



Presseinformation - Washington D.C., 18.07.2018

### **Aktualisierte Analyse zu Bodenwert Immobilien AG**

**Nach den positiven Entwicklungen der letzten Woche hat Philip Nerb die Analyse zur Bodenwert Immobilien AG vom 09. Juli aktualisiert. Ebenso wurde die Bewertung um eine Stufe verbessert.**

Was ist geschehen?

Die Bodenwert Immobilien AG veröffentlichte in zwei Pressemitteilungen die Übernahme des Unternehmens durch die Kalo Holding GmbH

<https://bodenwert-immobilien.de/uebernahme-bodenwert-immobilien-ag-wird-teil-des-kalo-holding-konzerns/>

Gleichzeitig erhielt die Bodenwert Immobilien AG eine Kapitalspritze von € 1,2 Mio., um die Eigenkapitalausstattung zu optimieren

<https://bodenwert-immobilien.de/bodenwert-immobilien-ag-staerkung-des-eigenkapitals-ueber-12-millionen-euro/>

Die Folgen dieser Vorgänge hat Philip Nerb in der aktualisierten Analyse folgendermaßen bewertet:

Anfang Juli 2018 wurde die BWI mehrheitlich (zu 60%) von der Kalo Holding GmbH, Planegg bei München, übernommen. Im Anschluß erhielt die BWI eine Kapitalspritze von € 1,2 Mio. um das Eigenkapital zu stärken und um den Geschäftsbetrieb erweitern zu können. Der Kalo Holding-Konzern ist auf den Bestand und die Entwicklung von Immobilien spezialisiert. Mit einer Bilanzsumme von € 28,5 Mio. (Ende 2017) ist der Kalo Holding-Konzern zehnmal größer als die BWI, das Geschäftsfeld ist vergleichbar. Als Folge dieser Übernahme

entsteht eine wichtige Synergie: Die Kompetenz im Einkauf (Akquisition) und der Projektierung kann gebündelt werden. Die BWI verfügt dank des Kalo Holding-Konzerns über einen Zugang zu ausreichend hochwertigen Projekten für die Zukunft. Für die BWI entfällt damit die kostenintensive Suche nach möglichen Investitionsobjekten.

Bis dato wurden von der BWI über € 7 Mio. Nachrangdarlehen (Emissionen eingestellt im September 2015) und Anleihen emittiert. Bei einer Grundstücksentwicklung in Regensburg wurde mehr als eine Kapitalverdoppelung innerhalb von 27 Monaten erreicht. Bis zur Übernahme durch den Kalo Holding-Konzern waren bereits rund 73% der Nachrangdarlehen ausgelaufen und zurückbezahlt. Mit der Kapitalspritze von € 1,2 Mio. soll bestehenden Darlehensgebern die vorzeitige Rückzahlung angeboten werden. Die BWI nutzt ihre weitgeknüpften Netzwerke sowie die der Kalo Holding-Gruppe, um lukrative Objekte zu akquirieren. Die Übernahme durch den Kalo Holding-Konzern stellt eine sehr elegante Lösung des Wettbewerbsdrucks dar. Die Meinung von Philip Nerb

"Bestandsinvestoren der BWI sehen sich mit der Übernahme in ihrer Einschätzung der BWI als Produktgeberin bestätigt. Altkunden der Nachrangdarlehen werden belohnt. Neukunden können sich künftig auf eine Reihe rentabler Kapitalanlageprodukte nach dem „Hypo-Festzins-Konzept“ freuen.

Unter dem Strich ergibt die Übernahme der BWI eine klassische Synergie für alle direkt und indirekt Beteiligten. Daher habe ich die Bewertung des Anlagekonzepts Hypo Festzins aus dem Haus Bodenwert Immobilien AG um eine Stufe von „sehr gut“ auf „ausgezeichnet“ angehoben.

Um noch einmal aus der Analyse zu zitieren:

Die Verzinsung liegt bei jeder Anleihe über 4% p.a. (Zinszahlung monatlich), abhängig vom jeweiligen Projekt und der Laufzeit. In jedem Fall erfolgt die Besicherung auf Basis eines externen Wertgutachtens, daher kann keine Unterbesicherung (stets abhängig vom aktuellen Marktwert) erfolgen. Unter dem Strich ist das Konzept sehr interessant:

Jede Anleihe ist klar immobilienbezogen, womit der Anleger sich tatsächlich auch von der jeweiligen Immobilie persönlich überzeugen kann. Laufzeit und Risikoprämie sind ebenfalls überzeugend. Der dank der Übernahme durch den Kalo Holding-Konzern deutlich verbesserte Zugang zu hochwertigen Projekten sowie die gestärkte Eigenkapitalbasis haben das Chancen-Risiko-Profil der BWI weiter optimiert."