

## IMMOVATION – mit Immobilien zum Erfolg

*„Mit Immobilien Werte schaffen und vermehren, das ist unser Kerngeschäft. Deshalb verstehen wir uns selbst in erster Linie als Immobilienexperten. Als Emissionshaus sehen wir uns erst in zweiter Linie“*, stellt **Lars Bergmann**, Vorstand **IMMOVATION Immobilien Handels AG**, sein Licht aus 'k-mi'-Sicht dann doch etwas unter den Scheffel. Ohne Zweifel, über 25 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbranche und eine Firmengruppe mit 12 Unternehmen, bei denen sich alles um die Dienstleistung rund um die Immobilie dreht, sind auf den ersten Blick gewichtige Argumente. Aber Kapitalanlagen werden bei IMMOVATION auch schon seit zehn Jahren konzipiert, und das mit der gleichen Akribie wie Projektentwicklungen geplant oder Wohnungen vermietet oder verkauft werden. Doch machen Sie sich selbst ein Bild:

Auf der Immobilienseite punktet sicherlich die Erfahrung von Bergmann, der seit 1988 im Immobiliengeschäft tätig ist, und seinem Team. Das erste Unternehmen mit Namen **IMMOVATION Kapitalanlagenvertriebs GmbH** gründete Bergmann 1996. Mittlerweile beschäftigt die Gruppe in ihren 12 Unternehmen an mehreren Standorten über 60 Mitarbeiter. Dabei wird die komplette Wertschöpfungskette der Immobilienbranche abgedeckt, angefangen vom Objekt-Research und Ankauf über Projektmanagement mit Bautätigkeit über die Immobilienverwaltung bis hin zum Verkauf. Aktuell beträgt der Immobilienbestand der Gruppe bundesweit ca. 1.900 Wohn- und ca. 150 Gewerbeeinheiten, zu denen auch drei Fonds-KGs ihren Anteil beitragen.



Ein Meilenstein in der Geschichte der IMMOVATION war sicherlich 2009 der Erwerb des historischen **Salamander-Areals** in Kornwestheim mit einer Grundstücksfläche von 41.000 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von ca. 90.000 m<sup>2</sup>. Das Industriedenkmal, an dem sich zuvor **EnBW** und **Vivacon** erhoben hatten, wurde Ende 2009 erworben und seit dem Schritt für Schritt revitalisiert (vgl. 'k-mi' 05/10). Rund 85 % der aktuell vermietbaren Gewerbeflächen wurden bereits verpachtet, wobei das Land Baden-Württemberg mit 19.300 m<sup>2</sup> Hauptmieter ist. Denkmalgeschützte Gebäude wurden saniert und u. a. zu 70 Loft-Wohnungen umgebaut, die bereits Ende 2013 komplett vermietet waren, und eine Kindertagesstätte für über 100 Kinder errichtet. Acht Stadtvillen mit weiteren bis zu 70 Eigentumswohnungen werden sukzessive erstellt, ein **REWE-Markt**, weitere Miet- und Eigentumswohnungen sowie eine seniorengerechte Wohnanlage sind dort in der Planung. Auch in Ludwigsburg hat eine Projektgesellschaft der IMMOVATION 2013 ein 4.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit mehreren denkmalgeschützten Gebäuden erworben, die saniert werden sollen. Aber auch an ihrem Stammsitz Kassel plant IMMOVATION Großes. Dort hat die Gruppe im Rahmen eines Konversionsprojektes der ehemaligen Jäger-Kaserne rd. 43.500 m<sup>2</sup> zentrumsnahes Bauland erworben. Für dieses **Park Schönefeld Carree** wird aktuell ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit renommierten Preisrichtern ausgerichtet. Auf der direkt angrenzenden Lage errichtet IMMOVATION insgesamt sieben neue Stadtvillen und saniert zwei weitere Denkmalobjekte. Die Wohnungen der in der dritten Phase noch im Bau befindlichen drei Neubau-Villen sind auch schon verkauft. *„Momentan sind wir ausverkauft, da alle Einheiten in unseren Bauprojekten bereits abverkauft sind. Da im Bauträgergeschäft das Geld mit den letzten Einheiten eines Objektes verdient wird, sind wir stolz darauf, dass wir es immer geschafft haben, alle Einheiten in unseren Projekten meist vor Abschluss der Rohbauphase zu veräußern“*, unterstreicht Bergmann nochmals die Immobilienkompetenz des Anbieters. Das wissen wohl auch die Banken zu würdigen, finanziert die Gruppe doch ihre Projekte ganz klassisch mit einem Anteil von 70 bis 80 % fremd. Für die Beschaffung des eigenen Anteils an der Finanzierung bietet IMMOVATION seit rund zehn Jahren aber auch immer wieder Beteiligungsmöglichkeiten am Markt an.

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: [kmi@markt-intern.de](mailto:kmi@markt-intern.de)

...für das vertrauliche Gespräch

**kapital-markt intern** – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantw. Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diehl, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Rechtsanwalt Carsten Nilles, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

**markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, [www.markt-intern.de](http://www.markt-intern.de). Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Olaf Weber, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

Auf der Beteiligungsseite wird aktuell die 3. Tranche der Genussrechtsbeteiligung mit einem Volumen von 50 Mio. € emittiert. Da das Geld überwiegend zur Finanzierung neuer Projekte eingeworben wird, stehen die konkreten Investitionsobjekte naturgemäß noch nicht fest und es handelt sich um einen Blind-Pool. Nach einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren können sowohl die Anleger als auch die Emittentin die Beteiligung ordentlich kündigen. Geboten wird eine Verzinsung von 6 % p. a., durch deren Auszahlung bei der IMMOVATION kein Insolvenzgrund geschaffen werden darf. Die Anleger beteiligen sich somit unmittelbar am Erfolg der Anbieterin. Da ist es beruhigend u. a. zu wissen, dass die **Creditreform** der IMMOVATION eine "sehr gute Bonität" mit einem aktuellen Bonitätsindex von 170 Punkten bescheinigt. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 €; ein Agio fällt nicht an.

Dabei ist die IMMOVATION beim Angebot von Genussrechtsbeteiligungen wahrlich kein Greenhorn, handelte es sich bei dem ersten Kapitalanlageangebot vor zehn Jahren doch auch um eine Genussrechtsbeteiligung. "Bei den beiden ersten Tranchen haben wir die prospektierten Zinsen von 7 % p. a. durch eine Gewinnbeteiligung immer übertroffen. Im Schnitt haben wir hier ca. 9,95 % p. a. ausbezahlt, die aufgrund eines Gewinnvorbehaltes immer auch mit entsprechenden Gewinnen der AG unterlegt sein mussten. Aber auch bei den KG-Fonds erfolgten die Ausschüttungen bisher immer prospektgemäß, so dass wir auch hier voll im Plan liegen", zieht Bergmann Bilanz. Neben den Genussrechtsbeteiligungen und den KG-Fonds ergänzt eine im November 2012 über die **Börse Stuttgart** in Rekordzeit platzierte Anleihe auf die **Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim GmbH (IPSAK)** das Anlageuniversum. Warum also dieses Mal wieder eine Genussrechtsbeteiligung? "Unsere Anleger und wir haben eine zehnjährige Erfahrung mit Genussrechtsbeteiligungen, die derzeit viele Vorteile bietet. Auf Basis des Vermögensanlagegesetzes, das u. E. derzeit eine höhere Rechtssicherheit als das durch viele offene Auslegungsfragen neue **KAGB** bietet, wurde auch unser Genussrecht durch die **BaFin** gebilligt, ist also reguliert. Die Steuerbelastung auf Anlegerebene beträgt durch die Einkünfte aus Kapitalvermögen max. 25 % plus Soli und evtl. Kirchensteuer. Ferner sind die Ausschüttungen insolvenzgeschützt und gehören dem Anleger, können also im Worst-Case-Szenario nicht rückgefordert werden", resümiert Bergmann einige Pluspunkte aus seiner Sicht.

Was aber ist mit der Vertriebsseite, benötigen Vermittler doch für Genussrechte eine Zulassung nach § 34f Nr. 3 GewO? "Gerade hier gibt es große Unsicherheiten. Wir bieten daher Unterstützung bei der Lizenzierung an und unsere Vertriebspartner erhalten eine preisgünstige VSH über unseren Kooperationspartner **STERN ASS** vermittelt, die auch nicht teurer ist als für die anderen Kategorien", unterstreicht Bergmann die Vertriebsorientierung der IMMOVATION. Dazu gehören auch kostenlose Produktschulungen und für Premium-Partner eine von STERN entwickelte Protokollierungs- und Dokumentationssoftware. "Im Mittelpunkt steht dabei der Plausibilitätsgedanke. Statt umständlicher Handhabung soll die Software die Vermittlung beschleunigen. Dazu führt sie Schritt für Schritt durch den Beratungsprozess, bindet erforderliche Produktinformationen mit ein und erstellt ein Beratungsprotokoll. Wenn etwas nicht plausibel ist, wird der Vermittler darauf hingewiesen. Eine Software, die mitdenkt und die Anforderungen an die Finanzanlagenvermittlerverordnung erfüllt", erläutert **Bernhard Stern**, GF **STERN CAPITAL GmbH**. Die Möglichkeit, eine Vielzahl weiterer Produkte einzubinden und eine Schnittstelle für die Datenübernahme für die mittlerweile obligatorische WP-Prüfung sind vorgesehen.

**'k-mi'-Fazit:** Sicherlich ist die Assetkompetenz die Grundlage, auf der die Erträge erwirtschaftet werden. Daher ist sie unabdingbare Voraussetzung für eine erfolgreiche Kapitalanlage. Genauso wichtig ist im zweiten Schritt aber auch die profunde Konzeption und das Handling der Anleger. Dabei hat die IMMOVATION bei den bisher bereits emittierten Genussrechten in den zurückliegenden zehn Jahren eine mehr als gute Figur gemacht, fielen doch die Auszahlungen höher aus als prospektiert. Aber genauso wichtig ist ein professioneller Umgang mit dem Vertrieb. Auch hier stellt sich der Kasseler Anbieter mit der Unterstützung bei der Lizenzierung, dem Angebot einer preisgünstigen VSH und einer an den Bedürfnissen der Vermittler ausgerichteten Software den Herausforderungen der Zeit.

Auszug aus 'k-mi' 12/14 vom 21.03.2014