFIZIERTER ÖKOSTROM
Bezug von 100% zertifiziertem Ökostrom von der EnBW



COMMITMENT DURCH MIETER
Ein Großteil der Mieter hat Green Lease-Klauseln unterschrieben



GRÜNE PRODUKTION
Die Fabrikation nutzt den Ökostrom, um seine energieintensiven Öfen zu betreiben



FERNWÄRME
Fernwärmeanschluss für das gesamte Areal (0 g pro kWh CO₂-eq. Ausstoß)



SCHON JETZT NACHHALTIG
Objekt erfüllt bereits heute das 1,5 °C Ziel des Pariser Klimaabkommens





auf. Gerade deshalb konzentriert sich CoBu bewusst nicht auf klassische Büroimmobilien, sondern auf Nutzungen, die nach Einschätzung des Managements auch in einem anspruchsvolleren Marktumfeld gefragt bleiben. Die bestehenden Mietverträge laufen überwiegend noch mehrere Jahre und bilden damit bereits heute eine **solide Grundlage für die weitere Entwicklung**.

Anleihe verbindet festen Kupon mit Exit-Bonus

Die bis zu **8 Mio. EUR** umfassende Unternehmensanleihe 2026/30 (DE000 **A46Z8W** 3) weist einige Besonderheiten auf. Anleger erhalten einen festen Kupon von **7,5% p.a.**

Zusätzlich sieht die Struktur einen **Bonuszins** vor, sofern das Quartier während der Laufzeit erfolgreich veräußert wird. Anleger partizipieren dann anteilig am Projektüberschuss, also am wirtschaftlichen Mehrwert nach Abzug der definierten Projekt- und Emissionskosten. Damit verbindet die Emission klassische Zinszahlungen mit einer **erfolgsabhängigen Komponente**. Gleichzeitig handelt es sich um eine **nachrangige Schuldverschreibung** mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre, sodass Anleger hierfür auch ein entsprechend erhöhtes Risiko tragen.

Technisch wird die Emission vollständig als **elektronisches Wertpapier nach dem eWpG** umgesetzt. Die tokenisierte Anleihe wird über mehrere **Vertriebskanäle platziert** und neben klassischen Kapitalmarktinvestoren auch digital affine Anleger ansprechen. Geplant sind unter anderem die Zeichnung über **Tokenforge**, spezialisierte Token-Plattformen sowie perspektivisch ein regulierter Sekundärhandel. Damit positioniert sich CoBu im wachsenden europäischen Markt für **Real World Assets (RWA)**. Der Go-live weiterer Plattformen sei nach Unternehmensangaben noch für Juli vorgesehen.

INNOVATIVES START-UP FEELING



Erfahrener Projektentwickler statt Kapitalmarktprofi

Interessant erscheint auch der Hintergrund des Managements. Dieter Müller verfügt über **jahrzehntelange Erfahrung in der Entwicklung komplexer Gewerbeimmobilien** und kennt zugleich die Bankenwelt aus früheren beruflichen Stationen. Den Schritt an den Kapitalmarkt beschreibt er nicht als Selbstzweck, sondern als passende Finanzierungsstruktur für ein Projekt dieser Größenordnung. Senior-Finanzierung, Co-Investoren und Kapitalmarkt sollen dabei sinnvoll miteinander kombiniert werden. Nach aktuellem Stand sei die Übernahme der Gesellschaftsanteile für September oder Oktober vorgesehen. Die laufenden Revitalisierungsmaßnahmen verlaufen nach Unternehmensangaben planmäßig.

Anleihe

Mit **CoBu Invest** begibt die Emittentin eine bis zu **8 Mio. EUR** große Unternehmensanleihe mit einem festen Kupon von **7,5%** und einer Laufzeit bis 2030. Besonderheiten sind die **voll-**

ständige Ausgestaltung als elektronisches Wertpapier nach dem eWpG sowie die **erfolgsabhängige Bonuskomponente** beim geplanten Exit des Immobilienprojekts. Dem attraktiven Renditeprofil steht allerdings die Ausgestaltung als **qualifiziert nachrangige Schuldverschreibung** gegenüber, die Anleger im Risikoprofil deutlich von klassischen Mittelstandsanleihen unterscheidet.

Stärken & Schwächen

- + attraktiver Erwerb eines etablierten Gewerbequartiers mit Entwicklungspotenzial
- + bereits bestehende Mieterträge und weitere Mietsteigerungen geplant
- + wirtschaftsstarke Metropolregion Stuttgart
- + erfahrenes Management mit langjährigem Immobilien-Track-Record
- + Kombination aus Festzins und Exit-Bonus
- + tokenisierte Anleihe mit mehreren Vertriebskanälen und geplantem Sekundärhandel
- qualifizierter Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre
- Miet- und Wertsteigerungen müssen erst realisiert werden
- Revitalisierungs- und Umsetzungsrisiken bleiben bestehen
- Rechenzentrum bislang Zukunftsperspektive ohne gesicherte Erträge
- Debütemittent ohne Kapitalmarkthistorie

Fazit

CoBu unterscheidet sich von vielen Immobilienemittenten dadurch, dass das Investment nicht auf einen spekulativen Neubau, sondern auf die **Weiterentwicklung** eines bereits etablierten Gewerbebestands setzt.

Premiumbox CoBU Invest Bond 2026-30



Emitent:	CoBu-Neustadt Immobilienverwaltungs GmbH
ISIN/WKN:	DE000 A46Z8W 3
Zielvolumen:	bis zu 8 Mio. EUR
Kupon:	7,5% p.a. (jährl. Zahlung); ggf. Bonus
Stückelung:	100 EUR
Laufzeit:	2026–30
Zeichnungsfrist:	läuft; Zeichnung über invest.cobuneustadtimmobilien
Börse:	–
Rating:	–
Banken/Sales:	Eigenemission

Laufende Mieterträge bilden den Ausgangspunkt, **Revitalisierung und Nachverdichtung** sollen den Wert des Quartiers Schritt für Schritt steigern. Interessant erscheint dabei die Kombination aus festem Kupon und erfolgsabhängigem Exit-Bonus, der Anleger am wirtschaftlichen Erfolg beteiligen soll.

Hinzu kommt mit der tokenisierten Ausgestaltung ein moderner Platzierungsansatz, der **klassische Kapitalmarktinvestoren und digitale Vertriebskanäle miteinander verbindet**. Gleichwohl sollten Investoren die Besonderheiten der Emission nicht übersehen: Der qualifizierte Nachrang erhöht das Risiko gegenüber herkömmlichen Unternehmensanleihen, während die geplanten Wertsteigerungen erst noch umgesetzt werden müssen.

Falko Bozicevic und Michael Fuchs

Einschätzung CoBu Neustadt 2026/30	
Wachstumsstrategie/ Mittelverwendung:	****
Peergroup-Vergleich:	***
Rendite-Vergleich	****
Kennzahlen (Zins- deckung, Gearing o.Ä.):	**
IR/Bond-IR:	*****
Covenants:	* ½
Schlüsselpersonenrisiken	**
Liquidität im Handel (e):	*
Fazit by BondGuide	*** ½ (halber Stern Abzug aufgrund absehbar geringer Liquidität im Handel)