



LARS BERGMANN

„WIR HABEN RECHTZEITIG DAS PROJEKT-GESCHÄFT VERKAUFT UND AUSSCHLIESSLICH AUF DIE BESTANDSVERWALTUNG GESETZT“

Interview mit Lars Bergmann, Vorstand der IMMOVATION AG

Die **IMMOVATION Immobilien Handels AG** (kurz: **IMMOVATION**) ist zurück am **KMU-Anleihemarkt**. Das Immobilien-Unternehmen aus Kassel hat bereits im Dezember 2023 eine Unternehmensanleihe (ISIN: DE000A351ZU2) mit unbefristeter Laufzeit und einem Volumen von bis zu 8 Mio. Euro aufgelegt. Die Anleihe wird dabei jährlich fest mit 5,75% zuzüglich einer ergebnisabhängigen Dividende von bis zu 1,25% p.a. verzinst. Die Mindestanlagensumme beträgt 50.000 Euro. **IMMOVATION-Vorstand Lars Bergmann** erklärt im **Anleihen Finder Interview**, warum das Unternehmen nach längerer Abstinenz wieder am Kapitalmarkt aktiv ist und wen ist mit der neuen Anleihe anspricht.

Anleihen Finder: Sehr geehrter Herr Bergmann, die **IMMOVATION AG** ist zurück am Kapitalmarkt. Stellen Sie uns die Unternehmensgruppe und deren Geschäftsmodell doch noch einmal kurz vor?

Lars Bergmann: Die **IMMOVATION-Unternehmensgruppe** deckt die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche ab. Immobilienhandel, Projektierung und Bestandsmanagement werden unter dem Dach der Unternehmensgruppe mit eigenen Tochtergesellschaften gemeinsam gemanagt.

Im Mittelpunkt aller Aktivitäten der **IMMOVATION-Unternehmensgruppe** steht das breit gefächerte Leistungsangebot rund um die Immobilie: der An- und Verkauf (Handel), die Projektierung klassischer Revitalisierungsobjekte und urbaner Entwicklungsgrundstücke sowie das Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Für institutionelle Investoren konzipieren wir darüber hinaus individuelle Beteiligungen.

Die Tochtergesellschaften erfüllen jeweils spezifische bzw. projektbezogene Aufgaben. Ihre verschiedenen ►



Geschäftsfelder entsprechen der vollständigen Wertschöpfungskette der Immobilienbranche: Die Palette reicht vom Objekt-Research und -Ankauf, dem Projektmanagement – gegebenenfalls mit dem Management von Baumaßnahmen – über die Immobilien-Verwaltung bis zum Verkauf der Objekte. Kernaufgaben innerhalb der Unternehmensgruppe erfüllen die ex ante GmbH und die iCapital GmbH. Die ex ante GmbH ist Verwalterin und Facility Managerin des gesamten Immobilienbestandes. Die iCapital GmbH ist ein Wertpapierinstitut i.S.d. §2 Abs. 2 WpIG. Sie ist zuständig für die Finanzierung der unternehmenseigenen Immobilienprojekte und den Vertrieb von Schuldverschreibungen und Anleihen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe. Die 2014 gegründete Immokles AG erfüllt wesentliche Funktionen in den Bereichen Ankauf, Projektierung, Revitalisierung, Sanierung, Verwaltung und dem strukturierten Verkauf von Immobilien-Liegenschaften.

Anleihen Finder: Wie groß ist das Immobilien-Portfolio sowie die weitere Projekt-Pipeline der IMMOVATION Gruppe derzeit?

Lars Bergmann: Unser Immobilienportfolio ist breit aufgestellt und reicht von Wohnimmobilien bis zu Gewerbeimmobilien. Dazu gehört bspw. das Salamander-Areal in Kornwestheim bei Stuttgart, der Schweizer Bau in Backnang, ca. 2.500 Wohneinheiten in Füssen, Schongau, Altstadt, Kornwestheim, Salzgitter, Delmenhorst und Cuxhaven sowie unter anderem sanierte Denkmalgebäude und Gewerbe-Neubauten in Ludwigsburg.

„Wir konzentrieren uns in nächster Zeit auf die Veredelung unserer eigenen Bestände“

Angesichts der aktuellen Marktsituation sind wir derzeit nicht in der Prüfung eines Kaufportfolios. Eine Projekt-Pipeline bei der gegenwärtigen Lage des Immobilienmarktes halte ich zudem für unrealistisch. Wir konzentrieren uns in nächster Zeit auf die Veredelung unserer eigenen Bestände, wie bspw. der Sanierungen zur besseren Klima- und Energiebilanz unserer Immobilien und die klimaneutrale Wärmeversorgung. Zudem steht in nächster Zeit die Digitalisierung im Immobilienbereich, z.B. Smart Home bei uns im Fokus.

Anleihen Finder: Der Immobilienmarkt war in der letzten Zeit sicherlich kein einfaches Business. Wie hat sich das Projekt-Geschäft der IMMOVATION AG und ihrer Tochtergesellschaften in den letzten Jahren entwickelt? Wie begegnen Sie dem gestiegenen Zinsniveau?

„Wir haben das Projektgeschäft 2020/2021 eingestellt und alle laufenden Projekte verkauft“

Lars Bergmann: Wir haben das Projektgeschäft 2020/2021 eingestellt und alle laufenden Projekte verkauft. Aus heutiger Sicht war das genau die richtige Entscheidung und gerade noch rechtzeitig. Ich habe damals bereits erkannt, dass das Hoch erreicht war und die Lage auf dem Immobilienmarkt in den darauffolgenden Jahren prekär werden könnte. Deshalb haben wir das Geschäft mit der Projektierung von Eigentumswohnungen beendet. Mit meiner Einschätzung habe ich weitestgehend recht behalten. Dass die Lage so schwierig wird, habe ich allerdings nicht erwartet. Das hängt u. a. aber auch mit den geopolitischen Ereignissen der letzten Jahre zusammen. Seitdem haben wir in den vergangenen ►

zwei Jahren in der Unternehmensgruppe selektiv weitere Bestandsobjekte angekauft.

Da wir in den Niedrigzins-Jahren viele Kredite laufend getilgt und somit gut vorgesorgt haben, war die Darlehensvaluta auf einzelne Projekte vergleichsweise niedrig. Darüber hinaus haben wir teilweise langfristige Zinsfestschreibungen abgeschlossen. Somit war der enorme Zinsanstieg für uns gut zu verkraften. Unser Expansionskurs war stets angepasst und mit Weitsicht kalkuliert, sodass uns der Zinsanstieg zwar auch trifft, aber für die Unternehmensgruppe nicht systemisch ist.

Anleihen Finder: Wie sehen die Geschäftszahlen dazu aus? Wie haben sich Ihre operativen Kennzahlen (Umsatz, EBITDA, Gewinn) und die Eigenkapitalausstattung der IMMOVATION AG in den letzten drei Jahren entwickelt?

Lars Bergmann: Der Konzern-Umsatz lag 2022 bei 21,1 Mio. Euro. In den Vorjahren verzeichneten wir 28,5 Mio. Euro (2021) und 76,7 Mio. Euro (2020) Umsatz. Die EBITDA lagen 2022 bei 11,1 Mio. Euro, 2021 bei 12,7 Mio. Euro und 2020 bei 58,4 Mio. Euro. Unser Eigenkapital inkl. Bilanzgewinn lag 2022 bei 72,7 Mio. Euro, 2021 bei 71,5 Mio. Euro und 2020 bei 62,5 Mio. Euro.

Konzernkennzahlen 31.12.**	2020	2021	2022
Return on sales (Jahresüberschuss/Gesamtleistung)	43,4%	10,5%	10,3%
Materialaufwandsquote (Materialaufwand/Gesamtleistung)	16,7%	43,1%	30,3%
Personalaufwandsquote (Personalaufwand/Gesamtleistung)	2,7%	6,4%	8,5%
Abschreibungsquote (Abschreibungen/Gesamtleistung)	6,4%	17,4%	25,6%
Zinsdeckungsgrad (EBITDA/Zinsaufwand)	8,6%	2,6%	2,4%
Eigenkapitalquote (Konzerneigenkapital/Bilanzsumme)	26,5%	30,6%	31,0%
LTV (loan-to-value ratio)	46,3%	42,0%	41,0%
	€ Mio.*	€ Mio.*	€ Mio.*
EBIT (earnings before interest and taxes)	53,5	7,8	5,7
EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	58,4	12,7	11,1
FFO (funds from operations)	38,2	7,9	7,6
NAV*** (net asset value)	187,4	212,6	223,2

*Nach HGB; Abweichungen durch Rundungen möglich, **WP-testierter Konzernabschluss ab 2016, ***WP-testierter NAV ab 2016

Weitere Konzernkennzahlen finden Sie im aktuellen Geschäftsbericht des Unternehmens

Anleihen Finder: Was sind Ihrer Meinung die Hauptgründe für die positive Entwicklung trotz der erschwerten Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt? An welchen „richtigen“ Stellschrauben haben Sie gedreht?

Lars Bergmann: Wir haben 2021, wie bereits erwähnt, die kommende Entwicklung richtig eingeschätzt, rechtzeitig das Projekt-Geschäft verkauft und ausschließlich auf die Bestandsverwaltung gesetzt.

Anleihen Finder: Sie waren über ihre Tochtergesellschaften IPSAK und Immokles vor einigen Jahren schon einmal am KMU-Anleihemarkt aktiv. Warum hatten Sie sich (a)

längere Zeit aus diesem Segment zurückgezogen? Und weshalb haben Sie sich jetzt (b) wieder für das Finanzierungselement „Anleihe“ entschieden?

Lars Bergmann: Nach den letzten zwei projektbezogenen Anleihen (IPSAK und Immokles) haben wir uns in den vergangenen Jahren ausschließlich über Banken finanziert. Mit der neuen Unternehmensanleihe sammeln wir zusätzliche Liquidität ein, um wieder antizyklisch in den Markt zu starten für eine weitere Expansion unserer Unternehmensgruppe. Dazu gehören auch kommende Projekte, wie etwa der Ausbau und die Veredelung unserer Bestandsimmobilien.

Anleihen Finder: Warum tritt nun die Muttergesellschaft als Emittentin der Anleihe auf? Wofür sollen die An- ▶



CREDIT: IMMOVATION AG

leihemittel in Höhe von bis zu 8 Mio. Euro konkret genutzt werden? Und wie werden die Gelder innerhalb der Gruppe verteilt?

„Die Muttergesellschaft tritt als Emittentin auf, weil wir den Anlegern dadurch eine höhere Sicherheit bieten wollen“

Lars Bergmann: Die Muttergesellschaft tritt als Emittentin auf, weil wir den Anlegern dadurch eine höhere Sicherheit bieten wollen. Alle Ergebnisse innerhalb der Unternehmensgruppe laufen über Ergebnis-Abführungs-Verträge in der Konzern-Muttergesellschaft IMMOVATION AG zusammen.

Die Mittel wollen wir u.a. zur Finanzierung eigener Projekte (Zwischenfinanzierung der Bautätigkeit bis zur Vermietung der Objekte wie bspw. Immobilien-Projekt Seeviertel, Salzgitter) verwenden. Zudem planen wir, wie bereits erwähnt, mit den Mitteln aus der Anleihe das weitere Wachstum des Unternehmens finanzieren, mit Schwerpunkt auf dem Ausbau des Wohngebäude-Portfolios in Deutschland. Gleichzeitig soll die Anleihe als Liquiditätsreserve dienen, um schnelle Investitionsentscheidungen durch Einsatz von Liquidität treffen zu können und dadurch unsere Marktchancen zu erhöhen.

Weiterhin haben wir vor, in Projekte rund um die Digitalisierung im Immobilienbereich (z.B. Smart Home), Prozessoptimierung durch Einsatz digitaler Technologien

sowie klimaneutrale Wärmeversorgung zu investieren. Die Verteilung der Mittel innerhalb der Gruppe ist bedarfsorientiert und richtet sich nach den jeweiligen Projekten. Da sich die Anleger an der Muttergesellschaft beteiligen, profitieren sie von allen Unternehmensergebnissen innerhalb der Gruppe.

Anleihen Finder: Die Anleihe ist eine Teilgewinn-Schuldverschreibung mit unbestimmter Laufzeit. Was bedeutet das für Anleger und inwiefern unterscheidet sie sich noch von einer herkömmlichen Unternehmensanleihe?

Lars Bergmann: Der Unterschied zur herkömmlichen Anleihe ist, dass diese in der Regel zeitlich begrenzt wird und keinen Ergebnis-Kicker (Jahresergebnis abhängige zusätzliche Dividende) beinhaltet. Die IMMOVATION-Anleihe 2023-12 ist hingegen nicht zeitlich begrenzt. Anleger haben die Möglichkeit nach fünf Jahren die Anleihe zu 100 % Nennwert zu kündigen, können sie aber auch weiterlaufen lassen. Darüber hinaus kann die Anleihe auch an der Börse gehandelt werden.

Anleihen Finder: Welche Investorengruppen sprechen Sie mit der aktuellen Anleihe an? Welche Sicherheiten können Sie Ihren Anlegern darüber hinaus bieten, und wann wird eine Börsennotierung erfolgen?

„Wir wollen geeignete Anleger ansprechen, die eine Mindestzeichnungssumme von 50.000 Euro investieren wollen“ ▶

Lars Bergmann: Wir wollen geeignete Anleger ansprechen, die eine Mindestzeichnungssumme von 50.000 Euro investieren wollen und zudem einen marktangepassten Kupon erwarten. Die Anleihe ist unbesichert. Anleger profitieren aber von unserer mehr als 30-jährigen Erfahrung am Immobilien- und Kapitalmarkt mit mehr als 7.500 privaten und institutionellen Anlegern. Die Börsennotierung erfolgt nach Ende der Platzierungsphase, spätestens Januar 2025.

Anleihen Finder: Warum wird der deutsche Immobilienmarkt - sowohl für Immobilien-Gesellschaften als auch Investoren - wieder lukrativ und attraktiv werden? Mit welcher Marktentwicklung rechnen Sie?

Lars Bergmann: Nach meiner Einschätzung wird bis Ende 2024 der Tiefststand überwunden sein. Danach sollte es in der Branche langsam wieder bergauf gehen. Die Marktentwicklung hängt allerdings ausschließlich von der weiteren Zinsentwicklung ab, die wiederum stark von der geopolitischen und makroökonomischen Entwicklung abhängt. Derzeit ist die weitere Zinsent-

wicklung allerdings noch nicht abzusehen.

„Indem wir antizyklisch vorgehen, sichern wir uns schon jetzt einen Vorteil am Marktzugang“

Wenn sich die derzeitige Lage an den Immobilien- und Finanzmärkten beruhigt hat, werden auch Immobilienwerte wieder steigen. Indem wir antizyklisch vorgehen, sichern wir uns schon jetzt einen Vorteil am Marktzugang.

Anleihen Finder: Abschließend: Welche konkreten Ziele verfolgen Sie - auch mithilfe der neuen Anleihe - mit der IMMOVATION AG in den kommenden Jahren?

Lars Bergmann: Unser Ziel ist eine stetige, kontrollierte und nachhaltige Expansion. Zudem streben wir eine Veredelung unserer Bestandsimmobilien an. Die Mittel aus der Anleihe sollen dabei helfen, das weitere Unternehmenswachstum zu finanzieren.

Anleihen Finder: Herr Bergmann, vielen Dank. ■