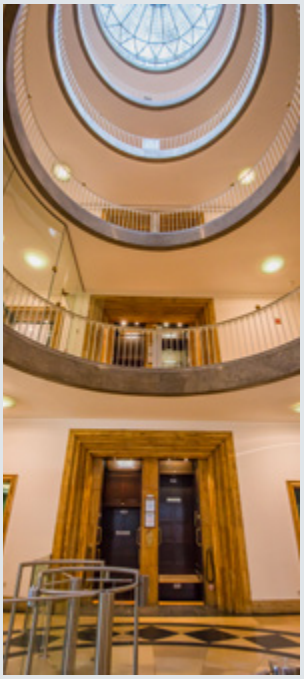
GESCHÄFTSBERICHT 2023

IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG

IMMOVATION AG



GESCHÄFTSBERICHT 2023

Inhaltsverzeichnis

A Bilanz 2023 4

B Gewinn- und Verlustrechnung 2023 6

C Bescheinigung des Jahresabschlusses 2023
und der Mittelverwendungskontrolle durch
Brecht & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbH 8

D Anhang 2023 9

E Anlagenspiegel 2023 19

F Lagebericht 2023 20

G Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
für den Jahresabschluss 2023
durch Jakob Wirtschaftsprüfung AG 42

H Projektübersicht 46

Kassel, den 30. Juni 2024

A | BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

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	891,50	1.145,50
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.299.129,20	22.209.129,20
2. Beteiligungen	2.305.197,00	2.305.197,00
3. Genossenschaftsanteile	10.500,00	10.000,00
	26.614.826,20	24.524.326,20
Summe Anlagevermögen	26.617.017,70	24.526.771,70
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.150.131,02	1.155.825,58
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.627.921,05	2.244.860,96
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.424.389,12	1.223.551,22
4. sonstige Vermögensgegenstände	651.990,39	538.882,07
	6.854.431,58	5.163.119,83
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.201.786,74	5.120.620,72
Summe Umlaufvermögen	9.056.218,32	10.283.740,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.263,96	7.863,69
	35.677.499,98	**34.818.375,94**

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.500.000,00	7.500.000,00
II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	2.500.000,00	0,00
III. Kapitalrücklage	100.000,00	100.000,00
IV. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	187.019,21	149.155,90
V. Bilanzgewinn	5.284.446,83	4.565.044,00
Summe Eigenkapital	15.571.466,04	12.314.199,90
B. Genussrechtskapital	12.834.330,00	13.217.330,00
C. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	290.605,00	722.395,70
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	3.000.000,00	3.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.323,80	4.568,26
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	266.578,92	429.689,05
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.277,43	1.920.000,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.440.730,38	1.180.592,55
	4.739.910,53	6.534.849,86
E. Passive latente Steuern	2.241.188,41	2.029.600,48
	35.677.499,98	**34.818.375,94**

B | GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR 2023 BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	956.400,00	508.200,00
2. Gesamtleistung	**956.400,00**	**508.200,00**
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen	200,00	100,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	399.084,44	0,00
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	104.561,78	329.964,62
	503.846,22	330.064,62
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	482.829,45	569.976,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	77.177,40	96.046,75
	560.006,85	666.023,35
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	254,00	254,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	0,00	2.009,37
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	31.411,78	27.680,36
c) Reparaturen und Instandhaltungen	19.001,83	15.340,40
d) Fahrzeugkosten	29.540,06	31.505,29
e) Werbe- und Reisekosten	49.775,65	56.270,77
f) verschiedene betriebliche Kosten	220.598,81	261.799,91
g) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	6,50
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.029,50	22.088,58
	351.357,63	416.701,18
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	2.276.080,95
8. aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinn- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	1.873.806,43	1.033.522,94
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8.709,46	250,00
Übertrag	2.431.143,63	3.065.139,98

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	2.431.143,63	3.065.139,98
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	158.607,16	156.552,68
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	99.175,26	93.753,76
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	981.090,14	1.062.294,95
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	541.029,31	384.332,87
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	210.907,97	1.040.800,10-
15. Ergebnis nach Steuern	**757.548,11**	**2.722.111,18**
16. sonstige Steuern	281,97	934,00
17. Jahresüberschuss	**757.266,14**	**2.721.177,18**
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.565.044,00	1.979.925,68
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	37.863,31	136.058,86
20. Bilanzgewinn	**5.284.446,83**	**4.565.044,00**

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 2023 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, 28. Juni 2024

BRECHT & PARTNER
Steuerberatungsgesellschaft mbB

Diplom Ökonomin
Daniela Strohmenger
Steuerberaterin

Diplom Kauffrau
Anika Spindler
Steuerberaterin

ANHANG
für das Geschäftsjahr 2023

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.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. 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 teilweise 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 5. Juli 2021 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 2023
	%	Euro	Euro
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0	17.465.000,00	*-301.548,46
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,0	5.312.000,00	*105.518,62
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0	7.035.564,59	*-11.251,02
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0	170.564,59	*-96.112,65
iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0	100.000,00	*1.382.426,50
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0	25.000,00	*385.861,31
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel	88,0	0,00	-112.699,16
Immokles AG, Kassel	100,0	42.676.000,00	*-127.975,40
kules Capital GmbH, Kassel	100,0	515.000,00	*-4.141,78

*=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 im Wesentlichen Abgrenzungen für Versicherungen und Leasingsonderzahlungen.

Eigenkapital

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf Euro 7.500.000,00 (Vorjahr: Euro 7.500.000,00). Es ist eingestellt in 3.750.000 Aktien zum Nennbetrag von Euro 2,00 je Aktie. Bei den Aktien handelt es sich um Namensaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt.
Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung wurden gemäß notariellem Beschluss vom 21.12.2023 und der Eintragung beim Handelsregister am 11.01.2024 insgesamt 2.500.000,00 Euro unter der Position „zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ in der Bilanz ausgewiesen. Diese geleisteten Einlagen sind bis zur Eintragung der Kapitalerhöhung als Sonderposten innerhalb des Eigenkapitals auszuweisen, da die Kapitalerhöhung erst mit der Eintragung der Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals in das Handelsregister wirksam wird (§ 189 AktG). Ab dem 11.01.2024 beträgt das Grundkapital 10.000.000,00 Euro.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2023 Euro 100.000,00. Sie ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.
Die **gesetzliche Gewinnrücklage** hat sich leicht erhöht auf Euro 187.019,21 (im Vorjahr: 149.155,90).
Der **Gewinnvortrag** beträgt Euro 4.565.044,00 (im Vorjahr: Euro 1.979.925,68).

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 2023 waren folgende Rechte vorhanden:

Art der Rechte	Zahl der Rechte
Genussrechte	1.243.933

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

Restlaufzeit	Betrag in Euro
1 Jahr	12.439.330,00
	12.439.330,00

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten, für Abschluss- und Prüfungskosten sowie für Personalkosten.

Verbindlichkeiten

	Bilanz		davon Restlaufzeit			
	31.12.2023 Euro	Vorjahr Euro	bis 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro	über 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro
1. Anleihen	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.323,80	4.568,26	2.323,80	4.568,26	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	266.578,92	429.689,05	266.578,92	429.689,05	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.277,43	1.920.000,00	30.277,43	1.920.000,00	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.440.730,38	1.180.592,55	1.440.730,38	1.180.592,55	0,00	0,00
	4.739.910,53	**6.534.849,86**	**4.739.910,53**	**3.534.849,86**	**0,00**	**3.000.000,00**

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von Euro 600.120,92 (Vorjahr: Euro 163.630,83).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen.

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 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 2.241.188,41 (Vorjahr: Euro 2.029.600,48) 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	784.200	0	784.200
Gewerbesteuerlicher Verlustvortrag	1.770.530	0	1.770.530
Aus der Organgesellschaft: Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH			
Sachanlagevermögen	0	-4.665.509	-4.665.509
Finanzanlagevermögen	63	0	63
Aus der Organgesellschaft: IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH			
Sachanlagevermögen	0	-130.527	-130.527
Aus der Organgesellschaft: Immokles AG			
Finanzanlagevermögen	55	0	56
Summe:	2.554.848	-4.796.036	-2.241.188
Bilanzierung Passivüberhang:			**-2.241.188**

4. Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 12.000.000,00 zugunsten der Stadtsparkasse 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).
- Kapitalbelassungserklärung in Höhe von Euro 5.000.000,00 zugunsten der Anleihegläubiger zur Absicherung der 2. IPSAK-Anleihe der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (verbundenes Unternehmen).
- Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von Euro 25.000.000,00 zugunsten der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken zur Absicherung einer erstrangigen Buchgrundschuld der Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH (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).

5. Sonstige Haftungsverhältnisse

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.

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 Aufsichtsratstätigkeiten wurden mit brutto Euro 20.000,00 vergütet.

Unbeschränkte Haftung an Unternehmen

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

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	AG & Co. KG
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	Adamietz & Bergmann Immobilien GbR
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:

Arbeitnehmergruppen	Zahl
Angestellte	8
davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	8
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	8

7. Konzernabschluss

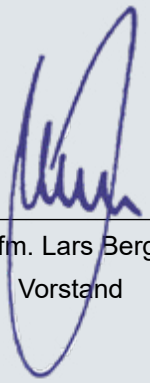
Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach HGB, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Die Befreiungsvorschrift nach § 264 Abs. 3 HGB und § 325 HGB für das Geschäftsjahr 2023 wird in Anspruch genommen.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

9. Unterschrift des Vorstandes

Kassel, 28. Juni 2024



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand

E | ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			kumulierte Abschreibung			Buchwerte	
A. Anlagevermögen	Stand 01.01.2023 Euro	Zugänge Euro	Stand 31.12.2023 Euro	Stand 01.01.2023 Euro	Abschreibung Geschäftsjahr Euro	Stand 31.12.2023 Euro	Geschäftsjahr 31.12.2023 Euro	Vorjahr 31.12.2022 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie 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	20.956,21	254,00	21.210,21	891,50	1.145,50
Summe Sachanlagen	**22.101,71**		**22.101,71**	**20.956,21**	**254,00**	**21.210,21**	**891,50**	**1.145,50**
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.209.129,20	2.090.000,00	24.299.129,20	0,00		0,00	24.299.129,20	22.209.129,20
2. Beteiligungen	2.305.197,00		2.305.197,00	0,00		0,00	2.305.197,00	2.305.197,00
3. Genossenschaftsanteile	10.000,00	500,00	10.500,00	0,00		0,00	10.500,00	10.000,00
Summe Finanzanlagen	**24.524.326,20**	**2.090.500,00**	**26.614.826,20**	**0,00**		**0,00**	**26.614.826,20**	**24.524.326,20**
Summe Anlagevermögen	**24.547.727,91**	**2.090.500,00**	**26.638.227,91**	**20.956,21**	**254,00**	**21.210,21**	**26.617.017,70**	**24.526.771,70**

IMMOVATION Immobilien Handels AG
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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 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

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Schwächephase hält laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) auch zum Jahreswechsel 2023/2024 weiter an. „Nach einem preis-, saison- und kalenderbereinigten Rückgang des Bruttoinlandprodukts (BIP) um 0,25 Prozent zum Jahresende 2023 deuten aktuelle Frühindikatoren noch nicht auf eine rasche konjunkturelle Erholung hin“, so das BMWK.

Für das Gesamtjahr ergebe sich ein Rückgang des BIP um 0,3 Prozent. Dieses Ergebnis habe das BMWK weitgehend erwartet. Insbesondere der private Konsum sei im vergangenen Jahr aufgrund der nachwirkenden Kaufkraftverluste und der Kaufzurückhaltung, auch im Zuge der erhöhten Unsicherheit infolge der geopolitischen Konflikte, preisbereinigt um 0,8 Prozent zurückgegangen („Konjunktur und Wachstum – Anhaltende wirtschaftliche Schwäche im Winterhalbjahr 2023/24“, BMWK Pressemitteilung, 15.01.2024).

Zumindest sank die Inflationsrate. Sie lag im Januar 2024 bei +2,9 Prozent. Dies sei nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) der niedrigste Wert seit Juni 2021 (+2,4 Prozent). Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate noch bei +3,7 Prozent. „Die Inflationsrate hat sich zu Jahresbeginn abgeschwächt“, sagt Ruth Brand, Präsidentin des Statistischen Bundesamtes. „Die Preissituation bei den Energieprodukten entspannt sich sichtlich und der Preisauftrieb für Nahrungsmittel verlangsamt sich weiter. Er liegt aber weiterhin über der Gesamtteuerung“, so Brand. Wie Destatis weiter mitteilt, stiegen die Verbraucherpreise im Januar 2024 gegenüber dem Vormonat Dezember 2023 um 0,2 Prozent. Die Inflationsrate ohne Nahrungsmittel und Energie betrug +3,4 Prozent („Inflationsrate im Januar 2024 bei +2,9 %“, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 051, 9.02.2024).

Laut BMWK dürfte die Inflationsentwicklung zu Beginn dieses Jahres durch steuerliche und fiskalische Maßnahmen geprägt werden. „Im weiteren Verlauf des Jahres dominieren aber weiterhin inflationssenkende Faktoren (sinkende Erzeuger- und Importpreise, straffe Geldpolitik der EZB, angemessene Tarifabschlüsse sowie Normalisierung Gewinnmargen)“, heißt es in der BMWK-Pressemitteilung zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland im Januar 2024 („Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2024“, BMWK Pressemitteilung, 15.01.2024).

Die Inflation ginge laut BMWK insgesamt zurück. Sie bleibe im Jahr 2023 zwar weiterhin hoch, aber die Trendwende sei eingeleitet. Nach 7,9 Prozent im Jahr 2022 sank die Inflation der Projektion zufolge 2023 auf 6,0 Prozent. Auch die Unternehmen fassen wieder Vertrauen. Die Stimmung habe sich spürbar verbessert.

Die Energiepreise im Januar 2024 lagen zudem um 2,8 Prozent unter dem Niveau des Vorjahresmonats, trotz wegfallender Preisbremse für Energiepreise und der auf die Preise für fossile Brennstoffe wirkenden CO2-Preis-Erhöhung von 30 auf 45 Euro pro Tonne. Dies wirkte sich dämpfend auf die Inflationsrate aus („Inflationsrate im Januar 2024 bei +2,9 %“, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 051, 9.02.2024).

Trotz der anhaltenden Unsicherheit entwickelte sich der Arbeitsmarkt 2023 leicht positiv. „Die Zahl der Beschäftigten liegt auf Rekordniveau und hat zuletzt weiter zugelegt. In diesem Jahr soll die Erwerbstätigkeit weiter (…) steigen“, heißt es im Wirtschaftsbericht der Bundesregierung („Jahreswirtschaftsbericht 2023: Robust durch die Krise – Wohlstand erneuern“, Bundesregierung, Pressemitteilung, 25.01.2024) Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland ist im Dezember 2023 im Vergleich zum November auf 2,637 Millionen Menschen gestiegen. Dies seien 31.000 mehr als im November.

Die Quote erhöhte sich damit um 0,1 Punkte auf 5,7 Prozent, wie die Bundesagentur für Arbeit (BA) mitteilte. "Mit Beginn der Winterpause haben Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Dezember, wie in diesem Monat üblich, zugenommen", sagte Andrea Nahles, Vorstandsvorsitzende der BA, anlässlich der monatlichen Pressekonferenz in Nürnberg am 3.01.2024 („Bilanz der Bundesagentur: Zahl der Arbeitslosen steigt im Dezember“, Tagesschau-Bericht, 3.01.2024).

Gemessen am Ausmaß der Belastungen und Unsicherheiten behaupte sich der Arbeitsmarkt aber nach wie vor gut. Die Erwerbstätigkeit und Beschäftigung seien so hoch wie nie zuvor und auch 2023 zähle zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, betonte Nahles („Jahresrückblick: Die Entwicklung des Arbeitsmarktes in 2023“, Bildungsspiegel, 3.01.2024).

Wie aus dem Jahreswirtschaftsbericht des BMWK hervorgeht habe sich die deutsche Wirtschaft insgesamt – wie schon in der Corona-Krise – als sehr anpassungs- und widerstandsfähig erwiesen. Deutschland sei auch dank der staatlichen Entlastungs- und Unterstützungsmaßnahmen bislang gut durch die wirtschaftliche Krise infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine gekommen. Im vergangenen Jahr 2023 sei die Wirtschaft sogar um 1,9 Prozent gewachsen. Auch der Ausblick auf das laufende Jahr ist mit einem erwarteten Wachstum von 0,2 Prozent besser als noch in der Herbstprojektion erwartet. Darauf gelte es aufzubauen („Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“, BMWK, Monatsbericht Januar 2023).

b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Lage der Immobilienbranche ist – ebenso wie die Situation in allen anderen Branchen – nach wie vor durch Lieferengpässe, inflationär gestiegene Preise, Fachkräftemangel und hohe Zinsen schwer belastet. Eine gesamtwirtschaftliche Aufhellung ist möglich allerdings seien Bauvorhaben nicht mehr rentabel, heißt es im Frühjahrsgutachten 2024 der Zentralen Immobilienwirtschaft (ZIA).

Während sich die Kreditvergabe an Unternehmen und private Haushalte 2022 noch dynamisch entwickelte, konnte sich der Trend 2023 nicht fortsetzen. So geht aus dem Frühjahrsgutachten hervor, dass die Vergabe von Wohnungsbaukrediten in den ersten drei Quartalen 2023 durchschnittlich weniger als 0,5 Prozent gegenüber den jeweiligen Vorquartalen gestiegen sei. („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen“, Zusammenfassung, ZIA, 21.06.2024).

Die Zinsen für Immobilienfinanzierungen zogen zwar zuletzt nicht weiter an, hätten sich inzwischen aber auf einem Niveau von rund 3,5 Prozent eingependelt. Die daraus resultierenden, deutlich höheren Finanzierungskosten als noch vor eineinhalb Jahren führten mittlerweile zu flächendeckend sinkenden Immobilienpreisen, wie bspw. der vdp-Immobilienpreisindex für das erste Quartal 2023 anzeigt (-2,1 Prozent im Wohnsegment und -8,3 Prozent im Gewerbesegment im Vergleich zum Vorjahresquartal), schreibt das Institut der Deutschen Wirtschaft zur Lage und Erwartungen für das Immobilienklima in seinen Ergebnissen der ISI-Sommerbefragung. („Immobilienwirtschaft weiter im Abschwung“, Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex, Institut der Deutschen Wirtschaft, 25.06.2024).

„Die hohen Zinsen und die generelle Konjunkturschwäche belasten die privaten Haushalte und erschweren ihnen kreditfinanzierte Immobilienkäufe. Im ersten Halbjahr 2023 wurden nur halb so viele Wohnimmobilienkredite an private Haushalte vergeben wie noch im Vorjahr“, heißt es im Frühjahrsgutachten der ZIA weiter („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen“, Zusammenfassung, ZIA, 21.06.2024).

„Die Stornierungswelle im Wohnungsbau erreichte 2023 ihren Höchststand, als 20,7 Prozent der Unternehmen von stornierten Projekten berichteten. Zum Ende des Jahres 2023 meldete fast jedes zweite Unternehmen im Wohnungsbau einen Auftragsmangel“ heißt es im ZIA-Frühjahrsgutachten weiter. Die Gefahr für Liquiditätsausfälle sei gestiegen, was auch für die Finanzstabilität problematisch werden könnte. „Lediglich das Ausbaugewerbe konnte im zweiten Quartal 2023 von einer gestiegenen Nachfrage im Bereich energetischer Sanierung profitieren.“ Angesichts negativer Geschäftserwartungen und ungünstiger Rahmenbedingungen werde der Trend der sinkenden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den kommenden Jahren anhalten, das Wohnungsmarktangebot nachlassen und den Druck auf die Mieten erhöhen, prognostizieren die Experten des ZIA („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen“, Zusammenfassung, ZIA, 21.06.2024).

Zusätzlich sinke die Nachfrage und führe zu einem alarmierenden Einbruch der Auftragseingänge im Bereich des Wohnungsbaus. Bauvorhaben seien laut dem ZIA-Gutachten nicht mehr rentabel, „die Fertigstellungszahlen sinken.“ Das Geschäftsklima im Wohnungsbau liege somit auf einem historischen Tiefstand seit Beginn der Erhebung 1991.

Aufgrund der von der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Inflationsbekämpfung erhöhten Zinsen haben sich die Finanzierungsbedingungen weiter verschärft. „Die EZB hat ihre restriktivere Geldpolitik wie erwartet fortgeführt. Nach der letzten Zinserhöhung im Dezember 2022 hob sie den Leitzins im Februar 2023 von 2,50% auf 3,00% weiter an. Im März folgte der nächste Schritt auf 3,50%, im Mai eine kleinere Anpassung auf 3,75%. Die Inflation blieb hoch und so ging es im Juni und August auf 4,00% bzw. 4,25%. Im September erfolgte die letzte Anhebung für 2023 auf 4,50%.
Seitdem stehen die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte, die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagenfazilität nach steilem Anstieg bei 4,50%, 4,75% bzw. 4,00%.“ Der EZB-Rat halte diese Zinsniveaus für vorerst ausreichend, um die Inflation mittelfristig wieder auf den Zielwert von 2% zurückzubringen. Eine schnelle Senkung der Leitzinsen sei laut ZIA-Experten aber nicht zu erwarten.

Die kriegsbedingte Zuwanderung von geschätzten 1,1 Mio. Menschen aus der Ukraine hat auf dem Markt für Wohnimmobilien nach Einschätzung des ZIA zu einer erheblichen zusätzlichen Nachfrage von rund 200.000 Wohnungen geführt. Die Mieten für Wohnungen (Angebotsmieten, hedonisch, nur Bestand) seien im Jahr 2023 um 4,8% (2022: +5,6%) weiter gestiegen und hätten zum Ende des vierten Quartals durchschnittlich 9,43 Euro/m²/Monat (2022: 9,00 Euro/m²) erreicht. „Die stärksten Mietanstiege verzeichneten die kreisfreien Städte in den westlichen Bundesländern mit +5,7% auf 11,11 Euro/m².“

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Angebotspreis, hedonisch, Bestand) seien 2023 im Schnitt um 6,7% zurückgegangen. Die größten Kaufpreisrückgänge verzeichneten die Landkreise der östlichen Bundesländer (7,3%), gefolgt von den kreisfreien Städten im Westen (6,9%) („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen“, Zusammenfassung, ZIA, 25.06.2024). Zuvor hätten sich die Kaufpreise binnen zwölf Jahren mehr als verdoppelt, heißt es von Marktbeobachtern des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdpResearch GmbH).

Die Einbußen bei den Gewerbeimmobilienpreisen beliefen sich zwischen den Schlussquartalen 2022 und 2023 auf 12,1%, im Vergleich zum dritten Quartal 2023 auf 4,9 %. Beide Werte stellen die bislang größten im vdp-Index gemessenen Preisrückgänge bei Gewerbeimmobilien dar. Seit dem zweiten Quartal 2022, als die Preise ihren bisherigen Höchststand erreicht hatten, gingen sie um 16,5% zurück. Zwischen 2010 und 2022 hatten sie sich zuvor um rund 55% verteuert, heißt es in einem Bericht des vdp („Immobilienpreise schließen 2023 mit Minus ab“, vdpResearch Immobilienindex, Verband deutscher Pfandbriefbanken, 25.06.2024).

„Hinter der Immobilienbranche liegt ein schwieriges Jahr 2023. Dies zeigt die Preisentwicklung: Auch im vierten Quartal war bei den Preisen noch keine Belebung festzustellen“, stellte vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt fest. Eine Trendwende bei den Immobilienpreisen, über die bereits des Öfteren in der Öffentlichkeit spekuliert werde, sei noch nicht absehbar. „Auch 2024 wird vorerst schwierig bleiben.“

„Die Mietentwicklung zeigt: Wohnraum ist in Deutschland weiterhin ein sehr knappes Gut, insbesondere in Ballungsräumen. Angesichts der rückläufigen Wohnungsfertigstellungen müssen wir damit rechnen, dass der Wohnraummangel in den nächsten Jahren noch weiter zunehmen wird. Weiter steigende Mieten wären die Folge. Deshalb bedarf es nun dringend der Umsetzung der Maßnahmen, die im Bündnis bezahlbarer Wohnraum beschlossen worden sind, und auch noch weiterer Maßnahmen“, appelliert Tolckmitt an die Politik („vdp-Immobilienpreisindex: Immobilienpreise schließen 2023 mit Minus in Höhe von 7,2 % ab“, Pressemitteilung, Die deutschen Pfandbriefbanken, 25.06.2024).

Der vdp-Immobilienpreisindex nahm um 7,2 % im Vergleich zum vierten Quartal 2022 ab. Gegenüber dem dritten Quartal 2023 verringerte sich der Index um 2,2 %. Die Wohnimmobilienpreise wiesen eine ähnliche Abwärtsdynamik wie im dritten Quartal 2023 auf und gingen um 6,1 % im Jahresvergleich und um 1,6 % im Quartalsvergleich zurück. Dabei folgten die Preise sowohl für selbst genutztes Wohneigentum als auch für Mehrfamilienhäuser diesem Trend. In den sieben größten Agglomerationen Deutschlands sei die Preisentwicklung laut vdp etwas weniger dynamisch gewesen als im gesamten Bundesgebiet („Immobilienpreise schließen 2023 mit Minus ab“, vdpResearch Immobilienindex, Verband deutscher Pfandbriefbanken, 25.06.2024).

Die weitere Entwicklung des Wohninvestmentmarktes werde demnach maßgeblich von der Geschwindigkeit des Preisanpassungsprozesses und den politischen Maßnahmen abhängen.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2023 war für die IMMOVATION Immobilien Handels AG durch mehrere positive Entwicklungen gekennzeichnet.

Die Umsatzerlöse stiegen deutlich auf 956,4 TEUR, verglichen mit 508,2 TEUR im Vorjahr. Diese signifikante Zunahme resultierte vor allem aus gestiegenen Provisionserlösen in Höhe von 520,0 TEUR, die im Vorjahr nicht verzeichnet wurden.

Die für das Geschäftsjahr 2023 prognostizierte Grundausschüttung an die Inhaber von Genussrechten konnte auch in diesem Jahr vollständig ausgezahlt werden. Diese Auszahlung bestätigt die positive wirtschaftliche Entwicklung und die solide finanzielle Basis der IMMOVATION Immobilien Handels AG, die es ermöglicht hat, alle Verpflichtungen gegenüber den Genussrechtsinhabern termingerecht und in der vorgesehenen Höhe zu erfüllen.

Die strategische Ausrichtung der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist die Holdingfunktion.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 503,8 TEUR und setzen sich aus verschiedenen Positionen zusammen, darunter Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (399,1 TEUR), Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen (2,3 TEUR) und Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten (75,8 TEUR).
Der Personalaufwand sank im Berichtsjahr auf 560,0 TEUR von 666,0 TEUR im Vorjahr. Diese Reduktion ist auf gesunkene Löhne und Gehälter sowie reduzierte soziale Abgaben zurückzuführen. Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl ging leicht zurück.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen blieben konstant bei 0,3 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich auf 351,4 TEUR von 416,7 TEUR im Vorjahr. Dies resultiert aus verringerten Raumkosten, Fahrzeugkosten und Werbekosten.

Die Erträge aus Beteiligungen und auf Grund von Gewinnabführungsverträgen spielten ebenfalls eine signifikante Rolle. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen betrugen 1.873,8 TEUR, während es im Vorjahr noch 1.033,5 TEUR waren.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen verringerten sich auf 981,1 TEUR von 1.062,3 TEUR im Vorjahr, was hauptsächlich auf geringere Zinsaufwendungen für Genussrechte zurückzuführen ist.

Die Erträge aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen stiegen leicht auf 158,6 TEUR von 156,6 TEUR im Vorjahr.

Insgesamt erzielte die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von 757,3 TEUR im Vergleich zu 2.721,2 TEUR im Vorjahr.

Der deutliche Rückgang des Jahresüberschusses ist vor allem auf die Erträge aus Beteiligungen zurückzuführen, die im Vorjahr höher auf Grund eines Sondereffektes ausfielen.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich im Zeitablauf der vergangenen vier Geschäftsjahre (2020-2023) wie folgt dar:

	Gesamt-leistung	Aufwand für Immobilien	**Roh-ergebnis**	Personal-aufwand	Abschrei-bungen	sonst. betr. Aufwand
	TEUR	TEUR	**TEUR**	TEUR	TEUR	TEUR
2020	**1.155,5**	295,2	**860,3**	723,7	2,1	946,2
2021	**1.078,5**	235,8	**842,6**	620,2	0,4	389,1
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

	positiver Saldo Ergebnis-abführungen / Verlustübernahmen	**negativer** Saldo Zinsertrag abzgl. Zinsaufwand	**Jahres-überschuss**
	TEUR	TEUR	**TEUR**
2020	16.365,2	1.599,2	**251,6**
2021	1.477,3	1.315,8	**261,9**
2022	649,2	905,7	**2.721,2**
2023	1.332,8	822,5	**757,3**

Die Einkommenssituation wird maßgeblich durch die Zinsaufwendungen für das Genussrechtskapital und die Ergebnisübertragungen der Tochtergesellschaften bestimmt.

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Ertragslage wider:

Kennzahlen	**2023** **%**	**2022** **%**	**2021** **%**	**2020** **%**
Eigenkapitalrentabilität	4,9	22,1	2,7	10,8
Return on Sales (Jahresüberschuss / Gesamtleistung)	51,9	324,6	24,3	21,8
Materialaufwandsquote (Materialaufwand / Gesamtleistung)	0,0	0,0	21,9	25,6
Personalaufwandsquote (Personalaufwand / Gesamtleistung)	38,4	79,5	57,5	62,6
Abschreibungsquote (Abschreibungen / Gesamtleistung)	0,02	0,03	0,04	0,2
Zinsdeckungsgrad (EBITDA / Zinsaufwand)	182,5	243,5	114,2	977,5

Kennzahlen	**2023** **TEUR**	**2022** **TEUR**	**2021** **TEUR**	**2020** **TEUR**
EBIT	1.790,7	2.586,1	1.521,2	15.630,1
EBITDA	1.790,9	2.586,4	1.521,6	15.632,2

b) Finanzlage

	Funds from Operations (FFO)	Finanzmittelfonds am Ende der Periode
	TEUR	TEUR
2020	253,7	853,6
2021	262,3	9.357,0
2022	2.721,5	5.120,6
2023	757,6	2.201,8

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

Kennzahlen	2023 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR
Jahresüberschuss	757,3	2.721,2	261,9	251,6
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,3	0,3	0,4	2,1
+ Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
= FFO	757,6	2.721,4	262,3	253,7

Die Finanzlage der IMMOVATION Immobilien Handels AG weist eine solide Basis auf und zeigt eine ausgewogene Struktur der Vermögenswerte. Zum Jahresende 2023 betrug das Umlaufvermögen 9.056,2 TEUR, was einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (10.283,7 TEUR) darstellt.
Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die Reduzierung der liquiden Mittel zurückzuführen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stiegen signifikant an und erreichten 3.627,9 TEUR, verglichen mit 2.244,9 TEUR im Vorjahr. Diese Zunahme zeigt eine stärkere finanzielle Verflechtung und Unterstützung innerhalb der Unternehmensgruppe.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten reduzierten sich von 5.120,6 TEUR im Vorjahr auf 2.201,8 TEUR zum Ende des Geschäftsjahres 2023. Diese Reduktion spiegelt die Unterstützung innerhalb der Unternehmensgruppe wider, die zur Liquiditätsveränderung beigetragen haben.

Die gesamten Verbindlichkeiten sanken ebenfalls, von 6.534,8 TEUR im Vorjahr auf 4.739,9 TEUR im Jahr 2023. Besonders bemerkenswert ist der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, von 1.920,0 TEUR auf 30,3 TEUR. Dies deutet auf eine Reduktion der finanziellen Verpflichtungen gegenüber diesen Unternehmen hin.

Die passive latente Steuer erhöhte sich von 2.029,6 TEUR auf 2.241,2 TEUR, was die Steuerverpflichtungen für zukünftige Perioden widerspiegelt.

Zusammenfassend zeigt die Finanzlage der IMMOVATION Immobilien Handels AG eine stabile und ausgewogene Struktur, mit einem soliden Umlaufvermögen und einer Reduzierung der Verbindlichkeiten.

Die erhöhte finanzielle Interaktion mit verbundenen Unternehmen und die Anpassungen in der Liquidität spiegeln die strategischen Finanzbewegungen und die Anpassung an Marktbedingungen im Geschäftsjahr 2023 wider.

c) Vermögenslage

Im Zeitablauf der vergangenen Abschlussstichtage (2020-2023) hat sich die Vermögenslage wie folgt entwickelt:

	Immaterielle Vermögens-gegenstände u. Sachanlagen	Finanz-anlagen	Vorräte	Forderungen und sonst. Vermögens-gegenstände	Flüssige Mittel	Rechnungs-abgrenzungs-posten	Bilanz-summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2020	3,4	35.143,9	4.088,5	4.669,4	853,6	4,7	44.763,5
2021	2,7	35.259,3	0,0	6.764,7	9.357,0	11,9	51.395,6
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

Das Anlagevermögen der IMMOVATION Immobilien Handels AG wuchs im Geschäftsjahr 2023 auf 26.617,0 TEUR, verglichen mit 24.526,8 TEUR im Vorjahr. Diese Zunahme ist hauptsächlich auf die Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen zurückzuführen, die um 2.090,0 TEUR auf 24.299,1 TEUR anstiegen. Die Beteiligungen blieben mit 2.305,2 TEUR stabil, ebenso die Genossenschaftsanteile, die leicht von 10,0 TEUR auf 10,5 TEUR zunahmen.

Das Umlaufvermögen reduzierte sich leicht auf 9.056,2 TEUR von 10.283,7 TEUR im Vorjahr. Innerhalb des Umlaufvermögens stiegen die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände auf 6.854,4 TEUR, verglichen mit 5.163,1 TEUR im Vorjahr. Besonders bemerkenswert ist der Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen, die sich von 2.268,0 TEUR auf 3.627,9 TEUR erhöhten.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten gingen jedoch deutlich zurück und beliefen sich auf 2.201,8 TEUR, gegenüber 5.120,6 TEUR im Vorjahr.

Die Bilanzsumme erhöhte sich von 34.818,4 TEUR im Vorjahr auf 35.677,5 TEUR zum Jahresende 2023. Diese Erhöhung zeigt die insgesamt positive Entwicklung der Vermögenswerte der Gesellschaft.

d) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur setzt sich im Wesentlichen aus dem Genussrechts- und Eigenkapital zusammen. 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
2020	2.331,1	20.613,8	4.474,1	3.000,0	57,6	9.837,2
2021	9.593,0	16.333,0	1.113,7	3.000,0	37,2	16.282,7
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

	sonstige Verbindlich-keiten	Rechnungs-abgrenzungs-posten	Passive latente Steuern	Bilanzsumme
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2020	2.366,4	4,1	2.079,2	44.763,5
2021	2.333,6	0,0	2.702,5	51.395,6
2022	1.180,6	0,0	2.029,6	34.818,4
2023	1.440,7	0,0	2.241,2	35.677,5

Das Eigenkapital stieg deutlich auf 15.571,5 TEUR, verglichen mit 12.314,2 TEUR im Vorjahr. Dieser Anstieg ist auf die zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen von 2.500,0 TEUR sowie auf den gestiegenen Bilanzgewinn von 5.284,5 TEUR im Vergleich zu 4.565,0 TEUR im Vorjahr zurückzuführen. Die Gewinnrücklagen wuchsen ebenfalls leicht von 149,2 TEUR auf 187,0 TEUR.

Das Genussrechtskapital reduzierte sich leicht von 13.217,3 TEUR auf 12.834,3 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen sanken auf 290,6 TEUR von 722,4 TEUR im Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten verringerten sich insgesamt auf 4.739,9 TEUR von 6.534,8 TEUR, wobei insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, stark zurückgingen von 1.920,0 TEUR auf 30,3 TEUR.

Die passiven latenten Steuern erhöhten sich auf 2.241,2 TEUR, verglichen mit 2.029,6 TEUR im Vorjahr, was zukünftige Steuerverpflichtungen widerspiegelt.

Insgesamt zeigt sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Geschäftsjahr 2023 finanziell robust und gut positioniert. Die signifikanten Steigerungen im Anlagevermögen und Eigenkapital sowie die solide Bilanzstruktur unterstreichen die Stabilität und die positive wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens.

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Vermögens- und Kapitalstruktur wider:

Kennzahlen	2023 %	2022 %	2021 %	2020 %
Eigenkapitalquote	43,6	35,4	18,7	5,2
Anlagenintensität	74,6	70,4	68,6	78,5
Forderungsquote	19,2	14,8	13,2	10,4
Working Capital Ratio (Umlaufvermögen/kurzf. Verbindlichkeiten)	520,5	290,9	86,4	78,4

III. Prognosebericht

a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach den Corona-bedingten Konjunktureinbrüchen im Jahr 2021 befand sich die deutsche Wirtschaft nach Angabe des ifo-Instituts zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 auf Erholungskurs. Der Ausbruch des Krieges zwischen Russland und der Ukraine am 24. Februar 2022 änderte jedoch die wirtschaftliche Lage für viele Länder – auch für Deutschland. Die Stimmung unter den Unternehmen in Deutschland sei auch 2023 unverändert. Der ifo Geschäftsklimaindex verharrte im Mai bei 89,3 Punkten. Die Unternehmen zeigten sich weniger zufrieden mit der aktuellen Geschäftslage. Die Erwartungen hellten sich hingegen auf. Industrie, Handel und Bau erholen sich, während die Dienstleister einen Dämpfer bekommen. Die deutsche Wirtschaft arbeitet sich schrittweise aus der Krise heraus, heißt es in einem Bericht des ifo-Instituts („ifo Geschäftsklimaindex unverändert (Mai 2024)“, ifo Institut, 25.06.2024).

Die Entwicklung im laufenden Quartal sei schwächer als gedacht, und „das wirkt sich dann auch im kommenden Jahr aus“, sagte ifo-Konjunkturchef Prof. Dr. Timo Wollmershäuser. Daher hat das Ifo-Institut seine Prognose für die deutsche Wirtschaft im Dezember 2023 nach unten korrigiert. Nach einem Rückgang um 0,3 Prozent im Jahr 2023 wird das Bruttoinlandsprodukt aus Sicht der Münchner Ökonomen 2024 wohl nur um 0,9 Prozent wachsen statt wie bisher erwartet um 1,4 Prozent.

Das ifo-Institut rechne mit einer Normalisierung der Konjunktur in 2025. „Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt dürfte im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 % zulegen und damit um 0,1 Prozentpunkt stärker als noch im Herbst erwartet. Damit dürfte sich bis zum Ende des Prognosezeitraums die Lücke zum Produktionspotenzial schließen“, heißt es in der Konjunkturprognose 2023 des ifo-Instituts weiter.

Die Unsicherheit verzögere derzeit die Erholung: Die Verbraucher sparten, die Investitionsbereitschaft der Unternehmen sinke, sagte der Ifo-Konjunkturchef. Die Unklarheiten beim Bundeshaushalt beförderten dies. Bei einer Kürzung um 20 Milliarden Euro würde die Wirtschaft nur noch um 0,7 Prozent wachsen.

Grundsätzlich seien laut den ifo-Analysten im Prognosezeitraum die Weichen aber auf Erholung gestellt: „Die Inflation ist weiter auf dem Rückzug, die Löhne stiegen kräftig, die Beschäftigung ist so hoch wie nie zuvor“, sagte Wollmershäuser. Zudem dürfte wegen der sinkenden Inflation auch der Zinshöhepunkt überschritten sein. Kapitalmarkt- und Kreditzinsen sinken bereits seit Anfang November, und im Frühsommer des kommenden Jahres dürfte die Europäische Zentralbank (EZB) eine erste Leitzinssenkung beschließen.

Das dürfte nach Angaben des ifo Instituts auch die deutschen Absatzmärkte stützen, zumal auch dort mit einem Kaufkraftplus zu rechnen sei. Daher sollten der globale Warenhandel und der Warenkonsum wieder zulegen und im kommenden Jahr zu den Konjunkturtreibern werden. Insgesamt jedoch dürfte auch das Jahresende noch schwach ausfallen. Bei privaten Haushalten und Unternehmen sei die Stimmung schlecht. Allerdings hätten sich die Rückgänge der vergangenen Monate nicht fortgesetzt, und in vielen Bereichen konnten leichte Verbesserungen verbucht werden („ifo Konjunkturprognose Winter 2023: Konjunkturerholung verzögert sich – Haushaltslücke birgt neue Risiken“, ifo Institut, Pressemitteilung, 14.12.2023).

Auch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) rechnet laut dem Ausblick auf das laufende Jahr mit einem erwarteten Wachstum des BIP von 0,2 Prozent – besser als noch in der Herbstprojektion erwartet. Darauf gelte es aufzubauen. 2024 soll die Wirtschaft zudem um 1,8 Prozent wachsen. Die Bundesregierung werde alles dafür tun, um diese positive Tendenz zu stärken, heißt es in dem Bericht weiter. („Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“, BMWK, Monatsbericht Januar 2023).

„Die Weichen sind auf Erholung gestellt, doch die Haushaltslücke birgt neue Risiken für die deutsche Wirtschaft im kommenden Jahr“, so Wollmershäuser („ifo Konjunkturprognose Winter 2023: Konjunkturerholung verzögert sich – Haushaltslücke birgt neue Risiken“, ifo Institut, Pressemitteilung, 14.12.2023).

Die EU-Kommission schließt sich in ihrer Wirtschaftsprognose im Herbst 2023 ebenfalls dieser Einschätzung an. Für die Jahre 2024 und 2025 erwarte die Kommission laut einem Bericht der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) für den Euroraum ein Wachstum um 1,2 sowie um 1,6 Prozent. Die deutsche Wirtschaft schrumpfe demnach 2023 um 0,3 Prozent. Diese Zahlen entsprächen weitgehend den Prognosen etwa des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sowie der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

Die Inflationsentwicklung schätzt die Kommission ähnlich ein wie andere Institutionen. Ihrer Prognose zufolge sinkt die Preissteigerungsrate von 5,6 Prozent in 2023 auf 3,2 Prozent im Jahr 2024. Auch ein Jahr darauf werde sie mit 2,2 Prozent aber über dem Referenzwert der Europäischen Zentralbank von 2 Prozent verharren („EU-Kommission korrigiert Schätzung für Wirtschaftswachstum nach unten“, FAZ, 15.11.2023).

Nach wie vor hat der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Entwicklungen. Hinzu kam 2023 der Konflikt zwischen Israel und Palästina.

Die Folgen angespannter Finanzbedingungen schlügen sich auf den Immobilien- und Kreditmärkten nieder, hieß es von der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung). Der globale Handel bleibe gedämpft. Insgesamt sieht die Organisation die starken geopolitischen Spannungen als wesentliches kurzzeitiges Risiko für Konjunktion und Inflation. Dies gelte insbesondere dann, wenn der Konflikt im Nahen Osten den Energiemarkt stören sollte („OECD halbiert Wachstumsprognose für Deutschland“, BR24, 5.02.2024). Das schwach erwartete Abschneiden der deutschen Wirtschaft liege vor allem daran, "dass die energieintensive Industrie ein größeres Gewicht in der deutschen Wirtschaft hat als in anderen Ländern der Euro-Zone", erklärte OECD-Expertin Isabell Koske. Das habe nach dem russischen Einmarsch in die Ukraine zu einer stärkeren Verteuerung von Energie in Deutschland geführt. Diese beeinträchtige die Produktion in energieintensiven Industrien noch immer.

"Zudem hat die Haushaltskrise die Unsicherheit für die Unternehmen und Haushalte erhöht", nannte Koske auch ein hausgemachtes Problem. Die Bundesregierung sei nach dem Verfassungsgerichtsurteil zur Schuldenbremse auf einen Sparkurs eingeschwenkt. Die Krise habe zum Rückgang der Investitionen im vierten Quartal 2023 geführt und den privaten Konsum trotz gestiegener Reallöhne zurückgehalten.

Die ZIA-Immobilienweisen zeichnen in vielen Bereichen aber auch Chancen der Erholung auf. Nur: Damit eine durchgreifende Wende für die Branche, die fast 20 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung „liefert“, zur realistischen Option wird, sei „Luft zum Atmen unverzichtbar“. So werde sich auch die Aufhellung, die die Weisen vorhersagen, nicht so selbstverständlich einstellen wie das Wetter. Eine Zahl spreche dabei Bände: Mit 37 Prozent staatlich bedingten Auflagen und Kosten (Europa, Bund und Länder) beim Wohnungsneubau nimmt Deutschland einen europäischen Spitzenplatz ein, der definitiv verzichtbar sei, so der ZIA. Gerade die Rücknahme politischer Vorgaben „von Staats wegen“ verspreche ein riesiges Veränderungspotenzial.

Zur Anregung der Investitionstätigkeit könne die Wirtschaftspolitik angebotspolitische Maßnahmen angehen, die zugleich bei knappen öffentlichen Mitteln umsetzbar seien: Steuerentlastung (Grunderwerbsteuer und Grundsteuer) und Reduktion der Regulierungskosten (Abbau der Vielheit von regulatorischen Einzelmaßnahmen im Wohnungsbau) („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen“, Zusammenfassung, ZIA, 21.06.2024).

Mit dem aktuellen Kurs für die Zinsentwicklung der EZB zur Senkung der Inflation sind die Weichen zur Stabilisierung der Wirtschaft gestellt. Dies erhöht nach Ansicht der Geschäftsführung auch die Chancen für eine Stabilisierung der Konjunktur. Diese positive Perspektive wird jedoch durch die weitgehend unkalkulierbaren Risiken des Krieges in der Ukraine sowie des Konflikts zwischen Israel und Palästina infrage gestellt. Weder Dauer noch Ausmaß der Folgen dieser Konflikte auf die Konjunktur und die Entwicklung der Finanzmärkte können derzeit seriös eingeschätzt werden.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwartet die Geschäftsleitung wieder ein ausgeglichenes Ergebnis auf Vorjahresniveau, da nicht mit Sondereffekten, z.B. durch erhöhte (Makler-) Provisionseinnahmen zu rechnen ist.

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 Industriedenkmals Salamander-Areal in Kornwestheim abgeschlossen haben, sind die Aktivitäten der Gesellschaft auf den Kauf sowie das nachhaltige Vermietungs- und Objektmanagement von Bestandimmobilien 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.

„Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt hat 2023 seine Talsohle erreicht, nachdem Sondereffekte oder Großvermietungen in der Kategorie größer 10.000 m² ausgeblieben sind“, sagt Georg Charlier, Niederlassungsleiter JLL Stuttgart. „Daraus resultiert ein Flächenumsatz, der zwar unterdurchschnittlich ist, aber den soliden Kern bildet, der in Stuttgart durch seinen gesunden Branchenmix generell erreicht wird.“ Stärkste Umsatztreiber waren 2023 unternehmensbezogene Dienstleister, die öffentliche Verwaltung sowie der Sektor Ausbildung, Gesundheit und Soziales.

„Trotz der schwierigen konjunkturellen und geopolitischen Lage nutzten Unternehmen 2023 ihre Budgets, um sich qualitativ höherwertige Flächen zu sichern. Oftmals geht damit eine Verkleinerung der Büros einher“, sagt Charlier. Deutlich wird das an der durchschnittlichen Abschlussgröße: Während der Flächenumsatz 2023 wesentlich absackte, sank die Anzahl der Vermietungen um lediglich zwölf Stück auf 233. In der Größenklasse zwischen 500 und 1.000 m² wurde sogar 107 Prozent mehr Fläche umgesetzt, die Anzahl der Vermietungen in dem Segment hat sich auf 49 mehr als verdoppelt („Wohnungsmarktmonitor“ Q1 2024, JLL Research, 25.06.2024).

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. 68% der Fläche vermietet. Im Gesandtenbau, einem der beiden denkmalgeschützten Gebäude mit ca. 482 Quadratmetern Fläche, waren im Geschäftsjahr ca. 22% 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. 86 % vermietet (Stand: 12.2023).

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: 82 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. 81 % vermietet (Stand: 12.2023). Nicht eingerechnet sind zwei instand zu setzende Wohngebäude mit 64 Wohnungen, die während der Baumaßnahmen vorübergehend nicht vermietet werden können. Die beiden Wohnblöcke haben eine besonders attraktive Wohnlage in direkter Nähe des Salzgittersees. Zum Ankaufszeitpunkt verfügten diese Wohngebäude jedoch über einen weniger guten technischen Zustand als das sonstige Portfolio. Damit die angestrebte Vollvermietung erreicht werden kann, wird die Wohnqualität dieser Wohngebäude auf ein zeitgemäßes Niveau gehoben. Für dieses Ziel wurde ab Mitte 2017 damit begonnen, die beiden Wohnblöcke instand zu setzen und zu modernisieren. Mit der Instandsetzung, Modernisierung und Vermietung der beiden Wohnblöcke werden zusätzliche Rendite-Potenziale erschlossen.

Die Instandsetzung der beiden Wohnblöcke wurde in den Geschäftsjahren 2019/2020 ausgesetzt. 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 der beiden Wohnblöcke wurde mit dieser Schwerpunktsetzung ein kurzfristiger erreichbarer Vermietungserfolg angestrebt.

Die Instandsetzung der beiden Wohnblöcke ist der Planung entsprechend ab 2021 weitergeführt worden. Die Modernisierung von einem der beiden Wohnblöcke wurde im ersten Quartal 2023 abgeschlossen. Die Vermietung der 32 Wohnungen des fertiggestellten Wohnblocks hat im zweiten Quartal 2023 begonnen. Erste Vermietungen gab es bereits. Der Abschluss der Modernisierung des zweiten Wohnblocks wurde aufgrund von Lieferengpässen und Kostensteigerungen im Handwerk auf 2025 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.

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.

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 Ukraine-Krieges für Deutschland, Europa und den internationalen Handel, insbesondere die Entwicklung der Rohstoff- und Energiekosten, sowie die anhaltende Inflation lassen es nach Auffassung der Geschäftsführung nicht zu, Risiken für die Gesellschaft auszuschließen. Die wechselhaften gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern ein breit aufgestelltes Risikomanagement, um flexibel auf die weitere konjunkturelle Entwicklung bzw. die der Immobilienmärkte reagieren zu können.

Deutsche Unternehmen zeigten sich nach Angaben des ifo-Instituts weniger zufrieden mit der aktuellen Geschäftslage. Die Erwartungen hellten sich hingegen auf. Industrie, Handel und Bau erholten sich, während die Dienstleister einen Dämpfer bekommen. Die deutsche Wirtschaft arbeite sich schrittweise aus der Krise heraus. Die Entwicklung im laufenden Quartal sei schwächer als gedacht, und „das wirkt sich dann auch im kommenden Jahr aus“, sagte Ifo-Konjunkturchef Prof. Dr. Timo Wollmershäuser. Daher hat das Ifo-Institut seine Prognose für die deutsche Wirtschaft im Dezember 2023 nach unten korrigiert. Nach einem Rückgang um 0,3 Prozent im Jahr 2023 wird das Bruttoinlandsprodukt aus Sicht der Münchner Ökonomen 2024 wohl nur um 0,9 Prozent wachsen statt wie bisher erwartet um 1,4 Prozent. Das ifo-Institut rechnet mit einer Normalisierung der Konjunktur in 2025 („ifo Geschäftsklimaindex unverändert (Mai 2024)“, ifo Institut, 25.06.2024).

Nach der Rezession im vergangenen Jahr stagniert die deutsche Wirtschaft 2024, zeigt auch die neue Konjunkturprognose des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). Der Welthandel dürfte nach IW-Prognosen in diesem Jahr weiter steigen. Hierzulande komme davon allerdings nichts an. Das habe mehrere Gründe, beispielsweise die Tatsache, dass die Wende der Geldpolitik auf sich warten lasse, worunter insbesondere die Bauwirtschaft leide. Ihre Bruttowertschöpfung werde auch 2024 fast zehn Prozent unter dem Niveau von 2019 liegen.

Ein weiterer Grund seien die weiterhin trüben Konjunkturaussichten. Die rückständigen Rahmenbedingungen trügen ihr Übriges dazu bei. Bürokratie, hohe Steuern und fehlende Investitionsimpulse aus der Politik machten Deutschland im internationalen Wettbewerb unattraktiv, so das IW. Die Anlageinvestitionen der Unternehmen blieben deshalb schwach – sie gingen 2024 um 1,5 Prozent zurück.

Zumindest beim privaten Konsum gehe es aufwärts. Dank der niedrigeren Inflation und insgesamt robusten Arbeitsmarktlage legten die Realeinkommen der privaten Haushalte zu. Ihre Ausgaben stützen die Konjunktur 2024 um einen halben Prozentpunkt („IW-Konjunkturprognose: (Fast) alle wachsen, Deutschland nicht“, Pressemitteilung, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), 8.05.2024).

„Die Aussichten für die Weltkonjunktur bleiben aufgrund der instabilen geopolitischen Lage, der restriktiven Geldpolitik und der volatilen Energiepreise eingetrübt“, heißt es im Bericht zur IW-Konjunkturprognose Winter 2023. Die Weltwirtschaft werde im Jahr 2024 mit einem ähnlichen Expansionstempo wie im Jahr 2023 in Höhe von 2,5 Prozent moderat zulegen. Beim globalen Warenhandel sei von einer schwachen Erholung im Jahr 2024 mit einem Wachstum von 1 Prozent auszugehen, nach einer Schrumpfung um 1,5 Prozent in diesem Jahr.

„Darüber hinaus schafft die unsichere Haushaltslage des Staates in Deutschland hausgemachte Verunsicherungen über die fiskalischen Effekte im kommenden Jahr und sie gefährdet die Zeitkonsistenz der Wirtschaftspolitik“ schreibt das IW weiter. In diesem Umfeld werde es der deutschen Wirtschaft nicht gelingen, sich aus ihrer langjährigen Schwäche zu befreien.

Nach einem Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts von fast 0,5 Prozent im Jahr 2023 werde die Wirtschaftsleistung im Jahr 2024 in ähnlicher Größenordnung sinken, lautet die IW-Prognose. Mit Blick auf die letzten sieben Dekaden sank das reale Bruttoinlandsprodukt nur 2002 und 2003 in zwei aufeinander folgenden Jahren. Das Rezessionsjahr 2024 reflektiere das schwache globale Umfeld, was wiederum den deutschen Außenhandel und damit die Investitionen in Deutschland belaste. Darüber hinaus habe der institutionelle Schock in Form der unsicheren staatlichen Haushaltslage in Deutschland deutliche Bremseffekte auf die gesamte Investitionstätigkeit.

Positive Effekte kämen laut dem IW von der allmählichen Erholung beim privaten Konsum. „Das liegt auch daran, dass sich die Inflation auf unter 3 Prozent zurückbildet, ihren Zielbereich aber noch nicht erreichen wird." Die Erwerbstätigkeit und das Arbeitsvolumen würden in Deutschland im kommenden Jahr schrumpfen, die Arbeitslosigkeit werde im Jahresdurchschnitt 2024 auf 6 Prozent ansteigen.

Durch die mit der Haushaltsunsicherheit verbundenen Ausgabeeinschränkungen und die Geltung der Kreditobergrenzen der Schuldenbremse gingen das staatliche Haushaltsdefizit auf –0,5 Prozent des Bruttoinlandsprodukts und die Schuldenstandsquote auf unter 63 Prozent zurück. „Akutes wirtschaftspolitisches Handeln muss die Finanzierung des Staatshaushalts für das kommende Jahr sichern. Die damit verbundene Sicherung der Investitions- und Transformationsbedingungen in Deutschland muss in ein Konzept der langfristigen Standortstärkung eingebettet sein", fordert das IW („IW-Konjunkturprognose Winter 2023: Hausgemachte Probleme verschärfen konjunkturelle Schwäche", Institut der deutschen Wirtschaft (IW), 13.12.2023).

„Die verhaltene Umsatzprognose wird leider bestätigt. Die nominal schwachen Zuwächse wurden 2023 durch die starken Materialpreissteigerungen aufgezehrt. Auf das laufende Jahr schauen wir mit gemischten Gefühlen: Wir erwarten einen weiteren preisbereinigten Umsatzrückgang von 3,5 Prozent. Und dass, obwohl der Bedarf an Bauleistungen ungebrochen hoch ist", kommentiert der Hauptgeschäftsführer der BAUINDUSTRIE, Tim-Oliver Müller, die Konjunkturindikatoren für den Bau („Prognosen bestätigt: Schwaches Baujahr 2023" HDB. Pressemitteilung, 23.02.2024).

Die Bauwirtschaft ist in besonderer Weise betroffen: Die Finanzierungskosten steigen, Material ist knapp, entsprechend wenig wird gebaut. Tim-Oliver Müller Geschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB) konstatiert: „Wir steuern auf eine Wohnungsbaurezession zu, denn das Produkt „Wohnen" ist aufgrund rasant gestiegener Zinsen, Baukostensteigerungen sowie der anhaltenden Überregulierung kaum noch bezahlbar. Investoren bringen kaum neue Projekte an den Markt. Das Resultat: Der Mietmarkt ist erstarrt, es werden zu wenige Wohnungen für die starke Nachfrage gebaut". Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts im März sei die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen gegenüber dem Vorjahresmonat um 29,6 Prozent gesunken. Für das erste Quartal 2023 ergebe sich damit ein Rückgang um 25,7 Prozent. Der Genehmigungsrückgang ist somit im sechsten Monat zweistellig. („Wohnungsbau steuert auf Rezession zu", HDB. Pressemitteilung, 17.05.2023).

Eine leichte Entspannung sei hingegen im Wirtschaftsbau zu erwarten. Die Großprojekte im Bahn- und Kabelleitungsbau des vergangenen Jahres werden sich im Umsatz 2024 bemerkbar machen. Die Bauindustrie erwarte ein reales Umsatzplus von zwei Prozent, nach einem Rückgang von einem Prozent im vergangenen Jahr.

Auch im Öffentlichen Bau seien die Umsätze 2023 um real ein Prozent zurückgegangen, was überwiegend der überdurchschnittlichen Baumaterial- und somit Baupreissteigerung und der daraus resultierenden schwachen Entwicklung im Straßenbau geschuldet sei. Für 2024 rechne der Hauptverband allerdings mit einem leichten Plus von einem Prozent („Prognosen bestätigt: Schwaches Baujahr 2023" HDB. Pressemitteilung, 23.02.2024).

Auch wenn die Unternehmensleitung für das laufende Geschäftsjahr keinen Baubeginn bei Neubauprojekten plant, machen sich die Folgen des Fachkräftemangels verbunden mit steigenden Kosten für Material und Leistungen sowie Herausforderungen bei der Umsetzung neuer Vorschriften bei der Instandhaltung und der Modernisierung des Immobilienbestandes der Gesellschaft zunehmend bemerkbar.

Auf dem Wohninvestmentmarkt zeigten Investoren zum Jahresauftakt nach einer Analyse des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) eine abwartende Haltung. In den ersten drei Monaten 2023 wurden nach Angaben von JLL Immobilien (mindestens zehn Wohneinheiten und 75 Prozent Wohnnutzung) mit einer Summe von rund 2,1 Milliarden Euro, gehandelt. Im Vergleich dazu habe es im ersten Quartal des Vorjahres Transaktionen mit einem Volumen von 4,0 Milliarden Euro gegeben. Das entspricht einem Rückgang um fast die Hälfte. In der Fünfjahresbetrachtung falle das Minus mit zwei Dritteln noch deutlicher aus („Abwartende Haltung prägt Wohninvestmentmarkt zum Jahresauftakt“, JLL, Pressemitteilung, 05.04.2023).

Für die Immobilien der Gesellschaft sieht die Unternehmensleitung auch bei nachlassendem Preiswachstum kein hohes Risiko, da die Entwicklung des Wohn- und Büroimmobilienmarktes nach derzeitiger Datenlage auch in diesen volatilen Zeiten keine, oder nur geringe Einbußen an den ausgewählten Immobilien-Standorten der Gesellschaft erwarten lässt. Solange ein deutlicher Nachfrageüberhang gegeben ist und die Mieten steigen, sind weiterhin die Bedingungen für nachhaltige Erträge gegeben.

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 derzeitig 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 der Tochtergesellschaften in der Lage, alle Prozesse der Immobilien-Wertschöpfungskette mit unternehmenseigenen Firmen abzudecken und besonders effizient und kostenminimierend zu agieren. Mit dem Abschluss der Revitalisierung des Salamander-Areals in Kornwestheim, dem realisierten Wohnbauprojekt in Ludwigsburg, dem Verkauf baureif projektierter Wohnquartiere in Dresden und Kassel sowie der Konversion einer Teilfläche eines ehemaligen Kasernengeländes in Kassel, hat die Gesellschaft nach eigener Einschätzung nicht nur ihre Expertise in der Projektierung von Wohnimmobilien sowie der Sanierung und Entwicklung denkmalgeschützter Gebäude und Areale belegt, sondern für die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette unter Beweis gestellt.

Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes einzuschätzen ist angesichts der Vielzahl an Einflussfaktoren wie dem Ukraine-Krieg, der Energiekrise, dem Konflikt in Israel, der Inflation, den Finanzierungsbedingungen und den energiepolitischen Vorgaben zu einer Herausforderung geworden. Dies gilt auch für die IMMOVATION AG, deren Geschäftsführung über eine jahrzehntelange Erfahrung verfügt.

Eine aktuelle Studie der Sparda-Bank zeigt, dass gerade in unsicheren Zeiten der Wunsch nach der Sicherheit einer eigenen Immobilie ungebrochen groß ist: 74 Prozent der Menschen in Deutschland möchten nach den Ergebnissen der Studie in einer eigenen Immobilie leben. Die Eigentumsquote stagniere allerdings schon seit einem Jahrzehnt bei unter 50 Prozent und liege damit im europäischen Vergleich auf dem letzten Platz („Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“, Verband der Sparda-Banken e.V., Pressemitteilung, 10.05.2023).

Seit 2019 sei der Anteil der Mieter bis 50 Jahre, die konkret planen, Wohneigentum zu erwerben, rückläufig. Seit 2019, als etwa jeder dritte Mieter dies plante (31 Prozent), habe sich der Anteil bis 2024 auf jeden sechsten Mieter (16 Prozent) fast halbiert. Heute planten laut einer aktuellen Studie der Sparda-Bank lediglich noch fünf Prozent der Befragten, eine Immobilie in den nächsten zwei bis drei Jahren zu bauen oder zu kaufen.

„Diese Differenz zwischen Wunsch und Wirklichkeit zeigen auf dramatische Art und Weise, wie dringend der Handlungsbedarf seitens der Politik ist. Der Wunsch nach Wohneigentum ist ungebrochen groß und ebenso die grundsätzliche Bereitschaft, hierfür auch die Sanierung einer energieineffizienten Immobilie zu stemmen. Aber die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Verunsicherung haben dazu geführt, dass die Kaufinteressenten den Glauben daran verlieren, dass sie es schaffen und leisten können“, erklärt der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Sparda-Banken, Florian Rentsch (Sparda-Studie „Sanierungspotenziale in Deutschland“, Verband der Sparda-Banken e.V., Pressemitteilung, 22.04.2024).

Eigentum in Metropolen sei so gefragt wie seit zwei Jahren nicht mehr. Das zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer für das 1. Quartal 2024. Nachdem die Kaufnachfrage im Jahr 2021 ihren Höhepunkt erreichte und im Jahr 2022 einen deutlichen Dämpfer erfahren habe, zog das Interesse nach Kaufimmobilien im Jahr 2023 bereits wieder an und steigt seitdem deutschlandweit nochmal deutlich.

Im ersten Quartal 2024 stiegen im deutschlandweiten Durchschnitt die Angebotspreise für Bestandswohnungen zum Kauf um 0,6 Prozent auf 2.490 Euro pro Quadratmeter. Das Interesse an Immobilien zum Kauf nehme laut ImmoScout24 in Deutschland erneut enorm zu – besonders in den Metropolen. Eigentum sei damit so gefragt wie seit zwei Jahren nicht mehr. Schon in vier von acht Städten seien die Angebotspreise bereits über dem Vorjahresniveau.

„Angesichts stabiler Zinsen und unzureichender Mietangebote rückt das Thema Immobilienkauf wieder stärker in den Vordergrund. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Interesse am Eigentumserwerb erheblich gestiegen – in den Metropolen sogar um 49 Prozent. Der Angebots-Überhang am Kaufmarkt baut sich bereits ab. Daher nehmen wir an, dass die Kaufpreise in Zukunft steigen werden“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24.

Die Preise für Einfamilienhäuser in Deutschland zeigten im Quartalsvergleich sowohl im Bestand (-1 Prozent) als auch im Neubau (-0,5 Prozent) nur geringe Ausschläge. Nach deutlichen Mietanstiegen im vierten Quartal 2023 zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer für das erste Quartal 2024, dass die Entwicklung der Angebotsmieten deutschlandweit an Dynamik verliert. „In der gesamtdeutschen Betrachtung werden Bestandswohnungen bei der Neuvermietung durchschnittlich 1,7 Prozent teurer als im Vorquartal angeboten. Für Neubauwohnungen liegt die Preisentwicklung bei 1,6 Prozent. Im Vorquartal fiel die Preisentwicklung deutlich höher aus – im Bestand stiegen die Mieten um 2,5 und im Neubau um 3,6 Prozent.“ Somit liege die Kaltmiete einer Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern im Bestand im Bundesschnitt bei 599 Euro und im Neubau bei 833 Euro („ImmoScout24 WohnBarometer“, Q1 2024, ImmoScout24, 25.06.2024).

Aus Daten des europäischen Statistikamts Eurostat geht hervor, dass Deutschland mit 1,07 Millionen Geflüchteten mehr Menschen aus der Ukraine beherbergt als jedes andere EU-Land. („31th March 2023: 3.9 million with EU temporary protection“, Eurostat, 08.05.2023) Die gewachsene Bevölkerungszahl sorgt für zusätzliche Nachfrageimpulse auf dem Mietwohnungsmarkt.

Für den weiteren Jahresverlauf erwartet der Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle (JLL) laut seinem Wohnungsmarktmonitor weitere Zunahme der Marktaktivitäten. Hierfür spreche nicht nur eine erhöhte Aktivität in den aktuellen Marktprozessen, sondern etwa auch das Verhältnis von verfügbarem Kapital institutioneller Investoren zum aktuellen Transaktionsvolumen, welches ein deutliches Ungleichgewicht aufweise. Zum anderen sei auf Investorenseite eine strategische Verschiebung hin zu Investitionen in Wohnimmobilien zu beobachten. Wohninvestments würden bei den Akquisitionszielen zunehmend priorisiert. Beides deute darauf hin, dass es tatsächlich ein höheres Potenzial für Marktaktivitäten gäbe („Wohnungsmarktmonitor“ Q1 2024, JLL Research, 25.06.2024).

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das ausgegebene Genussrechtskapital zählt zu den Finanzinstrumenten des Unternehmens. Durch die Emission von Genussrechten hat das Unternehmen eine mittel- bis langfristige Finanzplanung verfolgt.

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 -eingänge 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 EUR 560.006,85 Vergütungen gezahlt. Davon entfielen 400,00 EUR auf variable Vergütungen und 559.606,85 EUR auf feste Vergütungen.

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

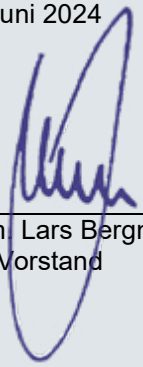
Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden brutto EUR 20.000,00 ausgezahlt.

Zusätzlich leistete die Gesellschaft Zinszahlungen in Höhe von 150.000,00 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, 28. Juni 2024



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 / sowie unter ergänzender Beachtung der ISA 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.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem 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 dieser Systeme der Gesellschaft 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 28. Juni 2024

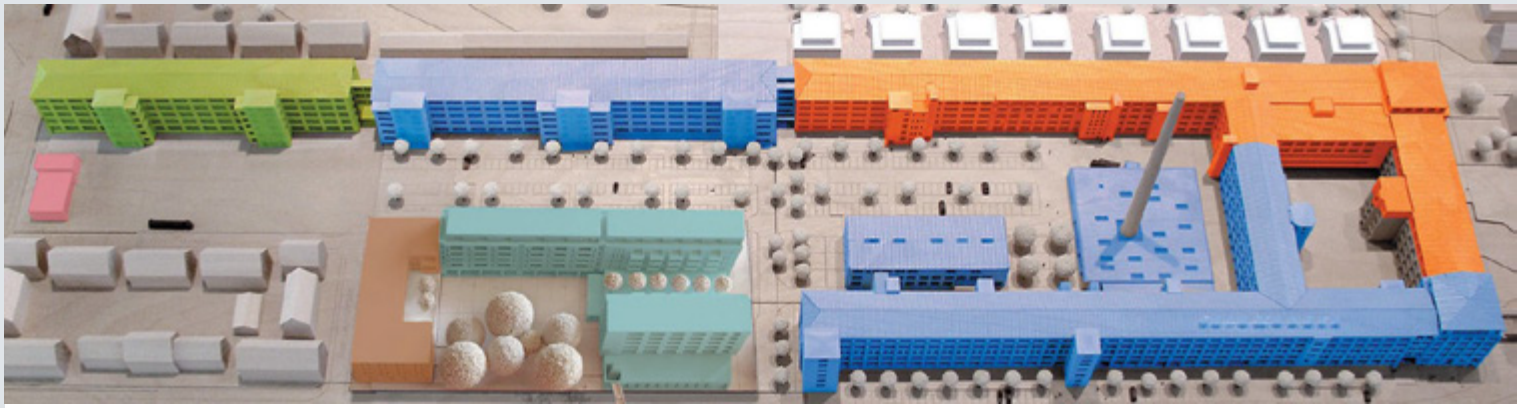
Jakob Wirtschaftsprüfung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Philipp Hofmann
Wirtschaftsprüfer

Carsten Ewald
Wirtschaftsprüfer

H | PROJEKTÜBERSICHT

Revitalisierung Salamander-Areal, Kornwestheim



- 70 Loft-Mietwohnungen, vermietet
- Kindertagesstätte , vermietet
- Büro- und Gewerbefläche, überwiegend vermietet
- Grundbuchzentralarchiv,
- 79 ETW fertiggestellt, verkauft mit REWE-Lebensmittelmarkt vermietet
- 42 barrierefreie ETW fertiggestellt, verkauft mit 4 Gewerbeeinheiten im Verkauf
- 8 Stadtvillen mit 64 ETW, fertiggestellt, verkauft

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.

Salamander-Areal – 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 Industriedenkmals 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

In der letzten Revitalisierungsphase wurde das Gewerbeflächenangebot des Salamander-Areals mit fünf neuen Räumen am Salamanderplatz ergänzt.

„Trotz der schwierigen konjunkturellen und geopolitischen Lage nutzten Unternehmen 2023 ihre Budgets, um sich qualitativ höherwertige Flächen zu sichern. Oftmals geht damit eine Verkleinerung der Büros einher“, sagt Charlier. Deutlich wird das an der durchschnittlichen Abschlussgröße: Während der Flächenumsatz 2023 wesentlich absackte, sank die Anzahl der Vermietungen um lediglich zwölf Stück auf 233. In der Größenklasse zwischen 500 und 1.000 m² wurde sogar 107 Prozent mehr Fläche umgesetzt, die Anzahl der Vermietungen in dem Segment hat sich auf 49 mehr als verdoppelt („Wohnungsmarktmonitor“ Q1 2024, JLL Research, 25.06.2024).

Salamander-Areal – Revitalisiertes Industriedenkmal in Kornwestheim

Nachhaltige Einnahmen aus Vermietung und Verkauf

Der Bau von Wohnungen war ein Kernelement der nachhaltigen Revitalisierung des Industriedenkmals. 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 Tiefgaragenplätzen 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.

Eine der fünf neu gebauten Gewerberäume ist im August 2020 verkauft worden. In bestehenden Gebäuden werden der Nachfrage folgend kleinere Büroflächen geschaffen und vermietet. Mit der Vielzahl von Mietern wird die Sicherheit bei den Mieteinnahmen erhöht.

Neubau-Wohnungen am Salamanderplatz mit Blick auf denkmalgeschützte Gebäude

Projekt „Höfe am Kaffeeberg"
Gewerbe-Neubau und sanierte Denkmalgebäude

Schlossstraße in Ludwigsburg – Neues Gewerbegebäude mit sanierten Denkmalgebäuden Grafen- und Gesandtenbau

Eine Tochtergesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe (IPSAK), hat im Jahr 2013 ein Grundstück in Ludwigsburg erworben. Die Lage direkt gegenüber dem barocken Residenzschloss mit seiner ausgedehnten Parkanlage entlang der Schlossstraße, 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 2023 ca. 22% der Fläche 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 bisher ca. 62% der Fläche vermietet.

Projekt „Schweizerbau" – Gewerbeobjekt in Backnang

Das Gewerbeobjekt „Schweizerbau" in Backnang wurde im Februar 2022 von einer Tochtergesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe (IPSAK), gekauft. Das Gebäude befindet sich im Zentrum Backnangs, direkt angrenzend an die Fußgängerzone. Ehemals als Gerberfabrik erbaut, wurde das Gebäude mit seiner charakteristischen Backsteinfassade nach einem Brand im Jahr 1939 neu errichtet.

Der Schweizerbau verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 17.000 Quadratmetern und besteht aus einer Mischung aus Handel- und Büroflächen. Das Gebäude bietet eine vermietbare Fläche von ca. 11.700 Quadratmetern. Das Erdgeschoss umfasst Räume für Einzelhandelsgeschäfte mit ca. 5.000 Quadratmetern.

Das 1. Obergeschoss bietet Besuchern des Schweizerbaus 112 Stellplätze. Das 2. und 3. Obergeschoss verfügt über ca. 6.700 Quadratmeter Bürofläche. Das Objekt ist mit einem Vermietungsstand von über 98 % nahezu vollständig vermietet gekauft worden.

Der Schweizerbau bietet darüber hinaus das Potenzial für eine Erweiterung. Auf ca. 3.400 Quadratmetern können neue Wohnungen gebaut werden.

Schweizerbau in Backnang

Die Immobilie wurde von ihrer früheren Eigentümerin umfassend modernisiert. Im Inneren des Schweizerbaus wurde die komplette Technik auf den aktuellen Stand gebracht. In den Obergeschossen sind sämtliche Fenster entlang der Annonay-Straße ausgetauscht.

Projekt „Königswinkel" - Wohnimmobilien-Portfolio in Bayern

Eine neue Projektgesellschaft der Immokles AG – eine Tochter der IMMOVATION-Unternehmensgruppe – hat im Januar 2022 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. Auf diesem Grundstück plant die Immobilien-Projekt Königswinkel GmbH, nach dem Abriss von zwei unvermieteten Gebäuden, den Bau von Mehrfamilienhäusern mit ca. 40 Wohneinheiten.

Portfolio Königswinkel: Wohngebäude-Beispiel in Schongau

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

Wohneinheiten:	879
Wohnfläche ca.:	55.100 m²
Gewerbefläche ca.:	757 m²
Jahresnettokaltmiete (IST) p. a. ca.:	3,12 Mio. EUR*

* Stand 06.2024

Mit der Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH hat die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Ende 2014 ein Immobilien-Paket mit 879 Wohneinheiten und 6 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. 86 Prozent vermietet (12.2023).

Mittlere aber wirtschaftlich starke Städte bevorzugt

Delmenhorst und Cuxhaven passen hervorragend zur Investitionsstrategie der IMMOVATION. 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. Die Wohnanlagen im Cuxhavener Westend (Süderwisch) liegen ruhig und zentral. Geschäfte und Arbeitsplätze in der Cuxhavener Innenstadt, der Gewerbegebiete und des Hafens, sind auf kurzem Weg leicht erreichbar.

Wohnanlagen „Seeviertel" - Immobilien-Portfolio in Salzgitter-Lebenstedt

Wohneinheiten:	920
Gewerbeeinheiten:	19
Wohnfläche ca.:	58.500 m²
Gewerbefläche ca.:	2.300 m²
Jahresnettokaltmiete (IST) p. a. ca.:	3,21 Mio. EUR*

* Stand 06.2024

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. 81 Prozent vermietet (12.2023). Eingerechnet sind dabei auch zwei instand zu setzende Wohngebäude mit 64 Wohnungen, die während der Baumaßnahmen vorübergehend nicht vermietet sind.

Für die angestrebte Vollvermietung wurde ab Mitte 2017 damit begonnen, die beiden Wohnblöcke instand zu setzen und zu moderni-sieren. Die Arbeiten an der Fassade und den Dächern sind abge-schlossen. Die Instandsetzung der beiden Wohnblöcke wurde in den Geschäftsjahren 2019/2020 ausgesetzt. Mit dem Ziel der Vermietung möglichst vieler Wohnungen wurde der Schwerpunkt vorübergehend auf Wohnungen gelegt, deren Zustand mit vergleichsweise geringfügigen Renovierungsmaßnahmen verbessert werden kann.

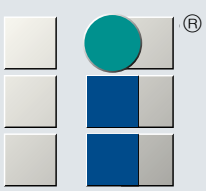
Die Instandsetzung der beiden Wohnblöcke ist der Planung entsprechend ab 2021 weitergeführt worden. Die Modernisierung von einem der beiden Wohnblöcke wurde im ersten Quartal 2023 abgeschlossen Die Vermietung der 32 Wohnungen des fertiggestellten Wohnblocks hat im zweiten Quartal 2023 begonnen. Erste Vermietungen gab es bereits. Der Abschluss der Modernisierung des zweiten Wohnblocks wurde aufgrund von Lieferengpässen und Kostensteigerungen im Handwerk auf 2025 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 preis-werten Alternative für Pendler. Die Wohnqualität des Portfolios liegt weit über dem Niveau der Wettbewerber. Somit bestehen für das Portfolio nachhaltig gute Vermietungschancen.

Das Seeviertel in Salzgitter-Lebenstedt



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

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