GESCHÄFTSBERICHT 2024

IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG

IMMOVATION AG

GESCHÄFTSBERICHT 2024

Inhaltsverzeichnis

A Bilanz 2024 4

B Gewinn- und Verlustrechnung 2024 6

C Bescheinigung des Jahresabschlusses 2024
und der Mittelverwendungskontrolle
durch SOVEO Steuerberatungsgesellschaft PartG mbB 8

D Anhang 2024 9

E Anlagenspiegel 2024 19

F Lagebericht 2024 20

G Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
für den Jahresabschluss 2024
durch Jakob Wirtschaftsprüfung AG 42

H Projektübersicht 46

Kassel, den 30. Juni 2025

A | BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

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	668,00	891,50
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.524.129,20	24.299.129,20
2. Beteiligungen	2.305.197,00	2.305.197,00
3. Genossenschaftsanteile	500,00	10.500,00
	24.829.826,20	26.614.826,20
Summe Anlagevermögen	24.831.794,20	26.617.017,70
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.123.409,84	1.150.131,02
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.754.687,47	3.627.921,05
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.160.552,72	1.424.389,12
4. sonstige Vermögensgegenstände	9.714,23	651.990,39
	7.048.364,26	6.854.431,58
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.071.126,18	2.201.786,74
Summe Umlaufvermögen	8.119.490,44	9.056.218,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.824,51	4.263,96
	32.953.109,15	**35.677.499,98**

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	7.500.000,00
II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,00	2.500.000,00
III. Kapitalrücklage	100.000,00	100.000,00
IV. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	236.943,19	187.019,21
V. Bilanzgewinn	6.233.002,53	5.284.446,83
Summe Eigenkapital	16.569.945,72	15.571.466,04
B. Genussrechtskapital	11.342.330,00	12.834.330,00
C. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	721.457,71	290.605,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	0,00	3.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.539,02	2.323,80
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	792.219,69	266.578,92
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	30.277,43
5. sonstige Verbindlichkeiten	944.251,79	1.440.730,38
	1.744.010,50	4.739.910,53
E. Passive latente Steuern	2.575.365,22	2.241.188,41
	32.953.109,15	**35.677.499,98**

B | GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR 2023 BIS 31. DEZEMBER 2024

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	436.383,06	956.400,00
2. **Gesamtleistung**	**436.383,06**	**956.400,00**
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen	400,00	200,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.984,23	399.084,44
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	7.044,31	104.561,78
	9.428,54	503.846,22
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	333.684,89	482.829,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	57.728,89	77.177,40
	391.413,78	560.006,85
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	223,50	254,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	24.943,60	31.411,78
b) Reparaturen und Instandhaltungen	28.079,02	19.001,83
c) Fahrzeugkosten	8.358,04	29.540,06
d) Werbe- und Reisekosten	49.451,55	49.775,65
e) verschiedene betriebliche Kosten	684.573,15	220.598,81
f) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	17.700,00	0,00
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	454,38	1.029,50
	813.559,74	351.357,63
7. Erträge aus Beteiligungen	1.911.875,64	0,00
8. aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinn- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	1.592.559,74	1.873.806,43
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.185,77	8.709,46
Übertrag	2.759.235,73	2.431.143,63

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	2.759.235,73	2.431.143,63
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	165.396,70	158.607,16
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	78.165,70	99.175,26
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	930.533,75	981.090,14
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen (Mutter)	477.546,32	541.029,31
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	439.820,98	210.907,97
15. Ergebnis nach Steuern	**998.565,68**	**757.548,11**
16. sonstige Steuern	86,00	281,97
17. Jahresüberschuss	**998.479,68**	**757.266,14**
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	5.284.446,83	4.565.044,00
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	49.923,98	37.863,31
20. Bilanzgewinn	**6.233.002,53**	**5.284.446,83**

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 2024 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

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

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

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

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

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

Beverungen, 16. Juni 2025

SOVEO Steuerberatungsgesellschaft PartG mbB

Diplom Ökonomin
Daniela Strohmenger
Steuerberaterin

Diplom Kauffrau
Anika Spindler
Steuerberaterin

ANHANG
für das Geschäftsjahr 2024

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 14. Juni 2023 angewendet.

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

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten und Genussrechte wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern werden mit den Steuersätzen bewertet, die voraussichtlich in der Berichtsperiode gelten, in der der entsprechende Vermögenswert realisiert oder die entsprechende Schuld erfüllt wird. Dabei erfolgt die Bewertung auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen oder in Kürze geltenden Steuersätze beziehungsweise Steuergesetze. Die latenten Steuern werden nicht abgezinst.
Aktive und passive latente Steuern werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung von laufenden Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten besteht und wenn es sich bei den aktiven und passiven latenten Steuern um Ertragsteuern handelt, die von derselben Steuerbehörde gegenüber derselben steuerpflichtigen Einheit oder Steuergruppe erhoben werden.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

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

Firmenname / Sitz	**Anteilshöhe**	**Eigenkapital**	**Ergebnis 2024**
	%	**Euro**	**Euro**
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0	15.465.000,00	*335.199,13
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,0	5.312.000,00	*830.526,91
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0	7.035.564,59	*-117.943,58
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0	170.564,59	*-184.526,88
iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0	100.000,00	*-171.214,21
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0	25.000,00	*385.842.83
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel	88,0	0,00	-88.824,67
Immokles AG, Kassel	100,0	42.901.000,00	*40.990,87
kules Capital GmbH, Kassel	100,0	515.000,00	*-3.861,65

*=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.

Eigenkapital

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf Euro 10.000.000,00 (Vorjahr: Euro 7.500.000). Es ist eingestellt in 5.000.000 Aktien zum Nennbetrag von Euro 2,00 je Aktie. Bei den Aktien handelt es sich um Namensaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Allein-Aktionär zum Bilanzstichtag ist Herr Dipl.-Kaufmann Lars Bergmann mit 5.000.000 Aktien.

Im Vorjahr wurden zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung 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 waren 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, da die Eintragung erfolgte.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2024 Euro 100.000,00. Sie ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die **gesetzliche Gewinnrücklage** beträgt Euro 236.943,19. Es erfolgte eine Einstellung im Berichtsjahr in Höhe von Euro 49.923,98.

Der **Gewinnvortrag** beträgt Euro 5.284.446,83 (im Vorjahr: Euro 4.565.044,00).

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 2024 waren folgende Rechte vorhanden:

Art der Rechte	Zahl der Rechte
Genussrechte	1.134.233

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

Restlaufzeit	Betrag in Euro
1 Jahr etc.	11.342.330,00
	11.342.330,00

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

	Bilanz		davon Restlaufzeit			
	31.12.2024 Euro	Vorjahr Euro	bis 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro	über 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro
1. Anleihen	0,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.539,02	2.323,80	7.539,02	2.323,80	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	792.219,69	266.578,92	792.219,49	266.578,92	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	30.277,43	0,00	30.277,43	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	944.251,79	1.440.730,38	944.251,79	1.440.730,38	0,00	0,00
	1.744.010,50	**4.739.910,53**	**1.744.010,50**	**4.739.910,53**	**0,00**	**0,00**

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von Euro 334.849,90 (Vorjahr: Euro 600.120,92).

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 2.575.365,22 (Vorjahr: Euro 2.241.188,41) 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	838.632	0	838.632
Gewerbe- und körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag	1.645.967	0	1.645.967
Aus der Organgesellschaft: Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH			
Sachanlagevermögen	0	-5.042.248	-5.042.248
Finanzanlagevermögen	63	0	63
Aus der Organgesellschaft: IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH			
Sachanlagevermögen	0	-17.822	-17.822
Aus der Organgesellschaft: Immokles AG			
Finanzanlagevermögen	43	0	43
Summe:	2.484.705	-5.060.070	-2.575.365
Bilanzierung Passivüberhang:			**-2.575.365**

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).
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von EUR 4.315.000,00 zugunsten der DKB Deutsche Kreditbank zur Absicherung eines Darlehens zugunsten der Immobilien-Projekt Schwaben GmbH.

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	5
davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	5
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	5

7. Konzernabschluss

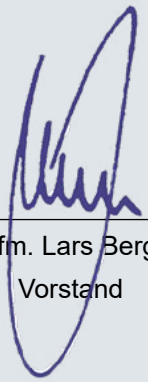
Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach HGB, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Die Befreiungsvorschrift nach § 264 Abs. 3 HGB und § 325 HGB für das Geschäftsjahr 2024 wird in Anspruch genommen.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

9. Unterschrift des Vorstandes

Kassel, 13. Juni 2025



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand

E | ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2024

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2024 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2024 Euro	kumulierte Abschreibung 01.01.2024 Euro	Abschreibung Geschäftsjahr Euro	kumulierte Abschreibung 31.12.2024 Euro	Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2024 Euro	Buchwert Vorjahr 31.12.2023 Euro
A. Anlagevermögen									
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.300,00			1.300,00	0,00		0,00	1.300,00	1.300,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**1.300,00**			**1.300,00**	**0,00**		**0,00**	**1.300,00**	**1.300,00**
II. Sachanlagen									
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.101,71			22.101,71	21.210,21	223,50	21.433,71	668,00	891,50
Summe Sachanlagen	**22.101,71**			**22.101,71**	**21.210,21**	**223,50**	**21.433,71**	**668,00**	**891,50**
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.299.129,20	225.000,00	2.000.000,00	22.524.129,20	0,00		0,00	22.524.129,20	24.299.129,20
2. Beteiligungen	2.305.197,00			2.305.197,00	0,00		0,00	2.305.197,00	2.305.197,00
3. Genossenschaftsanteile	10.500,00		10.000,00	500,00	0,00		0,00	500,00	10.500,00
Summe Finanzanlagen	**26.614.826,20**	**225.000,00**	**2.010.000,00**	**24.829.826,20**	**0,00**		**0,00**	**24.829.826,20**	**26.614.826,20**
Summe Anlagevermögen	**26.638.227,91**	**225.000,00**	**2.010.000,00**	**24.853.227,91**	**21.210,21**	**223,50**	**21.433,71**	**24.831.794,20**	**26.617.017,70**

IMMOVATION Immobilien Handels AG
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

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 Lage in Deutschland bleibt auch zum Jahreswechsel 2024/2025 angespannt. Laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) verzeichnete das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Gesamtjahr 2024 einen Rückgang von 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Auch im letzten Quartal des Jahres setzte sich der negative Trend mit einem leichten Rückgang von 0,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal fort.

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck machte Mitte Januar deutlich, dass kurzfristig keine konjunkturelle Erholung zu erwarten sei. Die hohe Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Perspektiven im In- und Ausland belastet weiterhin die Nachfrage, Produktion, Investitionen und den privaten Konsum („Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025“, BMWK Pressemitteilung, 15.01.2025). Besonders die schwache Exportentwicklung trug dazu bei, dass der Wirtschaftsabschwung anhielt. Während die öffentlichen und teilweise auch die privaten Konsumausgaben stabilisierend wirkten, wurden diese positiven Impulse durch rückläufige Anlageinvestitionen sowie eine negative Entwicklung des Außenhandels ausgeglichen („Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025“, BMWK Pressemitteilung, 15.01.2025).

Die Inflationsrate fiel 2024 mit 2,2 Prozent laut dem Statistischen Bundesamt deutlich niedriger als in den vergangenen drei Jahren aus. Dennoch zeigte sich zum Jahresende ein erneuter Anstieg: Im Dezember lag die Inflationsrate bei 2,6 Prozent, nachdem sie im November noch bei 2,2 Prozent lag.
Insbesondere die nachlassenden Preisrückgänge bei Energie trugen dazu bei, dass sich der Preisauftrieb wieder verstärkte, so das statistische Bundesamt weiter („Inflationsrate im Jahr 2024 bei +2,2 Prozent“, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020, 16.01.2025).

Die Entwicklung im Einzelhandel war uneinheitlich. Während der Einzelhandelsumsatz im November um 0,1 Prozent zurückging, zeigte sich im Jahresvergleich eine Steigerung von 3,0 Prozent. Im Dreimonatsvergleich verzeichnete der Einzelhandel zudem ein Plus von 2,3 Prozent. Demgegenüber standen jedoch deutliche Rückgänge bei den Neuzulassungen von Pkw, die sowohl gegenüber dem Vormonat (-6,2 Prozent) als auch dem Vorjahresmonat (-7,1 Prozent) stark zurückgingen („Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025“, BMWK Pressemitteilung, 15.01.2025).

Die Energiepreise entwickelten sich insgesamt rückläufig. Gegenüber dem Vorjahr verbilligten sich die Energiepreise um 3,2 Prozent. Besonders Strom (-6,4 Prozent), Heizöl (-3,9 Prozent) und Erdgas (-3,5 Prozent) wurden günstiger, während Fernwärme mit einem Preisanstieg von 27,1 Prozent deutlich teurer wurde. Auch Kraftstoffe verbilligten sich im Jahresdurchschnitt um 3,2 Prozent. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerungsrate 2024 bei 2,9 Prozent gelegen („Inflationsrate im Jahr 2024 bei +2,2 Prozent“, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020, 16.01.2025). Der Disinflationsprozess schreite laut EZB gut voran. Das geht aus ihrer Erklärung zur Geldpolitik vom 30. Januar 2025 hervor („Erklärungen zur Geldpolitik“, EZB, Pressemitteilung, 30.01.2025).

Die anhaltende wirtschaftliche Schwäche zeigt inzwischen auch Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Laut der Bundesagentur für Arbeit (BA) lag die durchschnittliche Arbeitslosenzahl 2024 bei 2,79 Millionen, was einem Anstieg von 178.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6 Prozent („Jahresrückblick 2024“, Bundesagentur für Arbeit, Presseinfo Nr. 2, 03.01.2025).

Gleichzeitig nahm die Zahl der Firmeninsolvenzen zu, was die anhaltenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten weiter unterstreicht („Habeck senkt Konjunkturprognose deutlich“, ZDF, 29.01.2025).

Die Bundesregierung befinde sich zu Beginn 2025 weiterhin in einer herausfordernden Ausgangslage („Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025“, BMWK Pressemitteilung, 15.01.2025). Die Entwicklung der internationalen Märkte sowie die Binnenkonjunktur werden maßgeblich darüber entscheiden, ob sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland stabilisieren kann.

b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilienpreise haben sich 2024 wieder stabilisiert. Das geht aus den Daten des vierteljährlichen Wohnimmobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp), hervor. „Nach der Trendumkehr hin zu sinkenden Immobilienpreisen im Jahr 2022 entschleunigte sich der deutliche Rückgang der Preise bereits in im vierten Quartal 2023, was sich über das Jahr 2024 fortsetzte“, heißt es im Frühjahrsgutachten 2025 der Zentralen Immobilienwirtschaft (ZIA).

Zwar seien die Preise bis ins dritte Quartal unter dem Niveau vom Vorjahreszeitraum gewesen, es sei jedoch zu einer positiven Entwicklung im Vergleich zum Vorquartal gekommen“ heißt es weiter. „Im dritten Quartal 2024 nahmen die Immobilienpreise zum Vorquartal um 1,0 Prozent zu, während im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von 1,0 Prozent verzeichnet wurde.“ Die positiven Impulse auf dem Immobilienmarkt sollten laut dem ZIA-Frühjahrsgutachten dennoch nicht überbewertet werden, da die Rahmenbedingungen weiterhin angespannt waren und kurzfristig bleiben dürften („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen“, ZIA, 11.02.2025, Seite 56).

Wohnraummangel blieb auch 2024 eine der drängendsten sozialpolitischen Herausforderungen. Besonders in deutschen Großstädten fehlten seit Jahren ausreichend Wohnungen, um die hohe Nachfrage zu decken.

„Die Corona-Pandemie und die zuletzt schwache wirtschaftliche Entwicklung konnten am persistenten Wohnungsmangel wenig ändern. Schlimmer noch: Durch die gestiegenen Baukosten und Zinsen befindet sich der Wohnungsbau in einer veritablen Krise, sodass die Bautätigkeit seit 2022 rückläufig ist und sich der Wohnungsmangel vielerorts weiter vergrößert hat“ („Wohnimmobilien“, in Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen, Institut der Deutschen Wirtschaft S. 228-259).

Laut dem ZIA-Frühjahrsgutachten zeigten sich allerdings Unterschiede bei den verschiedenen Gebäudekategorien. So seien die Preise der Bestandshäuser und Eigentumswohnungen bis Ende des Jahres 2023 gesunken und konnten erst im Jahr 2024 positive Impulse verzeichnen. Wohingegen die Preise bei Neubauhäusern trotz leichter Schwankungen jährlich weiter angestiegen seien und Ende 2024 ihren Höchststand erreicht hatten. „Im November 2024 waren die Preise für Neubauhäuser um 1,1 Prozent, die der Bestandshäuser um 3,8 Prozent und Eigentumswohnungen um 5,5 Prozent zum Vorjahresmonat gestiegen“

Als Standardindikatoren zur Beurteilung der Wohnimmobilienpreise biete sich zusätzlich das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresmiete (Kaufpreisfaktor bzw. Vervielfältiger) an. Dazu zieht die Deutsche Bundesbank Daten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) heran. Der Indikator stieg innerhalb der Jahre 2015 bis 2022 deutlich an, bis zur Trendwende im Jahr 2022. Seitdem sank das Kaufpreis-/Jahresmietverhältnis und erreichte im Jahr 2024 ein Niveau, das zuletzt im Jahr 2017 vorlag, heißt es weiterhin im ZIA-Frühjahrsgutachten. 2024 habe sich die Entwicklung des Indikators deutlich erholt. „Nach dem deutlichen Rückgang in den beiden Vorjahren stabilisierte sich der Indikator über das Jahr und stieg im dritten Quartal im Vergleich zum Vorquartal sogar etwas an.“

Ein weiterer Standardindikator zur Beurteilung von Wohnimmobilien sei laut ZIA das Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis. Hier sei ebenfalls eine Entschleunigung des Abwärtstrends zu beobachten gewesen. „Das Verhältnis von Kaufpreis zu Einkommen stabilisierte sich im Laufe des Jahres auf einem Niveau, vergleichbar mit dem Jahr 2019. Im Vergleich zum direkten Vorquartal war der Indikator im dritten Quartal nur noch geringfügig gesunken. Wegen des starken Abwärtstrends im Vorjahr war das Verhältnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum dennoch deutlich gesunken“ („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen“, ZIA, 11.02.2025, Seite 57).

Das Plus bei den Wohnimmobilienpreisen in Höhe von 3,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal lasse sich laut vdp insbesondere auf die Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhäuser zurückführen, die in dem Zeitraum um 4,8 % zulegten. „Das selbst genutzte Wohneigentum, zu dem Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zählen, verzeichnete gegenüber dem Anfangsquartal 2024 einen Anstieg um 2,3 %.

Auch beim Vergleich zum direkten Vorquartal fiel die Preisdynamik bei selbst genutztem Wohneigentum mit +0,7 % spürbar geringer aus als bei Mehrfamilienhäusern mit +1,7 %. Insgesamt ergab sich eine Erhöhung der Wohnimmobilienpreise um +1,2 % gegenüber dem vierten Quartal 2024“, so der vdp in einem Bericht zum Jahresauftakt („Positiver Jahresauftakt für Immobilienpreise“, vdp - Verband Deutscher Pfandbriefbanken,12.05.2025).

Entgegen der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise stiegen die Baupreise im Jahr 2023 weiter an. „Seit dem zweiten Halbjahr 2021 stiegen die Preise im Bau deutlich kräftiger als in der Vergangenheit. Dabei verteuerten sich die Baupreise in den Jahren 2021 bis 2023 um 8,8%, 16,6% bzw. 8,7% im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr und verzeichneten damit den höchsten Baupreisanstieg seit 1970“, heißt es im ZIA Frühjahrsgutachten.

Gründe seien die unterbrochenen Lieferketten und die damit verbundene Materialknappheit, die sich in den Preisen widerspiegelten. Im Laufe des Jahres 2023 zeigte sich eine leichte Entschleunigung des Preisanstiegs in direktem Vergleich zum Vorquartal. 2024 setzte sich diese Entwicklung laut dem ZIA fort und führte zu einer moderaten Preisentwicklung. „Die Baupreise waren im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in den ersten drei Quartalen nur noch um 3,2% angestiegen.“

„Generell korrelieren die Wirtschaftsimmobilienpreise stärker mit der Wirtschaftsentwicklung als die Wohnimmobilienpreise und reagieren daher ausgeprägter auf Krisen.“ Das Finanzierungsumfeld blieb laut den Immobilienweisen aufgrund der weiterhin hohen Zinsen ungünstig, was die Nachfrage nach Immobilien dämpfte. „Dennoch verbesserte sich die Situation leicht. Dies wirkte einem ähnlich starken Preisrückgang wie im Jahr 2023 entgegen“ („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen“, ZIA, 11.02.2025, Seite 59).

Mit Blick auf den weiteren Verlauf dieses Jahres äußerte sich vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt differenziert: „Auch wenn wir bei Gewerbeimmobilien jetzt das vierte Quartal in Folge jeweils leichte Zuwächse gesehen haben, können wir noch nicht von einer anhaltenden Aufschwungphase auf dem Gewerbeimmobilienmarkt ausgehen – die wirtschaftliche und die geopolitische Entwicklung sind weiterhin Unsicherheitsfaktoren“, so Tolckmitt. „Zu erwarten sind weiter anziehende Neuvertragsmieten und Wohnimmobilienpreise.“

Optimistischer sei er beim Blick auf den Wohnimmobilienmarkt: „Die nach wie vor sehr hohe und ungestillte Nachfrage nach Wohnraum werde den Wohnimmobilienmarkt weiter stabilisieren. Zu erwarten sind weiter anziehende Neuvertragsmieten und Preise sowohl für Mehrfamilienhäuser als auch für selbst genutztes Wohneigentum.“ Der Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt werde sich nur mittelfristig und nur mit engagierten angebotsorientierten politischen Impulsen für den Wohnungsneubau abmildern lassen, erklärte Tolckmitt („Positiver Jahresauftakt für Immobilienpreise“, vdp - Verband Deutscher Pfandbriefbanken,12.05.2025).

Seit der Zinswende im Jahr 2022 leide der Markt für Wohnimmobilien aufgrund des damit verbundenen Anstiegs der Finanzierungs- und Baukosten unter einem massiven Einbruch der Neubautätigkeiten. „Das höhere Zinsniveau führte zu einer deutlichen Erhöhung der Finanzierungskosten, was nicht nur die Realisation von Bauprojekten beeinträchtigte, sondern auch die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnraum reduzierte und folglich die Nachfrage nach Mietwohnungen erhöhte.“ Entsprechend seien die Mieten deutlich stärker gestiegen als in der Niedrigzinsphase der 2010er Jahre. „Die Nettokaltmiete (Bestandsmiete) lag im Bundesdurchschnitt im Dezember 2024 2,1% höher als im Vorjahresmonat. Die Angebotsmieten haben sich um 4,7% erhöht“ („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen“, Zusammenfassung, ZIA, 11.02.2025, Seite 12).

Nachdem die Europäische Zentralbank (EZB) in den Jahren 2022 und 2023 ihre Geldpolitik durch eine Serie von Zinserhöhungen deutlich gestrafft hatte, leitete sie im Jahr 2024 angesichts nachlassender Inflationsdynamik und konjunktureller Schwäche eine Kehrtwende ein. Am 6. Juni 2024 senkte die EZB erstmals seit 2019 ihre drei Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte. Die Teuerung im Euroraum habe sich laut EZB-Prognosen dem Zielwert von 2 Prozent angenähert, wobei man weitere Schritte von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig machen wolle.

In den Sitzungen im Juli und September blieb der Zinssatz unverändert, ehe am 12. Dezember 2024 eine weitere Senkung um 25 Basispunkte erfolgte. Im Januar 2025 wurde der Leitzins erneut reduziert; der Zinssatz für die Einlagefazilität liegt seither bei 2,75 Prozent. EZB-Präsidentin Christine Lagarde erklärte, dass die Inflation weiterhin im Einklang mit den Projektionen verlaufe und die Maßnahmen der EZB zu einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung beitragen sollen. Marktteilnehmer erwarten im Laufe des Jahres weitere Zinssenkungen, abhängig von der konjunkturellen Entwicklung („Erklärung zur Geldpolitik“, EZB, 06.06., 17.10., 12.12.2024 und 30.01.2025).

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

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2024 verlief für die IMMOVATION Immobilien Handels AG insgesamt positiv.

Die Umsatzerlöse gingen erheblich auf 436,4 TEUR zurück, nachdem sie im Vorjahr noch bei 956,4 TEUR gelegen hatten. Hauptursache für diesen deutlichen Rückgang waren insbesondere geringere Provisionserlöse.

Die für das Geschäftsjahr 2024 geplante Grundausschüttung an die Inhaber von Genussrechten wurde auch in diesem Jahr vollständig ausgezahlt. Dies unterstreicht die positive wirtschaftliche Entwicklung sowie die stabile finanzielle Grundlage der IMMOVATION Immobilien Handels AG, die es ermöglicht hat, sämtliche Verpflichtungen gegenüber den Genussrechtsinhabern fristgerecht und in voller Höhe zu erfüllen.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen im Berichtsjahr deutlich auf 9,4 TEUR zurück, nachdem sie im Vorjahr noch 503,8 TEUR betragen hatten. Hauptursächlich für diesen Rückgang waren Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 399,1 TEUR im Vorjahr, die im aktuellen Geschäftsjahr nicht anfielen.

Der Personalaufwand verringerte sich im Berichtszeitraum auf 391,4 TEUR gegenüber 560,0 TEUR im Vorjahr. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf eine geringere durchschnittliche Mitarbeiterzahl (minus drei Beschäftigte), niedrigere Löhne und Gehälter sowie reduzierte Sozialabgaben zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen lagen mit 0,2 TEUR auf dem Vorjahresniveau.
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen deutlich von 351,4 TEUR im Vorjahr auf 813,6 TEUR im Berichtsjahr. Hauptursächlich hierfür waren erhöhte Ausgaben für Rechts- und Beratungsleistungen.

Die Erträge aus Beteiligungen sowie aus Gewinnabführungsverträgen leisteten erneut einen wesentlichen Beitrag zum Ergebnis. Während die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen im Berichtsjahr 1.592,6 TEUR betrugen (Vorjahr: 1.873,8 TEUR), erhöhten sich die Erträge aus Beteiligungen deutlich von 0,0 TEUR im Vorjahr auf 1.911,9 TEUR.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sanken leicht auf 930,5 TEUR, nachdem sie im Vorjahr noch 981,1 TEUR betragen hatten. Ausschlaggebend hierfür waren vor allem geringere Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den Genussrechten.

Die Erträge aus sonstigen Zinsen und vergleichbaren Quellen erhöhten sich im Berichtsjahr leicht auf 165,4 TEUR gegenüber 158,6 TEUR im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2024 erwirtschaftete die IMMOVATION Immobilien Handels AG einen Jahresüberschuss von 998,5 TEUR und übertraf damit das Vorjahresergebnis von 757,3 TEUR deutlich.

Der Anstieg ist in erster Linie auf höhere Beteiligungserträge zurückzuführen, die im Vorjahr aufgrund eines Sondereffekts geringer ausgefallen waren.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich im Zeitablauf der vergangenen vier Geschäftsjahre (2021-2024) wie folgt dar:

	Gesamt-leistung	Aufwand für Immobilien	**Roh-ergebnis**	Personal-aufwand	Abschrei-bungen	sonst. betr. Aufwand
	TEUR	TEUR	**TEUR**	TEUR	TEUR	TEUR
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
2024	**445,8**	0,0	**445,8**	391,4	0,2	813,6

	positiver Saldo Ergebnis-abführungen / Verlustübernahmen	**negativer** Saldo Zinsertrag abzgl. Zinsaufwand	**Jahres-überschuss**
	TEUR	TEUR	**TEUR**
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**
2024	1.115,0	765,1	**998,5**

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

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Ertragslage wider:

Kennzahlen	**2024** **%**	**2023** **%**	**2022** **%**	**2021** **%**
Eigenkapitalrentabilität	6,0	4,9	22,1	2,7
Return on Sales (Jahresüberschuss / Gesamtleistung)	224,0	51,9	324,6	24,3
Materialaufwandsquote (Materialaufwand / Gesamtleistung)	0,0	0,0	0,0	21,9
Personalaufwandsquote (Personalaufwand / Gesamtleistung)	87,8	38,4	79,5	57,5
Abschreibungsquote (Abschreibungen / Gesamtleistung)	0,05	0,02	0,03	0,04
Zinsdeckungsgrad (EBITDA / Zinsaufwand)	236,8	182,5	243,5	114,2

Kennzahlen	**2024** **TEUR**	**2023** **TEUR**	**2022** **TEUR**	**2021** **TEUR**
EBIT	2.203,4	1.790,7	2.586,1	1.521,2
EBITDA	2.203,6	1.790,9	2.586,4	1.521,6

b) Finanzlage

	Funds from Operations (FFO)	Finanzmittelfonds am Ende der Periode
	TEUR	TEUR
2021	262,3	9.357,0
2022	2.721,5	5.120,6
2023	757,6	2.201,8
2024	998,7	1.071,1

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

Kennzahlen	2024 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR
Jahresüberschuss	998,5	757,3	2.721,2	261,9
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,2	0,3	0,3	0,4
+ Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
= FFO	998,7	757,6	2.721,4	262,3

Die Finanzlage der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist weiterhin stabil und zeichnet sich durch eine ausgewogene Vermögensstruktur aus. Zum Jahresende 2024 belief sich das Umlaufvermögen auf 8.119,5 TEUR und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert von 9.056,2 TEUR. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einer Verringerung der liquiden Mittel.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich deutlich auf 4.754,7 TEUR, gegenüber 3.627,9 TEUR im Vorjahr. Dieser Anstieg spiegelt eine intensivere finanzielle Vernetzung und verstärkte konzerninterne Unterstützung wider.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten gingen zum Jahresende 2024 auf 1.071,1 TEUR zurück, nachdem sie im Vorjahr noch 2.201,8 TEUR betragen hatten. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf konzerninterne Unterstützungsmaßnahmen zurückzuführen, die sich auf die Liquidität ausgewirkt haben.

Die gesamten Verbindlichkeiten gingen im Geschäftsjahr 2024 deutlich auf 1.744,0 TEUR zurück, nach 4.739,9 TEUR im Vorjahr. Hauptursächlich für diesen Rückgang war die vollständige Tilgung der Anleihen in Höhe von 3,0 Mio. EUR.
Demgegenüber stieg die passive latente Steuer von 2.241,2 TEUR auf 2.575,4 TEUR an, was auf gestiegene Steuerverpflichtungen für zukünftige Berichtsperioden hinweist.

Insgesamt weist die Finanzlage der IMMOVATION Immobilien Handels AG eine stabile und ausgewogene Struktur auf, gekennzeichnet durch ein solides Umlaufvermögen und einen deutlichen Rückgang der Verbindlichkeiten.

Die intensivere finanzielle Zusammenarbeit mit verbundenen Unternehmen sowie die Veränderungen in der Liquidität verdeutlichen die strategischen Finanzentscheidungen und die Reaktion auf veränderte Marktbedingungen im Geschäftsjahr 2024.

c) Vermögenslage

Im Zeitablauf der vergangenen Abschlussstichtage (2021-2024) 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
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
2024	2,0	24.829,8	0,0	7.048,4	1.071,1	1,8	32.953,1

Das Anlagevermögen der IMMOVATION Immobilien Handels AG verringerte sich im Geschäftsjahr 2024 auf 24.831,8 TEUR, nach 26.617,0 TEUR im Vorjahr. Dieser Rückgang ist in erster Linie auf die Reduktion der Anteile an verbundenen Unternehmen zurückzuführen, die um 1.775,0 TEUR auf 24.829,8 TEUR gesunken sind. Die Beteiligungen blieben mit 2.305,2 TEUR konstant, während die Genossenschaftsanteile von 10,0 TEUR auf 0,5 TEUR zurückgingen.

Auch das Umlaufvermögen verringerte sich leicht und lag zum Jahresende bei 8.119,5 TEUR, verglichen mit 9.056,2 TEUR im Vorjahr. Innerhalb dieses Bereichs stiegen die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände auf 7.048,4 TEUR (Vorjahr: 6.854,4 TEUR), wobei insbesondere die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen deutlich auf 4.754,7 TEUR zulegten (Vorjahr: 3.627,9 TEUR).

Demgegenüber verzeichneten der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten einen deutlichen Rückgang und beliefen sich zum Jahresende 2024 auf 1.071,1 TEUR, nach 2.201,8 TEUR im Vorjahr.

Insgesamt reduzierte sich die Bilanzsumme der Gesellschaft von 35.677,5 TEUR im Vorjahr auf 32.953,1 TEUR zum Ende des Geschäftsjahres 2024.

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
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
2024	16.569,9	11.342,3	721,5	0,0	7,5	792,2

	sonstige Verbindlich-keiten	Rechnungs-abgrenzungs-posten	Passive latente Steuern	Bilanzsumme
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
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
2024	944,3	0,0	2.575,4	32.953,1

Das Eigenkapital der IMMOVATION Immobilien Handels AG erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 erneut und erreichte 16.569,9 TEUR, verglichen mit 15.571,5 TEUR im Vorjahr. Diese Entwicklung ist vor allem auf den gestiegenen Bilanzgewinn in Höhe von 6.233,0 TEUR zurückzuführen (Vorjahr: 5.284,5 TEUR). Auch die Gewinnrücklagen verzeichneten einen leichten Zuwachs von 187,0 TEUR auf 236,9 TEUR.

Das Genussrechtskapital ging leicht zurück und lag zum Jahresende bei 11.342,3 TEUR, nach 12.834,3 TEUR im Vorjahr.

Die sonstigen Rückstellungen stiegen deutlich an und beliefen sich auf 721,5 TEUR (Vorjahr: 290,6 TEUR).

Die Verbindlichkeiten reduzierten sich insgesamt erheblich auf 1.744,0 TEUR, nachdem sie im Vorjahr noch 4.739,9 TEUR betragen hatten. Maßgeblich hierfür war die vollständige Rückführung der Anleihen in Höhe von 3.000,0 TEUR.

Die passiven latenten Steuern erhöhten sich auf 2.575,4 TEUR, im Vergleich zu 2.241,2 TEUR im Vorjahr, was auf gestiegene Steuerverpflichtungen in zukünftigen Perioden hinweist.

Insgesamt präsentierte sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Geschäftsjahr 2024 in einer finanziell starken und gut aufgestellten Position. Die deutliche Stärkung des Eigenkapitals sowie die solide Bilanzstruktur unterstreichen die Stabilität und die positive wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens.

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Vermögens- und Kapitalstruktur wider:

Kennzahlen	2024 %	2023 %	2022 %	2021 %
Eigenkapitalquote	50,3	43,6	35,4	18,7
Anlagenintensität	75,4	74,6	70,4	68,6
Forderungsquote	21,4	19,2	14,8	13,2
Working Capital Ratio (Umlaufvermögen/kurzf. Verbindlichkeiten)	465,6	520,5	290,9	86,4

III. Prognosebericht

a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Schätzungen des ifo-Instituts aus dem Dezember 2024 zufolge könnte das BIP 2025 nur zwischen 0,4 % und 1,1 % wachsen, abhängig von den wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen. Damit setzt sich die Stagnation der vergangenen Jahre fort („ifo Konjunkturprognose Winter 2024: Deutsche Wirtschaft am Scheideweg“, ifo Institut, 12.12.2024).

Vor allem der Finanz- und Investmentsektor sieht sich großen Herausforderungen gegenüber. Die schwache wirtschaftliche Dynamik sorgt für verhaltene Investitionstätigkeit, und der private Konsum bleibt hinter den Erwartungen zurück. Die Unsicherheiten im Zusammenhang mit geopolitischen Spannungen und wirtschaftspolitischen Entscheidungen, insbesondere den möglichen US-Strafzöllen unter Präsident Donald Trump, belasten das Marktumfeld zusätzlich. Sollte Trump tatsächlich Zölle auf europäische Importe verhängen, könnte dies das Wachstum weiter dämpfen und zu Kursverlusten an den Börsen führen. Schätzungen zufolge könnten dadurch in Deutschland bis zu 300.000 Arbeitsplätze verloren gehen. („Wohin steuert die deutsche Wirtschaft?“, tagesschau.de, 15.01.2025).

Die Inflationsrate in Deutschland geht zwar weiter zurück, bleibt aber vergleichsweise hoch. Das ifo Institut erwartet für 2024 eine Inflationsrate von 2,8 Prozent, die 2025 auf 2,7 Prozent sinken soll. Haupttreiber der Teuerung bleiben steigende Lohnkosten und strukturelle Angebotsengpässe. Während Energiepreise sich stabilisieren, könnte die Inflation in den kommenden Jahren durch höhere Dienstleistungspreise und einen nachlassenden Disinflationsprozess wieder leicht anziehen („ifo Konjunkturprognose Winter 2024: Deutsche Wirtschaft am Scheideweg“, ifo Institut, 12.12.2024; „Deutschland-Prognose: Deutsche Wirtschaft fasst langsam wieder Tritt – Perspektiven bis 2026 - Monatsbericht Juni 2024“, Deutsche Bundesbank, 15.06.2024).

An den Finanzmärkten sorgt die verhaltene Wachstumsprognose für Unsicherheit. Der DAX zeigte sich in den vergangenen Monaten volatil, da Investoren sich mit Blick auf die globalen wirtschaftlichen Entwicklungen zurückhalten. Insbesondere Immobilien- und Kreditmärkte stehen weiterhin unter Druck. Laut OECD wirken sich die angespannte Zinspolitik der Europäischen Zentralbank und die hohen Finanzierungskosten bremsend auf den Investitionssektor aus. Die Bundesbank geht davon aus, dass sich erst ab 2026 eine nachhaltige Erholung im Investmentbereich abzeichnen wird („OECD halbiert Wachstumsprognose für Deutschland“, BR24, 05.02.2024; „Deutschland-Prognose: Deutsche Wirtschaft fasst langsam wieder Tritt – Perspektiven bis 2026 - Monatsbericht Juni 2024“, Deutsche Bundesbank, 15.06.2024).

Auch der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) warnt vor anhaltenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten. Während die Weltwirtschaft 2025 um 3,2 Prozent wachsen dürfte und die Eurozone ein Wachstum von 1,1 Prozent erwartet, prognostiziert der BDI für Deutschland ein Schrumpfen der Wirtschaftsleistung um 0,1 Prozent. Der Verband sieht den Standort Deutschland in einer tiefen Krise, insbesondere aufgrund hoher Energiekosten, regulatorischer Unsicherheiten und einer geringen Investitionsbereitschaft. Sollte es zu neuen US-Strafzöllen kommen, könnte die deutsche Wirtschaft sogar um bis zu 0,5 Prozent schrumpfen („BDI erwartet drittes Rezessionsjahr in Folge“, tagesschau.de, 28.01.2025).

Die Bundesregierung hält dennoch an der Hoffnung auf eine moderate Erholung fest. Wirtschaftsminister Robert Habeck erklärte, dass durch gezielte wirtschaftspolitische Maßnahmen, insbesondere Investitionen in die Infrastruktur und Digitalisierung, Wachstumsimpulse gesetzt werden sollen. Der von der Regierung angekündigte Wachstumsimpuls von 0,5 Prozent wurde jedoch nicht vollständig umgesetzt, was nach Einschätzung von Experten das Wachstum weiter hemmt („Habeck senkt Konjunkturprognose deutlich“, ZDFheute, 29.01.2025).

Mit dem aktuellen Kurs der EZB zur Senkung der Inflation sind die Weichen zur Stabilisierung der Wirtschaft gestellt. Dies erhöht nach Ansicht von Wirtschaftsexperten die Chancen für eine Stabilisierung der Konjunktur. Gleichzeitig bleibt jedoch unklar, inwieweit geopolitische Risiken und wirtschaftspolitische Unsicherheiten das Wachstum belasten könnten. Die weitgehend unkalkulierbaren Folgen der geopolitischen Gesamtlage erschweren eine verlässliche Prognose. Weder Dauer noch Ausmaß der Auswirkungen auf die Konjunktur und die Entwicklung der Finanzmärkte lassen sich derzeit seriös abschätzen („Deutschland-Prognose: Deutsche Wirtschaft fasst langsam wieder Tritt – Perspektiven bis 2026 - Monatsbericht Juni 2024“, Deutsche Bundesbank, 15.06.2024; „BDI erwartet drittes Rezessionsjahr in Folge“, tagesschau.de, 28.01.2025).

Zusammenfassend zeigt sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 in einer kritischen Phase. Während die Inflation langsam zurückgeht und sich der Arbeitsmarkt stabilisiert, bleiben Finanz- und Investitionssektor belastet. Geopolitische Risiken und wirtschaftspolitische Unsicherheiten dämpfen die Wachstumsperspektiven, sodass eine nachhaltige Erholung voraussichtlich erst in den Folgejahren eintreten wird. Der wirtschaftliche Wendepunkt ist erreicht – nun kommt es auf die richtigen Maßnahmen an, um langfristig wieder Wachstum zu generieren.

Die Investitionstätigkeit blieb im Jahr 2024 auf einem niedrigen Niveau und belastete insbesondere die Bauwirtschaft weiterhin erheblich. Unternehmensinvestitionen gingen zurück und führten zu deutlichen Produktions- und Wertschöpfungsverlusten. Der Wohnungsbau litt unter den anhaltend hohen Finanzierungskosten infolge des gestiegenen Zinsniveaus. Leitzinssenkungen im Verlauf des Jahres 2025 dürften jedoch zunehmend positive Impulse liefern, vor allem für zinssensitive Investitionen wie im Baugewerbe.

Trotz anhaltender Unsicherheiten bleibt die gesamtwirtschaftliche Lage nicht prekär, erfordert aber für 2025 politische Reformbereitschaft, um strukturelle Schwächen zu adressieren. („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen“, ZIA, 11.02.2025, Seite 26).

Auch die OECD bescheinigt Deutschland im internationalen Vergleich besonders schwache Wachstumsaussichten. „2025 ist Deutschland das Schlusslicht unter den OECD-Ländern“, erklärte Isabell Koske, Expertin der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. Während für Deutschland nur ein geringes Wachstum erwartet wird, sollen die Euro-Zone und die USA deutlich schneller expandieren. Als Ursachen nennt die OECD unter anderem hohe Energiepreise, eine schwache Investitionsdynamik sowie strukturelle Herausforderungen („Deutschland laut OECD kommendes Jahr Wachstums-Schlusslicht“, tagesschau.de, 04.12.2024).

Die wirtschaftlichen Prognosen für das Jahr 2025 bleiben insgesamt verhalten. Im vierten Quartal 2024 lag der Durchschnitt der veröffentlichten Wachstumsprognosen bei lediglich 0,5 Prozent. Die Spannbreite der Einschätzungen reichte dabei von 0 bis 1,1 Prozent und verdeutlicht die Unsicherheit über die künftige konjunkturelle Entwicklung („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen“, ZIA, 11.02.2025, Seite 73).

Die Immobilienwirtschaft, ein zentraler Investitionsmotor der deutschen Volkswirtschaft, steht weiter unter Druck. Neben den Zinsanstiegen belasten inflationsbedingt gestiegene Baukosten, zunehmende regulatorische Eingriffe sowie steigende Steuern – insbesondere Grunderwerb- und Grundsteuer – die Branche erheblich. Zwar könnte eine weitere Normalisierung der Geldpolitik für eine gewisse Entlastung sorgen, doch sind strukturelle Reformen notwendig, um insbesondere den Wohnungsbau wieder zu beleben. Dazu zählen unter anderem eine Reduktion der Regulierungsintensität sowie steuerliche Anpassungen („Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen“, ZIA, 11.02.2025. Seite 84).

Die Wohnraumnachfrage bleibt insbesondere in urbanen Zentren und Ballungsräumen hoch. Gleichzeitig setzt sich der Rückgang der Bautätigkeit fort: Die Zahl fertiggestellter Wohnungen wird voraussichtlich von rund 260.000 im Jahr 2024 auf etwa 230.000 im Jahr 2025 weiter sinken. Damit verschärft sich der bestehende Wohnraummangel – mit spürbaren Auswirkungen auf Mieten und Immobilienpreise.

Für das Jahr 2025 wird zwar mit einer Belebung des Transaktionsgeschehens gerechnet – vorausgesetzt, das Zinsniveau sinkt weiter –, doch dürfte dies vor allem im Neubausegment sowie bei energieeffizienten und klimafreundlich ausgestatteten Immobilien zu einem rascheren Preisauftrieb führen. Die steigenden Preise verschlechtern die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohnraum weiter und erschweren damit die Eigentumsbildung spürbar. ((„Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen“, ZIA, 11.02.2025, Seite 252)

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 2025 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.

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. 88 % vermietet (Stand: 12.2024).

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

Immobilienbestand in Salzgitter

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

Der Bestand mit ca. 54.219 Quadratmetern ist zu ca. 81 % vermietet (Stand: 12.2024). Nicht eingerechnet ist ein instand zu setzendes Wohngebäude mit 32 Wohnungen, die während der Baumaßnahmen vorübergehend nicht vermietet werden können. Dieser Wohnblock hat eine besonders attraktive Wohnlage in direkter Nähe des Salzgittersees. Zum Ankaufszeitpunkt verfügte dieses Wohngebäude jedoch über einen weniger guten technischen Zustand als das sonstige Portfolio. Damit die angestrebte Vollvermietung erreicht werden kann, wird die Wohnqualität dieses Wohngebäudes auf ein zeitgemäßes Niveau gehoben. Mit der Instandsetzung, Modernisierung und Vermietung des Wohnblocks wird ein zusätzliches Rendite-Potenzial erschlossen.

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

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

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

Schweizer Bau Backnang

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

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

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

Wohnimmobilienbestand in Schongau

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

Die Mietfläche der Bestandsgebäude umfasst insgesamt ca. 6.562 Quadratmeter. Im Jahr 2024 hat das Unternehmen mit der Planung der Kernsanierung einzelner Bestandsgebäude begonnen.

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

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

Wohnimmobilienbestand Schwaben

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

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

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

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

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

Nachdem die IMMOVATION-Unternehmensgruppemit dem Wohnimmobilienbestand Schongau in ähnlicher Lage bereits gute Erfahrungen gemacht hat, will sie nun an diesen Erfolg anknüpfen. Die Vermietungsquote liegt insgesamt bei 98 % (Stand: 12.2024)

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.

Die Konjunkturaussichten bleiben insgesamt verhalten. Zwar deuten einige Frühindikatoren wie die stabile Auftragslage im Baugewerbe und Industrie sowie der ifo-Geschäftsklimaindex darauf hin, dass sie den Abwärtstrend nicht fortsetzen, eine grundlegende Trendwende zeichnet sich jedoch nicht ab. Das Konsumklima habe sich zuletzt wieder eingetrübt, und sowohl bei Unternehmen als auch bei Verbrauchern herrscht eine spürbare Zurückhaltung.

Für das Jahr 2025 rechnet das ifo Institut mit einem minimalen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,2 Prozent. Die Prognoserisiken gelten vor dem Hintergrund geopolitischer Unsicherheiten und wirtschaftspolitischer Entscheidungen in Deutschland und den USA als hoch („ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2025: Deutsche Wirtschaft steckt fest“, ifo Institut, 17.03.2025).

Das erste Quartal 2025 war sowohl politisch als auch wirtschaftlich von außergewöhnlich hoher Volatilität geprägt. Ereignisse wie der Regierungswechsel in den USA und die vorgezogene Bundestagswahl in Deutschland sorgten für erhebliche Unsicherheit auf den Märkten.

Insbesondere neue US-Zölle haben das globale Wirtschaftsklima belastet und stehen sinnbildlich für eine veränderte Handels- und Wirtschaftspolitik, deren langfristige Folgen derzeit kaum abzuschätzen sind. Erste Auswirkungen zeigen sich bereits in Form von sinkenden Aktienkursen, Arbeitsplatzverlusten in betroffenen Branchen und einer zunehmenden protektionistischen Gegenreaktion. Diese Entwicklungen treffen die Immobilienmärkte zu einem Zeitpunkt, an dem sich eigentlich eine nachhaltige Erholung abzeichnen sollte („Investmentmarktüberblick Q1 2025“, JLL, 17.04.2025).

Die Stimmung in der Immobilienbranche hat sich zum Jahresbeginn 2025 dennoch leicht aufgehellt. Das Immobilienklima steigt im Vergleich zum Vorquartal um 6 Punkte auf nun 16,4 Punkte. Treiber dieser Entwicklung ist vor allem die deutlich verbesserte Einschätzung der aktuellen Geschäftslage. Die Erwartungen hingegen trüben sich leicht ein, bleiben aber im positiven Bereich. Insgesamt überwiegt ein verhaltener Optimismus, gestützt auf die Hoffnung sinkender Finanzierungskosten und steigender Renditen – vor allem im zinssensiblen Wohnsegment. Im Bürosegment hingegen bleibt das schwache konjunkturelle Umfeld spürbar.

Die Lage in der Bauwirtschaft zeige erste Anzeichen einer Stabilisierung. Während sich insbesondere der Wohnungsbau langsam erholt, bleibt der Wirtschaftsbau infolge der Schwäche des verarbeitenden Gewerbes unter Druck. Die Geschäftslage im Wohnsegment hat sich laut ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex deutlich verbessert. Hier ist von einem stabilisierenden Effekt staatlicher Fördermaßnahmen sowie rückläufiger Bauzinsen auszugehen, was die Nachfrage nach Wohnraum weiter befeuert („Verbesserte Stimmung bei anhaltender Skepsis“, ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex, IW Köln, 12.2024).

Die Bauwirtschaft insgesamt dürfte laut IW Köln die Talsohle durchschritten haben und allmählich wieder leicht expandieren. Allerdings bestünden nach wie vor erhebliche Unterschiede zwischen den Bausparten. Während sich der Wohnbau langsam erholen dürfte, leidet der Wirtschaftsbau weiterhin unter der Krise im Verarbeitenden Gewerbe. Der öffentliche Bau dürfte sich nach wie vor robust entwickeln.

Trotz dieser Entwicklung gibt es weiterhin Stimmungsschwankungen innerhalb der Immobilienwirtschaft. Die Winterbefragung 2024 des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) dokumentiert eine verbesserte Stimmung bei anhaltender Skepsis in der Immobilienwirtschaft.

Bei den Projektentwicklern hat sich die Stimmung zuletzt spürbar aufgehellt. Die Geschäftslage verbessert sich deutlich, und auch die Erwartungen bleiben auf hohem Niveau. Das resultierende Immobilienklima legt entsprechend kräftig zu. Die Zuversicht speist sich vor allem aus der Hoffnung auf sinkende Zinsen und eine Stabilisierung der Baukosten.

Dennoch bleibt die Branche durch anhaltend hohe Material- und Finanzierungskosten belastet, was weiterhin zu rückläufigen Margen und finanziellen Engpässen bei vielen Projektentwicklern führt. („Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI): Verbesserte Stimmung bei anhaltender Skepsis“ - Institut der deutschen Wirtschaft (IW), 20.12.2024).

Trotzdem bleibt der Markt von einer gewissen Unsicherheit geprägt, was sich in den deutlichen Schwankungen des Immobilienklimas in den letzten Quartalen widerspiegelt. Geopolitische Risiken und mögliche Rückschläge in der Industrie könnten die Stimmung erneut belasten. Hoffnung gibt die Perspektive einer weiter sinkenden Inflationsrate sowie mögliche Impulse aus dem Dienstleistungssektor und der Geldpolitik der EZB.

Auch die Erwartungen zur Finanzierungslage zeigen eine deutliche Polarisierung: Während 52 Prozent der Unternehmen von konstanten Bedingungen ausgehen, rechnen 28 Prozent mit einer Verbesserung und 20 Prozent mit einer Verschlechterung. Mittelfristig erscheint ein Rückgang der Finanzierungskosten zwar wahrscheinlich, kurzfristig bleibt die Entwicklung angesichts der geopolitischen Unsicherheiten jedoch schwer kalkulierbar („Verbesserte Stimmung bei anhaltender Skepsis“ - Gutachten-ISI-IW-2024-Q4, IW Köln 20.12.2024).

Die Entwicklung der Leitzinsen bleibt ein zentraler Unsicherheitsfaktor für den Immobilien-Investmentmarkt. Zwar setzte die Europäische Zentralbank ihren Zinssenkungskurs im März 2025 mit einer Reduktion um 25 Basispunkte zunächst fort, doch angesichts anziehender Inflationsraten bestehen Zweifel, ob dieser Kurs langfristig aufrechterhalten werden kann. In den USA ist die Lage noch angespannter: Dort erwartet die Bevölkerung einen deutlichen Anstieg der Inflation, weshalb die US-Notenbank Fed vorerst eine Pause bei weiteren Zinsschritten eingelegt hat.

„In unserer Prognose für das Gesamtjahr sehen wir nach wie vor, dass der Wettbewerb um Topimmobilien unter den Käufern in allen Assetklassen zunehmen wird und die Renditen im Bereich Living, Logistik-Industrie und für lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien bis Ende 2025 um 15 bis 20 Basispunkte nachgeben könnten, während für die anderen Assetklassen eine Stabilisierung auf dem aktuellen Niveau zu erwarten ist“ Schreibt JLL in Ihrem Investmentmarktüberblick zum ersten Quartal 2025 („Investmentmarktüberblick Q1 2025“, JLL, 17.04.2025).

Laut dem ifo-Institut dürften private Konsumausgaben in diesem Jahr preisbereinigt mit 0,4% nur gering im Vergleich zum Vorjahr steigen. „Dabei wird unterstellt, dass die Sparquote sinkt. Die Kaufkraft selbst dürfte etwas zurückgehen, da die verfügbaren Haushaltseinkommen in diesem Jahr mit 2,0% voraussichtlich schwächer zunehmen als die Verbraucherpreise, die um 2,3% steigen.“

Das Auslaufen der abgabefreien Inflationsprämien dämpfe zudem auf Einkommensseite den Anstieg der Nettolöhne und –gehälter im Vergleich zum Vorjahr. „Die Beschäftigung dürfte weitgehend stabil bleiben, und die Arbeitslosigkeit ab der zweiten Jahreshälfte 2025 wieder sinken“ („ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2025: Deutsche Wirtschaft steckt fest“, ifo Institut, 17.03.2025).

Auch wenn die Unternehmensleitung im laufenden Geschäftsjahr weiterhin keine Neubauprojekte plant, wirken sich steigende Material- und Leistungskosten, Fachkräftemangel und zunehmende regulatorische Anforderungen zunehmend negativ auf die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestands aus.

Dennoch sieht die Geschäftsführung für die Immobilien der Gesellschaft weiterhin kein erhöhtes Risiko. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, stabile Mietentwicklungen und die Erholungstendenzen im Wohnsegment sorgen dafür, dass die Rahmenbedingungen für nachhaltige Erträge weiterhin gegeben sind.

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 Risiko-früherkennungssystem 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 Unternehmens-management 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. Dieser Wert ist in den Vergangenen Jahren nahezu gleichgeblieben.

„Allerdings geht bei vielen der Glaube daran verloren, sich eines Tages Wohneigentum tatsächlich leisten zu können. Die Eigentumsquote sinkt und Deutschland baut seinen letzten Platz im europäischen Vergleich weiter aus. Der Kreislauf aus Neubau und Wechsel aus Mietverhältnissen ins Eigentum ist massiv gestört, die Mietpreise steigen. Wenn die Menschen verunsichert sind und sich Wohnen nicht mehr leisten können, birgt dies erheblichen gesellschaftlichen Sprengstoff. Wohnen ist eine der entscheidenden sozialen Fragen für unser Land geworden – und aus unserer Sicht ist es bereits fünf nach zwölf“, so Florian Rentsch, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Sparda-Banken e. V.(„Sparda-Studie:Wohnen in Deutschland 2023“, Verband der Sparda-Banken e.V., Pressemitteilung, 09.06.2025).

Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat laut Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle (JLL) im ersten Quartal 2025 an den starken Abschluss des Vorjahres angeknüpft. Das Ergebnis des Vorjahresquartals wurde demnach deutlich übertroffen. In 54 Transaktionen seien 17.000 Wohneinheiten gehandelt worden und damit mehr als viermal so viel wie im ersten Quartal 2024 (4.000). Die durchschnittliche Dealgröße habe sich von 41 Millionen Euro im Vorjahr auf 44 Millionen Euro erhöht.

„Auch wenn das Transaktionsvolumen etwas schwächer ausfällt als im sehr starken vierten Quartal 2024, sehen wir nach wie vor eine hohe Nachfrage von Investoren. Liquidität ist ausreichend vorhanden, zuletzt fehlte es allerdings etwas am passenden Angebot. Das dürfte sich in den kommenden Wochen ändern. Die Produktpipelines sind gut gefüllt“, kommentiert Michael Bender, Head of Residential JLL Germany.

Insgesamt bleiben JLL zufolge die Rahmenbedingungen für den deutschen Wohninvestmentmarkt positiv. Auf Konsumentenseite sei der Wohnungsmarkt vor allem in den Großstädten von anhaltender Knappheit geprägt. Der Wohninvestmentmarkt habe sich bis Ende 2024 normalisiert, das institutionelle Angebots- und Nachfrageverhältnis sei mittlerweile wieder ausgeglichen und die Käuferseite mit den börsennotierten Unternehmen wieder breiter gefächert. Auch der Markt für Value-add-Produkte außerhalb der Metropolen habe zuletzt an Dynamik gewonnen und werde in diesem Jahr das Geschehen auf der Angebotsseite prägen. „Für das Gesamtjahr rechnen wir weiterhin mit einer Zunahme des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr“, sagt Bender („Deutscher Wohninvestmentmarkt startet 2025 vielversprechend“, JLL Pressemitteilung, 07.04.2025).

Das ImmoScout24 WohnBarometer für das erste Quartal 2025 zeigt eine spürbare Stabilisierung der Kaufpreise für Wohnimmobilien. Für Bestands- und Neubauwohnungen entwickeln sich die Angebotspreise im Quartalsvergleich in allen acht untersuchten Metropolen konstant bis steigend. Gestützt wird diese positive Entwicklung durch eine deutlich gestiegene Nachfrage im Februar und März 2025. Im Jahresvergleich verzeichnen Neubauwohnungen in fünf von acht Metropolen wieder Preissteigerungen, nur in drei Städten bestehen noch leichte Rückgänge von unter zwei Prozent.

Die Angebotskaufpreise für Bestandswohnungen legen im ersten Quartal 2025 deutschlandweit um +1,4 Prozent zu und liegen damit +1,1 Prozent über dem Niveau des Vorjahresquartals („ImmoScout24 WohnBarometer“, Q1 2025, ImmoScout24, 10.04.2025).

Im Zuge der politischen Unsicherheiten, des Inflationsschocks und der Zinserhöhungen kam es im Jahr 2024 zwar zu spürbaren Preiskorrekturen, doch im ersten Quartal 2025 ziehen die Immobilienpreise wieder an: Deutschlandweit ergibt sich ein durchschnittlicher Anstieg der Angebotspreise von +2,3 Prozent gegenüber dem Vorquartal. „Der Kauf einer Wohnimmobilie lohnt sich weiterhin. Das sprichwörtliche „Betongold“ ist mittel- und langfristig in der Wertentwicklung stabil und ein erheblicher Beitrag zur Altersvorsorge. Die Kassandrarufe hinsichtlich einer Wohnimmobilienblase haben sich nicht bewahrheitet. Dies lässt sich unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten erklären: Eine extrem hohe Nachfrage trifft nach wie vor auf ein viel zu geringes Angebot. Und angesichts der viel zu geringen Neubauquoten, Flächenausweisungen und unzureichenden Sanierungsquoten im Bestand ändert sich dies – jedenfalls kurz- und mittelfristig – auch nicht“, so Rentsch.„Wir sind nach wie vor der Überzeugung, dass sich trotz aller Schwankungen am Zinsmarkt und globaler Unsicherheitsfaktoren der Kauf einer Wohnimmobilie mittel- und langfristig lohnt. Die Politik ist nun gefragt, den Ankündigungen Taten folgen zu lassen und die Rahmenbedingungen für Hauskäufer schnell spürbar zu verbessern“, so Florian Rentsch („Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“, Verband der Sparda-Banken e.V., Pressemitteilung, 09.06.2025).

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 391.413,78 Vergütungen gezahlt. Davon entfielen 200,00 EUR auf variable Vergütungen und 391.213,78 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, 13. Juni 2025

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- wurden von der Gesellschaft die Zinsen für die ausgegebene Anleihe fristgerecht und vollständig entrichtet. Wir haben dies gemäß § 25 VermAnlG für die emittierte Anleihe geprüft.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- 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 13. Juni 2025

Jakob Wirtschaftsprüfung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Philipp Hofmann
Wirtschaftsprüfer

Carsten Ewald
Wirtschaftsprüfer

Revitalisierung Salamander-Areal, Kornwestheim

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

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

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

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

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

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).

Neubauwohnungen am Salamander-Areal mit Blick auf denkmalgeschützte Gebäude

Revitalisiertes Industriedenkmal in Kornwestheim

Nachhaltige Einnahmen aus Vermietung und Verkauf

Der Bau von Wohnungen war ein Kernelement der nachhaltigen Revitalisierung des 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 Tiefgaragen-plätzen ist die letzte Phase der Revitalisierung abgeschlossen. Bis zum Jahresende 2016 sind, nicht zuletzt wegen des angespannten Wohnungsmarktes in der Region Stuttgart, alle Eigentumswohnungen verkauft worden.

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

Gewerbeflächen im Verkauf und zur Miete

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

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

Projekt „Höfe am Kaffeeberg"– Ludwigsburg

Gewerbe-Neubau und sanierte Denkmalgebäude

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

40 neue Eigentumswohnungen gebaut und verkauft

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

Gewerbegebäude neu gebaut und Denkmale saniert

Die historischen Gebäude an der Schlossstraße wurden in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde saniert. In diesen Gebäuden sowie in einem Neubau am Kaffeeberg, sind neue Büroräume entstanden. Im Gesandtenbau, einem der beiden denkmalgeschützten Gebäude mit ca. 482 Quadratmetern Fläche, waren im Geschäftsjahr 2024 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. 68% der Fläche vermietet.

Projekt „SchweizerBau" – Gewerbeobjekt in Backnang

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

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

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

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

Projekt „Königswinkel" – Wohnimmobilien-Portfolio in Bayern

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

Das Portfolio umfasst neben vermieteten Wohngebäuden 4 Stellplätze und 5 Garagen. Zu den erworbenen Liegenschaften gehört darüber hinaus ein Grundstück mit einer Fläche von 2.747 Quadratmetern. Auf diesem Grundstück plant die Immobilien-Projekt Königswinkel GmbH, nach dem Abriss von zwei unvermieteten Gebäuden, den Bau von Mehrfamilienhäusern mit ca. 40 Wohneinheiten.

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

Ausbau des Wohnimmobilienbestandes

Die gekauften Mehrfamilienhäuser haben eine Mietfläche von insgesamt ca. 6.562 Quadratmetern und befinden sich in Schongau. Die Stadt mit über 12.000 Einwohnern liegt im Südwesten des bayerischen Regierungsbezirks Oberbayern an der Autobahn A17 zwischen Augsburg und Füssen. Augsburg und die Metropole München sind in ca. 45 bzw. 60 Minuten mit dem Auto erreichbar.

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

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

Wohnanlagen „Hohe Geest" – Immobilien-Portfolio in Norddeutschland

Mit der Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH hat die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Ende 2014 ein Immobilien-Paket mit 861 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten erworben. Mit dem Kauf der Wohnanlagen in Delmenhorst und Cuxhaven wurde der Wohnimmobilien-Bestand weiter ausgebaut. Die Mietfläche des Portfolios „Hohe Geest" umfasst insgesamt ca. 55.850 Quadratmeter und ist zu ca. 88 Prozent vermietet (12.2024).

Mittlere aber wirtschaftlich starke Städte bevorzugt

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

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

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

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

Wohneinheiten:	**861**
Gewerbeeinheiten:	**5**
Wohnfläche ca.:	**55.850 m²**
Jahreskaltnettomiete (IST) p.a. ca.:	**3,10 Mio. EUR***

*** Stand 12.2024**

Wohneinheiten:	920
Gewerbeeinheiten:	19
Wohnfläche ca.:	58.500 m²
Gewerbefläche ca.:	2.300 m²
Jahreskaltnettomiete (IST) p.a. ca.:	3,16 Mio. EUR*

* Stand 12.2024

Das Seeviertel in Salzgitter Lebenstedt

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

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

Erschließung des Rendite-Potenzials

Der Bestand ist zu ca. 81 Prozent vermietet (12.2024). Nicht eingerechnet sind dabei auch ein instand zu setzendes Wohngebäude mit 32 Wohnungen, die während der Baumaßnahmen vorübergehend nicht vermietet werden können.

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

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

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

Mietobjekte in gefragter Wohnlage

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

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

Kornwestheim

Füssen

Schongau

Altenstadt

Wohnimmobilienbestand Schwaben

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

Füssen, Schongau, Altenstadt

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

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

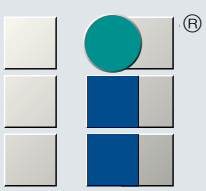
Die Wohnanlage Altenstadt bestehet aus 48 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Vier-Familien- und 6 Sechs-Familien-Häuser, nebst 35 Kfz-Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 38,80 Quadratmeter und 87,50 Quadratmeter Wohnfläche.

Kornwestheim

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

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

Nachdem die IMMOVATION-Unternehmensgruppe mit dem Wohnimmobilienbestand Schongau in ähnlicher Lage bereits gute Erfahrungen gemacht hat, will sie nun an diesen Erfolg anknüpfen. Die Vermietungsquote liegt insgesamt bei 98 % (Stand: 12.2024)



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

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