

Projekt zur Inanspruchnahme der Inhaber eines Nutzungsrechtes durch die Firma Euronat

Persönliche Anmerkungen zu dem Aufruf von Euronat an die Inhaber eines Nutzungsrechtes, einen Beitrag zu leisten.

Die unterschiedlichen inoffiziellen Informationen, die mir zur Verfügung gestellt wurden, haben zu den folgenden Überlegungen geführt, die vom Inhalt her nicht erschöpfend und zudem abhängig sind von der entsprechenden Korrektheit dieser Informationen oder Gerüchte.

Das Projekt:

Es sieht so aus, dass die Geschäftsführer von Euronat sehr umfangreiche Investitionen auf dem Gelände durchführen möchten, um die Infrastrukturen zu modernisieren und die Geschäftsfelder weiter zu entwickeln, und haben sich dazu vorgestellt, die Inhaber eines Nutzungsrechtes mit einem Beitrag heranzuziehen.

Die Struktur:

Euronat ist ein Handelsunternehmen, das nach sehr präzisen Regeln geführt wird und dessen Kapital den Gesellschaftern gehört. Im Fall von Euronat sind einige Geschäftsführer des Unternehmens auch Gesellschafter.

Die Inhaber eines Nutzungsrechtes sind in keiner Weise rechtlich verbunden mit der Gesellschaft und keinesfalls in entscheidungstragende, gesellschafterbedingte, wirtschaftliche, soziale oder finanzielle Zwecke einbezogen. Diese Eigentümer verfügen über gar kein Stimmrecht, noch nicht einmal über ein Recht auf Anhörung im Hinblick auf die Strategie oder die Buchführung des Unternehmens.

Diese Eigentümer sind per Vertrag mit dem Unternehmen verbunden, damit dieses genau definierte Leistungen vor allem im Hinblick auf die Unterhaltung von gemeinschaftlichen Bestandteilen erbringt, gegen eine Vergütung, die in Form einer jährlichen Gebühr pauschal überwiesen wird.

Die Beziehung Nutzungsrechtsinhaber / Verwaltungsgesellschaft Euronat basiert auf dem Prinzip einer Beziehung zwischen Kunde / Lieferant.

Die Eigentümer sind weder Gesellschafter, noch stille Teilhaber, noch Mäzene der Firma Euronat.

Was die Firma Euronat investieren möchte, ist eine Entscheidung des Managements, die ihr zusteht. Zur Durchführung verfügt sie zumindest über die folgenden Instrumente und Mittel:

1. Ihre finanziellen Reserven

Es handelt sich um entstandene und in der Bilanz ausgewiesene Gewinne, die es der Firma ermöglichen, über eigene Mittel zur Investitionsfinanzierung zu verfügen.

Allerdings sieht es so aus, als ob diese Reserven regelmäßig durch die Ausschüttung von Dividenden vermindert wurden. Die Dividenden sind eindeutig Vergütungen der Gesellschafter. In aller Regel vermeidet ein Unternehmen, das große Investitionen über mehrere Jahre plant, Dividenden auszuschütten, um eine bessere Eigenfinanzierungsquote zu bewahren.

Man müsste die Gründe für diese Dividendenausschüttungen kennen. Einfach nur Vergütung, Ausgleichszahlung, vertragliche Vereinbarung mit bestimmten Gesellschaftern?

2. Das Darlehen

Abhängig von den aufgebauten Reserven, den Ergebnissen der letzten Geschäftsjahre, der Relevanz des Business Plans und der Budgetplanung für die nächsten 3 – 5 Geschäftsjahre, sowie von der Bonität des Unternehmens, kann die Gesellschaft natürlich bei den Banken anfragen, um ein Darlehen über 10 – 15 Jahre

zur Finanzierung von neuen Infrastrukturen und zur Instandsetzung ihrer Arbeitsgeräte zu bekommen.

Dies ist eine „übliche“ und normale Vorgehensweise für ein Unternehmen. Man müsste wissen, ob die Gesellschaft das Vertrauen ihrer Finanzpartner besitzt und ob sie gewillt ist, die Sicherheiten beizubringen, die die Banken nicht versäumen werden einzufordern. Diese würden sicherlich gern die Investitionsgüter und vielleicht einige Immobilien als Sicherheit nehmen. Außerdem würden sie, quasi als höchstes Pfand, die persönliche Bürgschaft der führenden Manager unter den Gesellschaftern einfordern.

Das Darlehen ist ein vernünftiges Mittel zur Finanzierung von Investitionen, da die Rückzahlungen auf lange Zeiträume ausgedehnt werden, die zudem mit der Amortisierung von Gütern und angeschaffter Betriebsausstattung übereinstimmen, während die gesamten Finanzierungskosten (Zinsen) steuersenkend wirken.

3. *Die Gesellschafter*

Wenn die eigenen Rücklagen es nicht erlauben, die Finanzierung von Investitionen ins Auge zu fassen und wenn die Aufnahme eines Darlehens den Schuldenrahmen des Unternehmens übersteigt, ziehen die Geschäftsführer ihre Gesellschafter mit heran. Diese Phase ist erreicht, wenn das Unternehmen nicht mehr die Mittel hat, um seine Weiterentwicklung aus eigener Kraft sicherzustellen, oder einen punktuellen Finanzbedarf hat, um eine Investition mit einem garantiert profitablen Ertrag zu realisieren.

Dieser Mittelzufluss erfolgt in der Regel durch eine Erhöhung des Kapitals. Die Gesellschafter übernehmen ein kalkulierbares Risiko, denn sie wissen, dass sie in gleichem Maß das Unternehmen aufwerten. Im Gegenzug erfahren die Gesellschafter, die an der Erhöhung des Kapitals nicht teilnehmen wollen oder können, selbstverständlich eine Wertminderung.

Eine umfangreiche Kapitalerhöhung kann die Besitzanteile am Unternehmen radikal verändern, und folglich kann die Mehrheit in andere Hände übergehen. Die Anteilseigner, die nicht an der Leitung des Unternehmens beteiligt sind, möchten im Allgemeinen die Ausgewogenheit nicht verändern, um die Motivation der geschäftsführenden Gesellschafter zu erhalten.

In diesem Fall bringen die externen Anteilseigner das Geld in Form von Anleihen auf, die im Allgemeinen zu einem bestimmten Termin in Aktien umgewandelt werden können.

Es handelt sich um ein Darlehen, das mit einer Wertsteigerung bezogen auf den Aktienbesitz erwirtschaftet wird. Diese Anleihen werden jährlich verzinst, und nach Abschluss des Projektes zahlt entweder das Unternehmen zurück und die Anleihen verfallen oder sie werden zu einem vorher festgelegten Kurs in Aktien umgewandelt.

4. *Öffnung des Kapitals für neue Investoren*

Im gleichen Kontext wie beim vorhergehenden Punkt kann es sein, dass die derzeitigen Aktionäre nicht von neuem in das Unternehmen investieren wollen oder können (Leistungskraft, vertragliche Grenze der Beteiligung erreicht oder jeder andere strategische Grund).

Wenn das Unternehmen feststellt, dass die geplanten Investitionen unerlässlich oder dringlich sind für die Weiterentwicklung der Geschäftsfelder, ja sogar für den Fortbestand des Unternehmens, kann es sich entschließen, das Kapital für neue Investoren zu öffnen, die die notwendigen Geldmittel einbringen werden.

Diese Transaktion wird in Form einer Ausgabe von neuen Aktien durchgeführt, die selbstverständlich eine Wertminderung für die Altaktionäre mit sich bringt.

Auch da ist das Risiko ausgeglichen, die Wertsteigerung des Unternehmens bemisst sich an diesem Geldfluss und seiner Entwicklungsfähigkeit. So kann auch der Durchschnittswert der Aktie stabil bleiben.

5. *Partnerschaften*

Die Gesellschaft kann Abmachungen mit der oder den Gemeinde/n treffen, die von den steuerlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Euronat profitieren: Erlass eines Teils der Steuerzahlungen als Gegenleistung für die Weiterentwicklung, erneute Verhandlungen über Altschulden mit den Bankern (Aufschub der Rückzahlung).

Dieser Punkt wird oft ergänzend bei einer Finanzierung über Darlehen oder über Kapitalerhöhung geprüft, um alle Akteure mit einzubeziehen.

6. *Subventionen*

Sie sind quasi ausschließlich an staatliche Stellen gebunden.

Der Conseil général, der Conseil régional, europäische Fonds, die bestimmt sind für die Entwicklung des Tourismus, für Innovation etc.

Hierbei handelt es sich um Finanzierungszuschüsse.

All diese Mittel oder Instrumente (außer den Subventionen) bedeuten ein direktes Interesse (Aktionäre) oder ein indirektes Interesse (finanzielle oder wirtschaftliche Vergütung auf mittlere oder lange Sicht) der beteiligten Akteure.

Außerdem werden, wenn die neuen oder bestehenden Aktionäre oder die Banker (oder eine Kombination aus beiden) Geldmittel in der einen oder anderen Form aufbringen, die Bilanzprüfungen sehr gewissenhaft durchgeführt, um genau zu kontrollieren, dass das Unternehmen eine einwandfreie Geschäftsführung und einen realistischen Business Plan hat.

Niemand wird Kapital in eine Gesellschaft einbringen, ohne vorher Zugang zu allen Einzelheiten der Kostenrechnung und zu allen vorgesehenen Budgets zu haben.

Inanspruchnahme der Eigentümer?

1 – Der Euronat-Vorschlag

Die Vorstellung, eine Art Beitrag (oder weitere Gebühr) über einen Zeitraum von 10 Jahren zu verlangen, und diesen von den Eigentümern zahlen zu lassen, ist ziemlich unverschämt, und man muss schon wirklich naiv sein, um dem in der vorliegenden Form zuzustimmen!

Es handelt sich doch hier um ein Geschäftsunternehmen, das an seine Gesellschafter Dividenden ausschüttet und das Dritte von außerhalb der Firma (die im Übrigen auch Gegenstand des Geschäftszwecks sind) zur Finanzierung seiner strukturellen Investitionen heranziehen will?

Für die Eigentümer bedeutet diese Hypothese das gleiche wie das Beispiel unter Punkt 5: Das ist Subvention, Sponsoring!

Der Eigentümer, der keinerlei Recht zur Einsichtnahme in die Geschäftsführung und in die Korrektheit der Kontenführung hat, müsste einen Betrag zahlen, dessen Höhe er nicht festgelegt hat, über einen Zeitraum, dessen Dauer er nicht bestimmt hat und das ohne Immobilien-oder Finanzgegenleistung?

Was ist das für eine Irreführung?

Wie kommt der Firmenvorstand dazu, den Eigentümer eines Nutzungsrechtes auf diese Art heranzuziehen?

Nehmen wir einmal den absurden Fall an: Die Eigentümer sind einverstanden. Sie beteiligen sich also an der Finanzierung der Investitionen, wodurch die Firma Euronat ihre Aktivitäten entwickeln und damit durch Aufwertung der Firma Gewinne erzielen kann.

Nach einigen Jahren dieser Art Geschäftsabwicklung läuft Euronat gut und kann ihren Gesellschaftern immer höhere Dividenden auszahlen oder sogar die Veräußerung des Unternehmens zu einem höheren Preis planen, da die Aufwertung der Firma den immobilien und mobilen Wert der Kapitalanlage und der erzielten Gewinne erhöhen wird.

Dazu noch bleibt das Verschuldungsniveau angemessen, da nämlich die Eigentümer diesen

Wertzuwachs finanzieren! Für den potentiellen Käufer kann die Tatsache, dass ein Vertrag Euronat an die Eigentümer bindet und diese für 10 Jahre zur Zahlung von hohen und sicheren Beträgen verpflichtet, attraktiv sein, ganz gleich in welchem wirtschaftlichen Zustand sich die Firma befindet...

Während die Gesellschafter nach einem möglichen Verkauf ganz bestimmt ausgezeichnete Wertzuwächse erzielen oder regelmäßige und hohe Dividenden erzielen werden, ohne das geringste Zusatzrisiko einzugehen, können sich die Eigentümer damit zufrieden geben, kostenlos ins Schwimmbad zu gehen!

Welcher Eigentümer mit normalem Verstand ist bereit, einen derartigen Deal zu akzeptieren?

Manche Eigentümer sehen sich vielleicht als Sponsoren. Das ist ihr Recht, sie können ja zur Unterstützung der Firma Euronat Spenden geben.

2 – Andere Lösung

Wenn man realistisch sein will, kann man verstehen, dass Euronat umfangreiche Investitionen tätigen muss, um im Naturistentourismusbereich mithalten zu können und in der Anlage neue Aktivitäten zu entwickeln.

Jede Firma muss sich zu ihrem Überleben weiterentwickeln und kann sich nicht auf dem Erreichten ausruhen. Wenn die jetzigen Gesellschafter nicht mehr investieren wollen oder können, wenn die Banken keine Kredite mehr gegen wollen, wenn die Höhe der Subventionen bzw. der lokalen Partnerschaften nicht zur Realisierung der Projekte ausreicht, dann müssen wir eine Lösung entwickeln, bei der alle Akteure die Risiken, aber auch die Gewinne teilen.

Es genügt, das Kapital für die Eigentümer zu öffnen: entweder einzeln oder mittels einer Rechtsform, bei der alle proportional zu ihrer Beteiligung berücksichtigt werden.

Die geschäftsführenden Gesellschafter könnten einwenden, dass damit das Risiko zu einer Veränderung der Mehrheitsverhältnisse bestehen könnte. Es könnten ganz einfach Aktien mit Sonderstimmrechten eingerichtet werden oder Aktien ohne Stimmrecht. Alles ist praktisch möglich, man muss es nur wollen!

Dieses Verfahren ist sicherlich das fairste, es ist am besten abgestimmt auf die Vorstellung von gemeinsam getragenen Risiken und entspricht den Grundlagen, die die Gemeinschaft der Eigentümer zu einer gemeinsamen Thematik wie dem Naturismus vertreten sollte sollen, (oder stellt diese wieder her).

Dieses sind persönliche Überlegungen, und andere Vorgehensweisen sind sicherlich möglich; um diese zu bewerten, müsste die geschäftliche Firmenstruktur von Euronat genauer untersucht werden, um ein Verfahren zu finden, bei dem die jetzigen Gesellschafter und die Nutzungsrechtsinhaber als Investoren geschützt sind.

Auch müssten die jetzigen Gesellschafter den Wunsch haben, eine Kapitalbeteiligung zu eröffnen...

Auf alle Fälle ist das Verfahren mit Erhebung eines neuen Beitrags unter einem anderen Namen von meiner Seite aus nicht akzeptabel.

DWK –Mérignac – 18.05.2014