

Nach einem dreistelligen Umsatzwachstum 2019 haben wir unsere Mittelfristziele ein Jahr früher erreicht als geplant!

Interview mit Herrn Falko Zschunke, Vorstand der B-A-L Germany AG, und Herrn Alexander Coenen, Geschäftsführer der Capital Lounge GmbH

Die B-A-L Germany AG ist ein Bestandshalter von Wohnimmobilien in Sachsen. Seit dem Börsenlisting im Januar diesen Jahres in Wien hat sich die Gesellschaft rasant entwickelt. Sowohl der operative Umsatz als auch das Grundkapital werden sich im Jahresverlauf verdoppelt haben. Trotz der operativ guten Entwicklung war die Aktie des Unternehmens in den vergangenen Monaten überdurchschnittlich volatil. Wir nehmen diesen interessanten Wert für Sie unter die Lupe und geben Ihnen einen Einblick in die aktuellen Entwicklungen aus Sicht des Managements.

Wir sprechen heute mit dem Vorstand der Gesellschaft, Herrn Falko Zschunke und mit Herrn Alexander Coenen, Geschäftsführer der Capital Lounge GmbH, dem Capital Market Coach der B-A-L Germany AG.

Herr Coenen, was war Ihr erster Eindruck über die B-A-L Germany AG, welche Erwartungen hatten Sie an das Listing und wie sehen Sie die Entwicklung der Gesellschaft heute?

Ich lernte Herrn Zschunke - und durch ihn die B-A-L Germany AG - im August 2018 kennen. Ein persönlicher Besuch vor Ort in Meißen, mit Besuch der Büroräumlichkeiten und einiger der im Portfolio befindlichen Objekte, machte mir schnell klar, dass es sich hierbei um ein sehr professionelles und zielstrebiges Unternehmen handelt. Im darauffolgenden Monat haben wir uns dann gemeinsam die für ein Listing in Frage kommenden Börsenplätze angesehen und uns einstimmig für einen Börsengang in Wien entschieden. Ende September gab es bereits das erste Treffen mit dem Listing Department der Wiener Börse. Die Vorstellung verlief reibungslos und noch am Ende der Präsentation erhielten wir eine positive Indikation bezüglich der möglichen Einbeziehung der Aktien in den Handel.

Basierend auf dieser motivierenden Entwicklung wurde im Oktober 2018 eine Kapitalerhöhung um 500.000 Vorzugsaktien beschlossen, die bereits im November 2018 dank unserer Unterstützung komplett platziert werden konnte. Der Gesellschaft flossen 600.000 Euro zu. Da die Eintragung der Kapitalerhöhung beim Amtsgericht Dresden am 19. Dezember 2018 erfolgte, konnte der offizielle Antrag auf Einbeziehung der Vorzugsaktien der B-A-L Germany AG aufgrund der Weihnachtszeit erst am 10. Januar 2019 stattfinden. Die Erstnotiz fand dann sogar früher als erwartet, nämlich bereits am 16. Januar 2019, im Segment „direct market“ der Wiener Börse statt. Dabei wurde der Referenzpreis von 2,00 Euro pro Aktie am ersten Handelstag mit ausgeführten Trades bei 2,20 Euro bereits überschritten.

Dank zahlreicher Investorengespräche und -präsentationen stieg das Interesse an den Aktien der B-A-L Germany AG ab April 2019 spürbar an und fand im Juli 2019 seinen vorläufigen Höhepunkt. Als Konsequenz der deutlich vergrößerten Investorenbasis konnten die Aktien der B-A-L Germany AG am 23. Juli 2019 auch in den Handel der Börse Stuttgart einbezogen werden. In Summe wurden bis dato Umsätze in Höhe von 2,7 Millionen Euro in Wien und 1,4 Millionen Euro in Stuttgart

gehandelt. Das ist überaus beachtlich für einen Emittenten dieser Größe und infolgedessen wurden auch professionelle Investoren aus ganz anderen Ligen auf B-A-L aufmerksam.

Somit war es auch nicht verwunderlich, dass noch im Juli 2019 eine Kapitalerhöhung um weitere 300.000 Vorzugsaktien, dieses Mal bei 1,80 Euro, erfolgreich platziert werden konnte. Die Stücke wurden uns förmlich aus der Hand gerissen, die Kapitalerhöhung war mehrfach überzeichnet. Der Gesellschaft flossen hierdurch weitere 540.000 Euro an liquiden Mitteln zu.

Derzeit läuft eine weitere Kapitalerhöhung. Dieses Mal geht es um 400.000 Stammaktien aus dem genehmigten Kapital 2018, die durch einen international tätigen Großinvestor gezeichnet werden. Die Anzahl der Stammaktien wird sich mit Abschluss dieser Kapitalerhöhung folglich auf 1.200.000 erhöhen und die B-A-L Germany AG erhält weitere liquide Mittel in Millionenhöhe.

Kein Wunder, dass der Ausbau des Immobilienportfolios weitaus schneller als geplant voranschreitet. Wir sind stolz, einen so ansprechenden Kunden betreuen zu dürfen und maßgeblich zu dem aktuellen Erfolg beigetragen zu haben.

Herr Zschunke, Sie überraschen die Börse mit einer hohen Schlagzahl im laufenden Jahr. Würden Sie uns verraten, wie es ab Herbst weitergeht?

Anfang November werden wir unsere Hauptversammlung durchführen. Wir haben eine umfangreiche Agenda. Unter anderem wollen wir zum Jahreswechsel den Sprung in den amtlichen Markt schaffen und damit eine deutliche Aufwertung der Gesellschaft für unsere Aktionäre erreichen. Damit werden wir auch institutionelle Investoren erreichen, die unsere Aktie derzeit noch nicht kaufen dürfen.

Auf der Kapitaleseite ist der nächste Schritt eine deutliche Kapitalerhöhung bei den Stamm- und Vorzugsaktien. Für unsere Stammaktien konnte ein neuer, sehr potenter Ankeraktionär gewonnen werden. Sein Interesse an der Gesellschaft freut uns außerordentlich und motiviert uns zugleich. Bei den Vorzugsaktien möchten wir die durchweg guten Erfahrungen mit unseren Kleinaktionären nutzen und den Streubesitz weiter ausbauen. Nach vielen Gesprächen im Rahmen der letzten Kapitalmaßnahme wissen wir um die hohen Erwartungen. Gern stellen wir uns dieser Herausforderung und werden natürlich liefern.

Im Geschäft bedeutet das zunächst, die Integration der gerade erworbenen Einheiten und die Vermietung kurzfristig abzuschließen. Die bereits verhandelten Objekte werden erworben und nach Möglichkeit kurze Übergabefristen vereinbart. Weiterhin planen wir im vierten Quartal noch eine weitere Akquisition über 30 Einheiten mit ca. 2.000 m² Wohnfläche. Damit wäre unser bisheriges Mittelfristziel von 5.000 m² bereits ein Jahr früher erreicht. Alle diese Maßnahmen möchten wir in 2019 abschließen, um auch alle damit verbundenen Kosten in diesem Jahr zu verbuchen. Ab 2020 können sich die Erträge dieser Maßnahmen dann in Form einer anständigen Rendite für unsere Aktionäre bezahlt machen.

Und noch ein dritter Punkt steht ganz oben auf der Agenda. Nach längeren Verhandlungen haben wir nun einen Partner auf der Fremdkapitalseite gefunden. Alle bisherigen und laufenden Akquisitionen werden auf ihre Beleihungsfähigkeit hin untersucht. Das Fremdkapital wird zu einer erheblichen Steigerung der Kapitalrentabilität führen und unseren Aktionären bereits ab dem kommenden Jahr zugute kommen.

Herr Zschunke, bislang investiert die B-A-L nur in Sachsen. Gibt es nicht noch weitere interessante Standorte?

Derzeit sind wir tatsächlich auf Sachsen fokussiert. Das immense Angebot dort wird uns noch einige Zeit beschäftigen. Wir bekommen derzeit auch verstärkt Angebote von Verkäufern und Vermittlern, die über den Kapitalmarkt auf uns aufmerksam geworden sind. Eine schöne Entwicklung!

Zu Ihrer Frage: Wir haben auf Grundlage vorliegender Angebote auch Standorte in Niedersachsen (Celle), Oberfranken (Coburg) und der Lausitz (Spremberg) angeschaut. Derzeit macht eine solche Expansion für uns jedoch noch keinen Sinn. Es gibt keine Synergien zum Bestandsgeschäft und durch die großen Entfernungen würden zu viele Kapazitäten gebunden. Dieser Blick in die Nachbarregionen hat sich dennoch gelohnt. Es ist klar, dass unser Geschäftsmodell auch auf andere Bundesländer übertragbar ist und bei wachsender Einkaufsmacht eine Erweiterung schnell umgesetzt werden kann.

Herr Zschunke, angenommen Ihnen würde jemand 10 Mio. Euro zur Verfügung stellen. Was könnten wir von der B-A-L Germany AG dann erwarten?

Das muss heute kein Traum mehr sein. Nach dem kraftvollen Wachstum des letzten Jahres haben wir als mittelfristiges Ziel die achtstellige Marktkapitalisierung anvisiert. Die dazu notwendigen Schritte gehen wir engagiert an. Wären die Mittel bereits heute verfügbar, könnten wir ein Drittel sofort in bereits vorliegende Objektangebote investieren. Wir könnten darüber hinaus vorliegende Großangebote prüfen und verhandeln sowie über eine intensive Akquise eine Vielzahl weiterer Anlagemöglichkeiten aufbauen. Ich kann Ihnen versichern: Der von Ihnen genannte Betrag wäre bis Ende des nächsten Jahres in der bisherigen Qualität investiert.

Herr Zschunke, im Juli gab es eine Research-Veröffentlichung mit einem Sell-Rating und Kursziel 1,88 €. Wie sehen sie die jüngste Kursentwicklung und was raten Sie den neuen Investoren aus der Kapitalerhöhung?

Der Kurs unserer Vorzugsaktien ist derzeit sehr volatil. Aus unserer Sicht ist das auf die geringe Menge ausstehender Aktien zurückzuführen. Wir nehmen an, dass im Zuge des weiteren Wachstums der Gesellschaft dieser Effekt nachlassen wird. Das derzeitige Niveau bietet den Anlegern, die bei der Kapitalerhöhung nicht oder nicht im gewünschten Umfang zum Zug gekommen sind, eine attraktive Einstiegsmöglichkeit.

Auf unser Tagesgeschäft haben diese Entwicklungen derzeit wenig Einfluss. Wir sind von der Werthaltigkeit unseres Bestandes überzeugt und sichern durch die professionelle Bewirtschaftung den bestmöglichen Ertrag. Mit einem intensiven Berichtswesen möchten wir alle unsere Aktionäre für die Gesellschaft und unser Geschäftsmodell interessieren. Wir stellen umfassend wichtige Objekte und anstehende Geschäfte vor. Jeder Aktionär soll sich als Miteigentümer fühlen und mehr Informationen bekommen, als wenn er das Objekt selbst gekauft hätte. Unsere Entscheidungen stellen wir nachvollziehbar dar und möchten das transparenteste Immobilienunternehmen am Markt sein.

Herr Coenen, was sind die nächsten Schritte, die die B-A-L Germany AG mit Ihrer Hilfe an der Börse umsetzen wird?

Aufgrund der rasanten operativen Entwicklung und des enormen Interesses von Seiten privater als auch institutioneller Investoren sind wir dabei, einen großen Sprung vorzubereiten: das Upgrade vom Freiverkehr in den amtlichen Markt. Es besteht die Chance, die Aktien vom Segment „direct market“ der Wiener Börse in das Segment „standard market“ zu transferieren und damit selbstverständlich auch alle zusätzlichen Publizitäts- und Transparenzpflichten zu erfüllen. Bei der professionellen Arbeit des B-A-L Managements und mit Hilfe unseres Know-hows sollte das kein Problem sein. Es wäre schlicht die angemessene Reaktion auf die neuen Gegebenheiten. Ich bin mir sicher in diesem Zusammenhang weitere „good news“ vermelden zu können.

Das Interview führte Arno Ruesch, Chefredakteur des Finanzinformationsdienstes "Financial Fortune" (Börse Inside Verlag)

B-A-L Germany AG

Poststraße 5
01662 Meißen
Deutschland

Falko Zschunke
+49 3521 459 6539
f@bal-ag.de
www.bal-ag.de