

GESCHÄFTSBERICHT 2025



IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG





GESCHÄFTSBERICHT 2025

Inhaltsverzeichnis

A	Bilanz 2025	4
B	Gewinn- und Verlustrechnung 2025.....	6
C	Bescheinigung des Jahresabschlusses 2025 und der Mittelverwendungskontrolle durch SOVEO Steuerberatungsgesellschaft PartG mbB.....	8
D	Anhang 2025	9
E	Anlagenspiegel 2025.....	19
F	Lagebericht 2025.....	20
G	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2025 durch Jakob Wirtschaftsprüfung AG	42
H	Projektübersicht.....	46

Kassel, den 30. Juni 2026

AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.300,00	1.300,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	505,00	668,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.844.129,20	22.524.129,20
2. Beteiligungen	983.947,00	2.305.197,00
3. Genossenschaftsanteile	500,00	500,00
	<u>30.828.576,20</u>	<u>24.829.826,20</u>
Summe Anlagevermögen	30.830.381,20	24.831.794,20
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	963.399,18	1.123.409,84
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.225.312,50	4.754.687,47
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.276.315,96	1.160.552,72
4. sonstige Vermögensgegenstände	684.972,35	9.714,23
	<u>7.149.999,99</u>	<u>7.048.364,26</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	274.334,92	1.071.126,18
Summe Umlaufvermögen	<u>7.424.334,91</u>	<u>8.119.490,44</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.944,93	1.824,51
	<u>38.258.661,04</u>	<u>32.953.109,15</u>



PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	100.000,00	100.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	253.682,68	236.943,19
IV. Bilanzgewinn	6.551.052,76	6.233.002,53
Summe Eigenkapital	16.904.735,44	16.569.945,72
B. Genussrechtskapital	10.324.330,00	11.342.330,00
C. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	117.723,81	721.457,71
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	2.653.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.057,21	7.539,02
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.116.943,66	792.219,69
4. sonstige Verbindlichkeiten	867.912,53	944.251,79
	8.807.913,40	1.744.010,50
E. Passive latente Steuern	2.103.958,39	2.575.365,22
	38.258.661,04	32.953.109,15

B | GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR 2025 BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	436.404,00	436.383,06
2. Gesamtleistung	436.404,00	436.383,06
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen	0,00	400,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	9.158,39	1.984,23
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	624.874,56	7.044,31
	634.032,95	9.428,54
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	286.600,69	333.684,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	42.133,88	57.728,89
	328.734,57	391.413,78
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	163,00	223,50
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	22.111,84	24.943,60
b) Reparaturen und Instandhaltungen	20.211,17	28.079,02
c) Fahrzeugkosten	7.456,96	8.358,04
d) Werbe- und Reisekosten	48.672,10	49.451,55
e) Kosten der Warenabgabe	132.650,00	0,00
f) verschiedene betriebliche Kosten	231.605,16	684.573,15
g) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	0,00	17.700,00
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.606,02	454,38
	464.313,25	813.559,74
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	1.911.875,64
8. aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinn- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	1.351.153,24	1.592.559,74
Übertrag	1.628.379,37	2.745.049,96



	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	1.628.379,37	2.745.049,96
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	63.916,70	14.185,77
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	182.038,65	165.396,70
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	197.645,87	78.165,70
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	886.369,06	930.533,75
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen (Mutter)	926.850,92	477.546,32
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	471.408,85-	439.820,98
15. Ergebnis nach Steuern	334.877,72	998.565,68
16. sonstige Steuern	88,00	86,00
17. Jahresüberschuss	334.789,72	998.479,68
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	6.233.002,53	5.284.446,83
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen a) in die gesetzliche Rücklage	16.739,49	49.923,98
20. Bilanzgewinn	6.551.052,76	6.233.002,53

Bescheinigung

An die IMMOVATION Immobilien Handels AG

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang – der IMMOVATION Immobilien Handels AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Wir haben die ordnungsgemäße Mittelverwendung beurteilt, indem die von der Gesellschaft getätigten Ausgaben zu den zu Grunde liegenden Belegen abgestimmt wurden. Allen Ausgaben liegen ordnungsgemäße Belege oder Verträge in diesem Sinne zu Grunde.

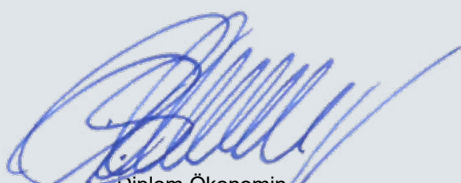
Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Die Erstellung des von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten und dem vorstehenden Jahresabschluss beigefügten Lageberichts und dessen Beurteilung waren nicht Gegenstand unseres Erstellungsauftrags.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Beverungen, 16. Juni 2026

SOVEO Steuerberatungsgesellschaft PartG mbB



Diplom Ökonomin
Daniela Strohmeier
Steuerberaterin



Diplom Kauffrau
Anika Spindler
Steuerberaterin



ANHANG für das Geschäftsjahr 2025

1. Allgemeine Angaben

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat ihren Sitz in Kassel und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Kassel unter HRB 6062.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.
Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Jahresabschlusses sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden soweit zulässig, in Anspruch genommen.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der Fassung vom 14. Juni 2023 angewendet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurden das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die **Sachanlagen** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig vorgenommen. Für die im Geschäftsjahr angeschafften Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden Abschreibungen nach der linearen Methode vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Das **Finanzanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen wurden in ausreichender Höhe vorgenommen.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden mit ihrem Nominalwert angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betrafen.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten und Genussrechte wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern werden mit den Steuersätzen bewertet, die voraussichtlich in der Berichtsperiode gelten, in der der entsprechende Vermögenswert realisiert oder die entsprechende Schuld erfüllt wird. Dabei erfolgt die Bewertung auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen oder in Kürze geltenden Steuersätze beziehungsweise Steuergesetze. Die latenten Steuern werden nicht abgezinst.

Aktive und passive latente Steuern werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung von laufenden Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten besteht und wenn es sich bei den aktiven und passiven latenten Steuern um Ertragsteuern handelt, die von derselben Steuerbehörde gegenüber derselben steuerpflichtigen Einheit oder Steuergruppe erhoben werden.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die Gesellschaft ist gemäß § 285 Nr. 11 HGB an den folgenden Gesellschaften beteiligt: Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung.

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Eigenkapital	Ergebnis 2025
	%	Euro	Euro
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0	15.465.000,00	*242.441,41
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,0	3.452.000,00	*2.230,00
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0	7.165.564,59	*-34.395,56
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0	270.564,59	*-508.822,57
iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0	100.000,00	*-137.525,50
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0	25.000,00	*385.862,77
Bergmann & IMMOVATION eG&R, Kassel	88,0	0,00	-56.028,40
Immokles AG, Kassel	100,0	51.781.000,00	*963.060,47
kules Capital GmbH, Kassel	100,0	585.000,00	*-3.665,88

*=Mit den Kapitalgesellschaften besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Abgrenzungen für Versicherungen, Wartungsverträge und Lizenzrechte.

Eigenkapital

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf Euro 10.000.000,00 (Vorjahr: Euro 10.000.000,00). Es ist eingestellt in 5.000.000 Aktien zum Nennbetrag von Euro 2,00 je Aktie. Bei den Aktien handelt es sich um Namensaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Allein-Aktionär zum Bilanzstichtag ist Herr Dipl.-Kaufmann Lars Bergmann mit 5.000.000 Aktien.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2025 Euro 100.000,00. Sie ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die **gesetzliche Gewinnrücklage** beträgt Euro 253.682,68. Es erfolgte eine Einstellung im Berichtsjahr in Höhe von Euro 16.739,49.

Der **Gewinnvortrag** beträgt Euro 6.233.002,53 (im Vorjahr: Euro 5.284.446,83).

Der **Bilanzgewinn** beträgt zum 31. Dezember 2025 Euro 6.551.052,76. Er setzt sich zusammen aus dem Gewinnvortrag in Höhe von Euro 6.233.002,53, dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von Euro 334.789,72 sowie der Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von Euro 16.739,49.

Das **Genussrechtskapital** wird als gesonderter Posten in der Bilanz ausgewiesen. Das Genussrecht setzt sich aus drei Tranchen zusammen. Die Genussrechte werden in das Genussrechts-Register der Gesellschaft eingetragen. Die Anleger beteiligen sich durch die Zeichnung von Genussrechten unmittelbar an dem wirtschaftlichen Erfolg der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Die Laufzeit der Genussrechts-Beteiligung ist grundsätzlich unbestimmt. Die Beendigung der Genussrechts- Beteiligung erfolgt durch ordentliche Kündigung. Eine ordentliche Kündigung der Genussrechts- Beteiligung kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt bis zu einem Jahr. Den Genussrechts-Bedingungen zufolge haftet das Genusskapital im Falle der Insolvenz der Emittentin für unbefriedigte Ansprüche von Gläubigern der Emittentin. Der Genussrechts-Beteiligte tritt deshalb im Rang hinter die Vorabbefriedigung aller Gläubiger zurück.

Im Geschäftsjahr 2025 waren folgende Rechte vorhanden:

Art der Rechte	Zahl der Rechte
Genussrechte	1.032.433

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

Restlaufzeit **Betrag in Euro**

1 Jahr etc.	10.324.330,00
	10.324.330,00

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten.

Verbindlichkeiten

	Bilanz		davon Restlaufzeit			
	31.12.2025 Euro	Vorjahr Euro	bis 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro	über 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro
1. Anleihen	2.653.000,00	0,00	0,00	0,00	2.653.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.057,21	7.539,02	170.057,21	7.539,02	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.116.943,66	792.219,69	5.116.943,66	792.219,49	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	867.912,53	944.251,79	867.912,53	944.251,79	0,00	0,00
	8.807.913,40	1.744.010,50	6.154.913,40	1.744.010,50	2.653.000,00	0,00

Die unter den Anleihen ausgewiesene Schuldverschreibung betrifft die im Geschäftsjahr 2025 begebene „IMMOVATION-Anleihe 2025/01“ mit der ISIN DE000A4DE172. Zum Bilanzstichtag valutierte die Anleihe mit Euro 2.653.000,00. Die Schuldverschreibung ist mit 6,0 % p. a. festverzinslich. Die Laufzeit begann am 2. Januar 2025 und endet am 31. Dezember 2030. Die Rückzahlung erfolgt vorbehaltlich der Anleihebedingungen zum Nennbetrag am Ende der Laufzeit. Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen zu einer vorzeitigen Rückzahlung berechtigt. Sicherheiten für die Anleihe wurden nach den Anleihebedingungen nicht bestellt. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von Euro 123.399,60 (Vorjahr: Euro 144.379,09).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Ergebnisabführungs-, Verlustübernahme- sowie konzerninternen Finanzierungs- und Verrechnungsvorgängen.

In den ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten ist die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung enthalten.

Latente Steuern

Die **latenten Steuern** betreffen temporäre und quasi-permanente Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen.

Der maßgebliche Ertragssteuersatz, der für die Berechnung latenter Steueransprüche und Steuerschulden angewandt wurde, setzt sich aus der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer zusammen. Der Körperschaftsteuersatz, inklusive dem Solidaritätszuschlag, beträgt bis 2027 15,83 % und der Gewerbesteuersatz 15,40 %. Der maßgebliche Ertragssteuersatz beträgt somit in Summe 31,23 %.

Der Ausweis der passiven latenten Steuern in Höhe von Euro 2.103.958,39 (Vorjahr: Euro 2.575.365,22) erfolgt saldiert und beinhaltet u. a. Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen der Organgesellschaften. Die latenten Steuern setzten sich wie folgt zusammen:

	Aktive latente Steuern Euro	Passive latente Steuern Euro	Saldo Euro
Aus dem Organträger: IMMOVATION Immobilien Handels AG			
Finanzanlagevermögen	852.977	0	852.977
Gewerbe- und körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag	2.480.123	0	2.480.123
Aus der Organgesellschaft: Immobilien- Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH			
Sachanlagevermögen	0	-5.419.365	-5.419.365
Finanzanlagevermögen	63	0	63
Aus der Organgesellschaft: IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH			
Sachanlagevermögen	0	-17.819	-17.819
Aus der Organgesellschaft: Immokles AG			
Finanzanlagevermögen	63	0	63
Summe:	3.333.226	-5.437.184	-2.103.958
Bilanzierung Passivüberhang:			-2.103.958

4. Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 12.000.000,00 zugunsten der Stadtparkasse Düsseldorf zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von Euro 1.000.000,00 zugunsten der Raiffeisenbank eG Baunatal zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 3.350.000,00 zugunsten der Deutsche Kreditbank AG zur Absicherung eines Darlehens der Immobilien-Projekt Königswinkel GmbH (verbundenes Unternehmen).
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 4.315.000,00 zugunsten der Deutsche Kreditbank AG zur Absicherung eines Darlehens der Immobilien-Projekt Schwaben GmbH (verbundenes Unternehmen).
- Sicherheiten für die Anleihe wurden nach den Anleihebedingungen nicht bestellt.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

- Verlustübernahmeverpflichtung gegenüber verbundenen Unternehmen aus den geschlossenen Ergebnisabführungsverträgen.

Eine betragsmäßige Inanspruchnahme hängt von der künftigen Ergebnisentwicklung der Organgesellschaften ab.

6. Sonstige Angaben

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann	ausgeübter Beruf: Kaufmann
-------------------------------	----------------------------

Auf die Angabe der Organbezüge wird aufgrund der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Frau Dr. Heidemarie Krüger	Vorsitzende	Personalberaterin
Herr Dipl.-Kfm. York Hilgenberg	stellv. Vorsitzender	Steuerberater
Herr Volker Wehrmann	stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt

Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats betrug Euro 20.000,00.



Unbeschränkte Haftung bei anderen Unternehmen

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist persönlich haftende Gesellschafterin nach § 285 Nr. 11a HGB der nachfolgenden Gesellschaften:

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	AG & Co. KG

Name	IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH & Co. 4. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	GmbH & Co. KG

Name	Bergmann & IMMOVATION eGbR
Sitz	Kassel
Rechtsform	GbR

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers braucht nicht angegeben zu werden, da es in die Angaben im Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG einbezogen wird.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Angestellte	4
davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	4
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	4

7. Konzernabschluss

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist Mutterunternehmen und stellt einen Konzernabschluss nach den Vorschriften des HGB auf. Der Konzernabschluss wird nach den gesetzlichen Vorschriften offengelegt.

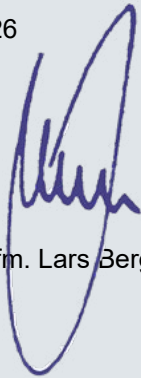
Einzelne Tochtergesellschaften nehmen die Befreiungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

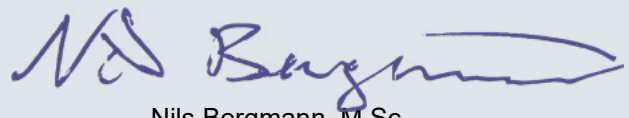
Der Hauptversammlung wird durch den Vorstand vorgeschlagen, das Ergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

9. Unterschrift des Vorstandes

Kassel, 15. Juni 2026



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann



Nils Bergmann, M.Sc.

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2025 Euro	Zugänge Euro	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2025 Euro	kumulierte Abschreibung 01.01.2025 Euro	Abschreibung Geschäftsjahr Euro	kumulierte Abschreibung 31.12.2025 Euro	Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2025 Euro	Buchwert Vorjahr 31.12.2024 Euro
A. Anlagevermögen								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.300,00		1.300,00	0,00		0,00	1.300,00	1.300,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.300,00		1.300,00	0,00		0,00	1.300,00	1.300,00
II. Sachanlagen								
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.101,71		22.101,71	21.433,71	163,00	21.596,71	505,00	668,00
Summe Sachanlagen	22.101,71		22.101,71	21.433,71	163,00	21.596,71	505,00	668,00
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.524.129,20	7.320.000,00	29.844.129,20	0,00		0,00	29.844.129,20	22.524.129,20
2. Beteiligungen	2.305.197,00	1.321.250,00-	983.947,00	0,00		0,00	983.947,00	2.305.197,00
3. Genossenschaftsanteile	500,00		500,00	0,00		0,00	500,00	500,00
Summe Finanzanlagen	24.829.826,20	5.998.750,00	30.828.576,20	0,00		0,00	30.828.576,20	24.829.826,20
Summe Anlagevermögen	24.853.227,91	5.998.750,00	30.851.977,91	21.433,71	163,00	21.596,71	30.830.381,20	24.831.794,20

IMMOVATION Immobilien Handels AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Das Geschäftsmodell der IMMOVATION Immobilien Handels AG basiert auf einem breitgefächerten Leistungsangebot rund um die Immobilie. Seit der Unternehmensgründung im Jahr 1996 (Vorläufergesellschaft) ist eine Unternehmensgruppe mit mehreren Firmen entstanden. Die Aufgaben der einzelnen Firmen entsprechen der vollständigen Wertschöpfungskette der Immobilienbranche.

Im Zentrum der Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG stehen der An- und Verkauf (Handel), die Projektierung klassischer Revitalisierungsobjekte und urbaner Entwicklungsgrundstücke sowie das Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Die Research- und Investitionsschwerpunkte liegen hauptsächlich in guten A- und B-Lagen deutscher Städte und Ballungsgebiete.

Private Anleger sind mit Genussrechten und Unternehmensanleihen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG unternehmerisch beteiligt und partizipieren an der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette des Unternehmensverbundes. Institutionelle Investoren können sich mit maßgeschneiderten Anlagen individuell an den Projekten der IMMOVATION-Unternehmensgruppe beteiligen.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist zur Aufstellung des Jahresabschlusses nach deutschem Handelsrecht (HGB) verpflichtet. Zudem hat der Vorstand einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG erstellt. Der Abhängigkeitsbericht wird nicht öffentlich gemacht. Unsere Schlusserklärung lautet: „Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Vergütung erhalten.“

2. Forschung und Entwicklung

Hier sind keine Angaben erforderlich.

3. Zweigniederlassungen

Hier sind keine Angaben erforderlich.

II. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland stabilisiert sich zum Jahreswechsel 2025/2026 sukzessive, bleibt jedoch in einem anspruchsvollen globalen Umfeld weiterhin angespannt. Nach zwei Jahren der Rezession mit einem Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,9 Prozent im Jahr 2023 und 0,5 Prozent im Jahr 2024 war im Gesamtjahr 2025 eine faktische Stagnation mit einem leichten Plus von 0,2 Prozent zu verzeichnen („Jahreswirtschaftsbericht 2026 – Investitionen und Reformen für Wachstum und Resilienz“, BMWK Pressemitteilung, 28.01.2026).

Im weiteren Jahresverlauf 2026 trübten sich die Aussichten ein. Infolge neuer geopolitischer Risiken und drastischer Preissteigerungen bei Energie (unter anderem durch die Konflikte im Nahen Osten) wird das reale Wirtschaftswachstum in der aktuellen Frühjahrsprojektion für das Gesamtjahr 2026 deutlich nach unten korrigiert und nur noch auf 0,5 Prozent prognostiziert – nachdem die Bundesregierung zu Jahresbeginn noch von einer spürbareren Erholung ausgegangen war (Frühjahrsprojektion der Bundesregierung, April 2026). Die hohe Unsicherheit und strukturelle Herausforderungen belasten weiterhin die Binnennachfrage und die Investitionstätigkeit.

Der Rückgang der Inflation wird dadurch gebremst. Nach einer Inflationsrate von 2,2 Prozent im Jahresdurchschnitt 2025 wird für das Jahr 2026 nun ein Wiederanstieg der Verbraucherpreise auf voraussichtlich 2,7 Prozent erwartet (Frühjahrsprojektion der Bundesregierung, April 2026). Entlastend wirkt hierbei, dass die Bruttogehälter je Erwerbstätiger um rund 3,5 Prozent zulegen und insbesondere untere Einkommensbezieher von der kräftigen Mindestloohnerhöhung im Jahr 2026 profitieren („Jahreswirtschaftsbericht 2026: Vorstellung mit Katherina Reiche und Benjamin Weigert“, 28.01.2026).

Die konjunkturelle Belastung schlägt sich zeitverzögert auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Die Bundesagentur für Arbeit (BA) verzeichnet weiterhin ein sehr hohes Arbeitsvolumen für Deutschland, das jedoch durch einen starken Trend zur Teilzeit auf mehr Köpfe verteilt wird. Die erwartete Arbeitslosenquote für das Jahr 2026 wurde in den jüngsten Berichten auf 6,3 Prozent nach oben angepasst (Frühjahrsprojektion der Bundesregierung, April 2026; Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Bundesagentur für Arbeit, Juni 2026). Gleichzeitig nimmt die Zahl der Firmeninsolvenzen zu, was die wirtschaftlichen Herausforderungen weiter unterstreicht.

Die Bundesregierung befindet sich damit in einer anspruchsvollen Ausgangslage, die durch gezielte Investitionen und Reformen für Wachstum und Resilienz adressiert werden soll („Jahreswirtschaftsbericht 2026 – Investitionen und Reformen für Wachstum und Resilienz“, BMWK Pressemitteilung, 28.01.2026). Die Entwicklung der internationalen Märkte sowie die Binnenkonjunktur bleiben maßgeblich für die Erfolgsaussichten.

b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilienpreise in Deutschland haben im Laufe des Jahres 2025 ihre Erholungsphase fortgesetzt und eine deutliche Stabilisierung signalisiert. Nach den Daten des vierteljährlich erhobenen Wohnimmobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zeigt sich eine klare Trendwende nach der vorangegangenen Korrekturphase („Wohnimmobilienpreisindex 2025“, vdp, 15.01.2026).

„Nach der abrupten Zinswende hat der Immobilienmarkt in Deutschland seine Erholungsphase im Jahr 2025 fortgesetzt. Die Preise steigen stetig, jedoch deutlich weniger dynamisch als in der Niedrigzinsphase“, konstatiert vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt mit Blick auf die Marktdaten, wie auch der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) in seinem Frühjahrsgutachten 2026 hervorhebt („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026).

In allen vier Quartalen des Jahres 2025 standen kontinuierliche Preisanstiege zu Buche, was die solide Bodenbildung des Marktes untermauert. Im Vergleich zum Abschlussquartal 2024 verteuerten sich Wohnobjekte im gesamten Jahresverlauf um rund 4,2 % („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026). Eine differenzierte Betrachtung des Schlussquartals 2025 verdeutlicht die Dynamik: Jeweils gegenüber dem dritten Quartal 2025 legten die Preise für Wohnimmobilien im letzten Quartal um 1,0 % zu, während der Markt für Gewerbeimmobilien im gleichen Zeitraum ein Plus von 0,9 % verbuchen konnte („Marktdaten Q4 2025“, vdp, 20.01.2026).

Trotz dieser Impulse mahnen Marktberichte zur sachlichen Einordnung, da die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland weiterhin durch strukturelle Herausforderungen geprägt sind. ZIA-Präsidentin Iris Schöberl fand hierzu bei der Übergabe des Gutachtens deutliche Worte: „Die Zahlen sprechen eine klare Sprache: Deutschland steckt in einer strukturellen Krise. Die Immobilienwirtschaft leidet darunter“ (ZIA-Pressemitteilung, 10.02.2026). Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands kam im Jahr 2025 nach zwei vorausgegangenen Rezessionsjahren mit einem marginalen Zuwachs von lediglich 0,2 % kaum vom Fleck, während die globale Wirtschaft parallel um 2,9 % wuchs („Wirtschaftslagebericht Deutschland“, Statistisches Bundesamt, 25.01.2026).

Der anhaltende Wohnraummangel manifestierte sich auch im Jahr 2025 als eine der drängendsten sozialpolitischen und ökonomischen Herausforderungen. Vor allem in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen und deutschen Großstädten fehlen seit Jahren Hunderttausende Wohneinheiten, um die kontinuierlich hohe Nachfrage zu decken. Die quantitative Bautätigkeit verweilt infolge restriktiver Rahmenbedingungen, gestiegener Realisierungskosten und anhaltender regulatorischer Unsicherheiten in einer anspruchsvollen Phase („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Nach den offiziellen Daten des ZIA-Frühjahrsgutachtens 2026 rechnet die Branche für 2025 mit nur knapp 235.000 fertiggestellten Wohnungen, was weit unter dem tatsächlichen Bedarf liegt. Für das Jahr 2026 prognostiziert der Rat einen weiteren Rückgang auf nur noch 215.000 Fertigstellungen, sodass sich der Wohnungsmangel vielerorts weiter verschärfen dürfte („ZIA-Frühjahrsgutachten 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Diese wachsende Versorgungslücke führte im abgelaufenen Jahr zu einem Anstieg der Angebotsmieten, die bundesweit um durchschnittlich 4,1 % zulegten, während sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Mittel um 3,8 % erhöhten („ZIA-Frühjahrsgutachten 2026“, ZIA, 10.02.2026). Die ZIA-Präsidentin betont in diesem Kontext, dass die wirtschaftliche Schwäche keine temporäre Delle darstellt, sondern tiefgreifende strukturelle Ursachen besitzt, die umfassende Reformen verlangen. Der wissenschaftlich ermittelte jährliche Mindestbedarf rangiert derweil bei mindestens 257.400 Einheiten, weshalb das Angebot dem realen Marktdruck permanent hinterherhinkt („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Das Gutachten zeigt allerdings deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Immobiliensegmenten auf. Im Wohnsegment erwiesen sich im Jahr 2025 primär Mehrfamilienhäuser als die wesentlichen Treiber des bundesweiten Preiswachstums. Während sich im Gesamtjahr insbesondere die Preise für Mehrfamilienhäuser als stärkste Treiber erwiesen, legte das selbstgenutzte Wohneigentum moderater zu („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Die statistische Auswertung belegt diese asymmetrische Entwicklung exakt: „Als Treiber des Anstiegs der Wohnimmobilienpreise in Deutschland um 4,2 % erwies sich wie in den vorherigen Quartalen die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern: Im Vorjahresvergleich verteuerten sie sich um 5,3 %“ („Wohnimmobilienpreisindex“, vdp, 15.01.2026).

Diese ungleiche Dynamik resultiert maßgeblich aus dem veränderten Nutzerverhalten auf dem Nutzungsmarkt: Da die Eigennutzerkaufkraft durch das veränderte Zinsniveau im Vergleich zur historischen Niedrigzinsphase nachhaltig geschwächt wurde, verlagert sich der Nachfragedruck primär auf den Mietwohnungsmarkt, was Mehrfamilienhäuser als Anlageobjekte für institutionelle und private Investoren zunehmend attraktiver werden lässt („Immobilienmarkt-Monitor Q4 2025“, bulwiengesa, 02.02.2026).

Als Standardindikatoren zur Beurteilung der Wohnimmobilienpreise bietet sich zusätzlich das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresmiete (Kaufpreisfaktor bzw. Vervielfältiger) an. Dazu zieht die Deutsche Bundesbank Daten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) heran. Der Indikator stieg innerhalb der Jahre 2015 bis 2022 deutlich an, bis zur Trendwende im Jahr 2022. Seitdem sank das Kaufpreis-/Jahresmietverhältnis, bis im Jahr 2025 eine Bodenbildung erreicht wurde. In diesem Zeitraum hat sich die Entwicklung des Indikators stabilisiert („Finanzstabilitätsbericht 2025/2026“, Deutsche Bundesbank, 05.12.2025).

Das Ende der volatilen Ausschläge wird von den Experten ausdrücklich als ein zentraler Lichtblick bewertet. Laut den Immobilienweisen zeigten sich deutliche Lichtblicke wie ein „Ende der Volatilität“ bei den Renditen sowie das „Ende der Korrekturphase bei Wohnimmobilienpreisen“ („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Als ein zweiter Standardindikator zur Bewertung des Marktes gilt das Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis. Auch dieser Indikator verzeichnete laut dem ZIA-Gutachten seit dem Jahr 2022 einen Rückgang. Im Jahr 2025 endete dieser Trend, da sich mit der Erholung der Immobilienpreise auch das Verhältnis zu den Einkommen neu stabilisierte. Dies korrespondiert mit der Einschätzung der Immobilienweisen, dass im Gesamtjahr eine fundamentale Stabilisierung eingetreten ist, da sich „Inflation und Zinsen stabilisiert – Basis für Planungssicherheit“ als neuer Marktfaktor etabliert haben („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Im Gegensatz zu den ersten Konsolidierungstendenzen bei den reinen Sachwerten verzeichnet die reale Bauwirtschaft weiterhin massive, strukturell bedingte Rückschläge. Die Bruttowertschöpfung und die reale Produktion im deutschen Bausektor sind drastisch eingebrochen und bewegen sich auf einem Niveau, das signifikante 25 % unter dem des Jahres 2022 liegt („ZIA-Frühjahrgutachten 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Die Ursachen hierfür liegen in der herausfordernden Gemengelage aus anhaltend hohen Material- und Baupreisen, dem Mangel an Fachkräften und den massiv verteuerten Projektfinanzierungen. Diese strukturelle Schwäche des produktiven Sektors strahlt negativ auf die gesamte volkswirtschaftliche Dynamik aus: Investitionen werden von den Marktteilnehmern extrem zurückhaltend getätigt, zukunftsweisende Innovationen verzögern sich und die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Deutschland leidet unter dem Investitionsstau („Bericht zur Wettbewerbsfähigkeit“, IW Köln, 15.03.2026).

Um dieser anhaltenden Entwicklung entgegenzuwirken, fordert das Gutachten dezidierte ordnungspolitische Strukturreformen. Hierzu zählen primär die bundesweite Vereinfachung und Harmonisierung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, eine spürbare Senkung der Grunderwerbsteuer zur Reduzierung der Markteintrittsbarrieren sowie die Einführung des rechtssicheren, kostenreduzierten „Gebäudetyp E“, um das Bauen wieder wirtschaftlich attraktiv zu gestalten („ZIA-Frühjahrgutachten 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Neben den Immobilienpreisen spielen die Finanzierungsbedingungen eine entscheidende Rolle für den Markt. Nach einer Phase deutlicher Zinserhöhungen in den Jahren 2022 und 2023 leitete die Europäische Zentralbank (EZB) folgend eine schrittweise Kehrtwende ein, sodass der Leitzins für die Einlagefazilität nach Senkungen zu Beginn des Jahres 2025 bei 2,75 % lag („Monetäre Entwicklung im Euroraum“, EZB, 05.02.2026). Nachdem sich die Marktzinsen temporär leicht beruhigt hatten, verfestigte sich der Preisdruck jedoch im weiteren Verlauf erneut.

Da die Inflation im Euroraum hartnäckiger blieb als erwartet und insbesondere durch geopolitische Unsicherheiten neue Aufwärtsrisiken für die Energiepreise entstanden, reagierte die Notenbank auf den veränderten Trend: Am 11. Juni 2026 beschloss der EZB-Rat eine Anhebung der drei Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte, um die Inflation mittelfristig beim Zielwert von 2 % zu stabilisieren („Erklärung zur Geldpolitik“, EZB, 11.06.2026). Diese erneute geldpolitische Straffung beeinflusst das Finanzierungsumfeld direkt, zumal sich die Banken-Kreditrichtlinien für Unternehmenskredite und Immobilienfinanzierungen im Euroraum bereits im Zuge erhöhter Risikobewertungen im ersten Halbjahr 2026 verschärft hatten („Umfrage zum Kreditgeschäft im Euroraum“, EZB, 30.04.2026).

Das Immobilienjahr 2025 markierte eine deutliche Trendwende: Nach der Zinswende stabilisierte sich der Markt spürbar. Dies zeigt sich in einer soliden Bodenbildung bei den Bewertungsindikatoren sowie einem kontinuierlichen Preiswachstum von 4,2 % bei Wohnimmobilien (Mehrfamilienhäuser +5,3 %). Die wiedergewonnene Planungssicherheit und das Ende der Korrekturphase bieten positive Impulse für Investoren („ZIA-Frühjahrgutachten 2026“, ZIA, 10.02.2026). National wie international agierende Akteure gewinnen dadurch eine solidere Kalkulationsbasis, die ab dem Jahr 2027 mit einem prognostizierten Wirtschaftswachstum von 1,34 % an Dynamik gewinnen dürfte („Prognosebericht“, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 12.05.2026).

Gleichzeitig bleiben strukturelle Herausforderungen bestehen – insbesondere der anhaltende Wohnungsmangel und die prognostizierten niedrigen Fertigstellungen (ca. 235.000 Einheiten 2025 und nur 215.000 für 2026) („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026). Die Leitzinsanhebung der EZB im Juni 2026 unterstreicht den verbleibenden Preisdruck und macht die weitere Marktentwicklung von der Anpassungsgeschwindigkeit an das veränderte Zinsniveau abhängig („Erklärung zur Geldpolitik“, EZB, 11.06.2026).

Die weitere Erholung des deutschen Immobilienmarktes bewegt sich somit in einem permanenten Spannungsfeld: Einerseits partizipiert der Markt von stabilen Renditen und dem Ende der Volatilität („ZIA-Frühjahrgutachten 2026“, ZIA, 10.02.2026), andererseits bleibt er durch den gehemmten Neubau und restriktive Kreditbedingungen nachhaltig gedeckelt, solange keine tiefgreifenden politischen Strukturreformen umgesetzt werden.

1. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 verlief für die IMMOVATION Immobilien Handels AG insgesamt stabil, war jedoch ergebnisseitig durch einen Rückgang des Jahresüberschusses geprägt. Während die Umsatzerlöse mit 436,4 TEUR nahezu auf Vorjahresniveau lagen, wurde die Gesamtleistung wesentlich durch einen Schadenersatzanspruch beeinflusst.

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte die Begebung der „IMMOVATION-Anleihe 2025/01“ mit einem valutierenden Betrag von 2.653,0 TEUR. Die Mittelaufnahme wirkte sich wesentlich auf die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft aus.

Die für das Geschäftsjahr 2025 geplante Grundausschüttung an die Inhaber von Genussrechten soll auch in diesem Jahr vollständig ausgezahlt werden.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist strategisch als Holdinggesellschaft ausgerichtet. Als Holdinggesellschaft nimmt die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Wesentlichen Steuerungs-, Finanzierungs- und Beteiligungsfunktionen innerhalb der Unternehmensgruppe wahr. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft ist daher nicht allein durch eigene Umsatzerlöse, sondern maßgeblich durch Ergebnisbeiträge, Finanzierungsbeziehungen und Wertentwicklungen der Tochter- und Beteiligungsgesellschaften geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Berichtsjahr deutlich auf 634,0 TEUR gegenüber 9,4 TEUR im Vorjahr. Maßgeblich für diesen Anstieg war ein Schadenersatzanspruch in Höhe von 613,5 TEUR.

Der Personalaufwand reduzierte sich im Berichtszeitraum auf 328,7 TEUR nach 391,4 TEUR im Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere die um durchschnittlich zwei Beschäftigte geringere Mitarbeiterzahl.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen beliefen sich mit 0,2 TEUR auf dem Niveau des Vorjahres.

Im Berichtsjahr verringerte sich der sonstige betriebliche Aufwand deutlich auf 464,2 TEUR nach 813,6 TEUR im Vorjahr. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf reduzierte Ausgaben für Rechts- und Beratungsleistungen zurückzuführen.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen stellten auch im Berichtsjahr einen wesentlichen Ergebnisbeitrag dar und beliefen sich auf 1.351,2 TEUR nach 1.592,6 TEUR im Vorjahr. Demgegenüber gingen die Erträge aus Beteiligungen deutlich zurück und lagen im Berichtsjahr bei 0,0 TEUR, nachdem sie im Vorjahr noch 1.911,9 TEUR betragen hatten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen reduzierten sich leicht von 930,5 TEUR im Vorjahr auf 886,4 TEUR im Berichtsjahr. Ursächlich hierfür waren insbesondere geringere Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den ausgegebenen Genussrechten.

Die Erträge aus sonstigen Zinsen und vergleichbaren Quellen erhöhten sich im Berichtsjahr geringfügig auf 182,0 TEUR, nachdem sie im Vorjahr 165,4 TEUR betragen hatten.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von 334,8 TEUR. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 998,5 TEUR entspricht dies einem deutlichen Rückgang.

Ursächlich für diese Entwicklung waren insbesondere die deutlich geringeren Beteiligungserträge, die das Ergebnis des Berichtsjahres belasteten.

2. Lage

a) Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich im Zeitablauf der vergangenen vier Geschäftsjahre (2022-2025) wie folgt dar:

	Gesamt- leistung	Aufwand für Immobilien	Roh- ergebnis	Personal- aufwand	Abschrei- bungen	sonst. betr. Aufwand
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2022	838,3	0,0	838,3	666,0	0,3	416,7
2023	1.460,2	0,0	1.460,2	560,0	0,3	351,4
2024	445,8	0,0	445,8	391,4	0,2	813,6
2025	1.070,4	0,0	1.070,4	328,7	0,2	464,2

	positiver Saldo Ergebnis- abführungen / Verlustübernahmen	negativer Saldo Zinsertrag abzgl. Zinsaufwand	Jahres- überschuss
	TEUR	TEUR	TEUR
2022	649,2	905,7	2.721,2
2023	1.332,8	822,5	757,3
2024	1.115,0	765,1	998,5
2025	424,1	704,3	334,8

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2025 durch eine nahezu unveränderte Umsatzbasis, einen deutlichen Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge sowie rückläufige Ergebnisbeiträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungen geprägt. Die Gesamtleistung erhöhte sich auf 1.070,4 TEUR, was im Wesentlichen auf eine Schadenersatzleistung zurückzuführen ist. Demgegenüber blieb die operative Umsatzbasis mit 436,4 TEUR nahezu unverändert.

Der Jahresüberschuss verminderte sich auf 334,8 TEUR. Wesentliche Ursachen hierfür waren der Wegfall von Beteiligungserträgen, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie höhere Aufwendungen aus Verlustübernahmen. Ergebnisstützend wirkten geringere Personalaufwendungen, niedrigere sonstige betriebliche Aufwendungen sowie die Auflösung passiver latenter Steuern.

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Ertragslage wider:

	2025	2024	2023	2022
Kennzahlen	%	%	%	%
Eigenkapitalrentabilität	2,0	6,0	4,9	22,1
Return on Sales (Jahresüberschuss / Gesamtleistung)	31,3	224,0	51,9	324,6
Materialaufwandsquote (Materialaufwand / Gesamtleistung)	0,0	0,0	0,0	0,0
Personalaufwandsquote (Personalaufwand / Gesamtleistung)	30,7	87,8	38,4	79,5
Abschreibungsquote (Abschreibungen / Gesamtleistung)	0,02	0,05	0,02	0,03
Zinsdeckungsgrad (EBITDA / Zinsaufwand)	64,1	236,8	182,5	243,5

Aufgrund der Holdingfunktion der Gesellschaft und der erheblichen Bedeutung von Ergebnisabführungen, Verlustübernahmen und Finanzerträgen ist die Aussagekraft umsatzbezogener Rentabilitätskennzahlen eingeschränkt.

Kennzahlen	2025 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR
EBIT	567,7	2.203,4	1.790,7	2.586,1
EBITDA	567,9	2.203,6	1.790,9	2.586,4

b) Finanzlage

	Funds from Operations (FFO)	Finanzmittelfonds am Ende der Periode
	TEUR	TEUR
2022	2.721,5	5.120,6
2023	757,6	2.201,8
2024	998,7	1.071,1
2025	335,0	274,3

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ermittelt sich wie folgt:

Kennzahlen	2025 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR
Jahresüberschuss	334,8	998,5	757,3	2.721,2
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,2	0,2	0,3	0,3
+ Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
= FFO	335,0	998,7	757,6	2.721,5

Die Finanzlage der IMMOVATION Immobilien Handels AG war im Geschäftsjahr 2025 durch einen deutlichen Rückgang der liquiden Mittel sowie eine Ausweitung der Fremdfinanzierung geprägt. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gewährleistet; die Finanzierungsstruktur wird jedoch zunehmend durch konzerninterne Finanzierungen und die begebene Anleihe bestimmt.

Das Umlaufvermögen verringerte sich zum 31. Dezember 2025 auf 7.424,3 TEUR nach 8.119,5 TEUR im Vorjahr. Maßgeblicher Grund für diese Entwicklung war die Reduzierung der liquiden Mittel.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich auf 4.225,3 TEUR gegenüber 4.754,7 TEUR im Vorjahr. Dieser Rückgang spiegelt eine Verringerung der konzerninternen Forderungsbestände zum Bilanzstichtag wider.

Die Finanzlage ist damit in erheblichem Umfang durch die Funktion der Gesellschaft als Finanzierungs- und Beteiligungsholding innerhalb der Unternehmensgruppe geprägt. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stellen wesentliche Bestandteile der Finanzierungsstruktur dar und beeinflussen die Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft unmittelbar.

Der Finanzmittelfonds verminderte sich zum 31. Dezember 2025 auf 274,3 TEUR. Der Rückgang steht insbesondere im Zusammenhang mit konzerninternen Finanzierungs- und Unterstützungsmaßnahmen.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich deutlich auf 8.807,9 TEUR. Wesentliche Ursachen waren der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie die Begebung einer Anleihe in Höhe von 2.653,0 TEUR.

Demgegenüber verringerte sich die passive latente Steuer von 2.575,4 TEUR auf 2.104,0 TEUR. Die Abnahme ist auf den Rückgang temporärer Differenzen und die daraus resultierenden geringeren künftigen Steuerbelastungen zurückzuführen.

Insgesamt war die Finanzlage der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Geschäftsjahr 2025 angesichts der bestehenden Vermögens- und Finanzierungsstruktur geordnet. Gleichzeitig war sie durch einen Rückgang der liquiden Mittel und einen deutlichen Anstieg der Verbindlichkeiten, insbesondere gegenüber verbundenen Unternehmen sowie aus der begebenen Anleihe, geprägt. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr gewährleistet.

c) Vermögenslage

Im Zeitablauf der vergangenen Abschlussstichtage (2022-2025) hat sich die Vermögenslage wie folgt entwickelt:

	Immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	Finanzanlagen	Vorräte	Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	Flüssige Mittel	Rechnungsabgrenzungsposten	Bilanzsumme
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2022	2,4	24.524,3	0,0	5.163,1	5.120,6	7,9	34.818,4
2023	2,2	26.614,8	0,0	6.854,4	2.201,8	4,3	35.677,5
2024	2,0	24.829,8	0,0	7.048,4	1.071,1	1,8	32.953,1
2025	1,8	30.828,6	0,0	7.150,0	274,3	3,9	38.258,7

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist aufgrund ihrer Holdingfunktion wesentlich durch Finanzanlagen geprägt. Das Anlagevermögen erhöhte sich auf 30.830,4 TEUR und machte damit 80,6 % der Bilanzsumme aus. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen. Gegenläufig verminderten sich die Beteiligungen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich insgesamt leicht auf 7.150,0 TEUR. Innerhalb dieser Position verminderten sich die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen auf 4.225,3 TEUR; gegenläufig erhöhten sich insbesondere sonstige Vermögensgegenstände.

Demgegenüber verzeichneten die flüssigen Mittel einen deutlichen Rückgang und beliefen sich zum Jahresende 2025 auf 274,3 TEUR, nach 1.071,1 TEUR im Vorjahr.

Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme der Gesellschaft von 32.953,1 TEUR im Vorjahr auf 38.258,7 TEUR zum Ende des Geschäftsjahres 2025.

d) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist durch ihre Holdingfunktion und die gruppenbezogene Finanzierungsstruktur geprägt. Neben Eigenkapital und Genussrechtskapital haben im Geschäftsjahr 2025 insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie die begebene Anleihe an Bedeutung gewonnen. In der Entwicklung der letzten Jahre ergibt sich folgende Übersicht für die Kapitalstruktur:

	Eigenkapital	Genuss- rechtskapital	Rück- stellungen	Anleihe	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten IMMOVATION-Gruppe (Verbund)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2022	12.314,2	13.217,3	722,4	3.000,0	4,6	2.349,7
2023	15.571,5	12.834,3	290,6	3.000,0	2,3	296,9
2024	16.569,9	11.342,3	721,5	0,0	7,5	792,2
2025	16.904,7	10.324,3	117,7	2.653,0	170,1	5.117,0

	sonstige Verbindlich- keiten	Rechnungs- abgrenzungs- posten	Passive latente Steuern	Bilanzsumme
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2022	1.180,6	0,0	2.029,6	34.818,4
2023	1.440,7	0,0	2.241,2	35.677,5
2024	944,3	0,0	2.575,4	32.953,1
2025	868,0	0,0	2.104,0	38.258,7

Die Veränderung der Kapitalstruktur zeigt eine stärkere Inanspruchnahme von Fremd- und Verbundfinanzierung. Dies steht im Zusammenhang mit der Rolle der Gesellschaft als Finanzierungs- und Beteiligungsholding innerhalb der IMMOVATION-Unternehmensgruppe.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf 16.904,7 TEUR. Ursächlich hierfür war insbesondere der gestiegene Bilanzgewinn von 6.551,0 TEUR. Aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme verminderte sich die Eigenkapitalquote gleichwohl von 50,3 % auf 44,2 %.

Das Genussrechtskapital ging leicht zurück und lag zum Jahresende bei 10.324,3 TEUR, nach 11.342,3 TEUR im Vorjahr.

Die sonstigen Rückstellungen sanken deutlich auf 117,7 TEUR (Vorjahr: 721,5 TEUR).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich auf 8.807,9 TEUR. Maßgeblich waren der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf 5.117,0 TEUR sowie die Begebung einer Anleihe in Höhe von 2.653,0 TEUR.

Die passiven latenten Steuern verminderten sich von 2.575,4 TEUR im Vorjahr auf 2.104,0 TEUR zum 31. Dezember 2025.

Insgesamt verfügt die Gesellschaft weiterhin über eine substanzielle Eigenkapitalbasis. Die Kapitalstruktur hat sich im Geschäftsjahr 2025 jedoch durch die Ausweitung der Fremd- und Verbundfinanzierung spürbar verändert.

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Vermögens- und Kapitalstruktur wider:

Kennzahlen	2025 %	2024 %	2023 %	2022 %
Eigenkapitalquote	44,2	50,3	43,6	35,4
Anlagenintensität	80,6	75,4	74,6	70,4
Forderungsquote	18,7	21,4	19,2	14,8
Working Capital Ratio (Umlaufvermögen/kurzf. Verbindlichkeiten)	120,6	465,6	520,5	290,9

Die Eigenkapitalquote verminderte sich im Geschäftsjahr 2025 auf 44,2 % nach 50,2 % im Vorjahr. Ursächlich hierfür war insbesondere die gestiegene Bilanzsumme infolge der Ausweitung der Finanzanlagen sowie der erhöhten Fremd- und Verbundfinanzierung.

Die Anlagenintensität erhöhte sich auf 80,6 % und spiegelt die Holdingfunktion der Gesellschaft sowie die wesentliche Bedeutung der Finanzanlagen wider.

Die Forderungsquote ging trotz eines leichten absoluten Anstiegs der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände auf 18,7 % zurück.

Die Working-Capital-Ratio verringerte sich deutlich von 465,6 % auf 120,6 %, lag jedoch weiterhin oberhalb von 100 %. Dies zeigt, dass das kurzfristige Vermögen die kurzfristigen Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag weiterhin deckte; zugleich verdeutlicht der Rückgang die im Geschäftsjahr gestiegene kurzfristige Kapitalbindung bzw. Finanzierungslast.

III. Prognosebericht

a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Berechnungen des ifo Instituts aus dem Dezember 2025 zufolge legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 lediglich um 0,1 % zu, wobei für das Jahr 2026 ein Wachstum von 0,8 % und für das Jahr 2027 ein Zuwachs von 1,1 % prognostiziert wird („ifo Konjunkturprognose Winter 2025“, ifo Institut, 11.12.2025). Damit setzt sich eine von Umbrüchen geprägte Phase fort, in welcher der Strukturwandel die deutsche Wirtschaft bestimmt.

Vor allem der Finanz- und Investmentsektor sieht sich großen Herausforderungen gegenüber. Die gedämpfte konjunkturelle Dynamik sorgt für eine zurückhaltende Investitionstätigkeit, und der private Konsum verliert an Schwung („ifo Konjunkturprognose Winter 2025“, ifo Institut, 11.12.2025).

Die Unsicherheiten durch die geopolitischen Spannungen belasten das Marktumfeld zusätzlich, wobei insbesondere die Eskalation der Konflikte im Nahen Osten und die damit verbundenen Energiepreisschocks die Erholung der deutschen Wirtschaft im Sommerhalbjahr ausbremsen. Sollten diese geopolitischen Störungen auf den internationalen Rohstoffmärkten anhalten, könnte der dadurch induzierte Preisdruck den allgemeinen Preisanstieg zusätzlich verstärken und zugleich die Konjunktur erheblich dämpfen (Monatsbericht Juni 2026, Deutsche Bundesbank, 12.06.2026).

Die Inflation in Deutschland verbleibt oberhalb der Stabilitätsmarke von zwei Prozent („ifo Konjunkturprognose Winter 2025“, ifo Institut, 11.12.2025). Gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex wird für das Jahr 2026 eine Teuerungsrate von 2,9 % erwartet, bevor für das Jahr 2027 ein leichter Rückgang auf 2,7 % prognostiziert wird (Monatsbericht Juni 2026, Deutsche Bundesbank, 12.06.2026).

Haupttreiber des inländischen Preisdrucks bleiben die steigenden Arbeitskosten sowie indirekte Effekte des Energiepreisanstiegs, die eine rasche geldpolitische Entlastung verzögern (Monatsbericht Juni 2026, Deutsche Bundesbank, 12.06.2026). An den Finanzmärkten sorgen die geringen Wachstumsaussichten und die volatilen Rohstoffnotierungen für anhaltende Verunsicherung. Die Kredit- und Immobilienmärkte stehen infolgedessen weiterhin unter Druck, da die restriktive Kreditvergabe der Banken und die gestiegenen Finanzierungskosten den Investmentsektor belasten („ifo Konjunkturprognose Winter 2025“, ifo Institut, 11.12.2025).

Eine nachhaltige und spürbare Erholung der Unternehmensinvestitionen zeichnet sich nach Einschätzung der Bundesbank erst ab dem Jahr 2027 ab, gestützt durch das sukzessive Abklingen der Unsicherheiten und eine allmählich wieder anziehende Kapazitätsauslastung (Monatsbericht Juni 2026, Deutsche Bundesbank, 12.06.2026).

Auch der Bundesverband der Deutschen Industrie warnt vor tiefgreifenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten und hat seine Wachstumserwartungen für das Jahr 2026 auf 0,4 % gesenkt. Der Verband sieht den Industriestandort Deutschland in einer anhaltenden Krise, die durch hohe Energiekosten, regulatorische Hemmnisse und eine ausgeprägte Investitionsschwäche der Unternehmen zementiert wird („BDI senkt Wachstumsprognose für Deutschland auf 0,4 Prozent“, BDI, 22.06.2026).

Die Hoffnung auf eine konjunkturelle Trendwende stützt sich maßgeblich auf die staatliche Fiskalpolitik, die durch steigende Verteidigungs- und Infrastrukturinvestitionen spürbare Wachstumsimpulse liefern soll, welche im Prognosezeitraum mit Beiträgen von 0,3 Prozentpunkten im Jahr 2026 und 0,7 Prozentpunkten im Jahr 2027 zum realen BIP-Wachstum beitragen sollen („ifo Konjunkturprognose Winter 2025“, ifo Institut, 11.12.2025).

Diese staatlichen Zusatzinvestitionen treffen jedoch auf knappe Kapazitäten in der Bauwirtschaft sowie in der Rüstungsindustrie, was den Preisauftrieb in diesen Sektoren verstärkt und den realen konjunkturellen Multiplikator dämpft. Mit dem geldpolitischen Kurs der Europäischen Zentralbank, die den Leitzins bereits Anfang Juni 2025 auf einen Einlagesatz von 2,0 % gesenkt hat, sind zwar fundamentale Weichen zur Stabilisierung gestellt worden, doch wird bis zum Ende des laufenden Prognosehorizonts nicht mit einer weiteren geldpolitischen Lockerung gerechnet („ifo Konjunkturprognose Winter 2025“, ifo Institut, 11.12.2025).

Gleichzeitig bleibt die konjunkturelle Entwicklung hochgradig von unkalkulierbaren geopolitischen Risiken überschattet, sodass weder Dauer noch exaktes Ausmaß der internationalen Konflikte auf die Finanz- und Gütermärkte seriös quantifiziert werden können (Monatsbericht Juni 2026, Deutsche Bundesbank, 12.06.2026).

Die Gesamtwirtschaft befindet sich im Berichtsjahr in einer kritischen Übergangsphase, in der zyklische Vorsichtsmotive das Sparverhalten der Haushalte prägen und eine konsumgetriebene Belebung verzögern (Monatsbericht Juni 2026, Deutsche Bundesbank, 12.06.2026). Während der Arbeitsmarkt sich laut ifo-Prognose erst ab Mitte des Folgejahres allmählich stabilisieren dürfte, belasten die strukturellen Defizite die Wachstumsperspektiven nachhaltig („ifo Konjunkturprognose Winter 2025“, ifo Institut, 11.12.2025).

Die Investitionstätigkeit im Wohnungsbau blieb im abgelaufenen Jahr auf einem historisch niedrigen Niveau und dämpfte die Wertschöpfung des Baugewerbes signifikant. Zwar liefert das geänderte Zinsumfeld der EZB zunehmend positive Impulse für die Bauwirtschaft, doch die Erholung im deutschen Immobiliensektor bleibt im internationalen Vergleich zurück. („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Die bauwirtschaftlichen Prognosen reflektieren diese spürbaren Bremseffekte unmissverständlich. Die Immobilienwirtschaft steht als zentraler Investitionsmotor unter dem anhaltenden Druck einer Kombination aus restriktiven Kreditbedingungen, hohen Baukosten und regulatorischen Auflagen. („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt insbesondere in den urbanen Ballungszentren ungebrochen hoch, während sich das strukturelle Angebotsdefizit verschärft. Im abgelaufenen Jahr 2025 sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland auf knapp 235.000 Einheiten, und für das Jahr 2026 prognostiziert der Rat der Immobilienweisen einen weiteren Rückgang auf lediglich 215.000 Wohnungen, was den realen jährlichen Neubaubedarf bei weitem unterschreitet („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Dieser fortschreitende Wohnraumangel zieht einen anhaltenden Preisauftrieb bei den Angebotsmieten nach sich, die im Bundesdurchschnitt um 4,1 % zulegten, während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach den vorangegangenen Korrekturen wieder um 3,8 % anziehen („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Für die Folgejahre wird im Zuge der geldpolitischen Konsolidierung mit einer sukzessiven Belebung des Transaktionsvolumens gerechnet, wobei der Nachfrageüberhang vor allem im Neubausegment sowie bei energieeffizienten Bestandsobjekten die Preistrends stützt und die Eigentumbildung für weite Kreise der privaten Haushalte weiterhin erschwert („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026“, ZIA, 10.02.2026).

Vor dem Hintergrund dieser gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen prognostiziert die Geschäftsleitung für das kommende Geschäftsjahr eine Stabilisierung der eigenen Ertragslage und erwartet ein ausgeglichenes operatives Ergebnis auf dem Niveau des Berichtsjahres, sofern keine unvorhersehbaren Verwerfungen an den Finanz- und Immobilienmärkten eintreten. Die Prognose des Vorjahres wurde erfüllt.

b) Immobilienprojekte

Für die weitere positive Entwicklung der IMMOVATION Immobilien Handels AG verfolgt die Unternehmensführung mehrere Ziele. Nachdem Tochtergesellschaften der IMMOVATION Immobilien Handels AG Projektierungen von Wohnquartieren in Dresden, Ludwigsburg und Kassel, die Konversion einer Teilfläche eines ehemaligen Kasernengeländes in Kassel sowie die Revitalisierung des Industriedenkmal Salamaner-Areal in Kornwestheim abgeschlossen haben, sind die Aktivitäten der Gesellschaft auf den Kauf sowie das nachhaltige Vermietungs- und Objektmanagement von Bestandsimmobilien an ausgesuchten Standorten in Deutschland konzentriert.

Projekte in der Region Stuttgart

Mit dem Abschluss der Revitalisierung des ehemals ausschließlich gewerblich geprägten Salamander-Areals in Kornwestheim durch die **Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH**, eine eigens gegründete Projektgesellschaft der IMMOVATION AG, ist ein lebendiger kleiner Stadtteil mit einer Mischung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe entstanden.

Von den ausgebauten Gewerberäumen sind bis auf wenige Restflächen alle vermietet, u.a. über 30.000 Quadratmeter für das Grundbuchzentralarchiv des Landes Baden-Württemberg. In der abschließenden Revitalisierungsphase sind neben 121 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten, ein REWE-Lebensmittelmarkt und 206 Tiefgaragenplätze entstanden. Mit diesem Projekt ist es der IMMOVATION gelungen, das Industriedenkmal in eine nachhaltige Ertragsquelle umzuwandeln.

Ein weiteres baulich abgeschlossenes Projekt im Raum Stuttgart ist das Wohnbau-Projekt der **Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg GmbH**. Direkt gegenüber der barocken Schlossanlage in Ludwigsburg wurde ein Quartier mit 40 Eigentumswohnungen in sieben neuen Wohngebäuden gebaut. Alle Wohnungen sind verkauft.

Darüber hinaus sind in zwei denkmalgeschützten Gebäuden an der Schlossstraße, die Teil des Projektes sind, sowie einem Neubau am Kaffeeberg, neue Büroräume entstanden. Von den rund 816 Quadratmetern Bürofläche in dem neu errichteten Gebäude am Kaffeeberg wurden ca. 65% der Fläche vermietet. Im Gesandtenbau, einem der beiden denkmalgeschützten Gebäude mit ca. 482 Quadratmetern Fläche, waren im Geschäftsjahr ca. 58% vermietet. Die Büroräume im Grafenbau umfassen eine Fläche von ca. 398 Quadratmetern. Aufgrund der Größe der plangemäß an einen einzelnen Mieter zu vermietenden Fläche führten Gespräche mit Interessenten bisher noch nicht zum Erfolg. Die Geschäftsführung geht jedoch davon aus, dass auch für den Grafenbau mittelfristig ein passender Mieter gefunden werden wird.

Die **IPSAK-Energie GmbH** ist eine Tochtergesellschaft der IPSAK, die für die Energieversorgung des Salamander-Areals ein eigenes Kraftwerk (BHKW) errichtet hat und betreibt. Mit den Erwerbern von Wohnimmobilien sind Energieversorgungsverträge geschlossen worden, durch die eine umweltverträgliche Energieversorgung direkt vom Areal sichergestellt wird. Aus den Versorgungsverträgen fließen der Gesellschaft regelmäßige Einnahmen zu.

Vermietungs- und Objektmanagement

Im Bereich des Vermietungs- und Objektmanagements wird die Vollvermietung des im Anlagevermögen gehaltenen Immobilienbestandes angestrebt. Mit dem gezielten Ankauf von Immobilien in unterschiedlichen Regionen Deutschlands werden mögliche Risiken als Folge unvorhersehbarer Marktentwicklungen im Interesse unserer Kapitalanleger weitgehend minimiert.

Immobilienbestand in Delmenhorst und Cuxhaven

Die **Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH** – ein Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, wurde im Dezember 2014 gegründet. Aufgabe des Unternehmens ist der Ankauf, Projektierung, Sanierung und Verwaltung der Liegenschaften Delmenhorst und Cuxhaven. Mit dem Immobilienpaket aus 861 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten ist das Bestandsimmobilien-Portfolio der Unternehmensgruppe weiter ausgebaut worden. Die Mietfläche des Portfolios „Hohe Geest“ umfasst insgesamt ca. 55.850 Quadratmeter und ist zu ca. 84 % vermietet (Stand: 12.2025).

Delmenhorst und Cuxhaven passen hervorragend zur Investitionsstrategie der IMMOVATION AG. Die gekauften Wohnanlagen liegen in begehrten Wohngegenden. Geschäfte in der Innenstadt und Arbeitsplätze sind auf kurzem Weg gut erreichbar. Die kreisfreie Stadt Delmenhorst ist mit mehr als 83.000 Einwohnern ein Mittelzentrum zwischen Bremen und Oldenburg. Cuxhaven ist mit ca. 50.000 Einwohnern das wirtschaftliche Zentrum und Sitz des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und hat sich zu einem der führenden Offshore Basishäfen entwickelt.

Cuxhaven ist zudem, neben Bremerhaven, der bedeutendste Fischereistandort Deutschlands. Faktoren, die eine nachhaltige Vermietung der Wohnungen sehr wahrscheinlich machen.

Immobilienbestand in Salzgitter

Die eigens gegründete **Immobilien-Projekt Seeviertel GmbH** hat im August 2016 ein Wohnimmobilien-Portfolio aus 920 Wohneinheiten und 19 Gewerbeeinheiten in Salzgitter-Lebenstedt erworben. Das sogenannte Seeviertel, dem das Portfolio seinen Namen verdankt, zeichnet sich gegenüber den anderen Stadtteilen durch seine im Stadtgebiet einmalige Lage zwischen dem Freizeitgebiet Salzgittersee und der in 10 Minuten zu Fuß erreichbaren Innenstadt aus. Die Fläche der Wohnanlagen umfasst insgesamt ca. 58.500 Quadratmeter. Die Qualität des Portfolios ist hoch: 84 Prozent der Wohnungen sind in einem guten technischen Zustand.

Größere Investitionen sind mittelfristig in den nächsten Jahren nicht erforderlich. Mit diesem Investment ist im derzeitigen Marktumfeld eine auf Dauer stabile Rendite zu erzielen.

Der Bestand mit ca. 54.219 Quadratmetern ist zu ca. 79 % vermietet (Stand: 12.2025). Nicht eingerechnet ist ein instand zu setzendes Wohngebäude mit 32 Wohnungen, die während der Baumaßnahmen vorübergehend nicht vermietet werden können. Dieser Wohnblock hat eine besonders attraktive Wohnlage in direkter Nähe des Salzgittersees. Zum Ankauzeitpunkt verfügte dieses Wohngebäude jedoch über einen weniger guten technischen Zustand als das sonstige Portfolio. Damit die angestrebte Vollvermietung erreicht werden kann, wird die Wohnqualität dieses Wohngebäudes auf ein zeitgemäßes Niveau gehoben. Mit der Instandsetzung, Modernisierung und Vermietung des Wohnblocks wird ein zusätzliches Rendite-Potenzial erschlossen.

Mit dem Ziel der Vermietung möglichst vieler Wohnungen des Portfolios Seeviertel wurde der Schwerpunkt vorübergehend auf Wohnungen gelegt, deren Zustand mit vergleichsweise geringfügigen Renovierungsmaßnahmen verbessert werden kann. Gegenüber der aufwändigeren Instandsetzung des Wohnblocks wurde mit dieser Schwerpunktsetzung ein kurzfristiger erreichbarer Vermietungserfolg angestrebt.

Der Abschluss der Modernisierung des Wohnblocks wurde aufgrund von Lieferengpässen und Kostensteigerungen im Handwerk auf 2026 verschoben.

Salzgitter profitiert von vergleichsweise höheren Mietpreisen in der Nachbarstadt Braunschweig. Das macht Salzgitter zu einer preiswerten Alternative für Pendler. Vor dem Hintergrund der günstigen Wettbewerbssituation – die Wohnqualität des Portfolios liegt weit über dem Niveau der Wettbewerber in Salzgitter – bestehen für das Portfolio auf absehbare Zeit nachhaltig gute Vermietungschancen.

Schweizer Bau Backnang

Im Mai 2022 erwarb eine Tochtergesellschaft, die **Immobilien-Projekt Schweizer Bau Backnang GmbH**, den sogenannten „Schweizerbau“ in Backnang, Baden-Württemberg. Das Gebäude befindet sich im Zentrum Backnangs, direkt angrenzend an die örtliche Fußgängerzone. Die kurze Entfernung nach Stuttgart mit den attraktiven Angeboten einer Landeshauptstadt gehört zu den Vorzügen Backnangs. Die S-Bahn befindet sich in der Nähe und schafft so eine hervorragende Verbindung mit Stuttgart und dem gesamten mittleren Neckarraum. Für den Autoverkehr erschließt die Bundesstraße B 14 den Stuttgarter Raum. Auch von der Autobahn A 81 Stuttgart-Heilbronn ist der Schweizerbau bequem zu erreichen.

Die Immobilie ist ein vom früheren Eigentümer umfassend sanierter und modernisierter Backsteinbau, der aus einer ehemaligen Gerberfabrik hervorgegangen ist. Im Inneren des Schweizerbaus wurde auch die komplette Technik auf den heutigen Stand gebracht. Durch den Umbau des Objektes mit insgesamt ca. 17.000 Quadratmetern, ist eine vermietbare Fläche von ca. 11.700 Quadratmeter entstanden. Im Erdgeschoss wurde eine Fläche von ca. 5.000 Quadratmetern für die Nutzung durch den Einzelhandel ausgebaut. Im 1. Obergeschoss befinden sich auf einem Parkdeck 112 Stellplätze und im zweiten und dritten Obergeschoss stehen ca. 6.700 Quadratmeter Fläche für Büros zur Verfügung.

Im Erdgeschoss des Schweizerbaus haben sich namhafte Filialisten angesiedelt. Ebenso haben bereits langjährig ortsansässige Unternehmen aus Backnang ihre Ladenflächen modernisiert. Die Büro- und Praxisflächen in den oberen Geschossen sind an Dienstleister und einen Zahnarzt vermietet.

Wohnimmobilienbestand in Schongau

Die **Immobilien-Projekt Königswinkel GmbH** – ein Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, hat am 20. Januar 2022 122 teilweise vermietete Wohneinheiten sowie ein Grundstück für eine geplante Wohnbebauung in Schongau (Bayern) gekauft. Das Portfolio umfasst neben den Wohngebäuden 4 Stellplätze und 5 Garagen sowie ein Grundstück mit einer Fläche von 2.747 Quadratmetern. Hier plant die Gesellschaft, nach Abriss eines unvermieteten Gebäudes, den Bau von Mehrfamilienhäusern mit weiteren Mietwohnungen. Die Mietfläche der Bestandsgebäude umfasst insgesamt ca. 6.562 Quadratmeter. Im Jahr 2024 hat das Unternehmen mit der Planung der Kernsanierung einzelner Bestandsgebäude begonnen.

Die Stadt Schongau hat über 12.000 Einwohner und liegt im Südwesten des bayerischen Regierungsbezirks Oberbayern an der Autobahn A17 zwischen Augsburg und Füssen. Augsburg und die Metropole München sind in ca. 45 bzw. 60 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Nähe zu den Alpen und dem Allgäu, ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot sowie überregional bekannte Arbeitgeber wie z.B. Hochland, Hörbiger und Hirschvogel machen Schongau zu einem gefragten Wohnort mit positiver Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion München.

Mit dem Kauf des Immobilienpaketes in Schongau baut die IMMOVATION-Unternehmensgruppe ihren Wohnimmobilienbestand in Bayern weiter aus. Bereits im Jahr 2009 erwarb die Unternehmensgruppe Wohngebäude in Schongau sowie in Füssen und Altenstadt. Mit dem Kauf des Portfolios in Schongau will die Gesellschaft an den Vermietungserfolg der ca. 500 Wohneinheiten im Ostallgäu anknüpfen. Das Entwicklungspotenzial der mittelständischen Wirtschaft, insbesondere in der Gesundheitswirtschaft und dem Maschinenbau, bietet in der angespannten Lage des Mietwohnungsmarktes im Großraum München beste Bedingungen für eine dauerhafte Vermietung der Objekte.

Wohnimmobilienbestand Schwaben

Die **Immobilien-Projekt Schwaben GmbH** – ein Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, hat am 21. November 2023 ein Wohnportfolio mit 546 Wohneinheiten und einer Gesamtmietfläche von 39.100 Quadratmetern erworben. Die Immobilien verteilen sich auf die Standorte Füssen, Schongau, Altstadt und Kornwestheim.

Die Wohnanlagen Füssen bestehen aus 234 Wohneinheiten, verteilt auf 2 Drei-Familien-, 6 Vier-Familien-, 31 Sechs-Familien- und 2 Neun-Familien-Häusern, nebst 48 Garagen und 57 Kfz-Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 28,07 Quadratmeter und 107,70 Quadratmeter Wohnfläche.

Die Wohnanlagen Schongau bestehen aus 194 Wohneinheiten, verteilt auf 10 Vier-Familien-, 23 Sechs-Familien- und 2 Acht-Familien-Häusern, nebst 35 Garagen und 90 Kfz-Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 51,65 Quadratmeter und 112,52 Quadratmeter Wohnfläche.

Die Wohnanlage Altstadt bestehet aus 48 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Vier-Familien- und 6 Sechs-Familien-Häuser, nebst 35 Kfz-Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 38,80 Quadratmeter und 87,50 Quadratmeter Wohnfläche.

Das Gebäude in Kornwestheim ist Teil der denkmalgeschützten früheren Produktionsstätte der bekannten Salamander-Schuhe. Die Sanierung und der Umbau des Objekts in 70 Mietwohnungen ist Teil des Salamander-Areal Gesamt-Revitalisierungsplanes. Die Wohnungen erhalten großzügige Grundrisse mit Flächen von ca. 64 Quadratmeter bis ca. 179 Quadratmeter. Sie werden barrierefrei über mehrere Aufzüge erschlossen. Die großen Fenster der ehemaligen Produktionshallen werden, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, detailgetreu nachgebaut. Sie unterstreichen den begehrten Loft-Charakter der neuen Mietwohnungen. Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und helle Loggien werden diese Wohnungen zu einem Anziehungspunkt für Wohnungssuchende machen.

Nachdem die IMMOVATION-Unternehmensgruppe mit dem Wohnimmobilienbestand Schongau in ähnlicher Lage bereits gute Erfahrungen gemacht hat, will sie nun an diesen Erfolg anknüpfen. Die Vermietungsquote liegt insgesamt bei 96 % (Stand: 12.2025)

Weitere Entwicklung der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Die bisherige Immobilien-Investmentstrategie der IMMOVATION Immobilien Handels AG hat sich u.a. aufgrund der sorgfältigen Auswahl mittlerer Städte und Zuzugsregionen mit positiver Wirtschaftsentwicklung als wirtschaftlich tragfähig erwiesen. Die Gesellschaft wird daher auch künftig solche Standorte und Objekte für ihre wohnwirtschaftlich geprägten Investments in Deutschland bevorzugen.

Die absehbare Entwicklung der Gesellschaft wird auch in der angespannten wirtschaftlichen Situation in Deutschland und Europa positiv beurteilt. Der vermietete Immobilienbestand der Gesellschaft ist in Verbindung mit den auch in Krisenzeiten bestehenden Investmentchancen des Immobilienmarktes eine solide Basis für die weitere positive Geschäftsentwicklung. Ein wesentliches Ziel ist der Ankauf geeigneter Flächen und Objekte für den Bestand und künftige Immobilien-Projekte der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Dazu analysiert die Research-Abteilung täglich Angebote, Grundstücke und Objekte. Auch für das folgende Geschäftsjahr ist vorgesehen, dass die Gesellschaft geeignete Objekte recherchiert, ankauft und weitere Projektgesellschaften gründet.

Mit diesen Aufgaben sind die wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft beschrieben, eine Änderung in der Geschäftspolitik ist nicht geplant.

Die Geschäftsleitung geht aufgrund des derzeitigen Vermietungsstandes davon aus, dass die Gesellschaft auch im nächsten Jahr ein konstant positives Ergebnis nach Steuern erzielen wird.

Das Unternehmen wird künftig weiter in der Lage sein, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Die Auswirkungen des Krieges im Iran und im Nahen Osten für Deutschland, Europa und den internationalen Handel, insbesondere die Entwicklung der Energiepreise, sowie die erneut gestiegene Inflation lassen es nach Auffassung der Geschäftsführung nicht zu, Risiken für die Gesellschaft auszuschließen („ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2026: Folgen des Iran-Krieges dämpfen Erholung“, ifo Institut, 18.03.2026). Die wechselhaften gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern ein breit aufgestelltes Risikomanagement, um flexibel auf die weitere konjunkturelle Entwicklung bzw. die Entwicklung der Immobilienmärkte reagieren zu können.

Die Konjunkturaussichten bleiben insgesamt verhalten. Die aktuelle Einschätzung der Immobilienwirtschaft ist durch eine deutliche Eintrübung geprägt; das Immobilienklima gibt nach, da die Branche kaum klare Perspektiven für eine fundamentale Wende vorfindet und die Erwartungen aufgrund pessimistischer Flächennachfrageaussichten negativ sind („Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) – Stimmungseintrübung stärkt nachfragestarke und resiliente Segmente“, IW Köln, 11.06.2026). Gleichzeitig hat sich das Konsumklima zuletzt wieder eingetrübt, sodass sowohl bei Unternehmen als auch bei Verbrauchern eine spürbare Zurückhaltung herrscht („ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2026: Folgen des Iran-Krieges dämpfen Erholung“, ifo Institut, 18.03.2026).

Für das Jahr 2026 rechnet das ifo Institut – unter dem Einfluss des Energiepreisanstiegs und der Folgen des Iran-Krieges – mit einer gedämpften Erholung. Während staatliche Ausgaben für Verteidigung und Infrastruktur im Rahmen der Finanzpolitik schiebend wirken, bremsen die Energiepreise das Wachstum. Die Prognoserisiken gelten vor dem Hintergrund geopolitischer Unsicherheiten und wirtschaftspolitischer Weichenstellungen in Deutschland weiterhin als hoch („ifo Konjunkturprognose Sommer 2026: Energiepreisanstieg bremst – Finanzpolitik schiebt“, ifo Institut, 06.2026).

Das erste Quartal 2026 war sowohl politisch als auch wirtschaftlich von außergewöhnlich hoher Volatilität geprägt. Ereignisse wie der Iran-Krieg und die anhaltende geopolitische Instabilität sorgten für erhebliche Unsicherheit auf den Märkten („Investmentmarktüberblick Q1 2026“, JLL, 14.04.2026). Insbesondere die Energiepreisentwicklung hat das globale Wirtschaftsklima belastet und steht beispielhaft für eine veränderte Handels- und Wirtschaftspolitik, deren langfristige Folgen derzeit kaum abzuschätzen sind („ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2026: Folgen des Iran-Krieges dämpfen Erholung“, ifo Institut, 18.03.2026). Erste Auswirkungen zeigen sich bereits in Form von steigenden Finanzierungskosten und einer zunehmenden Vorsicht bei Investoren; das Transaktionsvolumen liegt im Q1 2026 mit 8,9 Mrd. Euro zwar leicht um 12 % über dem Vorjahreswert, die Dynamik bleibt jedoch begrenzt („Investmentmarktüberblick Q1 2026“, JLL, 14.04.2026).

Diese Entwicklungen treffen die Immobilienmärkte zu einem Zeitpunkt, an dem sich eine nachhaltige Erholung noch nicht flächendeckend verfestigt hat („Lage schlägt Stimmung – der Investmentmarkt sendet positive Signale“, JLL, 09.04.2026). So hat sich die Stimmung in der Immobilienbranche zum Jahresbeginn 2026 deutlich eingetrübt; das Immobilienklima gibt spürbar nach.

Treiber dieser Entwicklung ist eine gedämpfte Einschätzung der aktuellen Geschäftslage auf nur noch 7,9 Punkte, während sich die Erwartungen angesichts pessimistischer Flächennachfrageaussichten weiter auf -11,4 Punkte eintrüben („Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)“, IW Köln, 11.06.2026).

Auch die Lage in der Bauwirtschaft zeigt weiterhin erhebliche Herausforderungen. Während sich vereinzelte Segmente mit hoher Nachfrage stabilisieren, bleibt der Wirtschaftsbau infolge der industriellen Schwäche unter Druck, sodass die aktuelle Befragung insgesamt eine Stimmungseintrübung bei anhaltender Skepsis dokumentiert. Bei den Projektentwicklern hat sich die Situation besonders kritisch entwickelt, was sich in einem Index-Wert von -25,0 Punkten widerspiegelt; hier bleibt die Branche durch anhaltend hohe Material- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Anforderungen massiv belastet („Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)“, IW Köln, 11.06.2026).

Der Markt bleibt somit von einer spürbaren Unsicherheit geprägt, was sich in den anhaltenden Schwankungen des Immobilienklimas widerspiegelt. Während geopolitische Risiken die Stimmung weiterhin belasten („ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2026: Folgen des Iran-Krieges dämpfen Erholung“, ifo Institut, 18.03.2026), wird eine stabilisierende Wirkung derzeit eher von fiskalischen Impulsen als von der Geldpolitik erwartet („ifo Konjunkturprognose Sommer 2026: Energiepreisanstieg bremst – Finanzpolitik schiebt“, ifo Institut, 06.2026).

Die Entwicklung der Finanzierungsbedingungen bleibt ein zentraler Unsicherheitsfaktor für den Immobilien-Investmentmarkt. Die Inflation ist zurück und damit auch das „Schreckgespenst“ für Investoren in Form steigender Finanzierungszinsen („Investmentmarktüberblick Q1 2026“, JLL, 14.04.2026).

Laut dem ifo-Institut dürften die privaten Konsumausgaben preisbereinigt nur gering steigen. Die Kaufkraft der Verbraucher geht dabei spürbar zurück, da die verfügbaren Haushaltseinkommen schwächer zunehmen als die Verbraucherpreise und das Auslaufen früherer Entlastungseffekte den Anstieg der Realeinkommen zusätzlich dämpft („ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2026: Folgen des Iran-Krieges dämpfen Erholung“, ifo Institut, 18.03.2026).

Auch wenn die Unternehmensleitung im laufenden Geschäftsjahr weiterhin keine Neubauprojekte plant, wirken sich steigende Material- und Leistungskosten, der Fachkräftemangel sowie zunehmende regulatorische Anforderungen negativ auf die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestands aus. Dennoch sieht die Geschäftsführung für die Immobilien der Gesellschaft kein erhöhtes Risiko; die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die Resilienz nachfragestarker Segmente sorgen dafür, dass die Rahmenbedingungen für nachhaltige Erträge weiterhin gegeben sind, selbst wenn die Bereitschaft zur Ausweitung der Bestände merklich nachgelassen hat („Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)“, IW Köln, 11.06.2026).

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Unternehmensgruppe sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, frühzeitig Informationen über Risiken und Potenziale, sowie ihre möglichen Auswirkungen zu gewinnen und so zu steuern, dass der langfristige Erfolg des Unternehmens nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann. Die Verantwortung inklusive Überwachung und Weiterentwicklung des Risikofrüherkennungssystems trägt der Vorstand. Das Risikofrüherkennungssystem wird jährlich in einem internen Risikoaudit des Vorstandes und der Führungskräfte auf Wirksamkeit geprüft. Über die Ergebnisse und eventuell einzuleitende weitere Risikomaßnahmen werden relevante Ansprechpartner informiert.

Das Risikofrüherkennungssystem fand während der Jahresabschlussprüfung Beachtung.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes wird von der Unternehmensführung und der unternehmenseigenen Research-Abteilung kontinuierlich beobachtet. Um mögliche Risiken für eine nachhaltige Vermietung so gering wie möglich zu halten, prüft das Unternehmensmanagement kontinuierlich seine Investitionspolitik. Ebenso wird auf eine positive Prognose der Wirtschaftsentwicklung an den Objektstandorten geachtet und die Nutzungskonzepte für Immobilien werden an der lokalen Nachfrage orientiert.

Kapitaleinsatz

Das Geschäftsmodell der IMMOVATION Immobilien Handels AG basiert auf dem Einsatz von Fremdkapital. Der Immobilienbestand der Unternehmensgruppe ist mit Fremdkapital finanziert. Aufgrund der Stellung der IMMOVATION Immobilien Handels AG bei Banken ist nicht davon auszugehen, dass Fremdkapital in Zukunft nicht zur Verfügung steht. In den Kreditverträgen der Finanzierungen mit den Banken sind teilweise Kennzahlen vereinbart worden, deren Einhaltung fortlaufend überwacht wird.

Aufgrund der hohen Liquidität der Investorenseite, verbunden mit immer noch wenig Alternativen, sehen wir das Risiko eines Ausfalls von Investoren nicht gegeben. Das Risiko, keine neuen Investoren für Portfoliofinanzierungen akquirieren zu können, schätzt die Unternehmensführung bei den derzeit schwach gestiegenen Passivkonditionen bei Banken als gering ein.

Die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist stabil. Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Potenzielle Währungsrisiken sind nicht vorhanden. Die Liquiditätslage ist sehr zufriedenstellend, es sind keine Engpässe zu erwarten.

Es bestehen Ergebnisabführungsverträge mit Tochtergesellschaften der IMMOVATION AG, die aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Gewinnabführungen zur Stabilisierung des Ergebnisses der Gesellschaft beigetragen haben. Somit besteht das prinzipielle Risiko, mögliche Verluste der Tochtergesellschaften zu übernehmen. Dieses Risiko wird vom Vorstand als gering angesehen.

2. Chancenbericht

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist aufgrund der Aufgabenteilung ihrer Tochtergesellschaften in der Lage, alle Prozesse der Immobilien-Wertschöpfungskette mit unternehmenseigenen Einheiten abzudecken und effizient sowie kostenoptimiert zu agieren. Mit dem erfolgreichen Abschluss der Revitalisierung des Salamander-Areals in Kornwestheim, der Realisierung des Wohnbauprojekts in Ludwigsburg, dem Verkauf baureif projektierte Wohnquartiere in Dresden und Kassel sowie der Konversion einer Teilfläche eines ehemaligen Kasernengeländes in Kassel, hat das Unternehmen seine Expertise in der Projektierung von Wohnimmobilien unter Beweis gestellt und diese für die gesamte Wertschöpfungskette demonstriert. Die Einschätzung der Marktentwicklung ist angesichts der komplexen Einflussfaktoren – von der geopolitischen Lage über anhaltende Energieeffizienz-Vorgaben und Inflationsdruck bis hin zu regulatorischen Unsicherheiten – eine anspruchsvolle Aufgabe. Die Geschäftsführung nutzt dabei ihre jahrzehntelange Erfahrung, um die Marktdynamiken auch in volatilen Phasen zu steuern. (Unternehmensdaten IMMOVATION AG, Geschäftsbericht 2026)

Das Marktumfeld im Jahr 2026 präsentiert sich ambivalent. Während der ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (Q2 2026, 11.06.2026) das Immobilienklima mit -2,0 Punkten aufgrund regulatorischer Unsicherheiten und hoher Kostenbelastungen als gedämpft einstuft, belegen aktuelle Daten eine erste Stabilisierung. So verzeichnet die Projektentwicklung laut ISI mit einem Wert von +7,5 Punkten bei den Erwartungen der Akteure erste Anzeichen einer Bodenbildung. Dies ist bemerkenswert, da der Projektentwicklungsmarkt in den Vorjahren massiv unter dem Zinsanstieg und dem drastischen Einbruch der Neubautätigkeit gelitten hatte. Die Marktakteure scheinen nun wieder eine belastbare Basis für die Kalkulation zukünftiger Projekte gefunden zu haben, was für die mittelfristige Branchenentwicklung eine essenzielle Voraussetzung ist. (ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex, 11.06.2026)

Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat laut dem „Housing Market Monitor Q1 2026“ von JLL (23.04.2026) im ersten Quartal 2026 eine erste Stabilisierung erfahren. In 57 Transaktionen wurden 1,65 Milliarden Euro umgesetzt. Die durchschnittliche Dealgröße von 29 Millionen Euro deutet auf eine Fragmentierung des Marktes und eine breitere Basis an Marktteilnehmern hin. Diese Entwicklung weg von großvolumigen Portfolio-Transaktionen hin zu einer kleinteiligeren Marktstruktur unterstreicht, dass die Transaktionsaktivitäten wieder eine gesündere Dynamik erreichen, bei der spezialisierte Akteure, die in der Lage sind, Einzelobjekte gezielt aufzuwerten, aktuell wieder vermehrt in den Markt eintreten können. (JLL, „Housing Market Monitor Q1 2026“, 23.04.2026)

Auf Konsumentenseite bleibt der Wohnungsmarkt von einer anhaltenden Angebotsknappheit geprägt. Das ImmoScout24 „WohnBarometer Q1 2026“ (08.04.2026) zeigt eine spürbare Stabilisierung der Kaufpreise. Ein entscheidender Treiber ist eine im Frühjahr 2026 wieder angezogene Nachfrage: Im März 2026 stieg die Kaufnachfrage nach Wohneigentum in den Metropolen um rund 7 Prozent gegenüber dem Vormonat. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bestätigt in seinen „Immobilien-Konjunkturtrends 2026“ (Februar 2026) zudem eine wiederkehrende Dynamik bei Value-add-Produkten. Investoren drängen vermehrt in den Bestand, um durch gezielte energetische Optimierungen die Zukunftsfähigkeit der Immobilien zu sichern und somit eine nachhaltige Rendite zu erzielen. Diese Entwicklung ist eine direkte Antwort auf die strengen ESG-Vorgaben und das Bedürfnis der Nutzer nach effizientem Wohnraum. (ImmoScout24, „WohnBarometer Q1 2026“, 08.04.2026; BBSR, „Immobilien-Konjunkturtrends 2026“, Februar 2026)

Trotz der Marktkorrekturen der letzten zwei Jahre bleibt der Wunsch nach einer eigenen Immobilie als zentraler Beitrag zur privaten Altersvorsorge ein stabiles Motiv der Bevölkerung. Die marktwirtschaftliche Logik bleibt intakt: Eine strukturell hohe Nachfrage trifft auf ein persistentes Angebotsdefizit. Angesichts der nach wie vor zu geringen Neubauquoten ist kurz- und mittelfristig mit keiner Entspannung zu rechnen. In einem Umfeld, in dem der Cashflow aus Mieten zur zentralen Renditestütze wird, erweist sich die strategische Ausrichtung auf Bestandsobjekte als sachgerecht. Der Übergang vom Bewertungs- zum Ertragszyklus begünstigt eine Strategie, die konsequent auf stabile Cashflows setzt. (IW-Studie „Wohnen in Deutschland 2025“, Juni 2025; DZ HYP, „Immobilienmarkt Deutschland 2026“, März 2026)

Dass der Erwerb von Wohneigentum langfristig lohnt, unterstreichen auch aktuelle Expertenstimmen: So konstatiert Dirk Wohltorf (IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/26), dass die Trendwende eingeleitet ist, da der Erwerb von Wohneigentum durch steigende Einkommen und stabile Preise wieder attraktiver wird; in vielen Fällen liegen Zins und Tilgung bereits gleichauf mit der Miete vergleichbarer Objekte. Michael Neumann (Dr. Klein, Juni 2026) rät Kaufinteressierten vor diesem Hintergrund, sich nicht von kurzfristigen Schlagzeilen verunsichern zu lassen, da langfristig mit einem weiteren Wertgewinn von Immobilien gerechnet wird. Zudem nimmt die Immobilie als Sachwert in Zeiten konjunktureller Unsicherheit für die private Vermögensbildung eine zentrale Funktion ein. (IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/26; Michael Neumann, Dr. Klein, Juni 2026)

„Wir sind überzeugt, dass sich trotz aller Schwankungen am Zinsmarkt der Kauf und die Entwicklung einer Wohnimmobilie mittel- und langfristig lohnen“, so die Einschätzung der Geschäftsführung. Gleichwohl ist die Politik gefordert, den Ankündigungen Taten folgen zu lassen. Experten fordern einen konsequenten Reformkurs, um die Investitionsbereitschaft wieder dauerhaft zu stärken: Die Einführung des Gebäudetyps E als kostenoptimierter Basisstandard, eine spürbare Deregulierung, die Senkung der Erwerbsnebenkosten sowie die Mobilisierung privaten Kapitals sind hierfür essenziell. Die Reduktion regulatorischer Hürden ist die Grundvoraussetzung, um sowohl den Neubau als auch die Sanierungsgeschwindigkeit im Bestand zu erhöhen. Das Unternehmen sieht sich für diese kommenden Herausforderungen aufgestellt und blickt auf das weitere Geschäftsjahr 2026. (ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex, 11.06.2026; ZIA-Positionspapier Iris Schöberl, Dezember 2025; IVD, September 2025/2026).

V. Risikoüberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das ausgegebene Genussrechtskapital und die platzierten Unternehmensanleihen zählen zu den Finanzinstrumenten des Unternehmens. Durch die Emission von Genussrechten und die Platzierung von Unternehmensanleihen verfolgt das Unternehmen eine mittel- bis langfristige Finanzplanung.

Die anteilige Finanzierung der Projekte über private Kapitalgeber wird durch das Angebot individueller Beteiligungsmöglichkeiten für institutionelle Investoren ergänzt. Weitere Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbindlichkeiten (unter anderem gegenüber Kreditinstituten) und Guthaben bei Kreditinstituten.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Die Unternehmensleitung verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes wesentliche Immobiliengeschäft und für jede Finanzanlage ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einkünfte vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Bevor ein neues Mietverhältnis eingegangen wird, erfolgt stets eine Prüfung der Bonität des potenziellen Mieters. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Debitorenmanagement und ein effizientes Mahnwesen.

VI. Angaben gemäß § 24 Vermögensanlagengesetz

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 328.734,57 EUR Vergütungen gezahlt. Davon entfielen 420,00 EUR auf variable Vergütungen und 328.314,57 EUR auf feste Vergütungen.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf 120.000,00 EUR.

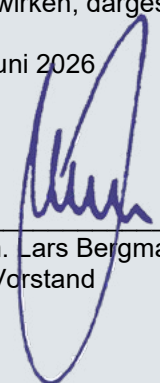
Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden brutto 20.000,00 EUR ausgezahlt.

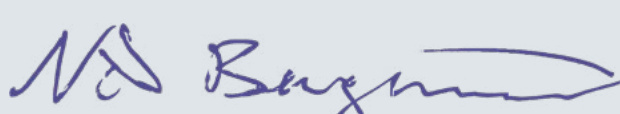
Zusätzlich leistete die Gesellschaft Zinszahlungen in Höhe von 158.743,89 EUR an die Inhaber der Anleihe.

VII. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Vorstand der Gesellschaft versichert, dass er im Rahmen dieses Lageberichts den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens nach bestem Wissen und Gewissen so dargestellt hat, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und entsprechend die Chancen und Risiken, die auf die Gesellschaft wirken, dargestellt werden.

Kassel, 15. Juni 2026



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand

Nils Bergmann, M.Sc.
Vorstand

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IMMOVATION Immobilien Handels AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- wurden von der Gesellschaft die Zinsen für die ausgegebene Anleihe fristgerecht und vollständig entrichtet. Wir haben dies gemäß § 25 VermAnlG für die emittierte Anleihe geprüft.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.”

Baunatal, den 15. Juni 2026

Jakob Wirtschaftsprüfung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Philipp Hofmann
Wirtschaftsprüfer



Carsten Ewald
Wirtschaftsprüfer

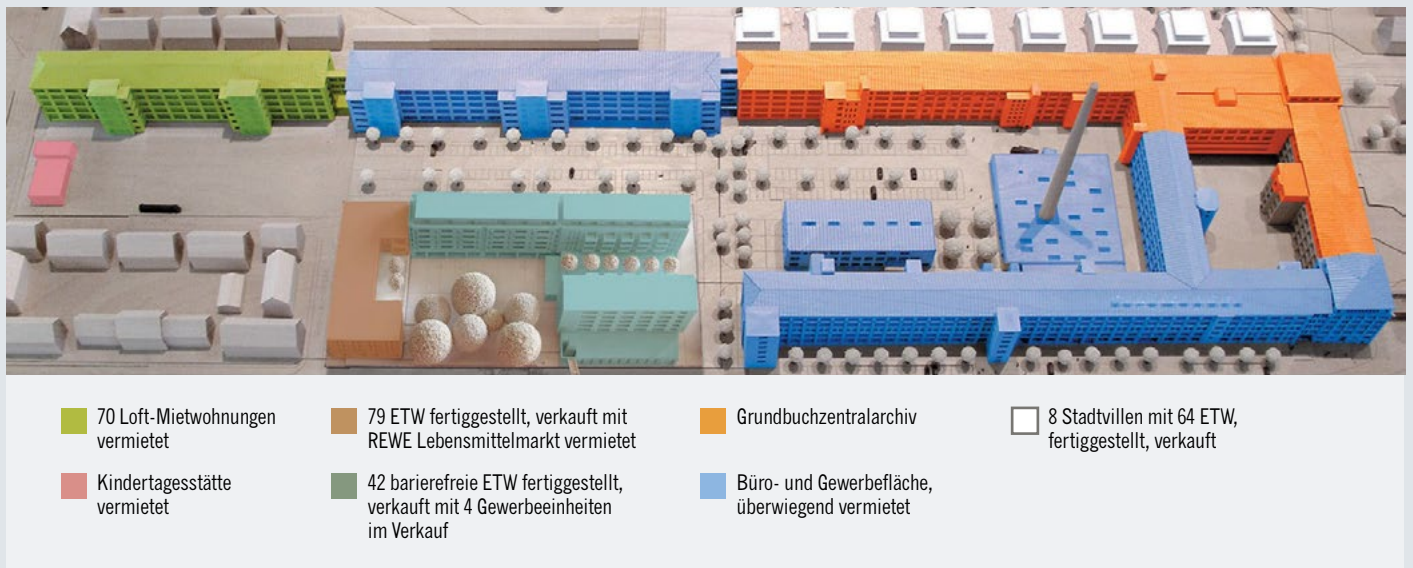
Revitalisierung Salamander-Areal, Kornwestheim

Ende 2009 erwirbt eine Projektgesellschaft der IMMOVATION AG das Industriedenkmal Salamander-Areal mit ca. 90.000 m² Geschossfläche in Kornwestheim. Insgesamt sind 64.000 m² Gewerbefläche vermietbar.

Das Areal wurde saniert, umgebaut und mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe revitalisiert. Von den ausgebauten Gewerberäumen sind bis auf wenige Restfläche alle Flächen vermietet. Hauptmieter ist das Land Baden-Württemberg. Auf einer Fläche von über 30.000 m² ist bis Ende 2017 durch aufwendige Umbauten das Grundbuchzentralarchiv des Bundeslandes entstanden.

In der abschließenden Revitalisierungsphase wurden 121 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten und ein REWE Lebensmittelmarkt neu gebaut. Mit diesem Projekt ist es der IMMOVATION gelungen, das Industriedenkmal in eine nachhaltige Ertragsquelle umzuwandeln.

Mit dem Abschluss der Revitalisierung des ehemals gewerblich geprägten Salamander-Areals durch eine Projektgesellschaft der IMMOVATION AG im Jahr 2018, ist ein lebendiger kleiner Stadtteil mit einer Mischung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe entstanden.



Vermietung von Gewerbeflächen

Seit dem Kauf des Areals wurden viele bestehende Mietverträge verlängert und neue Mieter für das Areal gewonnen. Dienstleister und Outlets verschiedener Markenhersteller machen das Areal zu einem gefragten Einkaufsziel.

Namhafte Gewerbemieter angesiedelt

Für Sport- und Fitnessbegeisterte aus dem Großraum Kornwestheim ist seit Oktober 2017 der Top Sports Fitness Club ein Anziehungspunkt. Auf rund 1.700 Quadratmetern bietet der aufwändig gestaltete Premiumclub abwechslungsreiche Kurse. Ab Herbst 2019 wurde das Angebot deutlich erweitert. Dazu hat Top Sport Fitness eine weitere Fläche von rund 500 Quadratmetern angemietet.

Mit dem Bau eines REWE Lebensmittelmarktes und dessen Vermietung ist ein wesentliches Element der Revitalisierung des Salamander-Areal umgesetzt worden. Seit der Eröffnung im November 2017 haben die Bewohner sowie die vielen Beschäftigten auf dem Salamander-Areal, die Möglichkeit, bequem vor Ort einzukaufen. Die gesamte Mietfläche umfasst ca. 2.000 m². Die Verkaufsfläche hat davon einen Anteil von ca. 1.550 m², inklusive Shop mit frischen Backwaren.

Mit der Ansiedlung der Knowledge Foundation der Universität Reutlingen, ist das Salamander-Areal zum Universitätsstandort geworden. Seit dem Wintersemester 2020/2021 wird hier ein innovatives Bachelor-Studienprogramm angeboten.

Ein weiterer Beleg für die Standortqualität des revitalisierten Industriedenkmal ist die Anmietung der „Berufsfachschule für Pflege“ des Kliniken-Areals aus Ludwigsburg im Mai 2023. Auszubildende erhalten auf dem Areal eine qualifizierte Ausbildung mit zeitgemäßer Ausstattung.



Kornwestheim – Standort-Alternative zu Stuttgart

Im DDW-Standortranking von 3.2026 zählt Kornwestheim zu den Top 15% der wirtschaftsstärksten Orte Deutschlands und festigt seine Rolle als bedeutender Wirtschaftsstandort.

Die Stadt verbesserte sich zuletzt um sieben Plätze und bestätigt damit ihre positive Entwicklung. Grundlage dieses Erfolgs ist eine breit aufgestellte Unternehmenslandschaft mit starken mittelständischen Betrieben sowie international tätigen Unternehmen und einem Weltmarktführer. Auch für ausländische Investoren ist Kornwestheim attraktiv.

Wirtschaftliche Vielfalt, Innovationskraft und internationale Vernetzung machen Kornwestheim zu einer attraktiven Standort-Alternative zu Stuttgart. (Quelle der Zahlen: DDW Die Deutsche Wirtschaft – Standortprofil Kornwestheim)

Neubauwohnungen am Salamander-Areal mit Blick auf denkmalgeschützte Gebäude



Revitalisiertes Industriedenkmal in Kornwestheim

Nachhaltige Einnahmen aus Vermietung und Verkauf

Der Bau von Wohnungen war ein Kernelement der nachhaltigen Revitalisierung des Industriedenkmal. Die Mischung aus Einkaufsangeboten, Gewerbe und Wohnen erhöht die Attraktivität des Salamander-Areals und bietet eine solide Grundlage für nachhaltige Einnahmen aus der Vermietung.

Kornwestheims Oberbürgermeisterin Ursula Keck betonte anlässlich der Grundsteinlegung von acht neuen Stadtvillen auf dem Salamander-Areal im Mai 2013 die emotionale Verbundenheit der Kornwestheimer mit dem Salamander-Areal. Planerisch sei zu begrüßen, dass etliche der neuen Wohnungen altersgerechten Standards entsprechen. Die gesamte Weststadt Kornwestheims wird durch die Investitionen der IMMOVATION AG aufgewertet.

73 Eigentumswohnungen gebaut und verkauft

Im Nordwesten des Areals sind neun Stadtvillen mit 73 Eigentumswohnungen gebaut worden. Die Lage im Raum Stuttgart, die hervorragende Verkehrsanbindung des Areals und die Qualität der Eigentumswohnungen hat viele Käufer überzeugt. Bis Mitte 2015 wurden alle Wohnungen verkauft und an die Käufer übergeben.

Revitalisierung abgeschlossen

Das große Interesse an den neu gebauten Eigentumswohnungen auf dem Salamander-Areal hat die Prognose bestätigt, dass das Areal die Eigenschaften bietet, die im Raum Stuttgart gesucht werden.

Mit dem Bau von 121 Wohnungen, fünf Gewerbeflächen, eines REWE-Lebensmittelmarktes und 206 Tiefgaragen-plätzen ist die letzte Phase der Revitalisierung abgeschlossen. Bis zum Jahresende 2016 sind, nicht zuletzt wegen des angespannten Wohnungsmarktes in der Region Stuttgart, alle Eigentumswohnungen verkauft worden.

79 von 121 Eigentumswohnungen sind plangemäß zum 30. September bzw. 31. Dezember 2017 bezugsfertig hergestellt worden. Zum Jahresende 2017 wurde der REWE-Markt dem Mieter bezugsfertig übergeben. Zum Ende des 1. Quartals 2018 sind die letzten Eigentumswohnungen und neuen Gewerberäume wie geplant bezugsfertig geworden.

Gewerbeflächen im Verkauf und zur Miete

Für Unternehmer bietet das Areal besondere Chancen: Mit dem Bezug der neuen Wohnungen leben hier ca. 500 Menschen und über 1.000 finden hier einen Arbeitsplatz.

Zwei der fünf neu gebauten Gewerberäume sind bereits verkauft worden. In den bestehenden Gebäuden werden der Nachfrage folgend kleinere Büroflächen geschaffen und vermietet. Mit der Vielzahl von Mietern wird die Sicherheit bei den Mieteinnahmen erhöht.

Projekt „Höfe am Kaffeeberg“ – Ludwigsburg



Gewerbe-Neubau und sanierte Denkmalgebäude

Eine Tochtergesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe (IPSAK), hat im Jahr 2013 ein Grundstück in Ludwigsburg erworben. Die Lage direkt gegenüber dem barocken Residenzschloss war prädestiniert für die Entwicklung hochwertiger Eigentumswohnungen. Darüber hinaus ist ein denkmalgeschütztes Gebäude-Ensemble Teil des Projektes.

40 neue Eigentumswohnungen gebaut und verkauft

Auf einer Fläche von ca. 4.000 Quadratmetern hat die Projektgesellschaft bis zum August 2019 ein Quartier mit 40 Eigentumswohnungen in sieben neuen Wohngebäuden entwickelt. Die Wohnungen wurden wie geplant bezugsfertig hergestellt und verkauft.

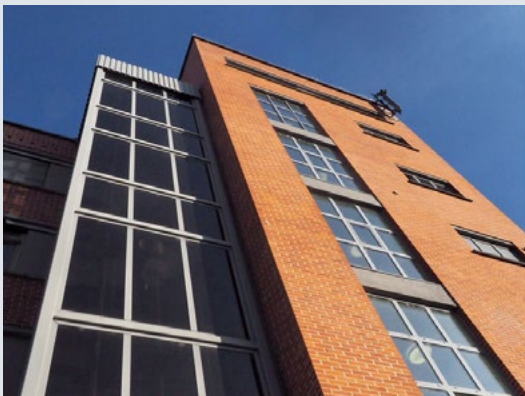
Gewerbegebäude neu gebaut und Denkmale saniert

Die historischen Gebäude an der Schlossstraße wurden in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde saniert. In diesen Gebäuden sowie in einem Neubau am Kaffeeberg, sind neue Büroräume entstanden. Im Gesandtenbau, einem der beiden denkmalgeschützten Gebäude mit ca. 482 Quadratmetern Fläche, waren im Geschäftsjahr ca. 58% vermietet.

Für die Vermietung der Büroräume im Grafenbau werden Gespräche mit Interessenten geführt. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass auch diese Flächen mit ca. 398 Quadratmetern mittelfristig vermietet werden wird.

Von den rund 816 Quadratmetern Bürofläche in dem neu errichteten Gebäude am Kaffeeberg wurden ca. 65% der Fläche vermietet.

Projekt „SchweizerBau“ – Gewerbeobjekt in Backnang



Im Mai 2022 erwarb eine Tochtergesellschaft, die Immobilien-Projekt Schweizer Bau Backnang GmbH, den sogenannten „SchweizerBau“ in Backnang, Baden-Württemberg.

Das Gebäude befindet sich im Zentrum Backnangs, direkt angrenzend an die örtliche Fußgängerzone. Die kurze Entfernung nach Stuttgart mit den attraktiven Angeboten einer Landeshauptstadt gehört zu den Vorzügen Backnangs. Für den Autoverkehr erschließt die Bundesstraße B 14 den Stuttgarter Raum.

Die Immobilie ist ein vom früheren Eigentümer umfassend sanierter und modernisierter Backsteinbau, der aus einer ehemaligen Gerberfabrik hervorgegangen ist. Im Inneren des Schweizerbaus wurde auch die komplette Technik auf den

heutigen Stand gebracht. Durch den Umbau des Objektes mit insgesamt ca. 17.000 Quadratmetern, ist eine vermietbare Fläche von ca. 11.700 Quadratmeter entstanden. Im Erdgeschoss wurde eine Fläche von ca. 5.000 Quadratmetern für die Nutzung durch den Einzelhandel ausgebaut. Im 1. Obergeschoss befinden sich auf einem Parkdeck 112 Stellplätze und im zweiten und dritten Obergeschoss stehen ca. 6.700 Quadratmeter Fläche für Büros zur Verfügung.

Im Erdgeschoss des Schweizerbaus haben sich namhafte Filialisten angesiedelt. Ebenso haben bereits langjährig ortsansässige Unternehmen aus Backnang ihre Ladenflächen modernisiert. Die Büro- und Praxisflächen in den oberen Geschossen sind an Dienstleister und einen Zahnarzt vermietet.

Projekt „Königswinkel“ – Wohnimmobilien-Portfolio in Bayern

Im Januar 2022 hat eine neue Projektgesellschaft der Immokles AG – eine Tochter der IMMOVATION-Unternehmensgruppe – 122 Wohneinheiten sowie ein Grundstück für eine geplante Wohnbebauung in Schongau gekauft.

Das Portfolio umfasst neben vermieteten Wohngebäuden 4 Stellplätze und 5 Garagen. Zu den erworbenen Liegenschaften gehört darüber hinaus ein Grundstück mit einer Fläche von 2.747 Quadratmetern. Hier plant die Gesellschaft, nach Abriss eines unvermieteten Gebäudes, den Bau von Mehrfamilienhäusern mit weiteren Mietwohnungen.

Im Jahr 2024 hat das Unternehmen mit der Planung der Kernsanierung einzelner Bestandsgebäude begonnen.

Ausbau des Wohnimmobilienbestandes

Die gekauften Mehrfamilienhäuser haben eine Mietfläche von insgesamt ca. 6.562 Quadratmetern und befinden sich in Schongau. Die Stadt mit über

12.000 Einwohnern liegt im Südwesten des bayerischen Regierungsbezirks Oberbayern an der Autobahn A17 zwischen Augsburg und Füssen. Augsburg und die Metropole München sind in ca. 45 bzw. 60 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Nähe zu den Alpen und dem Allgäu, ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot sowie überregional bekannte Arbeitgeber wie z.B. Hochland, Hörbiger und Hirschvogel machen Schongau zu einem gefragten Wohnort mit positiver Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion München.

Das Entwicklungspotenzial der mittelständischen Wirtschaft, insbesondere in der Gesundheitswirtschaft und dem Maschinenbau, bietet in der angespannten Lage des Mietwohnungsmarktes im Großraum München beste Bedingungen für eine dauerhafte Vermietung der Objekte.



Wohnanlagen „Hohe Geest“ – Immobilien-Portfolio in Norddeutschland

Mit der Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH hat die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Ende 2014 ein Immobilien-Paket mit 861 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten erworben. Mit dem Kauf der Wohnanlagen in Delmenhorst und Cuxhaven wurde der Wohnimmobilien-Bestand weiter ausgebaut. Die Mietfläche des Portfolios „Hohe Geest“ umfasst insgesamt ca. 55.850 Quadratmeter und ist zu ca. 84 % vermietet (Stand: 12.2025).

Mittlere aber wirtschaftlich starke Städte bevorzugt

Delmenhorst und Cuxhaven passen hervorragend zur Investitionsstrategie der IMMOVATION. Die Wohnanlagen liegen in begehrten Wohngebieten. Geschäfte in der Innenstadt und Arbeitsplätze liegen in der Nähe.

Die kreisfreie Stadt Delmenhorst ist mit mehr als 83.000 Einwohnern ein Mittelzentrum zwischen Bremen und Oldenburg.

Cuxhaven ist mit über 50.000 Einwohnern das wirtschaftliche Zentrum und Sitz des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und hat sich zu einem der führenden Offshore Basishäfen entwickelt.

Cuxhaven ist zudem, neben Bremerhaven, der bedeutendste Fischereistandort Deutschlands. Die Wohnanlagen im Cuxhavener Westend (Süderwisch) liegen ruhig und zentral. Geschäfte und Arbeitsplätze in der Cuxhavener Innenstadt, den umliegenden Gewerbegebieten sowie im Bereich des Hafens sind auf kurzem Weg bequem und schnell erreichbar.



Wohneinheiten:	861
Gewerbeeinheiten:	5
Wohnfläche ca.:	55.850 m ²
Jahreskaltnettomiete (IST) p.a. ca.:	3,10 Mio. EUR*

* Stand 12.2025



Das Seeviertel in Salzgitter Lebenstedt



Wohnanlagen „Seeviertel“ – Immobilien-Portfolio in Salzgitter-Lebenstedt

Das Portfolio aus 920 Wohneinheiten und 19 Gewerbeeinheiten wurde von der Immobilien-Projekt Seeviertel GmbH erworben. Die Fläche der Wohnanlagen umfasst insgesamt ca. 58.500 Quadratmeter. Mit diesem Investment ist im derzeitigen Marktumfeld eine beständige Rendite zu erzielen.

Erschließung des Rendite-Potenzials

Der Bestand ist zu ca. 79 Prozent vermietet (12.2025). Nicht eingerechnet sind dabei auch ein instand zu setzendes Wohngebäude mit 32 Wohnungen, die während der Baumaßnahmen vorübergehend nicht vermietet werden können.

Dieser Wohnblock hat eine besonders attraktive Wohnlage in direkter Nähe des Salzgittersees. Zum Ankaufszeitpunkt verfügte dieses Wohngebäude jedoch über einen weniger guten technischen Zustand als das sonstige Portfolio. Damit die angestrebte Vollvermietung erreicht werden kann, wird die Wohnqualität dieses Wohngebäudes auf ein zeitgemäßes Niveau gehoben. Mit der Instandsetzung, Modernisierung und Vermietung des Wohnblocks wird ein zusätzliches Rendite-Potenzial erschlossen.

Mit dem Ziel der Vermietung möglichst vieler Wohnungen des Portfolios Seeviertel wurde der Schwerpunkt vorübergehend auf Wohnungen gelegt, deren Zustand

mit vergleichsweise geringfügigen Renovierungsmaßnahmen verbessert werden kann. Gegenüber der aufwändigeren Instandsetzung des Wohnblocks wurde mit dieser Schwerpunktsetzung ein kurzfristiger erreichbarer Vermietungserfolg angestrebt.

Der Abschluss der Modernisierung des Wohnblocks wurde aufgrund von Lieferengpässen und Kostensteigerungen im Handwerk auf 2026 verschoben.

Mietobjekte in gefragter Wohnlage

Die Mietobjekte im Seeviertel haben eine besonders attraktive Wohnlage in Salzgitter. Dieses Quartier zeichnet sich durch seine im Stadtgebiet einmalige Lage zwischen dem Freizeitgebiet Salzgittersee und der in 10 Minuten zu Fuß erreichbaren Innenstadt von Lebenstedt, dem größten Ortsteil von Salzgitter, aus.

Salzgitter profitiert vom vergleichsweise höheren Mieten in der Nachbarstadt Braunschweig. Das macht Salzgitter zu einer preiswerten Alternative für Pendler. Vor dem Hintergrund der günstigen Wettbewerbssituation – die Wohnqualität des Portfolios liegt weit über dem Niveau der Wettbewerber in Salzgitter – bestehen für das Portfolio auf absehbare Zeit nachhaltig gute Vermietungschancen.



Kornwestheim



Füssen



Schongau



Altenstadt

Wohnimmobilienbestand Schwaben

Die Immobilien-Projekt Schwaben GmbH – ein Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, hat am 21. November 2023 ein Wohnportfolio mit 546 Wohneinheiten und einer Gesamtmietfläche von 39.100 Quadratmetern erworben. Die Immobilien verteilen sich auf die Standorte Füssen, Schongau, Altenstadt und Kornwestheim.

Füssen, Schongau, Altenstadt

Die Wohnanlagen Füssen bestehen aus 234 Wohneinheiten, verteilt auf 2 Drei-Familien-, 6 Vier-Familien-, 31 Sechs-Familien- und 2 Neun-Familien-Häusern, nebst 48 Garagen und 57 Kfz-Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 28,07 Quadratmeter und 107,70 Quadratmeter Wohnfläche.

Die Wohnanlagen Schongau bestehen aus 194 Wohneinheiten, verteilt auf 10 Vier-Familien-, 23 Sechs-Familien- und 2 Acht-Familien-Häusern, nebst 35 Garagen und 90 Kfz-Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 51,65 Quadratmeter und 112,52 Quadratmeter Wohnfläche.

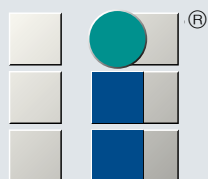
Die Wohnanlage Altenstadt besteht aus 48 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Vier-Familien- und 6 Sechs-Familien-Häuser, nebst 35 Kfz-Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 38,80 Quadratmeter und 87,50 Quadratmeter Wohnfläche.

Kornwestheim

Das Gebäude in Kornwestheim ist Teil der denkmalgeschützten früheren Produktionsstätte der bekannten Salamander-Schuhe. Die Sanierung und der Umbau des Objekts in 70 Mietwohnungen ist Teil des Salamander-Areal Gesamt-Revitalisierungsplanes. Die Wohnungen erhalten großzügige Grundrisse mit Flächen von ca. 64 Quadratmeter bis ca. 179 Quadratmeter. Sie werden barrierefrei über mehrere Aufzüge erschlossen.

Die großen Fenster der ehemaligen Produktionshallen wurden, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, detailgetreu nachgebaut. Sie unterstreichen den begehrten Loft-Charakter der neuen Mietwohnungen. Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und helle Loggien machen diese Wohnungen zu einem Anziehungspunkt für Wohnungssuchende.

Nachdem die IMMOVATION-Unternehmensgruppe mit dem Wohnimmobilienbestand Schongau in ähnlicher Lage bereits gute Erfahrungen gemacht hat, will sie nun an diesen Erfolg anknüpfen. Die Vermietungsquote liegt insgesamt bei 96% (Stand: 12.2025)



IMMOVATION · Immobilien Handels AG
Brandenburger Straße 11 · D-34131 Kassel
Telefon +49 561 816194-0

info@immovation-ag.de
www.immovation-ag.de