

# MANAGEMENTRATING



## IMMOVATION Immobilien Handels AG

**Adresse** Druseltalstr. 31,  
34131 Kassel

**Management Qualität im Segment** Immobilien

### Struktur

Die IMMOVATION AG tritt seit 2006 als Initiator Geschlossener Fonds am Markt auf. Das Kerngeschäftsfeld des Unternehmens ist der Immobilienhandel, das der Gründungsgesellschafter Lars Bergmann schon seit annähernd 25 Jahren betreibt. Nach Ansicht von Scope verfügt die Unternehmensgruppe über eine zweckmäßige Organisationsstruktur und eine schlanke Aufstellung. Der Vorstand des Unternehmens wurde im Jahr 2012 von zwei auf vier Vorstandsmitglieder erweitert und mit neuen Führungskräften mit Expertise in den Bereichen Vertrieb und Bauingenieurwesen besetzt. Dadurch konnte ein mittelständisches Schlüsselpersonenrisiko in Bezug auf den Firmengründer und Branchenexperten Lars Bergmann deutlich reduziert werden. Die Kapitalausstattung des Unternehmens stellt sich vor dem Hintergrund der Geschäftstätigkeit als angemessen dar.

Hauptfinanzierungsquelle ist die Emission von Genussrechten. Auf bestehende Risiken dieser hybriden Finanzierungsform reagiert das Unternehmen mit einem tagesbezogenen Controlling der Neuzeichnungen und Auszahlungsfristen. Die vorgelegten Bonitätsausweise liegen im überdurchschnittlichen Bereich. Die prospektierten Umsatzerlöse konnten im Jahr 2010 leicht gesteigert werden, was im Wesentlichen auf die erhöhten Einnahmen aus dem Kerngeschäftsfeld Immobilienhandel zurückzuführen ist. Das Unternehmen unterliegt aufgrund des Genussrechtskapitals einem erhöhten Zinsaufwand, was sich signifikant auf die Höhe des positiven Jahresüberschusses auswirkt. Die Ergebnisabführungsverträge zwischen sämtlichen Firmen der IMMOVATION AG tragen allerdings zur nachhaltigen Einnahmesicherheit bei.

### Kompetenz

Die IMMOVATION AG verfügt durch ihre Tochterunternehmen über eine vollständige vertikale Integration der Immobiliengeschäftstätigkeit. Die Geschäftsführer der einzelnen Gesellschaften verfügen in der Regel über langjährige Berufserfahrung, so dass die wesentlichen zur Durchführung der Investitionen erforderlichen Kompetenzen inhouse vorhanden sind. Das Unternehmen weist besonders im Hinblick des Asset Managements hohe Erfahrung auf, die eine entscheidende Komponente für die erfolgreiche Abwicklung der Immobiliengeschäfte darstellt. Insbesondere denkmalgeschützte Immobilienbeziehungsweise Immobilienanlagen konnten erfolgreich saniert und verkauft werden.

Die Prozesse des Controlling sind umfassend sowohl auf konzept- als auch auf beschlussgemäße Durchführung der Investitionen ausgerichtet. Wesentliche Elemente der Einnahmen- und Ausgabenkontrolle unterliegen einer unabhängigen Plausibilitätsprüfung durch den Mittelverwendungskontrollleur. Nach Ansicht von Scope ist die tagesaktuelle Erfassung der Objektdaten durch das Objektmanagement hervorzuheben. Vorteilhaft erweist sich hierfür die unternehmenseigene Hausverwaltungsgesellschaft, die die Informationen zeitnah und detailliert zur Verfügung stellt.

### Performance

Seit 2006 wurden drei Geschlossene Fondsbeteiligungen mit einem Fondsvolumen von 70 Mio. EUR auf den Markt gebracht, die sich auf Wohnimmobilien in Deutschland konzentrieren. Ausweislich der Leistungsbilanzdaten mit Stand per 31.12.2010 wurden die Ausschüttungen im Segment Immobilien bei insgesamt zwei in Bewirtschaftung befindlichen operativen Fonds prospektgemäß geleistet (Abweichungstoleranz +/- 5%). Aus Sicht

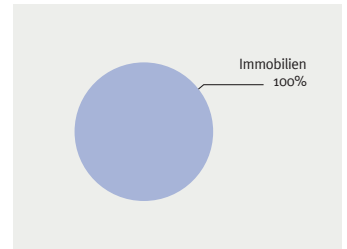
von Scope ist hervorzuheben, dass bei allen Fonds bezüglich Liquiditäts- und Tilgungsleistungen Planüberschreitungen festgestellt werden konnten, die auf eine sehr gute Managementleistung zurückzuführen sind. Gemäß vorgelegter Bescheinigung eines Wirtschaftsprüfers erzielte Lars Bergmann mit der IMMOVATION AG und seinen Vorgängerunternehmen zwischen 1990 und 2010 über dem Marktdurchschnitt liegende Immobilienverkaufsrenditen.

**Gesamt-Rating** **A** **hohe Qualität**

### Vertriebsstruktur



### Produktstruktur



### Stärken

- Langjährige, nachgewiesene Asset Management-Kompetenz
- Kostenvorteile durch Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäfts im Unternehmensverbund
- Die erste Performance der Beteiligungsangebote stellt sich sehr positiv dar
- Hohe Transparenz der Geschäfts- und Quartalsberichte

### Schwächen

- Die Eigenkapitalstärke des Unternehmens steht im Wesentlichen in Abhängigkeit von der Zuführung von Genussrechtskapital

### Chancen

- Überdurchschnittliche Renditen durch gezielte Objektauswahl

### Risiken

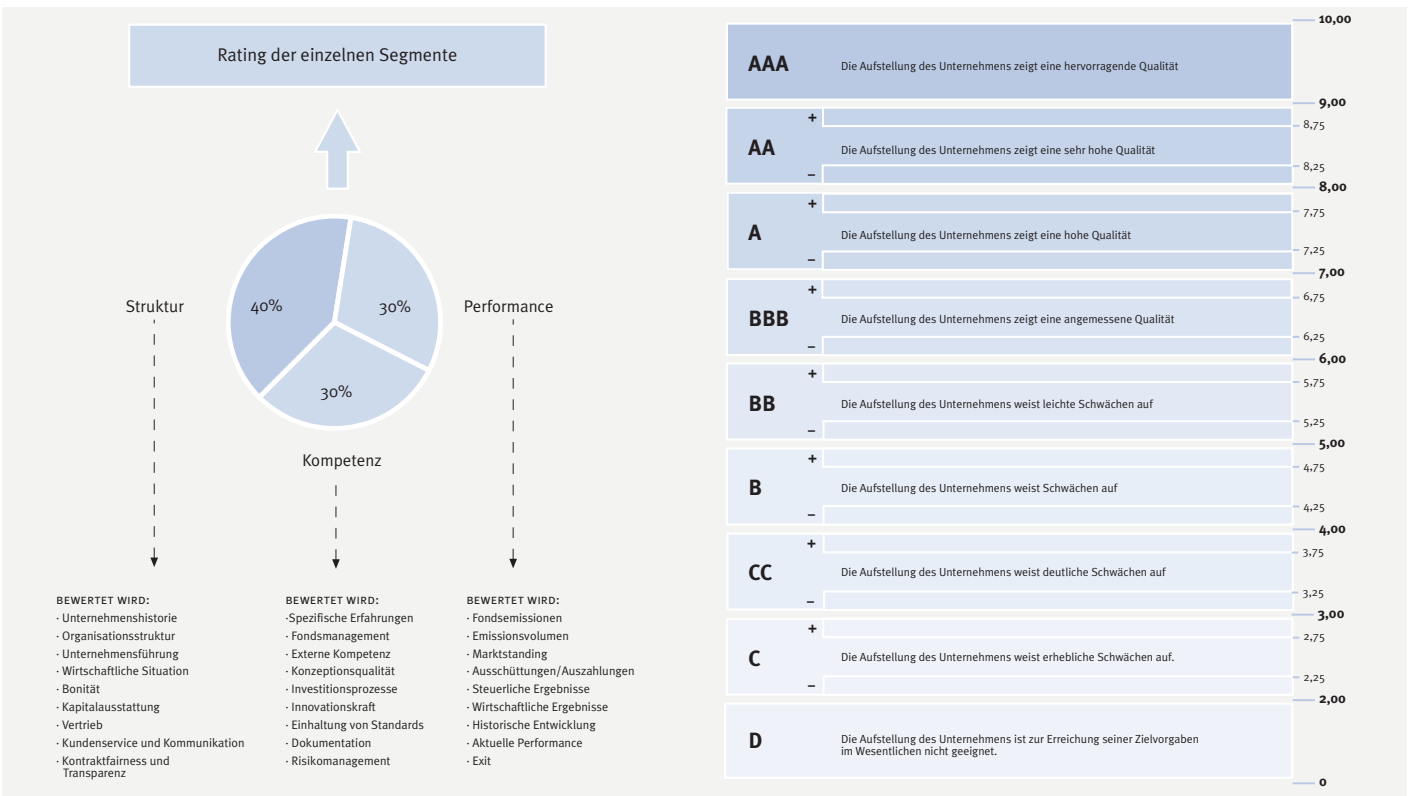
- Äußere Finanzmarkteinflüsse könnten den kurzfristigen Immobilienhandelsmarkt weiterhin beeinträchtigen

### Fazit

Nach Analyse der Informationen zur Unternehmensstruktur, Managementkompetenz und Performance der Fonds, wird dem Management eine hohe Qualität (A) bescheinigt. Das ursprüngliche Kerngeschäft des Unternehmens liegt im Immobilienhandel und kann in diesem Bereich auf die bereits annähernd 25-jährige Branchenerfahrung des Unternehmensgründers Lars Bergmann verweisen. Die IMMOVATION AG ist ein organisch gewachsener Unternehmensverbund und bearbeitet mit den Tochterunternehmen die komplette Wertschöpfungskette der Immobiliertätigkeit. Aufgrund der hohen unternehmenseigenen Asset Management-Kompetenz konnten auch baulich anspruchsvolle Projekte mit hohen Auflagen im Denkmalschutz erfolgreich abgeschlossen werden. Gemäß vorgelegter Bescheinigung eines Wirtschaftsprüfers wurden in einem 20jährigen Vergleichszeitraum über dem Marktdurchschnitt liegende Verkaufsrenditen im Immobilienhandel erzielt.

Seit 2004 tritt die IMMOVATION AG als Emittent von Genussrechten auf und bietet den Anlegern somit die Möglichkeit der Beteiligung an der Unternehmenstätigkeit. Risiken dieser hybriden Finanzierungsform begrenzt das Unternehmen mit einem adäquaten Risikomanagement. Seit 2006 ist das Unternehmen Initiator Geschlossener Immobilienfonds und hat bisher drei KG-Beteiligungsangebote am Markt platziert. Die Entwicklung der Fonds zeigt sich in den ersten Ergebnissen positiv. Das mittelständische Unternehmen ist organisatorisch und personell schlank aufgestellt und konnte das Schlüsselpersonenrisiko deutlich reduzieren, indem eine Erweiterung des Vorstands vollzogen und die Neubesetzung von Führungspositionen mit Erfahrung im Vertrieb beziehungsweise Bauingenieurwesen durchgeführt wurde. Damit wird die Organisationsstruktur nach Ansicht von Scope seinem professionellen Anspruch voll gerecht.

<b>Gesamt-Rating</b>	<b>A</b>	<b>Hohe Qualität</b>	
<b>Management Qualität im Segment Immobilien</b>	<b>A</b>	Hohe Qualität	
<b>Herleitung Rating</b>			
Panels	Kriterien	Gewichtung	Wertung
<b>Panel I</b> Struktur	1. Unternehmen	30%	7,0
	2. Finanzstruktur	40%	7,1
	3. Investor Relations	30%	7,0
<b>Panelergebnis</b>			<b>7,04</b>
			<b>Immobilien</b>
<b>Panel II</b> Kompetenz	1. Management	30%	7,6
	2. Fachkompetenz	50%	8,2
	3. Risikokontrolle	20%	7,5
<b>Panelergebnis</b>			<b>7,88</b>
<b>Panel III</b> Performance	1. Emissionshistorie	20%	5,0
	2. Soll-/ Ist-Vergleich	50%	8,9
	3. Nachhaltigkeit	30%	5,5
<b>Panelergebnis</b>			<b>7,10</b>
<b>Segment-Ergebnis</b>			<b>7,31</b>
<b>Segment-Rating</b>			<b>A</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>7,31</b>
<b>Gesamt-Rating</b>			<b>A</b>



**Haftungsausschluss**

Scope Analysis übernimmt keine wie auch immer geartete Gewähr – weder explizit noch implizit – für die Genauigkeit, rechtzeitige Verfügbarkeit, Vollständigkeit, Brauchbarkeit oder Eignung einer solchen Beurteilung oder sonstigen Meinung oder Information für einen bestimmten Zweck. Jede Beurteilung oder sonstige Meinung darf nur als ein Faktor von vielen in eine Anlageentscheidung einfließen, die seitens oder im Auftrag irgendeines Nutzers der hierin enthaltenen Informationen getroffen wird.

**Herausgeber**

Scope Analysis GmbH  
 Potsdamer Platz 1  
 10785 Berlin

Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.scope-group.com](http://www.scope-group.com) oder über die Hotline +49 (0)30 27891-300.

