



Wertschöpfung mit **IMMOBILIEN**

IMMOVATION-Unternehmensgruppe 2023



INNOVATION



Inhaltsverzeichnis

Editorial	5
1 Management	
Aufsichtsrat, Vorstand und Führungsgremium	8
Unternehmenssitz Kassel (Standorte)	10
2 Konzernstruktur & Wertschöpfung	
Struktur und Organisation der Unternehmensgruppe	14
Kernelemente der Wertschöpfung	16
Meilensteine der Unternehmensgeschichte	17
3 Zahlen, Daten, Fakten	
Konzernbilanz	20
Ertragslage, Finanzlage	22
Vermögenslage	23
4 Beteiligungsoptionen	
Beteiligungsoptionen für Investoren	26
5 Investitionsstrategie	
Immobilien-Investitionsstrategie	30
Ankaufprofil Wohn- und Gewerbe-Immobilien	32
6 Track Record IMMOVATION-Unternehmensgruppe	
Immobilien im Bestand	34
Gewerbeobjekt im Bestand	41
Wohnanlagen (verkauft)	42
Realisierte Projekte (verkauft)	46
Entwicklungsprojekte (verkauft)	52
Sponsoring – Förderung des Laufsports	54
Generationenwechsel – Unternehmensnachfolge gesichert	56
Kontakt	58



Wohnimmobilien sind und bleiben ein lukratives Investment

Gewohnt wird immer, denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis aller Menschen. Die Befriedigung dieses Bedürfnisses hat auch und gerade in Krisensituationen eine große Bedeutung. Angesichts der Vielzahl an Einflussfaktoren wie dem Ukraine-Krieg, der Inflation, den Finanzierungsbedingungen und den neuen energiepolitischen Vorgaben sind Prognosen zur Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes zu einer Herausforderung geworden. Dies gilt auch für die IMMOVATION AG, deren Geschäftsführung über eine jahrzehntelange Erfahrung verfügt. Die Frage ist: Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt Deutschland unter diesen Bedingungen?

Immobilien – insbesondere Wohnimmobilien – haben sich als wertstabiler Sachwert bereits in der Vergangenheit unter wechselhaften Marktbedingungen bewährt. Aus diesem Grund sind Wohnimmobilien schon seit Gründung der IMMOVATION AG der Asset-Schwerpunkt des Unternehmens.

Nach einem turbulenten Jahr 2022 findet der Immobilienmarkt ein neues Gleichgewicht – jedoch mit regionalen Unterschieden. Zu diesem Ergebnis kommt der Interhyp-Immobilienpreis-Index für das zweite Quartal 2023. Der Marktführer für die Vermittlung privater Baufinanzierungen kommt zu dem Schluss, dass Verkäuferinnen und Verkäufer ihre Erwartungen an die neue Realität anpassen. Das locke wieder mehr Kaufwillige an, die trotz höherer Zinsen auf dem neuen Preisniveau durchaus in Wohneigentum investieren möchten. („Interhyp-Index zeigt: Immobilienpreise stabilisieren sich – mit regionalen Unterschieden“, Interhyp, Pressemitteilung, 21.07.2023)

Dass der Wohnimmobilienmarkt auch in Zeiten multipler Krisen Investmentchancen bieten kann, zeigt eine Analyse von ImmoScout24 zur Kaufpreisentwicklung. Demnach kehrt die Nachfrage nach Kaufimmobilien zunehmend zurück. „Noch liegen die Angebotspreise teilweise deutlich unter den Vorjahreswerten, allerdings sehen wir das zweite Quartal in Folge moderat steigende Preise“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. Als Ursache nennt ImmoScout24 die Stabilisierung der Finanzierungsrate sowie die hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt und den damit verbundenen starken Anstieg der Mietpreise. („Die Kaufpreise ziehen deutschlandweit weiter an“, ImmoScout24, Pressemitteilung, 06.07.2023)

Parallel zum wieder wachsenden Interesse an Kaufimmobilien führt die geringe Zahl von Neubauten und deren hohe Bau- und Finanzierungskosten zu einer steigenden Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen. Im zweiten Quartal 2023 liegt sie deutschlandweit um 30 Prozent über dem Vor-Corona-Niveau. Im Quartalsvergleich haben die Angebotsmieten für Bestandswohnungen im zweiten Quartal 2023 im Bundesdurchschnitt um 2,5 Prozent und im Neubau um 2,2 Prozent zugenommen. („Mieten in Deutschland steigen ungebrochen“, ImmoScout24, Pressemitteilung, 05.07.2023)

Mit über 25 Jahren Markterfahrung verfügt die IMMOVATION-Unternehmensgruppe nachweislich über die Expertise für das Management und die Entwicklung von Immobilien. Mit ihrem umfangreichen Bestand aus Wohn- und Gewerbeimmobilien in Städten in verschiedenen Regionen Deutschlands erzielt die IMMOVATION-Unternehmensgruppe dauerhaft Einnahmen aus Mieten in einem Umfang, der die weitere positive Unternehmensentwicklung auch bei wechselhaften Marktbedingungen ermöglicht. Die Unternehmensgruppe ist zudem inhabergeführt. So können der Marktdynamik entsprechende Entscheidungen schnell getroffen werden. Mit dem Ankauf und der Verwaltung von Immobilien in ausgewählten Regionen Deutschlands werden wir das Potenzial des Immobilienmarktes Deutschland für unsere Kapitalgeber und die Entwicklung der IMMOVATION-Unternehmensgruppe weiter erschließen.

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand IMMOVATION AG

» Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen Immobilien und die Menschen, mit deren Engagement wir das Beste aus diesen Immobilien machen. «

Die Fakten im Überblick:

Vermögen im Management:	450 Mio. Euro
NAV (Net Asset Value):	223,18 Mio. Euro (31.12.2022)
Bilanzsumme:	234,29 Mio. Euro
Eigenkapital:	72,75 Mio. Euro
Mitarbeiterzahl:	50
Private Kapitalanleger:	7.500
Verwaltete Mietfläche:	275.000 m ²
Vermietungsquote:	85%

Stand: 30.06.2023



Aufsichtsrat, Vorstand und Führungsgremium

Aufsichtsrat



Dr. Heidemarie Krüger (Vorsitzende), geboren am 18. November 1954, ist promovierte Diplom Soziologin. Seit über 25 Jahren berät sie mittelständische und große Unternehmen bei der Personal-Beschaffung.

York Hilgenberg (stellv. Vorsitzender), geboren am 04. März 1956, ist Diplom-Kaufmann. Nach seiner Tätigkeit als Prüfungsleiter in der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Price Waterhouse GmbH, Frankfurt, führte er bis 2022 die Kanzlei Hilgenberg als selbstständiger Steuerberater.

Volker Wehrmann (stellv. Vorsitzender), geboren am 01. Mai 1969, ist Jurist (2. Staatsexamen). Ergänzende Studiengänge schloss er als Master of Laws (LL.M.) sowie Executive Master of Business Administration ab. Im Jahr 2002 erhielt Volker Wehrmann die Zulassung als Rechtsanwalt. 2003 gründete er die Kanzlei Jäkel & Wehrmann in Frankfurt/Main, in der er bis heute tätig ist. Seine Schwerpunkte sind das Immobilienrecht, das Erbrecht sowie das Vertragsrecht.

Richtungsweisende Entscheidungen werden gemeinsam im Führungsgremium getroffen.

Vorstand



Lars Bergmann, geboren am 06. Mai 1964, studierte Rechtswissenschaften und Betriebswirtschaftslehre. Sein Studium schloss er 1993 erfolgreich als Diplom-Kaufmann ab. Bereits seit 1988 ist Lars Bergmann mit der Vermittlung von Immobilien und Kapitalanlagen in Immobilien befasst. Darüber hinaus war er von 1995 bis 2004 Mitglied der IHK-Vollversammlung Kassel und ist seit 2003 ehrenamtlicher Handelsrichter beim Landgericht Kassel.

Lars Bergmann gründete 1996 die IMMOVATION Kapitalanlagenvertriebs GmbH. Seit der Umwandlung in die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Jahr 2002 ist er Finanz-Vorstand.

In dieser Funktion ist er für die Bereiche Konzeptionen und Strategien, Rechnungswesen, Vertrieb & Marketing sowie das Finanz-Management verantwortlich.

Lars Bergmann ist darüber hinaus Vorstand der im November 2014 gegründeten Immokles AG. Für diese Gesellschaft verantwortet er den Ankauf, die Projektierung und den strukturierten Verkauf von Immobilien-Liegenschaften der Projektgesellschaften.

Prokuristen



Carsten Borchert, geboren am 14. November 1974, war nach seiner Ausbildung zum Industriekaufmann (Abschluss 1998) für verschiedene Unternehmen als kaufmännischer Ange-

stellter tätig. Er erweiterte seine Kenntnisse mit einer Fortbildung zum Immobilienverwalter (gtw München, Abschluss 2012) und anschließend zum geprüften Immobilienfachwirt (IHK, Abschluss 2014).

Im Jahr 2014 wechselte Herr Borchert zur IMMOVATION AG in die Abteilung Immobilien-Research. Ein Jahr später wurde er Leiter der Abteilung. Im August 2021 übernahm er u.a. die Geschäftsführung der kules Capital GmbH (Tochtergesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe). Darüber hinaus wurde der Immobilienfachwirt mit der Gesamtprokura für die IMMOVATION AG betraut. Er ist verantwortlich für die Bereiche Immobilien-Research sowie An- und Verkauf.

Manuela Schreiber, geboren am 19. März 1965, hat nach einer Ausbildung zur Bankkauffrau (IHK) ein Studium zur Bankfachwirtin (IHK) absolviert, das sie 1990 abgeschlossen hat. Von 1987 bis 2012 war Frau Schreiber für verschiedene Kreditinstitute tätig. Unter anderem war sie stellvertretende Filialleiterin bei der Kasseler Bank eG, leitete eine Filiale der Norisbank GmbH und war Senior Loan Analyst der Deutschen Kreditbank AG.

Im Jahr 2013 übernahm Manuela Schreiber die Leitung der iCapital Consulting & Vertriebs-Gesellschaft mbH, einer Tochtergesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe. Seit 2014 ist sie Geschäftsführerin der iCapital. In dieser Funktion ist sie zuständig für die Bereiche Finanzen, Consulting & Vertrieb der IMMOVATION-Unternehmensgruppe. Seit November 2017 ist die Bankfachwirtin mit der Gesamtprokura für die IMMOVATION AG betraut. Sie ist verantwortlich für die Bereiche Finanzen, Vertrieb, Inneres und Personal-Management.

Führungsgremium



Seit Gründung der IMMOVATION GmbH im Jahr 1996 – der Vorläufergesellschaft der heutigen Aktiengesellschaft – wurde ein Firmenverbund mit 23 Firmen entwickelt, die im gesamten Spektrum des Immobiliengeschäftes tätig sind. Mit der Entwicklung zur IMMOVATION-Unternehmensgruppe und der Emission von Kapitalanlagen sind die Verantwortung und die Vielfalt der Aufgaben kontinuierlich gewachsen.

Für das professionelle Management der vielfältigen Herausforderungen wird der Vorstand der IMMOVATION AG heute durch ein Team aus

Fachleuten des Unternehmens ergänzt. Das Führungsgremium legt Grundsätze fest, trifft wichtige Entscheidungen und stellt richtungsweisende Weichen, die gemeinsam verantwortet werden. Das Motto des Gremiums lautet: Für eine erfolgreiche Zukunft der Unternehmensgruppe gemeinsam „immovativ“ entscheiden!

Das Führungsgremium besteht aus vier Mitgliedern. Neben dem Vorstand der IMMOVATION AG, Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, gehören dem Gremium die Prokuristen und Geschäftsführer mehrerer Tochterfirmen an. v.l.n.r.: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (Vorstand IMMOVATION AG), Bankfachwirtin Manuela Schreiber (Prokuristin, u.a. Geschäftsführerin iCapital Consulting & Vertriebsgesellschaft mbH) und Immobilienfachwirt Carsten Borchert (Prokurist, u.a. Geschäftsführer kules Capital GmbH) sowie Dipl.-Oek. Eugen Hollstein (Center Manager, Salamander-Areal).



Unternehmenssitz Kassel und Standorte der Unternehmensgruppe

Kassel ist ein idealer Standort für die IMMOVATION-Unternehmensgruppe. Die wirtschaftsstarke nordhessische Metropole mit über 200.000 Einwohnern liegt zentral in der Mitte Deutschlands. Dieser Standort erleichtert die vielfältigen Aufgaben eines Unternehmens, das in allen Bereichen des Immobiliengeschäftes deutschlandweit agiert.

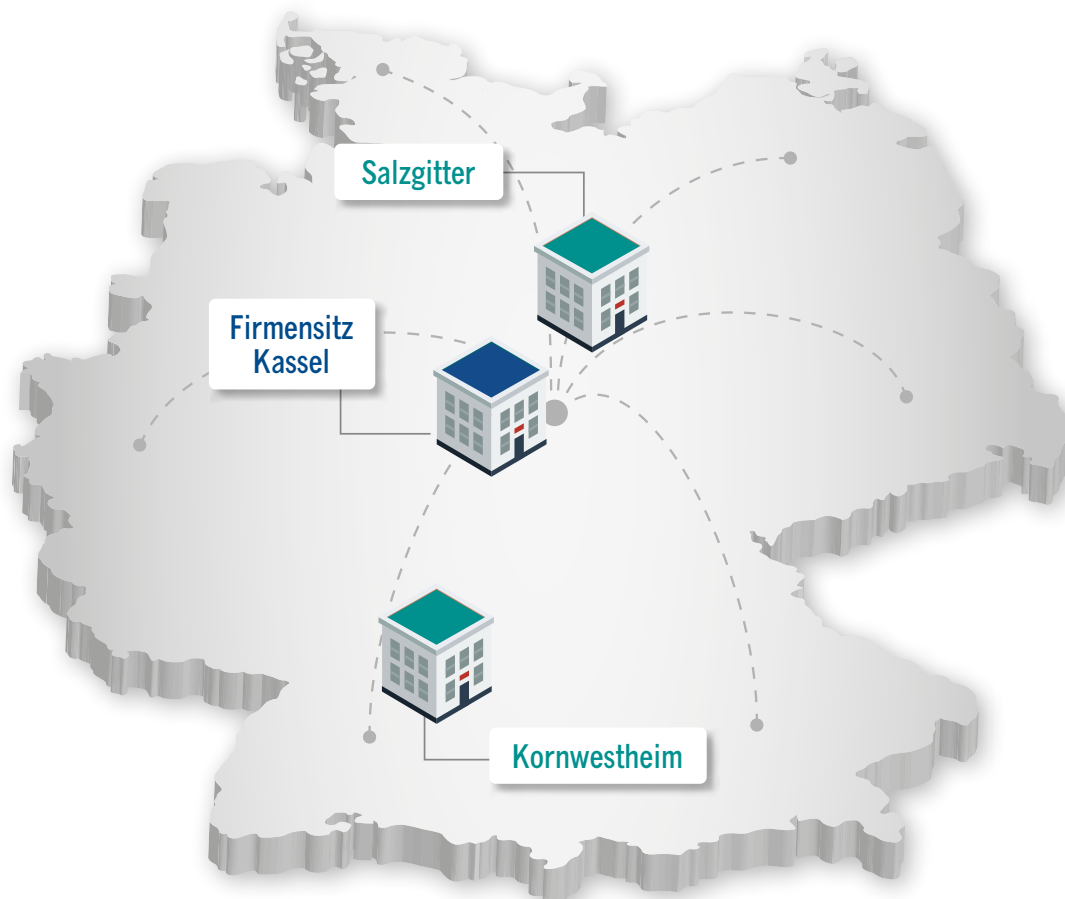
Firmensitz in Kassel

Am Firmensitz, in der Brandenburger Straße im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe, laufen alle Fäden der Unternehmensgruppe zusammen. Hier werden strategische Entscheidungen getroffen und die Weichen für die Finanzierung der Unternehmensentwicklung gestellt. Hier sind das Rechnungswesen, das Controlling und das Marketing angesiedelt.

Auch die Rechts- und Personalabteilung, der Immobilien-Research sowie die Tochtergesellschaften ex ante GmbH und die iCapital GmbH haben in der Brandenburger Straße ihren Sitz. Die ex ante GmbH ist Verwalterin und Facility Managerin des Immobilienbestandes der Unternehmensgruppe. Die iCapital ist zuständig für die Finanzierung der unternehmenseigenen Immobilienprojekte und den Vertrieb individueller Finanzprodukte.

Standorte in Kornwestheim und Salzgitter

Großprojekte der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, die über mehrere Jahre entwickelt werden, erfordern ein besonderes Engagement vor Ort. Neben dem Firmensitz in Kassel gibt es derzeit eine Außenstelle in Kornwestheim und ein Service-Büro in Salzgitter.



» Die IMMOVATION-Unternehmensgruppe deckt die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche ab.

Immobilienhandel, Projektierung und Bestandsmanagement werden unter dem Dach der Unternehmensgruppe mit eigenen Tochtergesellschaften gemeinsam gemanagt. «





Struktur und Organisation der Unternehmensgruppe

Im Mittelpunkt aller Aktivitäten der IMMOVATION-Unternehmensgruppe steht das breit gefächerte Leistungsangebot rund um die Immobilie: der An- und Verkauf (Handel), die Projektierung klassischer Revitalisierungsobjekte und urbaner Entwicklungsgrundstücke sowie das Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Für institutionelle Investoren werden darüber hinaus individuelle Beteiligungen konzipiert.

Wertschöpfung rund um die Immobilie

Seit dem Jahr 2002 wurde die IMMOVATION AG zu einer Unternehmensgruppe mit 23 Firmen entwickelt. Bis auf die IMMOVATION AG erfüllen die einzelnen Gesellschaften jeweils spezifische bzw. projektbezogene Aufgaben. Ihre Geschäftsfelder entsprechen der vollständigen Wertschöpfungskette der Immobilienbranche: Die Palette reicht vom Objekt-Research und -Ankauf, dem Projektmanagement – gegebenenfalls mit dem Management von Baumaßnahmen – über die Immobilien-Verwaltung bis zum Verkauf der Objekte.

Kernaufgaben innerhalb der Unternehmensgruppe erfüllen die ex ante GmbH und die iCapital GmbH. Die ex ante GmbH ist Verwalterin und Facility Managerin des gesamten Immobilienbestandes. Die iCapital GmbH ist ein Wertpapierinstitut i.S.d. §2 Abs. 2 WpIG. Sie ist zuständig für die Finanzierung der unternehmenseigenen Immobilienprojekte und den Vertrieb von Schuldverschreibungen und Anleihen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe.

Die 2014 gegründete Immokles AG erfüllt wesentliche Funktionen in den Bereichen Ankauf, Projektierung, Revitalisierung, Sanierung, Verwaltung und dem strukturierten Verkauf von Immobilien-Liegenschaften.

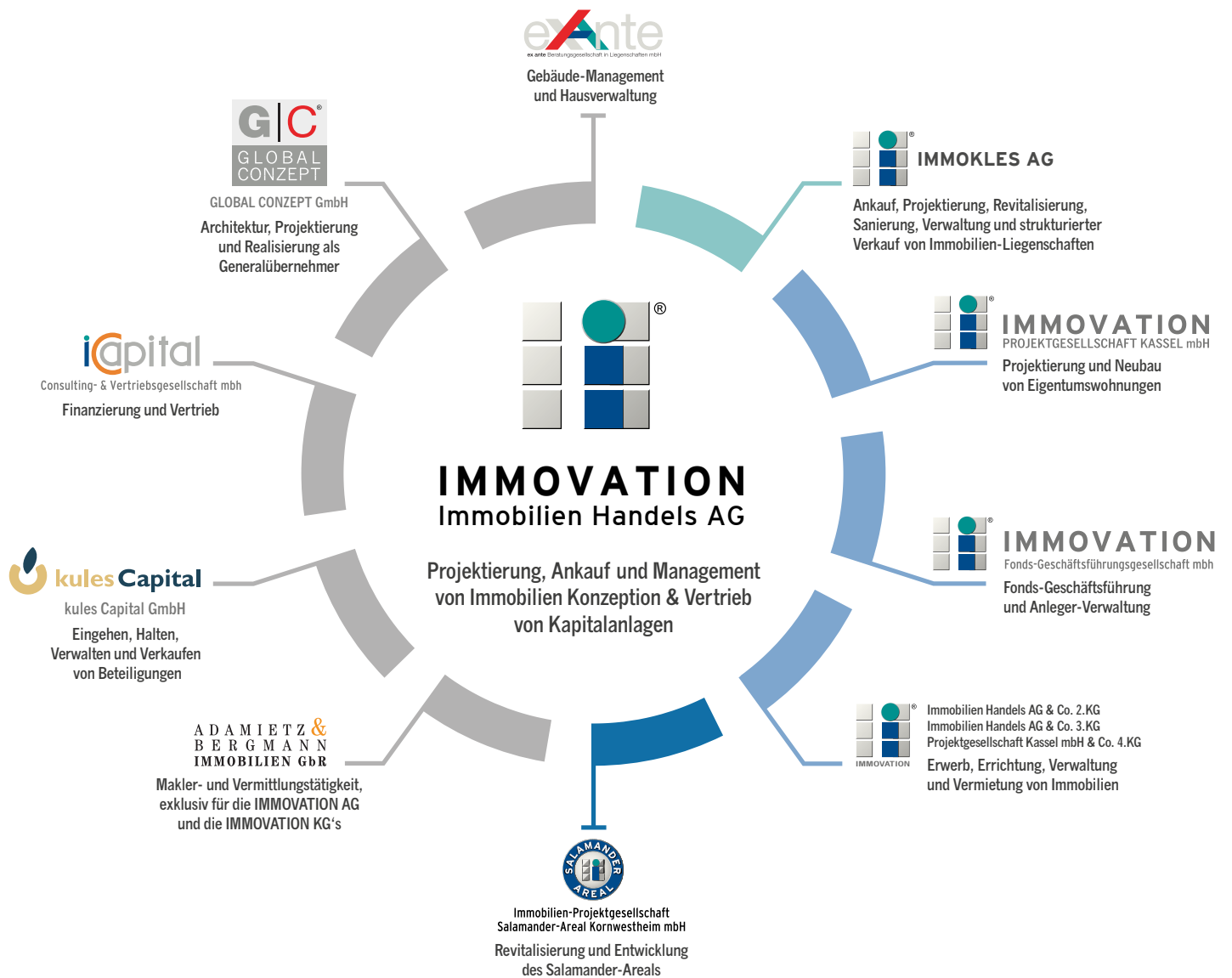
Inhabergeführt, effizient und kostenminimierend

Die IMMOVATION-Unternehmensgruppe wird seit der Gründung der Vorgängerin der IMMOVATION AG, der IMMOVATION Kapitalanlagen-Vertriebs GmbH, im Jahr 1998 durch ihren Inhaber, Lars Bergmann, geführt. Die Führung der Unternehmensgruppe durch einen Inhaber hat klare Vorteile. Worin bestehen diese Vorteile?

Inhaber glauben an ihre Idee. Sie richten die Entwicklung ihres Unternehmens langfristig aus. Sie sind nicht von schneller Rendite getrieben oder abhängig von Forderungen ungeduldiger Aktionäre. Inhabergeführtes Management ermöglicht kurze Entscheidungswege und reduziert den administrativen und kommunikativen Aufwand bei wichtigen Entscheidungen. Das bietet ein hohes Maß an Flexibilität. Eine wichtige Fähigkeit, wenn es in wechselhaften Marktsituationen darauf ankommt, die Unternehmensstrategie an veränderte Bedingungen schnell anzupassen.

Dem Inhaber steht das Know-how eines eingespielten Führungs- und Arbeiterteams mit allen erforderlichen Kompetenzen der Immobilienbranche zur Seite. Das gemeinsame Management aller Firmen ermöglicht schnelle Entscheidungen und eine optimale Koordinierung und Steuerung der einzelnen Aufgabenbereiche. Die Firmen der Unternehmensgruppe arbeiten als effizientes Netzwerk, mit dem die Kosten auf ein Minimum reduziert werden können. Herausragende Beispiele für die besonderen Chancen zur Wertschöpfung unter Mitwirkung der Firmen des IMMOVATION-Unternehmensverbundes sind die Projektierungen von Wohnquartieren in Dresden und Kassel, die Konversion einer Teilfläche eines ehemaligen Kasernengeländes in Kassel sowie die Revitalisierung des Industriedenkmals Salamander-Areal in Kornwestheim. Mit ihrer besonderen Expertise für den Handel und die Entwicklung von Immobilien wird die IMMOVATION-Unternehmensgruppe in Zukunft weitere Projekte mit Gewinn realisieren.

Die ausgefeilte Aufgabenteilung in der Unternehmensgruppe erzeugt Synergien, die Arbeitsprozesse effizienter machen.



Kernelemente der Wertschöpfung



Kaufen

ANALYSE

des deutschen Immobilienmarktes, mit den Schwerpunkten Wohnimmobilien, Revitalisierungsobjekte, Entwicklungsgrundstücke.

IDENTIFIKATION

chancenreicher Investmentpotenziale in strukturstarken Städten und Regionen.

STEUERUNG

des gesamten Ankaufsprozesses inklusive Due Diligence.

VORBEREITUNG

von Investmententscheidungen mit Wertsteigerungspotenzial.



Bauen

PROJEKTENTWICKLUNG

und -Steuerung inklusive aller Planungs- und Managementleistungen.

WERTSCHÖPFUNG

durch Bestandsentwicklung, u.a. Um- und Ausbau sowie Aufstockung bestehender Gebäude.

MODERNISIERUNG

Sanierung und Instandsetzung von Bestandsimmobilien.



Halten

BESTANDSHALTUNG

mit mittelfristiger Haltedauer sowie langfristiger Haltedauer einzelner Premium-Objekte.

VERMIETUNGSMANAGEMENT

Regelung aller Mietangelegenheiten kaufmännisch, technisch und rechtlich, Leerstands-Management, Ausschöpfen des Mietsteigerungspotenzials.

TECHNISCHES

GEBÄUDEMANAGEMENT

Instandhaltung, Koordination und Kontrolle von Leistungen, Optimierung der Betriebskosten.



Verkaufen

MONITORING

der Immobilienmärkte in Deutschland, regionale Preisentwicklung, Trends.

AKQUISITION

und Kontaktpflege mit Käufern, Projektentwicklern und Investoren.

IMMOBILIEN-VERKAUF

Vorbereitung und Management von Vertragsangelegenheiten, Entwicklung von Exit-Strategien für Bestandsimmobilien inkl. Koordination des Marketings.



Service

GENERALÜBERNEHMUNGEN

Konzeption, Planung, Koordination und Überwachung von Architektur- und Bauleistungen.

GEBÄUDE-DIENSTLEISTUNGEN

Vermietung, kaufmännische und technische Betreuung.

BETEILIGUNGS-MANAGEMENT

Eingehen, Halten und Verwalten von Beteiligungen; Beratungsdienstleistungen.

Meilensteine der Unternehmensgeschichte



1988 | Der Anfang

Beginn der Selbstständigkeit von Lars Bergmann,
Vermittlung von Immobilien und Kapitalanlagen

1996 | Gründung IMMOVATION GmbH

Lars Bergmann gründet die IMMOVATION Kapitalanlagen -
Vertriebs GmbH, die Vorgängerin der IMMOVATION AG

2002 | Umwandlung in IMMOVATION AG

Gesellschafterbeschluss zur Umwandlung in IMMOVATION AG

Zweck: Projektierung und Vertrieb von Immobilien und
Kapitalanlagen

ab 2004 | Emissionen

2004: Genussrechte 1. Tranche – Platzierung beendet

2008: Genussrechte 2. Tranche – Platzierung beendet

2014: Genussrechte 3. Tranche – Platzierung beendet

Platzierungssumme der Genussrechte: ca. EUR 94 Mio.

bis 31.07.2023: Gesamt-Kapitalrückfluss und Zinszahlungen für
die 1., 2. und 3. Genussrechts-Tranche: ca. EUR 119,2 Mio.

2006: Immobilien-Fonds 1. KG: EUR 25 Mio. Investitionsvolumen
Auflösung zum 31.10.2021

2009: Immobilien-Fonds 2. KG: EUR 45 Mio. Investitionsvolumen

2010: Immobilien-Fonds 3. KG: EUR 70 Mio. Investitionsvolumen

bis 31.07.2023: Gesamt-Kapitalrückfluss durch prospektgemäße
Entnahmen aus den Immobilienfonds der 1., 2. und 3. KG
ca. EUR 58,0 Mio.

2009 | Gründung Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK)

2009: Kauf des Salamander-Areals

2012: Gründung Immobilien-Projekt

Zanger Berg Heidenheim GmbH¹

2016: Verkauf des Projektes an Investor

2013: Gründung Immobilien-Projekt

Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg GmbH¹

2018/2019: Verkauf ETW an Selbstnutzer,
Kapitalanleger sowie Investor (2013)

2013: Gründung IPSAK Energie GmbH¹

2013: Gründung Immobilien-Projekt

Park Schönfeld Carree Kassel GmbH¹

2020: Verkauf des Projektes an Investor

2022: Gründung Immobilien-Projekt

Schweizer Bau Backnang GmbH¹

1) Tochtergesellschaft der IPSAK GmbH

ab 2012 | Anleihen

2012: 1. Anleihe IPSAK mbH: EUR 30 Mio. platziert

2019: Rückzahlung dieser Anleihe

2015: 1. Anleihe Immokles AG: EUR 35 Mio. platziert

2020: Rückzahlung dieser Anleihe

2016: 2. Anleihe Immokles AG: EUR 45 Mio. platziert

2019: 2. Anleihe IPSAK mbH: EUR 55 Mio. platziert

2019: 1. Anleihe IMMOVATION AG: EUR 3 Mio. platziert

2014 | Gründung Immokles AG

2014: Gründung Immobilien-Projekt

Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH²

2019: Verkauf des Projektes an Investor

2014: Gründung Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH²

2016: Gründung Immobilien-Projekt Seeviertel GmbH²

2022: Gründung Immobilien-Projekt Königswinkel GmbH²

2) Tochtergesellschaft der Immokles AG

2021 | Gründung kules Capital GmbH

» Große Investitionssicherheit und eine attraktive Rendite zu kombinieren, ist unsere Stärke.

Das Wachstum der Unternehmensgruppe zu einem Gewinn für unsere Investoren zu machen, ist unser Anspruch. «





Zahlen / Daten / Fakten

IMMOVATION-Unternehmensgruppe Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.170,00	12.146,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	142.181.461,78	119.783.684,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	59.161.187,71	47.771.281,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	671.639,00	713.837,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	4.585.821,00	4.908.547,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	193.390,50	314.390,00
6. Geleistete Anzahlungen	17.662,69	47.162,69
	206.811.162,68	173.538.903,37
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Beteiligungen	4.601.600,00	4.410.097,00
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
4. Genossenschaftsanteile	10.000,00	10.000,00
	4.611.600,00	4.420.097,00
	211.434.932,68	177.971.146,87
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. In Arbeit befindliche Bauprojekte	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	2.048.031,16	2.048.031,16
3. Unfertige Leistungen	8.858.304,44	5.803.323,98
4. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.807.534,66	4.881.401,16
	4.098.800,94	2.969.953,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen Vermietung	3.952.531,55	3.632.007,89
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.664.723,31	1.878.912,75
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	980.342,93	702.739,12
4. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.291.568,90	1.870.020,73
5. Sonstige Vermögensgegenstände	574.257,84	1.550.935,66
	8.463.424,53	9.634.616,15
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.228.864,82	41.923.255,70
	22.791.090,29	54.527.825,83
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	58.668,92	25.069,52
BILANZSUMME, SUMME AKTIVA	234.284.691,89	232.524.042,22

PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	7.500.000,00	7.500.000,00
II. Kapitalrücklage	100.000,00	100.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	149.155,90	13.097,04
2. Andere Gewinnrücklagen	49.000.000,00	47.500.000,00
	49.149.155,90	47.513.097,04
IV. Konzernbilanzgewinn	3.515.832,13	2.871.423,52
V. Nicht beherrschende Anteile	12.480.801,42	13.539.720,72
	72.745.789,45	71.524.241,28
B. GENUSSRECHTSKAPITAL	13.217.330,00	16.333.000,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	0,00	764.745,33
2. Sonstige Rückstellungen	899.148,75	1.268.608,41
	899.148,75	2.033.353,74
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	103.000.000,00	103.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.283.555,95	31.565.869,19
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	167.647,06	167.647,06
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.637.706,80	1.496.251,86
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.920.000,00	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.495.727,99	4.890.372,79
	146.504.637,80	141.120.140,90
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	192.617,56	137.404,64
F. PASSIVE LATENTE STEUERN	725.168,33	1.375.901,66
BILANZSUMME, SUMME PASSIVA	<u>234.284.691,89</u>	<u>232.524.042,22</u>

IMMOVATION-Unternehmensgruppe Konzernabschluss 31. Dezember 2022

Ertragslage

Diese Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung der einzelnen Bereiche sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

	TEUR
Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung	12.697,8
Rohergebnis aus dem Verkauf von Grundstücken	0,7
Rohergebnis Übrige	2.049,3
Summe Rohergebnis	14.747,8
Personalaufwand	-1.806,8
Abschreibungen	-5.418,7
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.119,1
Beteiligungs- und ähnliche Erträge	277,6
Finanzergebnis	-4.523,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.018,7
Ergebnis nach Steuern	2.176,5
Sonstige Steuern	2,7
Jahresergebnis *	2.173,8

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Ertragslage wider:

	%
Return on Sales (Jahresüberschuss / Gesamtleistung)	10,3
Materialaufwandsquote (Materialaufwand / Gesamtleistung)	30,3
Personalaufwandsquote (Personalaufwand / Gesamtleistung)	8,5
Abschreibungsquote (Abschreibungen / Gesamtleistung)	25,6
Zinsdeckungsgrad (EBITDA / Zinsaufwand)	2,4

	TEUR
EBIT (Gewinn vor Zinsen und Steuern)	5.678,2
EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände) des AV	11.096,9

Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr TEUR 10.773,9 und ist im Wesentlichen geprägt durch Abschreibungen und Zinsaufwendungen.

Zum Bilanzstichtag verfügt die IMMOVATION-Unternehmensgruppe über einen Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 10.228,9.

Die für die IMMOVATION-Unternehmensgruppe maßgebliche Kennzahl „Funds from Operations (FFO)“ beträgt zum Bilanzstichtag 2022 TEUR 7.592,5 und ermittelt sich wie folgt:

	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.773,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38.445,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.022,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.228,9

	TEUR
Konzernjahresüberschuss	2.173,8
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.417,9
+ Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	0,8
= FFO	7.592,5

Vermögenslage

Die für die IMMOVATION-Unternehmensgruppe maßgebliche Kennzahl „Net Asset Value (NAV)“ beträgt zum Bilanzstichtag 2022 EUR 223.181.451,18. Die „Loan-to-Value-Ratio (LTV)“ beträgt 41,04 %. Die Ermittlung der Kennzahlen ist im Folgenden dargestellt:

Gesellschaft	Projekt / Immobilie	Vermögen (Marktwert) in Euro	Verbindlichkeiten in Euro
Verwaltungsgebäude Kassel	Brandenburger Straße 11	3.117.574,92	0,00
IMMOVATION AG	Portfolio Kassel / Genussrechte + Anleihe	1.007.227,27	16.217.330,00
IMMOVATION AG & Co. 3. KG	Portfolio KWH, Kassel, M'gladbach, St. Augustin, Ludwigsburg	47.696.059,00	17.044.067,89
* IMMOVATION Projekt KS GmbH & Co. 4. KG	Wohnanlage Hirtenweg 26 u.a. - Kassel	*7.730.232,00	*2.858.368,49
IPSAK GmbH	Salamander-Areal KWH: Bestand	131.046.107,68	55.000.000,00
	Salamander-Areal KWH: BV "Stadtvillen"	244.676,57	0,00
	Salamander-Areal KWH: BV "REWE"	2.162.563,58	0,00
IP Höfe am Kaffeeberg LB GmbH	Wohnanlage "Höfe am Kaffeeberg" Ludwigsburg	810.998,53	0,00
IPSAK Energie GmbH	Salamander-Areal KWH: Energieversorgung	10.753.756,20	0,00
IP Schweizer Bau Backnang GmbH	Gewerbeobjekt	22.584.265,64	0,00
IP Hohe Geest GmbH	Portfolio Delmenhorst / Cuxhaven	57.189.975,99	12.887.500,00
IP Seeviertel GmbH	Portfolio Salzgitter	67.063.539,61	45.000.000,00
IP Königswinkel GmbH	Portfolio Schongau	16.376.637,45	6.351.988,06
* IMMOVATION-Unternehmensgruppe	Guthaben bei Kreditinstituten	*10.757.091,17	*0,00
Summen		378.540.705,62	155.359.254,44
NAV-Saldo		223.181.451,18	
LTV		41,04 %	

* inklusive nicht in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen

» Wir verstehen uns als Bindeglied zwischen Immobilien und Investoren.

Über Jahrzehnte haben wir umfangreiche Transaktionserfahrung im Bereich Immobilien-Investments gesammelt. Das sichert uns und unseren Kapitalgebern einen hervorragenden Marktzugang. «

4



IMMOVATION-Unternehmensgruppe

Beteiligungsoptionen für Investoren

Zur Finanzierung von Immobilienprojekten in Deutschland bietet die IMMOVATION-Unternehmensgruppe verschiedene Optionen der Beteiligung am Unternehmenserfolg. Für private Kapitalanleger wurde bereits im Jahr 2004 eine erste Genussrechtstranche aufgelegt. In den folgenden Jahren wurde die Produktpalette mit drei Immobilienfonds (platziert), zwei weiteren Genussrechtstranchen (platziert) sowie einer Anleihe im Freiverkehr der Börse Stuttgart ergänzt (vollständig gezeichnet).

Institutionelle Investoren im Fokus

Für die Finanzierung von Immobilien-Projekten mit größeren Dimensionen hat die Unternehmensführung ab Mitte 2016 neue Wege eingeschlagen. Die anteilige Projektfinanzierung über private Kapitalgeber wurde eingestellt und der Fokus auf das Angebot individueller Beteiligungsprodukte für institutionelle Investoren gerichtet.

Maßgeschneiderte Beteiligungen

Mit maßgeschneiderten Private Equity-Beteiligungen bietet die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Investoren Lösungen mit einer ausgewogenen Mischung aus Ertrag und Risiko jenseits unkalkulierbarer Aktienkurse.

Wir verfügen über die Expertise und den Zugang zum Immobilienmarkt, mit dem renditestarke Objekte zuverlässig identifiziert werden. Mit unseren Immobilien-Projekten sind wir nachweislich in der Lage, Investoren am prosperierenden Immobilienmarkt Deutschland erfolgreich zu beteiligen. Mit kontinuierlicher Marktbeobachtung und professionellen Due Diligence-Analysen werden mögliche Risiken zuverlässig erkannt und die Rentabilität des Investments eingeschätzt. Ideal für Investoren, die sich im komplexen Immobilien-Asset engagieren möchten und ein Investment mit attraktiver Rendite und kalkulierbarem Risiko suchen.

Nach der ersten Anleihe im Freiverkehr der Börse Stuttgart im Jahr 2012 wurden drei weitere Anleihen im Rahmen von Privatplatzierungen für Investoren begeben. Eine Anleihe (EUR 35 Mio.) wurde 2015 gezeichnet und 2020 zurückgezahlt. Eine weitere Anleihe (EUR 45 Mio.) wurde 2016 gezeichnet. Emittentin ist die Immokles AG, eine Immobiliengesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe. Die dritte Anleihe (EUR 55 Mio.) wurde im Jahr 2019 von der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH platziert.

Platzierte Kapitalanlagen

Genussrechte 1. | 2. | 3. Tranche

Die 1. Tranche mit Genussrechten der IMMOVATION AG wurde im Jahr 2004 aufgelegt und im Jahr 2008 platziert. Noch im Jahr 2008 wurde eine 2. Genussrechtstranche emittiert, die zum 31.12.2012 platziert wurde. Die 3. Genussrechtstranche wurde vom Januar 2014 bis zum 30.06.2016 angeboten. Insgesamt sind an die Genussrechtsanleger der 1., 2. und 3. Tranche bis 31.07.2023 kumuliert ca. 119,2 Millionen Euro Gesamtkapital zurückgezahlt und Zinsen ausgeschüttet worden.

Immobilienfonds 1. | 2. | 3. KG

Seit dem Jahr 2006 wurden drei geschlossene Immobilienfonds aufgelegt und platziert. Die Fonds haben Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland erworben. Der Immobilienbestand wird jeweils über die zehnjährige Mindestlaufzeit entwickelt und verwaltet.

Der Immobilienfonds der 1. KG hatte ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 25 Millionen Euro bei einem Eigenkapitalanteil von 10,1 Millionen Euro. Der Fonds wurde zum 31.12.2021 aufgelöst. Der Immobilienfonds der 2. KG verfügt über ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 45 Millionen Euro bei einem platzierten Eigenkapitalanteil von ca. 21 Millionen Euro. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Immobilienfonds der 3. KG umfasst ca. 70 Millionen Euro. Er wurde zum 31.12.2013 mit einem Eigenkapitalanteil von über 30 Millionen Euro platziert.

Mittelstandsanleihe

Die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK), eine Tochtergesellschaft der IMMOVATION AG, hat im November 2012 eine erste Mittelstandsanleihe an der Börse Stuttgart begeben. Das Volumen der Anleihe belief sich auf 30 Millionen Euro. Aufgrund der hohen Nachfrage konnte die Zeichnung bereits am ersten Zeichnungstag vorzeitig beendet werden. Mit dem Kapital aus der Anleihe wurden von der IPSAK Tochtergesellschaften gegründet. Sie haben außerhalb des Salamander-Areals bisher u.a. mehrere Immobilien-Projekte realisiert. Die Anleihe wurde wie geplant im Jahr 2019 zurückgezahlt.

Schuldverschreibung

Eine weitere Kapitalanlage wurde 2019 von der IMMOVATION AG als Schuldverschreibung für private Investoren öffentlich angeboten. Es wurden drei Millionen Euro platziert.



» Wir kaufen, entwickeln und managen großflächige Liegenschaften in Deutschland und schaffen damit solide Werte für Investitionen.

Mit kontinuierlicher Marktbeobachtung und professionellen Analysen identifizieren wir Standorte mit positiver Wirtschaftsentwicklung und schätzen die Rentabilität des Investments zuverlässig ein. «

5



25

% OF 100

Peak With 88% (240p)

25

% OF 100

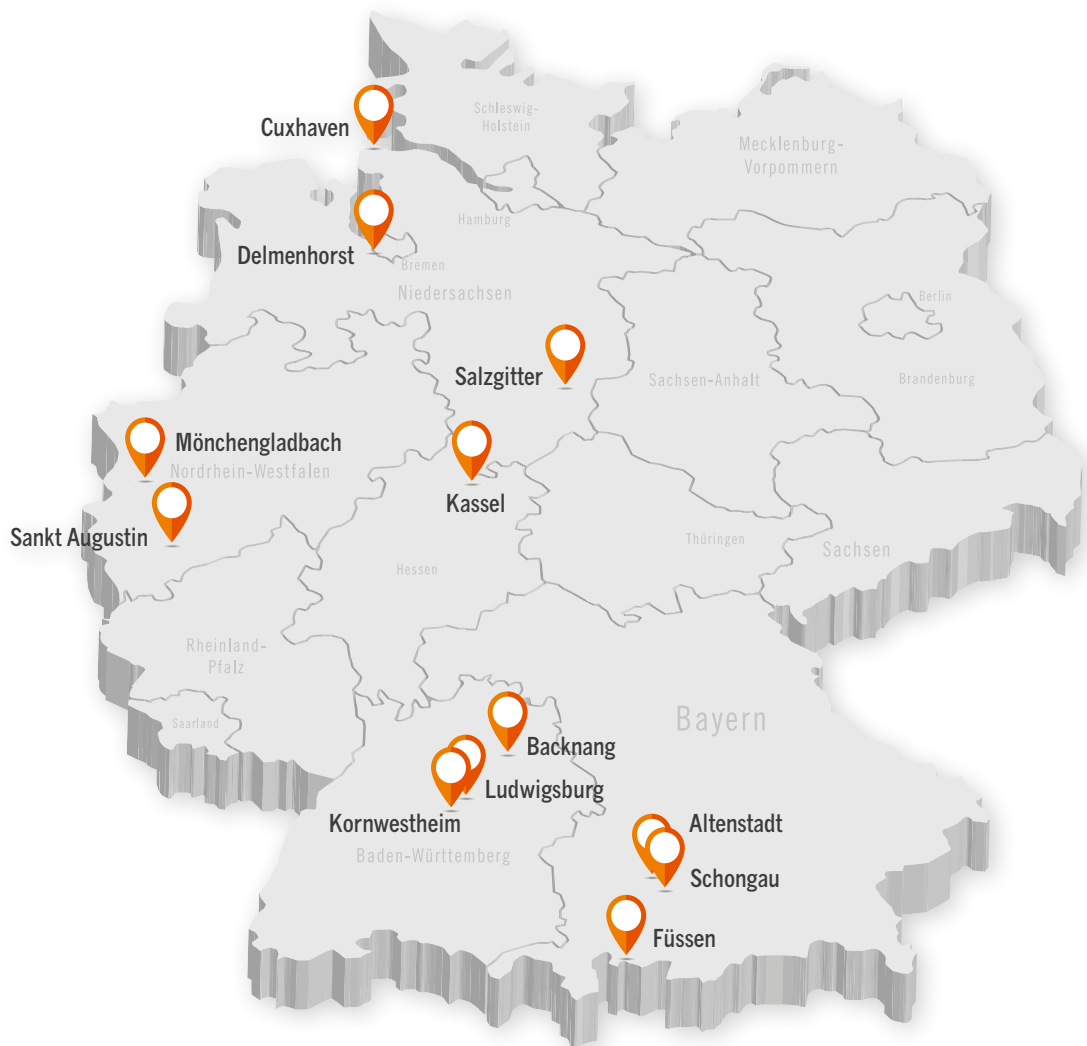
Peak With 50% (180p)

Peak With

50

% OF 100

Immobilien-Investitionsstrategie

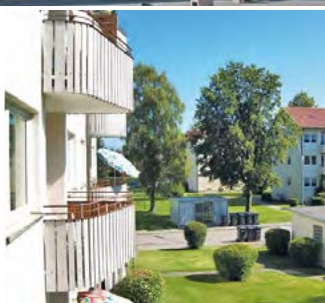


Diversifikation als Basis beständiger Einnahmen

Der Bestand aus vermieteten Immobilien ist eine tragende Säule zur Finanzierung der Unternehmensentwicklung. Das Portfolio der Unternehmensgruppe wird kontinuierlich erweitert. Im Rahmen der sicherheitsorientierten Investitionsstrategie werden bevorzugt vermietete Wohnimmobilien an vielen verschiedenen Standorten Deutschlands erworben. Mit dem Ankauf von Immobilien in unterschiedlichen Regionen Deutschlands können unerwartete Risiken aufgrund unvorhersehbarer regionaler Marktentwicklungen weitgehend reduziert werden.

Investition in regionale Wirtschaftszentren

Viele Menschen bevorzugen das Leben in der Stadt. Neben den Metropolen wie Berlin, Frankfurt oder München verzeichnen auch viele Groß- und Mittelstädte mit wachsender Einwohnerzahl Zuwachsraten bei den Immobilienpreisen. Entscheidend für Investoren: Die mögliche Rendite ist aufgrund des niedrigeren Preisniveaus in diesen Städten meistens höher als in den bekannten Metropolen. Wichtig ist, dass die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung gegeben sind: wie z.B. ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine gute Infrastruktur und ein hoher Freizeitwert.



Ankaufsprofil

Wohn- und Gewerbe-Immobilien

Ausschließlich gesucht: Objekte in Deutschland



Ausgewählt werden Lagen mit Potenzial, bevorzugt in der Peripherie von städtischen Zentren und Ballungsräumen.

Die Ankaufsstrategie der IMMOVATION-Unternehmensgruppe ist das Resultat aus über 25 Jahren Erfahrung mit Immobilien-Projekten und -Transaktionen.

Wir kaufen, revitalisieren und projektieren Wohn- und Gewerbeimmobilien. Unsere Research-Abteilung sucht Mehrfamilienhaus-Portfolios, Wohnanlagen, klassische Revitalisierungsobjekte und urbane Entwicklungsgrundstücke. Auch Objekte mit Instandhaltungsdefiziten/Sanierungsbedarf sowie Interimsnutzungen und Immobilien mit Leerstand werden auf ihre Eignung als Investitionsobjekt geprüft. Bevorzugt werden mittlere bis gute Lagen in deutschen Großstädten sowie in Ballungsgebieten. Die gesuchten Objekte sollten sich in Volleigentum befinden, Portfolios mit Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum werden ebenso wie Erbbaurechtsgrundstücke oder Betreiberimmobilien nicht favorisiert.

Das Investitionsvolumen pro Immobilien-Akquisition sollte ca. 3 Millionen Euro und das Volumen pro Baugrundstück sollte ca. 1 Million Euro nicht unterschreiten.

Wohnimmobilien



- Wohnanlagen und Mehrfamilienhaus-Portfolios
- auch opportunistische Immobilien
- ab mind. 2.000 m² Mietfläche

Wohn- und Gewerbeimmobilien



- Gewerbe (max. 30%): Handel, Gastronomie, Büros, Praxen
- ab mind. 2.000 m² Mietfläche

Büro / Verwaltung / Hotel



- Bürogebäude, Ärztehäuser, Hotels
- auch mit Gastronomie und Mischnutzung
- Innenstadtlage, ab mind. 2.000 m² BGF

Revitalisierungsobjekte



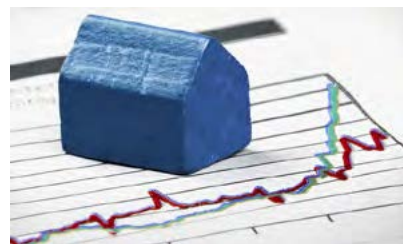
- Ehem. Industrie-, Verwaltungs-, Handels- und Gewerbegebäude, Speicherhäuser, Kasernen, ...
- ab mind. 2.000 m² BGF, auch denkmalgeschützt

Entwicklungs-/Gewerbeflächen



- Baugrundstücke, auch in Sanierungsgebieten
- ab mindestens 1.500 m² Grundstücksfläche

Non Performing Loans (NPL)



- Wertberichtigte oder in Zahlungsverzug geratene Kredite mit Bestandsimmobilien als Sicherheit

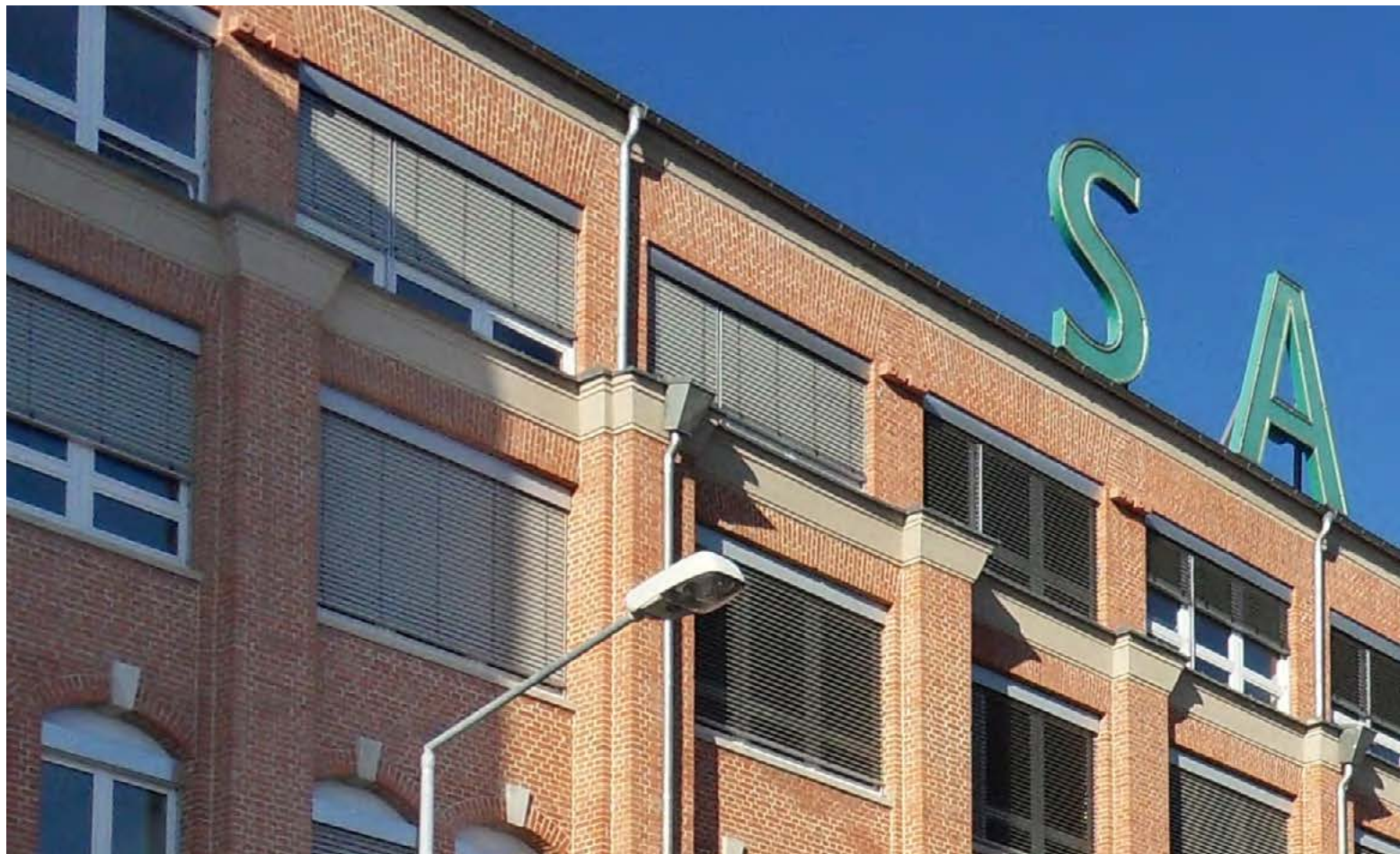
Track Record

IMMOVATION-Unternehmensgruppe



Immobilien im Bestand

- Verwaltete Mietfläche ca. 275.000 m²
- Vermietungsquote ca. 85%
(Stand: 30.06.2023)



Immobilien im Bestand

Salamander-Areal, Kornwestheim I

Lage: Industriedenkmal nahe Stuttgart

2009 Kauf Salamander-Areal
Grundstück: ca. 41.000 m², BGF ca. 90.000 m²

■ Gründung Projektgesellschaft IPSAK mbH,
(100%-Tochter der IMMOVATION AG)

Ziel: Nutzungsmischung aus Wohnen und Einkaufen,
Dienstleistungen und Gewerbe

Hauptmieter: Land Baden-Württemberg
Grundbuchzentralarchiv auf über 30.000 m²
Mindestmietdauer: 20 Jahre, in Betrieb seit 2012
Abschluss Umbau: Ende 2017









Immobilien im Bestand

Salamander-Areal, Kornwestheim II

Gewerbeflächen, vermietet

Von den ausgebauten Gewerbeflächen, ca. 63.000 m², sind bis auf wenige Restflächen alle vermietet, u.a. über 30.000 m² für das Grundbuchzentralarchiv des Landes Baden-Württemberg.

70 Loft-Mietwohnungen, vermietet

- Umbau Denkmalgebäude, bezugsfertig: November 2012

Neubau Kindertagesstätte, vermietet

- ca. 1.315 m², in Betrieb seit Herbst 2013
- Mindestmietdauer: 15 Jahre

Neubau REWE-Lebensmittelmarkt, vermietet

- ca. 2.000 m², bezugsfertig: Oktober 2017
- Mindestmietdauer: 17 Jahre



Immobilien im Bestand

Portfolio Hohe Geest, Delmenhorst & Cuxhaven

Lage: Innenstadt Delmenhorst / Cuxhaven

2014: Ankauf Portfolio, Baujahre 1950 – 1970,
solide Bausubstanz, guter Zustand

- 879 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten
- Fläche der Wohnanlagen: ca. 55.100 m²
- Vermietungsstand Wohnen (Ankauf): ca. 93 %
- Vermietungsstand Gewerbe (Ankauf): ca. 96 %



Immobilien im Bestand

Portfolio Seeviertel, Salzgitter

Lage: Zentrum Salzgitter-Lebenstedt

2016: Ankauf Portfolio, Baujahre 1950 – 1960,
instandgehalten / grundlegend modernisiert

- 920 Wohn- und 19 Gewerbeeinheiten
- Vermietbare Wohnfläche: ca. 58.500 m²
- Vermietungsstand Wohnen (Ankauf): ca. 97 %
- Vermietungsstand Gewerbe (Ankauf): ca. 100 %
- **Potenzial zur Mietsteigerung**
 - Sanierung von 2 Wohnblöcken mit 64 Wohneinheiten
 - Q1/2023: Block 1, in Vermietung
 - Q4/2023: Block 2, Vermietung geplant



Immobilien im Bestand

Portfolio Königswinkel, Schongau

Lage: Innenstadt Schongau, Bayern
2022: Ankauf Portfolio, Baujahre 1950-1960
solide Bausubstanz, guter Zustand

- 122 Wohneinheiten, 4 Stellplätze und 5 Garagen
- 2.747 m² Grundstück mit Abrissgebäude
(derzeit 22 Wohneinheiten) hier neue Wohnbebauung mit
ca. 40 Wohneinheiten geplant
- Vermietbare Wohnfläche: ca. 6.562 m²
- Vermietungsstand Wohnen (Ankauf): ca. 83 %
(ohne Abrissgebäude)

Gewerbeobjekt im Bestand

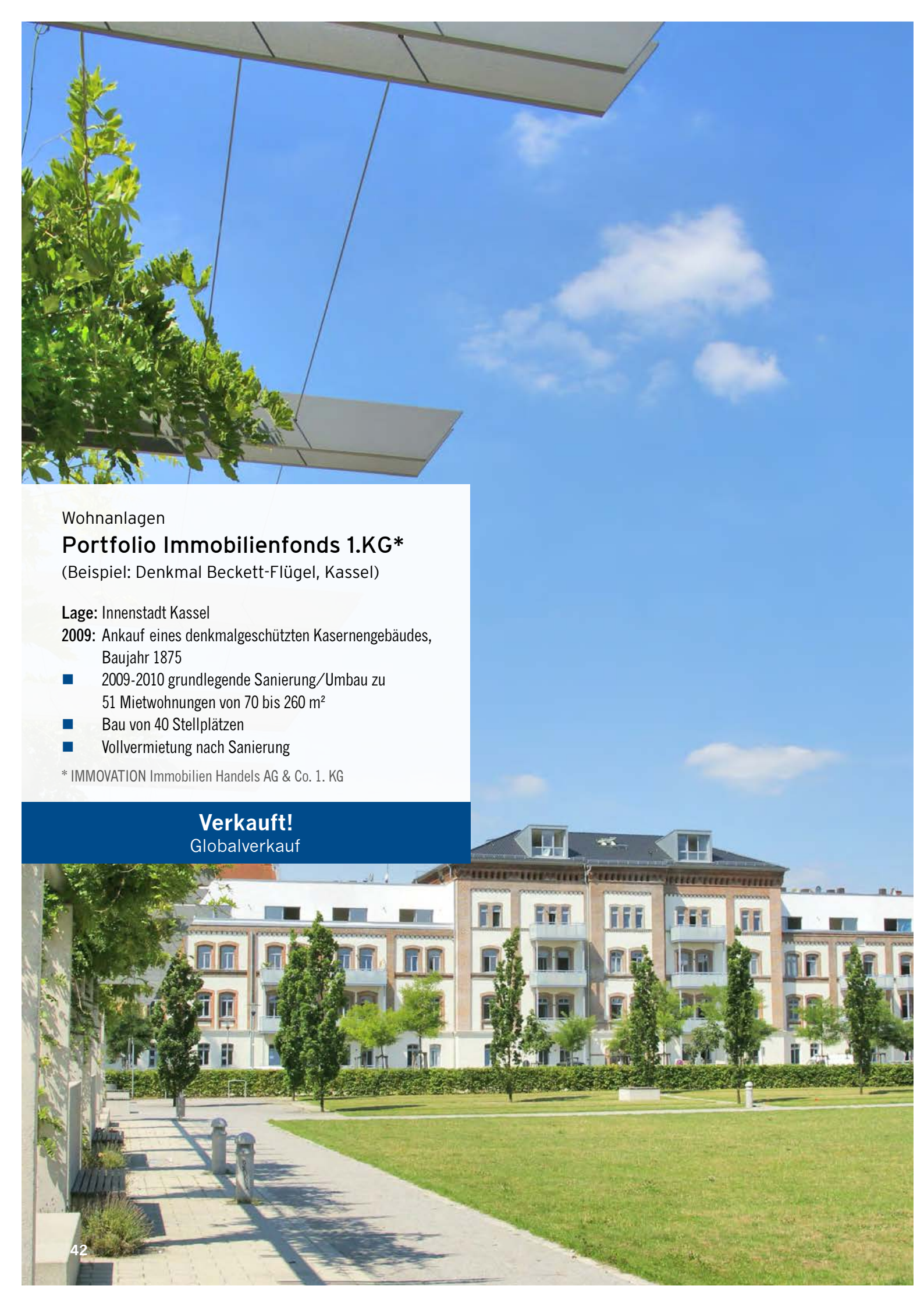
Schweizerbau, Backnang

Lage: Stadtzentrum Backnang

2022: Ankauf Gewerbeobjekt, Baujahr 1939

2011-2013 grundlegend saniert/umgebaut

- ca. 17.000 m² Bruttogeschossfläche
- ca. 11.700 m² Mietfläche,
davon ca. 5.000 m² Einzelhandelsfläche im EG,
davon ca. 6.700 m² Bürofläche im 2. und 3. OG
- ca. 3.400 m² Neubau-Potenzial, Wohnungen geplant
- 112 Stellplätze (Parkdeck 1. OG)
- Vermietungsstand (Ankauf): ca. 98,3 %
- Mieter u.a. Rossmann, New Yorker, kik, Takko Fashion,
Intersport, Ernsting's Family, Biomarkt



Wohnanlagen

Portfolio Immobilienfonds 1.KG*

(Beispiel: Denkmal Beckett-Flügel, Kassel)

Lage: Innenstadt Kassel

2009: Ankauf eines denkmalgeschützten Kasernengebäudes,
Baujahr 1875

- 2009-2010 grundlegende Sanierung/Umbau zu
51 Mietwohnungen von 70 bis 260 m²
- Bau von 40 Stellplätzen
- Vollvermietung nach Sanierung

* IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

Verkauft!
Globalverkauf



Wohnanlagen

Portfolio Immobilienfonds 1.KG*

(verschiedene Standorte in Deutschland)

Lage: u.a. Kassel, Schwerin, Erfurt, Burgkirchen

ab 2006: Ankauf, Verwaltung und Vermietung von Mietwohnanlagen
für den IMMOVATION Immobilienfonds 1. KG

- 359 Wohneinheiten, 4 Gewerbeeinheiten
- Mietfläche gesamt ca. 25.400 m²
- 2021 Verkauf aller Objekte

* IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG



Verkauft!
Globalverkauf



Wohnanlagen

Portfolio IMMOVATION

Wohnungsbaugenossenschaft eG

Lage: Alfeld, Bergen, Lippstadt

ab 2005: Ankauf von Wohngebäuden und Wohnanlagen

- 85 Wohneinheiten
- Mietfläche gesamt ca. 5.300 m²
- 2021 Verkauf aller Objekte



Verkauft!
Globalverkauf





Wohnanlagen

Wohnanlage Hamm (Sieg)

Lage: Wohngebiet nahe Stadtzentrum

2008: Kauf Wohnanlage mit 9 Gebäudeteilen,
120 Wohnungen, 80 Parkplätze, Baujahr 1976

Kauf als Value-Add-Projekt

- Umfassende Modernisierung 2009
- Wohnungsflächen: 44,87 m² bis 99,96 m²
- Nutzung des Mietsteigerungspotenzials
- 2021 Verkauf der Wohnanlage

Verkauft!
Globalverkauf



Realisierte Projekte

Salamander-Areal, Kornwestheim

8 Stadtvillen - Neubau, verkauft

■ 8 Gebäude mit 64 Eigentumswohnungen

121 Eigentumswohnungen – Neubau, verkauft

■ 4 Gebäude, ca. 206 Tiefgaragenplätze

5 Gewerbeeinheiten – Neubau, 4 von 5 im Verkauf

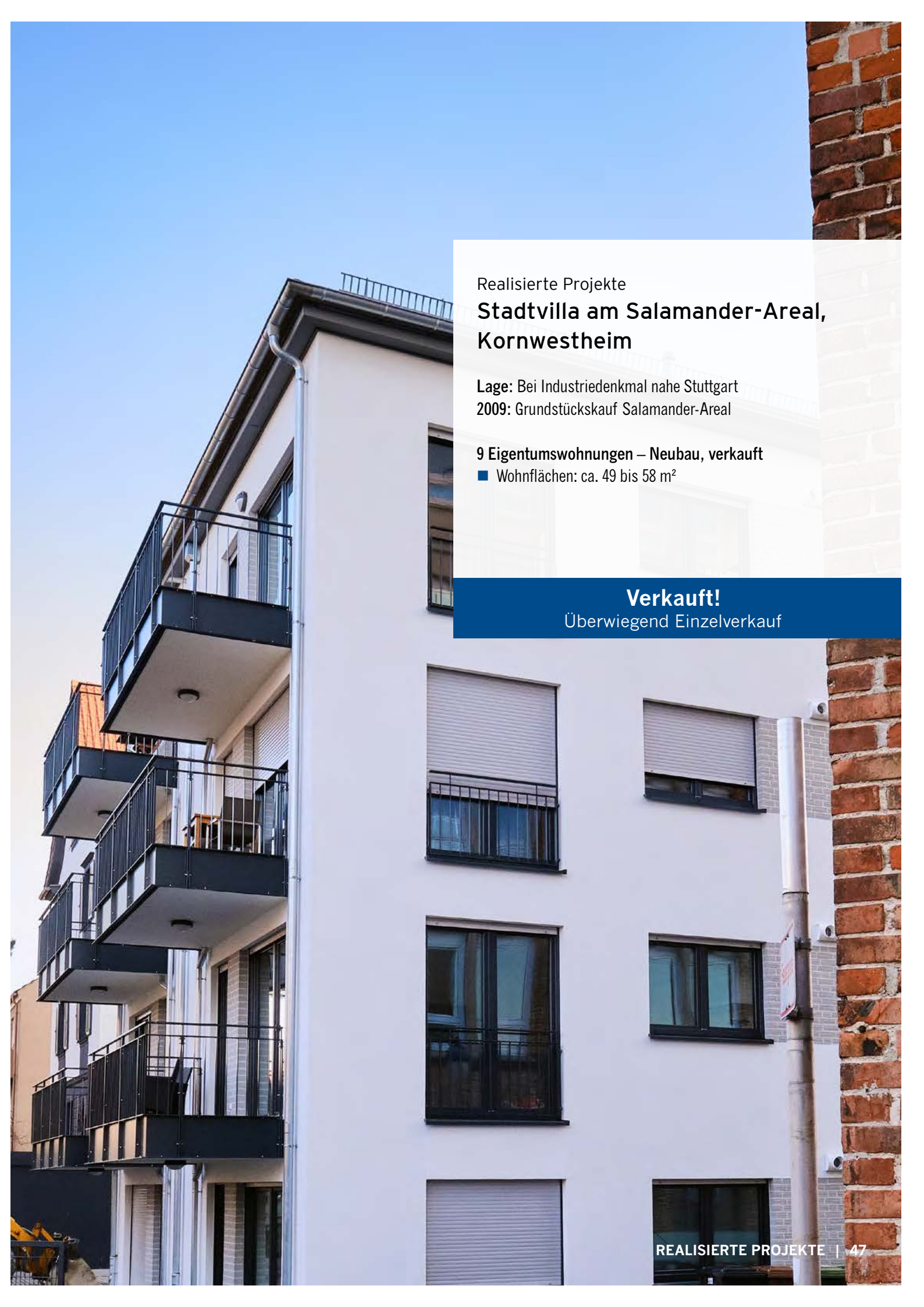
■ gesamt ca. 800 m²

■ für Büros und Dienstleister

Verkauft!

Überwiegend Einzelverkauf





Realisierte Projekte

Stadtvilla am Salamander-Areal, Kornwestheim

Lage: Bei Industriedenkmal nahe Stuttgart

2009: Grundstückskauf Salamander-Areal

9 Eigentumswohnungen – Neubau, verkauft

■ Wohnflächen: ca. 49 bis 58 m²

Verkauft!

Überwiegend Einzelverkauf



Realisierte Projekte

Konversion Jägerkaserne, Kassel

Lage: Grundstück im Stadtzentrum an Landschaftspark

2009: Kauf Teilgrundstück ehem. Jägerkaserne,
inklusive 2 denkmalgeschützten Gebäuden

7 Stadtvillen mit ETW – Neubau, verkauft

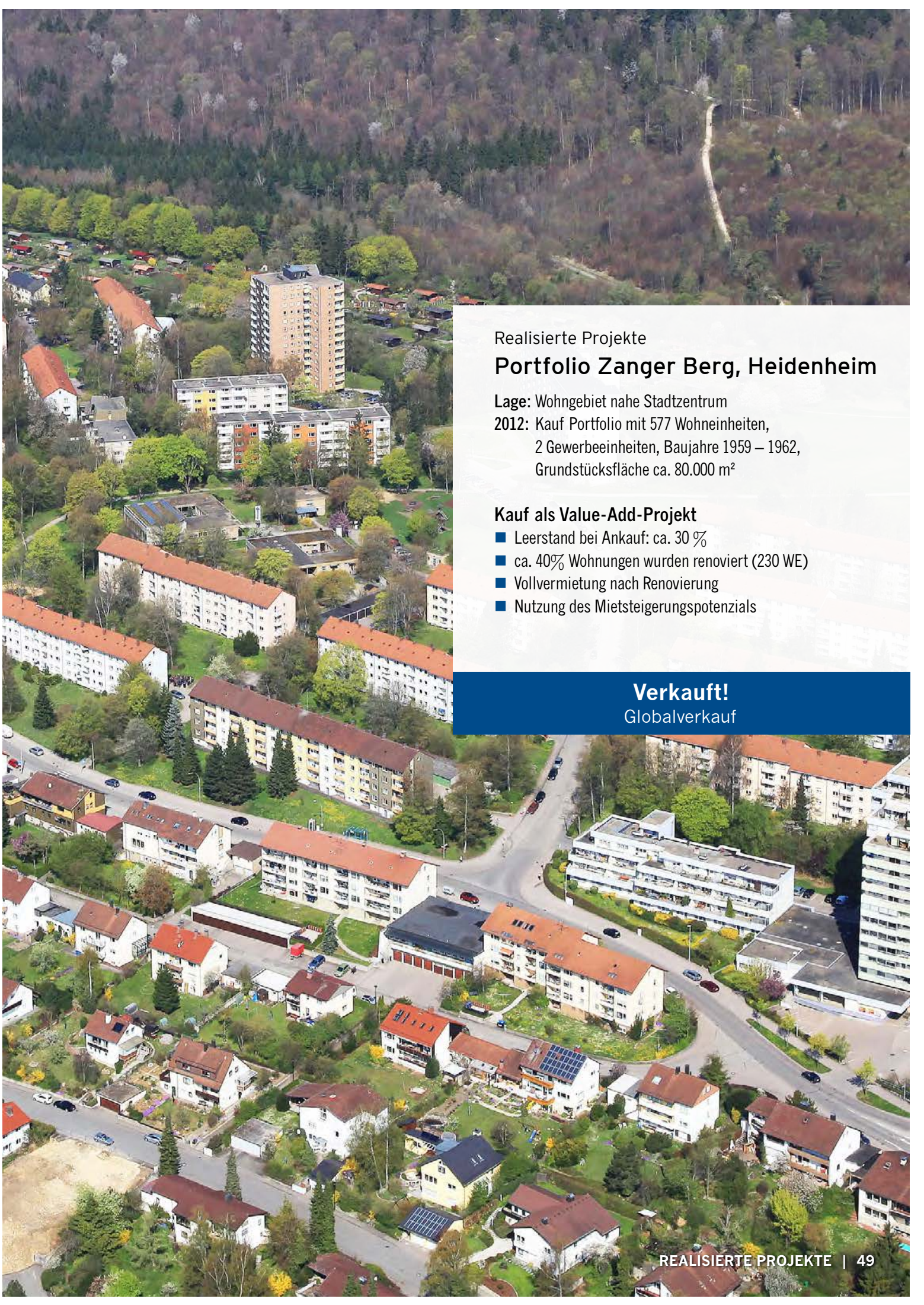
- Bauphase 1: 4 Stadtvillen mit 28 WE
- Bauphase 2: 3 Stadtvillen mit 24 WE

Denkmalschutzgebäude, umgebaut, verkauft

- Haus König Jerome, 12 ETW
- Haus Kurfürst Wilhelm, 17 Mietwohnungen

Verkauft!

Überwiegend Einzelverkauf



Realisierte Projekte

Portfolio Zanger Berg, Heidenheim

Lage: Wohngebiet nahe Stadtzentrum

2012: Kauf Portfolio mit 577 Wohneinheiten,
2 Gewerbeeinheiten, Baujahre 1959 – 1962,
Grundstücksfläche ca. 80.000 m²

Kauf als Value-Add-Projekt

- Leerstand bei Ankauf: ca. 30 %
- ca. 40% Wohnungen wurden renoviert (230 WE)
- Vollvermietung nach Renovierung
- Nutzung des Mietsteigerungspotenzials

Verkauft!
Globalverkauf



Realisierte Projekte

Höfe am Kaffeeberg, Ludwigsburg

Lage: Zentrum Ludwigsburg, nahe Residenzschloss

2013: Kauf ehemaliges Polizei-Areal, ca. 4.000 m²,
inklusive 2 denkmalgeschützten Gebäuden

- Neubau: 7 Gebäude mit 40 Eigentumswohnungen
- Zimmer: 2 – 5
- Wohnflächen: ca. 47 – 155 m²
- Bezugfertig: Sommer 2019

Verkauft!

Überwiegend Einzelverkauf



Realisierte Projekte

Höfe am Kaffeeberg, Ludwigsburg

Sanierung Denkmalgebäude, Neubau Gewerbe

Lage: Zentrum Ludwigsburg, nahe Residenzschloss

2013: Kauf ehemaliges Polizei-Areal, ca. 4.000 m²
inklusive 2 denkmalgeschützten Gebäuden

- **Sanierung Denkmal „Grafenbau“**
Nutzfläche ca. 540 m², 11 Büroräume, Galerieflächen
- **Sanierung Denkmal „Gesandtenbau“**
mit Tiefgarage Nutzfläche ca. 780 m², 19 Büroräume
- Denkmalgebäude bezugsfertig: Sommer 2020
- **Abriss und Neubau „Kaffeehaus“**
Nutzfläche ca. 1.021 m², (Gewerbeflächen für Büro, Dienstleistung, Einzelhandel, etc.)
- Neubau bezugsfertig: Herbst 2020



Entwicklungsprojekt

Lingner Altstadtgarten, Dresden

Lage: Zentrum Dresden, an der Altstadt

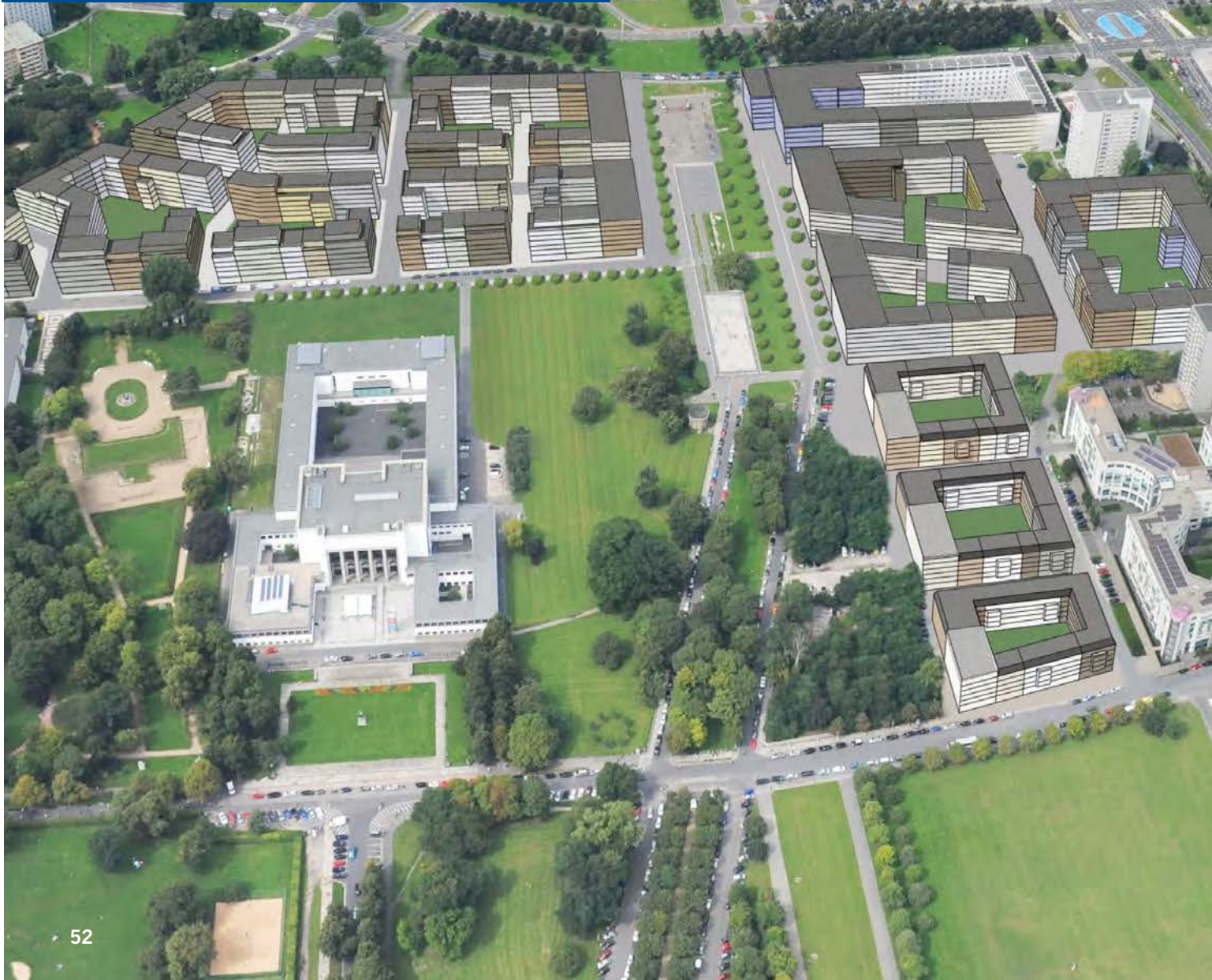
2014: Kauf ehemaliges Robotron-Areal, Grundstück: ca. 98.000 m² mit gewerblich genutzten Gebäuden, z. T. vermietet

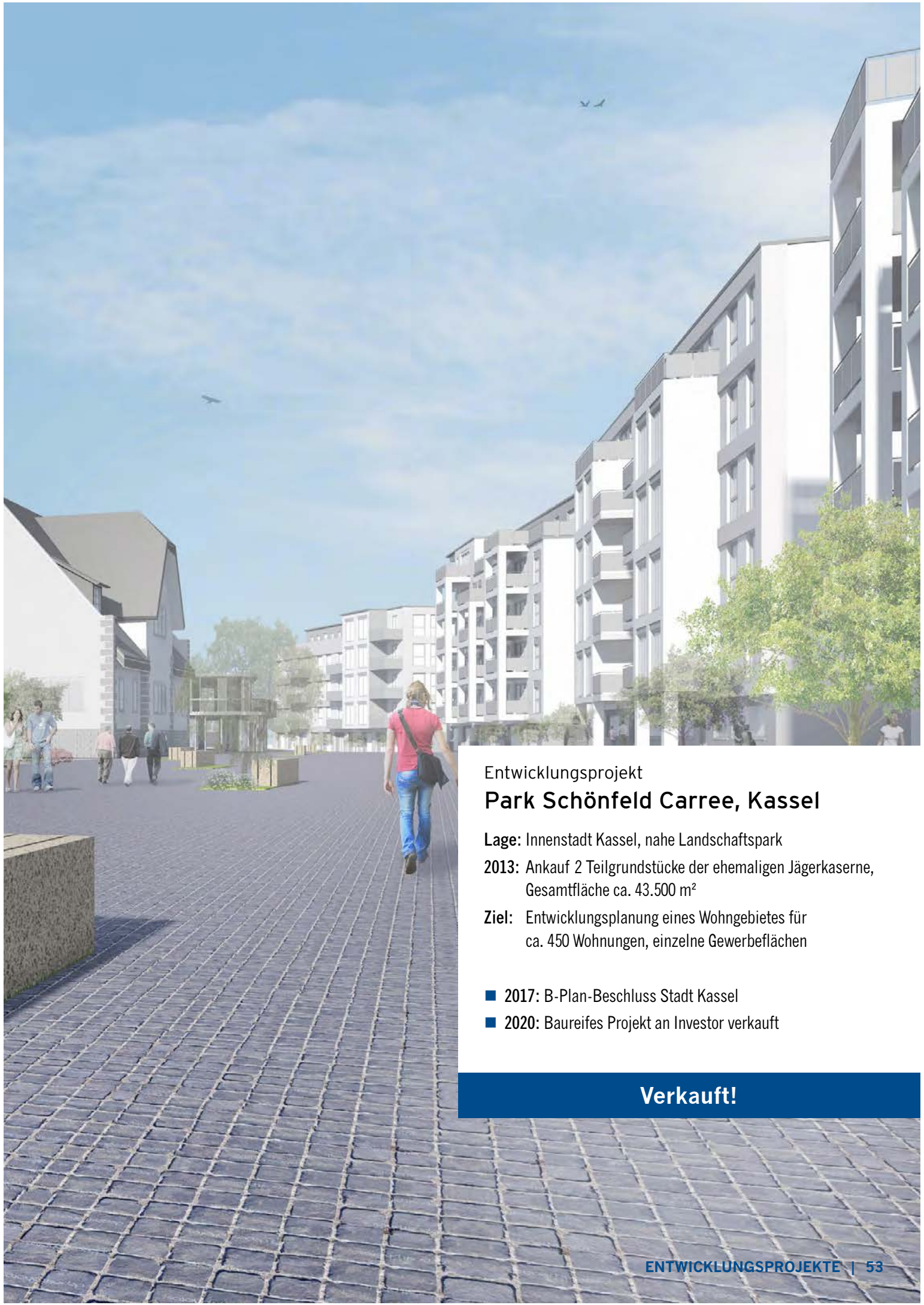
Ziel: Entwicklungsplanung eines Wohngebietes mit bis zu 3.000 Wohneinheiten (2 Abschnitte)

- 2018: B-Plan-Beschluss Stadt Dresden für 1. Bauabschnitt
- 2019: Baureifes Projekt an Investor verkauft



Verkauft!





Entwicklungsprojekt

Park Schönfeld Carree, Kassel

Lage: Innenstadt Kassel, nahe Landschaftspark

2013: Ankauf 2 Teilgrundstücke der ehemaligen Jägerkaserne, Gesamtfläche ca. 43.500 m²

Ziel: Entwicklungsplanung eines Wohngebietes für ca. 450 Wohnungen, einzelne Gewerbeflächen

- 2017: B-Plan-Beschluss Stadt Kassel
- 2020: Baureifes Projekt an Investor verkauft

Verkauft!

Sponsoring

Förderung des Lauf-Sports

Wenig Bewegung und Bürotätigkeiten prägen häufig den Arbeitstag. Insbesondere das Laufen hat sich zum beliebten sportlichen Ausgleich für einen bewegungsarmen Alltag entwickelt.

Der Laufsport verbindet positive Wirkungen für die Gesundheit mit einem besonderen Gemeinschaftserlebnis bei Laufveranstaltungen, die das Miteinander fördert. Hinzu kommt, dass dieser Sport im Grunde für jeden geeignet ist. Außer ein paar guten Laufschuhen benötigt man keine besondere Ausrüstung, um ihn zu praktizieren. Dies hat die Unternehmensführung motiviert, den Laufsport zu sponsern.

Starthilfe für Lauf-Talente

Besonders am Beginn ihrer Entwicklung benötigen Sport-Talente einen finanziellen Rahmen, der es ihnen erlaubt, ihr Potenzial zu erschließen. Für noch wenig bekannte Athlet:innen ist es jedoch nicht einfach, einen Sponsor für sich zu gewinnen.

IMMOVATION-Laufteam „The Running Pack“

Seit Dezember 2021 unterstützt die IMMOVATION AG Benedikt Hoffmann, den Berglauf-Weltmeister aus dem Jahr 2021. Gemeinsam mit Nils Bergmann und Franziska Althaus, zwei ebenfalls geförderten Läufern, bildet Hoffmann aktuell das IMMOVATION-Laufteam „The Running Pack“.

Im Rahmen des vereinbarten Mentorings gibt der Berglauf-Spezialist seinen reichen Erfahrungsschatz an die Nachwuchsathleten weiter. Top-Platzierungen bei mehreren Bergläufen in einem internationalen Starterfeld belegen die sportliche Entwicklung aller Team-Mitglieder. Philipp Stuckhardt, bis Juli 2023 ebenfalls Teil von „The Running Pack“, hat nach seiner Teilnahme an der Berglauf-Weltmeisterschaft 2023, eine Auszeit vom Laufteam eingelegt. Wir freuen uns, dass wir mit unserer Unterstützung dazu beitragen konnten, dass er sich mit den Besten aus der ganzen Welt messen konnte.

Das Ziel unseres Sponsorings ist es, Sportler:innen in ihrer Entwicklungsphase zu fördern, um ihnen den nötigen Rückhalt und eine Perspektive zu geben.

Vor diesem Hintergrund hat die IMMOVATION den Schwerpunkt ihres Sponsorings darauf gelegt, Sportler:innen in ihrer Entwicklungsphase zu fördern, um ihnen Rückhalt und eine Perspektive zu geben.

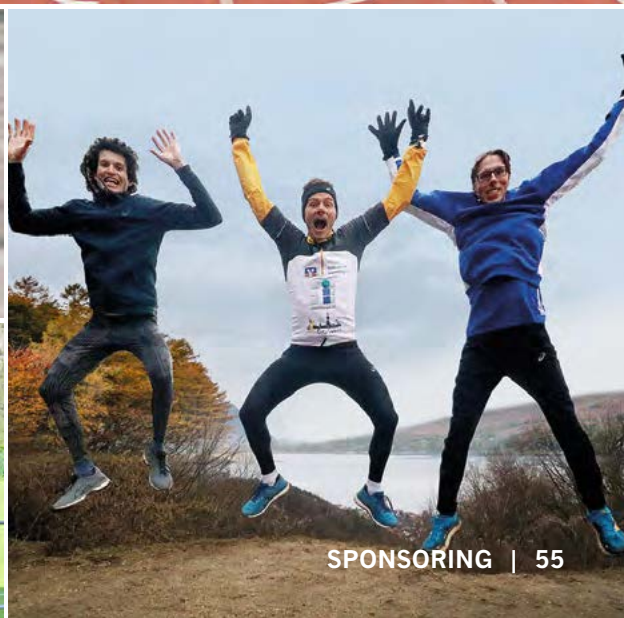
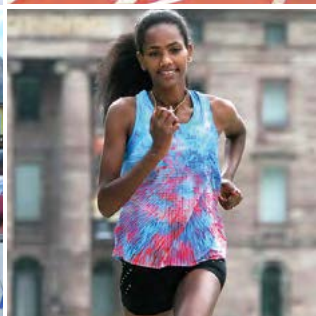
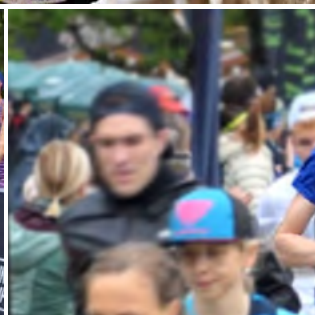
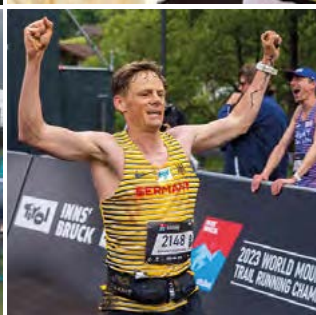
Ein gutes Beispiel für die erfolgreiche Förderung einer talentierten Läuferin war die Unterstützung von Melat Kejeta. Mit ihrer Förderung von 2018 bis zu den Olympischen Spielen 2021 konnte die IMMOVATION ihren Teil dazu beitragen, dass die Athletin in Tokio den sechsten Platz im Marathon erringen konnte.

Mit der Teilnahme an den Olympischen Spielen hatte Melat Kejetas bisherige Karriere einen Punkt erreicht, der ihr viele neue Chancen eröffnet. Dies war für die Unternehmensführung der richtige Zeitpunkt, um die Partnerschaft zu beenden. Die Aufgabe, einem Talent die nötige Starthilfe zu geben, war damit erfolgreich abgeschlossen.

Förderung des Breitensports

Der zweite Schwerpunkt des Sponsorings ist der Breitensport. Hier steht die Partnerschaft mit dem Nordhessencup e.V. im Mittelpunkt.

Seit der Saison 2016 ist die IMMOVATION AG einer der Hauptsponsoren des Nordhessencups, einer Serienwertung aus rund 20 Volksläufen in Nordhessen. Sie wird jedes Jahr von nordhessischen Sportvereinen organisiert. Der Nordhessencup ist eine hervorragende Möglichkeit, das ehrenamtliche Engagement zahlreicher Sportvereine in Nordhessen – dem Firmensitz des Unternehmens – zu unterstützen.



Generationswechsel

Unternehmensnachfolge geregelt

Vorausschauend zu denken und für die Zukunft zu planen, ist eine Kernaufgabe für jede verantwortungsvolle Unternehmensführung. Teil dieser Verantwortung ist es auch, frühzeitig die Nachfolge zu regeln – denn niemand kann ewig „am Ruder“ bleiben. Dies betrifft Unternehmen, die von ihrem Inhaber geführt werden, wie die IMMOVATION-Unternehmensgruppe in besonderer Weise. Aufgrund der emotionalen Verbundenheit mit dem eigenen Unternehmen ist der Wunsch, das eigene Lebenswerk für die Zukunft zu sichern, bei inhabergeführten Unternehmen besonders stark.

Dies ist auch bei Lars Bergmann, dem Unternehmensgründer und Inhaber der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, der Fall. Bei der Suche nach einem Nachfolger oder einer Nachfolgerin liegt es auf der Hand, das Unternehmen an einen Nachkommen übergeben zu wollen. Auf diese Weise kann die Firma im Kreis der Familie bleiben und man weiß sie in guten Händen.

Die nächste Generation übernimmt

Nach reiflicher Überlegung kam Lars Bergmann mit seinem Sohn Nils Bergmann überein, dass er die Staffel der Unternehmensführung in Zukunft übernehmen wird. Derzeit studiert Nils Bergmann Wirtschaftswissenschaften und bereitet sich fachlich auf seine künftige Führungsrolle in der IMMOVATION-Unternehmensgruppe vor.

Bis Nils Bergmann diese Aufgabe von Lars Bergmann übernehmen kann, wird noch einige Zeit vergehen. Zunächst steht der erfolgreiche Abschluss des Studiums an. Anschließend soll das theoretische Wissen durch praktische Erfahrungen in anderen Unternehmen ergänzt werden, um für die spätere Leitung der IMMOVATION-Unternehmensgruppe bestens vorbereitet zu sein.

Übergabe zum 35. Firmenjubiläum geplant

Spätestens ab dem 35-jährigen Firmenjubiläum der IMMOVATION im Jahr 2031 ist vorgesehen, dass Nils Bergmann gemeinsam mit Lars Bergmann die Geschicke der Unternehmensgruppe lenken wird. Durch diesen behutsamen Generationenwechsel kann Lars Bergmann seinen Sohn auf seine zukünftige Verantwortung im Vorstand des Unternehmens vorbereiten und ihm noch einige Jahre mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Auf diese Weise ist gewährleistet, dass das Lebenswerk von Lars Bergmann in die Zukunft geführt wird und die Leistungen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe für Investoren, Kapitalanleger, Partner und Mieter auch künftig zur Verfügung stehen werden. Mit der Kontinuität in der Führung – kombiniert mit den frischen Ideen der neuen Generation – hat die IMMOVATION eine erfolgreiche Zukunft vor sich.

*Sicherheit durch Kontinuität:
Die Führung der IMMOVATION-Unternehmensgruppe
bleibt in der Hand der Familie Bergmann.*



Kontakt

Gemeinsam mehr erreichen.

Mit einer Kooperation kann etwas Neues entstehen. Etwas, das für die Beteiligten allein nicht oder nur schwer realisierbar ist. Unsere Vision einer Zusammenarbeit ist eine Win-Win-Situation, von der alle Partner profitieren.

Lernen Sie uns und die Möglichkeiten kennen, die eine Kooperation mit der IMMOVATION bieten kann. Wir freuen uns auf den Dialog mit Ihnen.

Der Vorstand der IMMOVATION AG



IMMOVATION
Immobilien Handels AG

Tel.: +49 561/ 81 61 94-0

Fax: +49 561/ 81 61 94-9

E-Mail: info@immovation-ag.de

Internet: www.immovation-ag.de

Bildquellen & Copyright:

www.immovation-ag.de

www.fotolia.com

www.pixabay.com

[www.geyer-luftfoto.de](http://www.geyer-luftbild.com)

www.dresden-luftfoto.de

www.wikipedia.de

www.pexels.com

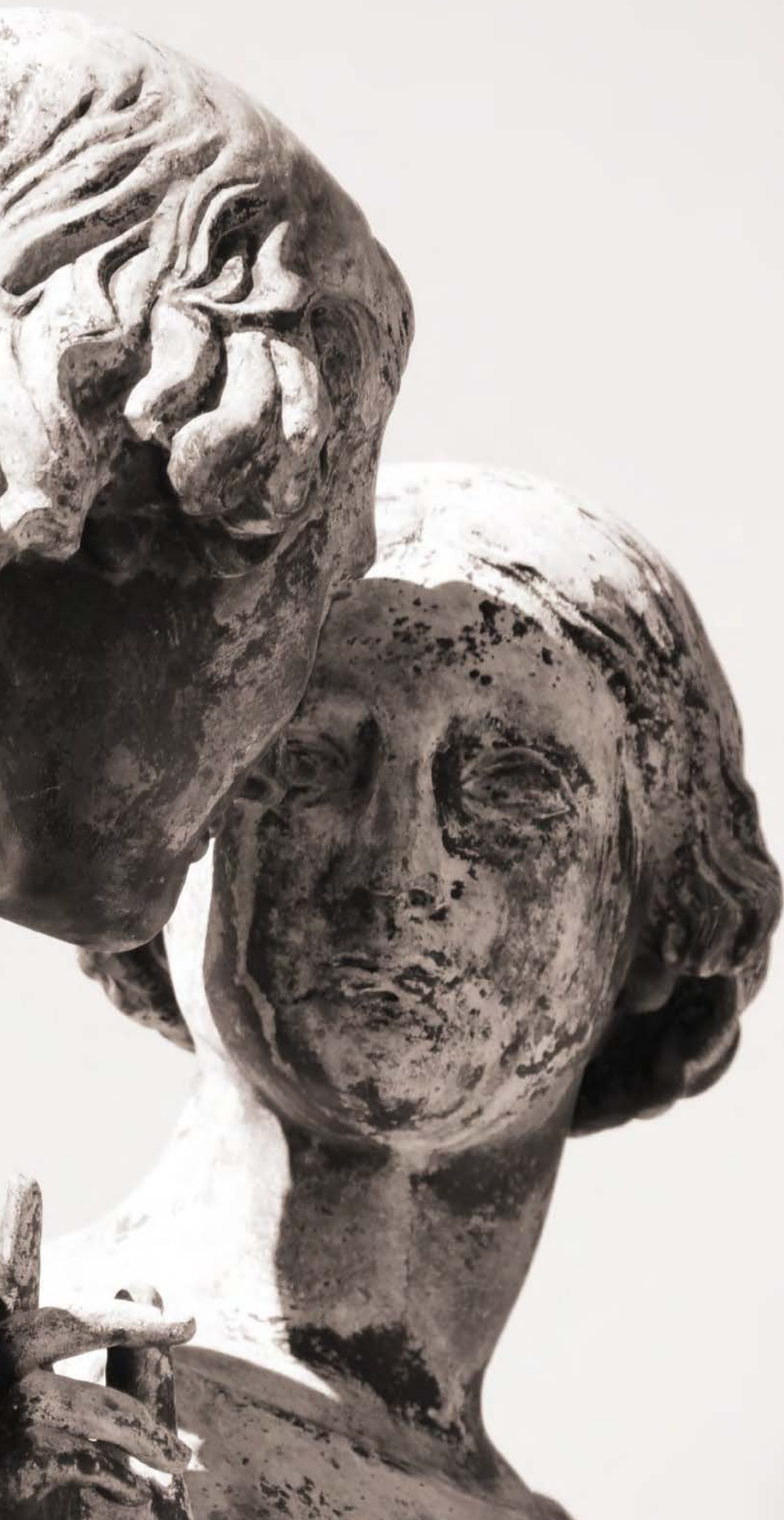
www.alphafoto.com

Rawpixel Ltd. / cirquedesprit, stock.adobe.com

Image(s) licensed by Ingram Image/adpic

designed by Pressfoto - Freepik.com

Terra Raetica Trails Tour Festival, © dominik taeuber, © Fabian Schirgi



IMMOVATION
Immobilien Handels AG

Brandenburger Straße 11
D-34131 Kassel

Telefon: +49 561/81 61 94-0
Telefax: +49 561/81 61 94-9

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

